ECOLE AFRICAINE DES METIERS DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME (EAMAU)
COTUTELLE
UNIVERSITE PARIS OUEST NANTERRE LA DEFENSE
UFR SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES

Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan

Entre opportunités spatiales –politiques de logement et stratégies des ménages

Thèse pour obtenir le grade de docteur en Aménagement et Urbanisme
Préparée et soutenue le 27 Mars 2014 par :

Blandine Mahikiwè AGOMA

Sous la Direction du **Professeur Philippe GERVAIS-LAMBONY**
& du **Dr N'Da N'Guessan KOUADIO**



Jury composé de:

Roger Tamasse DANIOUE, Maître de Conférence, Université de Lomé (Rapporteur)
N'Da N'Guessan KOUADIO, Docteur Architecte, EAMAU
Alphonse YAPI-DIAHOU, Professeur, Université Paris 8 (Rapporteur)
Philippe GERVAIS-LAMBONY, Professseur, Université Paris Ouest Nanterre

Photographies sur la couverture (de gauche à droite)

Panneau publicitaire de l'Agence immobilière Confortis à la Résidence de la caisse, Lomé (Juillet 2011)
Chantier d'un enquêté à Cocody (Abidjan, Mars 2012)
Tableau d'affichage des disponibilités immobilières et foncières dans l'angle d'une rue à II Plateaux (Abidjan, Mars 2012)
Résidence haut standing d'un enquêté à Agoènyivé (Lomé, Août 2010)
Logement social réalisé par la SOGEPHIA à Abobo (Abidjan, Mars 2012)

Clichés © Blandine Agoma

ECOLE AFRICAINE DES METIERS DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME (EAMAU)
COTUTELLE
UNIVERSITE PARIS OUEST NANTERRE LA DEFENSE
UFR SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES

Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan

Entre opportunités spatiales –politiques de logement et stratégies des ménages

Thèse pour obtenir le grade de docteur en Aménagement et Urbanisme
Préparée et soutenue le 27 Mars 2014 par :

Blandine Mahikiwè AGOMA

Sous la Direction du **Professeur Philippe Gervais-Lambony**
& du **Dr N'Da N'Guessan Kouadio**

Jury composé de:

Roger Tamasse DANIOUE, Maître de Conférence, Université de Lomé (Rapporteur)
N'Da N'Guessan KOUADIO, Docteur Architecte, EAMAU
Alphonse YAPI-DIAHOU, Professeur, Université Paris 8 (Rapporteur)
Philippe GERVAIS-LAMBONY, Professeur, Université Paris Ouest Nanterre

A mon père,
(In mémorium)

AVANT-PROPOS

Il est difficile de mener une recherche sur les déterminants des choix résidentiels en milieu urbain sans croiser les écrits des sociologues, des économistes et même des géographes. Cette richesse pluridisciplinaire a largement contribué à l'approfondissement de notre réflexion, ce qui confirme l'idée d'une certaine complémentarité entre les disciplines.

Nos questionnements sur les choix résidentiels s'attachent aussi à l'urbanisme opérationnel, dont les modes de fonctionnement mériteraient d'être éclairés par les réflexions sociologiques. Les contributions des sciences sociales ont permis de comprendre qu'un projet d'aménagement urbain réussit et prospère, s'il est inscrit dans une parfaite harmonie entre l'urbain et l'humain.

Par ailleurs, le souci d'un raisonnement scientifique et pédagogique bien construit nous a amené à ne pas isoler les réalités concrètes observées sur le terrain des apports théoriques. Ainsi, les premiers chapitres de notre travail offriront au lecteur les outils théoriques pour mieux comprendre le dynamisme des choix résidentiels en milieu urbain.

Cependant, cette thèse, construite sur l'étude de cas de deux villes ouest-africaines, Lomé et Abidjan, n'a pas l'ambition de proposer un modèle unique de la mobilité résidentielle. Notre position en tant que chercheure est justement de se démarquer des analyses trop réductrices en prenant en considération l'ensemble des contraintes endogènes et exogènes qui expliqueraient les stratégies résidentielles des différents acteurs.

Concernant les représentations cartographiques dans le document, il nous paraît aussi indispensable de préciser au lecteur que nous avons jugé utile de les concevoir dans un premier temps, puis confier la réalisation de la plupart d'entre elles à un cabinet spécialisé en Système d'Information Géographique pour une meilleure représentation des réalités sociales observées sur le terrain.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

ACD : Arrêté de Concession Définitive

ACP : Arrêté de Concession Provisoire

AGEF : Agence de Gestion Foncière

AGETU : Agence d'Equipement du Terrain Urbain

AGETUR : Agence d'Exécution des Travaux Urbains

ARDU : Association pour la Recherche et le Développement en Urbanisme (Paris)

BENEC : Banque Nationale pour l'Epargne et le Crédit

BENETD : Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement

BIE : Budget d'Investissement et d'Equipement

BCEOM : Bureau Central d'Etudes pour les Equipements d'Outres-Mer

BTD : Banque Togolaise de Développement

CDMH : Compte de Mobilisation pour l'Habitat

CDQ : Comité du Développement du Quartier

CGQ : Comité de Gestion de Quartier

CMCU : Cabinet du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme

CNI : Carte Nationale d'Identité

CNSS : Caisse Nationale de Sécurité Sociale

CVD : Comité villageois de Développement

DCNC : Direction de la Cartographie Nationale et du Cadastre

DGI : Direction Générale des Impôts

DGUH : Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat

DCGTX : Direction et Contrôle des Grands Travaux

DLAF : Direction de Législation Agro-Foncière

DU : Direction de l'Urbanisme

EAMAU : Ecole Africaine des Métiers de l'Urbanisme et de l'Architecture (Lomé)

FAC : Fonds d'Aide de Coopération

FIDES : Fonds d'Investissement pour le Développement Economique et Social

FSH : Fonds de Soutien pour l'Habitat

GUFH : Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat

OSHE : Office pour le Soutien de l'Habitat Economique

OTM : Observatoire des Territoires et de la Métropolisation dans l'espace Méditerranéen

OUA : Organisation de l'Unité Africaine

RUPHUS : Recherche Urbaine, Politique de l'Habitat et Urbanisation dans les pays du Sud (Université Paris VIII)

SDU : Service du Domaine Urbain

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

SIHCI : Société Immobilière d'Habitations de Côte d'Ivoire

SITO : Société Immobilière du Togo

SOGEFIHA : Société Ivoirienne de Gestion Financière de l'Habitat

SUCCI : Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire

SIDECI : Société Immobilière de Côte d'Ivoire

SEMA: Société de Mathématiques Appliquées

UEMOA : Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

USAID : United States Agency for International Development (Agence des Etats-Unis pour le Développement International)

REMERCIEMENTS

Cette thèse de doctorat a été réalisée dans le cadre d'une convention de cotutelle entre l'Université Paris Ouest Nanterre la Défense et l'Ecole Africaine des Métiers, de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU-Togo). Les recherches ont ainsi été réalisées sur trois sites : au Togo, en Côte d'Ivoire et en France. Qu'il me soit permis au terme de ce travail de manifester ma reconnaissance à tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à son aboutissement.

Ma reconnaissance va d'abord à mon directeur de thèse, le Professeur Philippe Gervais-Lambony pour m'avoir appris à être plus autonome dans mon travail. Sa lecture méticuleuse de chacun des chapitres m'a sans aucun doute permis de bien préciser mon propos et je me réjouis aujourd'hui d'avoir pu être en adéquation avec ses positions scientifiques.

Je remercie également et d'une manière très particulière mon co-directeur de thèse, le Docteur N'Da N'Guessan Kouadio qui n'a ménagé aucun effort pour le bon déroulement de cette thèse. Je crois lui être redevable pour l'opportunité qu'il m'a donnée d'obtenir le titre de docteur. Ma reconnaissance va également à son épouse que nous appelons affectueusement « mémé », pour son hospitalité chaleureuse dans leur maison à Abidjan. Elle a été pour moi plus qu'une mère en m'offrant les meilleures conditions possibles pour effectuer mes recherches. Je n'oublie pas les gardiens du « château » Emmanuel et Charles pour avoir participé à me donner des repères dans cette ville.

A Paris, j'ai constamment bénéficié de l'accompagnement scientifique du Pr Alphonse Yapi-Diahou. Je le remercie aussi d'avoir permis mon insertion au sein de l'équipe PériSud à Abidjan pour faciliter mon travail de terrain. Sans son aide, je m'y serai égarée. Je suis par conséquent heureuse qu'il ait bien voulu faire partie de mon jury. Au même titre, j'adresse mes remerciements au Dr Danioue Roger pour avoir accepté d'examiner ce travail.

Je pense à toutes ces personnes qui se sont mobilisées pour m'accompagner dans mes déplacements dans les différents services techniques et dans les quartiers d'Abidjan. Ma pensée va particulièrement au Pr Aloko Jérôme N'Guessan, au Dr Yassi Gilbert, au Dr Gnoto Zie André et à M. Jean Jacques Kanga. J'ai été souvent accompagnée sur le terrain de Lambert Kouame et Remi N'Dahoule ; je leur suis reconnaissante de s'être impliqués dans mon travail et de leurs efforts pour me traduire les entretiens avec les citadins qui ne pouvaient se faire en français.

Je remercie l'Ecole Doctorale ED 375 « Milieux, Cultures, Sociétés du Passé et du Présent » pour avoir financé mon voyage à Abidjan afin d'effectuer mes recherches de terrain. Merci également à l'ensemble de l'équipe du laboratoire Mosaïques et de l'UMR LAVUE ; mon insertion au sein de ces équipes a sans aucun doute orienté mes premiers pas dans le monde de la recherche.

Ce travail n'aurait pu être mené à bien sans le soutien financier de l'EAMAU avec l'appui de l'UEMOA à travers son Programme d'Appui aux Centres d'Excellences Régionaux (PACER). Cet appui financier a concerné les frais de déplacement et de séjour en France. Je dis alors un grand merci à l'EAMAU pour cette confiance faite et la reconnaissance de mon travail !

Ce travail n'aurait bien attendu pu être réalisé sans la bonne volonté des familles rencontrées à Lomé et à Abidjan. Merci à toutes ces familles qui ont accepté de m'ouvrir leurs portes pour répondre à mes questions.

Mes remerciements vont également à ma famille et à mes amis ; avec leur question récurrente « tu finis quand cette thèse ? », bien que gênante en période de relâchement, m'a autant stimulée dans mon travail que permise de ne pas perdre les pédales dans mon parcours. Merci à l'Abbé Urbain Waguena, à Dare Aboudou, à Cyprien Aholou, à Aysel Bayromova, à Don Victor Adoukonou et à mes anciens collègues du ministère de l'Environnement, les « Akawé » Jean Kouglo et Jean-Bénoît Tabe. J'ai trouvé en vos encouragements les sources de ma persévérance pour aller jusqu'au bout !

Enfin, je remercie infiniment mon cher ami Christophe Roy qui a bien voulu consacrer de son temps pour relire mon manuscrit quelques semaines avant le dépôt. Ton œil de « pédagogue » a été décisif à l'enrichissement de ce travail.

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE **15**

1ER CHAPITRE **46**

URBANISATION ET MOBILITE RESIDENTIELLE : DEUX DYNAMIQUES EN INTERACTION **46**

1.1- LOME ET ABIDJAN A L'IMAGE DES VILLES OUEST-AFRICAINES 48

1.2- LES VILLES AFRICAINES DANS LES THEORIES DE LA CROISSANCE SPATIALE 62

2EME CHAPITRE **74**

REFLEXION THEORIQUE SUR LES CHOIX RESIDENTIELS EN MILIEU URBAIN **74**

2.1- L'APPROCHE ECONOMIQUE DES CHOIX RESIDENTIELS 76

2.2- APPROCHES SOCIOLOGIQUES DES CHOIX RESIDENTIELS 80

2.3- QUELQUES TECHNIQUES DE MODELISATION DES CHOIX RESIDENTIELS 83

3EME CHAPITRE **89**

LES OPPORTUNITES RESIDENTIELLES APPREHENDEES PAR LES POLITIQUES DE LOGEMENT .. **89**

3.1- POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT : EVOLUTION ET JEUX D'ACTEURS 91

3.2- CARACTERISTIQUES DU PARC DU LOGEMENT : DES SITUATIONS DIVERSES 114

4EME CHAPITRE **137**

LES OPPORTUNITÉS RESIDENTIELLES APPREHENDEES PAR LE MARCHE FONCIER **137**

4.1- LE REGIME FONCIER ENTRE TRADITION ET MODERNITE 139

4.2- LES PRATIQUES FONCIERES 152

5EME CHAPITRE **172**

LE STATUT D'OCCUPATION COMME EXPRESSION DES STRATEGIES RESIDENTIELLES DES MENAGES **172**

5.1- ETRE HEBERGE CHEZ UN TIERS : UN MAL-LOGEMENT ? 174

5.2 - ETRE LOCATAIRE A LOME ET A ABIDJAN : UN PASSAGE QUASI OBLIGE DANS UN PARCOURS RESIDENTIEL 177

6EME CHAPITRE **204**

LE TYPE D'HABITAT ET LES MODES D'HABITER DES MENAGES **204**

6.1- EVOLUTION DE LA FAMILLE ET REPARTITION DES MENAGES DANS LE PARC DE LOGEMENT 205

6.2- EVOLUTION DE L'HABITAT ET DES MODES D'HABITER 206

6.3- STRATEGIES DES MENAGES DANS LA FABRIQUE DE LEUR « CHEZ » : UNE AUTO CONSTRUCTION GENERALISEE 217

7EME CHAPITRE **228**

LE CHOIX DE LA LOCALISATION RESIDENTIELLE **237**

7.1- L'ACCESSIBILITE A LA VILLE COMME CRITERE DE CHOIX DE LIEU DE RESIDENCE 239

7.2- LA QUALITE SOCIALE D'UN QUARTIER COMME DETERMINANT DU CHOIX DE LOCALISATION 246

7.3- LE CHOIX DU QUARTIER SUR LA BASE DU SOUCI D'ETRE « CHEZ NOUS » : LE POIDS DES RESEAUX DE RELATION DANS LE CHOIX DE LA LOCALISATION RESIDENTIELLE 255

7.4- QUAND LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX S'INVITENT DANS LES CHOIX DE LOCALISATION RESIDENTIELLE 269

8EME CHAPITRE 277

DU LOGEMENT AU QUARTIER: SOCIABILITE - DEVELOPPEMENT TERRITORIAL LOCAL – GESTION PARTICIPATIVE 277

8.1- LE QUARTIER URBAIN EN AFRIQUE: ENTRE FORMES SPATIALES ET RESEAUX DE SOLIDARITE 279

8.2- IMPACT TERRITORIAL DES LIENS DE SOLIDARITES : LE DEVELOPPEMENT URBAIN LOCAL 292

CONCLUSION GENERALE 311

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES 321

LISTE DES TABLES 336

ANNEXES 340

TABLE DES MATIERES 413

INTRODUCTION GENERALE

PROBLEMATIQUE

« Une villa haut standing de 4 pièces + grand jardin + grande piscine sur 600 m² dans le quartier chic de Cocody qui est un vallon centre, non loin de Cash center. N.B: Endroit hautement sécurisé. Prix de la location = 800 000FCFA/mois. (3 mois de caution, 2 mois d'avance + 1 mois agence) »

Annonce d'une agence immobilière Abidjan

« ….terrain d'un demi lot à vendre à klikamé avec titre foncier, situé à 20 m de la route bitumée et non loin du centre de formation IAEC. Contacter Fo Kossi … »

Extrait d'une annonce affichée sur un tableau par un démarcheur à Lomé.

De ces deux annonces, on peut déduire que les caractéristiques du logement (sa localisation, son type architectural, sa superficie, son confort, son équipement) déterminent les choix de résidence des individus. C'est de ce constat premier qu'est née notre interrogation sur les déterminants des choix résidentiels en milieu urbain. La problématique des choix résidentiels a longtemps fait l'objet des débats théoriques entre chercheurs issus de différentes disciplines (économistes et sociologues notamment) et dans des contextes géographiques différents.

Les capitales des pays ouest-africains à très forte croissance urbaine connaissent une grave crise de logement à laquelle les dirigeants politiques n'arrivent pas à trouver des solutions viables. Le fort décalage entre la croissance de ces villes et leurs possibilités en termes de gestion et de planification urbaine, a fait accroître les inégalités d'accès à la ville et au logement. Bon nombre de ménages développent des stratégies résidentielles particulièrement risquées en recourant à des intermédiaires informels, aux réseaux familiaux et ethniques pour contourner leur accès bloqué au marché du logement standard.

L'objectif de notre travail est d'apporter des éclairages sur la question des choix résidentiels en milieu urbain à travers les analyseurs sociaux et institutionnels. Les études ont montré que les ménages font le choix de leur type d'habitat et de sa localisation en tenant compte des divers éléments du cycle de vie (accès à l'emploi, mariage, naissance des enfants, etc.), et de leurs ressources financières.

Ces choix résidentiels s'inscrivent également dans un rapport complexe aux politiques foncières et immobilières, ce qui va imposer aux ménages d'adapter leurs décisions à leurs situations et besoins, mais aussi à l'offre. L'offre est un élément primordial qui va influencer le profil des ménages à s'établir dans tel ou tel autre secteur de la ville.

Lomé et Abidjan, villes que nous avons choisies pour mener cette réflexion, illustrent parfaitement à travers leur histoire, la manière dont les stratégies d'appropriation de l'espace procèdent à la fois d'un choix volontaire et contraint des citadins. Toutes deux ont connu une même influence historique, celle de la colonisation française mais l'administration coloniale française n'a pas imposé les mêmes règles de jeu dans la fabrique urbaine.

A leur arrivée à Lomé, les administrateurs français se sont butés à une bourgeoisie africaine côtière qui menait déjà le jeu foncier ; ce qui les obligea à reconnaître les droits des premiers occupants, comme l'avait déjà fait les Allemands, qui les avaient précédé sur ce territoire. Cette influence historique va guider les choix politiques actuels de la ville: l'Etat est quasi absent de la production de logements et les quartiers résidentiels naissent d'initiatives presque exclusivement privées de la part des habitants.

A Abidjan en revanche, la puissance coloniale a su s'imposer dès le départ en réquisitionnant les terres auprès des autochtones Ebrié pour réaliser de grandes opérations de lotissements aussi bien pour les quartiers européens que pour les quartiers africains. L'option politique en matière d'habitat était tournée déjà à cette époque vers la modernisation et le social contrairement à Lomé. A l'accession de la Côte d'Ivoire à l'indépendance, les dirigeants ne vont pas rompre avec cette idée modernisatrice de la ville et vont asseoir une politique volontariste de l'habitat avec une forte implication de l'Etat. Ainsi, de 1960 à 1984, les dirigeants ivoiriens vont se doter d'un dispositif institutionnel composé de deux sociétés immobilières, d'une société d'équipement des terrains et des structures financières. La coordination de ces structures a permis la construction de plus de 72 000 logements pour la seule ville d'Abidjan. Malheureusement, à partir de 1984, ce dispositif mis en place va s'effondre suite à la crise économique qui a secoué l'ensemble des pays de la sous-région, amenant l'Etat à se désengager de la production directe de logement. En se retirant cependant, l'Etat ivoirien va créer un cadre favorisant l'émergence du secteur privé, qui va prendre le relai. Plusieurs promoteurs privés ont ainsi vu le jour et les cités résidentielles poussent encore aujourd'hui comme des « champignons » dans toute la ville avec une grande concentration dans la commune résidentielle de Cocody.

La problématique de cette thèse peut alors être formulée sous forme d'une question centrale : comment les choix résidentiels se font-ils dans une ville où, à l'origine, l'Etat est peu présent dans la fabrique urbaine (Lomé) et dans une autre caractérisée par une forte présence de l'Etat (Abidjan) ? Dans le contexte actuel de la privatisation de la production foncière et immobilière et de retour en force des propriétaires fonciers coutumiers - surtout dans le cas d'Abidjan- plusieurs déterminants vont orienter les choix résidentiels des ménages. Notre première hypothèse de recherche est alors que **''**les paramètres familiaux, les politiques de logement et l'offre foncière influencent les mécanismes décisionnels des individus et des ménages''.

Dès lors que s'imposeront des arbitrages entre choix et contraintes on parlera de stratégies résidentielles des ménages qui sont appelés à aménager leurs priorités et à ajuster leurs choix initiaux à ''l'univers des possibles'' (Authier J.Y, Bonvalet C., Lévy J.P., (dir), 2010). Les choix résidentiels en milieu urbain sont aussi porteurs d'autres significations, en ce sens que les stratégies résidentielles sont aussi des stratégies du sens de l'habiter (Lévy A., 1996) et d'autres facteurs liés à l'affectif, au psychologique, à l'identité ethnique et culturelle interviennent ; d'où notre hypothèse sous-jacente, ''les choix résidentiels sont différenciés selon l'appartenance sociale et culturelle des individus'''.

La présente réflexion sur les formes d'interaction entre choix résidentiels et milieu urbain place la ville au centre d'un questionnement sociologique. La recherche consiste également dans une approche dialectique à comprendre les trajectoires résidentielles et leur enchevêtrement avec l'espace. L'analyse de la ville va s'appuyer sur les théories de production de l'espace développées par l'école de Chicago[1] et les théories marxistes, en l'occurrence celle de la production sociale de l'espace avec Henri Lefebvre. Les choix résidentiels sont étudiés dans une approche économique (Alonso, 1964, Fujita, 1989) et sociologique (Bonvalet C., 1991 ; Grafmeyer Y, 2010).

C'est en mobilisant certains de ces acquis théoriques tout en tenant compte de leurs limites que nous avons cherché à comprendre la construction des choix résidentiels dans nos deux villes d'étude. A partir du comportement des ménages et de leurs parcours résidentiels, cette recherche devrait nous permettre de mieux comprendre le dynamisme de l'espace urbain et de son usage.

[1] Spécialisée dans la sociologie urbaine, cette école a ouvert ses portes en 1892 et a joué un rôle non négligeable dans l'orientation des réflexions sur le Chicago du début du siècle et sur les phénomènes urbains en général. De la première guerre mondiale jusque dans les années 1930, les sociologues de cette école (Park, Burgess, Wirth,…) firent paraître une série d'études fondées sur les enquêtes menées à Chicago et qui sont considérées comme les premières recherches sur le milieu urbain des sociétés modernes.

CADRE CONCEPTUEL

La ville : espace construit et social

> « *Un établissement relativement important, dense et permanent d'individus socialement hétérogènes* »
>
> *(Wirth L., 1938 : 258)*

Dans cette définition de Louis Wirth, trois variables indépendantes définissent la ville : le grand nombre, la densité et l'hétérogénéité. Ces variables agiraient sur les comportements : la compétition se substitue à la solidarité, le contrôle social se relâche, l'individualisme et la marginalité se développent.

Parlant d'abord de la densité, le *gonflement* démesuré de Lomé et Abidjan est un constat qui s'impose. La pénurie de lots à bâtir aux centres surdensifiés de ces villes, et aussi, le coût exorbitant de la parcelle à partir des années 1980, explique l'assaut des villages environnants par de nombreux citadins en quête d'espaces à bâtir. Nous n'allons pas nous attarder dans cette partie sur la densité de l'occupation du sol, mais montrer son effet sur les modes de vie des citadins. Avec Hannerz U. (1996), on sait que la densité a pour effet de pousser le citadin à « s'orienter en fonction d'indices visuels ». En clair, s'il est plus facile de repérer la maison de M. Coulibaly à Katiola[2] en demandant à n'importe quelle personne rencontrée dans le village, à Abidjan il faudra situer son logement par rapport à certains indices comme le nom du quartier, le numéro de la rue, etc.

Le grand nombre a pour effet la montée de l'individualisme ; ce qui justifie qu'en milieu urbain, les contacts soient caractérisés par la proximité spatiale et la distance sociale (Aholou C., 2008). On peut partager le même espace et s'ignorer complètement, comme si on appartenait à deux mondes différents. Ceci remet en cause les bases de « faire société », la vie sociale étant caractérisée par des rapports plus distants et une certaine morosité. Dans une société dense, l'interaction est transitoire, et les liens sociaux sont plus faibles, les relations sont basées sur l'argent et les individus sont en compétition pour l'espace. Dans cette compétition, l'usage qui l'emporte est celui qui assure la meilleure rentabilité économique (Hannerz, op.cit).

[2] Village des Tagbana en Côte d'Ivoire situé au Nord de Bouaké

La ville est organisée autour d'un centre et les groupes sociaux sont en concurrence pour la proximité du centre et la surface disponible. Les groupes socialement favorisés l'emportent dans les enchères puisqu'ils ont l'avantage de choisir les meilleures positions dans l'espace.

Cette compétitivité pour l'espace transparait également dans l'idéologie marxiste, notamment avec Karl Marx (1857) et Engels Friedrich (1845) pour qui la ville, lieu de transformations sociales, met face à face deux groupes sociaux antagonistes : les bourgeois et les prolétaires. La ville capitaliste est le lieu de la réalisation de la plus-value qui permet la reproduction de la force de travail ouvrière et l'écoulement des marchandises produites. Les inégalités sociales, conséquences de la division du travail et de la différenciation des professions, engagent les groupes dans une compétition sociale qui est source de la distribution ordonnée des citadins dans la ville. Ceci est d'autant plus vrai pour les villes africaines où l'on voit la haute bourgeoisie se retrancher dans des quartiers distincts, marqueurs de leur statut social et souvent inaccessible aux couches inférieures.

L'hétérogénéité en milieu urbain - qui transparait dans la définition de Wirth, mise en exergue au début du chapitre - met les groupes divers en interaction qui rend la ville dynamique. La diversité sociale, culturelle et ethnique, propre à toutes les villes, favorise l'émancipation des individus avec une rupture du contrôle social qui caractérise le monde rural. Parlant du lien entre urbanité et affranchissement, Marx Weber (1971) définit la ville comme « le lieu d'émergence de la liberté et comme le creuset spatial du polythéisme des valeurs ». Les us et coutumes sont appelés à disparaître dans le creuset urbain et il n'est pas étonnant de voir à Lomé de jeunes filles et garçons épouser le style d'habillement des stars hollywoodiennes. Les citadins s'émancipent aussi de toute logique tribale par la formation des entités urbaines détribalisées, c'est à dire des regroupements selon des affinités particulières (sociales, religieuses, professionnelles) et pas nécessairement ethniques.

L'urbanité au cosmopolitisme est également décrite par les sociologues de l'Ecole de Chicago comme autorisant une certaine liberté des relations et des comportements. Park (1915) peint dans ce sens le citadin comme un homme aux larges idées qui vit à l'hôtel, c'est-à-dire un cosmopolite. La ville attire les migrants d'origines différentes, « un melting pot de races, de peuples et de cultures » (Park, op.cit). Cette diversité est caractérisée par des contacts secondaires plutôt que primaires, et ces contacts impliquent une perte au sens de la participation, c'est pourquoi Wirth

parle de « désorganisation sociale, de vide social ou d'anomie »[3]. Ces sociologues insistent sur l'opposition globale du rural et du citadin, mais aussi sur « l'étranger» comme figure centrale et analyseur du milieu urbain. C'est ainsi que le ghetto comme les autres formes d'organisations en ville est appelé à disparaître dans le creuset urbain avec l'assimilation culturelle et la prospérité économique.

Cette assimilation n'est pas totale dans les villes africaines, car pour beaucoup de citadins, les véritables enjeux sont localisés dans leurs villages d'origine. Les relations primaires ne disparaissent pas totalement avec l'intégration à la ville, les sollicitations du village sont quasi permanentes et les pratiques citadines sont encore empreintes de ruralité. Chaleard J. L. et Dubresson A. (1989 : 288), notent dans leur article à propos du rural et de l'urbain en Côte d'Ivoire que la plupart des citadins quelques soient leurs situations sociales ont toujours un pied ''pendant'' au village :

> « Ce qui reste du rural dans le comportement des citadins n'est pas purement assimilable à du « traditionnel » : leur pouvoir et leur prestige dans le monde rural sont liés à leur richesse monétaire et à l'importance de leur fonction urbaine ».

L'immersion dans la ville se fait sans rupture avec le milieu d'origine, car les néo citadins essaient de recréer le village dans la cité à travers les associations de ressortissants (Aholou C., 2006). Les composantes rurales et urbaines sont parfois indissociables et cette imbrication permanente du rural et de l'urbain explique selon Davis (2006), l'apparition dans les villes africaines d'un paysage hybride, d'une campagne partiellement urbanisée sous une forme ni rurale, ni urbaine ; un mélange des deux, dans lequel un dense réseau d'interactions lie de grands noyaux urbains à leurs régions environnantes. Ce fonctionnement de la ville africaine contribue à forger une identité urbaine complexe : le citadin africain, d'autant qu'il est à cheval entre l'urbanité et la ruralité, est un citadin de l'entre deux (Dubresson & Raison, 2007).

Cette imbrication du rural et de l'urbain a amené les penseurs de l'école de Chicago à se demander si un citadin africain est réellement un citadin. Les théories urbaines ont en effet exclu les villes africaines en créant une ligne infranchissable entre pays modernes et pays en voie de développement. Selon elles, les villes africaines sont encore traditionnelles et ont emprunté les éléments de la modernité. Cela nous renvoie à la réflexion faite par Christophe Roy (2009) sur la vision « européano-centrée » des citadins africains. Selon lui, les modèles culturels en Afrique sont

[3] Dans son article " Le phénomène urbain comme mode de vie"

perçus comme une greffe des pratiques urbaines nouvelles sur un substrat culturel ancien qui n'aurait pas pris en somme :

> « Les racines culturelles africaines, trop souvent vues comme marqueurs identitaires d'une ruralité primaire indépassable et venue du fond des âges, sont transposables, jusqu'à un certain degré, dans un contexte urbain contemporain ». (Roy C., 2009)

L'auteur va plus loin dans son analyse en faisant remarqué que cette vision bridée de « l'homme moderne africain » est curieusement éludée dans les discours des certains hommes politiques européens et donne l'exemple du discours de Nicolas Sarkozy :

> *« Le drame de l'Afrique, c'est que l'homme africain n'est pas assez entré dans l'histoire. Le paysan africain, qui depuis des millénaires, vit avec les saisons, dont l'idéal de vie est d'être en harmonie avec la nature, ne connaît que l'éternel recommencement du temps rythmé par la répétition sans fin des mêmes gestes et des mêmes paroles. Dans cet imaginaire où tout recommence toujours, il n'y a pas de place ni pour l'aventure humaine, ni pour l'idée de progrès. (...) Jamais l'homme ne s'élance vers l'avenir. Jamais il ne lui vient à l'idée de sortir de la répétition pour s'inventer un destin. » Nicolas Sarkozy, Dakar (Sénégal), 26 juillet 2007.*

Robinson J., (2006) réfute cette conception traditionaliste des villes africaines en revendiquant leur droit à la ville. L'auteure pose ainsi le problème d'exportabilité des grandes théories urbaines développées dans les pays du Nord. Contre la vision classique de l'école de Chicago, qui a exclu les cités africaines et leurs citoyens de ce qui fait le potentiel vivant des villes, elle propose de se placer dans ces villes pour voir ce qu'il y a comme urbanité. Elle rejoint dans ce sens les chercheurs de l'école de Manchester[4] qui ont insisté sur le fait que les citadins africains n'étaient pas des indigènes, mais des urbains, ils n'étaient pas traditionnels mais modernes. Ce qu'ont découvert les chercheurs de Manchester (Marx Gluckman, Clyde Mitchell) dans le copperbelt c'est que l'appartenance ethnique est centrale et se construit en ville. Elle ne vient donc pas de la zone rurale ; il y a une certaine ethnicisation des relations sociales qui permet une vie communautaire en ville en acceptant donc les diversités. Il y a une certaine transformation par la ville, une citadinisation et selon Gluckman (in Hannerz 1996:182), « *un citadin africain est un citadin* » et l'on ne doit donc pas lui refuser ce statut.

[4] Petite école d'anthropologie urbaine qui se développe à Manchester et née d'une relation avec le Rhodes-Livingstone Institute en Zambie. Cet institut est né en 1937 pour étudier les indigènes, leur culture locale, notamment rurale.

Les stratégies résidentielles

Le concept de ***stratégie*** est tiré du vocabulaire militaire et a un objectif global et à plus long terme tandis que l'enjeu de la ***tactique*** est local et limité dans le temps[5]. Son usage scientifique vient de De Certeau (1990) qui a fait une distinction entre stratégies et tactiques pour rendre compte des « manières de faire » quotidiennes des usagers. La différence entre les deux notions renvoie à deux options historiques en matière d'action et de sécurité comme l'écrit l'auteur :

> « Les stratégies misent sur la résistance que l'établissement d'un lieu offre à l'usure du temps ; les tactiques misent sur une habile utilisation du temps, des occasions qu'il présente et aussi des jeux qu'il introduit dans les fondations d'un pouvoir » (De Certeau, Op.Cit : 63).

Aujourd'hui, ce concept est repris dans diverses disciplines. Les sociologues, par exemple, l'utilisent dans le champ d'études familiales et patrimoniales (stratégies patrimoniales, stratégies familiales et de reproduction, etc). Fagnani (2007) s'interroge sur la pertinence de l'usage de ce concept en sociologie pendant que les géographes étudient les itinéraires (ou cheminements) résidentiels des ménages, le choix de leur logement et de sa localisation résidentielle. Il n'existe vraiment pas de consensus sur son usage car la stratégie suppose un choix entre plusieurs alternatives et donc une rationalité. Or, les travaux menés en sciences sociales autour de cette notion (Dansereau & Navez-Bouchanine, 2002) mettent en cause les prétentions exclusives des schémas explicatifs basés sur la seule mise en évidence des déterminismes.

En nous référant à quelques travaux significatifs, nous allons nous interroger sur la pertinence de son usage dans le domaine de la mobilité résidentielle des ménages. La notion de stratégie résidentielle a fait son apparition à la fin des années 1970 dans les travaux tiers-mondistes sur les quartiers populaires et a orienté les actions en matière de gestion urbaine. La vie quotidienne des masses pauvres au sein des villes africaines était appréhendée en termes d'alternatives, de choix, et c'est ce qui justifie la notion même de stratégie. La déconnexion actuelle entre la croissance de ces villes et les possibilités de gestion et de planification urbaine a provoqué une différenciation nette en termes d'habitats. Les profondes inégalités socio-économiques participent de cette fragmentation spatiale évidente qui a laissé de côté de nombreuses populations. Navez-

[5] Le mot stratégie vient du grec ''stratos'' qui signifie armée et '' ageîn'' qui signifie conduire. Selon le dictionnaire libre Wikipédia, la stratégie est « l'art de préparer un plan de campagne, de diriger une armée sur les points décisifs ou stratégiques, et de reconnaître les points sur lesquels il faut, dans les batailles, porter les plus grandes masses de troupes pour assurer le succès ».

Bouchanine F., (1998) écrivait qu'il peut paraître étonnant, voire choquant à parler de stratégies lorsqu'on évoque les itinéraires intra-urbains des populations dont les conditions de vie sont relativement fragiles et totalement précaires. Si, a fortiori, le développement des stratégies suppose des ressources, « la question des stratégies, résidentielles et autres, est directement liée à celle des ressources. Sans ressources, pas de stratégies. C'est par l'intermédiaire des ressources que stratégies individuelles et contraintes structurelles interagissent » (Gotman A., 1990). L'observation des trajectoires résidentielles des habitants montre que, « même dans les situations les plus difficiles, diverses possibilités s'ouvrent à eux et que leurs choix ne s'opèrent nullement par hasard » (Bouchanine N., op.cit).

La notion de *stratégie résidentielle* a été reprise par nombre de chercheurs étudiant la mobilité résidentielle des citadins dans les pays du Nord (Bonvalet C & Dureau F. 2000 ; Bonvalet C. & Brun J., 2002 ; Taffin C., 1987 ; Authier J.V. & Lévy J.P. 2010). De nombreux ménages au cours de leurs quêtes résidentielles ont été amenés à quitter le centre-ville pour acquérir des logements en périphérie correspondant à leurs exigences de confort et à leurs disponibilités financières. Fol S., (2009) pour sa part insiste sur l'absence de mobilité des ménages pauvres en France dans un contexte de mobilité généralisée. Si les ménages à niveau de qualification et d'instruction élevé ont le choix de leur mobilité urbaine, les ménages à faibles ressources peuvent à l'inverse être contraints à des déplacements non souhaités :

> « L'*immobilité relative qui caractérise les ménages pauvres relève autant de stratégies, s'exerçant dans un univers très contraint, que de leur incapacité physique, économique ou sociale à se déplacer* ». (Fol S., op.cit :14).

Le recours à cette notion de stratégie pour étudier les trajectoires résidentielles se justifie par le fait que tous les ménages, quels que soient leurs revenus, ont des marges de manœuvre; et dans le contexte de contraintes économiques de plus en plus fortes, on peut comprendre qu'ils déploient des stratégies. Le choix de ce terme n'est pas ingénu et parler de stratégie revient à restituer à l'acteur « sa part d'initiative dans l'élaboration de sa propre existence » comme le dit Godard F., (1990).

La maison, lieu par excellence de reproduction de la famille est investie d'une grande charge symbolique à tel point que les ménages élaborent des stratégies pour y avoir accès à tout prix.

> « La maison est un produit dans lequel la composante symbolique entre pour une part particulièrement forte… elle peut-être aussi une occasion d'investissements économiques, un placement… une forme de thésaurisation, et un investissement affectif dans la mesure où il enferme un projet de reproduction biologique et sociale ». (Bourdieu P., 2003 :31)

Chez Bourdieu donc, l'acquisition d'une maison est un double investissement : économique et social. Acheter une maison est un acte de thésaurisation dans le sens où elle devient un patrimoine à léguer plus tard à ses enfants. Dans cette perspective, l'achat d'une maison est un vrai investissement social, d'autant plus que le choix de devenir propriétaire s'inscrit aussi dans un projet de fonder une famille et donc de reproduction biologique.

Les familles orientent leurs choix dans ''l'espace des possibles[6]'' résidentiel en tenant compte non seulement de leurs revenus, mais aussi des caractéristiques physiques du logement. Faire des économies ou un prêt, se renseigner auprès des amis, des parents, ou des agences immobilières sur la disponibilité des logements ou des parcelles à vendre, étudier les alternatives en tenant compte de la localisation, des coûts et avantages peuvent être considérés comme les différentes stratégies résidentielles. En termes de localisation les enjeux sont multiples et concrets : se rapprocher de son lieu de travail, d'une école pour les enfants, des voies de communications pour se situer sur les axes de retour, des commerces ou d'une aménité environnementale spécifique (forêts, cours d'eau, etc.).

Les choix résidentiels tendent à refléter les positions sociales dans la société et la course à l'accession d'une maison traduit une trajectoire allant du locataire au propriétaire. Considéré comme une norme, le statut de propriétaire est l'horizon de presque toutes les familles et l'aboutissement d'une carrière résidentielle (Culturello P. eds, 1992). Le statut de locataire semble être considéré comme un échec social. La propriété permet non seulement de ne plus payer le loyer et d'éviter les frictions entre locataires dans les cours communes, mais permet aussi de gagner de revenus. C'est ainsi qu'on peut comprendre le choix de certains ménages modestes de louer une ou plusieurs pièces de leur logement au sacrifice de leur ''intimité''. D'autres propriétaires modestes encore plus astucieux préfèrent louer leur maison et s'entasser avec d'autres ménages dans les logements en location des quartiers précaires ou illégaux. Ce renoncement volontaire au

[6]Voir Bourdieu P. sur l'usage de la notion ''espace des possibles'', in Théorie de l'action, Paris, le Seuil, 1994

statut ostentatoire de propriétaire est stratégique pour ces familles modestes, car en cas de déguerpissement, elles pourraient bénéficier des droits accordés aux habitants délogés et accéder à une nouvelle propriété, source donc d'un nouvel investissement immobilier. Dans ce cas de figure, la maison devient ''une étrange marchandise'' pour emprunter le terme de Culturello (1990) et donc dépouiller de sa charge symbolique qu'on lui reconnait.

Nous pouvons alors dire avec Dureau F. (1990) que « *la location n'est pas forcément subie, ni pathologique* ». Les ménages qui préfèrent vivre au centre-ville font des sacrifices en renonçant au statut de propriétaire pour louer dans les quartiers chics (ménages aisés) ou quartiers dégradés (ménages modestes) mais qui offrent d'autres possibilités. Ces choix résidentiels à la fois complexes et contradictoires justifient notre recours à la notion de *stratégie résidentielle* qu'on ne saurait réduire à de simples « tactiques[7]».

PORTEE DE L'ETUDE

L'étude des choix résidentiels constitue un cadre de réflexion propice pour comprendre le fonctionnement et le blocage de marchés fonciers et immobiliers. Au-delà de la compréhension des segments du marché, cette contribution permettra d'identifier plus finement les positions résidentielles citadines et plus largement les positions sociales qui s'articulent au logement urbain. Les contributions scientifiques récentes sur les dynamiques résidentielles dans les villes du Sud (Bertrand M., 2002) montrent comment les logiques de la demande citadine régissent aux déterminations de l'offre urbaine par anticipation et biais divers. L'intérêt de ces études est de lire dans les pratiques résidentielles, la dimension politique inhérente à toute construction sociale.

Sous un autre angle, la localisation résidentielle constitue une dimension importante dans le fonctionnement urbain, car elle est en relation avec les transports et les autres activités de la ville. Par exemple, lorsqu'on traite de l'impact des transports sur l'urbanisme on trouve au centre la notion d'accessibilité, car elle est l'un des facteurs qui orientent les choix des ménages dans leur localisation résidentielle. Ainsi, les acteurs publics pour prendre des décisions sur un projet d'implantation d'une nouvelle infrastructure de transport doivent s'interroger sur les effets, à court, moyen et long terme de sa mise en service sur l'occupation du sol en termes de localisation

[7] Pour reprendre l'expression de Bonvalet C.

résidentielle ou de localisation des activités. Réciproquement, ils doivent prendre en compte les effets des localisations sur les déplacements.

De même, la compréhension des mobilités résidentielles et des choix résidentiels des ménages constitue un enjeu majeur des politiques de rénovation et de renouvellement urbains. Les enjeux fondamentaux de la détermination des choix de localisation résidentielle doivent être considérés dans la relocalisation des ménages. Une des causes des échecs des projets de démolition reconnue est l'absence des habitants dans la conception et le pilotage de ces projets. Une préférence est souvent donnée à la forme urbaine, à l'investissement plutôt qu'au social et au lieu d'agir sur les racines des quartiers en difficulté, on accorde plus la priorité à leur image. La prise en compte de la construction sociale des choix résidentiels est donc nécessaire pour orienter les ''faiseurs'' de la ville dans leurs choix d'aménagement.

La ville aujourd'hui doit être étudiée dans sa totalité en tenant compte non seulement de sa qualité physique, mais aussi des différents éléments qui contribuent à lui donner une bonne image. La mobilité résidentielle interroge donc, d'une autre manière, la question des territoires et des identités, des statuts sociaux, et il est important de prendre en compte la répartition spatiale des ménages et suivre leur évolution dans le temps.

Lomé et Abidjan : un exercice comparatif

Pourquoi le choix de la comparaison ? D'abord parce qu'elle est une approche méthodologique innovante en études urbaines dont l'intérêt augmente depuis quelques années. En témoignent les récentes thèses sur la ville, que ce soit le travail de Aholou C. sur Lomé et Cotonou, de Spire A. sur Lomé et Accra, ou de récentes publications qui proposent des comparaisons des villes à l'échelle internationale. Nous avons voulu positionner notre thèse dans cette dynamique comparative qui est devenue un élément fort dans la recherche urbaine permettant non seulement d'appréhender le poids des contextes locaux ou nationaux, mais aussi de projeter l'évolution des villes dans un devenir commun.

Ensuite, le choix de la comparaison répond à la problématique du sujet d'étude, la quête du logement, et à la spécificité du principal terrain d'investigation qu'est Lomé. En effet, les chercheurs s'accordent à parler d'une singularité chez le Togolais : la course folle au chez-soi (Marguerat Y., 1992) et l'occupation anarchique de la ville. Pourquoi parler d'une singularité chez le Togolais quand on sait que l'acquisition d'une maison individuelle semble être l'horizon de tous les ménages dans toutes les villes, que ce soit dans les pays du Nord comme dans ceux du Sud ?

Ces observations sur la ville de Lomé ne seront pertinentes que lorsqu'elles sont confrontées à d'autres terrains :

> «L'étude de cas doit être […] mise à l'épreuve de la comparaison, celle-ci constituant le premier pas vers une tentative de généralisation nécessaire à toute avancée théorique» (Dupont et Heuzé, 2007 :15).

Mettre en perspective plusieurs terrains offre l'avantage de faire ressortir d'une part des éléments de similitudes de chacun d'eux, et d'autre part des éléments de spécificités en vue de comprendre leur importance sachant que les facteurs contextuels relevant du champ économique, politique, socioculturel et des temporalités permettent de les expliquer. En faisant ressortir les différences et les ressemblances sur plusieurs objets, la démarche comparative présente l'intérêt de pouvoir enrichir la compréhension d'un objet d'étude par l'examen d'un autre. La comparaison n'est pas une juxtaposition d'études de cas, mais fait l'objet d'une construction, elle renvoie à l'action d' « établir le rapport qui existe entre deux objets », de « mettre en parallèle », et de « confronter ». Gervais-Lambony P., (2003) distingue trois types de comparaison : la comparaison d'objets, pour faire ressortir ce qui relève du singulier et du général ; le deuxième type de comparaison est la confrontation d'objets avec un modèle théorique et le troisième type différent des deux autres met en parallèle un objet et sa représentation, il confronte réalités et représentations. Dans les trois cas décrits par Gervais-Lambony (op.cit) on trouve une dualité entre la singularité des objets comparés et leur universalité.

A cet intérêt heuristique de la comparaison on peut évoquer que, du point de vue opérationnel, cette démarche permet de négocier le passage à des dispositions d'aménagement en s'appuyant sur les socles communs (culturels, sociaux, historiques, etc.) partagés par différents contextes. Cette thèse est subventionnée par l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA[8]) dans le cadre de son Programme d'Appui aux Centres d'Excellences Régionaux (PACER). Comparer les logiques résidentielles à Lomé et Abidjan apportera sans aucun doute des éclairages pour comprendre les mutations urbaines en cours et les difficultés engendrées par ces mutations en termes d'opportunités résidentielles offertes aux habitants. On sait par ailleurs que le secteur immobilier joue un rôle important dans le développement et est inscrit au rang des priorités nationales en tant que secteur contribuant à la lutte contre la pauvreté. Dans ce sens, une harmonisation des politiques de logement dans l'espace UEMOA aura un impact non seulement sur le développement économique des pays membres, mais aussi sur les inégalités spatiales en

[8]Constitué de huit pays: Bénin, Burkina-Faso, Côte d'Ivoire, Guinée Bissau, Mali, Niger, Sénégal et le Togo

termes économiques et sociaux. Concrètement, engager une étude de thèse sur des terrains multiples semble être contraignant en terme financier et de temps. C'est pourquoi nous avons limité notre comparaison à une seule ville : Abidjan.

Pourquoi le choix porté sur Abidjan comme ville de référence ? La première raison est la place de la Côte d'Ivoire au sein de l'UEMOA ; ce pays est le ''chef de file'' de cet espace économique, et cet avantage économique est doublé d'une dynamique urbaine ; ce qui offre l'opportunité d'une référence pour comprendre les spécificités qui caractérisent l'espace loméen.

D'autres éléments de dissemblances sont à relever : d'abord la taille de ces deux villes en termes de population. Abidjan est une véritable métropole à l'échelle ouest-africaine qui compte environ 4.175.000 d'habitants soit 4 fois plus que Lomé (1.669.000 habitants[9]) selon les estimations faites par l'UN-Habitat pour l'année 2010. Malgré leur différence en taille, elles ont en commun l'exercice du rôle de capitale économique écrasant en polarisation économique et démographique l'ensemble des villes secondaires. Leur étalement urbain actuel est en déséquilibre avec les capacités des services publics urbains. Ce déséquilibre entre l'étendue des territoires et l'incapacité des responsables chargés de la ville à y faire face pose aujourd'hui de sérieux problèmes exacerbés par les crises socio-économiques et politiques survenues dans les années 1980 à Abidjan[10] et 1990 à Lomé. Ces troubles ont remis en cause nombre d'engagements publics et suscité l'implication d'acteurs privés dans la production des logements. Les besoins des deux villes se trouvent donc accrus dans plusieurs domaines. Multiplication des aires urbanisées, désengagement de l'Etat, troubles politiques, dégradation économique sont les grands éléments du changement et les conséquences sur les villes sont diverses: dégradation des services urbains, accentuation des inégalités et des différenciations socio-spatiales, développement accru de l'économie informelle comme base économique. Comment comprendre alors les trajectoires résidentielles des habitants spécifiques à chaque ville eu égard à leurs difficultés urbaines communes?

[9] Estimation du nombre d'habitants du grand Lomé avec ses périphéries. Sinon Lomé commune même fait 837 437 habitants selon de le dernier recensement de la population en 2010.

[10] Puis les crises post-électorales de 2002 et 2010

DEMARCHE METHODOLOGIQUE

- La mise en place empirique de la comparaison : de l'échantillonnage à l'enquête

Il ne s'agira pas pour nous de montrer point par point en quoi les logiques résidentielles des Abidjanais diffèrent de celles des Loméens, mais de comprendre comment les spécificités locales infléchissent positivement ou négativement les choix résidentiels des ménages. Puisqu'il s'agit d'une confrontation plutôt qu'une comparaison point par point, la taille de notre échantillon est plus grande à Lomé qu'à Abidjan. Cependant, la confrontation pour qu'elle soit pertinente, exige de construire une grille d'observation commune à l'échelle des villes. Ainsi les mêmes variables ont été élaborées et les mêmes types d'espaces observés dans un cas comme dans l'autre.

L'étude est fondamentalement qualitative, mais pas exclusive, car l'approche quantitative lui est associée. L'approche qualitative se justifie par le fait que l'analyse des choix résidentiels suppose une perspective temporelle longue, permettant de replacer ceux-ci dans la trajectoire migratoire, résidentielle, familiale (Bonvalet C., Gotman A. (eds), 1993). De ce fait, seuls les entretiens peuvent nous permettre de restituer les arbitrages dans la succession des choix de logement et de localisation réalisés au cours de la trajectoire résidentielle. Cette méthode a été privilégiée par nombre de chercheurs qui ont travaillé sur le sujet des stratégies résidentielles (Bonvalet et Fribourg, 1990 ; Grafmeyer, 2010 ; Taffin C. 1987 ; Le Bris E., 1987), car elle rend mieux compte du processus des décisions prises par les ménages, qui s'inscrivent dans l'enchaînement des récits biographiques et dans la temporalité des parcours et des projets.

L'approche quantitative vient quant à elle en appui à notre démarche qualitative. Ainsi, en plus d'une enquête légère auprès d'un échantillon très réduit, nous allons collecter quelques indicateurs fonctionnels et sociaux (indicateurs sur la mobilité, le logement, la cartographie du prix du sol, etc.), permettant de caractériser le potentiel de chaque ville à différentes échelles.

Notre entrée dans les villes s'est faite à partir des quartiers qui forment la toile de fond de la diversité de trajectoires et de choix. Le quartier est un microcosme qui contient tout l'héritage culturel d'un groupe résidentiel :

> « Au fil des années, chaque secteur, chaque quartier de la ville acquiert quelque chose du caractère et des qualités de ses habitants. Chaque partie de la ville prend inévitablement la couleur que lui impriment les sentiments particuliers de sa population, de sorte que ce qui n'était qu'une simple expression géographique se transforme en un voisinage, c'est-à-dire une localité avec sa sensibilité, ses traditions, son histoire propre ». (Park R., 1992 :308)

- Le choix des outils de collecte des données

Le guide d'entretien a été notre principal outil de collecte d'information avec des questions ouvertes. Il a pour avantage de nous mettre en interaction directe avec les interviewés pour comprendre les motifs qui orientent leurs choix. Il nous a permis également de construire notre discours à partir d'un thème et de laisser la liberté d'expression aux enquêtés avec des relances pour clarifier ou reformuler le contenu.

Les entretiens exigent cependant beaucoup de rigueur, car ils ne sont pas une situation de bavardage à bâtons rompus entre amis ni une simple discussion de palier avec des voisins. A la différence du questionnaire, les entretiens nous ont appris à faire parler les autres et à mesurer leurs propres paroles*:*

> « Ils surent déceler, sous les hésitations embrouillées, sous les silences confus, sous les allusions timides, les chemins qu'il fallait explorer ; ils percèrent les secrets de ce « hm » universel, véritable intonation magique, par lequel l'interviewer ponctue le discours de l'interviewé, le met en confiance, le comprend, l'encourage, l'interroge, le menace même parfois » (Perec G., 1965 : 36).

Cette exigence méthodologique nous a imposé de faire des entretiens nous même plutôt que de les confier à des enquêteurs pour éviter des biais possibles. Etudier les choix résidentiels implique non seulement d'écouter les individus, mais aussi de les observer dans leurs pratiques spatiales et dans leurs interactions avec les autres acteurs.

L'observation, approche de terrain d'origine ethnologique, nous a également permis d'observer les individus dans leurs pratiques quotidiennes et de confronter leurs discours avec les faits réels observés. Ainsi, à l'aide d'une grille d'observation, nous avons observé les enquêtés dans leurs pratiques de mobilité quotidienne et dans leurs investissements des différents endroits de la ville. En ce qui concerne l'analyse quantitative, un questionnaire semi-structuré avec des questions fermées et ouvertes a été utilisé.

- **Population cible et échantillonnage**

Deux acteurs principaux ont été concernés par l'étude. Au niveau macro sociologique, des entretiens ont été menés avec les acteurs institutionnels (directeurs des services techniques des ministères en charge de l'habitat et du foncier) pour recueillir les informations sur le dispositif institutionnel et juridique en matière de logement. Au niveau micro sociologique, nous avons obtenu auprès des familles des informations sur leurs parcours résidentiels. L'étude s'est étendue également aux promoteurs immobiliers et aux démarcheurs qui sont autant d'acteurs qui orientent la mobilité résidentielle des ménages.

Afin de constituer l'échantillon, la population cible a été stratifiée par typologie de lieu de résidence (quartiers). Cette stratification s'est faite sur la base du positionnement géographique des quartiers dans la ville (centre, périphérie) et de la qualité architecturale des logements (précaire, bas, moyen et haut standing). D'autres composantes ont été prises en compte (zones inondables, espaces verts, réseaux de sociabilité, etc.) et sur cette base 8 quartiers ont été sélectionnés aussi bien à Lomé qu'à Abidjan.

Selon la Revue du secteur urbain, 10. 000 logements sont produits par an et l'enquête socio-économie de Lomé réalisée en 1996, a dénombré 340. 519 logements répartis en 11 strates. Or de 1996 à 2011 année de notre enquête, il y a eu une augmentation du taux de croissance de la population et donc du parc de logements existants. En l'absence des données récentes sur la taille de logements à l'échelle de la ville et des quartiers, il a été difficile de procéder à un échantillonnage raisonné sur la base d'une formule statistique. Ainsi, nous avons opté pour un échantillonnage aléatoire simple en considérant un effectif de 240 ménages sur l'ensemble des quartiers d'études: 120 personnes ont été soumises au guide d'entretien et 120 autres au questionnaire. Parallèlement, 60 entretiens ont été menés auprès des acteurs institutionnels et des promoteurs et démarcheurs immobiliers avec un guide d'entretien différent.

Le même schéma de raisonnement est mené à Abidjan, où le dernier recensement date de 1988. A cela s'ajoute les effets de la récente crise post électorale qui a entrainé un important mouvement de la population dans presque tous les quartiers, certains s'étant complètement vidés au profit d'autres. Bien que la population d'Abidjan soit numériquement plus importante que celle de Lomé, l'échantillon est plus réduit en raison de notre logique de confrontation de deux terrains.

Il faut aussi préciser qu'en matière d'échantillonnage, plus la population mère est importante, plus la représentativité des personnes interrogées est réduite. Inversement, moins la population à enquêter est importante, plus la taille de l'échantillon est grande. Lomé étant plus petite que la ville d'Abidjan, il est raisonnable que la taille de l'échantillon soit plus importante.
La taille de l'échantillon est aléatoire avec un effectif de 160 ménages et 30 acteurs institutionnels soumis à nos entretiens.

Tableau 0-1: Profil des enquêtés et répartition de l'échantillon

Villes	Ménages				Acteurs institutionnels/ Promoteurs immobiliers		Total
	Quartiers centraux	Quartiers périphériques	Quartiers inondables	Quartiers planifiés	Acteurs institutionnels	Promoteurs immobiliers	
LOME	60	60	60	60	15	45	300
ABIDJAN	40	40	40	40	10	20	190

- Lieux d'enquête

Les quartiers d'étude ont été sélectionnés en tenant compte de leur situation géographique (centre, péricentre ou périphérie) ; de leur qualité physique (quartiers inondables, quartiers résidentiels) ou de leur statut juridique (quartiers précaires lotis, quartiers précaires non lotis).

- **Lomé**

Le centre ancien de Lomé se distingue par son environnement physique, sa topographie et des interventions récentes qui ont modifié son paysage hérité. Le bruit et la pollution caractérisent ce centre historique, qui pourtant est le lieu où réside l'image de la ville, là où l'on trouve les grands équipements (magasins, bureaux, etc.) les monuments historiques et les activités culturelles. Le centre-ville de Lomé déborde aujourd'hui son noyau originel (Diop M., 1983) et s'étend jusqu'à la lagune. Dans l'imaginaire collectif des Loméns, tous les quartiers situés au Sud de la lagune sont considérés comme des quartiers centraux, bien que de nouvelles zones de centralités sont

observables vers le Nord de la Lagune suite au décongestionnement du centre-ville par l'implantation des services et commerces dans les zones périphériques.

Nyékonakpoé et Kodjoviakopé ont été identifiés comme des quartiers centraux appelés dans le temps et encore aujourd'hui ''Yovokomé[11]'', en référence à la partie de la ville qu'occupaient les ''Blancs'' à l'époque coloniale. C'est un secteur relativement homogène de bâtis cossus, construits à l'européenne avec en général un étage, et de constructions populaires en matériaux modernes (briques cuites, parpaings de ciment, tôles ondulées...). En dehors de quelques habitations insalubres aux abords de la lagune et du poste frontière d'Aflao, cet ensemble résidentiel est assez peu « taudifié », bien aéré avec une voirie bien ordonnée (canalisations d'eau potable, câbles électriques...) sauf près de la lagune, à Kpèdimé, où certaines rues sont encadrées par des caniveaux en béton, en ciel ouvert, destinés à l'évacuation des eaux pluviales vers la lagune. Dans ce noyau originel, la fonction résidentielle s'est rétrécie entre les deux derniers recensements généraux de 1970 et 1981, et l'érosion démographique a été nette: de 9878 habitants en 1970, on est passé à 7813 habitants, soit une perte de 21%. Cette érosion démographique s'explique par la rareté des terrains à vendre. Le prix du foncier est très élevé allant de 8000 à 10.000 F.CFA le m², ce qui amène les populations à tourner leur regard vers les zones périphériques. Ces quartiers abritent aujourd'hui divers groupes ethniques et beaucoup plus d'étrangers à cause de leur proximité géographique avec le centre des affaires.

Hanoukopé et Gbadago, ont été sélectionnés en fonction de leur situation physique et topographique. Ils sont considérés comme des zones inondables bien qu'en réalité, presque tous les quartiers de Lomé sont inondés en saison des pluies. Ils sont situés dans la partie marécageuse de la ville, de part et d'autre de la lagune (Cf. Carte 1) et reconnus comme des parties insalubres et polluées. Gbadago a la particularité d'être sous les eaux en saison des pluies, l'eau stagne en permanence dans les rues et dans les maisons. L'insalubrité et la pollution se traduisent par la présence de nombreux dépotoirs sauvages qui sont parfois transformés en lieux de défécation en raison de l'insuffisance des équipements sanitaires qui caractérisent ces quartiers. L'habitat en général de moins bonne qualité est dominé par les constructions populaires en parpaings de ciment ou en briques crues ou cuites, très largement « taudifiées ». La précarité du bâti confère à ces deux quartiers un caractère populeux et pauvre. Le prix du foncier demeure pourtant élevé du fait de leur proximité du centre commerçant de la ville. Les loyers, relativement peu élevés par rapport à

[11] Quartier des blancs dans la langue locale (mina) qui s'étend jusqu'à la partie administrative

certains quartiers périphériques attirent des ménages à revenus faibles qui souhaitent être proches de leurs activités.

Adidogomé et Agoenyivé ont été choisis en raison de leur éloignement du centre-ville. Ces quartiers dits périphériques étaient des anciens noyaux villageois absorbés par la commune de Lomé dans son accroissement exponentiel. Bien que disposant des schémas directeurs, l'occupation du sol dans ces zones est anarchique. Agoènyivé est situé à environ 15 kilomètres du centre-ville sur l'axe Nord-est et de part et d'autre de la nationale Lomé-Atakpamé ; Adidogomé est situé par contre plus au Nord-ouest de part et d'autre de la nationale Lomé-Kpalimé et éloigné d'environ 18 Km du centre-ville. Ces deux périphéries longtemps isolées de la ville, ont connu une transformation rapide de leur paysage, marqué par la disparition des activités agricoles au profit des activités urbaines. L'habitat, de type rural au départ, devient progressivement de type urbain avec de belles villas et des maisons à étages. En dépit de la modernisation et de l'urbanisation rapide en cours dans ces périphéries urbaines, l'habitat traditionnel est encore perceptible et est l'expression concrète du « village en ville » comme l'a remarqué Nyassogbo G. (2007) sur le cas de la périphérie d'Adidogomé. Le prix du foncier relativement moins cher attire de nombreux citadins en quête d'un ''chez soi'' individuel.

La Résidence de la caisse et la cité OUA (Cité du Millénium) sont choisies pour leur côté résidentiel. Situées au nord de Lomé, face à l'université et à proximité de la résidence privée du chef de l'Etat (Lomé II), ces quartiers sont les plus luxueux de la ville. Lieu de résidence de la haute classe politique, ces quartiers se distinguent des autres par de nombreuses villas somptueuses avec accès protégé par les gardes. Ils se distinguent également par de larges avenues ombragées, des rues bitumées, éclairées et entretenues.

La Résidence de la caisse a été créée en 1972, lors de la Conférence des chefs d'Etat de l'OCAM[12] à Lomé. Le Président de la République d'alors, avait ordonné la construction de nouveaux logements pour accueillir les ''étrangers'' et cette mission fut confiée à la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS)[13]. Après la conférence, l'idée était de loger les coopérants européens qui venaient en cours de mission à l'Université du Bénin (actuelle université de Lomé). Plus tard, les autres Européens vivant à Lomé, de même que certains opérateurs économiques ont manifesté leur désir de vivre dans cette résidence pour des raisons sécuritaires. A partir de 1990 et

[12] Organisation Commune Africaine et Malgache

[13] D'où le nom actuel de cette Résidence appelée antérieurement Résidence du Bénin

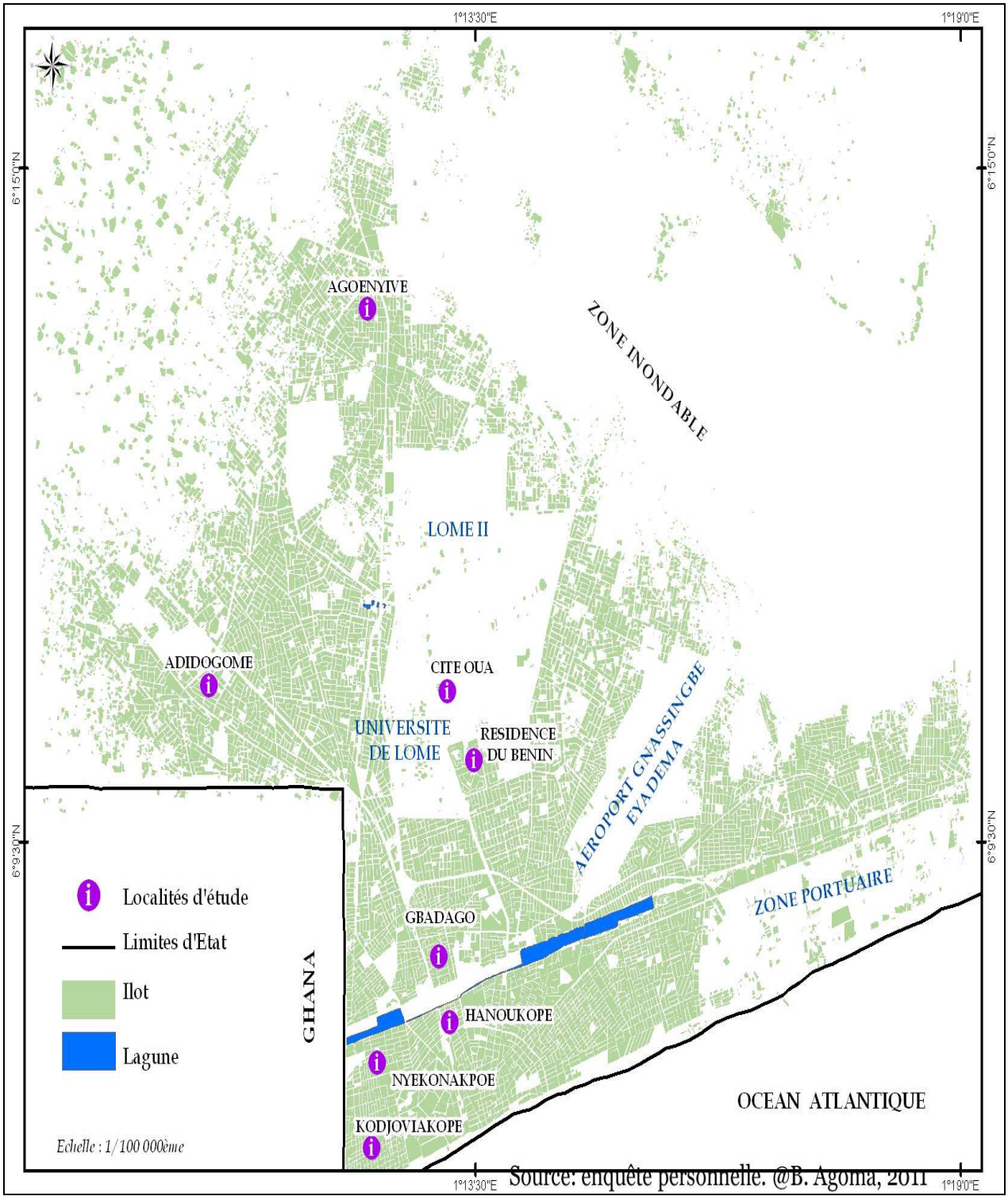
suite aux troubles sociopolitiques, cette cité devient politiquement très marquée car le chef de l'Etat a créé un cordon de sécurité autour de lui en y logeant les ''Rptistes''[14], les hauts gradés de l'armée et certains membres du gouvernement. C'est ainsi que la CNSS s'est érigée en société immobilière avec une vaste opération de construction de villas qui est à sa 5ème tranche de réalisation[15], la première tranche étant confiée aux architectes européens. Certains services se sont implantés par la suite, comme le Bristish School, la poste, la banque, le supermarché Ramco, etc. Les prix des villas sont passés de 30 millions en 1975 à plus de 250 millions de F.CFA de nos jours. La majorité des résidents sont propriétaires de leur maison mais on y rencontre également des locataires et des hébergés par l'Etat ou certaines institutions internationales.

En 2000, l'histoire se répète avec la création de la cité OUA ou Cité du Millénium à l'occasion du 36e Sommet des chefs d'Etat de l'Organisation de l'Unité Africaine (OUA). L'idée était non seulement de loger les chefs d'Etats mais aussi de donner une bonne image de la ville aux ''étrangers''. L'Etat a exproprié les terres pour les revendre à des particuliers qui avaient les possibilités de construire de très somptueuses villas. Pour encourager une telle initiative, L'Etat a exonéré les taxes sur les matériaux de construction. Très peu de villas ont été réalisées dans le délai (avant la conférence), et par la suite les opérations immobilières ont réalisé de très somptueux appartements et duplex. Ces villas ne sont pas accessibles aux communs des Togolais, tant les prix sont vertigineux. Les services à haut niveau comme la présidence, la primature, l'ambassade des USA, de Lybie et bien d'autres se sont implantés dans ce secteur faisant de cette partie de Lomé, une ''gated community''.

[14] Partisans du Rassemblement du Peule Togolais, parti au pouvoir

[15] Elle a également aménagé une cité vers l'Est de ville (cité de Baguida) pour les couches intermédiaires

Carte 0-1: Localisation des zones d'enquête à Lomé



- **Abidjan**

La ville d'Abidjan est organisée autour d'un pôle administratif et financier (Plateau) et d'un pôle industriel et portuaire (Treichville-zone 4). C'est autour de ces deux pôles que s'étendent les zones d'habitats ; l'étude a concerné les zones suivantes :

Treichville et Adjamé : Jadis villages des Ebriés, ces quartiers sont les plus vieux de la capitale et sont orientés vers les tours du Plateau. La carte ethnique des résidents montre une étonnante mosaïque car aux Ebriés se sont ajoutés les étrangers venus principalement des pays limitrophes (Burkina-Faso, Mali, Ghana, Niger, Togo, Bénin). Les populations de diverses origines sociales sont entremêlées dans des secteurs différents. Le manque de disponibilités foncières n'offre plus de possibilité de nouvelles implantations résidentielles c'est pourquoi les nouvelles sociétés immobilières tournent leur regard vers les nouveaux lieux d'extension de l'agglomération.

La commune d'Adjamé est très importante pour l'économie ivoirienne en raison du nombre d'activités économiques qui s'y déroulent. Cette importance est née de la présence de la gare routière qui est la plus grande de la ville, d'où partent les bus à destination des autres villes du pays et des pays voisins. En matière d'habitat, l'Etat y a réalisé des logements sociaux et économiques (ensemble 220 logements par exemple) dont la plupart sont en état de délabrement. Dans certains secteurs on y trouve des villas de standing et des duplex mais dans l'ensemble l'habitat de cour domine surtout dans les secteurs de williamsville et d'Agban village. Le développement d'activités informelles et l'insalubrité caractérisent cette commune en plein essor commercial.

Treichville, vieux symbole honorablement maintenu en vie (Haeringer P., 1985) connaît également une intense animation avec une densification de plus en plus croissante. Le système d'assainissement bien qu'en cours d'amélioration est bien meilleur qu'à Adjamé. L'Etat a fait de nouveaux lotissements pour favoriser le développement de l'habitat moderne mais le vieux Treichville est encore perceptible à travers l'habitat traditionnel de cours des Ebrié et des Attié surpeuplés.

Marcory et Koumassi : Ces communes sont situées dans la partie marécageuse de la ville, bien que certains secteurs aient été remblayés (Marcory Remblai) pour favoriser le développement de l'habitat. Leur proximité de la zone industrielle et portuaire attire les opérateurs économiques en quête de nouvelles opportunités. En 1965, les premiers logements de standing ont été construits à Marcory et la superficie de l'habitat a connu une progression jusqu'en 1975 où elle a atteint 730 ha (Ministère de la construction et du logement, 1994). L'habitat s'est en revanche développé

tardivement à Koumassi à cause de la présence des zones marécageuses difficiles à remblayer. Des opérations de déguerpissement ont été réalisées dans ces deux communes, ce qui a entrainé une stagnation de la population en terme démographique. Néanmoins, certains secteurs restent plus assainis que d'autres avec des logements de standing (Marcory et Koumassi Résidentiel). On y trouve les logements sociaux de la SOGEFIHA et de la SICOGI qui sont les deux sociétés immobilières de l'Etat de même que les réalisations des sociétés immobilières privées comme la SIPIM et la SCI TPA à Koumassi (Résidence Halama ; Langouste) ; à Marcory, on trouve des villas de moyens standing réalisées par les promoteurs privés (Jean-Baptiste Mokey, Hibiscus et la G.F.C.I).

Yopougon et Abobo : situées en périphérie du district d'Abidjan, ces communes étaient des zones encore rurales jusqu'en 1965. Afin de permettre l'accès des classes moyennes à l'habitat moderne, les lotissements ont été faits par l'Etat pour permettre leur mise en valeur. C'est ainsi que la SICOGI a réalisé à Yopougon à partir des années 1975 des logements économiques à grande échelle dont l'accès à la propriété s'est fait par le système de location-vente. Il s'agissait d'une forme moderne d'habitat sur cour caractérisé par l'accolement de studios ou de deux pièces équipées individuellement en eau et électricité et possédant d'une cour individuelle souvent de très petite dimension avec une entrée directe sur la voie. L'annonce a été faite dans le journal officiel pour informer la population de leur mise à disposition à des coûts de location relativement bas (13.500 FCA par mois). A l'époque la population a accueilli timidement ces réalisations à cause de l'éloignement de cette commune du district d'Abidjan. Cependant, l'ouverture de l'autoroute Nord quelques années plus tard a permis le développement rapide de Yopougon qui est aujourd'hui la plus vaste commune. Des sociétés immobilières privées ont réalisé par la suite des logements de moyens et haut standing ; cette commune accueille aujourd'hui les populations modestes et la petite bourgeoisie. La popularité de cette commune est due à la célèbre rue princesse[16] où se trouvent beaucoup de maquis et de boîtes de nuit qui s'animent jusqu'à l'aube. Les espaces verts aménagés par la SICOGI et les terrains de jeux sont transformés en maquis ; l'insalubrité et la pollution sonore caractérisent cette commune et de nombreux quartiers précaires comme Yao sehi (Sucobois) contrastent avec les quartiers résidentiels.

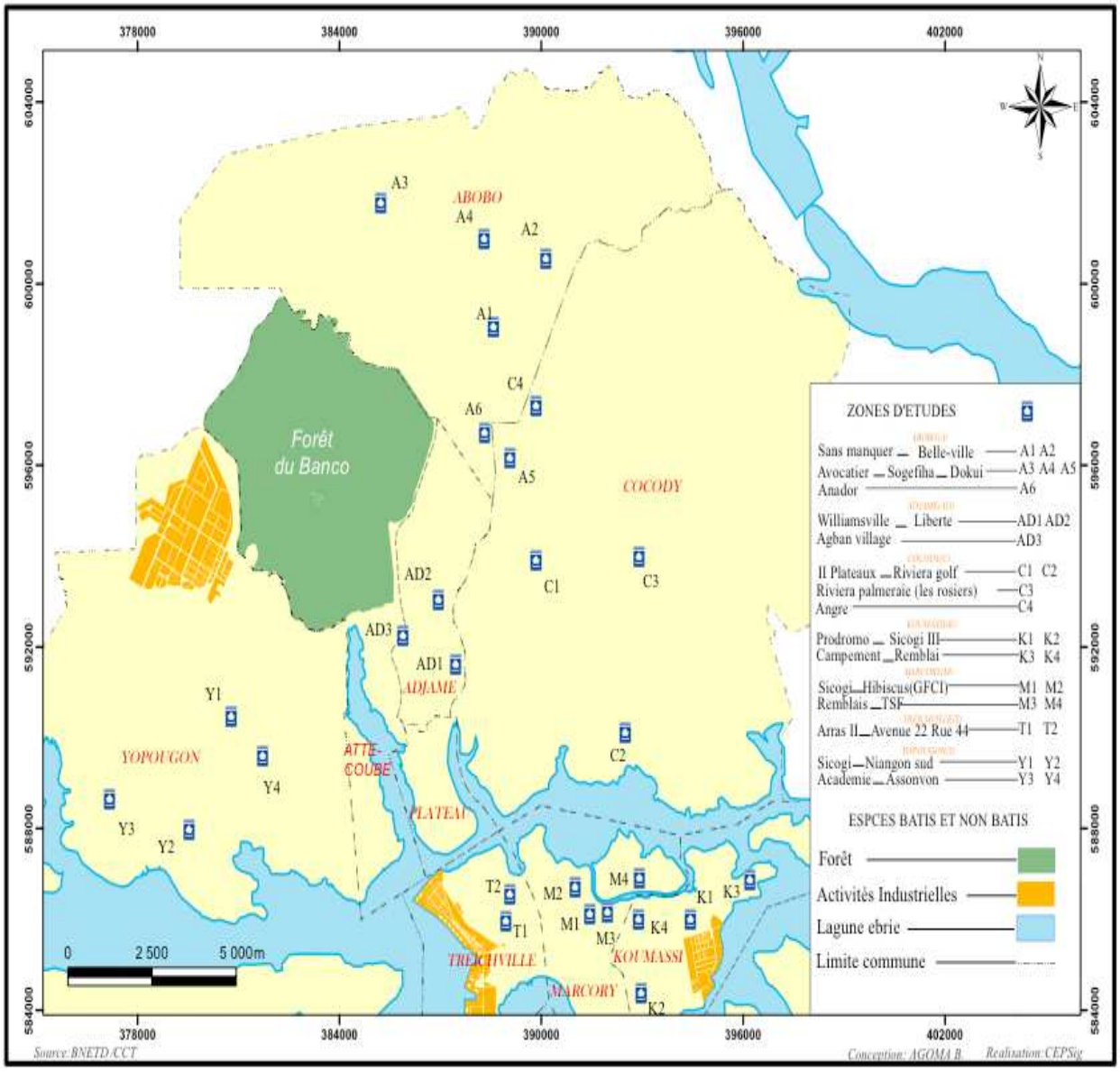
[16] Il n'y a plus d'ambiance sur cette rue, les maquis et les boîtes de nuit ont été pillés par les rebelles pendant la crise post-électorale

Contrairement à Yopougon, à Abobo le développement d'habitat est issu d'initiatives privées le plus souvent à cause de la faiblesse du coût d'acquisition des terrains. La bonne qualité de viabilisation à Yopougon a une incidence sur le coût des terrains et freine l'initiative privée. La SOGEFIHA y a réalisé des logements économiques au cours de la période 1960-1980 dont la plupart des immeubles collectifs souffrent du manque d'entretien. Abobo est aussi un quartier populaire qui souffre du manque d'assainissement ; dans certains secteurs les caniveaux sont à ciel ouvert entrainant la pollution de l'air. Sa population est cosmopolite, aux autochtones Ebrié et Attié se sont ajoutées les communautés Malinké et Dioula et d'autres communautés étrangères venues de la sous-région. Cette commune est considérée comme le fief d'Alassane Ouatarra, actuel président de la Côte d'Ivoire, c'est pourquoi elle a été victime d'attaques sanglantes de la part des pro-Gbagbo, président sortant, lors de la récente crise entrainant le déplacement de la population. Certaines familles y sont revenues après la crise ; par contre, beaucoup ont déménagé redoutant de nouveaux affrontements.

Cocody : Ancien site des villages Ebriés, [17]c'est aujourd'hui la plus belle commune de la capitale. Elle est limitée au Sud par la lagune Ebrié autour de laquelle sont édifiés de grands tours résidentiels, administratifs et de complexes hôteliers (Hôtel du Golf, Hôtel de l'Ivoire, etc.). Cette commune a connu une urbanisation impressionnante représentant à elle seule près de 59,25 % des opérations immobilières réalisées jusqu'en 1998 dans la ville d'Abidjan (Digre A., 1994). Plus de 24 sociétés immobilières ont investi dans la construction d'habitat moderne, dont celle de l'Etat (SICOGI, SOGEFIA, SIDICI). On y trouve des duplex, des maisons basses de très grand ou de moyen standing notamment dans les sous quartiers de II Plateaux et d'Angré qui ont été concernés par l'étude. On y trouve également des villas simples qui sont la forme évoluée de l'habitat traditionnel. Les habitats en banco et les bâtis précaires en matériaux de récupération, en planches ou en bois couverts de vielles tôles sont encore perceptibles sur les flancs de la commune non encore mis en valeur ou sur les espaces accidentés. La population résidente de cette commune est composée des personnes de diverses couches sociales, mais du fait de son statut résidentiel, on y trouve beaucoup plus la haute bourgeoisie, les hommes de l'appareil d'Etat et les diplomates qui se sont retranchés près du golf dans un sous quartier dénommé ''Beverly hills''. La petite bourgeoisie (cadres, hommes d'affaires, etc.) se retrouve également dans cette partie de la ville et occupe généralement les habitats de moyen et de bas standing.

[17] Membre du grand groupe ethnique akan et autochtones de la ville d'Abidjan

Carte 0-2: Localisation des zones d'études à Abidjan



- **Déroulement de l'enquête**

L'investigation de terrain s'est déroulée en plusieurs phases à Lomé entre 2010 et 2012 et en deux phases à Abidjan entre 2012 et 2013. Pour mener les entretiens auprès des différents groupes cibles, nous avons procédé de la façon suivante :

- Au niveau des familles, nous nous sommes rendus directement dans leurs logements; le choix des maisons s'est fait sur un pas de sondage de 10 et a tenu compte du statut d'occupation des chefs de ménages à savoir hébergé, locataire ou propriétaire. Nous avons également tenu

compte du standing du logement (précaire, bas, moyen ou haut standing, économique). Nous avons interrogé directement soit le mari, soit la femme ou les deux à la fois afin de recueillir la diversité de point de vue.

- En ce qui concerne les acteurs institutionnels, nous avons procédé dans un premier temps à des formalités administratives que ce soit à Lomé ou à Abidjan afin d'obtenir une autorisation préalable des ministères en charge de logement et de l'habitat. Ceci a facilité notre acceptation dans les différents services techniques pour mener des entretiens et avoir accès à la documentation.
- Les promoteurs immobiliers et les démarcheurs ont été interrogés soit dans leur agence, ou au bord des rues où sont exposés les tableaux d'affichage.

- **Méthode de traitement et d'analyse des données**

Les données quantitatives ont été saisies dans SphinxMPE, version 4.5.0.26 puis exportées vers le logiciel SPSS pour l'analyse. Les résultats sont présentés sous forme de tableaux, de graphiques ou de représentations graphiques. Les données qualitatives quant à elles sont retranscrites puis codées selon une grille d'analyse, elles ont été également exploitées directement dans le texte sous forme d'encadrés ou de citations (verbatim).

- **Expérience de terrain**

A Lomé, bien que n'étant pas étrangère à notre terrain, quelques difficultés sont apparues au cours de la collecte d'informations. Tout d'abord, la question du logement dans ses pratiques et son appropriation ne se laisse pas facilement appréhender, certains enquêtés pensant que répondre à nos questions serait nous fournir des indices pour les exproprier plus tard. Ainsi la première difficulté est liée à la réticence de certains citadins. En effet, notre proximité avec les enquêtés s'est jouée sur des nuances assez subtiles : une forme de complicité s'installe dès lors que nous évoquons notre appartenance ethnique ; il ne s'agit donc pas d'être issu du même pays d'origine, il faut aussi provenir de la même région.

Nous avons été également confrontés au ''contentieux'' Nord/Sud et une méfiance s'est installée entre nous en tant qu'originaire du Nord Togo et nos enquêtés du Sud Togo. L'hostilité des Sudistes à l'égard des Nordistes provient du fait que le chef de l'Etat soit du Nord. La famille Gnassingbé qui détient le pouvoir depuis plus de trente ans, est d'origine Kabyè, le grand groupe ethnique de la région de Kara. Tous ceux qui viennent du Nord sont considérés par excès comme

étant des Kabyè. Cette hostilité s'est beaucoup plus ressentie dans les quartiers Kodjoviakopé et Nyékonapkoè reconnus être un des fiefs de l'opposition et donc ''hostiles'' aux ressortissants du Nord. Nous étions souvent pris à partie au nom de cette opposition par les affirmations de genre ''vous les kablèto[18], vous êtes comme ça, vous nous avez tout pris, vous voulez aussi prendre nos maisons'' ou ''c'est le RPT[19] qui t'envoie''. Cette difficulté à établir la confiance avec nos enquêtés sudistes nous a donné le sentiment d'être embarqué dans une tentative de « socio-analyse à deux » Bourdieu (1993 : 151).

Une deuxième difficulté est l'accessibilité des quartiers résidentiels, la Résidence de la caisse et la cité OUA. A la différence des autres quartiers, comment fallait-il franchir les villas avec des dispositifs de contrôle d'accès par les gardiens ou par des portails automatiques ? L'accès à ces résidences nous a toujours été refusé par les gardiens avec les arguments du genre ''le patron est absent'' ou ''voulez-vous que je perde mon boulot''. Pour contourner cette difficulté, il nous a fallu insister par des passages répétés pour guetter la sortie du ''patron'' afin de négocier un rendez-vous. Certaines informations ont été plus difficiles que d'ordinaire à obtenir auprès de ces ''bourgeois'' soit parce qu'elles sont considérées comme sensibles à cause de l'identité de la personne (hommes politiques, diplomates).

Ainsi, certaines questions comme ''comment avez-vous procédé pour devenir propriétaire ?'' ou ''à combien avez-vous acquis votre terrain/ maison ?'' n'ont pas directement trouvé de réponses auprès de ces personnes.

A priori, l'histoire commune que nous partageons avec nos enquêtés à Lomé a rendu délicate notre mise à distance ; nous avions tendance parfois à nous assimiler à notre terrain. Cependant, il n'était donc pas question pour nous, comme l'explique Francisca SIRNA (2009) dans sa relation d'enquête avec les migrants Piémontais et Siciliens en France, d'établir une complicité par affinité ethnique lors de nos entretiens, mais de nous distancier de notre terrain en faisant preuve d'objectivité dans notre posture de chercheure.

A Abidjan, l'enquête s'est déroulée dans un climat social et politique très tendu. La Côte d'Ivoire venait de sortir de la guerre et les Abidjanais étaient encore sous le traumatisme des souffrances vécues. Vaincre la méfiance des enquêtés était le principal obstacle à franchir. La recherche auprès des populations traumatisées exige une particulière attention car nous risquons d'accroître la méfiance de ces personnes et de nous confronter à leurs stratégies de défense mises en avant pour se venger. Il faut préciser que notre présence à Abidjan a coïncidé avec le travail de

[18] Diminutif donné aux kabyé par les sudistes pour se moquer d'eux

[19] Parti au pouvoir, Rassemblement du Peuple Togolais, aujoud'hui dissout et remplacé par UNIR (Union pour la Répblique)

terrain que menait l'équipe du Laboratoire Villes et Territoires (Université de Cocody) dans le cadre du projet Périsud (Etude des dynamiques territoriales à la périphérie des métropoles des Suds). Il nous a été facile de nous y infiltrer pour mener nos entretiens et cette ''infiltration'' a aussi permis d'obtenir les autorisations nécessaires pour nous faire accepter dans les quartiers.

Qui plus est, le fait de vivre au sein d'une famille ivoirienne a largement contribué à la réussite de notre recherche, car cela nous a permis d'apprendre une nouvelle façon de vivre et de communiquer. Nous avons vécu une très belle expérience de terrain, car les habitants étaient extraordinairement chaleureux et accueillants. Les gens pouvaient exprimer aisément leur opinion politique à une étrangère que nous sommes sans craindre les poursuites, du moins est-ce ainsi que cela ressortait souvent des discours. On sentait en l'Ivoirien le souci d'exprimer les atrocités vécues et en cela notre position était particulièrement intéressante, car il n'y avait pas d'hostilités liées à l'appartenance régionaliste comme ce fut le cas à Lomé.

Toutefois, le fait d'interroger un terrain autre nous a forcément mis en présence de différence et d'altérité ; notre accent togolais était facilement repérable et comme il existe une certaine distance culturelle avec notre terrain, nous n'avons pas pu échapper à la nécessité de développer « une minimale lucidité »[20]. Ne maîtrisant pas la langue locale, nous étions parfois exclus de l'entretien quand nos interlocuteurs utilisent entre eux leur dialecte alors qu'ils parlent bien le français. Cela montre la difficulté d'établir un lien de confiance sans oublier la possibilité que les enquêtés puissent nous cacher certaines informations.

Le difficile accès aux quartiers résidentiels n'était pas seulement une particularité de notre terrain loméen. A Abidjan, les hautes personnalités retranchées dans leurs ''châteaux'' et ''tours'' étaient difficiles à approcher. Certaines personnes se sont enrichies lors de la crise et ont investi cet argent pour la plupart dans l'immobilier. Ces nouveaux riches n'acceptaient pas qu'on ''fouine'' facilement dans leur vie privée. Ainsi, de nombreux refus d'entretiens ont été enregistrés dans les quartiers comme Angré, II plateaux et Riveira Golf.

Indépendamment de ces difficultés de terrain liées d'une part, à un enjeu politique fort dans la société, et d'autre part, à l'échange humain singulier entre enquêteur et enquêté, les acquis de la recherche demeurent. Ces difficultés mineures que tout chercheur est amené à rencontrer dans la pratique de sa discipline, n'invalident cependant en rien la qualité de notre rendu de terrain.

[20] Sirna F., « L'enquête biographique en milieu migrant : réflexions sur la méthode », in Aggoun Artmane. (dir.), Enquêter auprès des migrants. Le chercheur et son terrain, Paris, L'Harmattan, p9-28.

CHAPITRE PREMIER

1er Chapitre

Urbanisation et Mobilité résidentielle : Deux dynamiques en interaction

1.1- LOME ET ABIDJAN A L'IMAGE DES VILLES OUEST-AFRICAINES 48
1.1.1- A la genèse des deux villes : l'héritage colonial 48
1.1.2- L'extension spatiale 50
1 .1.3- Une croissance difficile à gérer ? 59
1.2- LES VILLES AFRICAINES DANS LES THEORIES DE LA CROISSANCE SPATIALE 62
1.2.1- L'école de Chicago: intérêts et limites 62
a) Le concept d'aire naturelle de Robert Park (1915) 62
b) Les aires concentriques de Burgess 62
1.2.2 - La ville dans la pensée économique 65
1.2.3- La ville dans la pensée marxiste : l'apport d'Henri Lefebvre 68

Introduction

Construire une problématique de recherche autour des stratégies résidentielles en milieu urbain nécessite de comprendre les dynamiques urbaines dans lesquelles s'inscrivent ces stratégies. Le processus d'urbanisation se caractérise par une forte concentration des populations dans les grandes villes et avec la mondialisation de l'économie, on voit émerger de nouvelles interactions entre structures spatiales et pratiques sociales. L'objet de ce premier chapitre est d'analyser les agencements réciproques entre évolution de la ville et évolution des stratégies résidentielles.

Dans cette logique, nous parlons dans la première partie de la croissance spatiale très rapide dans nos deux villes d'étude qui paraît être un défi à relever, car l'extension spatiale s'accompagne d'une grande pauvreté urbaine. Le Togo et la côte d'Ivoire situés sur la côte ouest de l'Afrique connaissent des taux de croissance assez forts (1.1). Par ailleurs, les théories de la production de l'espace méritent d'être discutées au regard de ces villes. Il s'agira d'interroger plus largement le fondement et les implications de la diffusion spatiale de l'école de Chicago, de la pensée économique et de la pensée marxiste sur les villes africaines (1.2).

1.1- Lomé et Abidjan à l'image des villes ouest-africaines

1.1.1- A la genèse des deux villes : l'héritage colonial

Lomé est devenue capitale du Togo en 1897 à l'époque allemande et est dans une large mesure à l'image de l'évolution de l'histoire de l'Europe coloniale (Adjamagbo A., 2005). Selon la tradition la plus répandue sur l'origine légendaire de Lomé, un petit groupe éwé ayant quitté Notsè dans la seconde moitié du XVIe siècle pour s'installer sur le cordon littoral sableux à l'emplacement du l'ancien Zongo [21]où se trouve aujourd'hui le centre ville. Lomé est véritablement née de l'annexion en 1879 des centres de contrebandes de Denu (à quelques kilomètres de Lomé) et d'Aflao[22] à la Gold- Coast[23] par les britanniques (Marguerat Y., 1989). Dans les années 1980, les commerçants Ahoulan pour contourner les taxes douanières anglaises se sont afflués à Lomé près du grand marché. Ils ont été rejoints par d'autres commerçants Mina et Haoussa. De 1981 à 1982 des compagnies européennes s'implantèrent à leur tour (une Anglaise[24] et surtout des Allemandes) ce qui créa un pôle commercial dans la nouvelle ville naissance appelée à l'époque ''Bè Beach''.

La signature du traité de protectorat le 5 Juillet 1884 entre l'explorateur Gustav Nachtigal et Mlapa III de Togoville à Baguida accorda la protection du Reich aux commerçants allemands et à leurs associés africains contre les menaces britanniques. En 1885, le Togo a été offert à titre d'espace vital à l'Impérial appétit naissant du Chancelier Allemand Otto von Bismark au « partage du gâteau africain » à la Conférence de Berlin. L'administration coloniale allemande s'installa d'abord à Baguida puis à Aného en 1887 avant de transférer la capitale à Lomé en 1897 à cause de ses avantages commerciaux. Plus tard, à l'issue de la défaite de l'Allemagne lors de la première guerre mondiale (1914-1918) contre ses alliés britanniques et français à Wahala (120 Km de Lomé), Lomé fut offerte en tribu de guerre tout d'abord à la Grande Bretagne (1914-1920) puis, sur son insistance, à la France (1er Octobre 1920 - 27 Avril 1960).

[21] Site originellement occupé par les commerçants haoussa qui ont été déguerpis en 1977 par une opération de restructuration urbaine. Le siège de la BTCI se trouve de nos jours sur ce site.

[22] Faubourg ghanéen de Lomé avec plus de 20 000 habitants

[23] Actuel Ghana

[24] La Swanzy (ancêtre de la (U.A.C) fondée à Lomé par Ocviano Olympio, qui restera pendant longtemps l'un des principaux notables de Lomé.

En trois quarts de siècle la ville de Lomé, aurait vécu 3 colonisations : allemande, anglaise puis française entre 1884 et 1960. Tour à tour, la ville a été territoire sous protectorat allemand, territoire sous mandat français confié par la SDN (1920-1945) et enfin territoire sous tutelle française confiée par l'ONU. Mais dans les faits, le Togo n'a jamais été officiellement une colonie au sens politico-juridique et historique du terme et si Lomé par la force des choses a été tour à tour allemande, anglaise puis française, sans oublier d'être togolaise (Adjamagbo A., Op.cit) qu'est-elle réellement ? Une ville coloniale, une ville africaine traditionnelle ? Et à Marguerat Y., (1992) de répondre :

> « *Lomé n'est pas une « ville coloniale », créée de toutes pièces par une administration omnipotente, comme l'ont été presque toutes les capitales d'Afrique noire. Elle n'est pas non plus une « ville traditionnelle », née d'un noyau villageois lentement mûri, aux traditions anciennes enracinées jusqu'à nos jours dans l'espace urbain. La capitale du Togo est une « ville africaine non autochtone » : c'est de là que découlent les singularités de son mode de développement urbain, des origines à nos jours.* »

Il est donc prouvé que Lomé n'est pas une ville coloniale comme ses voisines de l'Afrique de l'Ouest, elle n'est non plus une ville précoloniale à l'instar de Tombouctou au Mali. L'existence d'un noyau villageois « *ville sainte* » de Bè pourrait bien laisser le croire, mais la ville s'est plutôt étendue à partir de Bé Beach[25] où les premiers négociants africains et européens s'étaient installés.

Comparativement à Lomé qui est ''fille du commerce'' c'est-à-dire créée par les marchants africains, Abidjan est une ville planifiée par une administration extérieure. Elle n'a connu qu'une seule emprise coloniale : celle de la France. En effet, pour s'assurer l'exclusivité du marché face à la prépondérance du marché britannique sur le littoral ivoirien au milieu du XIXè siècle, les Français vont se lancer dans une conquête systématique de la « *côte des Mal Gens*[26] ». Leur ancrage passe par le renforcement du maillage urbain et la constitution d'une capitale. Grand Bassam fut d'abord érigé en capitale en 1893 pour ses avantages commerciaux et son ouverture sur le pays de l'hinterland. Les épidémies successives de fièvre jaune obligent l'administration coloniale à transférer la capitale vers un site salubre d'abord à Bingerville en 1900 puis à Abidjan en 1934. La protection sanitaire des populations européennes et des membres de l'administration était nécessaire pour l'installation d'un réseau urbain et en même temps pour la consolidation et

[25] Ancien zongo

[26] Appelé ainsi parce que la côte du littoral a été pour beaucoup une terre hostile et inhospitalière définie par la marins anglais comme le « White man's grave »

l'affirmation de l'ordre colonial. Abidjan est donc une manifestation territoriale accomplie de la conception centralisatrice caractéristique du système colonial français (Antoine Ph., Dubresson A., Manou-Savina A., 1987).

1.1.2- L'extension spatiale

Sur le plan de sa situation géographique, la commune de Lomé est adossée au golfe de guinée, avec une superficie de 333 km² dont 33 km de zone lagunaire servant de ligne de démarcation entre la partie nord et la partie sud de la ville. La population s'est accrue à un rythme relativement constant jusqu'à la fin de la Première Guerre mondiale.

Tableau 1-2: Evolution de la population de Lomé commune de 1981 à 2010[27]

	Effectif population 1981	Effectif population 2010	Taux de croissance annuel moyen
Lomé commune	375 499	837 437	2, 77 %

La population de Lomé était de 85 000 habitants au cours de la période de 1955-1960[28] soit 5,1 % de la population togolaise. Dix ans plus tard, elle a doublé (186.000 habitants) et la tendance se répète au cours de la période intercensitaire en 1981 (390. 000 habitants). Pour la décennie de 1960-1970, la croissance était de 7,1 % et de 6,5 % pour la seconde. (Janssens M., 1998). Le rythme de croissance s'est donc ralenti au cours de la seconde décennie et selon les estimations, ce ralentissement s'est poursuivi pour atteindre le niveau de 2,7 % actuellement. Malgré le ralentissement de la croissance urbaine observé, l'expansion spatiale continue impulsée par des facteurs endogènes (le solde naturel démographique) et/ou exogènes (la migration) à la ville.

[27] Source: Direction Générale de la statistique, résultats du dernier recensement de la population

[28] Données du recensement général de la population

Abidjan, par contre, est plus étendue que Lomé. Située sur la côte Est-Sud de la Côte d'Ivoire, cette capitale s'étend sur une superficie de 442 km². Les quelques villages Ebrié de 1900 ont cédé la place aujourd'hui à une agglomération représentant plus de 6 millions d'habitants. La ville se caractérise par un fort taux de croissance démographique, parmi les plus élevés de l'Afrique subsaharienne, 10 % depuis plus d'un demi-siècle. La petite bourgade de 1.400 habitants en 1912 est passée à 17 000 habitants en 1934. Cet effectif est passé successivement à 125 000 habitants en 1955 ; 951 000 habitants en 1975 soit un taux de croissance moyen annuel de 11,6 %. Ce rythme s'est ralenti de 1980 à 1998 avec un taux de croissance annuel de 4,2%. En 1998, Abidjan seule représente 19 % de la population totale et 44 % de la population urbaine avec un effectif de 2.929.078 habitants (cf. tableau 3). Abidjan est une terre d'accueil pour les ressortissants des pays de la sous-région, car les étrangers représentent à eux seuls 57,7 % de la population (RGPH, 1998).

Tableau 1-3: Etapes de la croissance de la population d'Abidjan

	Ville coloniale	**Ville prospère**	**Ville en crise**
Année	1912 – 1950	1955 – 1975	1975 -1998
Population	1400 - 125000	125 000 – 951 000	951.000 – 2929078
Croissance moyenne annuelle	12% - 10 %	11%	5,6%
Superficie	600 ha	12000 ha	+55 000 ha

Source : ORSTOM, 1982

Du point de vue spatial, trois périodes marquent l'extension de ces villes : la *ville coloniale* créée à partir du chemin de fer à Abidjan durant la période 1912-1950 et qui s'est développée surtout en tant que centre administratif de la colonie. Elle est formée du "plateau" où se concentraient les activités administratives et commerciales des Européens ainsi que leur habitat et de deux quartiers populaires totalement séparés pour les natifs (Adjamé au Nord et Treichville au Sud). Cette structure spatiale est caractéristique des villes coloniales et à Lomé, la ville coloniale durant la période 1897-1900, correspond au centre commercial actuel s'étendant de la zone administrative à l'Ouest (où étaient concentrés les équipements administratifs de même que les habitats des colons) aux quartiers Haoussa (ancien zongo), et Amoutivé à l'Est. La différence avec Abidjan est qu'il n'y a pas de séparation nette entre les quartiers des blancs et des noirs. La ville des marchands était constituée des blancs et des noirs, l'administration coloniale a respecté cette ville et s'est juste installé tous près dans l'actuel quartier administratif ''Yovokomé''.

La deuxième période d'extension s'est faite durant la période 1950-1970 à Abidjan avec une structure spatiale différente de celle de la période coloniale. C'est *la ville portuaire* qui s'est développée avec l'ouverture de Canal du Vidri et du port. L'ouverture du port d'Abidjan augmente rapidement les dimensions de la capitale : 14 km de long et 8 km de large. Des zones industrielles au sud-ouest on passe aux zones d'habitation au nord-est avec la formation de nouveaux quartiers tels Adjamé, Cocody, Marcory et Koumassi. A Lomé, cette deuxième étape de croissance spatiale correspond au démarrage des échanges maritimes avec l'ouverture de Wharf en 1900. Ce wharf a immédiatement attiré le trafic maritime et beaucoup de commerçants y affluèrent pour transplanter leurs activités. La population s'est accrue car aux commerçants, se sont joints les missionnaires européens et les ressortissants des autres pays. Cette augmentation de la population s'est accompagnée du peuplement rapide des espaces libres dans la vieille ville (Aguiarkomé, Abobokomé, wétrikondji, etc.) et l'invasion spatiale s'est poursuivie jusqu'aux années 1955 vers le nord de la lagune.

La dernière phase d'extension spatiale s'est faite à Abidjan au cours des années 1970 (nouveau périmètre urbain) et voit naître de nouveaux quartiers avec la construction d'habitats économiques qui s'étendent dans toutes les directions :

- A l'Ouest nait Yopougon, un quartier moderne, rigoureusement planifié sous l'initiative des sociétés d'Etat et privées de construction.
- Au Nord, Abobo-gare naît de façon spontanée et devient l'une des banlieues les plus importantes de la capitale. Des villages Ebriés se sont par la suite intégrés dans le périmètre urbain

- A l'Est, surgissent les quartiers ultramodernes : deux plateaux, Riveira Golf, Riveira Palmeraie, Angré à l'initiative de l'Etat et des promoteurs immobiliers. Aux flancs de ces quartiers naissent les quartiers précaires foulant au pied toutes les règles urbanistiques (Washington, Gobélé,…).

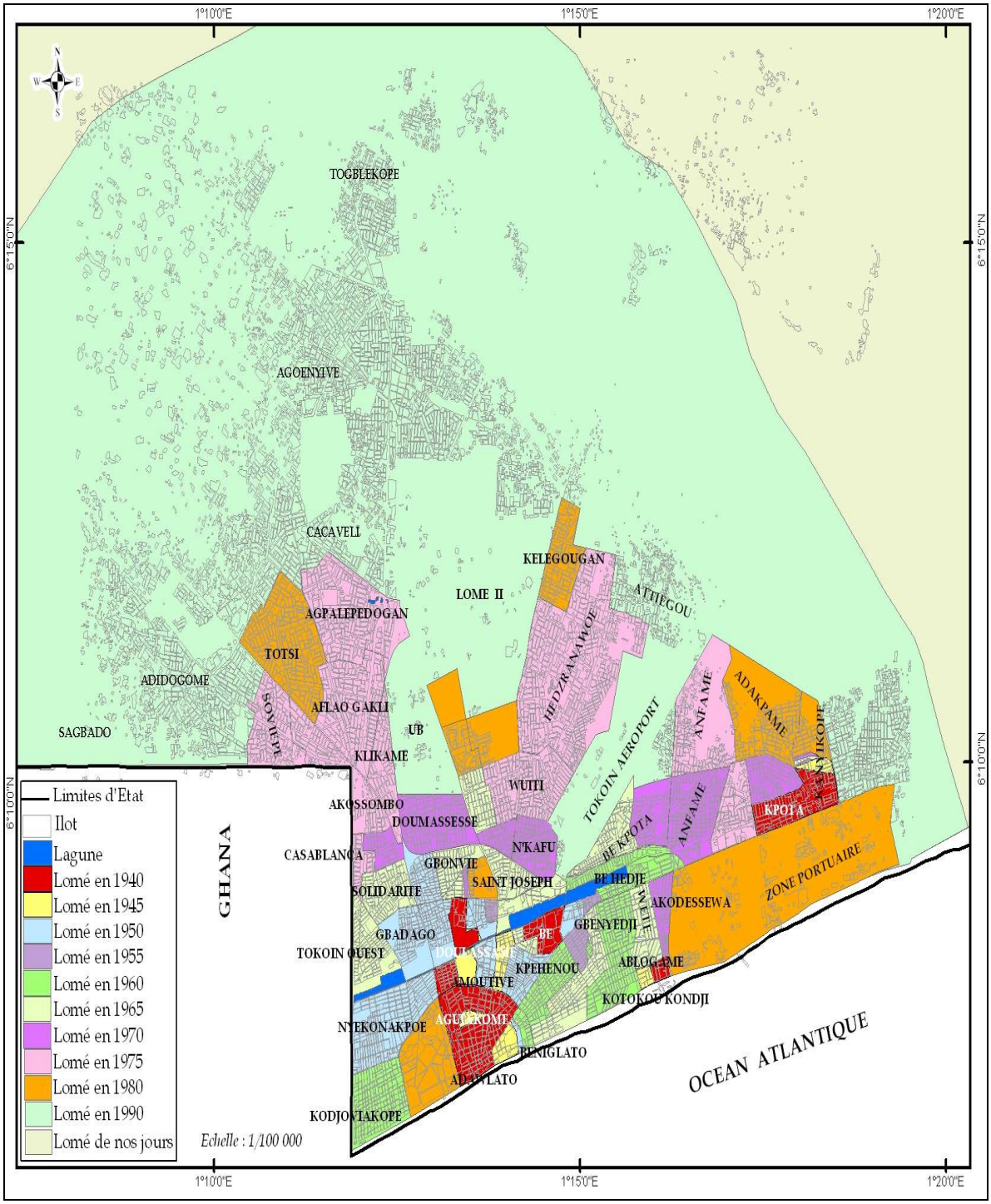
La mutation spatiale s'est traduite à Lomé au cours de cette troisième phase de développement urbain par la multiplication des nouveaux espaces résidentiels après l'indépendance en 1960. La création du port en eau profonde a doté le Togo d'un instrument économique de grande envergure avec la floraison des activités commerciales et l'afflux massif des migrants venus de la sous-région. La mobilité résidentielle s'intensifie avec la création de nouveaux quartiers au-delà du Plateau de Tokoin (Lomé II, Hyédranawoé, Agbalépédo, etc.)

- **Au-delà de leurs limites communales**

L'extension spatiale va donc de pair avec une raréfaction de l'espace habitable. Le mécanisme de croissance en tache d'huile cède la place à une structuration s'appuyant sur plusieurs pôles. Les préférences actuelles des ménages en termes de choix résidentiels entraînent en effet un processus d'étalement urbain avec intégration progressive des villages environnants, produisant de très fortes concentrations urbaines.

La croissance spatiale continue sans cesse dans les deux villes, allant au-delà de leur limite communale. La commune de Lomé est subdivisée en 5 arrondissements et compte plus de 91 quartiers, dont 63 au-delà de ses limites (carte 3).

Carte 1-3: Etape de la croissance de Lomé



D’après l’étude diagnostic de la revue du secteur urbain[29], il en ressort que l'écart entre la croissance de la population et celle de la surface effectivement occupée a connu une évolution contrastée : entre 1945 et 1952, la surface s’est accrue plus vite que la population pour se ralentir entre 1952 et 1959 ; entre 1967 et 1979, inversement, la population a crû plus rapidement que la surface occupée, pour se ralentir entre 1979 et 1985. Les taux de croissance de la surface et de la population, après avoir varié de manière relativement indépendante, tendent à se rapprocher depuis la fin des années 1970. Sur la longue durée, entre 1945 et 1995, la consommation d’espace par habitant a ainsi varié, dans des limites relativement étroites, exception faite de la situation 1952 : elle a oscillé entre 184 m2/hab. (1945) et 102 m2/hab. (1979) pour remonter à 135 m2 en 1995[30]. (Cf. tableau ci-dessous)

Tableau 1-4: Croissances comparées de la population et de la surface occupée à LOME (1914-1995)

		Peuplement				Occupation				
Année	Période	_ Hab.	Hab. +	% /an	N hab /an	_ Ha	Ha +	% /an	N ha/an	m2/hab.
1914		8 900	8 900			55	55			62
1945	31	20 625	11 725	2.7%	378	380	325	6.4%	12	184
1952	7	23 250	2 625	1.7%	375	845	465	12.1 %	121	363
1959	7	90 000	66 750	21.3 %	9 536	1 276	431	6.1%	182	142
1967	8	118 607	28 607	3.5%	3 576	1 876	600	4.9%	235	158
1979	12	389 600	270 993	10.4 %	22 583	3 955	2 079	6.4%	330	102
1985	6	552 600	163 000	6.0%	27 167	6 907	2 952	9.7%	1 151	125
1995	10	850 000	297 400	4.4%	29 740	11 513	4 606	5.2%	1 151	135

Source : AUREC 1997

[29] Réalisé en 1995

[30] Cette consommation d’espace inclue les grands équipements et réserves.

La partie de la ville située au nord de la dépression lagunaire compte presque deux fois plus d'habitants que dans la partie ancienne, installée sur le cordon lagunaire[31], de sorte que le centre de gravité de la population agglomérée se situe aujourd'hui sur le plateau de Tokoin, au voisinage de la limite sud de la zone "LOME II". L'extension urbaine est prise entre la mer, la vaste dépression du Zio et la frontière avec le Ghana. Les limites possibles de l'extension vers le nord-est du site constructible sont aujourd'hui atteintes : la bordure de la dépression du Zio est en plusieurs points atteinte sinon dépassée par quelques implantations sauvages, mais la pression à l'occupation de zones marécageuses ne se fait pas encore trop sentir (peut-être parce que l'offre foncière est très abondante ailleurs). La frontière du Ghana limite l'extension vers l'ouest. L'agglomération ne dispose désormais pour se développer spatialement que de deux possibilités diamétralement opposées : en direction du nord-est, où un front d'une quinzaine de kilomètres de large s'offre à l'urbanisation, et le long du cordon littoral, sur un front étroit de 2 à 3 km de largeur. Dans ces deux directions, la zone urbanisée dépasse partout 10 km de rayon à partir du centre principal et, le long des routes de Kpalimé, d'Atakpamé et d'Aného, les implantations urbaines actuelles atteignent la distance de 15 km du centre urbain principal.

En référence toujours au document diagnostic de la revue du secteur urbain, le développement de l'agglomération se poursuit sur la base d'environ 100 m2 par habitant, tous usages confondus, le doublement de la population (15 ans au rythme de 5% par an) exigera l'occupation urbaine de quelque 20.000 ha, soient 9.000 ha ou 90 km2 supplémentaires. Dans les limites imposées à ce développement, la zone urbanisée dépassera partout le rayon de 15 km et les implantations urbaines extrêmes atteindront alors la distance de 20 km, le long des routes du Nord et du littoral en particulier.

Le même mécanisme est observable dans la capitale ivoirienne. Abidjan s'étend aujourd'hui au-delà de ses limites et forme avec les agglomérations d'Anyama au Nord, de Bingerville à l'Est et de Songon à l'Ouest le district d'Abidjan qui est constitué de 10 communes (cf. tableau 5). Après l'indépendance et avec la politique de la mise en œuvre des premiers programmes de logement réalisés par I'Etat, de nouveaux quartiers aux lotissements résidentiels et économiques ont été créés (Cocody, Marcory, Zone4, Adjame, Koumassi et Port Bouet). Le boom économique des années 1970 a permis l'extension de la ville dans toutes les directions : Abobo-Gare au nord, qui est la

[31] Exactement : 573.621 habitants au nord contre 296.625 habitants au sud.

zone la plus étendue de la ville ; Yopougon à l'ouest où I'Etat a réalisé un important programme de lotissements économiques ; "Deux-Plateaux" et Riviera à l'est où des lotissements résidentiels pour des groupes plus aisés ont été réalisés ; Port Bouet au sud où l'on trouve un autre programme de lotissements économiques. Entre 1965 et 1989, la superficie de l'habitat est passée de 400 ha à 450 ha à Adjamé avec une stagnation entre 1979 et 1984. La partie septentrionale de la ville s'est étendue grâce à la mise en valeur de Williamsville, trandis que dans la partie centrale, à Treichville et au Plateau, la superficie de l'habitat a baissé au profit d'équipements.

Ces plans, malgré les prévisions qui ont été faites pour orienter le développement de la ville, n'ont cependant pas pu contrer la croissance de la population urbaine et la croissance spatiale s'est faite dans toutes les directions avec l'accroissement des zones spontanées d'habitats.

Tableau 1-5: District d'Abidjan

Zone	N°	Circonscription Administrative	Superficie (Km2)	Population (RGPH 1998)
A B I D J A N	1	Abobo	82	638 237
	2	Adjamé	9	254 290
	3	Attécoubé	33	207 586
	4	Cocody	64	251 741
	5	Koumassi	15	317 562
	6	Marcory	14	117 748
	7	Plateau	5	10 365
	8	Port-Bouët	69	211 658

V I L L E	9	Treichville	12	120 526
	10	Yopougon	119	688 235
		Total Abidjan ville	442	2 877 948
Disc. Hors ABJ.	11	Anyama	868	138 296
	12	Bingerville	245	56 357
	13	Songon	584	53 289
		Total Disc. hors Abidjan Ville	1 697	247 942
		District Abidjan	2119	3 125 890
		Données Côte d'Ivoire	322 416	15 366 672
		% district/CI	0,6	20,3

L'extension des villes ne va pas nécessairement avec l'extension du bien-être et pour faire face à la grande pauvreté urbaine, les populations inventent des réseaux et pratiques illicites qui compromettent toute efficacité d'une réelle politique urbaine par les gouvernements nationaux. En matière de logement, l'habitat précaire illégal semble dominé ; la production informelle de logements semble être la plus dominante et est parfois localisée dans des lotissements illégaux tramés, une forme de modernité urbaine inventée en dehors, à côté ou contre les politiques

publiques. D'après le rapport 2010 de l'UN Habitat, l'Afrique subsaharienne serait devenue la région dans laquelle on compte le plus grand nombre de bidonvilles. La crise économique s'est traduite par une inégale distribution des revenus monétaires dont une des conséquences manifestes est la grande pauvreté dans la plupart des capitales africaines.

1 .1.3- Une croissance difficile à gérer ?

La gestion d'une telle croissance urbaine diffuse pose en effet de graves problèmes, notamment parce que la plupart des municipalités n'ont pas de moyens aussi bien financiers qu'en ressources humaines. Beaucoup de problèmes se posent donc aujourd'hui en termes d'encadrement des villes que ce soit à Abidjan ou à Lomé et les défis dans tous les secteurs à relever sont nombreux.

Les villes capitales écrasent en polarisation des activités économiques et industrielles sur les villes secondaire ; polarisation accentuée de plus en plus par l'inégalité économique. Par faute d'investissement dans les moyens humains et institutionnels, la plupart des villes ont du mal à assurer un habitat convenable et abordable pour tous. Ce sont les populations pauvres qui paient lourdement les effets de ces carences (sociaux, économiques et même environnementaux), et se trouvent exclues de plus en plus de la ville prospère.

Les crises sociopolitiques peuvent de même, avoir de fortes répercussions sur le développement économique des villes : la crise postélectorale récente en côte d'Ivoire a, par exemple, entrainé un déséquilibre dans les échanges commerciaux avec une hausse des prix des denrées alimentaires aussi bien dans ce pays que dans les pays voisins. Bien que beaucoup plus ressentie à Abidjan, les autres capitales de la sous-région ont été également confrontées à ce phénomène de la vie chère. A Lomé, « le panier de la ménagère » a été difficile à porter, car les denrées alimentaires ont connu une augmentation allant de 4 à 35 %. L'inflation a été grandissante à tel point qu'un Togolais dépense plus de 50 % de son budget pour l'alimentation. Ceci veut dire en clair que dans un contexte de mondialisation, les conséquences des conflits armés ne se limitent pas à l'intérieur des frontières nationales et peuvent s'étendre à l'échelle régionale.

Le défi de la pauvreté passe par une mutualisation des actions conduites au niveau central mais aussi par la prise en compte des besoins des citadins en situation de grande pauvreté. Alain Dubresson[32], dans son analyse sur le devenir des villes africaines, n'a pas manqué de relevé le flou total à Lomé sur les champs de compétences de chacun et ce flou pose « une question fondamentale sur la manière d'envisager la mise en place d'une planification urbaine stratégique prenant en compte la situation de tous et proposant de véritables options opérationnelles »[33]. D'autres défis importants à relever sont la bonne gouvernance et la transparence dans lors des élections municipales.

La gestion foncière est aussi problématique, car le fonctionnement actuel des marchés fonciers dans les villes africaines empêche l'accessibilité au foncier des couches vulnérables. Ces marchés fonciers ont en effet subi l'influence des traditions coloniales ce qui explique le fait que certains pays ont le monopole foncier et d'autres pas. Les politiques de logement dans bien de pays restent incapables de toucher les citadins pauvres et contribuent à la fragmentation urbaine, fondée sur la constitution des zones résidentielles de luxe et l'exclusion des pauvres, même dans les villes où historiquement il n'y avait pas de fragmentation sociale de l'espace comme à Lomé. Une bonne politique d'aménagement urbain doit aller dans le sens de l'unification, que ce soit en logement en transports ou en infrastructures urbaines (eau, électricité, voire, etc.) pour assurer un développement harmonieux de la ville.

- Un secteur immobilier peu développé

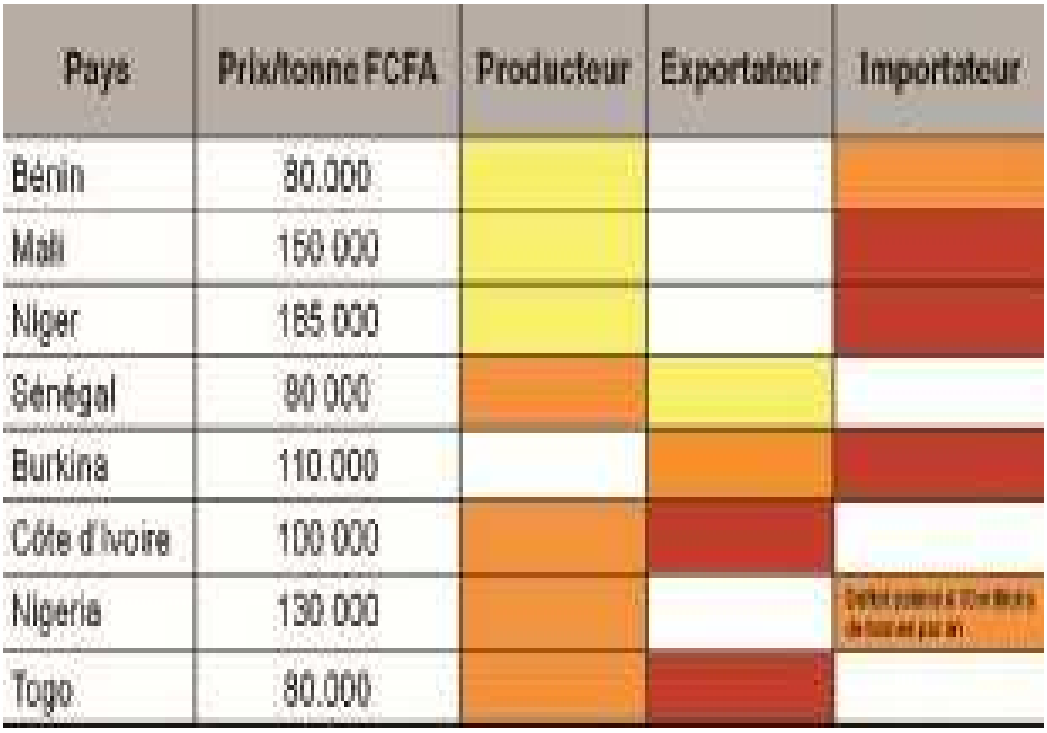
Le dynamisme du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest ne s'accompagne pas forcément d'une forte industrie constructive et développée ; son faible taux d'industrialisation ne permet pas un développement soutenu du secteur immobilier. La pénurie et aussi la flambée du prix de la tonne de ciment dans toute la région constituent un frein à l'accession immobilière des catégories les plus pauvres (cf. tableau 6). De même, les conditions d'octroi de crédits immobiliers ne

[32] Débats sur la "ville du futur, futur des villes: quel avenir pour les villes du monde?"http://www.senat.fr/rap/r10-594-3/r10-594-32.html

[33] Jean Fabien Steck, débat sur la "ville du futur, futur des villes: quel avenir pour les villes du monde?"http://www.senat.fr/rap/r10-594-3/r10-594-32.html

favorisent guère les couches défavorisées, car les rares banques qui octroient les prêts imposent de nombreuses conditions avec des taux d'intérêts particulièrement élevés.

Tableau 1-6: Tableau de production, prix et flux d'échange de ciment en Afrique de l'Ouest



Pays	Prix/tonne FCFA	Producteur	Exportateur	Importateur
Bénin	80.000			
Mali	150 000			
Niger	185 000			
Sénégal	80 000			
Burkina	110.000			
Côte d'Ivoire	100 000			
Nigeria	130 000			
Togo	80.000			

Source : Performance MC[34], Juillet 2009

Le déséquilibre entre l'offre et la demande, explique l'explosion des prix, accentué par le boom démographique. Face à cette demande élevée, les politiques de régulation sont peu développées ; des programmes de développement immobilier sont certes mis en place dans certains pays comme la Côte d'Ivoire, mais ils concernent plus la construction des logements moyens et hauts de gamme que logements sociaux. Abidjan est plus confrontée à des bulles spéculatives avec une raréfaction des zones habitables. Le boom de l'immobilier dans cette ville se traduit par une hausse rapide des prix de location qui gagne la banlieue par manque de transparence des promoteurs

[34] Performances Management Consulting est une société de conseil en management stratégique, créée en 1995 par des consultants africains et qui publie de façon régulière des notes sectorielles sur un secteur clé pour la lutte contre la pauvreté et l'émergence de l'Afrique. Ce tableau est tiré d'une note sectorielle sur l'immobilier en Afrique de l'Ouest.

immobiliers.

Face à la défaillance des autorités à légiférer dans le domaine, la filière informelle s'érige en second œuvre avec des constructions illégales ne respectant pas les normes en vigueur. Néanmoins, ce secteur informel qualifié d'illégal constitue une part non négligeable dans la satisfaction des demandes croissantes en logement. Les marchés immobiliers non formels répondent mieux aux besoins des ménages à faibles revenus que les marchés conventionnels qui fournissent des logements à un rythme plus lent.

1.2- Les villes africaines dans les théories de la croissance spatiale

1.2.1- L'école de Chicago: intérêts et limites

a) Le concept d'aire naturelle de Robert Park (1915)

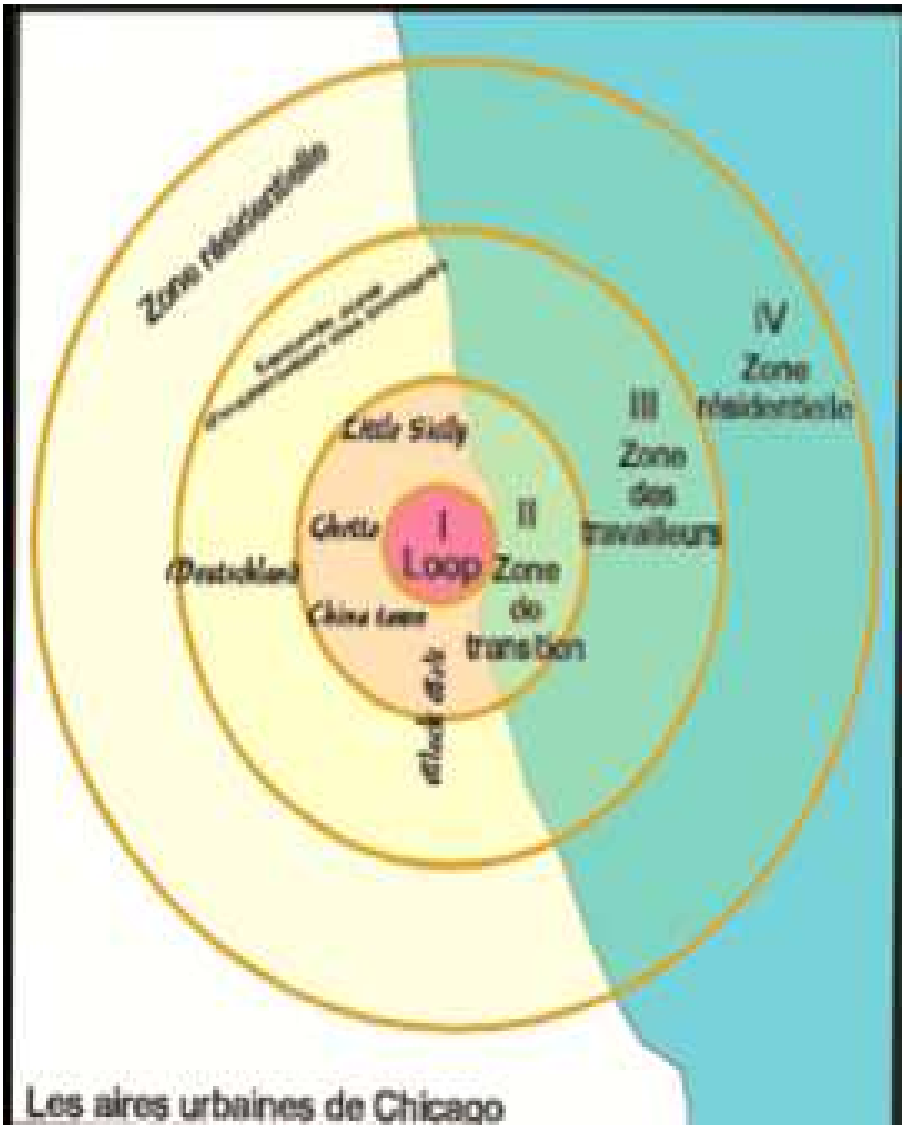
Un quartier de la ville est une aire naturelle parce qu'il *« naît sans dessein préalable et remplit une fonction spécifique dans l'ensemble urbain ; c'est une aire naturelle parce qu'elle a une histoire naturelle »*. La constitution d'une aire est spontanée, sous l'action des mouvements naturels et filtre les populations en fonction d'appartenance culturelle, sociale ou d'un statut. Cette théorie de Robert Park paraît particulièrement intéressante pour notre étude parce qu'elle permet de comprendre le mécanisme de tri urbain. A Lomé et à Abidjan la formation des quartiers résidentiels résulte d'un processus naturel sachant que les ''riches'' cherchent à s'établir en fonction de leur statut social. Les pratiques résidentielles sont très diversifiées et la mobilité s'effectue généralement du centre vers la périphérie comme l'a constaté Burgess sur la ville de Chicago.

b) Les aires concentriques de Burgess

Par sa théorie des cercles concentriques, Burgess cherche à rendre compte de la totalité de la ville qui se caractérise par la complémentarité des différentes aires. Pour cela, il schématise les aires urbaines de la ville de Chicago. Le centre-ville avec ses activités commerciales et services, constitue un espace de domination qui déborde en direction des aires voisines. Les populations qui

sont en position de domination sont également celles qui s'octroient les sites les plus avantageux alors que les populations défavorisées chassées de ces quartiers migrent vers les aires plus périphériques dont elles cherchent à prendre le contrôle pour s'y installer. Cette véritable compétition pour l'espace se traduit par des invasions de population d'un secteur vers celui qui se trouve à l'extérieur. La ville s'organise alors en une série de cercles concentriques (figure 1), emboîtés, traduisant les conflits et les glissements pour l'utilisation du sol urbain.

Figure 1-1: Schéma concentrique de Burgess



Le Loop correspond au centre d'affaires et le lieu des industries ferroviaires. La zone de

transition correspond à la zone de recomposition sociale à partir des bas quartiers dégradés qui abritent essentiellement des immigrants (zone II). Cette zone est la première installation de nombreux immigrants et lieu d'émergence de nouvelles cultures parce qu'elle fait coexister les différentes populations entre elles.

La zone III est une seconde installation, les gens s'y établissent après avoir fui les bas quartiers. C'est la zone de résidence des petits employés et des travailleurs qualifiés. La zone IV correspond à la zone résidentielle et se caractérise par l'ascension sociale et l'ascension à la culture américaine standardisée.

Cette théorie est pertinente pour la compréhension de la mobilité résidentielle ; les individus en adoptant des stratégies diverses de choix de leur localisation en ville participent à la constitution des aires naturelles. La concentricité de ces aires naturelles à Lomé et à Abidjan n'est cependant pas identique à celle de Chicago. A Abidjan, la zone I correspond à la commune du Plateau, c'est la zone de concentration des bureaux administratifs, des sièges sociaux des entreprises et des commerces. Cette première zone autour de laquelle sont venues se greffer plus tard les autres constitue également le cœur de l'appareil politique du pays. Ce fut la zone d'implantation des colons à l'époque coloniale, mais aussi des libano-syriens et quelques Africains des pays limitrophes venus s'installer pour réaliser des opportunités d'affaires. La zone II comprend les communes de Marcory, de Koumassi, de Treichville, d'Adjamé, d'Atékoubé et de Port-Bouet. C'est le lieu d'installation des ouvriers et des commerçants mais aussi de la moyenne bourgeoisie. Ce sont des communes de transition pour aller dans la partie résidentielle ; on y trouve des logements sociaux. La zone III est l'aboutissement d'un projet résidentiel réussi et correspond à la commune de Codody; les gens viennent s'installer après avoir transiter par la deuxième ou la quatrième zone. C'est la zone d'installation des hauts cadres, des hommes d'affaires et de la haute bourgeoisie. La zone IV englobe les communes d'Abobo et de Yopougon en périphérie et correspond au lieu d'installation des ménages à bas revenus. C'est aussi la zone par laquelle transitent beaucoup de citadins pour s'installer dans la zone III ou la zone II.

Nous voyons qu'à Abidjan, il n'y a pas de correspondance mécanique entre périphéries géographiques et périphéries sociales ; à Lomé par contre la mixité sociale rend difficile à faire le parallèle avec la ville de Chicago. L'étalement spatial rapide est aussi le fait des couches moyennes que des couches aisées. D'une manière générale, dans les villes africaines la relation des activités informelles à l'espace urbain n'est pas la même chose que celle des grandes entreprises industrielles aux villes américaines localisées dans les zones d'activités (le Loop). Le caractère de plus en plus hétérogène des villes africaines pose le problème d'applicabilité des schémas urbanistiques conçus

dans des contextes spatiaux homogènes.

De même, il n'y a pas de quartier où la composante ethnique serait le critère dominant, hormis quelques colonies de migrants étrangers regroupés dans les Zongo[35] dans certains pays. Ceci invite à revoir l'appréhension de la marginalité et d'insertion des migrants africains dans un processus de mobilisation des réseaux sociaux, culturels ou ethniques (Spire A. 2008). La répartition des groupes culturels dans les villes ne renvoie pas à un modèle unique : A Lomé, au Burkina Faso et à Abidjan par exemple, les habitats populaires de cours communes regroupent les populations venant de toutes les régions, tandis que Brazzaville et Yaoundé sont extrêmement marqués par les partitions ethniques.

1.2.2 - La ville dans la pensée économique

Les économistes urbains font appel à deux groupes de facteurs pour expliquer la diffusion spatiale : les facteurs internes liés à la ville elle-même et les facteurs externes comme l'influence des axes de circulation.

Les facteurs internes à la ville sont liés à la forte capacité de la ville d'autoproduire ses propres économies de fonctionnement. Dans la pensée économique, la ville est le lieu de regroupement des activités et des hommes. Cette juxtaposition spatiale des infrastructures, d'activités et de la main d'œuvre fonctionnerait de telle sorte à réduire les coûts de transactions dans la ville. Le rapprochement des divers services fournis en ville offre une meilleure accessibilité aussi bien aux entreprises qu'aux consommateurs et favorise la croissance urbaine. La forte concentration des biens et services sur un espace restreint peut être analysée comme un système soumis à des mécanismes d'autorégulation. Toutefois, ce système peut se dérégler et entrainer des déséconomies externes (problème de transport, spéculation foncière et immobilière, pollution,…).

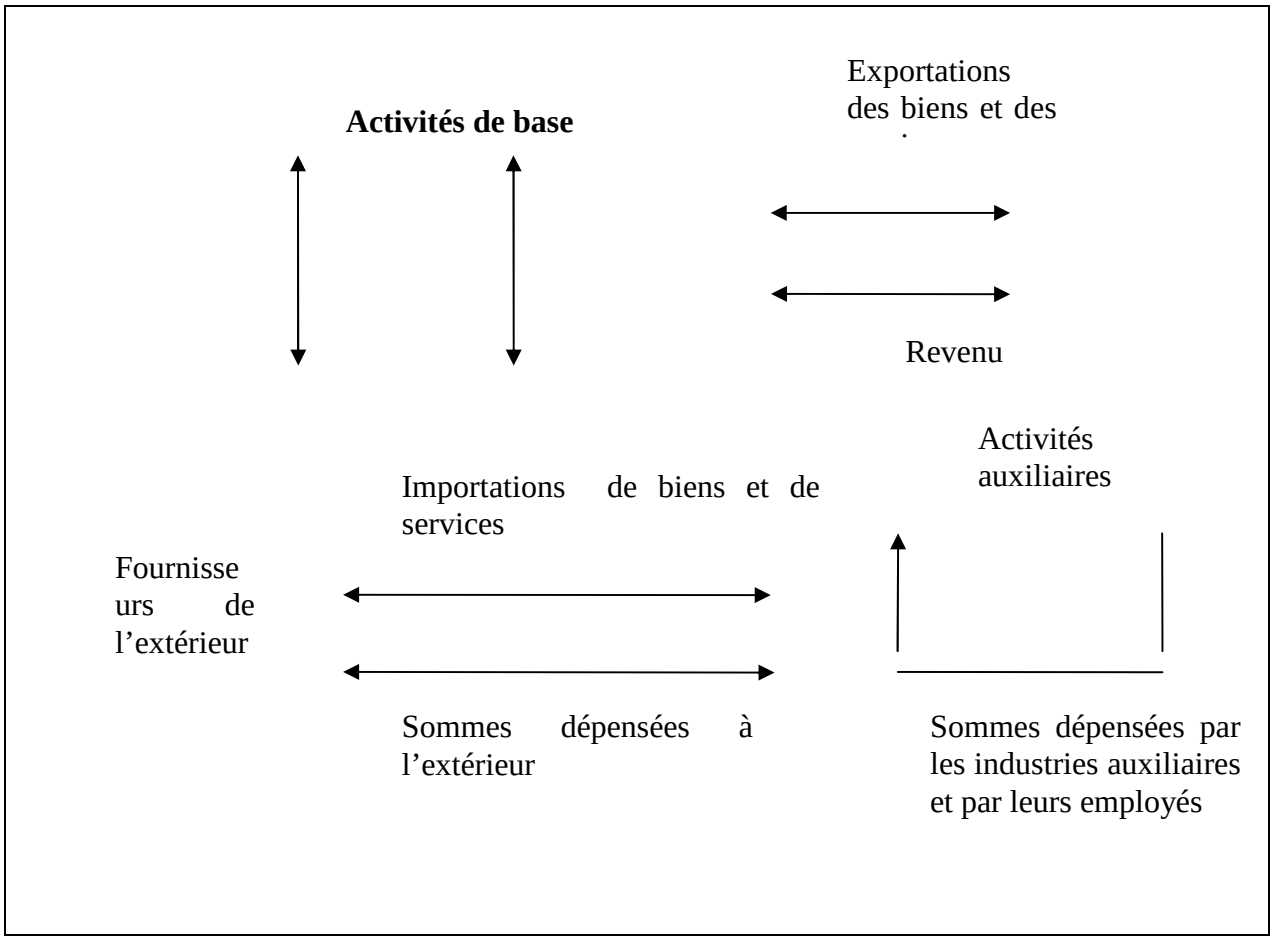
Les facteurs externes sont liés au développement d'activités d'exportation dans la ville et qui favorise la croissance. Lorsqu'une ville exporte des biens et services, elle reçoit des flux qui lui

[35] D'origine Haoussa signifie résidence et par extension synonyme de quartier des étrangers

permettent d'importer en retour des produits pour la population (figure 2). C'est le rôle ''multiplicateur de la ville'' (Bailly A.S., Guesnier B., Paelinck J.H.P., Sallez A., 1995) : les emplois de base sont multiplicateurs de revenus. Cette théorie économique fondée sur le rôle exportateur des villes montre clairement que la ville n'est pas une entité isolée dans l'espace, mais qu'elle est intégrée à d'autres systèmes urbains régionaux et internationaux. Cette théorie a été développée pour être appliquée dans les villes industrielles à forte croissance.

Venons-en maintenant aux villes africaines. L'urbanisation entraînerait une plus grande productivité à travers la concentration des activités économiques et le développement du marché, des infrastructures et équipements publics. Mais, pour les villes africaines, elle constituerait également un dilemme étant donné leur incapacité à produire les richesses. L'accroissement démographique ne s'accompagne pas d'une réelle évolution du niveau de développement en termes d'infrastructures. Etant donné que les villes sont destinées à accueillir la majorité des citadins, elles devraient investir beaucoup plus dans les infrastructures de base, les services sociaux et l'habitat, ce qui aurait pour effet de stimuler leur propre économie et de créer les emplois. Loin de générer la croissance économique, les villes africaines sont plutôt confrontées à de réels problèmes de gestion urbaine.

Figure 1-2: Le fonctionnement économique de la ville



Source : Andrews W., 1980, Environnement urbain. Montréal, Etudes vivantes Limitées, P 49

La population augmenterait plus vite que l'offre d'infrastructures et de biens d'équipement publics et le dilemme viendrait donc du fait que dans une telle situation, les services publics sont amenés, à la fois, à accroître l'offre de biens et services publics et à assurer des emplois à une population active qui est sans cesse croissante. Les récentes études[36] réalisées dans le cadre du programme de relance des économies locales semblent confirmer cela, à tel point que dans certaines villes, notamment à Lomé, on parle de l'essoufflement de la ville sur le plan économique. Les gouvernements africains doivent se ''réveiller'' et faire des villes de véritables pourvoyeuses de richesses ; pour cela il faut renforcer leur situation financière en leur donnant une plus grande liberté en matière de fiscalité ainsi que des ressources propres.

[36] FASEG-Ouagadougou, IRD [2000].

1.2.3- La ville dans la pensée marxiste : l'apport d'Henri Lefebvre

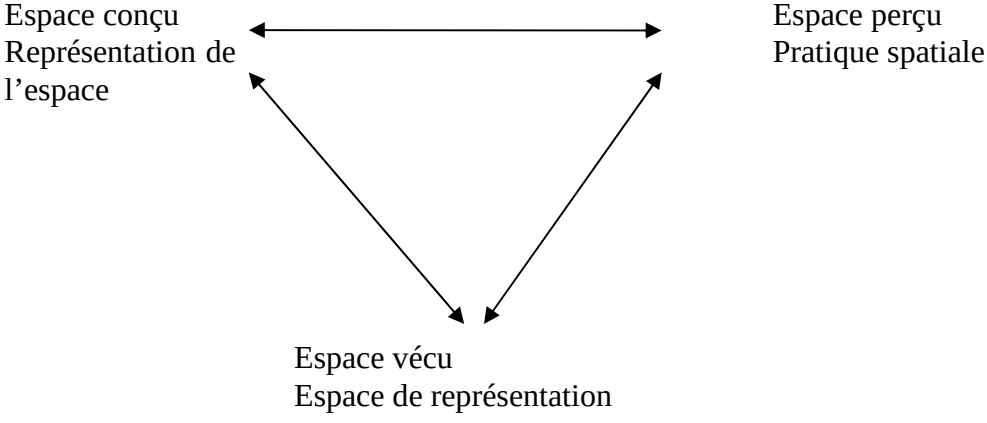
Dans l'approche marxiste, l'espace n'est plus un simple réceptacle, mais en relation avec l'organisation sociale. On ne peut donc pas parler d'espace sans société, car les relations vont unir l'espace aux groupes sociaux. Dans l'analyse marxiste, ce sont les rapports de production qui permettent d'expliquer l'organisation sociale capitaliste puisque l'objectif de cette dernière est la production. Dans cette société capitaliste, l'homme par son travail, entre en contact contradictoire avec la nature pour la transformer. On ne peut donc concevoir l'espace comme un réceptacle vide, il ne peut être compris qu'à travers les rapports sociaux.

Lefebvre (1974), pense l'espace comme un romantisme révolutionnaire, déterminé politiquement parce qu'il est un objet de luxe. Il est un enjeu et support des représentations sociales contradictoires et d'une idéologie spatialiste :

> « La tendance dominante fragmente, découpe l'espace. Elle dénombre les contenus de l'espace, les choses, les objets divers. Des spécialistes se partagent l'espace et agissent sur lui en le tronçonnant, en plaçant des barrières mentales et des clôtures pratico-sociales (...). La tendance idéologiquement dominante découpe selon la division du travail social les parties et parcelles de l'espace. Elle se représente les forces qui l'occupent en le considérant comme un réceptacle passif. Au lieu de déceler les rapports sociaux impliqués dans les espaces, au lieu de se tourner vers la production de l'espace et vers les rapports sociaux inhérents à cette production, (...) on tombe dans le piège de l'espace "en soi" et comme tel : de la spatialité, du fétichisme de l'espace » (Lefebvre, op.cit :108).

En réaction à cette urbanisation fonctionnaliste, Lefebvre propose une production de l'espace dans une dialectique tridimensionnelle conforme à la société post-moderne.

Figure 1-3: Espace tridimensionnel d'Henri Lefebvre



Lefebvre en appelle donc au droit à la ville (1968) qui donne la possibilité au citoyen de s'approprier la ville avec une participation effective aux projets de la ville. Ce droit comprend à la fois un droit à une centralité renouvelée et un droit aux services de la ville (logement, infrastructures urbaines..). La pensée de Lefebvre est centrale et renvoie à une production de l'espace conforme à la société post-industrielle, mais comment lire le marxisme de Lefebvre dans un contexte africain?

- La ville africaine dans la pensée lefebvrienne

Dans la société capitaliste, il y a une monopolisation des moyens de production par la bourgeoisie et la division du travail liée à la révolution industrielle. C'est ce que critique Lefebvre sans pour autant remettre en cause la société moderne elle-même, caractérisée par la production massive des richesses. Ce philosophe de la ville condamne plus la reproduction des classes et la répartition inégales des richesses. L'auteur place au cœur de son utopie, une société urbaine en interaction grâce au concours de toutes les activités humaines, économiques, culturelles, politiques, etc.

La pensée urbaine d'Henri Lefebvre ouvre sur une lutte idéologique qui ne doit pas être comprise comme une prise des ''armes'', mais une quête de la justice spatiale. Sa pensée trouve une résonnance forte dans la ville africaine ; les élites politiques africaines peuvent être assimilées aux ''bourgeois'' du système capitaliste des années 1970 en France. En effet, dans les villes africaines c'est difficile d'observer les configurations urbanistiques actuelles sans y percevoir les empreintes de la présence européenne passée. La dualité peut se lire dans les traits de l'organisation de l'espace urbain de la plupart des capitales africaines. L'urbanisation coloniale a tracé des segments, la ville européenne d'une part et la ville indigène d'autre part. Cette polarisation urbaine persiste encore aujourd'hui avec une intensité redoublée, car les nouvelles élites urbaines, les ''blancs de récupération'' pour reprendre l'expression de Georges Balandier, adoptent une planification étatique qui tire son influence des normes occidentales.

La dualité urbaine actuelle correspond à ce que Rémy J. (1998), appelle ville ''visible'' et

ville ''invisible'' : La ville visible correspond au centre des affaires ou aux zones résidentielles des périphéries, on retrouve dans ces lieux l'héritage de l'urbanisation coloniale. L'architecture sécuritaire se met en place dans la ville visible avec des gardiens privés participant désormais à l'édification des « vases clos » des centres urbanisés et des banlieues résidentielles paisibles. A Abidjan, le Plateau, autrefois quartier de résidence des administrateurs coloniaux, est devenu rapidement le centre commercial et le lieu de prédilection des expatriés et des élites locaux. Mais la densification de la ville, qui s'est progressivement traduite par une contiguïté spatiale des banlieues résidentielles et des périphéries pauvres, a encouragé la mise en place de grands projets de construction en marge du tissu urbain pour une élite désireuse de retrouver un isolement, un espace plus vaste et un environnement pur. A Lomé également, la ville visible s'oriente dans ses extensions au nord de la lagune, et particulièrement à Lomé II vers la résidence privée du chef de l'Etat. L'ambassade des Etats-Unis, la LONATO, TOGOCEL et biens d'autres services étatiques installés pendant de longues années dans le centre-ville administratif, ont de cette manière été transférées sur les contreforts d'un espace en pleine métamorphose. Si le centre-ville reste exclusivement réservé au milieu des affaires, biens de services et les plus fortunés désertent plutôt le lieu pour rejoindre les lointaines zones résidentielles.

La ville invisible correspondant à l'espace illégal est constituée de multiples îlots d'habitats populaires avec une propension à s'étaler considérablement et anarchiquement sur les terrains non parcellisés. Les zones marécageuses de Bangui ou de Lomé, les contreforts des collines de Yaoundé ou les terrains sablonneux et glissants à la périphérie de Brazzaville constituent les espaces de refuge des nouveaux arrivants (Lardeaux L., 2009). La ville invisible préserve la diversité urbaine caractérisée par la cohabitation d'une masse toujours plus importante d'habitants vivant dans des conditions extrêmement difficiles. Cette partie de la ville est vécue par ses usagers à travers les images et les symboles qui l'accompagne, c'est « *l'espace subi, que l'imagination tente de s'approprier et de modifier* » (Lefebvre, 1974 : 49).

Cet écart entre le pouvoir organisationnel d'une part et les identités collectives et individuelles d'autre part, est en constante évolution dans un contexte de profondes transformations

politiques et économiques ; ce qui est porteur de luttes sociales (Lardeaux L., op.cit). Dans les villes structurées autour des inégalités d'accès à l'espace public, on assiste à des revendications populaires. Ainsi donc dans le contexte urbain africain, le droit à la ville reviendrait à s'approprier le territoire à travers les activités informelles autour des espaces publics. Cette lutte pour l'espace contribuera à effacer les frontières qui avaient longtemps existées entre organisations institutionnelles et organisations non institutionnelles. Le pouvoir central perd ainsi le contrôle de la ville qui lui échappe en partie, car « le formel et l'informel, la modernité et la tradition participent désormais ensemble et de manière complexe à la construction de la ville africaine et au rapprochement des différents groupes sociaux en présence »[37].

Conclusion

Ce premier chapitre a fixé le cadre général dans lequel s'inscrit la problématique de notre thèse : l'analyse des interactions entre la croissance spatiale et la mobilité résidentielle. Ce cadre a fourni des éléments de compréhension des dynamiques territoriales ce qui va permettre de nous concentrer ensuite sur les déterminants des choix résidentiels. La transposition des éléments théoriques est une démarche essentielle pour comprendre la ville et son fonctionnement ; ces éléments théoriques sont censés répondre aux questions que se posent les décideurs en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain. On a vu à travers les modèles de croissance urbaine que chaque auteur apporte des réponses et des éclairages sur

[37] Lardeux L., op.cit

le phénomène d'urbanisation, ce qui offre une image d'ensemble et une compréhension de la mobilité résidentielle.

CHAPITRE DEUXIEME

2ème Chapitre

Réflexion théorique sur les choix résidentiels en milieu urbain

2.1- L'APPROCHE ECONOMIQUE DES CHOIX RESIDENTIELS 76
2.1.1- La compréhension du bien logement *76*
2.1.2. Les préférences résidentielles des individus : la théorie de la microéconomie *77*
2.2- APPROCHES SOCIOLOGIQUES DES CHOIX RESIDENTIELS 80
2.2.1- Modèles familiaux et patrimoniaux *81*
2.2.2- Modèles de trajectoire de vie *82*
2.3- QUELQUES TECHNIQUES DE MODELISATION DES CHOIX RESIDENTIELS 83
2.3.1- Les automates cellulaires et le système multi-agents *83*
2.3.2- Les modèles des choix discrets *85*

Introduction

Ce chapitre aborde la façon dont les diverses disciplines notamment la sociologie et l'économie ont appréhendé la question des choix résidentiels. D'une manière générale, l'organisation spatiale des villes est le résultat des interactions complexes entre les facteurs sociaux, culturels, politiques, économiques et technologiques. La hiérarchisation des critères des choix résidentiels par les ménages permet de saisir un chevauchement entre les facteurs sociaux et économiques.

En première partie (2.1), nous parlons des théories de base de l'économie urbaine dont les études se sont fondées sur l'existence d'un marché résidentiel et concurrentiel pour expliquer les comportements résidentiels des acteurs. La deuxième partie traite des apports des sociologues qui se basent sur les facteurs sociaux et familiaux en tant qu'éléments explicatifs des choix résidentiels opérés par les ménages (2 .2). Dans la troisième et dernière partie, nous avons fait une brève description de quelques techniques de modélisation qui ont permis d'expliquer scientifiquement les logiques des choix résidentiels.

2.1- L'approche économique des choix résidentiels

2.1.1- La compréhension du bien logement

Pour beaucoup d'économistes le logement n'est pas un bien banal; il présente des caractéristiques particulières et en cela il est différent des autres biens économiques. La diversité de ses fonctions (bien d'investissement, bien de placement, bien de première nécessité, etc.) le classe parmi les biens complexes et hétérogènes. Les marchés du logement seraient hiérarchisés et segmentés, car les prix et les loyers constitueraient « l'expression d'une recherche de différenciation des clientèles et des produits par les offreurs » (Segaud M., Bonvalet C., Brun J. 1998).

Selon Lancaster (1971), le bien ''logement'' est un espace de liberté qui se caractérise par sa taille, sa surface et son équipement. Il assure une fonction sociale que rendent possible les éléments qui l'entourent (voisinage, équipements sociaux, scolaires et culturels, proximité des commerces, etc.). A ce titre, le logement est le reflet du statut social que lui confère sa qualité architecturale, la nature des matériaux ou le type de construction. Le logement est donc un bien économique complexe et hétérogène qui peut se réduire à un nombre de caractéristiques fondamentales, ce que Butler R. (1982), appelle par *« vecteur des caractéristiques* » : caractéristiques relatives au terrain : de par sa qualité (nature du sol, surface, configuration), sa situation spécifique (ville, quartier, proximité des équipements, des espaces verts, composition sociologique) ou sa situation générale (situation économique, fiscale …) et caractéristiques relatives au logement lui-même (architecture, aménagement..).

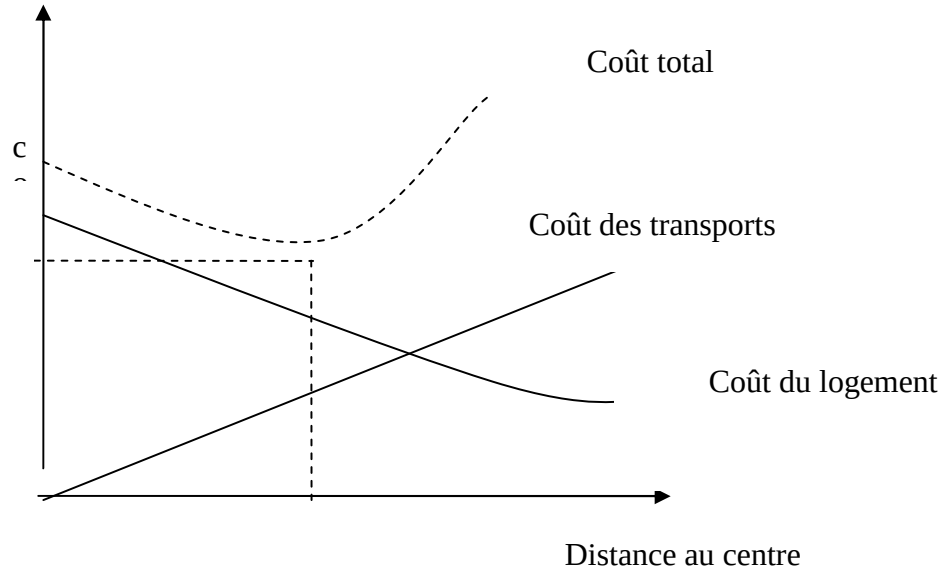
La spécificité et les caractéristiques du bien ''logement'' déterminent la segmentation du marché immobilier. Cette segmentation se trouve renforcée par la valeur que les agents économiques accordent au bien logement. Les mécanismes de sélection des clientèles sont censés selon la théorie économique être effectués sur la base des calculs des coûts et la prise en compte des préférences.

2.1.2. Les préférences résidentielles des individus : la théorie de la microéconomie

La théorie de la Nouvelle Economie Urbaine fournit un cadre pertinent pour l'étude des comportements des agents économiques dans la ville. Elle est basée sur l'hypothèse selon laquelle les décisions de localisation résidentielle dépendent essentiellement d'un arbitrage entre l'accessibilité (particulièrement l'accessibilité à l'emploi) et le coût immobilier ou foncier. Les agents économiques ont des préférences pour le centre ou la périphérie et supportent les coûts du bien immobilier en fonction de sa localisation et de sa surface. Du fait que l'espace se raréfie quand on s'approche du centre les ménages sont amenés à faire le choix entre la quantité d'espace qu'ils vont occuper et la proximité au centre. La localisation des ménages résulte d'un arbitrage entre l'accessibilité au centre et le prix du logement qui diminue avec la distance au centre (Fujita, 1989). Cet arbitrage s'exprime à travers un mécanisme d'enchère foncière et, tous les ménages nantis de cette courbe d'enchère individuelle, entrent en concurrence pour la surface et la localisation (Figure 4).

Le modèle de base développé par Alonso (1964), Mills E.S. (1967) et Muth (1969) postule que la structure d'équilibre d'utilisation du sol est déterminée par l'arbitrage effectué par les ménages entre la rente foncière et l'accessibilité au centre de la ville, lieu de concentration des emplois. Le critère d'accessibilité diffère selon les ménages en fonction de leurs revenus et de leurs activités. La demande de logement résidentiel va s'orienter vers les zones permettant d'accéder facilement au centre, lieu de concentration des emplois, des loisirs ou des centres d'achats. Le prix du sol est donc le résultat d'une position plus ou moins favorable par rapport à ce lieu d'attraction. Chaque individu examine les avantages et les inconvénients des différentes possibilités qui s'offrent à lui et choisit celle qui lui est la plus convenable en termes économiques. Dans le modèle d'Alonso, la ville est considérée comme un système fermé dans lequel les terrains urbains de qualités uniformes sont supposés libres d'utilisation. Le prix du sol est décroissant au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre et les agents économiques sont considérés comme ayant le même revenu et les mêmes préférences. Les ménages effectuent des va-et-vient entre la périphérie et le centre-ville, et cherchent à maximiser leur niveau d'utilité sous contrainte de leurs revenus et des prix. Le logement, en tant que bien consommé par le ménage, est défini alors par sa superficie, sa position par rapport au centre-ville et par une complexité d'autres attributs non spatialisés.

Figure 2-4: Coûts et choix d'une localisation en ville



Source : Aydalot P. 1985

Une autre extension du modèle a été effectuée par Lancaster (1966) en prenant en considération d'autres déterminants de choix de localisation : les caractéristiques des logements et les services publics locaux. Pour Rosen S. (1974), les biens immobiliers sont désirés pour leurs caractéristiques dites ''hédoniques '' parce que ce sont ces caractéristiques qui sont à l'origine de la satisfaction que procure le bien. La méthode de régression hédonique repose sur des calculs statistiques, économiques, permettant d'évaluer les prix implicites ou fictifs des caractéristiques liées au bien logement. On peut déterminer à partir d'observations suffisantes, les préférences des individus à l'égard des caractéristiques sous forme de prix d'enchère. Cette démarche permet de calculer combien les ménages sont prêts à payer pour bénéficier d'une aménité d'un site.

Ces modèles économiques, bien que pouvant contribuer à expliquer les phénomènes couramment observés en matière d'habitat, d'étalement urbain et la spécialisation sociale de l'espace sont réducteurs, car l'espace n'est pris en considération que par rapport à la distance au centre (Cornuel D., 2010). C'est pourquoi d'autres chercheurs vont chercher à améliorer ce modèle en abandonnant certaines hypothèses jugées trop restrictives.

Richardson (1977), intègre dans un modèle le choix de localisation en prenant en considération la localisation des emplois et les déplacements autres que ceux de travail. Il parle de rentes d'externalités associées aux faibles densités pour lesquelles les ménages peuvent avoir des préférences. Du fait que la densité diminue avec la distance au centre, la rente d'externalités va être une fonction croissante de cette distance.

Papegeoriou (1976), remets en cause l'hypothèse de centre unique pour envisager des villes polycentriques. Il introduit également d'autres éléments telle la qualité de l'environnement qui peut avoir un impact positif (aménités) ou négatif (nuisances) sur les préférences spatiales des individus. Fugita (1989), reprend le modèle de base d'Alonso en introduisant les effets de la diversité de composition du ménage sur la localisation.

Dans les localisations, les ménages cherchent à satisfaire leur goût pour l'espace d'où l'extension rapide des zones périphériques. On assiste aussi à Lomé et à Abidjan à une croissance spatiale rapide qui se traduit par un rallongement de la distance du lieu de travail au bassin des logements. Comme les prix croissent avec la proximité du centre, les ménages modestes ne peuvent accéder aux localisations plus centrales. Cependant, à Abidjan, l'intervention publique en matière de logement va avoir une incidence sur les localisations ; la construction des logements sociaux et économiques près du bassin d'emplois permet néanmoins à des ménages modestes de résider plus centralement.

Le calcul économique n'explique pas à lui seul tous les choix des ménages, d'autres déterminants tels la disponibilité foncière et les relations sociales doivent également être considérés dans la mobilité résidentielle des citadins :

> *« L'espace urbain n'est pas neutre, car il est à la fois un produit social, un milieu et un enjeu pour les habitants comme pour les acteurs du logement et de la ville* » (Authier et al., 2001).

Pour comprendre les choix opérés par les individus, il faut aller au-delà de la rationalité économique et prendre en considération, les modèles culturels et les changements en cours. Choisir un logement c'est aussi opter pour un environnement social qui exprime les différents enjeux et de multiples stratégies (Bonvalet C. et Dureau F., 2000). Ces stratégies peuvent correspondre à la recherche d'affinité entre les différents groupes sociaux et du regroupement familial. Ainsi la localisation résidentielle n'obéit pas seulement aux seules règles économiques, c'est pourquoi d'autres approches, notamment sociologique vont intégrer des réseaux de relations comme un critère déterminant dans le choix de lieu de résidence.

2.2- Approches sociologiques des choix résidentiels

L'idée défendue par les sociologues est que, les choix opérés par les ménages en termes de statut d'occupation, de type de logement, ou de localisation ne sont pas entièrement soumis aux règles ordinaires de marché et à une logique économique selon laquelle, chaque ménage serait assigné à une localisation et un statut d'occupation précise, en fonction de sa catégorie socio professionnelle, de sa position dans le cycle de vie, familial, etc. (Bonvalet C., Brun J., 2002). Nos observations des pratiques urbaines à Lomé nous prouvent que bon nombre de ménages pauvres auraient pu résider dans leur propre maison en périphérie, mais ils ont choisi de louer des logements de fortune dans les quartiers centraux. Les ménages nantis auraient pu aussi louer ou acheter une maison dans les quartiers résidentiels du centre-ville mais ils ont préféré habiter en périphérie ce qui leur donne la possibilité de monnayer leur « droit » à la centralité (Bonvalet C., op. cit.).

Ceci suppose que les choix ne s'opèrent nullement au hasard et diverses possibilités s'offrent aux ménages. Les préférences des individus sont socialement constituées (Grafmeyer Y. 2010), et sont théorisées sous forme d'appellations diverses : « contraintes sociales » avec Durkheim et « dispositions sociales incorporées » avec Bourdieu. Au-delà des logiques purement fonctionnelles existe une logique sociale des acteurs et c'est là une grande différence avec l'approche de la science économique qui s'attache plus à la variation individuelle des « goûts » et « des utilités » sans s'interroger sur leur structuration sociale (Grafmeyer Y, op.cit). L'*homo oeconomicus* n'est pas seulement comptable, et comme tous les goûts sont dans la nature (Cornuel D., op.cit), les différences de goûts permettent d'expliquer toutes les différences de choix. Le pouvoir explicatif de la théorie économique présente donc des limites, car il ne prend pas en compte la disparité des préférences. C'est pourquoi le sociologue s'attache à mettre en relation les préférences exprimées par les individus avec les normes et les valeurs qui orientent leurs pratiques. On peut être amené à se demander si les choix résidentiels sont-ils aussi contraints chez les plus fortunés que chez les plus démunis. Pinçon M. et Pinçon-Charlot M. (1989), nous répondront par l'affirmative, car :

''Le caractère très restreint de l'espace résidentiel des hautes classes montre bien que, si les

contraintes économiques pèsent peu sur elles, les contraintes sociales sont par contre très fortes''.

La liberté de choix des plus fortunés et surtout dans les villes africaines est apparente, car les opportunités spatiales les obligent à s'établir là où ils ne devraient pas. « Choisir » le bidonville, « subir » le beau quartier, voici deux énoncés qui, selon Grafmeyer Y. (op.cit) illustrent toutes les ambiguïtés des choix résidentiels, qui ont un statut paradoxal tout particulièrement aux yeux des sociologues.

2.2.1- Modèles familiaux et patrimoniaux

Ces modèles reposent sur l'articulation entre sociologie des familles et sociologie du logement. Les recherches récentes sur les trajectoires résidentielles (Bonvalet, Gotman, Grafmeyer, 1999) ont mis en évidence le rôle central des transmissions familiales, au sens de « flux patrimoniaux » (aides matérielles) que de « flux de socialisation » (transmission de dispositions résidentielles). Le rôle des solidarités familiales dans l'accès au logement est perçu au moment clé du cycle de vie. Dans leur étude sur la trajectoire résidentielle des Français, (Bonvalet, Maison, Charles, Le Bras, 1993) ont montré que les couples ont commencé leur vie familiale en cohabitant auprès de leurs parents et beaux-parents et que jusqu'à l'âge de 30 ans les individus habitent encore chez leurs parents. Ces observations sont à réinscrire dans le contexte français de l'offre de logement, la cohabitation tardive étant une réponse à la situation de pénurie sur le marché du logement car plus le marché du logement (construction des grands ensembles, rénovation des centres anciens) se desserre, moins la cohabitation entre générations s'observe (Bonvalet C., 1991).

Les recherches menées par Le Bris E., Marie A., Osmont A. et Sinou A. (1987), dans les villes africaines montrent la complexité de la dynamique des structures familiales résultant de l'intégration à la ville. L'incidence de la famille élargie engendre des cohabitations de longue durée, car les systèmes résidentiels peuvent être de type contigu (regroupement de plusieurs familles dans une même concession) ou regroupé dans un même quartier. La famille étendue constitue une ressource importante dans l'accès au logement par une logique de patrimonialisation et de transmission des logements (Anselme, 1988). L'individu n'est pas isolé sur le marché de logement, car il peut se faire aider par la famille proche ou élargie qui joue dans certains cas le rôle soit d'une agence immobilière (en renseignant sur la disponibilité du logement), soit d'assurance logement ou même d'entreprise du bâtiment (aide financière et matérielle).

2.2.2- Modèles de trajectoire de vie

Plusieurs auteurs ont mis en évidence les relations entre le cycle de vie des individus et leurs mouvements dans l'espace. Chronologiquement, la décohabitation, le mariage, la naissance des enfants ; le divorce et la retraite sont les différentes étapes du parcours de vie qui engendrent des besoins et des atteintes diverses en terme de résidence (taille du logement, localisation, etc.). Bonvalet et Brun (2002), ont étudié la variation de la mobilité au cours de cycle de vie. Leur analyse repose sur l'observation empirique de la courbe par âge des mobilités ; la propension à migrer connaît trois pics. Le premier correspond aux jeunes entre 25 et 29 ans qui décohabitent et cherchent un emploi, se marient ensuite et ont des enfants. Le deuxième correspond à l'âge adulte entre 35 et 50 ans chez qui les motivations liées au logement sont plus fréquents : désir de confort (logement plus grand, maison individuelle, etc.) ou changement de quartier. La tendance dans cette tranche d'âge est plutôt à la stabilité dans le ménage, cependant la mobilité résidentielle peut résulter des séparations et des divorces. Le troisième pic survient à l'âge de la retraite (après 50 ans) et la mobilité diminue fortement (Dubijet, 1999).

Le parcours de vie n'influence pas que la trajectoire résidentielle, mais aussi la décision de localisation résidentielle. Pumain et Saint- Julien (1995), ont étudié les tendances dans la répartition des catégories sociales dans les villes françaises, et constatent que la première composante concernait le cycle de vie : recherche du centre au début de la vie conjugale, ensuite migration des familles vers la périphérie, avec l'arrivée des enfants. D'autres études ont trouvé que les familles avec enfants en bas âge ou scolarisés s'installent de manière préférentielle dans les communes périurbaines et suburbaines où elles semblent trouver une offre immobilière mieux adaptée à leurs besoins en surface, à leurs aspirations en termes de cadre de vie et compatible avec leurs ressources économiques (Da Cunha et Both, 2004).

L'étude de l'influence de cycle de vie repose sur des méthodes qualitatives (histoires de vie et récits biographiques) et quantitatives (observations longitudinales basées sur les enquêtes) et sa modélisation suppose la localisation dans le temps et dans l'espace des événements survenus dans la vie des personnes enquêtées.

2.3- Quelques techniques de modélisation des choix résidentiels

2.3.1- Les automates cellulaires et le système multi-agents

La ville est considérée comme un système complexe c'est pourquoi sa modélisation doit prendre en compte à la fois les facteurs socio-économiques, politiques ou géographiques agissant à des échelles d'observation variées et selon des temporalités très différentes. Les nouvelles techniques de modélisation issues de l'informatique ont vu le jour (intelligence artificielle distribuée, vie artificielle) et ont permis d'aborder le problème du comportement des acteurs ou celui des interactions multiples dans l'espace et le temps.

La technique des automates cellulaires élaborée par Couclelis (1985), Philipps et Langlois (1997), repose sur la similarité des comportements de groupes sociaux du point de vue démographique et économique. La ville est représentée comme un ensemble de cellules de formes différentes, chaque cellule étant décrite par des caractéristiques de milieu, habitat, population, etc. Les zones où l'état d'occupation du stock de logements est inférieur agissent comme des attracteurs; parallèlement, les groupes d'individus (cohortes) issus des cellules denses s'adaptent à cette situation par un mouvement de mobilité qui se reporte sur ces zones.

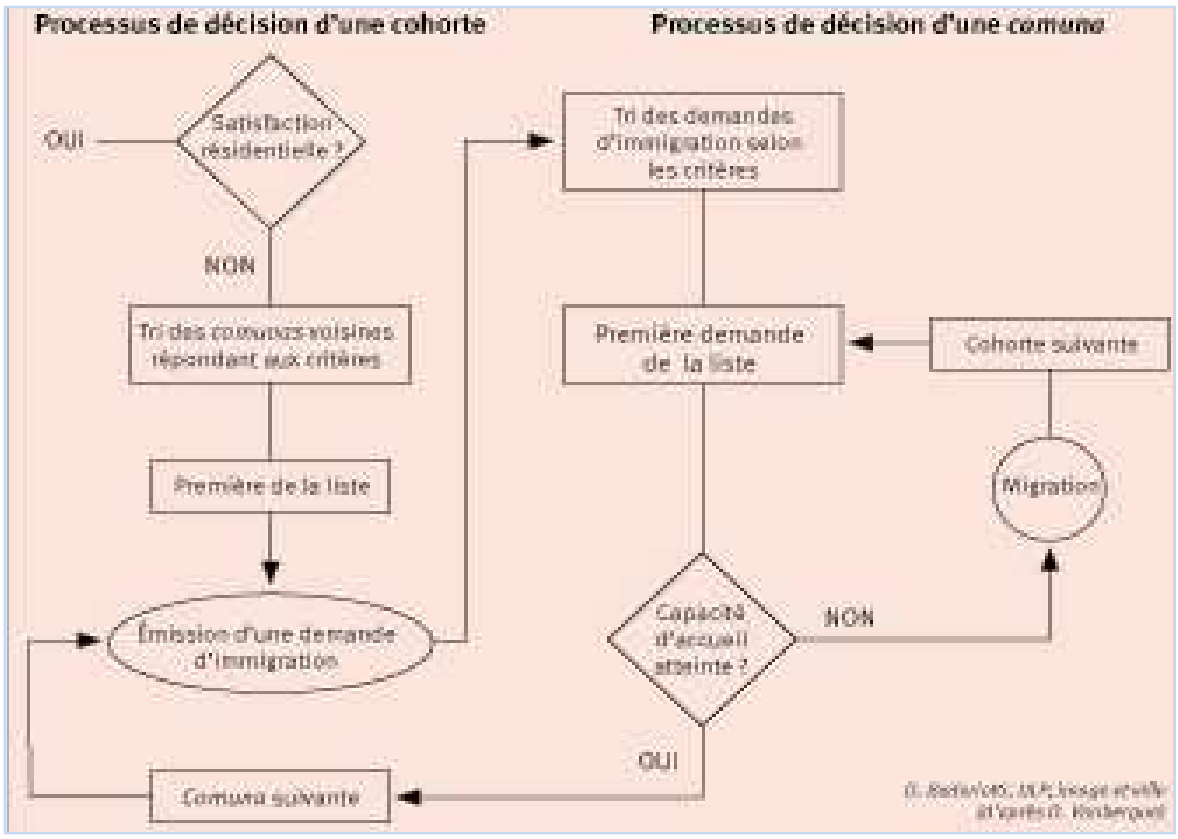
Le système multi-agents (Bura et alii (1996), Benenson (1998)), introduit des individus ou des groupes d'individus caractérisés par des comportements et des critères de choix résidentiels différents. C'est un modèle qui introduit des problématiques sociales dans la simulation et se fonde sur les interactions entre les individus et leur environnement. Le système multi-agents est dynamique par rapport aux automates cellulaires parce qu'il utilise à la fois les règles qualitatives et les données quantitatives pour modéliser tout processus même complexe. Badariotti D. et Weber C. (2002) ont utilisé les deux techniques pour étudier le comportement des ménages en matière de mobilité résidentielle à Bogota. Afin d'implémenter le comportement des ménages dans le modèle, chaque ménage a été crédité d'un comportement rationnel qui fonctionne en trois étapes : d'abord, chaque ménage évalue son bien-être (confort) actuel et attribue au lieu de résidence un niveau de préférence ; ensuite, il cherche dans le voisinage un lieu plus confortable, avec un niveau de préférence plus élevé ; il émet le souhait de déménager s'il trouve un lieu pour lequel sa préférence est plus élevée que celle de son actuelle localisation. Chaque groupe de ménages a une propension à bouger qui lui est propre : par exemple, les ménages propriétaires et de personnes âgées auront une moindre propension que les ménages locataires et jeunes. Un ménage peut également être amené à bouger, parce qu'il est mécontent de sa localisation actuelle et non pas parce qu'il est attiré par une

autre zone. L'aspect décisionnel en matière de localisation résidentielle fait intervenir le logement et ses caractéristiques, mais aussi l'adéquation entre une motivation et une localisation (Homocianus G.M, 2009).

La fonction de transition du modèle d'automates cellulaires permet de définir l'état de chaque secteur en fonction d'un autre secteur, le nombre de migrants étant proportionnel à la propension de chaque ménage à déménager. Cette fonction de transition a permis certes de poser des hypothèses et de construire des interfaces, mais il était nécessaire d'intégrer le décalage entre la mobilité désirée et la mobilité effective des ménages d'une part et les capacités d'accueils des agglomérations d'autre part. C'est pourquoi le système multi-agents vient en complément en prenant en compte la discussion collective (figure 5) entre les deux agents du système : d'une part les communes qui régulent la mobilité en fonction de leur capacité d'accueil (parc de logement) et d'autre part les ménages qui font la demande de logements.

La modélisation de l'interaction entre l'offre et la demande est indispensable pour analyser les besoins en logement et la façon dont ces besoins sont satisfaits. Le système multi-agents introduit dans la simulation les logements, les zones d'habitations et les préférences des individus. Chaque individu est caractérisé par un comportement et un critère de choix qui lui est propre. Les choix résidentiels se basent ainsi sur l'évaluation du type de quartier de résidence et sur une confrontation avec les critères individuels.

Figure 2-5: Schéma de décision



Source : Badariotti D. et Weber C. (2002)

2.3.2- Les modèles des choix discrets

Les modèles de choix discrets décrivent les comportements de choix résidentiels des individus face à un ensemble d'actions mutuellement exclusifs. Généralement, les individus choisissent de façon déterministe l'alternative qui leur est la plus favorable. Il se fait que les choix des individus ne sont pas identiques ; ils peuvent changer selon les contextes, c'est pourquoi les modèles discrets adoptent une démarche probabiliste plutôt que déterministe. Les choix des ménages sont aléatoires ce qui amène à considérer des probabilités de choix pour chaque alternative et à confronter ces probabilités aux fréquences observées pour des individus face à des choix répétés.

Face à une même situation de choix, les individus ne choisissent pas de la même manière, car leurs actions fluctuent et comme le remarque Laurent R. (2004), quand les individus sont confrontés à un choix parmi plusieurs alternatives, ils font souvent preuve d'inconstance et d'incohérence, car leurs choix ne sont pas identiques. La modélisation des choix discrets commence par l'association des alternatives d'une utilité qui dépend des caractéristiques des individus et des alternatives (Homocianus G.M, op.cit). On calcule après la probabilité pour chaque individu de choisir une alternative en tenant compte du fait qu'il cherche à maximiser son utilité. La probabilité que l'alternative i soit choisie par le ménage n est calculée selon la formule suivante : Pn (i) = P(Uin > Ujn), *j # i* où : P = probabilité et j = alternative *j*.

L'intérêt des choix discrets pour notre sujet est qu'on peut prévoir en matière de localisation résidentielle si un ménage va déménager ou pas et dans quelle zone il va s'établir. La décision de déménager et d'aller s'installer dans un quartier donné est aussi influencée par d'autres choix du ménage : celui de devenir propriétaire ou locataire de son logement, ou celui de vivre dans une maison individuelle ou dans un appartement. Le désir d'être propriétaire de sa propre maison et de disposer d'un plus grand espace à Lomé peut expliquer en partie les choix de localisation des ménages en zone périurbaine.

Conclusion

L'étude théorique sur les choix résidentiels nous a permis d'identifier les facteurs déterminants en matière de mobilité et de localisation résidentielles. Ces facteurs seront vérifiés à Lomé et à Abidjan dans la construction des choix résidentiels des ménages au cours des prochains chapitres de notre thèse. Ce chapitre a permis de comprendre que le choix résidentiel est « pluriel » : l'individu ou le ménage ne prend pas ses décisions uniquement en fonction de ses propres caractéristiques, mais aussi en fonction d'autres critères sociaux, psychologiques, affectifs (comme l'attachement à un lieu, l'appartenance à un groupe de référence, à une communauté d'origine).

La modélisation des choix résidentiels offre l'avantage d'estimer la probabilité qu'un ménage change de résidence ou se localise dans une zone donnée, selon des hypothèses de rationalité et des formules mathématiques. Nous n'allons cependant pas faire la modélisation de la localisation résidentielle, car telle n'est pas l'objectif de notre travail. Les chapitres suivants se pencheront sur l'influence des paramètres sociaux, économiques et des politiques publiques de logement sur les parcours résidentiels des ménages.

CHAPITRE TROISIEME

3ème chapitre

LES OPPORTUNITES RESIDENTIELLES APPREHENDEES PAR LES POLITIQUES DE LOGEMENT

3.1- POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT : EVOLUTION ET JEUX D'ACTEURS 91
3.1.1- Genèse des politiques 91
3.1.2- Les continuités historiques 95
a) le cas ivoirien 95
b) Le cas togolais : une politique de l'habitat à l'image de son histoire urbaine 105
3.1.3- L'habitat et la question sociale 110
3.2- CARACTERISTIQUES DU PARC DU LOGEMENT : DES SITUATIONS DIVERSES 114
3.2.1- Type d'habitat et évolution du parc du logement à Abidjan 114
3.2.1.1- Typologie de l'habitat 114
a) L'habitat économique 115
b) L'habitat sur cour commune classique 120
c) L'habitat résidentiel 123
3.2.1.2- Evolution et répartition spatiale de l'habitat 123
3.2.2- Caractéristiques du logement à Lomé 126
3.2.2.1- L'offre immobilière : état des lieux et répartition spatiale 126
3.2.2.2- Le type d'habitat 130
3.2.2.3- Evolution du standing du logement 133

Introduction

La question du logement est l'une des préoccupations majeures pour les dirigeants africains et particulièrement pour ceux de l'espace UEMOA. Le besoin en logement est immense vu les difficultés croissantes d'une importante couche de la population à se trouver un toit. Avec les nouvelles dynamiques urbaines, les inégalités s'accentuent et les couches défavorisées se trouvent durablement marginalisées. Les politiques nationales de logement à travers leurs réformes et leurs orientations contribuent à structurer l'offre et favoriser l'accession à la propriété foncière et immobilière.

La première partie du chapitre (3.1) parle des choix politiques en matière d'habitat dans les deux contextes de notre étude. En deuxième partie (3.2), nous abordons le potentiel immobilier et les caractéristiques du logement afin de mieux cerner les possibilités réelles offertes aux habitants pour opérer leurs choix résidentiels.

3.1- Politiques publiques de logement : évolution et jeux d'acteurs

On ne peut comprendre l'histoire urbaine de Lomé et d'Abidjan sans faire référence à leur héritage colonial commun qui a participé à l'orientation des politiques nationales actuelles en matière de logement.

3.1.1- Genèse des politiques

L'histoire du développement urbain de Lomé est liée à sa fondation. Il faut déjà rappeler que contrairement à Abidjan, Lomé n'est ni une "ville coloniale", résultat d'un déroulement au cours duquel une administration coloniale toute puissante réalise ses idées et ses plans, ni une "ville traditionnelle" qui se serait peu à peu développée à partir d'un centre de villages de type africain et dans laquelle les racines villageoises seraient encore inscrites dans les structures et les processus urbains (Marguerat Y. 1992 :3). Ce furent plutôt les marchands africains et européens venus de la Gold Coast qui fondèrent la ville à partir de 1882. Ces derniers ont développé un important marché foncier sur lequel les Européens à leur arrivée ont établi et appliqué de nombreux contrats notamment la propriété du sol, l'achat et la vente des terrains. L'administration allemande a tenu compte dans ses plans de développement de la ville de ces négociants africains qui étaient les propriétaires terriens. Le développement de Lomé est donc dû à un mélange de coopération et de rivalité entre les élites venues d'ailleurs et les conquérants coloniaux. La dépendance des populations africaines vis-à-vis des Européens s'est traduite par le fait qu'elles devaient s'appuyer sur la législation européenne en matière d'acquisition des terres pour avoir un droit foncier.

Historiquement, les premiers occupants de la ville de Lomé étaient de riches commerçants, une bourgeoisie africaine dynamique enrichie par le commerce et très ouverte aux influences extérieures, qui incarne sa réussite sociale dans de belles maisons (Marguerat Y., 1993). Leurs habitations certes modestes, mais de bonne qualité étaient d'inspiration coloniale avec de larges vérandas ; de style ''Porto-Novo'' inspiré du baroque portugais du Brésil et du style néo-classique anglais.

L'administration coloniale à son arrivée a trouvé une belle ville avec des maisons bien décorées si bien qu'elle n'a pas jugé nécessaire d'imposer une séparation nette entre elle et la population africaine. Les colons se sont juste installés non loin dans l'actuelle zone administrative reconnue comme la ville de blancs ''yovokomé''. Certains riches commerçants africains construisaient même de très belles maisons pour louer aux commerçants européens. Riche ou modeste , chacun pouvait construire à l'époque une jolie maison aux murs de briques assez épais et aux toits en tôles. Chacun construisait donc selon ses moyens, toutefois l'administration allemande a imposé les règles de construction à partir de 1912, c'est alors que les maisons construites en terre cuite ou en matériaux de récupération avec des clôtures végétales ont été remplacées par des murs de briques.

A leur arrivée, les Français n'ont pas changé de règles de jeu, ils ont seulement défini quelques règles d'urbanisme et ont continué l'immatriculation des terres dans le registre foncier. L'initiative coloniale en matière d'habitat s'est limitée en la réalisation de logements de fonction destinés à loger les cadres de son administration et ceci à travers trois projets :

- La caserne CFT fut la toute première réalisation coloniale dont le projet a été lancé dès 1926. Cette caserne dont la dernière tranche fut exécutée en 1964 au lendemain de l'indépendance, a été initialement aménagée pour loger les travailleurs saisonniers, mais accueille aujourd'hui les ouvriers cheminots.

- Le lotissement de Hanoukopé réalisé de 1929 à 1949 avec des parcelles bien assainies a servi d'espace d'accueil des auxiliaires administratifs francophones déplacés du Dahomey voisin pour épauler la nouvelle administration française qui venait de s'installer à Lomé.

- Le lotissement des Etoiles réalisé par le Fonds Communs des Sociétés et Prévoyance du Togo (FCSPT) en 1954 le long du boulevard circulaire fut destiné aux logements des cadres de l'administration coloniale.

L'année des indépendances (1960) verra la réalisation des opérations majeures dans la capitale.

En Côte d'Ivoire, les Français ont adopté une tout autre politique en matière de logement. Dès le transfert de la capitale à Abidjan en 1934 pour cause d'épidémie de fièvre jaune, ils vont imposer une politique d'aménagement hygiéniste. Cette politique d'assainissement de la ville va amener l'administration coloniale à créer une isolation entre la ville blanche et la ville africaine. Les colons se sont implantés sur la presqu'île du plateau et ont déguerpi les populations autochtones dans les quartiers insalubres.

La politique de l'habitat au cours de la période coloniale était essentiellement tournée vers les lotissements aussi bien pour la ville européenne que pour les quartiers africains ; cependant, pour la partie de la ville occupée par les blancs, lotissements allaient de pair avec aménagement (caniveaux, canalisation d'eau et d'électricité) tandis que pour la partie occupée par les indigènes le lotissement est synonyme d'alignement[38]. Le plan Badani institué en 1948 à la suite d'une ordonnance du 28 Juin 1945 qui impose l'établissement des plans d'aménagement pour les villes a permis l'extension des zones industrielles et d'habitations.

Un comité de l'urbanisme et de l'habitation fut créé en 1946 et définit des recommandations lors de la réunion internationale des experts de l'habitat tropical à Caracas (décembre 1947). Ces recommandations affirment entre autres, le droit pour tous d'accéder à une habitation convenable. Ce comité a dressé la liste des pays devant obligatoirement faire l'objet des projets d'aménagement et parmi ces pays figure la côte d'Ivoire. C'est ainsi que l'arrêté local du 20 Avril 1948 a institué à Abidjan une commission d'urbanisme. M. Badani fut désigné pour rédiger le plan d'aménagement d'Abidjan qui a été approuvé et déclaré d'utilité publique le 18 octobre 1952. C'est bien là une des différences majeures avec Lomé qui n'a pas été identifiée comme une ville devant obligatoirement faire l'objet de projet d'aménagement. La côte d'Ivoire tire son avantage de ville moderne de son histoire coloniale et ceci explique son orientation politique de logement tournée vers la modernisation et le social contrairement au Togo.

Avec le plan Badani c'est la reconnaissance de la ville indigène avec quelques actions sommaires d'aménagement dans les quartiers africains (Adjamé, Treichville, Koumassi), mais la politique coloniale de l'habitat se concrétise avec la création en 1952 de la Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire (SIHCI). La SIHCI est une section de l'Office des Habitations Economiques (OHE) crée par décret du 14 Juin 1926 et dont l'objectif est l'amélioration et le développement de l'habitat urbain et rural en Côte d'Ivoire. A Abidjan, cette société immobilière devrait construire des logements à faibles coûts pour satisfaire aux besoins de la population laborieuse et de la classe moyenne (Revue Urbanisme, n° 111-112, 1969).

[38] Le souci du colonisateur est plus le contrôle de la ville indigène et la sécurité de la ville européenne plutôt que l'aménagement.

Les réalisations de la SIHCI sont l'expression de l'évolution de l'habitat colonial avec des constructions en matériaux durables. Ces réalisations ont concerné les quartiers d'Adjamé (10 hectares) et de Treichville (43 hectares). Le financement de cette société immobilière est d'économie mixte et associe à la fois des prêts consentis par la caisse centrale de la France d'Outre-mer et des subventions du Budget général (Manou Savina A., 1986). Par la suite, la SIHCI bénéficie du financement de crédits FIDES et des fonds du secteur privé comprenant plus de 400 Africains. En 1959, une autre société naquit, la Société d'Urbanisme et de la Construction de la côte d'Ivoire (SUCCI) et a pour mission de construire les logements pour les cadres de l'administration. Jusqu'à 1960, cette société a pu livrer un ensemble de « 220 logements » dans le quartier Adjamé.

Le secteur privé intervenait déjà dans la production directe des logements économiques. C'est l'exemple du groupement foncier de la côte d'Ivoire formé par plusieurs sociétés bancaires et compagnies d'assurances françaises qui a construit des logements à Marcory destinés à l'habitation des travailleurs africains du secteur privé. Dans l'ensemble jusqu'en 1958, trois types de logements étaient produits (Manou Savina A. op.cit) :

- le premier type les ''caravansérails'' qui sont des suites de chambres individuelles accolées avec sanitaires collectifs et cuisines extérieures. Ce type de logement est en location simple et destiné essentiellement aux manœuvres et travailleurs saisonniers.

- le deuxième type est la maison individuelle de trois ou cinq pièces en location-vente destiné aux classes moyennes

- enfin l'immeuble destiné aux couches aisées très européanisées

La puissance coloniale avait instauré un droit au logement gratuit pour tous les agents de l'administration. Les constructions de la SIHCI étaient prioritairement destinés aux populations à bas revenus, mais ont dans la réalité profité plus à une clientèle très aisée car un loyer de 1700 FCFA par mois pour une personne à revenu mensuel de 8000 FCFA représentait un effort élevé. Le premier type de logement, le caravansérail, correspondait au mieux à la classe populaire mais là encore fallait-il avoir des garanties de solvabilité (emploi, salaire), ce que ne possède pas la majorité de la population. Finalement, les logements produits par l'Etat ne résolvent en rien le problème de l'habitat africain, l'insalubrité se pose avec acuité à Abidjan et il faut attendre jusqu'en 1960 pour que le logement devienne une priorité nationale et que l'engagement financier de l'Etat, à l'initiative du Feu Houphouët Boigny devienne significatif. Le Togo tout comme la Côte d'Ivoire ne vont pas rompre totalement à leur accession à l'indépendance avec les politiques du colonisateur

en matière d'habitat ; ils vont asseoir un dispositif institutionnel et juridique en vue de favoriser le développement de ce secteur.

Cependant, la relative avance socio-économique de la Côte d'Ivoire sur le Togo explique qu'elle ait pu mettre en œuvre d'assez vastes programmes de logements économiques.

3.1.2- Les continuités historiques

a) le cas ivoirien

1960-1984: la période d'euphorie

La Côte d'Ivoire a adopté à partir de 1960 une politique volontariste de l'habitat axée sur l'intervention directe de l'Etat et visant à assurer la mise en place des infrastructures, la construction des équipements socio-collectifs de proximité, l'offre foncière urbaine et la réalisation des logements économiques et sociaux. C'est la naissance de la Nation ivoirienne et en même temps la fin du principe de ségrégation comme fondement de l'organisation de la ville car les principes adoptés vont s'adresser en priorité aux Ivoiriens. De l'habitat africain , on passe à l'habitat pour tous les ivoiriens, pour toutes les villes et pour tous les quartiers. C'est ainsi que l'Etat va jouer le rôle de concepteur, de financier, d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire à travers un dispositif institutionnel. Ce dernier était composé de sociétés immobilières publiques, d'aménageurs de terrains urbains et d'établissements financiers. Comme structure de production, on peut citer la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU), chargée des opérations de la viabilisation des terrains urbains sur l'ensemble de territoire national ; la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) et la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA), chargées de la réalisation de logements à grande échelle. La SETU a pu produire plus de 10.800 parcelles de terrains urbains et 2000 kilomètres de réseau d'assainissement pour la seule ville d'Abidjan ; elle a développé de nouveaux quartiers et contribué à l'extension de la ville en harmonie avec les prévisions du Schéma Directeur d'Urbanisme. Les autres structures publiques de constructions ont produit plus de 100.000 logements.

Des structures financières ont été également mises en place afin de permettre à l'Etat ivoirien de fournir un effort assez appréciable dans le secteur de l'habitat et particulièrement dans la capitale économique, Abidjan. On peut citer au premier rang la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA) qui a mobilisé auprès des bailleurs de fonds internationaux, des ressources longues pour les sociétés de construction publiques. A ce dispositif financier de premier plan s'ajoutent l'Office pour le Soutien de l'Habitat Economique (OSHE) créé en 1968, destiné à la mobilisation de fonds nécessaires pour l'équipement de terrains à bâtir et à la construction de logements sociaux ; la Banque Nationale d'Epargne et de Crédit (BNEC) créée en 1975 et le Crédit de Côte d'Ivoire. Il a été créé aussi des établissements financiers pour faciliter l'accès au crédit immobilier : le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH), pour financer l'habitat social ou économique. L'appui de la banque mondiale et de l'USAID a permis les opérations de restructuration des quartiers précaires d'Abobo, d'Adjamé et de Youpougon. Dans ce contexte, les sociétés immobilières para-publiques ont pu construire jusqu'à 72000 logements au total et la seule SICOGI était parvenue à mettre en chantier 5 000 logements l'an.

Cette politique volontariste n'aura duré que 20 ans ; à partir de 1980, la crise économique ajoutée à la mauvaise gestion des sociétés et l'alourdissement de la dette va restreindre l'intervention directe de l'Etat dans la production des terrains urbains et des logements. En 1982, le Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme va définir de nouvelles priorités portant sur la libéralisation de l'aménagement des terrains urbains, l'abandon de la politique de l'habitat social et le développement d'un secteur d'habitat intermédiaire.

1984-1987 : Remise en cause de l'Etat

Les premières lézardes de l'édifice mis en place apparurent peu avant que les effets de la crise mondiale ne pèsent de plus en plus sur le pays (Prevost M., 1985). Les dispositifs de l'Etat déjà en décalage avec la pression démographique tombèrent au moment où la situation économique se dégradait profondément. La Côte d'Ivoire fut privée de la plus substantielle de ses ressources suite à la chute des cours du café et du cacao. L'épargne nationale qui avait pu financer une très grande partie des investissements dans les années 1960, ne concourrait plus en 1977 qu'à 53 % de ceux-ci pour tomber en 1980 à 38 % des besoins (Prevost M., op.cit). Alors que le secteur bâtiment - travaux publics (BTP) avait progressé de 25 % en moyenne l'an entre 1975 et 1978 soit trois fois plus vite que l'ensemble de l'économie, il était contraint à réduire de moitié ses effectifs entre 1980 et 1982.

Le plan quinquennal 1981-1985 a pris acte du fait que la politique antérieure n'était plus de circonstance, « *Au-delà de la politique de l'habitat social, c'est bien la mise en place d'une politique globale qui est en cause* » (Plan 1981-1985, tome 2, volume 2, 725 p.). Le président de la République dans son allocution radio-télévisée prononcée en novembre 1982, à l'occasion de la journée mondiale de l'urbanisme a confirmé la nécessité de revoir la politique du secteur (cité par Prévost M., op.cit).

> *« La mise en place de nombreuses pratiques de la première période de notre indépendance tient autant au changement d'échelle de notre économie qu'à la conjoncture ; c'est la combinaison des deux que nous devons surmonter. Par ailleurs, qui ont été faites aux mécanismes en place jusqu'en 1980 demeurent et, en outre, avec l'évolution nationale, les problèmes à résoudre, aujourd'hui et dans les dix années à venir, ne sont pas ceux des années 1970…Le contexte économique actuel nous oblige à reconsidérer les politiques conduites antérieurement et à réorienter l'intervention financière de l'Etat »*

Les engagements pris avant 1980 ont abouti à un processus d'endettement extérieur grandissant si bien que la politique du logement des agents de l'Etat a été revisitée en 1983. La Côte d'Ivoire qui avait hérité du logement gratuit des agents de l'Etat instauré à l'époque coloniale avait gardé cet usage. La crise oblige à accorder désormais la gratuité seulement aux « agents en tenue[39] » et à restreindre la liste des fonctionnaires qui avaient droit à une indemnité de logement. Il s'agit entre autres des médecins, des enseignants et des hauts responsables des services de l'Etat, qualifiées ''d'ayants droit''. Les autres fonctionnaires qui étaient déjà dans des logements baillés par l'Etat verront leur indemnité prélevée sur leur solde et acquitteront une redevance proportionnelle à leur grade. En 1983, le gouvernement adopte une « Déclaration de politique économique » et au nombre des engagements pris, figurent les orientations de la réforme de la politique de l'habitat. L'Etat se repli en 1985 de la production directe du logement dans le but d'encourager et de favoriser l'émergence d'un marché privé concurrentiel et dynamique dans lequel il se contentera désormais de jouer le rôle de régulateur et d'arbitre.

Les nouvelles actions des pouvoirs publics s'emploient à soutenir l'offre et la demande et à faciliter l'accession à la propriété. Certaines d'entre elles soutiennent la demande et visent l'amélioration des possibilités de financement pour les acquéreurs par les banques commerciales. D'autres en revanche soutiennent l'offre par des mesures fiscales incitatives accordées aux promoteurs immobiliers. Ces mesures sont guidées par la volonté de garantir la solvabilité des

[39] Nom communément donné aux personnes en treillis , les militaires, les gendarmes, les policiers, les sapeurs pompiers, etc.

ménages et d'encourager les constructeurs à offrir un logement de qualité à un prix abordable.

1987-2005 : Période de mutations

Les instruments de la politique ont été redressés pour accompagner les nouvelles priorités de l'Etat : la SICOGI fut restructurée suivie de la liquidation de la SOGEFIHA en 1986 et de la SETU en 1987. Un compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et un Compte des Terrains Urbains (CTU) ont été créés en 1987 pour renforcer le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) créé en 1984. Ce dispositif sera complété plus tard par la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire en 1994 et l'Agence de Gestion Foncière (AGEF) en 1999 afin d'apporter des mesures d'incitations fiscales spécifiques aux grandes opérations immobilières (MCUH, 2007).

L'ampleur de ces réformes aboutit à un changement considérable du paysage économique de l'habitat d'autant plus que la quasi-totalité des opérations immobilières réalisées à Abidjan se sont essentiellement appuyées sur les nouveaux mécanismes en vigueur. De même, l'architecture institutionnelle a rendu possible grâce au FSH et au CDMH, l'agrément de 140 programmes immobiliers et la réalisation de 26.451 logements.

- Jeux d'acteurs et règles de jeu : un certain savoir-faire

Le cas ivoirien invite à analyser le rôle des différents acteurs qui ont participé à la mise en mouvement du système actuel de logement considéré comme modèle pour les autres pays de la sous-région. D'abord, l'Etat a choisi compte tenu des ressources disponibles au lendemain des indépendances de privilégier le logement économique dans le but d'améliorer les conditions de logement des ménages modestes et pauvres. Cette option a préférentiellement bénéficié à l'agglomération d'Abidjan où a été construit un parc immobilier conséquent. A l'instar des autres villes de la zone UEMOA, Abidjan connaît deux modes de production de l'habitat: l'auto-production et la production publique et privée. Ce qui va être exceptionnel dans le cas d'Abidjan par rapport à celui de Lomé, c'est que face à l'ampleur des moyens financiers, techniques et matériels déployés par l'Etat, l'autoproduction va demeurer marginale (Djeguema A., 2006).

L'instrument principal de la réussite de la nouvelle politique ivoirienne est une société d'Etat, la SETU avec de grands moyens d'actions. Le premier point fort de cette structure est son statut commercial qui lui permettait de réaliser ses propres financements et de ne pas dépendre du budget de l'Etat. Dans cette logique la SETU est capable de s'autofinancer et de répercuter ses prix de reviens. Le deuxième point déterminant qui n'est pas sans lien avec le premier, est que, la SETU en

tant que société d'Etat mandataire à la fois du gouvernement, bénéficie directement ou indirectement de l'autorité de l'Etat pour faire des négociations de terrains auprès des collectivités villageoises qui sont les détentrices du sol. La SETU a en plus le pouvoir d'engager la procédure et de prendre à sa charge les compensations et les indemnisations diverses. Le poids de l'autorité politique et administrative est d'autant plus important (les autorités préfectorales interviennent tout comme le gouvernement dans la négociation des terrains) que la SETU a pu réaliser des opérations de lotissement de grande envergure. Les terrains acquis sont destinés à la fois aux sociétés immobilières subventionnées, aux administrations créatrices d'équipements et aux particuliers (parcelles individuelles vendues nues).

Le deuxième instrument fort de la réussite ivoirienne reste bien évidemment du domaine de financement. La question du financement se pose de manière cruciale au niveau des équipements des infrastructures et le statut commercial de la SETU a constitué un premier élément de réponse. Le premier acquéreur est l'Etat lui même à travers les Sociétés immobilières dont il finance entre autres les acquisitions foncières. Pour cela, l'Etat a dû se doter des moyens financiers conséquents. Les fonds qui ont permis de réaliser de telles ambitions proviennent de l'OSHE, alimentés par les recettes fiscales dont le montant était de 1,3 milliard de FCFA en 1969, première année de son exercice et à 17 milliards en 1980 (Haeringer P., 1985). Ces recettes provenaient d'une contribution patronale de 1% de la masse salariale, d'une taxe sur les carburants et d'une taxe sur les prestations de service.

L'office étant dissoute par la suite, les fonds passent dans les mains de la BNEC dont la gestion s'est révélée efficace pour la politique financière de l'habitat. L'avantage de ce changement est que la Banque en tant que structure financière va développer l'épargne et le crédit pour la promotion de l'accession à la propriété immobilière et foncière. Les fonds mobilisés pour le soutien de l'habitat sont prioritairement destinés au soutien des deux sociétés immobilières d'Etat la SICOGI et la SOGEFIHA. Ce soutien prend plusieurs formes dont la plus importante est celle de la subvention qui couvre la totalité des coûts d'équipements de terrains. La seconde forme de soutien est celle des prêts qui s'appliquent au financement de la construction proprement dite. Ces prêts consentis pourtant à des taux d'intérêt avantageux (3 à 5 % sur une période de 20 à 25 ans) ne concoururent qu'à quelque 20 % du financement, pour les infrastructures de l'habitat économique (Haeringer P., op.cit.). L'autofinancement de ces sociétés immobilières intervient pour l'habitat de standing en ayant recours aux prêts à court terme sur le marché intérieur ou extérieur. Enfin, la dernière forme d'intervention de l'Etat est la bonification de certains emprunts contractés par les sociétés sur le marché.

De 1969 à 1976, 1'OSHE a consenti au total 9 milliards de FCFA de subventions, 4 milliards de FCFA de prêts, et 2 milliards de FCFA de bonifications. La BNEC, va quant à elle augmenter sous sa gérance la part des prêts et bonifications, couvrant plus du tiers des dépenses de construction qui sont trois fois plus élevées que les dépenses d'infrastructures (Haeringer P. op.cit.). Il faut cependant ajouter que l'exonération des TVA et l'acquisition des logements construits par l'Etat constituent également une autre forme d'aide de l'Etat à la promotion des sociétés immobilières. En effet, pour loger certains cadres de l'administration, les expatriés et les étudiants, l'Etat acquiert une part importante des logements construits par la SICOGI et la SOGEFIHA ou leur confie la réalisation d'un certain nombre de cités. Il peut arriver que l'Etat fasse aussi recours à des promoteurs privés surtout en ce qui concerne le logement haut standing. L'Etat a acquis par exemple dans ce sens auprès de la SIDECI, une société privée à capitaux ivoiriens, un ensemble de 1000 villas.

Si les deux sociétés immobilières ont pu bénéficier du soutien de l'Etat, il n'en reste pas moins qu'il existe une différence entre les deux dans le pilotage des programmes de construction des logements économiques et sociaux. Contrairement à la SICOGI qui s'est dotée au début de sa création d'un solide appareil technique pour assurer le processus de construction, la SOGEFIHA elle autre s'est dotée tardivement d'un service technique lui permettant d'attribuer au ministère de la construction et de l'urbanisme l'initiative des programmes. Ce qui veut dire que la gestion de la SOGEFIHA a largement été dans les mains du gouvernement qui a souvent pris des engagements trop ambitieux avec les bailleurs de fonds pour produire des logements. Le faible taux de recouvrement des recettes de loyers a contribué à accroitre l'endettement de cette société (144 milliards de francs CFA en 1979, dont 42 milliards de dettes à court terme et 72 milliards de dettes à plus long terme). Ces désastres financiers ont fait prendre conscience aux pouvoirs publics de la nécessité de fermer cette structure pour faire face à la crise économique. Pendant ce temps, grâce à son savoir-faire sa rivale la SICOGI a pu résister à la crise.

- **La SICOGI, un « savoir-faire des maisons »**

La SICOGI est née en 1964 de la fusion de la SIHCI et de la SUCCI datant toutes deux de l'époque coloniale. C'est une société parapublique à économie mixte mais détenue majoritairement par l'Etat ivoirien à concurrence de 79,72 %. Elle a su maîtriser à sa création le processus de construction en procédant par appel d'offres dans le but de mettre en concurrence les entreprises. Elle n'hésite pas à faire partager ses projets entre plusieurs architectes de la place enfin de satisfaire au mieux sa clientèle. Après sa restructuration en 1987, elle réussit à mettre sur le marché un

important parc de logement (près de 34 000 logements) contribuant ainsi à enrayer du paysage de la capitale les taudis et les bidonvilles. La politique actuelle de la SICOGI repose sur la promotion immobilière (réalisation des opérations locatives et ascension à la propriété) ; la gestion patrimoniale (recouvrement des loyers et charges, entretien des logements) et l'aménagement des terrains.

Photographie 3-1: Le siège de la SICOGI aux couleurs de son ''savoir-faire''



Cette société continue aujourd'hui sa mission malgré les pesanteurs qui font obstacles et les difficultés que traverse actuellement le pays. Il se pose les problèmes de disponibilité foncière liés non seulement à la disponibilité de l'espace mais aussi à des nombreux litiges fonciers.

A cela, il faut ajouter les mauvais payeurs de loyers et les acquéreurs devenus insolvables qui contribuent à alourdir les créances de la société. Dans le cadre de sa politique de recouvrement, la SICOGI procède par la sensibilisation et les discussions avec ses clients dans un cadre assez convivial. Il faut souligner que la politique sociale du logement de la société est devenue problématique, car depuis sa réorganisation les logements réalisés ne sont vendus qu'à ceux qui sont capables de payer sans considération de leur statut social. L'exemple le plus significatif est la vaste opération immobilière de 2680 logements lancée en 2007 à Abobo PK 18 et baptisée « Résidence Concorde ». S'étendant sur une superficie de 50 ha, cette cité prévoit des duplex et des triplex avec des écoles, des lieux de culte, des centres commerciaux et des complexes sportifs. Ce programme de construction est initié par le gouvernement ivoirien au profit des ''plus défavorisés[40]''. La maitrise d'ouvrage est confiée à une entreprise chinoise ''Covet'' qui a déjà livré une première tranche de 400 logements environ dont les coûts d'acquisition excluent les couches défavorisées pour qui ces logements étaient initialement destinés (Fiche commerciale de l'Opération concorde en annexe 2).

Certains organes de l'Etat ont également joué un rôle efficace pour contribuer à la réussite du secteur, il s'agit du ministère du logement créé en 1961, du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD) créé en 1966, et l'Atelier d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA). Cet atelier créé en 1968 a procédé à plusieurs opérations d'urbanisme (lotissement, restauration et rénovation urbaine) destinées essentiellement à améliorer le cadre de vie et à favoriser la construction des logements. Au cours du temps, la priorité initiale du logement économique a été réaménagée en faveur de la production d'un habitat intermédiaire de bas et moyen standing. Cependant, l'effondrement de la production au cours du quinquennat 1981-1985 a favorisé l'émergence du secteur privé.

[40] D'après les propos de Mme Kaba Nialé, ministre de la Promotion du logement lors de sa visite sur le site l'opération en Novembre 2011.

- L’apport du secteur privé

L’importance numérique de logements haut standing au cours de ces dernières années a fait surgir des sociétés immobilières privées tablant sur le grand nombre en fonction des financements qu’elles obtiennent et motivées par la recherche d’une forte rentabilité. Leur nombre devient de plus en plus grandissant face à la forte demande et à la diversité de la clientèle locale et internationale. On peut citer en exemple, SIPIM, SIDICI, Rosiers, Laurier, GFCI, GESTOC, etc. Leur création a bénéficié de l’appui de l’Etat qui a aussi pris des mesures pour encourager ces investisseurs privés à produire des logements à caractère économique et social. Au rang de ces mesures, figurent les avantages fiscaux substantiels conditionnés par la production d’au moins 100 logements à Abidjan et 25 dans les villes de l’intérieur. D’autres facilités sont également offertes aux sociétés immobilières privées à savoir : l’exonération de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A) qui est de 18 % sur les travaux de construction des logements et pour les travaux de voirie et réseaux divers (voir tableau 7); l’exemption de la contribution des droits de patente, pendant l’année de démarrage et les deux années suivantes pour les entreprises ayant pour seul objectif la réalisation des logements à caractère économique et social et enfin l’imposition de la moitié du montant des bénéfices tirés de la vente des logements à caractères économique et social si l’effectif de logements atteint 500 unités (Ministère de la promotion du logement, octobre 2011).

Malgré ces facilités accordées par l’Etat, le secteur privé ne satisfait pas à la demande en logement des populations à bas revenus et exclut de son champ d’action la demande locative. Les produits offerts sont hors de la portée de plus de 70 % de la population en raison de leur coût d’acquisition. Les investisseurs privés n’ont certainement pas avantage à tirer dans le système qui prévaut.

Tableau 3-7: Conditions d'éligibilité des programmes aux exonérations fiscales de l'Etat

Type de logement	Surface maximum Parcelle de terrain	Surface utile maximum	Prix de vente HT
Taille du programme	minimum 100 logements		
Surface parcelle	400 m² maximum		
Prix de vente logement hors taxe			
- 3 Pièces – maison jumelée	250 m²	75 m²	12.500.000 CFA
- 4 Pièces – maison jumelée	300 m²	110 m²	15.000.000 CFA
- 4 Pièces – maison améliorée individuelle	400 m²	130 m²	20.000.000 CFA

Source : Ministère de la Promotion du logement

L'on note un marché parallèle qui produit des logements dont les mécanismes de fonctionnement sont peu connus et qui à travers l'auto - construction satisfait au mieux les besoins du marché locatif pour les différents types de classes sociales. Il s'agit des investisseurs particuliers, qui en fonction de leur capacité financière, s'investissent dans la production de l'habitat évolutif et sommairement dans l'habitat intermédiaire. Ne disposant pas des mêmes avantages fiscaux que les promoteurs privés, ils ne peuvent produire du logement économique et social.

Au demeurant, si le système instauré à partir de 1987 a permis d'enregistrer des résultats encourageants et de faire de la Côte d'Ivoire le modèle de la sous-région, il n'en reste pas moins que l'ampleur relative de l'intervention de l'Etat est en décalage totale avec la pression démographique et les besoins de la population. Depuis plus d'une dizaine d'années les limites de l'Etat sont multiformes, accentuées par les crises socio-politiques dont la plus récente est celle de 2010, liées aux élections présidentielles.

La filière informelle de production du logement produit du tâcheronnage se trouve en concurrence avec les logements économiques de l'Etat. L'impact négatif du système bancaire dans la mobilisation du refinancement, le mauvais fonctionnement du marché foncier et l'absence d'une volonté politique affirmée pour contribuer au rayonnement de celui-ci constituent entre autres des blocages.

b) Le cas togolais : une politique de l'habitat à l'image de son histoire urbaine

Au Togo, les nouveaux dirigeants qui ont hérité de la ville en 1960 n'ont pas rompu avec la politique non interventionniste de l'Etat colonial en matière d'urbanisation. Il n'y a donc par eu une réelle volonté de l'Etat comme ce fut le cas en Côte d'Ivoire de répondre aux besoins en logement de la population. Le désir ''fou'' qu'on reconnaît à tout Togolais de vouloir à tout prix vivre dans sa propre maison n'a pas trouvé de répondant bien que le pays se soit doté au début des années 1970 d'un dispositif institutionnel et financier pouvant lui permettre de mettre en place et de conduire une réelle politique de l'habitat (voir annexe 3). L'imprécision des rôles et compétences des institutions mises en place et la faiblesse des moyens humains et matériels n'ont pas permis au secteur de l'habitat de produire et de financer le logement au profit des populations à revenus faibles et intermédiaires.

Les principaux acteurs publics peuvent être classés en deux catégories en fonction de leur rôle. La première catégorie d'acteurs s'occupe des aspects spatiaux et règlementaires de la gestion urbaine. Il s'agit de :

- la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH) créé en 1977 qui établit les programmes et coordonne l'action des divers intervenants publics ou privés dans le domaine de l'habitat

- la Direction de la Cartographie Nationale et du Cadastre (DCNC) crée en 1989 exécute les travaux topographiques et cartographiques ainsi que l'enregistrement des parcelles.

- l'Agence d'Equipement des Terrains Urbains (AGETU) crée en 1977 s'est occupée de l'acquisition des terrains urbains et de leur aménagement jusqu'à sa dissolution en 1984

- la Société Immobilière Togolaise (SITO) créé en 1977 avait pour objectif de produire annuellement 500 logements pour les catégories sociales à moyens et bas revenus en s'appuyant sur les lotissements de l'AGETU. Elle a à peine produit 500 logements et ce bilan négatif a conduit à sa

dissolution en 1998

- le Fond Spécial de Développement et l'Habitat (FSDH) devrait financer les opérations de viabilisation des terrains et d'habitat social

La seconde catégorie est chargée des infrastructures et se compose de la Direction Générale de l'Hydraulique et de la Direction Générale de l'Energie, de la Togolaise des Eaux (TdE), de la Compagnie Energie Electrique du Togo (CEET), de TOGOTELECOM, des services techniques municipaux et de l'Agence d'Exécution des Travaux Urbains (AGETUR).

Malgré ce dispositif, le Togo se retrouve totalement dépourvu d'outils appropriés de planification et de financement du logement. Le FSDH n'a véritablement pas pu être opérationnel en raison de la dépendance de ses ressources du Trésor public qui sont essentiellement constituées de 1 % des salaires (taxes sur les salaires). Le Trésor public reverse difficilement ces taxes prélevées sur les salaires des fonctionnaires au FSDH depuis la crise économique de 1980. Sur plus de 5,8 milliards de FCFA constatés dans les caisses du Trésor public, seulement 180 millions ont été reversés au FSDH à la fin de 2006, si bien que le FSDH n'a pu accorder que 116 millions de FCFA à une opération immobilière de la SITO (MUH, 2009). La SITO dépourvue de moyens financiers a été privatisée en 1999 l'éloignant ainsi de sa clientèle pauvre.

La fermeture de l'AGETU en 1984, s'explique également par le manque de moyen financier et par l'incapacité de l'Etat à mettre à sa disposition comme prévu des terrains nécessaires à la réalisation de ses opérations d'aménagement.

La mauvaise gestion de ces institutions conjuguée à la faiblesse de leurs ressources a limité leurs interventions. La spéculation foncière, les coûts élevés des matériaux de construction et la rareté du crédit bancaire ont également contribué à l'échec du cadre institutionnel mis en place par l'Etat au lendemain des indépendances.

Les quelques opérations d'habitat planifié réalisées jusqu'à ce jour demeurent le parent pauvre du parc immobilier (Adjamagbo A., 2008). Les premières opérations significatives d'habitat planifié ont commencé en 1962 avec la création de la Cité du Port. Cette cité, véritable aubaine pour l'administration du Port est l'œuvre de l'entreprise allemande DYWITO pour loger ses cadres en mission. En 1972, fut achevée la construction de la Cité de l'Avenir, connue sous le nom de ''Tokoin Habitat''. C'est la Banque Togolaise de Développement (BTD) qui a construit les logements de cette cité pour les céder en location-vente à qui pouvait acquérir ces maisons. En

1970, c'est la CNSS, une société para-étatique qui devient le plus grand opérateur immobilier à travers sa plus grande réalisation de la résidence de la caisse[41] dont l'objectif était au départ de loger les populations expatriées. Cette cité est aujourd'hui occupée par l'appareil de l'Etat et les plus hauts gradés de l'administration. En 1982, une autre cité voit le jour à Baguida toujours sous la maitrise d'ouvrage de la CNSS destinée à loger les cadres intermédiaires. La Cité OUA et la Cité du Millénium furent érigées en 2003 sous l'initiative du gouvernement togolais à travers le ministère de l'urbanisme en appui avec les promoteurs privés. Ces cités regroupent des villas de haut standing et des duplex destinés aux hommes d'affaires et aux coopérants étrangers.

Ces opérations d'habitat planifié ne sont accessibles qu'à une frange de la population fortunée. La majorité de la population laissée à elle-même fait cependant beaucoup d'efforts personnels pour assurer la construction de son habitation malgré la pauvreté qui la touche à plus de 70 %. Conscient du rôle de « catalyseur » que peut jouer le logement dans le développement économique et social d'un pays, le gouvernement togolais décide enfin de sortir de son ''laisser-faire''. A cet effet, il s'engage dans sa ''Déclaration de politique du secteur urbain'' de 2002 à définir et à lancer une politique de financement de logement propre au Togo avec un accent particulier sur l'amélioration des conditions sanitaires de logements existants notamment au niveau de l'habitat locatif qui abrite la plus grande proportion des ménages à faibles revenus. Il a été aussi approuvé dans ce sens une Stratégie Nationale de Logement (SNL) en 2003 dont l'objectif global est de fournir à l'avenir, un logement décent à tous mais surtout aux ménages à revenus faibles et intermédiaires. Cette réorganisation du secteur de logement sera basée sur la mobilisation intégrale de tous les acteurs publics et privés.

- **Le système togolais : un laisser-faire volontariste ou une absence d'outils de planification appropriés ?**

Le Togo est l'un des rares pays d'Afrique de l'Ouest à n'avoir pas développé un programme d'habitat social malgré son rayonnement économique des années 1970[42]. Ce n'est pourtant pas la volonté qui a manqué, car un document sur la politique nationale de l'habitat a été élaboré à la fin du deuxième plan quinquennal (1971 à 1975) avec une mise en place du dispositif institutionnel du financement du logement. La coordination de toutes les institutions concernées par ce dispositif n'était pas évidente et le premier blocage de la mise en place d'une politique d'habitat répondant

[41] Voir l'historique de cette résidence où nous avons mener notre investigation dans la partie introductive

[42] Boom phosphatier

aux besoins des populations est à situer au niveau du foncier dont nous parlerons d'une façon plus détaillée dans le chapitre suivant. Le problème foncier se pose de façon toute particulière au Togo car l'Etat n'est pas propriétaire des terres, le jeu foncier est dans les mains des propriétaires coutumiers. Dans ce contexte, l'AGETU qui devrait mettre à disposition des terrains viabilisés a eu du mal à dégager les réserves foncières. Les propriétaires terriens ont manifesté de la réticence à céder leurs terres malgré l'indemnisation prévue par l'Etat au taux de 700 F.CFA par m². Ils jugeaient cette offre de l'Etat très dérisoire puisqu'elle rabaissait le lot de 600 m² à 90000 F.CFA alors qu'il se vendait à plus de 500.000 F.CFA à cette époque (1977). Le désaccord entre Etat et propriétaires terriens s'est manifesté par des conflits violents allant jusqu'aux menaces de mort des agents de l'Etat sur le terrain.

Cette situation obligea l'Etat à exercer une certaine forme de droit de préemption relevant plus de la logique de souveraineté que d'utilité publique. C'est ainsi que, des réserves de plus de 100 ha chacune ont été gelées par arrêté de délimitation à Lomé dans les quartiers périphériques d'Adidogomé, d'Adakpamé et d'Agoenyivé. Mais là encore, se pose le problème du financement pour le démarrage effectif des activités de l'AGETU qui doit mettre à disposition des différentes couches de la population des parcelles assainies et de tailles variant entre 150 à 400 m². Le niveau de viabilisation devrait comprendre l'adduction d'eau, l'électrification et l'aménagement de la voirie. Ainsi donc, le deuxième blocage est de nature financière car l'Etat n'a pas pu doter la structure foncière mise en place des fonds nécessaires pour le démarrage d'une opération pilote. Pour jouer efficacement son rôle l'AGETU avait besoin du financement de l'Etat togolais ; de la Banque Mondiale à l'instar de l'expérience de la Côte d'Ivoire, de l'USAID, le Fond d'Aide de Coopération (FAC) qui a mis à disposition un expert comme premier directeur de l'AGETU et la Banque togolaise de Développement (BTD) qui devrait coordonner le montage financier avec l'USAID.

Ce montage financier n'a jamais pu se mettre en place malgré la volonté affichée au départ, l'Etat n'ayant pas été en mesure d'avaliser les prêts en faveur de l'AGETU :

> *« Malheureusement, l'Etat togolais qui devrait, selon les conditionnalités retenues, apporter en premier sa quote-part pour le démarrage d'une opération pilote n'a jamais pu concrétiser ses engagements. Bien que cette contribution ait été prévue au BIE, le décaissement n'a pas pu se faire pour cause de crise naissante. Par ailleurs, l'offre de crédit de l'USAID pour l'opération a été déclinée par l'Etat togolais qui estimait le taux d'intérêt trop élevé… » (Extrait de l'entretien avec Mr AZIAHA Yao Atadé, ancien Directeur Général AGETU, 23 Janvier 2002, cité dans le document sur la Foncière et Aménagement des terrains urbains, Mars 2002)*

Malgré les difficultés retracées plus haut, l'AGETU a quand même pu mettre avant sa ''mort'' un petit projet de quelques logements à titre expérimental. Elle a construit des maisons évolutives à Baguida sur un ensemble de six lots appartenant à la Caisse d'Epargne du Togo (CET). Pour prétendre à ces logements, les candidats doivent avoir un revenu fixe, mais les Togolais habitués à occuper les grands espaces ont accueilli timidement ce projet trouvant les parcelles trop petites (de 150 à 400 m2) et les coûts des logements très élevés. Aussi, faut-il préciser que le Togolais préfère construire lui-même sa propre maison même si la construction doit s'étaler sur de longues années. Ce désintérêt du public a aussi constitué un frein à l'action de l'AGETU qui n'a pas pu poursuivre son objectif ; son action s'est juste limitée à la phase expérimentale. Les lots cédés ont été réacquis par la suite par la Caisse d'Epargne du Togo qui les a morcelés pour les revendre. La SITO qui normalement devrait construire des logements sociaux n'a pu réaliser que près de 500 unités avant sa disparition.

Les autres institutions (DGUH, DCNC, DGI, DLAF) interviennent également dans le secteur du logement, mais leur action se résume essentiellement à des tâches administratives de contrôle, de visas, de délivrance de certaines pièces et à quelques opérations de conception et d'exécution. Le manque de coordination entre tous les acteurs concernés par le secteur et l'absence d'outils de planification appropriés a entravé le fonctionnement du dispositif. Les dirigeants et les responsables politiques ayant peu d'intérêt pour le secteur ont fini par « enterrer » la logique sociale de leur intervention laissant ainsi la population à son propre sort. La question du logement est jusqu'ici considérée au Togo comme une affaire strictement individuelle, chacun construisant où il peut et selon ses moyens.

Les problèmes sociaux récurrents, les inondations répétées faisant de nombreux sans-abris, les problèmes de santé publique obligent finalement le gouvernement à sortir de son mutisme et à inscrire la question du logement comme une priorité nationale pouvant contribuer à la lutte contre la pauvreté. L'actuel président de la République togolaise[43] dans son programme de société de 2005 a promis la construction de 5 000 logements sociaux sur toute l'étendue du territoire. Un projet mis en place par le ministère de l'Urbanisme et de l'habitat examine la possibilité d'acquisition des terrains vers le Nord-Est de Zanguéra (sur la route de Kpalimé) pour le démarrage d'une première tranche de 1000 logements. Des concertations sont en cours avec les propriétaires terriens pour céder leurs terrains. Le gouvernement réussira-t-il cette fois-ci à obtenir facilement des détenteurs coutumiers la mise à disposition de leurs terrains ? La réussite d'une politique de logement en

[43] Faure Essozimna Gnassingbé

faveur des plus démunis passe par la maîtrise de la question foncière, tel semble en tout cas être le défit des nouveaux dirigeants auquel il faut ajouter l'épineux problème du financement.

3.1.3- L'habitat et la question sociale

Au cours des années 1960 et 1980 la politique de l'habitat en Côte d'Ivoire a fortement soutenu la filière de production du logement social, permettant à de nombreux Ivoiriens d'accumuler un pécule pour bénéficier de l'accession à la propriété. L'énergie déployée par les dirigeants d'après la colonisation pour faire d'Abidjan la ''vitrine'' du pays et de la sous-région, a participé à la transformation de l'habitat. L'insalubrité des constructions dans lesquelles s'entassent les populations les moins favorisées semble un symptôme pour le développement économique de la Côte D'Ivoire des années 1960. L'habitat insalubre à Abidjan, ''perle des lagunes'' constituait l'antithèse du miracle ivoirien, de la réussite économique et l'image la plus flatteuse est le Plateau avec ses tours, quartier des affaires et du gouvernement. Certains quartiers insalubres ont été rasés comme celui de Port-Bouët en 1970 situé à proximité de l'aéroport.

> *''Je me permets de rappeler ….une réflexion du chef de l'Etat qui déplore l'encombrement des entrées d'Abidjan. Il veut dire par là qu'il est regrettable que les abords d'Abidjan soient envahis par des constructions qui sont édifiées n'importe où et n'importe comment sans aucun ordre ni contrôle. Il est certain que l'anarchie dans laquelle s'édifient les constructions dont l'esthétique laisse souvent à désirer n'est pas faite pour embellir les accès de notre capitale'' (Jules Koffi, Préfet d'Abidjan, circulaire administrative 1970).*

Ces opérations de déguerpissement sont loin de constituer les actions humanitaires, puisque les populations pauvres qui ont été déguerpies n'ont plus la possibilité d'accéder aux nouveaux logements compte tenu du niveau des loyers élevés. Cette exclusion des pauvres peut être quelque part un moyen inavoué pour freiner l'exode rural et décourager les nouveaux candidats à l'aventure urbaine quand on sait que les bidonvilles et les taudis sont les lieux d'accueil des nouveaux migrants.

Le discours politique de l'époque est orienté vers ''l'encadrement moderne de la ville'' et la lutte contre les taudis revêt une importance particulière. Un logement moderne contribuerait à transformer les mentalités et à inculquer une culture urbaine à la population et particulièrement aux femmes considérées comme réfractaires à la modernité :

> *''Une case améliorée ou une habitation de type moderne donne à l'épouse des habitudes nouvelles qui tranchent avec le mode de vie routinier et traditionnel. Changer le style de vie d'une femme par le truchement et l'amélioration d'un logis, c'est faire du bien à toute une famille et par voie de conséquence, à la société africaine, car la femme trop souvent, pour des raisons d'ordre social, psychologique ou religieux, demeure un des éléments le plus résistants, les plus impénétrables, les plus conservateurs et parfois même les plus rebelles aux institutions nouvelles. On ne se rend compte de ce principe capital que lorsque l'on connaît exactement la portée du rôle que joue la femme dans la vie traditionnelle.''*[44]

Tous ces discours, s'ils se justifient par le désir d'offrir aux plus démunis un mieux vivre et aux femmes un cadre de vie de qualité, visent implicitement à supprimer un habitat insalubre qui dérange les pouvoirs publics. *''Notre ambition vous le savez, c'est que dans une dizaine d'années, il n'existe plus un seul taudis en Côte d'Ivoire*[45]''. Tout compte, fait la modernisation de l'habitat revêt un caractère social puisque sa promotion vise à satisfaire à la demande et aux conditions financières des plus déshérités. Pour N'Guessan (1983), quels que soient les objectifs initialement fixés : souci de mieux-être des populations, souci de préserver une image de marque de l'extérieur, souci de vider la ville de ses éléments inutiles, le développement du nouveau quartier de Yopougon est une conséquence de la politique d'habitat ''positive ou négative'' des pouvoirs publics.

L'action sociale de l'Etat a débuté par l'attribution des logements à ses agents considérés comme des « ayants-droits[46] » (médecins, enseignants, militaires et hauts gradés des services de l'Etat). Ces ayants-droits avaient aussi le choix de percevoir les indemnités, mais ils ont préféré pour la plupart l'option d'être logés directement par l'Etat. A partir de 1983, le patrimoine de l'Etat s'épuisant, l'Etat en vint à donner les indemnités de logement à tous les fonctionnaires et à donner la chance à ceux qui étaient déjà logés d'acquérir leurs maisons par prélèvement mensuel ou par

[44] Extrait du troisième congrès du PDCI RDA, Rapport sur la santé publique et l'habitat en côte d'Ivoire par le Dr Djessou Lobo.

[45] Extrait du discours prononcé par le chef de l'Etat ivoirien en 1965 lors du IV congrès du PDCI

[46] La Côte d'Ivoire a hérité du droit au logement gratuit instauré par la puissance coloniale. Elle s'est engagée à partir de 1960 à loger gratuitement les expatriés employés dans son administration. Les cadres nationaux ont exigé plus tard un droit égal à celui accordé à leurs collègues étrangers.

payement en une seule fois. C'est ainsi que les anciens professeurs d'université par exemple sont devenus propriétaires d'une, de deux ou de plusieurs maisons. Ayant monté en grade avec des niveaux de revenus conséquents, il leur fallait abandonner ces logements acquis au profit des logements et des quartiers plus confortables correspondant à leur nouvelle image sociale.

L'aide de l'Etat s'est élargie aux non-fonctionnaires et aux autres catégories sociales notamment avec la vaste opération d'habitat économique à Yopougon. Toute personne qui avait la capacité financière pouvait s'adresser à la SICOGI pour les formalités d'acquisition en option location vente ou location simple contre une redevance mensuelle allant de 12.500 F.CFA à 18.500 F.CFA. Cette politique de l'Etat loin de favoriser les couches les plus défavorisées profite en réalité aux couches moyennes et intermédiaires, il suffit de faire un tour dans les opérations d'habitat réalisées par la SICOGI et la SOGEFIHA pour s'en rendre compte que les occupants des logements sont dans leur majorité des travailleurs de l'Etat, du secteur privé, des commerçants ou des planteurs de café et cacao. L'accès à ces logements n'est donc pas à la portée de tout le monde, pour devenir locataire par exemple il faut verser une caution et une avance de deux mois de loyer. La stabilité relative des coûts du loyer (plus bas que ceux pratiqués sur le marché) a suscité l'engouement des personnes solvables qui ont trouvé une opportunité d'affaires. La plupart de ceux qui ont acquis les logements n'y habitent pas, ils les relouent au prix du marché.

En conclusion, l'action de la SICOGI est plus commerciale que sociale et elle n'hésite pas aussi à augmenter arbitrairement les loyers pour déloger les locataires afin de satisfaire les plus offrants. Les programmes d'habitats économiques s'ils ont apporté des conditions de vie meilleures à une fraction de la population à revenus modestes ont cependant déplacé spatialement l'habitat insalubre. Le fait de mettre à disposition des terrains vacants aux populations déguerpies sans moyens ne résout aucun problème puisque ces populations reconstituent les bidonvilles à d'autres emplacements. Les habitats précaires et en matériaux de récupération sont soigneusement ''camouflés'' à l'intérieur de la ville, sur les flancs de la lagune Ebrié et dans les zones inconstructibles. D'autres bidonvilles se déplacent du centre vers la périphérie dans les zones où leur existence ne porte plus atteinte à l'image de la '' perle des lagunes''.

- Peut-on parler d'habitat social à Lomé ?

Au Togo, l'habitat revêt une importance particulière, mais reste d'ordre strictement privé, et ceci dès l'origine. A l'époque coloniale, la ville de Lomé est peu ''taudifiée'' contrairement à Abidjan. Les modes de construction étaient en rupture totale avec les pratiques traditionnelles, l'architecture des belles maisons était originale. Les riches commerçants et notables ont exprimé leur réussite sociale à travers de très belles maisons construites dans une combinaison de style inspiré du baroque portugais du Brésil et du néoclassique anglais avec des décorations sur les vérandas et sur les murs des clôtures qui entourent les parcelles. Cette originalité dans l'art de bâtir les maisons n'a pas nécessité une réorganisation ségrégative de l'espace : blancs et noirs, riches et pauvres pouvaient se mélanger dans les mêmes lieux. La qualité architecturale de l'habitat qui caractérisait la capitale togolaise avant l'arrivée des colons n'a pas suscité la production des logements à caractères sociaux en faveur des populations démunies. L'administration coloniale n'a pas imposé des principes hygiénistes comme ce fut le cas à Abidjan avec de grands projets d'aménagements et de restructuration. Il n'y a donc pas eu un bouleversement majeur de l'espace urbain loméen, mis à part la construction à l'ouest d'un vaste quartier administratif[47] où se trouvent encore les bâtiments administratifs de l'Etat colonial.

De majestueux logements administratifs ont été construits pour loger les agents de l'Etat non loin de la zone administrative à kodjoviakopé, à wétivikondji et à Nyékonakpoé. Les employés du chemin de fer étaient logés par exemple à l'emplacement actuel du quartier des Etoiles. En dehors de ces réalisations sommaires de logements de fonction, on n'enregistre pas à Lomé des logements sociaux ; la population africaine pouvait se construire des logements décents. Le mécanisme résidentiel fonctionnait tout seul et relativement bien de telle sorte que les nouveaux dirigeants de la ville après le départ des colons n'ont pas jugé prioritaire d'orienter la politique de l'habitat dans une logique de modernisation. Jusque dans les années 1980, l'Etat sera pratiquement absent de la production de l'espace urbain d'où l'absence de quadrillage de la ville et la rareté des réserves foncières administratives pendant que la Côte d'Ivoire indépendante elle autre, s'est lancée dans d'ambitieux programmes urbains.

[47] Acheté à la bourgeoisie loméenne

3.2- Caractéristiques du parc du logement : des situations diverses

Une bonne politique vise en principe en la recherche d'un certain équilibre entre l'offre et la demande de logement : recherche d'un équilibre quantitatif ; recherche d'une correspondance entre les niveaux des prix des logements offerts et les ressources des ménages et recherche d'une répartition géographique de l'offre afin d'éviter les déséquilibres sur les marchés. La situation de l'habitat à Lomé tout comme à Abidjan est caractérisée par une insuffisance en quantité comme en qualité qu'explique l'urbanisation rapide couplée par les conditions de vie pauvre des populations.

3.2.1- Type d'habitat et évolution du parc du logement à Abidjan

3.2.1.1- Typologie de l'habitat

En se basant sur les études réalisées par la SEMA[48] en 1963, on peut distinguer quatre types d'habitat :

- l'habitat résidentiel constitué essentiellement de villas et d'immeubles de haut de gamme

- l'habitat économique réalisé par les sociétés immobilières de l'Etat (SICOGI et SOGEFIHA) et constitué soit de petits immeubles, soit d'unités d'habitat en continuité

- L'habitat évolutif, la plus ancienne forme d'habitat abidjanais qui peut évoluer progressivement avec la construction de nouveaux bâtiments au sein de la cour ou celle de nouveaux niveaux sur les toitures en dalle

- l'habitat spontané réalisé en matériaux précaires sur les terrains non lotis. Les ambigüités sont souvent grandes pour ce type d'habitat, car l'ensemble de l'habitat irrégulier est classé dans ce type d'habitat, quelle que soit sa qualité. Dans notre classement, ce type d'habitat conjugue précarité du statut d'occupation du sol et fragilité des matériaux.

La répartition de la population par type d'habitat a fluctué au cours du temps (voir tableau

[48] Société d'Economie et de Mathématiques Appliquées (Paris)

8) cependant la proportion de l'habitat spontané a augmenté au même rythme malgré les réactions opposées de l'Etat à ce type d'habitat qui continue à se développer dans plusieurs secteurs de la ville ; environ 14 % de la population vit dans les baraques (Yapi-Diahou A., 2000).

Tableau 3-8: Evolution de la répartition de la population par type d'habitat à Abidjan de 1963 à 1988

Type d'habitat	1963		1973		1977		1979		1988	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Résidentiel	15350	5,9	51850	6,6	85900	7,5	116780	8,4	89007	4,2
Economique	42300	16,4	161400	20,5	249650	21,7	307780	22,1	499380	23,8
Evolutif	163720	63,3	413950	52,5	641250	55,7	757290	54,3	226290	58,4
Spontané	37280	14,4	161700	20,5	174500	15,1	211790	15,2	285260	13,6
Total	258650	100	788900	100	1151300	100	1393640	100	2100000	100
Source : S E M A (1965), BCEOM (1974), Perspectives décennales (1978), DCGTX (1989).										

a) L'habitat économique

Le boom économique des années 1960 a permis la réalisation d'un important parc de logements économiques (5000 unités entre 1960 et 1970 pour la seule ville d'Abidjan). Les sociétés immobilières ont exclusivement construit dans le centre-ville mais à partir de 1980 leurs opérations s'étendent vers les zones périphériques notamment à Yopougon et à Port-Bouet. Plus de 40 000 logements ont été construits dans les nouveaux quartiers périphériques.

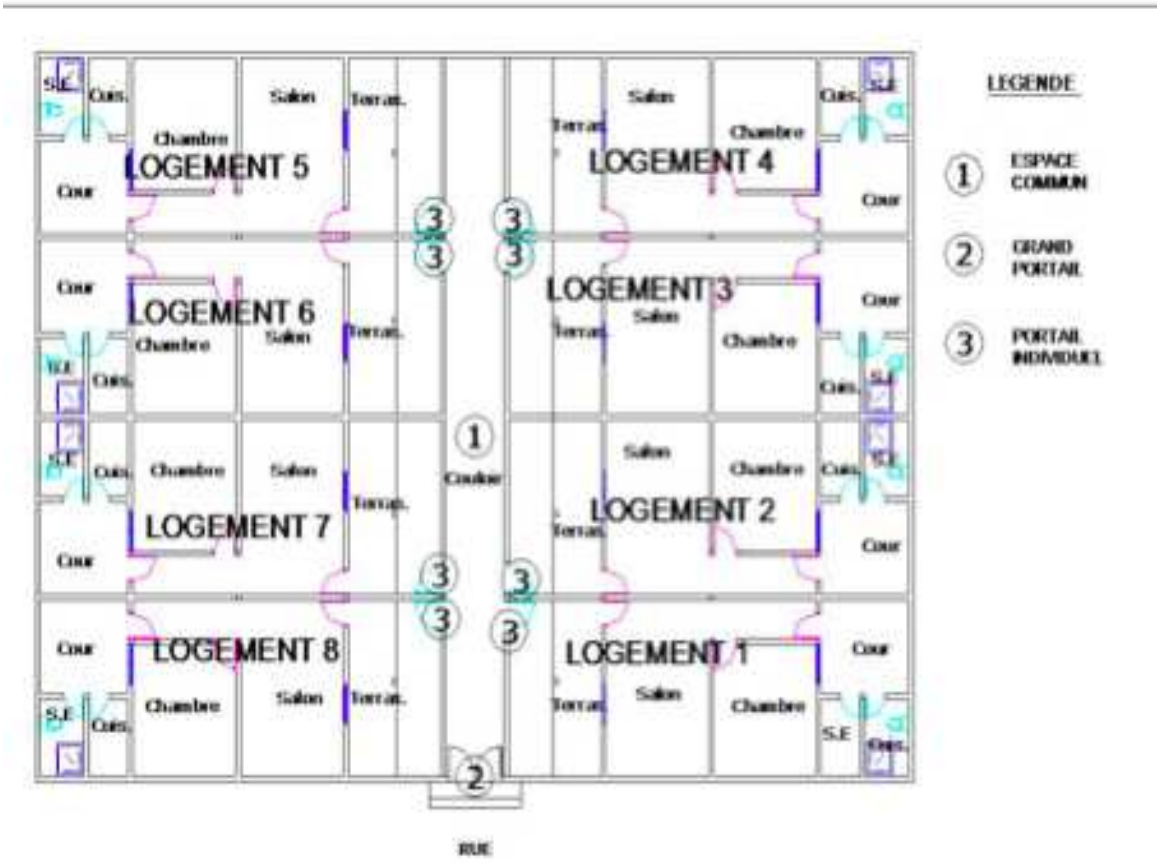
Ces logements ont été construits selon des normes élevées en évitant de figer la structure urbaine par la production d'ensembles uniformes concentrés de façon sélective dans l'espace. Ils englobent l'ensemble des constructions modernes en bande à un ou plusieurs niveaux, dotés d'un confort minimal et se distinguent des autres formes de logements par un niveau d'équipement différent et un loyer abordable. On classe généralement l'habitat économique en deux types[49] :

[49] DCGTx., 1994. Analyse des filières de production de terrains urbains et de logements. Caractéristiques de l'offre de logements, AUA, p.6

l'habitat individuel et l'habitat collectif. On observe cependant des variations dans chaque type d'habitat (Yapo M-C., 2001).

L'habitat individuel se caractérise par des logements sur *« cours communes individualisés »* où l'on observe des studios accolés les uns aux autres, mais possédant chacun une cour individuelle et souvent de très petite dimension. Les logements sont généralement disposés en deux bandes parallèles sur la parcelle et séparés par un couloir linéaire de 1,5 m à 2,5 m. Ce couloir donne accès à chaque logement par le biais d'un portail individuel, lequel ouvre sur une courette très exiguë (Confère figure 6 et photographie 2).

Figure 3-6: Organisation spatiale d'une cour commune individualisée



Source : Changements sociaux et modes d'habiter : étude de quelques indicateurs à Abidjan, Rapport de Recherche, EAMAU 2005

Photographie 3-2: Vue d'un couloir séparant deux bandes



Cour commune individualisée dans une des réalisations de la SICOGI à Yopougon: chaque résident s'isole dans sa courette cependant le couloir qui permet d'accéder à chaque logement sert d'espace commun.

© B.Agoma. Abidjan, Février 2012

Les rapports sociaux s'étiolent et deviennent moins conflictuels face à l'isolement de chaque résident dans son espace privé. La deuxième variante dans ce type d'habitat est la construction des maisons séparées sur une parcelle unique, classées dans *l'habitat individuel non groupé*. La dernière variante est *l'habitat individuel groupé* composé de maisons en bande ou jumelées sur de petites tailles de parcelles et qu'on constate dans la plupart des opérations immobilières privées (voir photographie ci-dessous).

Photographie 3-3: Vue d'un habitat individuel groupé



Logements de la SICOGI à Yopougon: ici on constate que les logements sont groupés en bande le long d'une voie. Les parcelles sont de très petites dimensions abritant des maisons de deux pièces et salon. Selon leur niveau de standing, les sanitaires ou cuisines peuvent être intégrés ou non.

©B. Agoma, Abidjan, Février 2012

L'habitat collectif est un ensemble de logements insérés dans un immeuble construit en hauteur sur une parcelle de trois niveaux et plus (Photographie 4). On les catégorise en fonction de leur niveau d'équipements : les immeubles économiques sont dépourvus d'ascenseurs, de murs d'enceinte, de gardiens et de parking. De même, leur niveau d'entretien est très bas. Les immeubles de moyen standing ont un niveau d'équipement moyen par contre les logements de bon standing disposent tous de pakings, de murs d'enceinte, de gardiens et dès fois d'espaces de loisirs et de détente (piscine, court de tennis, etc.).

Photographie 3-4: Vue d'un immeuble collectif



Immeuble collectif réalisé par la SEGEFIHA à Abobo: cet immeuble date des années 1960 et par faute d'entretien est en délabrement total. A droite on apperçoit les escaliers et les murs complètement détoriorés.

© B.Agoma, Abidjan, Janvier 2012

Dans l'ensemble, on relève trois niveaux de qualité des logements économiques: les logements ''très économiques'' (studios et logements des célibataires), les logements ''économiques'' (de taille réduite et dotés d'équipements minimums) et les logements de ''moyens et de bon standing'' (villas individuelles, appartements, tours).

Les logements dits ''économiques'' dominent l'ensemble du parc public et sont dispersés dans tous les quartiers mais principalement concentrés à Yopougon. Les logements dits ''très économiques'' ne représentent qu'une petite part du sock (11% jusqu'en 1989) et se retrouvent plus à Marcory mais aussi à Yopougon. Quant au logement de ''standing'', il est plus représenté à Cocody, la commune des classes aisées dont le développement a été engagé depuis la période coloniale.

Tableau 3-9: Standing de logements économiques par quartier

Quartiers	Très économiques	Économiques	Moyens et bon standing
Abobo	0,0 %	3,8 %	0,0 %
Adjamé	0,0 %	6,8 %	19,7 %
Cocody	0,0 %	5,9 %	61,6 %
Koumassi	4,7 %	10,9 %	2,6 %
Marcory	24,0 %	4,0 %	5,0 %
Plateau	0,0 %	0,0 %	1,6 %
Port-Bouet	0,0 %	15,0 %	0,0 %
Treichville	0,0 %	4,6 %	9,5 %
Yopougon	71,3 %	47,0 %	0,0 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : DCGTX, 1994

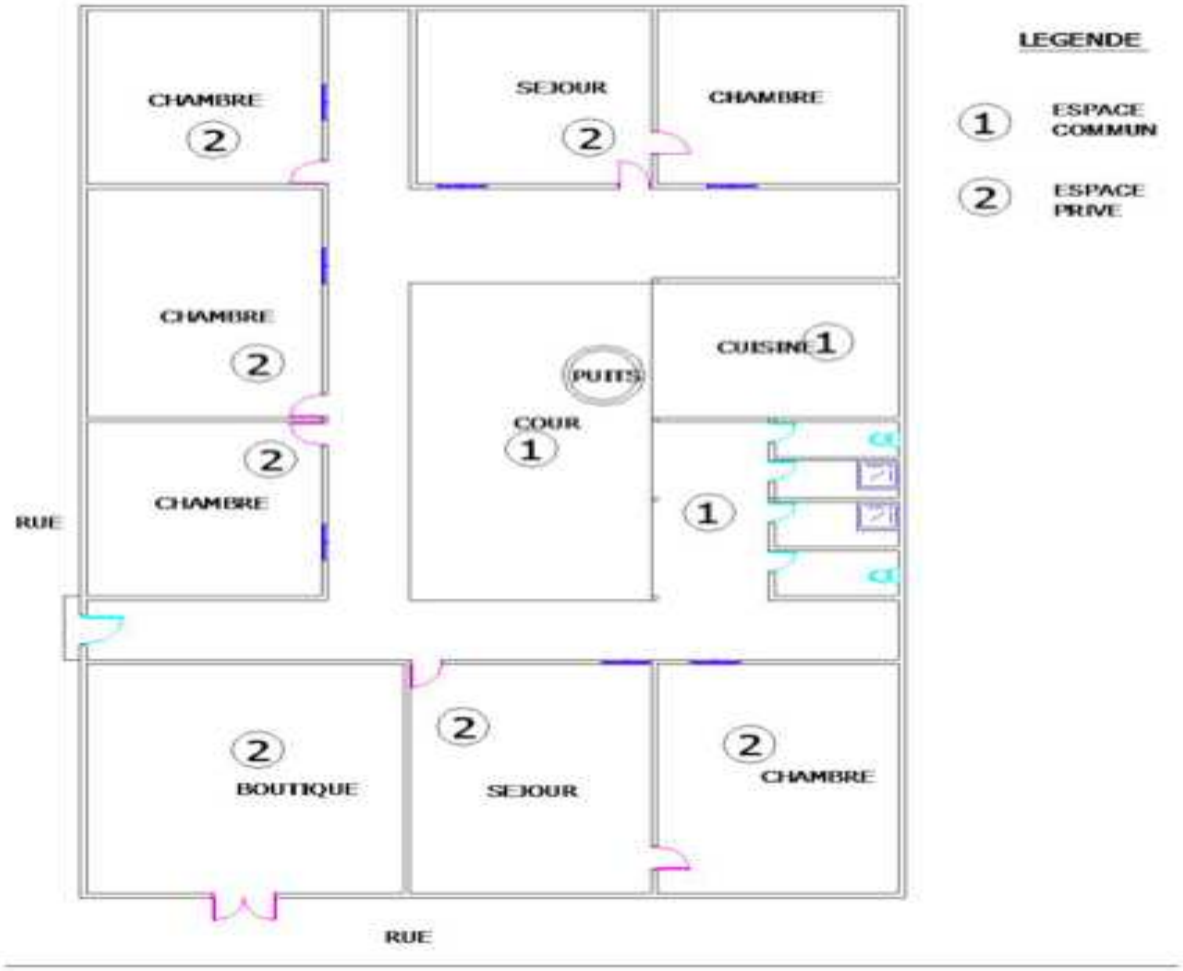
b) L'habitat sur cour commune classique

C'est l'habitat traditionnel des Ivoiriens et ce type représente environ 55% des logements à Abidjan. Il est concentré dans 7 des 10 communes que compte Abidjan et plus particulièrement à Abobo où il occupe 91% des surfaces d'habitat, à Attécoubé avec 82% des surfaces d'habitats et à Adjamé avec 76% des surfaces d'habitat (DCGTx, 1996). L'habitat sur cour est caractérisé par un ensemble de logements construits sur une même parcelle et organisés autour d'une cour commune, lieu de manifestation et de déploiement privilégié des valeurs culturelles africaines.

Les logements sont souvent construits aux extrémités de la parcelle, contigus et sans communication entre eux; dans certains cas ils peuvent se faire face (figure7, photographie 5). Les cours communes abritent des logements de différentes tailles : une seule pièce, encore appelé « entrer-coucher », deux pièces ou « chambre-salon» et de trois pièces ou « deux chambres-salon ». Les sanitaires et les cuisines se retrouvent dans d'autres coins de la cour ; les cuisines ne sont pas équipées, constituées de pièces nues elles servent à entreposer les fourneaux et les ustensiles de cuisine. Les salles d'eau sont aussi constituées d'une pièce nue couverte ou non et chacun y va avec un sceau rempli d'eau pour prendre sa douche. Quant aux WC, ils sont généralement de type traditionnel c'est à dire d'un trou au milieu de la pièce où chaque résident va faire ses besoins.

Les chambres sont souvent très petites, 10 à 12 m^2 pour les ''une pièce'' et 20 à 25 m^2 pour les ''deux pièces'', l'objectif des propriétaires étant d'économiser de l'espace pour construire assez de logements pour la location. La densification de la cour s'opère alors progressivement en fonction de la demande et des capacités financières du propriétaire. La taille des parcelles varie entre 300 et 400 m^2 avec un coefficient d'emprise du sol élevé allant de 40 % à 60 %. Les cours sont parfois surdensifiées, car le nombre d'habitants par parcelle reste élevé. Les parcelles de 500 m^2 accueillaient en moyenne entre 36,8 et 44,6 habitants en 1984 (Dubresson A. et Savina A., 1987 : 158-161). Les commerces cohabitent souvent avec les logements et s'installent sur la façade d'entrée de la cour. Il s'agit des unités de vente de charbon, des ateliers de couture, de coiffure ou d'autres spécialités artisanales intégrées dans les unités d'habitation construites en parpaing de ciment.

Figure 3-7: Organisation spatiale d'une cour commune à Abobo



Source : Changements sociaux et modes d'habiter : étude de quelques indicateurs à Abidjan, Rapport de recherche, EAMAU 2005

La cour commune est souvent dotée d'un compteur unique d'eau et d'électricité auquel peuvent se connecter ou non des sous-compteurs. S'il arrive que le propriétaire vive dans la cour, c'est à lui qu'il reviendra de répartir les charges d'eau et d'électricité à tous ses locataires en fixant un prix arbitraire pour les ampoules et les appareils électroménagers (radios, télés, réfrigérateurs et autres appareils). Cette forme de gestion avantage certains propriétaires de mauvaise foi qui profitent faire payer aux locataires leurs propres charges d'eau ou d'électricité. Outre la gestion des charges, il peut aussi arriver que certains propriétaires contrôlent la vie privée des locataires en imposant des règles de conduite et des heures de fermeture du portail principal. Dans l'habitat sur cour commune classique, on n'a plus d'intimité propre, on perd sa liberté. Outre les rappels à l'ordre fréquents des propriétaires, on assiste également à des conflits entre les locataires en raison de la forte hétérogénéité sociale et culturelle qui caractérise l'habitat de cour (forte proportion des étrangers d'origine africaine). L'émergence des cours communes modernes individualisées est une réponse à la recherche d'un meilleur cadre de vie et d'une sécurité face à la criminalité grandissante qui a gagné Abidjan depuis les successives crises socio-politiques.

Photographie 3-4: Vue d'une cour commune classique à Abobo



Cour commune classique : Dynamique de partage des biens et services imposée par l'organisation spatiale de la cour

© B. Agoma, Abidjan, Janvier 2012

c) L'habitat résidentiel

Généralement de moyen et de haut standing, ce type d'habitat est plus concentré dans la commune de Cocody et reste celui des cadres supérieurs, des corps diplomatiques et des hauts fonctionnaires. Les résidences sont souvent construites sur des lots de très grandes dimensions (1000 à 1200 m²) et dominent les baies de la lagune Ebrié et les bordures du Plateau de Cocody. L'habitat résidentiel se regroupe en grands ou petits ensembles résultant de deux types d'opération : l'un, des sociétés immobilières étatiques et privées qui réalisent de bon standing destinés à loger les cadres des divers services de la coopération française ou des autres institutions publiques ou privées. L'autre est l'œuvre des particuliers qui produisent un éventail de standing à des couches moyennes.

L'habitat résidentiel ne se retrouve pas seulement dans la commune de Cocody, on retrouve également ce type d'habitat à Adjamé, à l'Est de Treichville, à Marcory et sur l'île du Petit Bassam, où il est le résultat d'une reconversion des premières réalisations beaucoup trop vieillies. La classe moyenne qui a vu son niveau de vie considérablement augmenté devrait s'ouvrir aux formes modernes d'habitat répondant aux normes de confort et de luxe. Ces quartiers traditionnellement africains peuvent être vus comme des quartiers en mutation vers les quartiers résidentiels.

Il faut cependant relever que dans l'habitat des classes aisées à Abidjan, les appartements en immeuble restent un mode mineur. Les pavillons et les villas dominent depuis les modèles coloniaux jusqu'aux « châteaux » baroques et passant d'un habitat végétalisé très ouvert à des forteresses sévèrement gardées par des polices privées. (Haeringer P., 1977).

3.2.1.2- Evolution et répartition spatiale de l'habitat

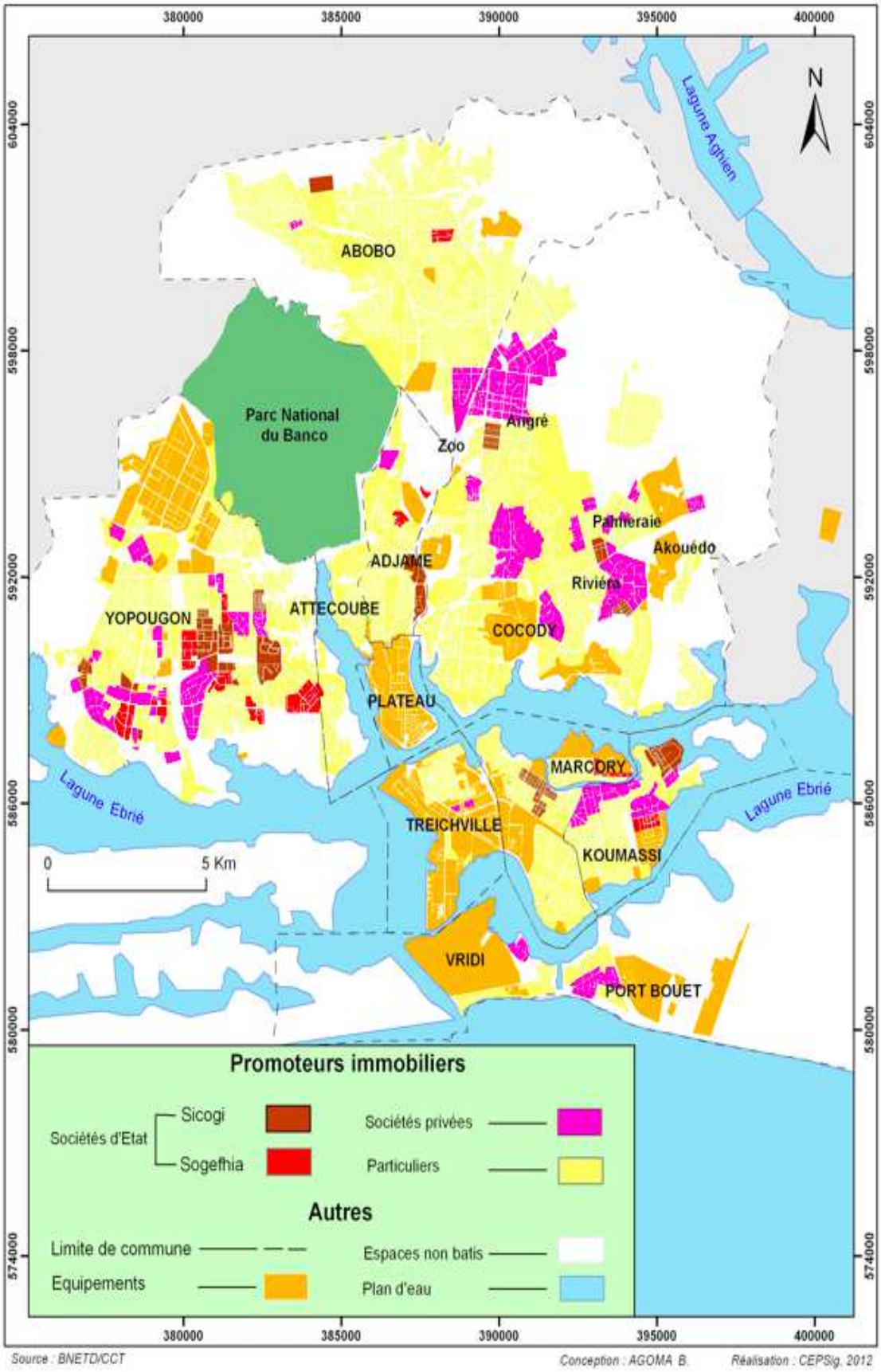
De 1960 à 1980, 60.000 logements étaient produits et occupent 25 % de la superficie habitée (Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, 1989). Pour une ville qui comptait en 1960, 200 000 habitants, le parc de 60.000 logements est considérable, mais insuffisant pour les 2 millions des années 1980 où les réalisations accumulées représentaient à peine 20 % du parc. Si le *succes-story* des années 1960 est loin des ambitions affichées pour le long terme, il a contribué à sortir d'Abidjan l'image dégradante de l'habitat insalubre. Les logements construits continuent de marquer le paysage de la

ville ; leur réalisation a pris la forme de grands lotissements dans les quartiers de Treichville, d'Adjamé, du Plateau, mais aussi à Koumassi, à Marcory et à Cocody.

L'habitat sur cour occupe une place considérable, 40 % de la superficie habitée selon le relevé exécuté en 1989 par l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan ; 58 % de la population résiderait dans ce type d'habitat selon le recensement de 1988. Ces chiffres n'ont plus de sens aujourd'hui, car la population a augmenté et les quartiers sont bien remplis : de 500 habitants à l'hectare dans l'habitat de cour en 1970, cette densité passe aujourd'hui à plus de 1500 habitants à l'hectare. Les autres formes de logements qu'ils soient l'œuvre des particuliers ou des sociétés privées occupent une part considérable de l'espace habité et se concentrent beaucoup plus à Cocody mais aussi à Abobo et à Yopougon (carte 4).

Concernant la question du statut d'occupation des logements, Abidjan reste malgré tout, la ville des locataires malgré la promotion de l'habitat économique. Quatre abidjanais sur cinq sont locataires et selon l'enquête-ménage réalisé en 1988, 80% des ménages y sont locataires et 20 % propriétaires (Enquête niveaux de vie, Direction de la Statistique, 1988).

Carte 3-4: Répartition spatiale des différents types d'habitats à Abidjan



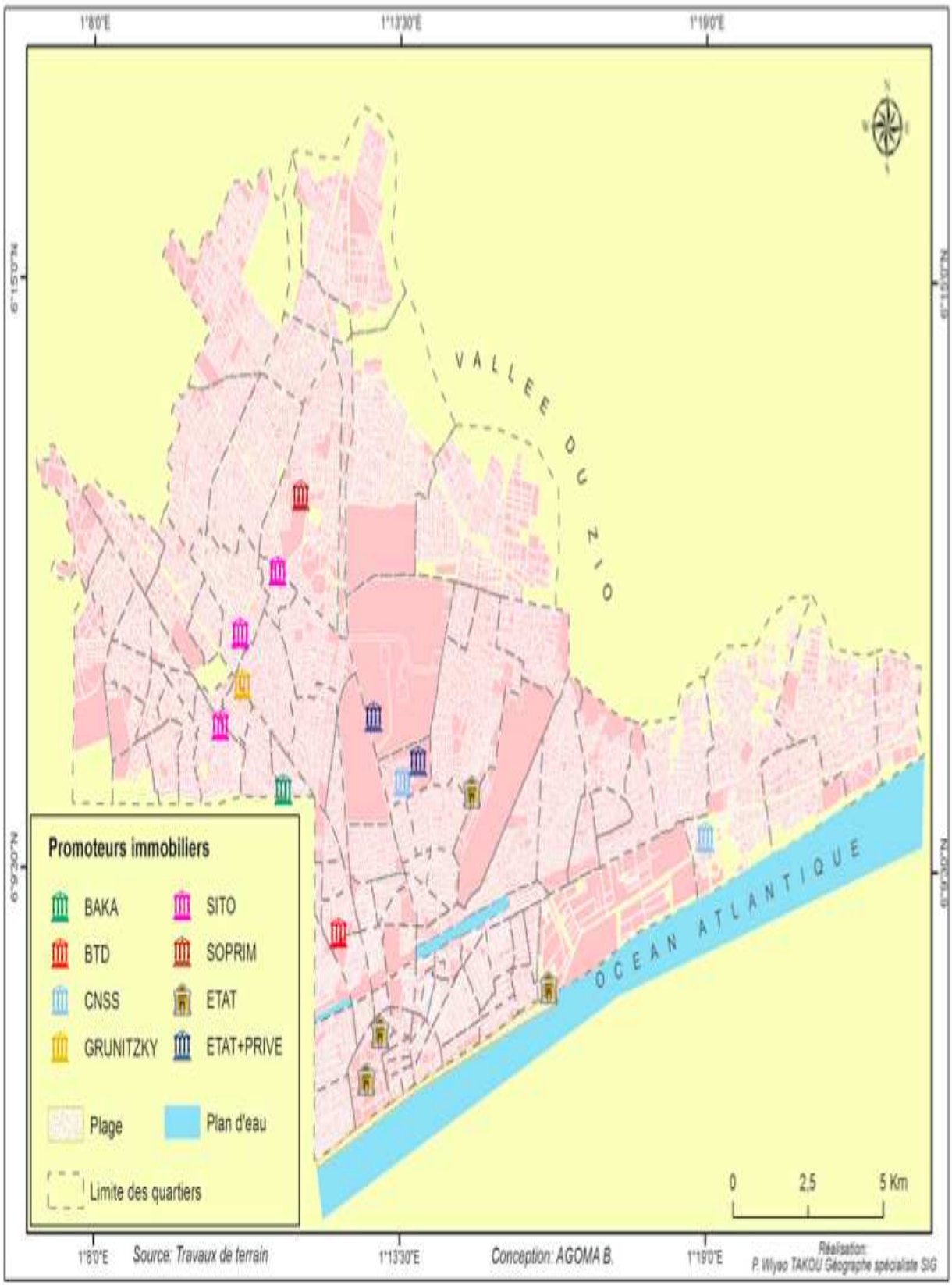
3.2.2- Caractéristiques du logement à Lomé

3.2.2.1- L'offre immobilière : état des lieux et répartition spatiale

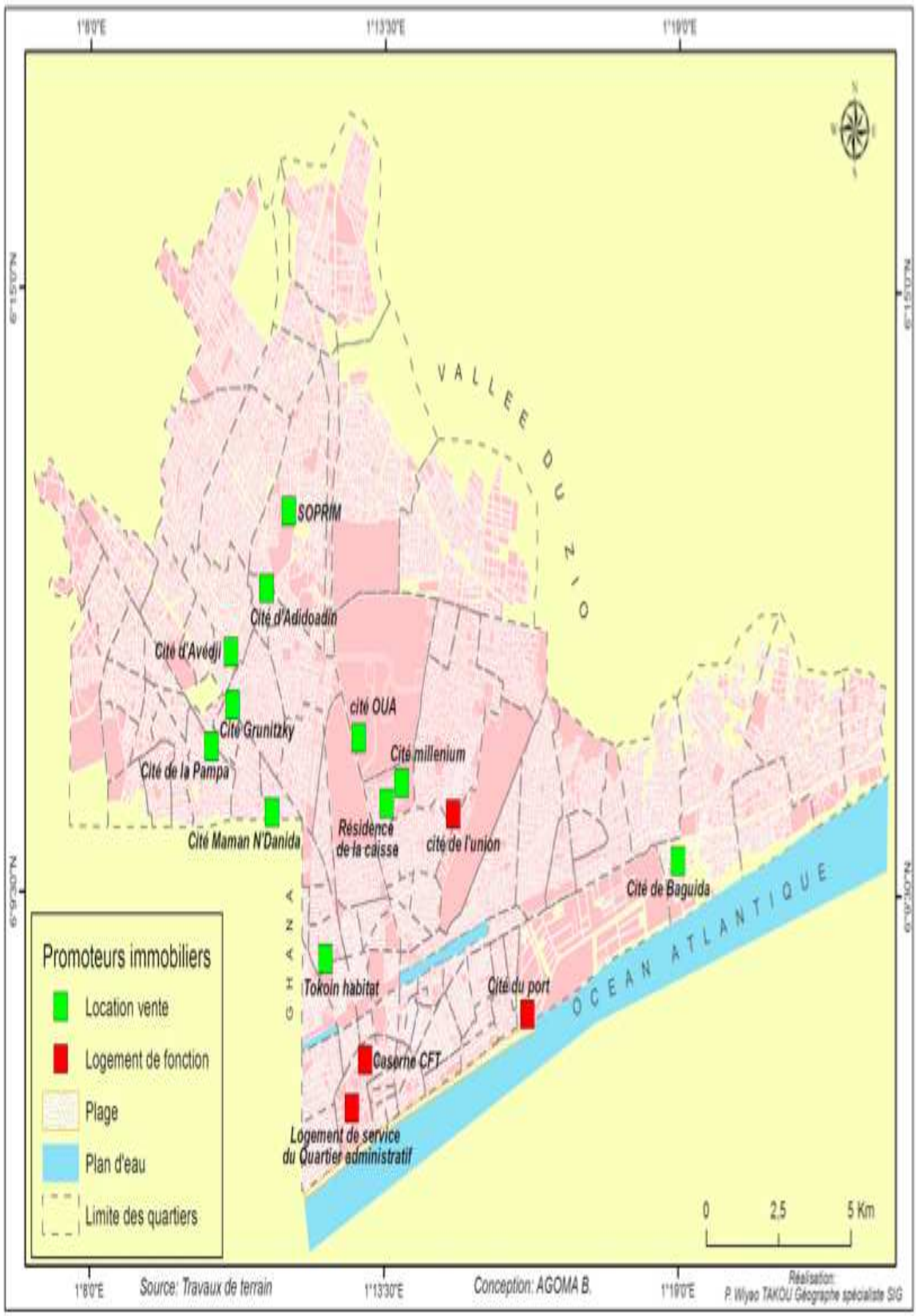
Le marché du logement à Lomé est caractérisé par la faiblesse de son parc immobilier. Il n'y a pas eu de promotion de logements économiques et sociaux comme ce fut le cas en Côte d'Ivoire, néanmoins l'Etat togolais a réalisé quelques logements de fonction destinés à loger les cadres de son administration. Les données de base sur l'habitat à Lomé datent de 1981 et ne sont pas aussi complètes comme à Abidjan pour bien appréhender les caractéristiques de l'offre immobilière. Néanmoins, les résultats des études sectorielles nous ont permis, avec beaucoup de difficultés, de dresser l'évolution du parc immobilier à Lomé.

Selon la Révue du Secteur Urbain (1997), les besoins de la ville de Lomé en matière de logement sont estimés à 10.000 unités par an et son parc se caractérise par l'auto-construction (80 %). La production publique et parapublique est très marginale et peu inscrite dans la politique de logement togolais. Certaines sociétés industrielles ont jusqu'en 2001 construit quelques logements de fonction pour loger leurs employés. Les deux sociétés immobilières créées par l'Etat dans les années 1970 ont pu produire jusqu'à leur fermeture un parc expérimental de 500 logements cédés en location-vente. La Banque Togolaise de Développement dans sa politique de promotion de l'offre immobilière a pu réaliser un parc d'environ 400 villas cédées en location-vente avant d'abandonner la production en 1978. Le secteur privé quant à lui intervient très peu en l'absence d'un partenariat public/privé pouvant permettre aux sociétés immobilières privées de bénéficier d'avantages fiscaux et d'assistance en matière d'études et de financement. Quelques rares promoteurs immobiliers interviennent cependant dont le plus important est la CNSS qui a jusqu'en 1990 réalisé 611 logements cédés en location-vente. Les autres promoteurs interviennent très marginalement, il s'agit de la SITO, de SOPRIM et des réalisations de GRUNITZKY et BAKA (voir carte 5 et 6).

Carte 3-5: Répartition spatiale des promoteurs immobiliers



Carte 3-6: Répartition spatiale des opérations immobilières



L'offre est en décalage totale avec la demande de la population en forte augmentation (tableau 10). La production publique étant interrompue depuis plusieurs années et celle parapublique en faible capacité de production, la majorité des togolais auto-construisent leurs logements. Ils conçoivent et construisent eux-mêmes leurs logements jouant parfois le rôle de chef chantier qu'ils approvisionnent avec l'aide des membres de la famille et des tâcherons indépendants (Stratégie Nationale du Logement, 2009).

Tableau 3-10: Catégories de promoteurs immobiliers et offre de logements

Promoteurs	Logements	Période	Observations
a. Producteurs de logements de fonction			
- Etat	2.083	1960-1985	Affectés aux cadres
- Sociétés industrielles	600	1960-2001	Affectés aux cadres
b. Institutions fermées			
- Société Immobilière Togolaise	416	1972-1994	Cédés en location vente
- Société Togolaise de Promotion	0	0	_ _ _
c. Institution ayant abandonné l'activité			
- Banque Togolaise de Développement	420	1954-1978	Cédés en location vente

d. Institutions en activité			
- Caisse Nationale de Sécurité Sociale	611	1970 – 1980	Cédés en location vente
- SITO-PROM	65	1998 – 1999	Vente au comptant
- GRUNITZKY	20	_ _ _	Vente au comptant
- BAKA	16	_ _ _	Vente au comptant
- SOPRIM	13	2000-2001	Vente au comptant
Total	**4.244**	**1954 – 2001**	

Source : Stratégie Nationale de Logement (2009)

3.2.2.2- Le type d'habitat

Les conditions économiques des individus n'étant pas les mêmes, l'habitat apparaît de plus en plus comme un signe de différenciation sociale. Ainsi, on distingue à Lomé deux types d'habitat:

- L'habitat sur cour

C'est le type d'habitat le plus répandu à Lomé et revêt des formes complexes. La forme la plus classique est issue de l'habitat traditionnel et composée de cours communes généralement peuplées de maisons « wagon » appelées dans le langage commun ''soldiers line''[50] regroupant des nombreuses familles dans les compartiments d'une, de deux ou de trois pièces. Les types « entrer-coucher » et « chambres-salon » (logement d'une à deux chambres avec un salon) sont les plus

[50] Les logements sont appelés ainsi à cause de leur disposition dans la cour, accolés les uns aux autres sous forme de rang de militaire.

répandus dans ce type de cour. L'habitat de cour est une adaptation à des pratiques spécifiques urbaines, en particulier la location (Gervais-Lambony, 1994) avec un mode de vie particulier : partage de même espace entre de différentes familles n'ayant en commun que de payer le loyer au même propriétaire. Selon l'Etude dans le secteur de la population au Togo (2002), les logements d'une à deux pièces sont les plus répandus à Lomé car 10 % seulement des ménages vivent dans les unités d'habitation de 3 pièces.

Cependant, tout comme à Abidjan, l'habitat de cour se modernise à Lomé pour satisfaire à la demande des locataires de plus en plus en quête du mieux vivre. Dans cette forme de cohabitation dans un espace commun, les locataires ont la possibilité de s'isoler dans un petit espace avec des coins cuisines et des sanitaires privatifs (voire photographie ci-dessous).

Photographie 3-5: Vue d'une cour commune moderne à Lomé (Agoè Atchanvé)



© B. Agoma, Lomé, Juillet 2011

Les studios ou mini-villa de deux à trois pièces sont accolés les uns aux autres dans une même cour. Le couloir sert de passage à chaque locataire pour entrer dans son espace privé

- L'habitat de type ''villa/appartement''

Cette forme d'habitat est calquée sur la villa occidentale et est l'apanage des propriétaires aisés. Les villas constituées de trois chambres et plus sont généralement construites sur des parcelles de dimensions variables (600 à 1200 m2). La forme la plus répandue est le rez-de-chaussée qui peut parfois évoluer vers un immeuble d'un ou de deux niveaux. Ces villas sont d'une architecture typiquement occidentale comprenant des jardins et des piscines ainsi qu'un équipement sanitaire complet et moderne. La toiture en tuile rouge (voir photographie 7) est présentement à la mode avec des portes et des fenêtres vitrées. Les murs de clôture sont couverts de bougainvilliers ou de barres de fer avec parfois des grands ''miroirs'' à l'entrée pour dissuader le voleur. Ce type d'habitat se retrouve aussi bien des quartiers mixtes que dans les quartiers résidentiels ou cités réalisées par des promoteurs privés.

La part de la population concernée par ce type d'habitat est minime, c'est donc une minorité qui jouit du privilège du haut standing du logement contre une majorité qui se retrouve dans le bas et moyen standing.

Photographie 3-6: Vue d'une villa dans un quartier résidentiel à Lomé



Habitat moderne de type occidental à la Résidence de caisse à Lomé : toiture en tuile rouge et clôture surélevée de barre de fer pour dissuader les voleurs

© B. Agoma, Lomé, juillet 2011

3.2.2.3- Evolution du standing du logement

Trois critères sont habituellement pris en compte pour apprécier le standing de logement à Lomé : l'accès à l'électricité à l'intérieur du logement, l'accès à l'eau courante dans le logement et le type de sanitaires (traditionnel ou moderne) dans le logement. Jusqu'en 2000, seulement 15 % des logements disposent de ces trois équipements et plus d'un tiers (38 %) en sont totalement dépourvus (confère tableau 11).

Tableau 3-11: Éléments de confort de logements selon le statut des enquêtés

Equipement des logements en 2000	**Hommes**		**Femmes**		**Ensemble des individus**
	Chefs de ménage	**Membres du ménage**	**Chefs de ménage**	**Membres du ménage**	
Possède l'électricité	52,10	66,3	46,3	53,2	52,7
Dispose de l'eau courante	16,2	24, 8	14,7	21,1	18,6
Equipé d'une fosse septique	36,7	43,0	33,5	39,6	37,9
Dispose des trois équipements	12,1	20,4	10,2	16,5	14,2
Ne dispose d'aucun équipement	39	27,7	44,5	36,7	37,9
Effectifs	**1012**	**211**	**449**	**864**	**2536**

Source : Enquête sur la Famille, les Migrations et l'Urbanisation, URD-DGSN 2002 b

Les logements de bas standing ne possèdent généralement pas d'électricité, ni d'eau courante, ni de toilettes. On peut cependant retrouver au sein de ces logements des sanitaires de type traditionnel communément appelé ''guinkpo[51]'' sans fosses septiques. Les logements de standing moyen possèdent un minimum d'équipements et concernent les couches intermédiaires tandis que le haut standing dispose de tous les équipements modernes indispensables pour mener une vie de qualité.

[51] Guinkpo en mina veut dire chute libre des excréments dans un fossé sans la chasse d'eau pour les évacuer

Conclusion

Il est intéressant de constater qu'à Lomé, malgré la faiblesse des opportunités résidentielles l'accès à son propre logement semble autant être une préoccupation pour les ménages comme dans le contexte abidjanais. Selon la Stratégie Nationale du Logement (2009) un habitant sur quatre est propriétaire de son logement et jusqu'à 40 ans plus de la moitié de cette tranche d'âge possède son « chez-soi ». Le logement à Lomé inspire en effet des enjeux de choix résidentiels forts quand bien même les politiques publiques urbaines se sont détournées de la production directe de l'habitat. Cet effort incroyable du loméen pour devenir propriétaire suscite cependant des interrogations sur les modes d'acquisition des terrains à bâtir…

CHAPITRE QUATRIEME

4ème Chapitre

LES OPPORTUNITÉS RESIDENTIELLES APPREHENDEES PAR LE MARCHE FONCIER

4.1- LE REGIME FONCIER ENTRE TRADITION ET MODERNITE....139
4.1.1- Les normes foncières traditionnelles : une construction historique....139
4.1.2- Du droit coutumier au droit moderne : le régime foncier....141
4.2- LES PRATIQUES FONCIERES....152
4.2.1- L'accès au sol « une course de fond !»....152
4.2.2-Cartographie du prix du sol....158
4.2.2.1- Réflexion économique : l'analyse hédonique....166
4.2.2.2- La construction sociale des prix fonciers....168

Introduction

Les régimes fonciers en Afrique sont complexes, car constitués des lois à la fois modernes et traditionnelles. Si le droit moderne a confié la gestion des terres à l'Etat, le droit coutumier quant à lui reconnait aux populations autochtones et aux leaders coutumiers la légitimité sur les terres. Le cadre juridique de gestion des terres a connu en Côte d'Ivoire et au Togo des mutations si bien que l'accès à la terre est régi par plusieurs textes de lois. En première partie (4.1), nous abordons les différents régimes fonciers en mettant notamment l'accent sur l'opposition entre le légal et l'illégal.

Les pratiques foncières relèvent quant à elles de nombreuses stratégies des acquéreurs et des vendeurs. La spéculation foncière constitue une contrainte majeure pour les candidats ; c'est ce à quoi s'attèlera la deuxième partie du chapitre (4.2) pour comprendre les différentes procédures adoptées par les individus pour acquérir des terrains constructibles.

4.1- Le régime foncier entre tradition et modernité

Les politiques foncières en Afrique sont en perpétuel combat contre les traditions. Si depuis la colonisation l'objectif a été d'imposer une législation écrite officielle aux diverses pratiques locales, les traditions ancestrales n'ont pas pour autant disparu.

4.1.1- Les normes foncières traditionnelles : une construction historique

Les pratiques foncières dans les villes africaines sont aussi anciennes que l'exercice des hiérarchisations sociales et politiques sur l'accès à la terre et sur son contrôle. Avant l'arrivée des colons, la terre était considérée comme un bien communautaire et son partage est encore aujourd'hui, le résultat du rapport de force entre organisations politiques, chefferies traditionnelles et groupes d'usagers. Les législations coloniales sur les terres se sont fondées sur les systèmes locaux, mais aussi sur les intérêts divergents des puissances colonisatrices.

A Lomé, les premiers occupants sont restés dans la logique traditionnelle de cession des terres; on ne parlait pas de vente formelle, mais plutôt de location en échange de quelques cadeaux comme la noix de cola, le sodabi[52], le rhum ou parfois un peu d'argent. La plupart des migrants ont acquis leur terrain par don, mais pour les autochtones il s'agit du système de location dont la durée n'est pas déterminée. Il advenait que les propriétaires (souvent les héritiers) décident de rompre le contrat de bail afin de récupérer leurs biens. Les ''locataires'' durablement installés refusent de céder les terrains revendiquant leur légitimité sur les terres occupées. Pour éviter ces litiges fonciers, l'administration coloniale allemande a, dès son arrivée, entériné l'appropriation privée du sol en enregistrant les droits de chacun dans un grand registre. Elle a donc respecté le droit des premiers occupants et racheté en 1896 près de 150 hectares de terres aux commerçants, premiers occupants pour construire un quartier administratif. Mais dans les faits, le terrain rural est régi par le droit coutumier qui reconnaît la propriété collective aux groupes de familles. C'est lors sa mutation en terrain urbain que le droit coutumier de propriété va être validé par une procédure de droit moderne permettant au propriétaire de procéder au lotissement et à la vente légale de ses lots.

[52] Boisson artisanale fabriquée à base de la sève du palmier

L'histoire foncière d'Abidjan est toute particulière et se joue entre l'Etat et les propriétaires coutumiers. Selon la tradition, les Ebrié venus de l'actuel Ghana au XVIIe siècle pour s'installer en bordure de la frange lagunaire de la région d'Abidjan seraient les autochtones et donc propriétaires des terres. Plus tard les autres groupes ethniques notamment les Akyé, les Agni et les Baoulé fuyant les travaux forcés (chemin de fer et les principales routes) institués par les colonisateurs sont venus s'ajouter aux premiers occupants. Ils obtinrent des Ebrié l'autorisation de cultiver leurs propres terres et de fonder leurs villages. C'est ainsi que les Akyé fondèrent les villages N'Guessankoi (nom dérivé de celui du fondateur Yahté N'Guessan) non loin de d'Abobo Gare en 1911 et Andokoi en 1920 au nord du Plateau de Banco.

Les « semi-autochtones » pour reprendre l'expression de Phillipe Haeringer ont acquis les terres des Ebrié autochtones par don, mais sous conditions. Selon les témoignages recueillis par Yapi-Diahou A. (1981) et repris par Antoine Ph., Dubresson A. et Manou-Savina A. (1987), les Ebriés auraient imposé aux Akyé deux conditions : travailler dans un premier temps dans les plantations des Ebrié et répondre à leur place aux réquisitions des travaux forcés. C'est donc le véritable prix que les Akyé ont dû payer pour acquérir les terres, ce qui explique qu'ils se considèrent eux aussi aujourd'hui comme les légitimes détenteurs des terres à Abidjan. Les Agni quant à eux se sont installés à partir de 1912 dans les périphéries d'Abobo-Gare, dans le quartier Sagbé et sur l'Ile du Petit-Bassam où ils ont fondé le village d'Ekromianbla. Les Ebrié vont leur demander de verser 500 F.CFA par an pour l'occupation de leurs terres, cependant les palmiers et les arbres demeurent la propriété des Ebriés.

Les colons à leur arrivée se sont appropriés des terres et c'est là une différence majeure avec Lomé où la légitimité des premiers occupants sur les terres a été reconnue. Le Plateau de Cocody a été totalement purgé de ses droits indigènes et redistribué par l'Etat à ses services, aux compagnies européennes et aux libanais. L'administration française estime qu'il hérite de la totalité des droits fonciers même si elle s'est engagée à respecter les droits coutumiers. Le décret du 23 octobre 1904 stipule que les terres formant la propriété collective des autochtones ne peuvent être cédées sans indemnisation à des particuliers. De plus, l'administration a l'obligation d'accorder des compensations pour l'occupation des terres coutumières nécessaires à la création des centres urbains ou à des constructions d'utilité publique. Le droit de propreté est subordonné à la mise en valeur du sol et seules ‘'les terres vacantes et sans maître'' sont incorporées au Domaine de l'Etat.

Le régime foncier du Code Civil de 1804 oblige les propriétaires coutumiers à procéder à l'immatriculation de leurs terres pour consolider leurs droits. L'inscription des terres coutumières sur le livre foncier suppose une évolution de la coutume vers la modernité ce qui représente un avantage pour les propriétaires terriens. En dépit de l'avantage incontestable du principe d'immatriculation des terres, une bonne partie de la population est restée dans la précarité et l'illégalité, car les pouvoirs publics par leurs interventions ont créé un flou juridique. En effet, les valeurs coutumières, dont les effets sont encore prégnants dans la législation foncière des deux villes ont engendré une pluralité de normes (notamment à Abidjan) et les modes de régulation foncière articulent le dispositif de l'Etat et les systèmes de règles et de pouvoirs locaux. Cottereau (1992) le confirme sur ce point lorsqu'il parle de « dispositifs collectifs non officiels assurant tant bien que mal l'existence d'un espace public de proximité » pour caractériser la question foncière dans les villes africaines.

4.1.2- Du droit coutumier au droit moderne : le régime foncier

La législation domaniale s'est fondée sur les conceptions du droit foncier en cours dans les pays colonisateurs. En Afrique francophone, l'approche domaniale de la législation foncière s'est inspirée du système d'immatriculation élaboré par Torrens[53] pour donner un fondement juridique à l'installation des colons. Ce régime vient en remplacement du code civil qui reposait sur « le principe de possession trentenaire » pour reprendre l'expression de Phillipe Haeringer c'est-à-dire que le droit de propriété sur une terre n'est approuvé qu'après une possession et exploitation longue de trente ans. Le régime Torrens offre un avantage de droit de propriété définitif inattaquable seulement après quelques mois de procédure d'immatriculation. Par cette approche, l'Etat devient propriétaire des terres et il lui revient le devoir et le privilège d'organiser l'attribution de la propriété foncière dans le sens d'une mise en valeur rationnelle du patrimoine foncier colonial (Chauveau J.P et Delville L., 2002). Toutefois, en fonction de leurs intérêts coloniaux et des contextes locaux, les colonisateurs français ont imposé leurs conceptions ''civilisatrices'' de la propreté du sol.

[53] Régime de l'acte Torrens emprunté à l'Australie

♦ Le régime foncier togolais

Les Français n'ont pu imposer à Lomé le régime Torrens, car les Allemands qui les avaient dévancé dans la conquête de ce territoire ont reconnu le droit de propriété coutumière. L'administration coloniale allemande installée dans cette ville à partir de 1897 a institué la Grund Buch (décret du 21 novembre 1904) dans lequel a été consigné l'ensemble des propriétés foncières. Une minutieuse procédure d'enquête permettait de définir les droits réels de chacun : 513 Grund Alaten ont ainsi pu être conservés dont une trentaine seulement de titres fonciers allemands (Marguerat Y., 1993). La France mandatrice au Togo en 1920 par la SDN[54] décide d'abroger la législation allemande et d'aligner le Togo sur le statut foncier de l'AOF (décret d'application du 23 décembre 1922). Les terrains furent immatriculés de nouveau selon le droit français sans pour autant déposséder les autochtones de leurs droits légitimement acquis. Une disposition de non remise en cause de ces droits protège d'ailleurs ces droits acquis de la Grund Buch ''l'abrogation de la loi allemande ne porte aucune atteinte aux droits légitiment acquis'' (Article 3 du décret de 23 Décembre 1922). Cette reconnaissance des droits fonciers coutumiers a ouvert la voie à l'adoption du droit à la propriété privée du sol au Togo. L'Etat n'est pas propriétaire des terres cependant des dispositions ont été prises depuis la période coloniale pour lui permettre de constituer légalement des domaines fonciers.

La domanialité de l'Etat définit ce qui relève du domaine privé et du domaine public en conformité avec le droit administratif français. Toutefois, l'administration togolaise n'a fait usage que d'une manière très modérée des dispositions légales concernant le droit privé de l'Etat (décret de 1945 et loi de 1967). L'application effective de ces dispositions provoquerait de conflits entre détenteurs coutumiers de la terre et l'Etat dont le domaine privé s'étendrait à la presque totalité du territoire. Faute de domaines fonciers conséquents, des réserves administratives ont été constituées aux fins d'installation des équipements socio-collectifs.

Ces réserves sont de deux catégories : les réserves pour équipements, d'une part, prévues par les schémas directeurs lors la confection des Plans d'Urbanisme de Détail ou de Lotissement et les réserves spéciales d'autre part, constituées sur la base de la règle de 50 % lors de la production des extraits de lotissements. La gestion de ces réserves de l'Etat paraît floue quant à leur cession. Afin de permettre la mise en valeur des parcelles de la réserve, l'Etat autorise une occupation temporaire moyennant un versement des taxes foncières à toute personne qui en fait la demande auprès de son

[54] Société des Nations

ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat. Mais on constate sur le terrain que la plupart de ces réserves sont squattées par les particuliers pour exercer les activités informelles de toute sorte (commerces, garages, ateliers, etc.) L'Etat a tenté de faire déguerpir ces occupants illégaux sans succès, mais il en vient paradoxalement à exiger le payement des fiscalités contribuant ainsi à ''légitimer l'illégalité''.

L'autre cas de figure de la gestion des réserves est la vente des parcelles aux particuliers à des prix officiels et cette pratique remonte à l'époque de la colonisation française. En effet, les Français, pour organiser la toute nouvelle administration suite au départ de la puissance germanophone, ont dû recourir à des cadres francophones dahoméens à qui des terres domaniales ont été attribuées pour la construction de leur logement. Ce geste du gouverneur français qui a fait depuis lors jurisprudence continue de s'exercer sous des formes contradictoires, ce qui apparaît aux yeux de la population comme le maillon faible de la chaîne de gestion des réserves administratives par l'Etat togolais.

Revenons sur la procédure de lotissement qui pose tant de difficultés aussi bien au législateur qu'aux propriétaires coutumiers et explique en partie la spécificité des pratiques foncières à Lomé. D'abord, la procédure d'immatriculation est très onéreuse du fait des travaux topographiques et de la taxe à payer (confère tableau 12). Les propriétaires ne disposant généralement pas de moyens financiers ont recours à un premier lotissement clandestin avec l'aide des géomètres non agréés. Des lots sont ensuite proposés à des acquéreurs qui sont conscients du risque qu'ils encourent, mais intéressés tout de même par les prix très bas. Le gain obtenu de la braderie des lots clandestins va permettre aux propriétaires[55] de s'adresser à la DLAF pour les visas du plan et à la préfecture pour une première taxe.

[55] Ces propriétaires sont conscients du fait que l'immatriculation de leurs terres constitue la seule preuve de leur propriété

Tableau 4-12: coûts des procédures de lotissement pour un terrain théorique de 5 hectares produisant 42 parcelles de 600 m2

	Etapes du lotissement	Filière officielle (en francs CFA)	Filière clandestine (en francs CFA)
1	Levé topographique (50.000 F/ha)	250.000	250.000
2	Visa DLAF (Services Agro-forestiers)	5.000	
3	Visa DCNC (cadastre)	15.000	
4	Certificat administratif	100.000	
5	Demande d'extrait à la DGUH (15.000 F la parcelle de 600 m2)	630.000	
6	Exécution du morcellement (40.000 F par parcelle par un géomètre agréé et 30.000 par un géomètre clandestin)	1.680.000	1.260.000
7	Vérification du lotissement par la DCNC	25.000	
Total des coûts		**2.705.000**	**1.510.000**

Source : Reforme foncière et Aménagement des Terrains Urbains, Mars 2002

L'extrait fourni par la DGUH est confié à un géomètre [56] qui implante les bornes conformément à l'extrait et établit le plan d'exécution. Il soumet ensuite au contrôle de la DGUH qui vérifie la conformité entre l'extrait et le plan d'exécution avant d'envoyer ce plan d'exécution à d'autres services techniques (DCNC, Mairie, Préfecture, Chef canton). La DCNC fait une vérification du travail effectué par le géomètre sur le terrain avant d'autoriser la vente des lots dans la légalité.

La loi impose aux géomètres de laisser libres 50 % des terres morcelées pour constituer des réserves de l'Etat, mais on constate dans la plupart des cas que ces réserves sont détournées par des géomètres corrompus à des fins personnelles. Les propriétaires terriens souvent peu informés se laissent arnaquer et perdent toutes les terres de leur réserve. Quand ces propriétaires en viennent à se plaindre au niveau des tribunaux, l'Etat réexamine l'application des 50 % (voir exemple d'application ci-dessous) et procède aux rétrocessions des terres aux ayants-droits.

Exemple d'application de la règle de 50 %[57]

Nous tirons cet exemple de la Réforme foncière et Equipement des terrains urbains à Lomé (2002) qui porte sur l'étude de cas de trois propriétaires dont les terrains sont contigus (voir Plan n°1 et Plan n°2). Examinons respectivement le dossier Kossi et de Kouma:

- Dossier Kossi

La surface initiale de son terrain est de 30.894 m². Après application de 50 % la surface des lots qui lui revient est de 15.750 m², soit un pourcentage de 50,9 % par rapport à la surface initiale. Ce propriétaire est presque dans la norme réglementaire et disposera après étude d'une surface de 17.550 m² équivalent à 27 lots de 600 m².

[56] Dans le cas où le géomètre choisit par la collectivité locale n'est pas agréé, il travaillera sous le couvert d'un autre géomètre reconnu par l'Etat

[57] Cette étude de cas est tirée de l'étude sur la réforme foncière et Aménagement des terrains urbains au Togo, Mars 2002

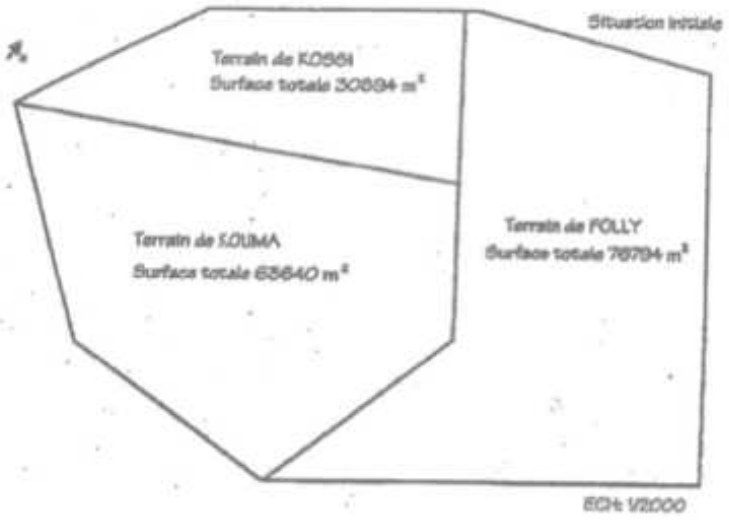
- Dossier Kouma

La surface initiale de son terrain est de 63.640 m². Après étude il lui revient une surface de lots de 27.894 m² ce qui ne représente que 43,80 % de la surface initiale. Chez Kouma le seuil des 50 % n'est pas atteint par conséquent l'Etat doit lui rétrocéder près de 3.926 m² équivalent à 7 lots de 600 m².

- Dossier Folly

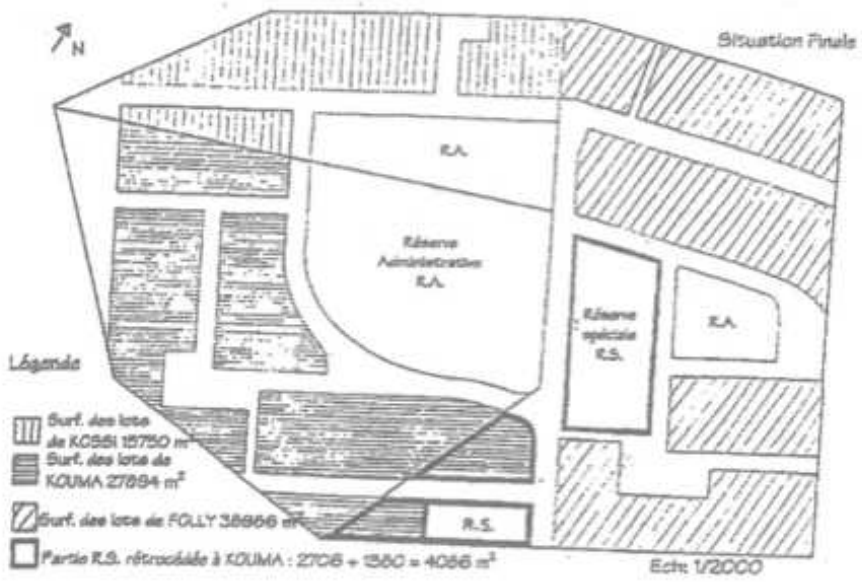
Folly quant à lui a une réserve dont la surface initiale est de 76.794 m². Il lui revient après étude une surface de lots de 53.182 m² soit un pourcentage de 69, 20 % par rapport à la surface initiale. Chez ce propriétaire, les 50 % sont largement dépassés et les lots excédentaires ne lui seront pas attribués. Pour être conforme à la règle, on doit lui retirer près de 14.785 m2 équivalent 24 lots de 600 m² comme réserve dite spéciale. Kossi ne fera pas l'objet de péréquation, par contre une partie du terrain de Folly va revenir en compensation à Kouma (Plan n°3).

PLANS N°1 et N°2





PLAN N°3

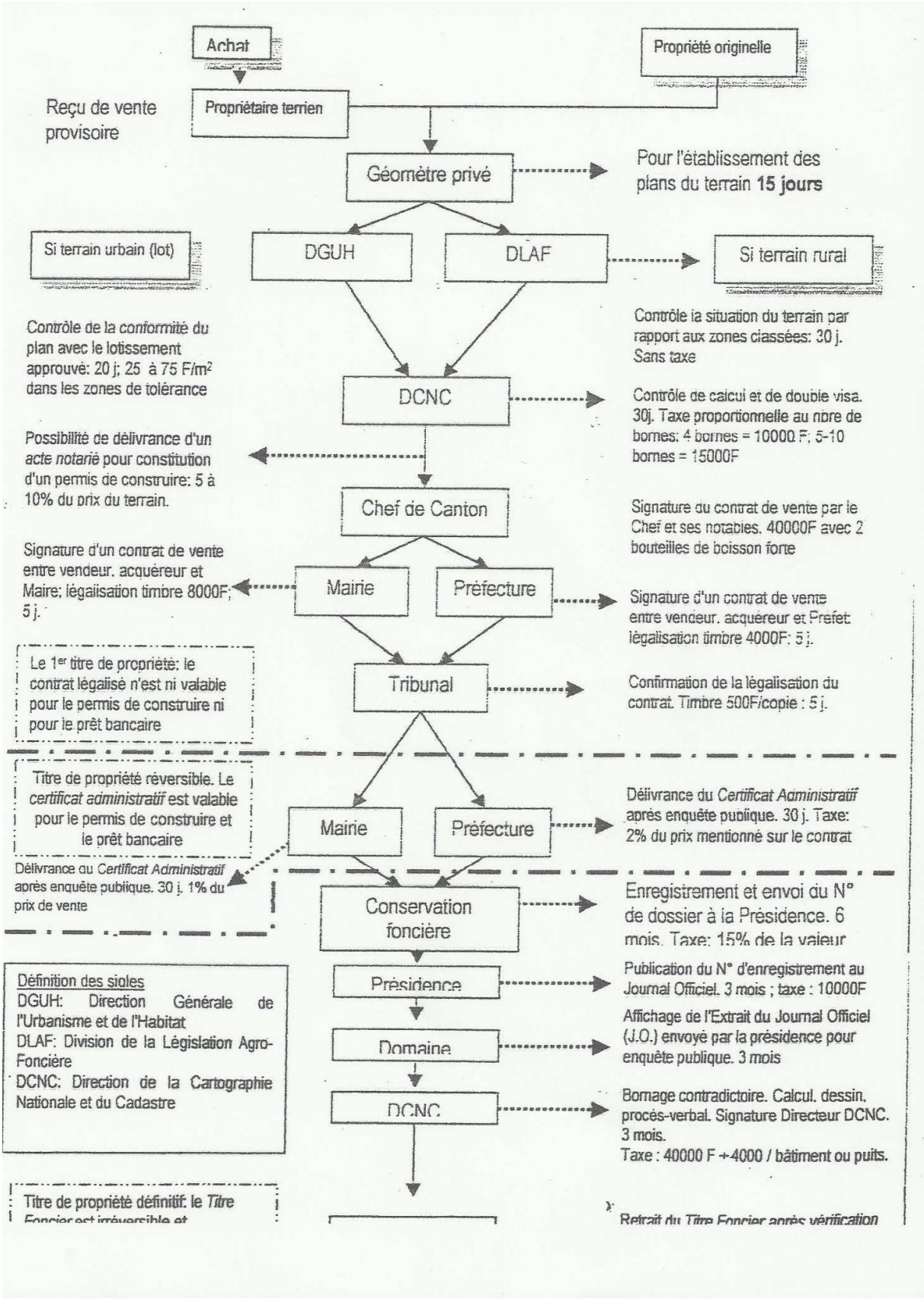


Des dispositions existent également pour les acquéreurs des lots afin de légitimer leurs droits sur les terrains acquis: il s'agit du titre foncier et du permis de construire

Le titre foncier

La procédure pour l'obtention du titre foncier est très longue et onéreuse (voir démarche figure 8) si bien que peu d'acquéreurs de terrains parviennent à aller au bout de la démarche se contentant généralement d'un reçu de vente légalisé ou au mieux, d'un certificat administratif. Pour ceux qui parviennent à l'obtenir, c'est une garantie sur le bien acquis, car en cas de litige sur le terrain c'est le titre foncier qui prévaut. Lors de notre sondage, nous avons constaté que les détenteurs de titres fonciers sont généralement ceux qui ont eu recours au prêt bancaire pour l'achat du terrain ou de la maison. Le titre foncier et le permis de construire sont obligatoires pour prétendre à un prêt logement ; ces documents constituent une garantie pour les banques, car en cas de non-recouvrement de la dette elles pourront saisir les biens pour les revendre aux enchères.

Figure 4-8: Procédure pour l'obtention du titre foncier au Togo tirée de l'étude sur la réforme foncière, mars 2002



Le permis de construire

Quiconque veut édifier une construction dans une agglomération est tenue d'avoir un permis de construire (décret n° 67-228 du 24 octobre 1967 relatif à l'urbanisme et au permis de construire dans les agglomérations). Les constructions d'habitation doivent être conformes aux dispositions envisagées par le plan d'urbanisme et répondre aux critères de décence (voir dispositions générales relatives à l'urbanisme et au permis de construire en annexe 5). Toute pièce doit avoir une surface au moins égale à 10 m² et sa hauteur entre le sol et le plafond doit être au moins égale à deux mètres quatre-vingts centimètres. Ces dispositions, conformes aux normes occidentales, ne sont pas aujourd'hui conformes, car elles ne sont pas adaptées aux milieux africains. Les textes ne sont que sur le papier, car peu de candidats à la construction possèdent le permis de construire et même les constructions destinées à l'implantation des services et des équipements socio-collectifs en sont dépourvues.

- **Le régime foncier ivoirien**

L'originalité du régime foncier ivoirien par rapport à celui togolais est qu'il est calqué sur l'acte Torrens où l'Etat a défini ses droits en matière de propriété foncière. Déjà à l'époque coloniale les Français avaient précisé leurs droits: toute terre non mise en valeur depuis 10 ans est incorporée au domaine de l'Etat (Décret du 15 novembre 1935). Cette clause s'est assouplie en 1955 où l'Etat abandonne toute prétention de propriété sur les terres vacantes et s'assure d'absence de revendication coutumière avant d'incorporer une terre à son domaine. Les propriétaires coutumiers, quant à eux, pouvaient inscrire leurs terres dans le livre foncier après une enquête de trois mois ; en l'absence de toute contestation, le droit de propriété est déclaré et publié dans le journal officiel (arrêté du 20 juillet 1900). Toutefois, l'inscription ne se fait pas directement au nom du postulant, mais à celui de l'Etat qui exerce son contrôle entre la mise en valeur du sol. Quant aux populations autochtones, l'Etat n'accorde que le permis d'habiter avec un droit d'usage et non de propriété[58]. Il était délivré gratuitement de telle sorte à permettre à l'Etat de déplacer la population sans indemnités.

[58] Arrêté local règlementant les permis d'habitation à accorder aux indigènes aux abords des agglomérations européennes, Bingerville, 23 Mars 1909.

Plus est, le permis d'habiter ne permettait pas de prétendre à la propriété puisqu'il ne comportait aucune obligation de mise en valeur. L'administration ne peut que constater les limites de ses dispositions qui n'ont pas tenu compte de la croissance de la population locale, dont l'essaimage continue par multiplier des zones d'habitats insalubres. Ces limites ont conduit à une première réforme en 1921 qui autorise la vente des constructions de sorte à pouvoir indemniser les lotissements pour habitation en cas de déguerpissement. La deuxième réforme de 1943 autorise la transformation du permis d'habiter en concession provisoire puis définitive en cas de mise en valeur.

A son accession à l'indépendance, la Côte d'Ivoire a maintenu l'essentiel des dispositions foncières coloniales au service des nouveaux ''héritiers'' du pays. L'Etat indépendant va renforcer ses droits sur les terres par des remaniements de textes au nom d'un urbanisme règlementaire et aussi dans le but d'améliorer le cadre bâti particulièrement à Abidjan. Il va alors procéder à la purge des droits des autochtones sur les terres. L'AGEF, structure mise en place pour la gestion du foncier devrait par un système ''transparent'' constituer des réserves foncières au nom de l'Etat afin d'éviter des litiges avec les détenteurs des droits coutumiers. Face à l'évolution des besoins en matière de logement, cette agence va apporter des solutions institutionnelles efficaces en harmonisant les moyens de la politique de l'habitat avec les principes libéraux réaffirmés par le gouvernement.

Afin de faire face au délabrement de l'habitat, l'Etat s'est employé à changer progressivement les permis d'habiter en concessions provisoires avec des obligations liées aux normes de construction. Dans les nouveaux lotissements, les attributions se font directement sous forme de concessions provisoires et les acquéreurs sont tenus de construire leur logement conformément à un plan préalablement admis par le ministère de la construction. Une autre mesure de l'Etat consiste à exiger une caution de 300.000 F. CFA à tout candidat qui prouve sa capacité à construire ; par contre cette caution lui est restituée au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction. Une facilité d'accès au crédit immobilier[59] est instituée par l'Etat toujours dans le but de promouvoir une qualité de l'habitat. Théoriquement, ces facilités offertes par l'Etat sont accessibles qu'à une certaine catégorie de la population. Les ''économiquement faibles'' ne peuvent prétendre à la propriété réservée aux ''économiquement forts'' et sont donc contraints à la location.

[59] Ceux qui obtiennent du crédit sont dispensés de la caution

Trois cas de figure s'observent généralement en matière de propriété foncière : pour les habitations destinées à la location simple, le terrain appartient au promoteur ; pour les opérations destinées à la location-vente, le terrain est divisé en parcelles individuelles et immatriculées au nom des occupants à la fin du régime de location-vente s'il s'agit des villas. En ce qui concerne les immeubles, on parlera du régime de la copropriété, car la propriété de l'ensemble du terrain est répartie en part entre les propriétaires des logements.

4.2- Les pratiques foncières

La dynamique qui gouverne le foncier tient avant tout au coût élevé du terrain, le prix moyen doublant tous les deux voire cinq ans. Des disparités fortes s'observent entre les marchés fonciers des quartiers plus anciens, où existe une forte spéculation sur les prix des terrains et du loyer, et ceux des périphéries où des quartiers tant formels qu'irréguliers sont en cours d'aménagement pour accueillir des populations urbaines à la recherche d'un toit.

4.2.1- L'accès au sol « une course de fond !»

A Lomé, l'accès au sol confronte le citadin à un certain nombre de déterminants économiques (coût du terrain) et juridiques (règlements d'urbanisme) qui exercent un effet sélectif sans pour autant produire de la ségrégation spatiale comme à Abidjan. Il est intéressant d'analyser les différentes procédures qui permettent l'acquisition d'une parcelle.

Bala que nous avons rencontré à Lomé en avril 2011 est fonctionnaire et propriétaire de maison dans le quartier périphérique d'Adéticopé. Comme tout jeune travailleur, il voulait une parcelle. Pour cela, il a dû avoir recours à un prêt bancaire s'échelonnant sur deux années. Ayant vécu successivement dans deux logements loués à Agoényivé, il voulait un terrain situé dans le même secteur ou au-delà. Bala a privilégié non seulement la proximité avec ses parents, mais aussi la faiblesse du prix du terrain. Grâce à son oncle installé depuis quelques années dans ce village urbanisé, il a pu acquérir un lopin de 400 m² auprès d'un propriétaire terrien. Le contrat de vente établi lui permet de faire valoir son droit de propriété.

Komlangan, employé de banque, n'a pu trouver son terrain pour construire son logement que grâce à une vente aux enchères publiques organisée par sa banque. Cette opportunité l'a conduit dans le quartier périphérique d'Agoènyivé bien qu'il ait toujours souhaité résider à Nyékonapkoé, un des vieux quartiers de Lomé où il a passé son enfance. Il a connu des mésaventures dans son parcours pour accéder au sol : dans un premier temps, il a acquis un terrain vers la zone aéroportuaire qu'il a perdu, car l'Etat l'a exproprié (sans dédommagement jusqu'à présent) pour construire la clôture de l'aéroport. Il en a ensuite acquis un autre à Klikamé mais un litige foncier avec un autre acquéreur le conduit au tribunal et le fait perdre à nouveau ce terrain. Découragé, il vécut dans la peur de ne jamais réaliser son rêve d'avoir son propre ''chez lui'' jusqu'au jour où la vente aux enchères publiques des terrains lui permit de réaliser enfin son rêve de devenir propriétaire.

Hortense, commerçante au grand marché de Lomé a décidé de faire fructifier ses avoirs en investissant dans l'immobilier. Pour cela, elle doit acquérir une parcelle d'un lot de 600 m² pour construire des mini villas ; sa première tentative d'achat auprès d'un propriétaire terrien à Wuiti a échoué, car elle a été victime d'une double vente et d'escroquerie de la part d'un démarcheur. Déçue, elle décida d'aller plus loin en périphérie, mais cette fois-ci, c'est son frère Kossi qui prit les devants. Il se renseigna auprès de ses amis résidant dans le quartier Adidogomé et une recherche leur permit de découvrir une grande parcelle d'un lot et demi, clôturée, sur laquelle un écriteau mentionnait que le terrain était à vendre avec le contact téléphonique d'un huissier à joindre. Très rapidement, la vente fut conclue avec les papiers justificatifs nécessaires pouvant permettre à Hortense d'affirmer son droit de propriété et de réaliser son projet.

Voyons maintenant le parcours de Kouassi, installé à Abidjan depuis 1994. Il a acquis sa parcelle à Abobo, un des quartiers populaires auprès d'un propriétaire coutumier. Après l'obtention d'un titre de vente villageois, il s'est adressé au ministère de la Construction pour se faire délivrer une lettre d'attribution et par la suite une concession provisoire.

N'guessan a adressé une demande au ministère de la Construction dans les années 1970 pour acquérir sa parcelle. Une lettre d'attribution lui a permis de consolider son droit sur le terrain acquis ; après l'achèvement des travaux de construction, il adressa une demande pour l'attribution d'un certificat de concession provisoire puis définitif valant titre foncier.

N'dri est un enseignant à la retraite que nous avons interviewé au Plateau. Il a quant à lui acquis sa parcelle à l'époque où l'Etat ivoirien attribuait des terrains aux fonctionnaires à travers leurs syndicats. Cette opportunité lui a permis de bénéficier d'un terrain de 1200 m² en 1978 contre seulement trois millions de F.CFA. Aujourd'hui ce quartier a pris de la valeur et il lui faudra réunir toute une vie de salaire pour espérer avoir une parcelle de 600 m². N'dri peut s'estimer fier, car il a le privilège de vivre dans l'un des quartiers de la haute bourgeoisie abidjanaise.

L'analyse des pratiques que nous venons de décrire permet de rendre compte de la diversité des formes d'appropriation s'inspirant à la fois du droit coutumier et du droit moderne, mais les pratiques observées sur le terrain laissent entrevoir la juxtaposition de plusieurs modes concurrentiels d'accès au sol avec la présence et l'intervention d'acteurs multiples différents par leur nature et les limites de leurs actions.

Plusieurs possibilités sont offertes aux acquéreurs de lots selon le contexte : A Abidjan les acquéreurs ont la possibilité de s'adresser directement à l'Etat (cas de N'guessan) pour acheter des parcelles. Théoriquement, l'Etat est propriétaire terrien et ses interventions s'appuient sur la législation foncière et les procédures domaniales. La conformité aux textes confère aux interventions de l'Etat un caractère légal et donc la production de la ville codifiée (Yapi-Diahou A. 1991). A Lomé, en revanche, la négociation des terrains se fait en dehors de l'Etat. Les acquéreurs s'adressent directement aux communautés villageoises qui sont détenteurs des terres. L'Etat n'interviendra que plus tard pour consolider les droits légalement acquis.

Il arrive cependant que les acquéreurs replacent les terrains acquis sur le marché une fois que ceux-ci ont pris encore plus de valeurs ou pour plusieurs autres raisons. La vente peut être confiée à un huissier de justice ou à un démarcheur surtout à Lomé. De telles pratiques sont rares à Abidjan où le plus grand nombre se trouvant exclu des opérations immobilières publiques se tourne vers les lotisseurs villageois et souvent dans les zones périphériques pour l'achat des parcelles. Ce mode d'acquisition est considéré comme ''illégal'' par l'Etat du moment où les procédures de vente ne respectent pas les textes en vigueur en matière du foncier.

On assiste à l'invasion des terrains libres, des réserves foncières voire des sites marécageux, des pentes, des lits de rivières asséchés par des groupes de personnes ''exclues de la ville''. Plus frappants à Abidjan, les quartiers ainsi constitués sont désignés par tous les noms, quartiers précaires, quartiers informels, quartiers spontanés, bidonvilles, quartiers illégaux, etc.

Ils n'ont en effet pas tous les attributs et ne disposent pas de réseaux de voirie et d'assainissement. Sur le plan environnemental, ces quartiers constituent un risque pour la ville ''légale''.

Si les Etats indépendants ont imposé leurs règles en matière d'affectation des sols en se dotant d'un arsenal juridique inspiré de l'extérieur, ils ont aussi contribué à mettre en œuvre des politiques foncières informelles fondées sur des bases clientélistes (Chauveau J.P et Lavigne Delville P., 1998). Les interventions des dirigeants sont parfois en contradiction avec les principes du droit officiel, comme le fait d'inciter les villageois au morcellement semi-clandestin de leurs terres. En effet, certains décideurs anticipent sur les projets d'aménagements en acquérant plus ou moins par force de vastes domaines auprès des collectivités locales espérant tirer profit sur la rente foncière dans les années à venir dès que les villages seront engloutis par les villes.

Le repli tactique de l'Etat ivoirien au profit du droit foncier coutumier va favoriser les arrangements entre acquéreurs et lotisseurs autochtones Ebrié et Akyé dans les zones péri-urbaines. Les candidats à la propriété foncière deviennent ''complices'' des détenteurs coutumiers contre l'Etat se refusant d'être des victimes résignées du développement urbain (Yapi-Diahou A., op.cit). Ces acquéreurs, ou au mieux ces ''boudeurs'' de l'Etat pour reprendre l'expression de Yapi-Diahou A. se recrutent dans toutes les catégories sociales aux intérêts divergents.

Des arrangements peuvent être possibles entre acquéreurs et lotisseurs : transfert temporaire de droit de propriété (prêt à courte durée ou sans limitation de durée contre divers services) ou définitif (convention ou contrat de vente). Le règlement des coûts d'acquisition du terrain donne droit à des reçus cosignés par le vendeur, l'acquéreur, le géomètre et les témoins. L'acte d'achat consacre le droit de propriété de l'acquéreur vis-à-vis du vendeur et des autorités traditionnelles. En principe, la parcelle ainsi acquise ne doit pas faire objet de contestation si elle est immatriculée. Dans le cas d'un morcellement clandestin, le reçu d'achat ne garantit le droit de propriété de l'acquéreur et sa reconnaissance par les services administratifs et juridiques de l'Etat devient problématique et se fait dans un rapport de force.

A Lomé où le jeu foncier est mené par les détenteurs coutumiers, le problème de double vente est très fréquent et peut dans certains cas concerner les acquéreurs ayant acheté leurs parcelles auprès des propriétaires disposant de titre foncier et autorisés par l'Etat à vendre leurs terres.

Moussa (70 ans, vit à Adidogomé) est aujourd'hui retraité. Il fut employé de bureau à la Togolaise des Eaux. Cela fait 40 ans qu'il a acquis le terrain sur lequel il a construit son logement actuel. Pour acheter ce terrain, il a dû s'adresser à ses amis qui l'ont guidé vers un vieux détenteur de terres. Ce dernier lui a demandé une somme symbolique de 25.000 F plus deux bouteilles de Sodabi et une poule. Une attestation de vente lui a été délivrée conjointement signée par le secrétaire du chef village, le vendeur et lui-même. Après le décès du vieux (vendeur) quelques années plus tard, son fils ainé Kodjo désigné comme garant des biens de son papa a fait immatriculer les terres héritées y compris celle qui a été vendue à Moussa. Les héritiers du vieux estiment que Moussa n'a pas acquis légalement sa parcelle puisqu'il s'agissait d'un arrangement avec leur papa. Moussa pour sa part brandit son reçu d'achat pour attester son droit sur le terrain. Ce litige a fini chez le chef canton et le verdict des autorités coutumières oblige Moussa à acquitter une somme supplémentaire de 150.000 F.CFA correspondant à la valeur réelle du terrain au moment de l'achat en 1970. Sans ce versement, Kodjo peut l'expulser, car il dispose d'une autorisation légale de vente. Ainsi, Moussa a payé deux fois un même terrain de 600 m², 25.000 F.CFA en 1970 et 150.000 F.CFA en 1982.

Le cas de ce chef de ménage est révélateur de l'ambigüité et du flou de l'articulation entre légalité et illégalité. Les conflits entre lotisseurs-propriétaires et acquéreurs de terrains mettent en évidence une « extraordinaire gamme de pratiques et de représentations intervenant délibérément ou ingénument sur tous les registres de « l'interface » légalité/illégalité » (Mossoa L, 2012). La reconversion des terres dite ''illégales'' en terres ''légales'' entraine une reconversion des stratégies des maîtres de terre dès que leurs terres inscrites dans un périmètre urbain prennent de la valeur monétaire. Kodjo, le fils du vendeur dans l'exemple cité plus haut a commencé son rôle de chef de terre au moment où Adidogomé agglomération rurale au départ a été rattrapée par la ville. Il profite de son avantage de détenteur de rente pour transformer le droit de s'installer donné aux étrangers en acte marchand (Moussa étant d'origine Haoussa). Les détenteurs traditionnels voient dans la législation foncière (droit moderne) le canal pour déposséder ou exiger une nouvelle redevance aux détenteurs illégaux.

Bien souvent, les litiges surviennent soit parce que les municipalités n'ont pas tenu compte de la trame du bâti et du non bâti lors des opérations de lotissements, ou soit c'est parce qu'elles n'ont pas pris suffisamment le temps de mener une enquête minutieuse pour connaître les véritables ayants droits avant toute immatriculation. Ceci explique qu'après un achat juridiquement approuvé, des pseudo ayants droits, surgissent de l'ombre pour revendre un même terrain à un acquéreur peu averti. Le premier acquéreur découvre plus tard qu'une autre personne a commencé l'édifice de sa

maison sur la parcelle qu'il estime être sa propriété. Un accord formalisé avec le vendeur ne suffit pas à garantir l'acquisition, c'est pourquoi avant toute transaction foncière il est très important que tout acquéreur cherche à savoir si plusieurs héritiers détiennent la parcelle à vendre, si possible interroger les riverains et le chef quartier.

La juxtaposition du droit moderne et droit coutumier en matière foncière exige une collaboration entre les deux parties dans la gestion des conflits liés à l'accès à la terre. Les autorités traditionnelles se servent de pratiques traditionnelles (culte vaudou, abreuvage, etc.) pour régler les problèmes de litiges fonciers. Les jugements peuvent aboutir à un règlement à l'amiable entre les deux parties antagonistes (partage de la parcelle en deux, compensation par une autre parcelle) puis à la fin la boisson est versée aux ancêtres. S'il arrivait que les discussions chez les chefs traditionnels n'aboutissent pas à un accord entre les deux parties adverses, un procès-verbal du jugement est établi et envoyé au tribunal. Devant la loi, c'est le détenteur du titre foncier qui l'emporte. La procédure d'obtention de ce papier inattaquable étant onéreuse, c'est le pauvre qui a toujours tort. Comme on le constate, le droit écrit n'empêche pas des conflits entre « partisans » et « adversaires » de la modernité. La tension foncière entre les acteurs urbains justifiée aussi par l'urbanisation accélérée et la rareté des terres constructibles, dément la légalité que les dirigeants africains voient dans le droit écrit inspiré de modèles étrangers.

Dans la lutte pour l'espace on assiste de plus en plus au rejet des pauvres vers la périphérie. La position de certaines catégories de la société (les économiquement faibles en général) dans les quartiers centraux de la ville fait l'objet de convoitise des économiquement forts qui ne vont pas hésiter à exercer leur pouvoir financier pour les ''effacer'' de leur emplacement. Le plus souvent, ces riches font une proposition d'achat à un prix très alléchant pour contraindre l'occupant des lieux à vendre sa parcelle. En cas de refus, des méthodes de répression peuvent être utilisées pour dégager le ''gênant'' de l'endroit où il ne devrait pas être et parfois en complicité avec la municipalité.

N'Doa que nous avons rencontré au quartier Plateau, l'un des plus huppés de la capitale ivoirienne n'a pas manqué de dire :

> *''ici c'est le quartier de la haute bourgeoisie, les hommes d'affaires, les plus hauts gradés de l'administration y vivent ; si vous circulez dans toute la cité vous constaterez qu'il n'y a que des villas cossues et des duplex, (…) malheureusement il y a eu des infiltrations dans le groupe, il y a quelques maisons modestes au fond de la cité occupée certainement par les propriétaires terriens ce qui n'est pas logique. Nous sommes en train d'étudier leurs cas, ils ne vont pas tarder à partir''*

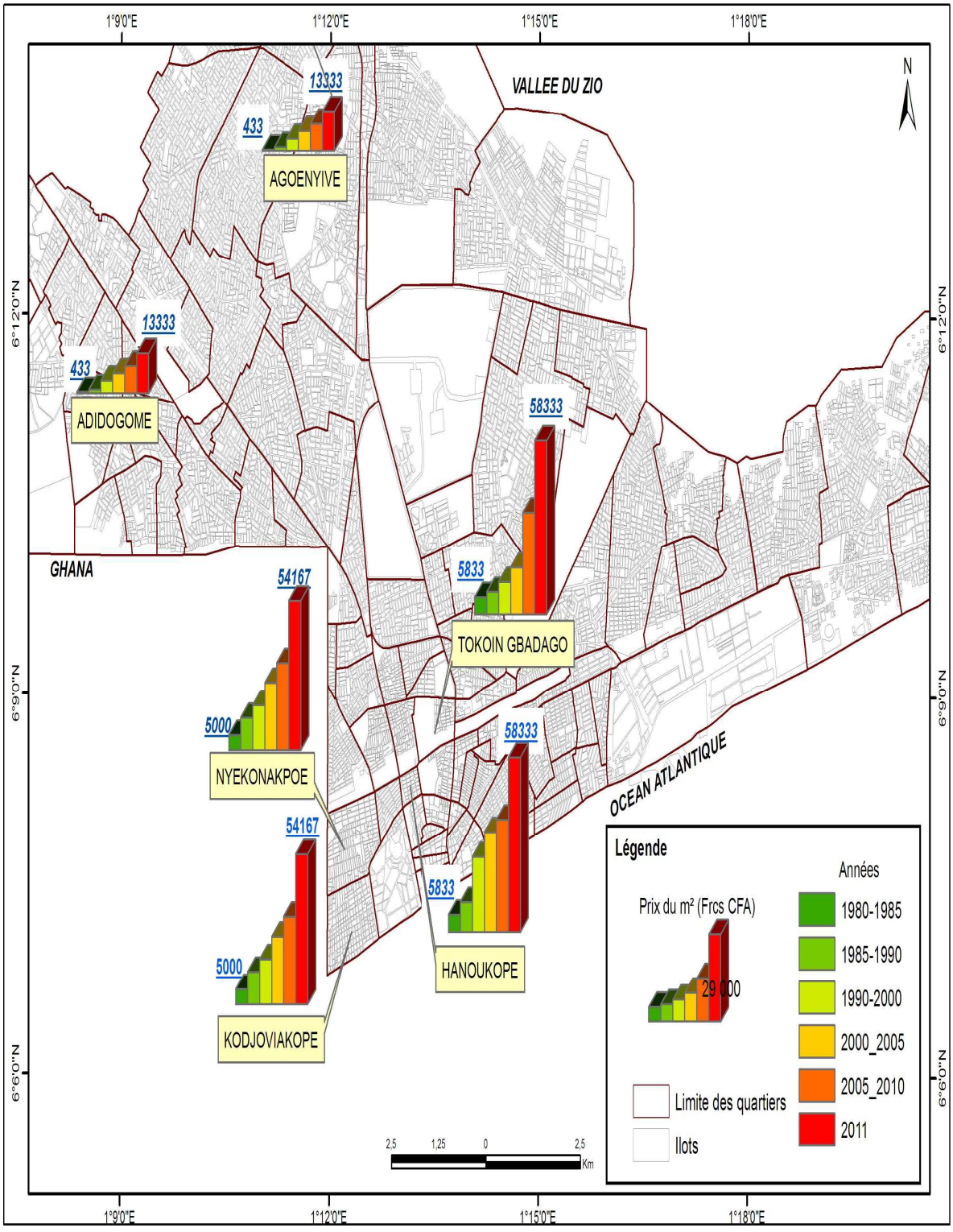
Les analyses des économistes et des chercheurs de l'Ecole de Chicago sur les logiques foncières semblent se confirmer dans le contexte africain : ce sont les couches aisées de la population qui l'emportent dans les enchères sur l'appropriation du sol. On ne peut rassembler « n'importe qui » avec « n'importe qui » et « n'importe où » en ignorant les différences fondamentales notamment économiques et culturelles. C'est partant de ce principe que Bourdieu P., (1984) considère que l'espace social est le lieu de différenciation en fonction des propriétés spécifiques et agissantes en circulation dans cet univers et conférant à leurs détenteurs de la force, du pouvoir. Autrement, les pratiques foncières des agents sociaux dans un espace donné sont la résultante des inégalités sociales. Si à Abidjan, les facteurs structurant les rapports sociaux sont très agissants dans la transaction foncière, à Lomé les rapports de domination sont dissimulés, car profondément intériorisés par les individus.

4.2.2-Cartographie du prix du sol

La vente d'un terrain est de plus en plus assimilée à la vente de tout autre objet cependant contrairement à tout autre objet chaque parcelle de terrain est unique dans son emplacement dans la ville et dans ses autres attributs. Chaque terrain se trouve en effet dans un endroit spécifique, et présente des avantages et des inconvénients au niveau de son accès (proximité des transports, des infrastructures ou des désaménités environnementales). Tous ses attributs déterminent son prix de vente voire son utilisation. A Lomé, si jusqu'à une certaine époque les prix étaient bon marché au centre-ville, 6 à 7 000 F.CFA / m² (Diop M.E. H., 1983), en 2011 ces prix ont évolué de 40 à 58.000 F.CFA le m² soit huit fois qu'il ya de cela 28 ans. En périphérie, le prix du m² a évolué de 433 F.CFA en 1980 à 13.333 F.CFA en 2011 (voir carte 7 ci-dessous).

Naturellement, ces prix varient non seulement en fonction de l'emplacement du terrain et des avantages qu'il présente, mais aussi en fonction du statut social de l'acquéreur. Le prix peut dépendre de la personnalité de l'acheteur ; à caractéristiques égales de terrain (même surface, même emplacement), le prix peut être moins élevé ou très élevé selon que l'acquéreur soit manœuvre ou haut cadre. Les propriétaires fonciers ''faiseurs'' de la ville appliquent un ''tarif social'' ce qui explique en partie la faiblesse de la ségrégation socio-spatiale tant décrite à Lomé.

Carte 4-7: Evolution historique du prix moyen du mètre carré dans nos zones d'étude à Lomé



Le centre-ville étant saturé, le marché foncier s'est déplacé vers la périphérie où l'installation précède le réseau de la voirie. La présence d'une personnalité gravitant autour de l'appareil de l'Etat dans un quartier contribue à la hausse des prix du terrain puisque son installation s'accompagne de développement de ce quartier (adduction d'eau potable, assainissement, électrification des routes, etc.). Les prix sont fixés arbitrairement par les vendeurs qui profitent parfois de toutes les situations possibles pour tirer meilleur profit de leur vente.

Dans le but de rendre accessibles les coûts des terrains urbains aux couches sociales à faibles et à moyen revenu, l'Etat togolais a tenté de réguler les prix en fixant le prix du mètre carré dans les centres urbains par décret n° 71-141 du 24 juin 1971. A Lomé, le prix devrait être de 600 F.CFA le m² dans la zone la plus équipée, 300 F.CFA dans la zone intermédiaire et 150 F.CFA dans la zone la moins équipée[60].

Ces prix n'ont jamais été respectés dans la réalité par les propriétaires terriens (qui se sentent lésés) y compris par l'Etat-lui même qui pratique d'autres prix dans ses transactions foncières, l'exemple des parcelles cédées à 800 F.CFA/m² à des particuliers dans l'ancien Zongo est une preuve palpable. Afin de rester dans la légalité des prix, les prix officiels figurent sur les contrats de vente, mais sont fictifs, car les acquéreurs payent beaucoup plus. Ainsi une parcelle vendue possède trois valeurs différentes : la valeur fixée par le décret du 24/06/1971, la valeur vénale pratiquée par le Service des domaines pour les taxes et supérieure au prix officiel et la valeur du marché libre trop élevée souvent par rapport aux deux premières (Etude sur la réforme foncière au Togo, op.cit).

Les prix fixés par l'Etat n'ont jamais été actualisés et s'avèrent aujourd'hui inadéquats, car trop bas. Un terrain viabilisé coûte aujourd'hui (2013) jusqu'à 80.000 F.CFA le m² au centre-ville soit 48. 000.000 F.CFA le lot de 600 m² et 16.000 F.CFA en périphérie soit 9.600.000 F.CFA le lot de 600 m². Ces prix restent très élevés et un cadre moyen de la fonction publique qui gagne 120.000 F.CFA par mois mettrait au moins trente années pour acquérir une parcelle de 600 m² en périphérie s'il ne veut pas recourir au crédit bancaire. Pour acquérir un lot de terrain en périphérie sur la base du crédit, il faut un salaire supérieur à 120.000 F.CFA, donc théoriquement les salaires les plus faibles de l'administration ne peuvent accéder à un lot de terrain viabilisé. Pourtant on compte les propriétaires aussi bien chez les couches aisées que chez les ménages pauvres et la question est de savoir comment les ménages pauvres se prennent-ils pour acheter les terrains.

[60] Etude sur la Réforme foncière au Togo, Mars 2002

Chacun a bien entendu son plan de financement. Il convient aussi de faire la différence entre salaire et revenu. Certes, un salaire est bien une forme de revenu, c'est à dire une rétribution salariale en contrepartie d'un travail fourni, mais n'est nécessairement pas la seule source de gain. Les ménages ont plusieurs sources de revenus multiformes et incluent entre autres salaires, les gains de placement, les gains issus de la vente des produits agricoles, de l'élevage et de l'exercice de plusieurs autres activités informelles. Il est intéressant de savoir que la plupart des petits fonctionnaires africains exercent des activités champêtres aux marges de la ville ou dans leurs villages nécessitant des déplacements fréquents pour superviser les plantations confiées aux cousins. Les femmes de leur côté s'adonnent à de petits commerces même celles qui ont un emploi pour arrondir les revenus des ménages. Généralement, les hangars sont érigés à la devanture des maisons pour entreposer des articles de toute sorte (eau, jus de fruit, charbon de bois, produits alimentaires, etc.).

L'analyse de la question du financement du foncier nous a amené à nous intéresser au cas de Naka, de Zakari et de Edem à Lomé (Encadré 4). Leurs récits nous prouvent que plusieurs circuits sont possibles pour financer une portion de terre à Lomé. Le plus classique est l'autofinancement dont les ressources proviennent de l'épargne personnelle (cas de Naka) ; dans certains cas, les ressources issues de détournement d'argent et de l'escroquerie peuvent être investies dans l'acquisition d'une parcelle. Pour d'autres le recours à un prêt bancaire est nécessaire comme zakari; les institutions de financement du foncier étant pratiquement inexistantes à Lomé, les candidats passent par le circuit du prêt classique auquel tout salarié peut prétendre dans sa banque de domiciliation de salaire pour acheter un morceau de terre. Le montant du prêt accordé tient compte du salaire (30 ou 50 % du salaire selon l'option choisit plus le taux d'intérêt) ; il est donc évident que pour les personnes qui ont un petit salaire même le prêt ne peut donner la possibilité de s'offrir un ''agnimgba[61]'' ou la terre des aïeux.

Dans le temps (entre 1967 et 1981), la BTD pouvait octroyer des crédits pour la construction des maisons sur une période de dix au taux d'intérêt de 7 %. Certaines personnes ont pu passer par ce créneau pour financer leur parcelle ; pour beaucoup c'était difficile d'y avoir accès, car au fil du temps la BTD a fini par exiger que tout prêteur ait un permis de construire et un titre foncier en bonne et due forme. Ceux qui voulaient passer par ce circuit pour financer leur parcelle se sont vus bloqués et de toute façon la BTD a fini par abandonner le prêt immobilier en raison du non-recouvrement des fonds et des pratiques de corruption.

[61] Terre en Mina, une des langues locales du Togo

Encadré 4-1: Mode de financement des parcelles

Naka *(30 ans, revendeuse de pagne) : Je vends les tissus de pagne à Lomé. Avec l'économie que j'ai pu réaliser j'ai décidé d'investir dans l'immobilier en construisant des petites villas pour la location. J'ai aussi sollicité l'appui financier de mon frère qui vit en Europe. Au départ je voulais acheter un seul lot mais le propriétaire m'a donné l'opportunité d'en acheter deux en m'accordant des facilités de payement. Il m'a dit que le lot se vend à 8 millions de F.CFA mais si j'accepte de prendre le second il va me faire une réduction. Après négociation il m'a cédé un lot à 6 millions soit 12 millions pour les deux. J'ai payé le premier lot en un seul coup et le deuxième j'ai payé par tranches. J'ai acheté ce terrain en 2005 mais actuellement tu ne peux pas trouver à ce prix là.*

Zakari *(48 ans, cadre de l'administration): J'ai acquis mon terrain en 1987 à 1.200.000 F.CFA. J'ai fait un prêt classique de 2.000.000 de F.CFA à la BTD sur une période de 3 ans. L'argent qui m'est resté après l'achat du terrain m'a servi à amener la dot et préparer mon mariage. Un deuxième prêt m'a permis de faire les parpaings et de poser la fondation puis avec le troisième prêt j'ai achevé la construction.*

Edem *(37ans, salarié résident en France)* ***:*** *Après mon baccalauréat je suis parti en aventure en Europe. J'ai fait tous les petits boulots possibles avant de trouver un emploi stable dans une entreprise automobile. J'ai pu mettre quelques euros de côté puis j'ai décidé d'avoir un pied à terre au pays. J'étais indécis au départ, acheter directement une maison ou construire moi-même. J'ai finalement opté pour l'achat du terrain et avec l'aide de mon frère on a pu trouver à Adidogomé. C'était en 2001 et j'ai payé un demi lot de 300 m2 dejà lôti à 3.500.000 F.CFA.*

Récits recueillis en Juin 2011 à Lomé

La Caisse d'Epargne du Togo ainsi que quelques établissements de micro-finances tel la FUCEC ont initié l'épargne crédit immobilier, mais les taux d'intérêts pratiqués avantagent plus les couches moyennes et supérieures.

Pour affirmer leur droit à l'appropriation du sol, les populations exclues par les filières officielles de financement du foncier inventent de couloirs informels: beaucoup recourent à la tontine, un système de prêt basé sur la parole donnée. Pratiqué au départ beaucoup plus par les femmes revendeuses, le système de tontine a fini par gagner les cadres de l'administration publique qui se constituent souvent en groupe de dix où chacun verse la même somme d'argent mensuellement. Cette somme profitera à chacun à tour de rôle sous forme de prêt sans intérêts et c'est donc une opportunité pour financer l'achat de son terrain.

Une autre astuce des acquéreurs est l'endettement directement auprès du propriétaire terrien qui accepte d'être payé en plusieurs tranches sur une période d'un an et parfois plus. Cet achat à crédit qui offre un avantage indéniable à l'acquéreur au petit budget d'accéder à la propriété foncière sans recourir à un prêt bancaire comporte néanmoins un risque. Le plus souvent, avant même qu'il n'ait le temps de recouvrir sa dette, il arrive que le propriétaire en cas de difficulté financière cède le même terrain à un autre acquéreur prêt à payer au comptant.

Le prix du foncier à Lomé reste pourtant faible comparé à Abidjan où le prix du mètre carré au centre-ville coûte trois à quatre fois plus qu'à Lomé. Dans la commune de Cocody et en fonction de sa situation géographique, le prix du mètre carré varie de 50.000 F.CFA à 200.000 F.CFA. Il en est de même dans les secteurs résidentiels comme Plateau, Marcory et Treichville. Dans les zones périphériques le prix du mètre carré varie de 10.000 à 50.000 F.CFA et voir plus. Pour les terrains coutumiers non viabilisés proposés par les Ebrié, le prix du mètre carré se situe en 2012 dans la fourchette de 5000 et 10.000 F.CFA.

La taille moyenne des parcelles est fixée à 400 m² par les pouvoirs publics et les lotisseurs villageois s'alignent sur cette norme. Il existe une relation étroite entre la taille de la parcelle et les niveaux de revenus de chaque individu et selon cette logique les acquéreurs fortunés sollicitent des parcelles de 600 m² et plus tandis que les acquéreurs modestes se contenteront de la surface moyenne de 400m² et parfois moins. Les règles d'urbanisme fixent à Abidjan une surface minimale de terrain selon des communes et selon le type de construction ; pour une villa individuelle, la

surface minimale est fixée à 600 m² tandis que pour l'habitat évolutif, il faut une parcelle d'au moins 400 m².

Le lot de terrain n'étant pas standardisé à Abidjan et, en l'absence d'un indice synthétique permettant d'appréhender le prix des terrains à bâtir, il nous est difficile de faire la cartographie du prix du sol. Ce qui est important à retenir est que, à surface égale de terre, l'Abidjanais débourse deux à trois plus d'argent que le Loméen et que l'acquisition du logement se fait aussi bien auprès de l'AGEF qu'auprès des détenteurs coutumiers. Le prix de foncier n'a cessé de croitre tandis que le niveau de vie actuel de l'Ivoirien est en baisse caractérisé par une progression de la pauvreté à 21 % dans la ville d'Abidjan (Enquête de niveau de vie, ENV 2008). Le désir d'acquérir son propre logement est aussi fort que chez le Loméen et divers plans de financement sont possibles.

Dans un contexte de forte intervention de l'Etat à plusieurs niveaux dans le secteur du logement, l'accession directe à la propriété immobilière semble être plus privilégiée par rapport à l'accession à la propriété foncière. Les mécanismes de financement mis en place par l'Etat à travers le FSH et le CDMH permettent à beaucoup de ménages de recourir à des prêts immobiliers à des taux d'intérêts assez avantageux. Par son système de refinancement, le CDMH encourage certaines banques (SGBCI, BICICI, SIB, BIAO-CI et BHCI) à octroyer de crédits aux ménages. Pour bénéficier de ces crédits, les demandeurs doivent être clients de ces banques agréés et y domicilier leur salaire. Ils doivent avoir un salaire stable, disposer d'un titre foncier et faire un apport personnel minimum de 10 % du coût d'acquisition du logement. Certaines banques privées de la place interviennent également dans le financement du logement en octroyant des crédits immobiliers aux particuliers pour des périodes n'excédant généralement pas 15 années. Si le système bancaire ivoirien reste un maillon essentiel dans la politique de l'habitat, il n'en demeure pas que les conditions d'acquisition des crédits sont jugées trop contraignantes pour les ménages à faibles revenus en raison du taux de quotité cessible trop élevé pratiqué par les banques (Gnayoro G.N., 2000). Le crédit immobilier ne concernant que certaines catégories de population, diverses stratégies sont développées par les populations à faibles revenus pour financer l'achat d'un terrain. Ces populations n'hésitent pas à solliciter de l'aide familiale en dehors des revenus tirés des activités agricoles et commerciales.

Les litiges fonciers sont aussi fréquents à Abidjan notamment dans les zones périphériques. Les bras de fer surviennent d'une part entre acquéreurs de lot et détenteurs de terres (double vente, escroquerie) et, d'autre part entre Etat et détenteurs coutumiers. Dans le cas ivoirien, nous allons beaucoup plus insister sur les affrontements entre Etat et détenteurs coutumiers. En effet, les droits

coutumiers sont sujets à dénégation de la part des pouvoirs publics dans leurs actions d'aménagement. La purge des droits coutumiers est une opération placée sous le sceau de la « palabre » (Kobo P.C, 1985). En effet les modalités de la purge des droits coutumiers sont fixées en fonction des circonstances et des rapports de force entre les différentes parties prenantes. L'indemnisation des droits ne coule pas de source, l'Etat n'indemnise que lorsqu'il reconnaît le caractère coutumier de l'emprise et c'est justement cette reconnaissance qui engendre des palabres. Les dirigeants politiques ne sont pas transparents dans l'application stricte de la loi. L'enjeu des luttes pour le contrôle de la terre est très fort, car la rente foncière est essentielle dans « l'enrichissement et dans la formation du clientélisme social » (Kobo P.C., op.cit).

La reconnaissance du statut coutumier se prête à de longues discussions, car plusieurs groupes ethniques les Dioula, les Bété, les Baoulé se réclament de la lignée et revendiquent leurs droits sur les mêmes terres. A ces conflits intercommunautaires s'ajoute la querelle des frontières entre Etat et détenteurs coutumiers. Ces derniers dans le but de négocier des compensations plus importantes en cas de déguerpissement cherchent à agrandir leur domaine foncier en morcelant champs et plantations pour vendre. Ces attitudes qui, selon Yapi-Diahou (op.cit) expriment le refus des communautés villageoises « d'être des otages et des victimes résignées du développement urbain », provoquent des querelles de frontières avec l'Etat qui se voit obliger d'entrer dans des formes de négociations. Le barème d'indemnisation fixé par l'Etat est jugé insuffisant par les détenteurs coutumiers qui n'hésitent pas à faire des contre-propositions. En effet, les dispositions prises par l'Etat prévoient d'allouer une somme allant de 200.000 à 250.000 F.CFA contre un hectare de terre cédé [62] et aussi un lot de 600 m2 de terrain viabilisé. Ces dispositions s'accompagnent parfois d'autres promesses comme la construction des équipements socio-collectifs dans le village (écoles, dispensaires, marchés, etc.).

En revanche, les discussions peuvent durer assez longtemps avant d'aboutir à un terrain d'attente. Qui plus est, les délais de payement des indemnités ne sont parfois pas respectés par la SETU, ce qui ne manque pas de susciter les indignations des détenteurs coutumiers. L'intransigeance des communautés villageoises est légitime, car elles doutent de la bonne foi de l'Etat à honorer ses engagements une fois les terres leur ont été « arrachées ». Ainsi, voit-on souvent les populations se soulever allant jusqu'à arrêter les travaux de viabilisation faute

[62] Décret n°72-116 du 09 Février 1972 portant indemnisation des cultures et des impenses agricoles. Exemple pour un hectare de champ de café et de cacao, l'indemnité varie entre 50 à 250 000 Fcfa ; bananier plantain 100 Fcfa le pied…

d'indemnisation comme ce fut le cas dans le temps avec les populations du village de Niangon-Adjamé.

Les propriétaires terriens trouvent en leurs ''alliés'' que sont les acheteurs les motifs de leur bataille contre l'Etat. La demande devient de plus en plus pressante et il faut des parcelles à des prix adaptés à la ''poche'' de beaucoup de ménages en quête d'une sécurité foncière. L'avancée de l'urbanisation fera perdre aux détenteurs coutumiers leurs terres au profit des investissements publics, ce qui les obligera à « s'attaquer » aux plantations en vue de leur morcellement pour se constituer une réserve foncière. Pour les acquéreurs des lots issus des lotissements villageois, c'est parfois plus que l'envie de devenir propriétaire; le but est aussi de négocier des compensations des lots ''légaux'' en cas de déguerpissement.

Le marché foncier, en plein essor dans toutes les villes du monde, exerce un effet sélectif en repoussant progressivement les pauvres hors des centres urbains. Depuis que la terre est devenue un bien marchand, les prix n'ont cessé de croitre et paradoxalement en contradiction avec les revenus des ménages. Le foncier est régi par des phénomènes complexes du marché et générant une rente foncière ce qui sans doute amène Allais M. (1994) à affirmer que :

> « *Celui qui acquiert une terre la considère comme tout autre placement, autrement dit, il compare les revenus qu'il pourra ainsi s'assurer avec les intérêts qu'il pourrait obtenir, si au lieu d'un terrain, il achetait une maison, un navire ou des valeurs mobilières de valeur égale* ».

La rente foncière, résultat des pratiques complexes des acteurs sociaux convoque plusieurs approches disciplinaires pour sa théorisation notamment l'économie et la sociologie. Après avoir abordé la réflexion des économistes sur la théorie de la rente foncière, nous ferons une incursion dans la littérature sociologique pour comprendre les ressorts sociaux et culturels de la valorisation économique de la terre.

4.2.2.1- Réflexion économique : l'analyse hédonique

Les économistes considèrent que les prix fonciers sont le résultat de la confrontation de la demande et de l'offre sur le marché : plus l'offre de terrains sera faible et la demande élevée, plus la rente sera élevée et inversement. Les travaux récents s'intéressent à la valeur du sol urbain à l'aune de son « habitabilité » en intégrant les différentes variables concourant à la valorisation d'une commune telle que la situation géographique des terrains, l'animation (densité d'équipements et de

services collectifs), la présence d'aménités écologiques, l'environnement social, etc. Dans cette optique les économistes spécialisés sur les questions foncières et immobilières ont mis en évidence une corrélation entre les variables qualifiées d'hédoniques et les prix immobiliers et fonciers. Ces variables sont les préférences résidentielles des ménages telles qu'elles s'expriment sur le marché et la valeur d'une parcelle peut être considérée comme un ensemble de caractéristiques sous-jacentes apportant de l'utilité à tout acquéreur.

La méthode hédonique d'évaluation des prix fonciers et immobiliers que l'on doit aux travaux de Lancaster (1966) et de Rosen (1974) repose sur le constat que les différents biens qui sont échangés sur les marchés sont recherchés pour les différentes caractéristiques qui les définissent et non pas recherchés pour eux-mêmes. Un terrain n'est recherché par les acquéreurs que pour les caractéristiques très diverses qui le définissent: viabilisé ou non, proximité des commerces et des infrastructures routières, proximité ou éloignement du centre- ville, proximité des centres de distractions, sécurité dans le quartier où ce terrain est situé, sociabilité dans le quartier, etc. Pour les chercheurs hédonistes, les biens ne sont rien d'autre que les *vecteurs* qui les définissent et en tant que tel un terrain ou un logement n'existe pas. Seules existent donc les caractéristiques possédées par ces biens.

Le prix d'un terrain échangé sur un marché peut s'interpréter comme la rémunération qu'accorde ce marché aux caractéristiques que possède ce terrain. Loin d'être banal, ce corollaire permet d'une part de donner un prix à des caractéristiques peu visibles (à combien peut-on estimer la sociabilité dans un quartier où un terrain est situé ?) et d'autre part, d'attribuer un prix au terrain lui même qui n'a jamais fait l'objet d'une transaction marchande (quel peut être le prix d'un terrain nu de 600 m2 à Lomé et à Abidjan ?).

D'après la méthode hédonique tout bien est apprécié par la quantité d'un nombre q de ses caractéristiques fondamentales. Si nous raisonnant sur le foncier, nous admettrons qu'il y ait N terrains distincts possédés par un propriétaire terrien. La méthodologie hédonique supposera que tout terrain t ($t = 1,...,N$) comme une liste ordonnée ($y^t_i,\ldots y^t_q$) de quantités de ces q caractéristiques ; y_i étant la quantité de la caractéristique i contenue dans le terrain t. Ce qu'il faut retenir dans cette méthode c'est que chaque caractéristique doit faire l'objet d'une mesure quantitative et objective, par exemple un terrain est viabilisé ou pas. En résumé on attribut à chaque terrain t un prix d'équilibre P_t qui devient une fonction de caractéristiques qui le définissent : $p_t = h(y^t_i, \ldots, y^t_q)$. Cette fonction de prix hédonique h (.) associe au prix du marché d'un terrain la combinaison de ces q caractéristiques. La valeur marchande d'un terrain est une valeur d'équilibre,car chaque acquéreur

choisit librement le terrain sur la base de la connaissance de l'ensemble des caractéristiques et du prix de tous les terrains disponibles qui lui sont proposés de même que la contrainte que fait peser sur lui son budget.

La méthode hédonique a été fort utile pour résoudre les litiges fonciers ; en Amérique Latine par exemple, les tribunaux n'hésitent pas à utiliser cette méthode pour arbitrer les conflits liés aux indemnisations que les autorités publiques doivent verser aux propriétaires terriens en cas d'expropriation pour utilité publique. En France, cette théorie hédonique fait l'objet d'un grand intérêt dans le domaine du logement, en témoignent les travaux des chercheurs (Gravel N., Martinez M. et Trannoy A. 1998a ; Gravel N. 1994 ; Donzel A., François D., Geniaux G., Napoleone C., 2008). Son application a permis de préciser dans les grandes zones urbaines les effets de la division fonctionnelle et sociale de l'espace sur les prix fonciers.

Appliquée à nos terrains, cette méthode devra tenir compte de la dualité du marché foncier. En effet, à caractéristiques identiques (même surface, même localisation, etc.) les prix des parcelles peuvent ne pas être les mêmes selon qu'ils soient négociés sur le marché formel ou informel. Ces différences sont difficilement mesurables, c'est pourquoi la valeur vénale d'un terrain doit être également évaluée à partir de sa valeur sociale même s'il ne fait aucun doute qu'une petite parcelle située dans un quartier résidentiel à Abidjan ou à Lomé vaudra bien davantage qu'une grande parcelle dans un quartier populaire loin de tout équipement. Les caractéristiques des biens proposés par les agences immobilières (annonces en exergue en début de notre introduction générale) sont édifiantes à ce sujet. Les méthodes hédoniques s'avèrent donc insuffisantes pour évaluer les prix fonciers c'est pourquoi l'approche sociologique vient en complément pour mieux expliquer la logique de fonctionnement du marché foncier et immobilier.

4.2.2.2- La construction sociale des prix fonciers

Les sociologues vont prendre leur distance vis-à-vis de la méthode développée par les économistes pour évaluer les prix de terrains pratiqués dans les villes. Selon eux, l'évaluation des prix fonciers doit prendre en compte tous les déterminants socio-économiques. Nous allons nous intéresser particulièrement aux apports théoriques de Maurice Halbwachs en France sur la construction sociale des prix fonciers et immobiliers. Ses travaux de sociologie économique sur les marchés fonciers à Paris sous le titre « Les expropriations et les prix de terrains à Paris (1860-1900) » ont servi de cadre d'analyse à Donzel A. et al. (op.cit) pour étudier le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers en France.

En effet dans sa thèse de droit, Maurice Halbwachs soutient que, la valeur sociale d'un terrain se révèle au mieux dans les expropriations, car elles permettent aux représentations collectives d'avoir des informations plus étendues sur les conditions de vente en dehors des caractéristiques formelles. La valeur réelle d'un terrain inclut un jeu des apparences sociales que le marché exprime de façon « approximative et arbitraire » pour reprendre les mots de Donzel et al. (op.cit). La détermination des prix fonciers doit incorporer la valeur sociale en tant que cristallisation d'une valeur d'usage influencée par les normes sociales et culturelles.

La valeur sociale que l'on incorpore au prix du sol à Lomé semble justifier qu'à caractéristiques physiques égales (de surface, de localisation géographique, etc.) un terrain coûte plus cher à Abidjan. La variation des prix entre ces deux villes est en étroite relation avec la situation sociale de leurs habitants d'où l'étonnante homogénéité spatiale[63] que tout visiteur observe à Lomé et le fantasme de ''chez soi'' particulièrement fort chez le citadin même chez les ménages les plus démunis.

[63] Homogénéité spatiale apparente car de plus en plus les couches les plus aisées se retranchent dans des quartiers résidentiels et les plus démunis éjectés dans les quartiers pauvres.

Conclusion

Les mutations sociales et économiques survenues au cours des dernières années ont entrainé une hausse spectaculaire des prix du foncier et de l'immobilier. La structuration du marché foncier et immobilier est fortement liée à la densité de la population et à la proximité avec les divers services. Les principaux déterminants (économiques et sociaux) sont bien présents dans la valeur qu'on attribue à une parcelle, mais à des intensités variables cependant selon que l'on se situe à Lomé ou à Abidjan. La cartographie du prix du sol indique dans ces deux villes comme dans toute autre grande ville, les zones de prix élevés regroupant des hauts cadres et des zones de bas prix où sont concentrées les populations les plus défavorisées. Toutefois, on note une particularité à Lomé où les jeux ségrégatifs se déroulent moins sur le marché foncier dont la compréhension nécessite un retour en arrière pour comprendre l'histoire de naissance de cette capitale togolaise. C'est donc à travers l'engouement pour l'espace que les ménages affirment leur citadinité qui s'exprime à travers la diversité des pratiques résidentielles…

CHAPITRE CINQUIEME

5ème chapitre

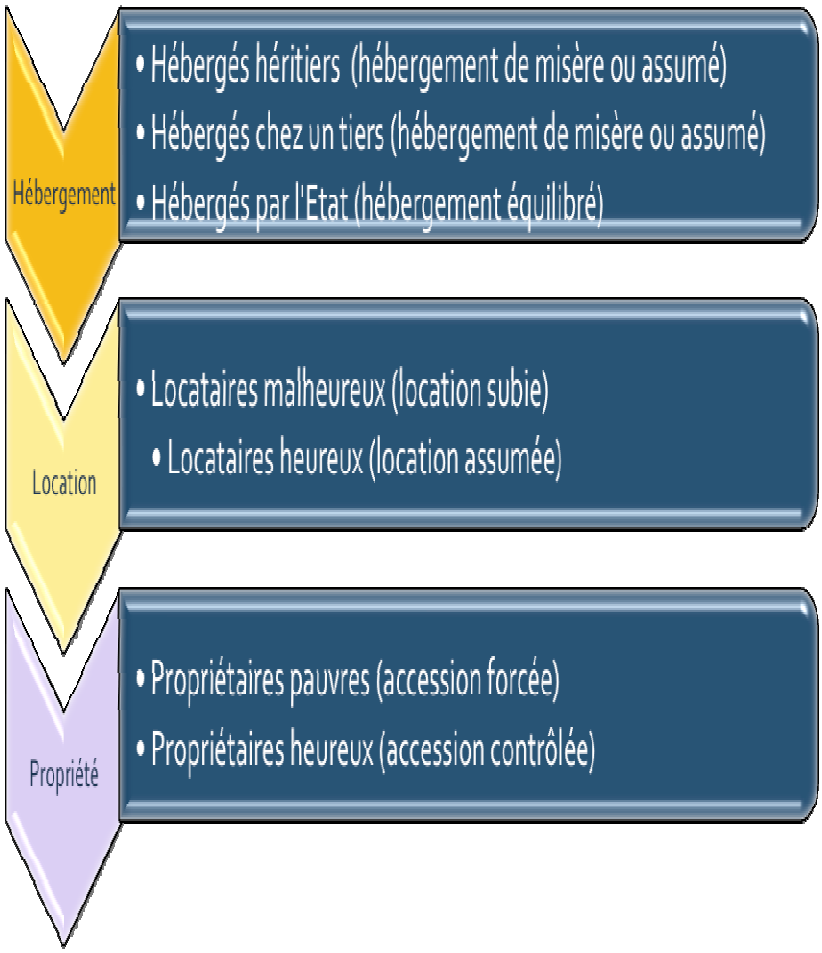
Le statut d'occupation comme expression des stratégies résidentielles des ménages

5.1- ETRE HEBERGE CHEZ UN TIERS : UN MAL-LOGEMENT ?.....174
5.2 - ETRE LOCATAIRE A LOME ET A ABIDJAN : UN PASSAGE QUASI OBLIGE DANS UN PARCOURS RESIDENTIEL....177
5.2.1- On ne naît pas propriétaire, on le devient !..... 184
a) Une question de préférences.....191
b) Cycle de vie et accession à la propriété.....192
c) Cohabiter : une forme d'émancipation résidentielle?.....193
d) D'une maison à l'autre : une double accession à la propriété résidentielle ?.....195
e) Comment devient-on propriétaire ?.....197

Introduction

La variable statut d'occupation désigne le statut juridique d'occupation d'un logement. Dans toutes les sociétés, les histoires résidentielles des individus correspondent au modèle linéaire du passage du statut d'hébergé à celui du propriétaire (figure 9). Quel que soit le niveau de revenus des ménages, la propriété associée à une trajectoire résidentielle ascendante semble exprimer à la fois une réussite sociale et une certaine sécurisation en matière foncière et immobilière. L'hébergement à titre gratuit dans la maison d'un tiers (5.1) bien que statut d'occupation minoritaire dans les deux contextes de notre étude révèle à la fois des modèles de solidarités familiales et une inadaptation de l'offre. Certaines stratégies résidentielles privilégient néanmoins la location (5.2) qui peut dans certains cas être plus avantageuse que la propriété (5.3) qui est une norme aux significations diverses (Bonvalet C. et Dureau F. 1990) selon les contextes.

Figure 5-9: Schéma du statut d'occupation résidentiel



5.1- Etre hébergé chez un tiers : un mal-logement ?

La cohabitation dans une cour familiale fait partie des réalités de l'habitat dans le contexte ouest-africain. Plusieurs familles se regroupent dans une même maisonnée à titre indépendant et gratuit. C'est une forme d'hébergement qu'on rencontre souvent en milieu rural ; sa transposition en milieu urbain traduit la misère des familles et la crise de l'offre de logements abordables. La mise en couple ne se traduit par chez certaines personnes par un départ de la maison familiale. Bien de familles paupérisées se retrouvent à partager un patrimoine familial et c'est une réalité qu'on observe dans les deux capitales. Les enfants, les petits fils, les cousins et les gendres constitués en ménages distincts se retrouvent à partager un bien commun transmissible qui se transmet de génération en génération. Les normes sociales africaines rendent possibles ces formes de cohabitation qui ne sont ni la location ni la propriété en tant que telle même si les ménages approchés au cours de notre sondage se déclarent comme tels. Difficile dans ce cas de figure de distinguer hébergeants et hébergés, car les familles cohabitantes se proclament toutes héritières de la maison et donc ayant toutes les mêmes droits. Ces hébergés que nous classons dans la catégorie « *d'hébergés héritiers »***,** on les retrouve beaucoup plus dans les quartiers centraux où l'importance des vielles maisons permet ces genres de cohabitation. Ces formes d'arrangements familiaux impactent négativement sur les conditions de vie des familles pauvres pour la plupart à cause des tensions familiales qui dictent le quotidien.

La deuxième catégorie d'hébergés concerne ceux qui sont accueillis dans la maison d'un tiers, ceux-là que nous avons catégorisé « *hébergés chez un tiers* ». Les ménages peuvent être apparentés ou non et cette forme d'hébergement est liée à des pratiques d'hospitalités qui peuvent être temporaires ou durables. L'hébergeant peut être absent du logement s'il s'agit d'un propriétaire vivant à l'étranger qui confie sa maison à un proche parent. Par contre la présence d'un hébergeant dans son logement peut rendre l'hébergement asymétrique. Les régimes de relations entre hébergeants et hébergés sont variés et contradictoires ; si certains ménages vivent positivement l'expérience de l'hébergement, d'autres le vivent sous la tension. La vie en commun est particulièrement exigeante et s'établit sur les attentes de l'autre, mais aussi sur la « responsabilité à se devoir des choses » (Breviglieri M. (dir), 2003). Serges qui est hébergé avec sa femme chez ses beaux parents à Adidogomé (Lomé) depuis 5 ans nous a fait des révélations sur ce point :

''nous sommes venus vivre ici sur proposition de mes beaux parents ; ils sont plus aisés que les miens et moi en tant que cadre moyen je vivais dans deux chambres et salon dans un habitat de cour avant de connaître ma femme. Elle a toujours vécu dans ce duplex que vous voyez et pour ses parents c'est inacceptable qu'elle vienne vivre dans mes deux pièces. C'est ainsi qu'ils nous ont proposé de venir vivre avec eux ; bien que nous ayons notre espace privé je ne suis pas libre dans mes mouvements, on contrôle mes aller et retour et pour moindre chose on n'hésite par à te dire de rabaisser le ton car tu n'es pas chez toi. C'est l'enfer pour moi, je vais bientôt achever ma maison si Dieu le veut et si ma femme ne veut pas me suivre c'est tans pis pour elle''

La durée de l'hébergement peut parfois agir sur les liens sociaux qui passent d'une situation positive à une situation négative (Tableau 13). Plus les ressources financières des familles sont élevées plus les relations sont bonnes avec la famille qui héberge et moins les ressources sont élevées moins bonnes sont aussi les relations avec l'hébergeant. Les pratiques d'hébergement chez les ménages aisés répondent à des stratégies aussi bien relationnelles qu'économiques. Certains grands-parents ne voulant pas se sentir seuls essaient de faire en sorte que leurs enfants surtout les garçons ne quittent pas la maison après leur mariage, ce qui leur permettra d'avoir leurs petits fils à leur côté. Mr kouassi, 55 ans, architecte a vécu chez ses parents à Treichville (Abidjan) pendant trente années avant d'intégrer sa propre maison dans le quartier Angré par exemple. Il a fait construire l'appartement qu'il occupait dans la cour de ses parents, de même que son cabinet d'architecture : *''l'avantage c'est qu'on a les grands-parents à côté pour s'occuper de nos enfants, ma femme travaille aussi et ça nous évite de prendre une domestique''* nous confia-t-il.

Tableau 5-13: Rapport « hébergeant - hébergé » asymétrique

		Rapport hébergé/hébergeant	
		–	+
Ressources	–	Hébergement abusif	Hébergement contraint
hébergées	+	Hébergement contrôlé	Hébergement assumé et contrôlé

Bien que l'hébergement se fasse à titre gratuit, les contributions des hébergés sont d'une autre nature et peuvent s'inscrire dans un échange pratique. Les hébergés ont l'obligation morale de participer à certains travaux d'entretiens de la maison et à la réalisation des tâches domestiques quant à ce qui concerne les femmes. Cependant, les frontières sont floues en ce qui concerne les formes de mutualisation des ressources financières avec les hébergeants. Pour la plupart des cas, les ''fourneaux'' sont séparés, mais il arrive que les repas soient partagés ensemble. En cas de décès ou de funérailles dans la famille, les hébergés considérés aussi comme membre de la famille peuvent apporter une aide financière.

La dernière catégorie des hébergés que nous avons identifiés sur le terrain est celle des « *hébergés par l'Etat* ». Les hauts gradés de l'administration publique (les directeurs des sociétés, les préfets, les maires..) et de l'armée (Colonels, Comandants, généraux) ; les expatriés et les diplomates bénéficient d'un logement de fonction. Ce mode d'hébergement est minoritaire, car l'Etat ne loge que les agents dont les contraintes liées à l'exercice de leur emploi exigent leur présence à proximité de leur lieu de travail, les préfets par exemple, ou ceux dont le poste occupé, exige un logement de fonction. En principe, l'Etat a l'obligation de loger ses salariés, mais compte tenu du manque de logements, il accorde des indemnités de logement à chaque salarié sur une période donnée[64].

Les logements affectés aux ayants droit peuvent être directement construits par l'Etat dont certains remontent à l'époque coloniale, ou baillés par l'Etat auprès des promoteurs privés. A Abidjan, on retrouve généralement ces hébergés dans les logements construits par la SICOGI ou la SOGEFIHA dont le niveau de standing varie en fonction du poste occupé ou du nombre de galons s'il s'agit des corps habillés[65]. Parmi ces hébergés par l'Etat figurent les propriétaires qui mettent généralement leurs propres biens en location. Pour ceux qui ne l'étaient pas encore, c'est l'occasion de faire des économies pour investir dans la construction de leur propre maison. Du statut ''d'hébergé'' on passe à celui de locataire ou du propriétaire en fonction du forme d'hébergement dans laquelle on se trouve.

[64] Les fonctionnaires togolais bénéficient d'une somme forfaitaire de 8000 F.CFA en guise d'indemnités de logement sur une période de 2 ans pour ceux qui exercent à Lomé et sur une période de 4 ans pour ceux qui exercent dans les autres villes du pays.

[65] Expression utilisée pour désigner tous ceux qui sont en treillis militaire.

5.2 - Etre locataire à Lomé et à Abidjan : un passage quasi obligé dans un parcours résidentiel

Lomé est loin de correspondre à une ville où l'ancrage urbain passe par l'acquisition de son propre logis. Les ménages interrogés se trouvent majoritairement être des locataires surtout dans les quartiers centraux. Le phénomène locatif constitue un phénomène assez répandu particulièrement au sein de la population à bas revenus et ressort comme caractéristique majeure et commune aux deux capitales. La location s'insère plus dans l'habitat de cour et s'agissant d'Abidjan, cet habitat ne reçoit pas assez le soutien des programmes d'habitats qui investissent plus dans l'habitat économique moderne qui accueille qu'une petite partie de la population.

A Abidjan, le boom économique des années 1960 avait permis la production de l'habitat dit « économique » pour les bas revenus avec de grands lotissements de logements en bande de plain-pied. Ainsi, de nombreux logements mis en location-vente par les sociétés immobilières ont permis à plus de 17 000 ménages d'accéder à la propriété. Ce type d'habitat se retrouve principalement au nord-ouest de la ville à Yopougon et à Abobo où logent 35 % de la population (Antoine P., 1999). Les sociétés privées ont pris la relève depuis que l'Etat s'est ''éclipsé'' au début des années 1980, redressement économique obligeant. Leur offre concerne ce type de logement, mais inaccessible cependant aux plus démunis à cause de leur prix de cession pourtant dits ''sociaux''. Depuis donc l'émergence du secteur privé sur la scène du logement, les logements dits parfois sociaux, parfois économiques, sont devenus la chasse gardée des classes moyennes (Antoine, Dubresson et Manou-Savina, 1987). C'est dans cette crise de logement qu'il faudra comprendre des marges de manœuvre résidentielles des ménages ivoiriens et la distinction entre la location subie et la location volontaire (Bonvalet et Gotman, 1993) permet de ne plus seulement rattacher le statut de locataire aux ménages pauvres. Comme on le verra plus bas, c'est bien dans les stratégies résidentielles des ménages qu'il faudra chercher les signes du blocage institutionnel en matière d'offre de logement.

Dans le contexte togolais où l'appropriation personnelle de sa maison est un dogme, la crise économique des années 1980 n'a fait qu'anéantir le désir ''fou'' que l'on reconnaît au Loméen de vouloir vivre coûte que coûte sous son propre toit. Les couches moyennes qui pouvaient satisfaire leur désir d'accession à la propriété par la « débrouillardise » sont venues gonfler les effectifs de ceux qui n'ont autre choix que de vivre chez les ''autres''. La rareté des bonnes affaires rendait l'argent indisponible pour investir dans ''la pierre'' et multiplier les cours destinées à la location. Cette crise de logement vécue dans les années 1980 explique la forte concentration des ménages dans les habitats de cour.

La part importante du logement locatif dans le marché immobilier est une constante dans les deux capitales ; cependant la location suscite des perceptions différentes dans les deux contextes: lorsque le locataire cohabite avec le propriétaire de la maison dans la même cour, il subit un inconfort résidentiel (voir récit de Yao à Lomé dans Encadré 2) ; le maître incontesté de la cour n'hésite pas à imposer des règles de conduite dans la maison jusqu'aux heures de fermeture de l'entrée principale dont il est parfois le seul à détenir les clefs. Il ne supporte la présence des locataires dans sa cour qu'en raison de leur intérêt économique. La faible emprise des locataires sur la cour partagée (qui n'occupent généralement que la devanture de la chambre louée) est un signal fort qui exprime leur rejet et une manière indirecte de faire savoir qu'ils habitent chez ''autrui''.

Les locataires les plus démunis se contentent en réalité des ''cabanes'' plutôt que des espaces de vie décents. Ces offres locatives sont souvent proposées par de petits propriétaires qui n'hésitent pas à mettre sur le marché des pièces bon marché de différentes tailles et souvent construites sans aucun respect des normes règlementaires sur des terrains morcelés illégalement. Il arrive parfois que l'espace loué soit dans une des pièces déjà occupées par le propriétaire, ou même du droit d'entreposer ses effets à des horaires bien précises, ce qui finit par rendre invisible le logement locatif. Cette situation ''d'aliénation'' traduit l'infortune du locataire à se trouver un logement décent et pour aller plus loin son incapacité à acquérir un terrain et construire sa propre maison. Elle signale également ''l'incapacité durable des locataires à asseoir leurs dépendants dans un véritable patrimoine'' (Monique B., op.cit) pour ceux qui vieilliront chez les autres et demeureront à vie dans cette posture de locataire.

Encadré 5-2: Réponses recueillies à Lomé à la question : « Comment vivez-vous votre situation de locataire ? »

**** Je n'ai pas la quiétude ; je suis souvent stressé à la fin du mois car le propriétaire nous met sous pression. A peine le 30 du mois arrive, qu'il se pointe pour réclamer son loyer sans tenir compte si nous avons déjà touché notre salaire ou pas. Les salaires ne tombent pas vite alors que les propriétaires sont toujours pressés ; la plupart d'entre eux vit des loyers que nous leur versons c'est pourquoi ils deviennent des ''bourreaux'' et nous leurs ''aliénés''. En plus il ya problème de voisinage, surtout au moment des élections, on guette le moindre de tes faits et gestes pour t'insulter. Et si ton enfant s'approche d'un voisin pendant qu'il prend son repas on t'insulte indirectement à travers lui. Les enfants sont souvent têtus et ce sont eux qui nous créent des problèmes. En plus le propriétaire vit dans la cour et vous n'êtes pas libre. Si j'avais plus de moyens j'allais louer une villa, là au moins personne ne viendra m'embêter… (Yao, 35 ans, agent de sécurité à l'aéroport, locataire à Lomé)*

****Etre locataire ne veut pas dire qu'on est pauvre. Moi j'avais une maison à Kara et on m'a affecté à Lomé. Je ne peux pas transporter mon chez ici ce qui m'oblige à être locataire. J'ai pris cette villa de deux chambres parce que mes moyens me le permettent. Même si on est locataire on veut être à l'aise, il me fallait normalement plus d'espace mais j'ai été sobre, j'aurai pu prendre une maison à quatre chambres ce qui fait que les garçons sont obligés de dormir au salon. La modernisation de l'habitat fait qu'on veut être à l'aise et préserver une certaine intimité. Il faut être dans un cadre qui met en évidence sa personne, quand on vient chez toi on doit te respecter. Quand on a les moyens on a un éventail de choix le plus large possible et c'est du snobisme... (Didier, 42 ans, employé de l'administration publique, locataire à Lomé)*

**** J'ai une très grande maison à Ablogamé mais j'ai préféré la louer et devenir moi même locataire parce que je me suis retrouvé tout seul après mon divorce et le départ de mon fils unique à l'étranger (…). D'ailleurs c'est plus avantageux pour moi de prendre une maison plus petite que d'entretenir une grande maison à étage avec plusieurs chambres, un jardin et une piscine. J'ai loué ma maison à 250.000 F.CFA à un couple français c'est avec cet argent que je paie mon logement là qui me revient à 60. 000 F.CFA seulement. Vous mêmes vous voyez c'est plus bénéfique. Ce n'est pas dégradant pour moi de redevenir locataire et de toute façon je n'ai jamais vu le propriétaire. Il vit à l'étranger et m'a donné les références de son compte bancaire sur lequel je verse à la fin de chaque mois le loyer. Je me sens à l'aise comme si je vivais dans ma propre maison... (Komlan, 57 ans, retraité, locataire à Lomé)*

Dans la capitale ivoirienne, la nature du parc immobilier (chapitre 3) éclaire sur la différence entre les possibilités réelles offertes aux citadins et leur marge de manœuvre locative. Les ménages locataires à Abidjan ne vivent pas le même inconfort résidentiel comme dans la capitale togolaise à cause des cours communes individualisées qui ont été promues par les opérations immobilières du fort volontarisme d'après les indépendantes. Les offres locatives des opérateurs privés et même des particuliers se sont également alignées sur cette nouvelle mode d'habiter dans les cours communes, ce qui a permis à des fonctionnaires moyens de sortir de l'entassement qui caractérise les cours communes classiques. Une telle opportunité résidentielle a sans doute permis à l'agent de police Albert (encadré 3) d'avoir le ''choix'' de résider dans une cour commune tout en préservant son intimité. Nuançons ici pour dire que, même si la location spéculative contraint certains propriétaires loméens à isoler les ménages dans de petites clôtures à l'intérieur d'une grande cour, cette offre locative de qualité ne concerne que certaines catégories bien ciblées de populations. L'aisance résidentielle dans une cour commune peut être possible à condition d'avoir les sanitaires et la cuisine incorporés dans la chambre, ce qui évite de s'exposer aux regards des autres.

D'autre part, que ce soit à Lomé ou à Abidjan, les relations des locataires avec les propriétaires sont souvent conflictuelles lorsqu'il s'agit d'entretenir la maison ou de mettre la pression à la fin du mois pour percevoir le loyer. Les locataires astucieux parviennent à s'en sortir comme Oscar à Abidjan (encadré 3) qui n'a pas hésité à ''sauter'' un mois de loyer pour récupérer l'argent qu'il a dû avancer pour la conciergerie bien qu'il redoute un éventuel ''palabre'' avec le propriétaire. Tout comme Oscar, beaucoup de locataires préfinancent les travaux urgents dans la maison et déduisent ces frais du loyer ce qui ne manque pas de susciter la colère des propriétaires. Ces derniers conscients de la forte demande sur le marché n'hésitent pas à sortir les locataires ''récalcitrants'' pour prendre d'autres. Ces locataires déçus qui ne peuvent exprimer leurs droits, n'ont autre choix que de changer de logement dans lequel ils peuvent se sentir vraiment comme s'ils étaient chez eux.

Encadré 5-3: Réponses recueillies à Abidjan à la question : « Comment vivez-vous votre situation de locataire ? »

**** Je suis locataire car l'Etat n'a pas pu me loger. Etant de la police, je devrais être dans un logement baillé par l'Etat, mais c'est difficile à Abidjan, quand j'étais à l'intérieur du pays, je logeais dans une maison baillée par l'Etat. Je loue un studio dans une cour commune individualisée, une chambre salon plus sanitaire et cuisine incorporés. J'ai fait ce choix en fonction de mes moyens financiers, en plus la caution est moins élevée, trois mois seulement alors que les autres demandent jusqu'à un an. Pour moi ce n'est pas dégradant d'être locataire car c'est un passage obligé surtout nous qui sommes très mobiles. Seulement le seul inconvénient est que le propriétaire peut décider d'augmenter le loyer à tout moment c'est pour ça qu'on est mieux chez soi … (Albert, 38 ans, agent de police, locataire à Abidjan)*

**** Je suis né à Bouaké et j'habite à Abidjan depuis 1994. A mon arrivée, j'ai été hébergé par mon oncle pour poursuivre mes études universitaires. Après ma maîtrise mon oncle m'a mis à la porte parce qu'il estime que je suis assez grand pour me débrouiller tout seul; j'avais 27 ans. C'est comme ça que je suis allé louer une chambre à Cocody puis après j'ai passé le concours et j'ai commencé par travailler. Je me suis marié un an après et ma femme est tombée enceinte. Il nous fallait un logement plus grand pour accueillir le nouveau né ; j'ai trouvé un appartement dans un immeuble collectif à Abobo par l'intermédiaire d'un ami qui vit dans le quartier. C'est un appartement de 3 chambres. Je paie 75000 FCFA par mois. Je voulais rester à Cocody pour être proche de mon église mais les prix des appartements ne sont pas à la portée de ma bourse. Si ma femme trouve du travail on pourra revenir à Cocody, à deux c'est plus facile de payer un loyer (…). Le problème que nous avons avec le propriétaire est l'entretien des appartements, il ne s'en occupe pas ; son problème c'est de venir chercher le loyer à la fin de chaque mois et de nous mettre la pression. Tout le matériel est en bois, j'utilise parfois le loyer pour faire les réparations et ça devient palabre avec le propriétaire. Avant de prendre la maison le gérant nous avait demandé en plus de la caution de trois mois, un mois supplémentaire pour le concierge mais depuis on ne voit pas le concierge. C'est ainsi que j'ai décidé de récupérer mon argent en ne payant pas un mois de loyer. Pour le moment le propriétaire s'est tu mais je ne sais pas s'il me réclamera à ma sortie ou pas. C'est là que nous allons faire palabre. Je rêve actuellement d'avoir ma propre maison… (Oscar, 38 ans locataire à Abidjan)*

C'est ce qui explique que les ménages locataires soient plus mobiles que les ménages propriétaires, mais leur mobilité résidentielle peut également être due au changement intervenu entre temps dans leur cycle de vie. Oscar (récit, encadré 3) qui habitait une seule pièce à Cocody avec sa femme s'était vu obligé de chercher un logement plus grand parce que sa famille allait s'agrandir par la venue d'un enfant. Au fur et à mesure que sa famille s'agrandira il cherchera un logement adapté et plus il cherchera un logement plus grand il s'éloignera du centre-ville. Nous reviendrons plus en détail sur l'effet de l'effet du cycle de vie sur la localisation résidentielle dans nos prochains chapitres.

''Au lieu d'enrichir le propriétaire, je préfère vivre dans ma propre maison même si c'est un taudis'' : c'est la croyance fortement ancrée dans les mentalités, ce qui fait que bon nombre de locataires s'inscrivent dans des espaces négatifs et vivent le ''purgatoire en attendant la propriété'' (Bonvalet C. et Gotman A. (eds), 1993). En effet, les locataires ne sont pas économiquement homogènes ; si les propriétaires pauvres tendent à louer à des locataires pauvres, les propriétaires aisés eux visent une clientèle du même profil. Ce qui veut dire qu'on peut être locataire et se sentir parfaitement à l'aise comme si on vivait chez soi. Chez les plus aisés, la location leur confère une image valorisante, car ils occupent souvent des logements adaptés à leur statut social. Ils sont plutôt satisfaits de leur choix, car ils ne vivent pas le problème du voisinage. L'exemple de Didier que nous avons cité dans l'encadré 2 illustre parfaitement qu'on peut être ''heureux'' même en étant locataire.

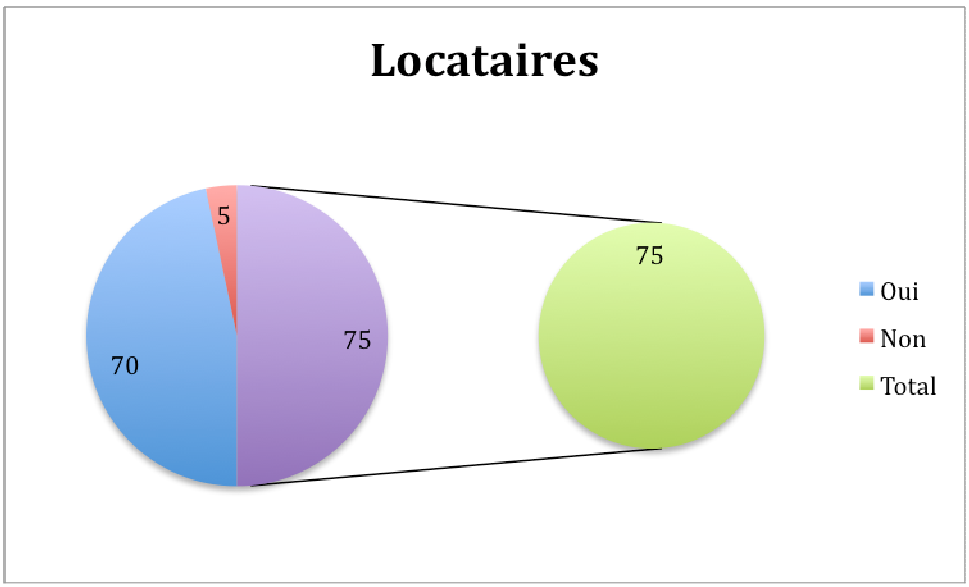
Ces locataires heureux préfèrent l'aisance résidentielle plutôt que de vivre la promiscuité résidentielle et d'économiser pour investir dans leur propre logement comme optent certains individus. Vivre le statut de locataire ne semble majoritairement pas être associé avec une précarité durable des conditions de logements. Il n'y a pas que les locataires pauvres qui vivent la promiscuité résidentielle, les propriétaires pauvres qui vivent dans les cabanes ou qui font de la location d'appoint connaissent également des situations d'entassement. Le confort résidentiel auquel on aspire lorsqu'on devient propriétaire n'existe pas chez eux et il s'agirait dans ce cas d'une accession à la propriété « piégée» (Bonvalet C. et Dureau F. 1990). Beaucoup de ménages pauvres seraient assignés à ce statut de propriétaire et ce paradoxe où le couronnement d'une "carrière" résidentielle, l'accession à la propriété, dans la mesure où il s'agirait d'une "accession forcée", deviendrait, pour certains, la seule issue voire, dans certains cas, une voie de garage. On est loin alors de la réalisation d'un idéal'' (Culturello P., op.cit).

La majorité des histoires résidentielles ne correspond toujours pas au modèle linéaire du passage location - accession. La norme qui voudrait que l'aboutissement d'une carrière résidentielle soit l'accession à la propriété trouve sa limite, car certaines personnes propriétaires peuvent redevenir locataires en fonction de leur mobilité géographique ou du changement intervenu dans leur cycle de vie. Didier (exemple cité dans l'encadré 2) qui possédait déjà une maison à Kara dans le nord du Togo, s'est vu contraint de louer une maison à Lomé. Tout comme lui, beaucoup de fonctionnaires déjà propriétaires dans d'autres villes secondaires et mutés dans la capitale dans le cadre de leur fonction sont assignés à la location pour s'installer. Ils finissent par construire leur propre chez s'ils durent à Lomé et comme le dit Didier qui envisage construire également à Lomé : *''j'avais déjà un terrain à Lomé avant mon affectation, je pense construire plus tard quand j'aurai des moyens et si un jour on m'affecte encore je pourrai la mettre en location ''.*

L'histoire résidentielle de Komlan quant à elle, permet de s'en rendre compte de la complexification des itinéraires résidentiels, car propriétaire au départ on peut redevenir locataire. Son retour au statut de locataire est stratégique pour lui permettre de réaliser des économies. Divorcé et se retrouvant tout seul dans une grande maison après le départ de son fils à l'étranger il a jugé plus avantageux de mettre en location sa propre maison pour louer un plus petit appartement dans un quartier périphérique. C'est dire alors que la location est une solution plus appropriée à un moment donné du cycle de vie que la propriété ; elle est volontairement choisie par certaines personnes et n'est donc pas ''forcément subie ni pathologique'' (Bonvalet C. et Gotman A. 1993).

Un point commun chez les locataires pauvres et les locataires aisés dans les deux villes se dégage : le rêve de devenir propriétaire. Même si on est heureux en étant locataire, on l'est encore plus en étant chez soi, c'est ce qui justifie que la majorité des ménages locataires (graphique 1) que nous avons approchés ont répondu à l'affirmatif à la question : « changeriez-vous de statut si possible pour devenir propriétaire ? ».

Graphique 5-1: Répartition globale du nombre de ménages locataires souhaitant devenir propriétaires



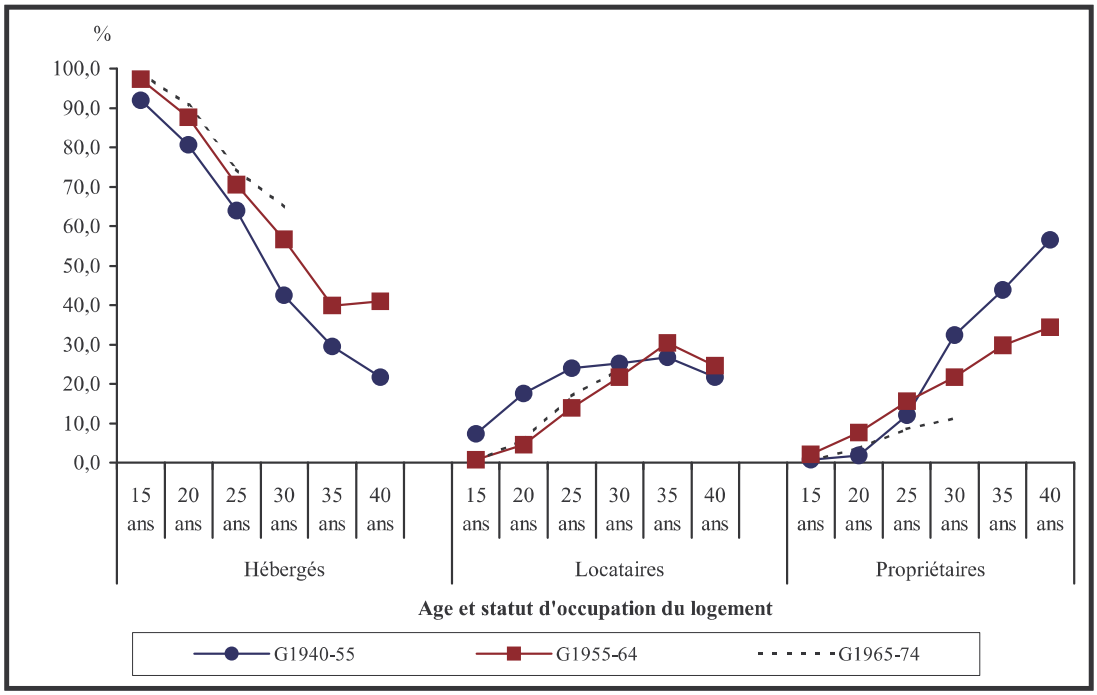
L'accession à la propriété est considérée comme un passage emblématique dans un parcours résidentiel, car avoir sa résidence permet de se constituer un patrimoine, de préparer sa retraite et de protéger ses enfants en cas de décès…

5.2.1- On ne naît pas propriétaire, on le devient !

Le statut de propriétaire s'avère un choix déterminant dans l'expression des logiques résidentielles. Toutes les catégories sociales luttent pour ce statut, car il confère une certaine fierté, une sécurité foncière et dans certains cas une certaine stabilité dans le logement. La propriété est un signe d'ascension sociale, c'est un fait de représentation sociale et l'aboutissement d'une carrière résidentielle (Culturello, 1992). Ceci est d'autant plus important pour les citadins de Lomé et ceux d'Abidjan qui déploient tous les moyens pour parvenir à ce statut.

Selon Marguerat Y. (1993), le culte de « chez soi » à Lomé remonte de l'entre-deux-guerres et l'extension actuelle de la ville dans toutes les directions est une preuve de l'engouement de plus en plus vif pour la maison individuelle. Le nombre de propriétaires est en constante progression bien que la proportion des ménages locataires reste encore élevée (51,7 % en 2008, (EDML 2008)). A 30 ans les individus concernés par la propriété représentent 32 % et jusqu'à l'âge de 60 ans plus de la moitié des ménages vivent déjà dans leur propre maison (voir graphique ci-dessous).

Graphique 5-2: Répartition des chefs de ménages loméens selon leur statut d'occupation du logement et par tranche d'âge



Source : Enquête sur la Famille, les Migrations et l'Urbanisation au Togo, URD-DSG, 2000.

Devenir propriétaire de son propre logement à Abidjan est également une préoccupation majeure de tout chef de famille. Cependant, la faible proportion des ménages propriétaires prouve les difficultés liées à l'acquisition d'un logement, car les locataires sont largement majoritaires (voir tableau 14)

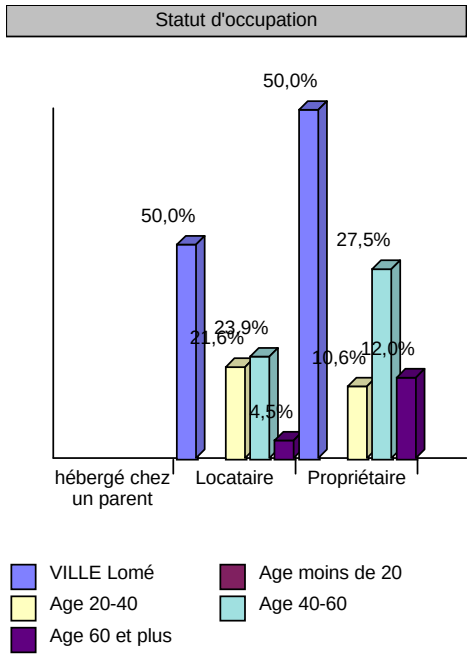
Tableau 5-14: Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements

Statut d'occupation	**Ensemble Côte d'Ivoire**	**Rural**	**Urbain sans Abidjan**	**Abidjan**
Locataire	31,7	6,3	51,3	72,7
Logement de fonction	3,0	3,4	2,7	2,4
Propriétaire	54,2	78,1	34,2	17,3
Logement gratuit	8,5	10,0	8,7	4,4
Autres	2,6	2,2	3,1	3,2
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : INS/RGPH 1998

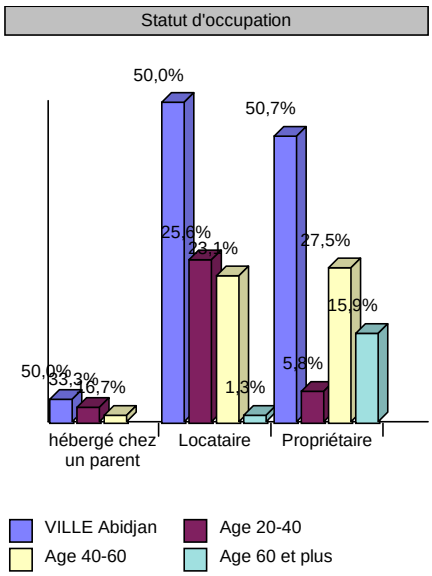
On devient de plus en plus jeune propriétaire à Lomé ; la propriété n'est plus un tremplin pour les vieux jours, mais un moyen de se loger, de s'affranchir des charges de loyer et de constituer en même temps un patrimoine pour sa progéniture. Le graphique 3 montre clairement que c'est entre 20 et 40 ans que le choix du statut de propriétaire est le plus élevé tandis qu'à Abidjan l'accès à son propre logement semble être un événement tardif dans la vie des hommes d'après notre enquête de terrain (graphique 4).

Graphique 5-3: Corrélation entre le statut d'occupation et l'âge (Lomé)



Source Enquête de terrain, Lomé Juillet 2011

Graphique 5-4: Corrélation entre les variables âge et statut d'occupation (Abidjan)



Source : enquête de terrain , Abidjan Février 2012

A l'âge de 40 ans, tout Loméen qui a réussi sa vie doit en principe disposer de sa propre maison comme l'indique le graphique 1 tiré de l'enquête sur les familles et migrations au Togo en 2000. Nos données de terrains le confirment également. Dès qu'un individu parvient à l'âge adulte avec un revenu régulier et une famille, il est obsédé par l'idée de construire sa propre maison. Son premier prêt consistera à acquérir une portion de terre puis suivra la construction progressive. Peu importe la qualité de la maison, l'essentiel est de sortir de la location car vivre éternellement ''chez les autres'' est considéré comme une humiliation. S'installer dans le ''honkpatcha[66]'' une maison si précaire, ou dans un quartier dégradé et inondable est vécu par bon nombre de ménages pauvres comme une accession à la propriété. Ce qui caractérise la propriété c'est cette liberté qu'on a d'utiliser son espace comme on veut, c'est moins une maison en dur, un quartier avec équipements de base (eau, électricité, etc) mais plutôt ce l'on possède, ou comme le disent Bonvalet C. et Dureau F., (1998) c'est ce dont ''on est ou on a l'impression d'être propriétaire''. L'exemple de Mr. Balaki, 40 ans originaire de Lama au Nord Togo, montre très clairement qu'avoir sa propre maison à Lomé est quasi ''obligatoire'' et certainement une des preuves de l'intégration à la ville et de réussite sociale d'un homme venu d'ailleurs.

[66] Nom donné à l'habitat précaire à Lomé construit avec les branches du palmier

Balaki habite depuis l'année 2000 avec sa femme et ses quatre enfants à Adétikopé, situé à environ 20 km du centre-ville de Lomé. Adétikopé est un noyau villageois qui est en train de s'intégrer progressivement dans le tissu urbain. Balaki habite une cour de 600 m² dans un logement aux murs non crépis et au sol cimenté, mais non lissé de telle sorte à poser plus tard du carrelage. Le bâtiment est un rez-de-chaussée avec deux entrées dont la première constitue la chambre du couple (chambre salon) et la deuxième, celle des enfants (chambre salon également). Les sanitaires sont prévus dans le bâtiment, mais ne sont pas opérationnels, car les travaux ne sont pas encore achevés. En attendant, toute la famille se débrouille dans la nature. Au milieu de la cour, est dressé un hangar servant de cuisine et le reste de l'espace est occupé par les matériaux de construction (sable, gravier, planches, etc.).

L'exemple de Balaki prouve bien l'engouement pour la propriété chez le Loméen de part son rêve et son illusion quitte à faire des sacrifices importants en ce qui concerne la qualité du logement et sa localisation. Tout citadin même venu d'ailleurs cherche à avoir sa maison dans la capitale pour prouver son enracinement. Marguerat Y. (1993) a tenté d'expliquer l'origine de ce désir fort d'accéder à la propriété chez le Loméen (une exceptionnalité quand même dans la sous-région) en remontant à un événement historique, celui de la bourgeoisie africaine fondatrice de la capitale togolaise qui avait matérialisé sa réussite sociale par la construction des maisons dans une architecture singulière et assez originale. Cette pratique résidentielle ancienne expliquerait en partie le mythe du ''chez-soi togolais''.

Le rapport à la propriété obéit également à des logiques familiales et patrimoniales, car avoir une maison c'est avoir un foyer :

> ''*Un lieu de vie où se construit et s'entretient la cellule familiale ; c'est l'accès à la formation et à l'emploi ; c'est le patrimoine acquis pour une vie de travail et la sécurisation réelle et concrète de la retraite. Sauf peut-être dans les dernières sociétés nomades, c'est l'horizon indépassable de l'existence*'' (Yché André, 2011 :14).

Chaque adulte qui fonde une famille songe à construire sa propre maison qui devient le havre symbolique de sa famille ; l'univers où elle se réunit et partage les repas. Tout jeune Lomén ayant un emploi stable, travaille l'idée de vivre un jour dans sa propre maison, ce qui justifie que Kpatcha ait songé immédiatement à faire un prêt et acheter un terrain dès qu'il fut recruté comme enseignant à l'université comme il l'explique lui-même :

'' J'ai été locataire pendant 14 ans, avant de regagner ma propre maison. D'abord j'étais étudiant quand je suis venu à Lomé et j'ai loué une chambre à Agoènyivé. J'étais d'abord à Agoè-Assiyéyé, puis après Agoè-Plantation. C'est de là que je suis venu ici à Adédicopé (…). Comme tout le monde après deux ans de service j'ai fait un prêt pour acheter un terrain. Vous savez c'est le souci du Togolais dès qu'il commence par travailler, habiter sa propre maison. J'ai fait un premier prêt de 2 ans pour acheter le terrain, puis un deuxième prêt encore de deux ans pour commencer la construction progressivement. Je suis venu à Adéditicopé parce que c'est ici que j'ai pu trouver un terrain moins cher. Et aussi mon oncle y habite. C'est lui qui m'a mis en contact avec le propriétaire terrien. J'ai terminé la construction en 5 ans. Vous voyez ce n'est pas facile pour le Togolais. Ici, l'Etat ne fait rien pour nous accompagner ce qui fait que chacun se débrouille à sa manière''.

L'acquisition d'un terrain comme premier réflexe dès le premier prêt ressort dans tous les récits que nous avons recueillis chez les citadins loméens. Généralement, après l'achat d'un terrain le reste de l'argent emprunté sert à s'acheter un moyen de déplacement, une moto pour la plupart des cas. C'est après l'achèvement de la construction qu'une voiture pourra être envisagée ; le processus inverse est assez rare chez le cadre moyen, car la plupart se pose la question suivante ''où vais-je garer ma voiture ?''.

Si dans les normes togolaises avoir sa propre maison dès l'accès à un emploi semble être une priorité, chez l'Ivoirien c'est le processus inverse qu'on observe. L'idée d'avoir sa propre maison est certes au cœur des préoccupations des Abidjanais, seulement elle n'est pas obsessionnelle.

''Lorsque j'ai commencé comme maître assistant à l'université de Cocody, j'ai quitté Abobo où je résidais pour venir ici à la Riveira Palemeraie. Il me fallait sortir du bas peuple, car ma situation a changé. J'ai loué cet appartement et il me fallait aussi une voiture pour ne pas me retrouver dans les gbaka[67] ou woro woro avec mes étudiants, je penserais plus tard à avoir ma propre maison, car on n'est mieux chez soi après tout''. Georges, 40 ans, marié et père de 4 enfants.

Les récits recueillis auprès d'autres enquêtés reflètent l'idée d'une accession à la propriété de plus en plus tardive et laisse croire que le réflexe de tout Abidjanais lorsqu'il commence par travailler est de chercher un statut de locataire ''valorisant'' avant d'envisager plus tard de vivre dans sa propre maison.

[67] Mini-bus en transport collectif souvent très vétustes

L'émancipation résidentielle rapide à Lomé expliquerait la moyenne d'âge des propriétaires à 30 ans, car l'accès à un emploi stable apparaitrait comme l'accélérateur du processus de sortie de la location ou de l'hébergement.

a) Une question de préférences

Si opter d'abord pour une voiture suppose une location de longue durée et un accès tardif à la propriété quelles sont les préférences des Abidjanais et des Loméens ? La location longue durée ou la propriété obsessionnelle ? La réponse passe par le calcul financier de chaque individu qui définit ses besoins prioritaires. Dans l'hypothèse que l'individu ne dispose pas de fonds suffisants pouvant lui permettre de posséder dans le même temps une voiture et une maison il sera amené à faire un choix en tenant compte de l'utilité du bien dans sa vie qu'il définira comme prioritaire.

Les récits de terrain recueillis sur ce point évoquent l'existence de ''stratégies résidentielles'', car beaucoup de chefs de ménages notamment à Lomé, sont devenus propriétaires au prix de ''milles sacrifices''. Bon nombre d'entres eux auraient pu opter pour une voiture, pour une location de villa, mais ils ont fait le choix d'être chez eux comme Balaki :

> *''j'ai fait le sacrifice, mais bon c'est un choix quoi. Quand j'étais étudiant j'ai loué une seule pièce, dès que j'ai commencé par travailler et je me suis marié j'ai pris deux chambres salon dans une cour commune. J'aurai pu prendre une villa individuelle comme certains le font, mais j'ai préféré un habitat de cour afin d'économiser pour construire ma propre maison. Ma femme voulait que je prenne une voiture, mais pour moi il n'était pas question. Pour commencer, je vais la garer où? En plus, on ne dort pas dans la voiture…moi j'ai préféré une maison et le reste viendra. J'ai prévu un garage, car le projet de voiture suivra après, il faut après tout évoluer''.*

A chacun donc sa philosophie de la vie ; le calcul financier n'est pas typiquement togolais, car certains ménages ivoiriens modestes pouvaient louer des appartements à Cocody mais ils ont fait leur possible pour être dans leur ''propre chez'' dans les quartiers populaires. La question est traitée en termes de choix et de moyens dont disposent les individus pour avoir leur propre toit.

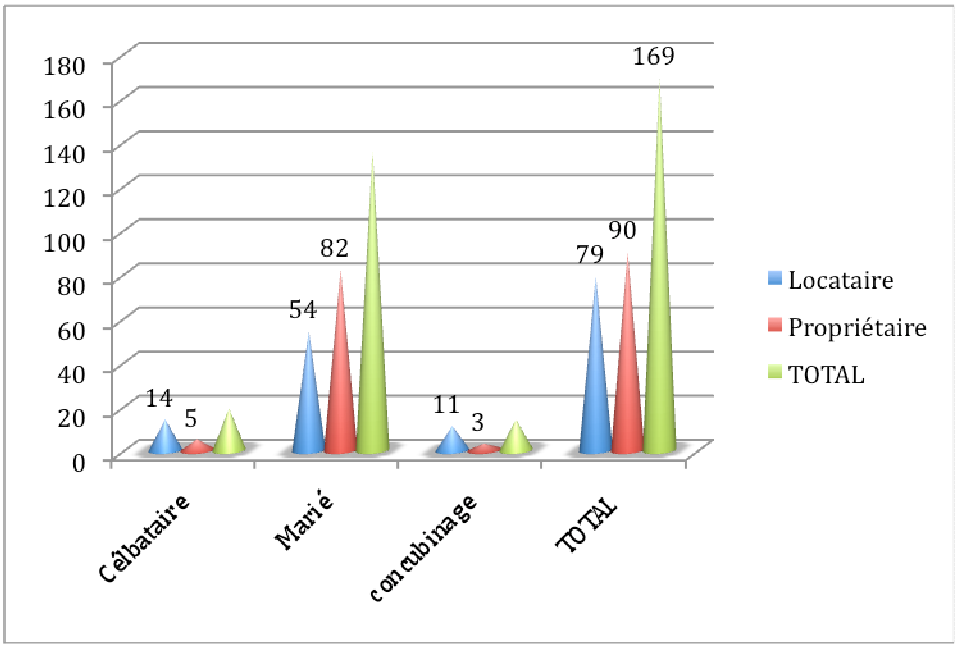
Les disparités en matière de préférences ne sont pas seulement à rechercher dans les enjeux financiers, car le choix de devenir propriétaire de sa maison peut être ''socialement constitué'' (Grafmeyer Y., 2010). On est propriétaire non seulement c'est avantageux financièrement, mais aussi socialement. Le calcul financier ne justifie pas à lui seul le choix des individus, mais les préférences exprimées sont en relation avec les normes sociales, les appartenances sociales, les

trajectoires de vie. La mise en couple et la constitution de la famille sont autant des critères du choix du statut de propriété.

b) Cycle de vie et accession à la propriété

L'articulation entre cycle de vie et accession à la propriété est assez significative, car les célibataires n'ont souvent pas le même désir d'acquisition d'une maison comme les hommes mariés, ce projet ne sera envisagé chez eux qu'une fois mariés et pour certains, avec la venue des enfants. C'est ce qui justifie que sur l'ensemble de notre échantillon (Lomé et Abidjan) les propriétaires soient plus enregistrés parmi les hommes mariés comme le montre la répartition sur le graphique 5. Les charges de l'éducation des enfants chez les couples retardent le projet de construction de la maison qui se réalisera pour certains avec la naissance de derniers enfants.

Graphique 5-5: Croisement statut d'occupation /statut matrimonial



Cependant, les histoires résidentielles ne se ressemblent pas et certaines personnes arrivent à mener de front la construction d'une maison et les charges familiales avec ou sans crédit. L'articulation entre cycle de vie et accession à la propriété n'est donc pas identique selon les catégories sociales.

Acquérir une maison sans s'endetter est possible grâce à l'épargne longue durée et aux reventes des biens hérités. Cet achat au comptant de la maison ou du terrain est constaté aussi bien chez les couches aisées de la population que chez les catégories moyennes. Cependant, la tendance générale est le développement du crédit immobilier qui contribue certainement à rajeunir l'âge auquel on devient propriétaire comme le cas d'André à Abidjan, âgé de 32 ans, qui a opté pour un prêt immobilier pour s'acheter un appartement de 400 m² dans une tour résidentielle à Riveira Golf.

c) Cohabiter : une forme d'émancipation résidentielle?

La logique actuelle d'accession à la propriété résidentielle traduit généralement la nucléarisation de la famille c'est-à-dire la possession d'un logement pour un ménage inscrit dans un endroit précis de la ville. Dans ce sens, une maison est considérée comme un lieu d'identification d'une famille ''rétrécie'', du ménage et du jeune couple qui a tendance à s'éloigner géographiquement de la grande famille. L'éclatement de la grande famille s'opère dès que les enfants devenus adultes fondent leur propre foyer et vont s'installer ailleurs autre.

L'observation des trajectoires résidentielles de certains ménages invite cependant à sortir du cadre de la résidence principale pour un seul ménage. Des situations de cohabitations de plusieurs propriétaires dans une même cour rendent discutable la possession de la maison individuelle pour comprendre le rapport de l'individu au logement. La co-popriété est possible dans le groupe de parenté dans le contexte ouest-africain, car devenir propriétaire ne se traduit pas forcément par une autonomisation résidentielle de l'individu. Le fait de rester dans la maison familiale avec le statut de propriétaire est une situation à la fois loméenne et ivoirienne ; plusieurs familles se partagent les chambres au sein d'une maisonnée héritée. Dans certains cas, une même chambre est partagée par deux ménages distincts comme Ayivi et Koffi à Lomé qui ont tous deux hérité de deux chambres et salon ! Une première chambre est occupée par Ayivi et sa femme tandis que Koffi, sa femme et son fils de deux ans occupent la seconde chambre. Le salon leur sert d'espace commun où sont exposés le mobilier (une table et une chaise) ainsi que les ustensiles de cuisine. L'émancipation résidentielle chez Ayivi et Koffi après leur mariage ne s'est pas traduite par une sortie de cour familiale puisqu'ils ont grandi dans cette cour où vit encore leur mère. Leur entassement dans la maison

familiale est une alternative pour eux de ne pas payer non seulement les charges d'un loyer, mais aussi d'économiser pour construire plus tard leur propre logement. Le ménage qui quitte le cercle familial a la possibilité de vendre sa part du bien commun en toute indépendance s'il le souhaite ou de le louer, ce qui explique qu'on retrouve dans certaines cours familiales le mélange des locataires et des propriétaires. De telles pratiques sont inconcevables dans certaines familles où les vieux jouent le rôle de ''syndic de copropriétaires'' en contrôlant la pérennité du patrimoine familial et en assurant la répartition des charges pour l'entretien de la maison.

Monique Bertrand (2012), souligne l'importance des logiques résidentielles bricolées dans les villes africaines. Elle note pour le cas d'Accra et de Bamako que le statut de propriétaire est reconnu :

> '' *aux ménages apparentés de frères, de neveux ou de fils qui cohabitent avec le ménage de leur aîné et tuteur familial par usage partagé d'un patrimoine transmissible en nom commun''*. (Monique B., op.cit)

Cette observation de l'auteure se vérifie également sur nos deux terrains d'étude d'autant plus que Lomé et Abidjan connaissent de fortes densités de population et sont confrontées à de pénuries foncières et de logement. La transposition de ce type d'hébergement rural en milieu urbain est une réponse à la crise économique qui pèsent lourdement sur les ménages notamment les plus vulnérables économiquement et donc contraints de vivre la promiscuité dans la grande famille. Cette forme de cohabitation même si elle est vécue comme un ''savoir-vivre africain'' avec tous ses atouts, convivialité, solidarité, n'est pas sans créer des tensions sociales. De cette forme de cohabitation, M. Konan, 54 ans, agent d'entretien dans une entreprise privée, vivant à Abobo (Abidjan) en sait quelque chose :

> *''je vivais avant dans la cour familiale, une maison qui appartenait à mon grand père maternel. Ma maman a quitté tôt notre papa et nous a amené, ma sœur et moi, vivre avec elle dans cette maison. Ma maman est décédée malheureusement, ma sœur s'est mariée et moi je suis resté dans la maison parce que je n'ai pas assez de moyens pour aller louer. Ma femme ne travaille pas et j'ai des cousins avec moi. A un moment donné il y avait des problèmes à la maison avec mes oncles et mes demi-frères. Tu comprends nous sommes en Afrique, problème de sorcellerie là (…) après je suis tombé gravement malade et j'ai aussi fait un AVC et paralysé d'un côté. Je suis resté trois mois sans aller au travail et ça m'a ruiné financièrement. Pendant ce temps, au lieu que la famille me soutienne, elle s'est réunie et a décidé que je me retire de la maison. C'est comme ça que j'ai jonglé pour venir louer dans ce quartier''*

Le récit de Konan nous donne une idée de cette cohabitation imposée par la pauvreté : le cercle familial lui a plutôt laissé une image d'un espace résidentiel tendu. La cohabitation entre frères, sœurs, cousins, beaux-parents, oncles engendre en effet, des mésententes accentuées par la précarité des conditions de vie. La famille élargie peut dans certains cas, devenir pour ceux qui n'ont pas les moyens de sortir de ce cercle, un lieu d'enfermement plutôt qu'un espace de liberté. C'est pourquoi, quand l'on parvient à l'âge adulte la maison où l'on a grandi cesse d'exister parce qu'elle est perçue comme un espace étouffant à fouir de toute urgence, comme l'expliquent Bonvalet C., Gotman A., Grafmeyer Y. (1999) : « l'espace de l'enfance est bien souvent plus qu'une plateforme, ou, sinon le lieu d'une fidélité quasi mélancolique ».

La transmission intergénérationnelle des maisons familiales distingue les héritiers, des cohéritiers et le partage des espaces résidentiels tiennent compte de ces deux catégories. Les cohéritiers n'ont souvent pas de liens de sang avec le défunt, mais qui, compte tenu de leur affiliation avec la famille, peuvent prétendre à des droits sur des pièces. Ces cohéritiers que Monique Bertrand nomme les ''trompe-l'œil de propriétaires'' ne peuvent justifier d'un document de propriété. Leur cohabitation avec les ''vrais héritiers'' est négociée au « gré des arrangements familiaux »[68] comme le cas de Konan que nous avons cité plus haut. N'étant pas dans la lignée de sa maman il ne peut prétendre à la propriété ; son acceptation par ses oncles et tantes est considérée comme une hospitalité de longue durée que les pratiques de partage des biens communs rendent possibles en milieu urbain africain.

d) D'une maison à l'autre : une double accession à la propriété résidentielle ?

L'arrivée en ville des ruraux est souvent liée à l'emploi ou à la recherche d'un revenu ; si ces ruraux finissent par construire en ville, c'est seulement pour exprimer leur ancrage et s'affranchir de l'opinion publique de la condition non valorisante du statut de locataire. Les citadins africains ne se sentent pas vraiment citoyens de leurs villes car ils construisent pour la plupart au village dans une seconde étape. C'est dans leurs maisons secondaires du village que se tiennent les cérémonies et les funérailles : *''si tu n'as pas de maison au village, où vas tu rester avec ta famille pour les cérémonies et les funérailles* ?'' nous dit Abalo à Lomé.

[68] Bertrant M., op.cit

Les récits recueillis sur cette question, montrent que les Loméens et les Abidjanais venus s'installer en ville sont quasi obligés d'avoir une maison à Lomé ou à Abidjan pour se conformer au ''modèle social'' urbain et une seconde maison dans leur village d'origine (là où ils seront conduits à leur décès) pour exprimer leur ''réussite sociale''.

Cependant, le lien fort qui existe entre le Loméen et sa maison fait que c'est d'abord dans la capitale qu'il va chercher à exprimer sa réussite par la construction d'une maison digne de son rang social. Il ne construira dans son village que s'il a des revenus supplémentaires, sinon il va aménager une chambre dans la cour familiale où il pourra se retirer lors de ses passages au village. Pour les plus hauts gradés de l'administration, les hommes d'affaires et ceux qui gravitent autour de l'appareil de l'Etat (ministres et députés), la construction d'une maison de très haut standing dans leurs villages d'origine exprime autant leur réussite urbaine que leur fidélité aux parents. Ces barons ou encore ''Amégan'' dans le jargon loméen, incarnent non seulement leur propre réussite, mais aussi la réussite de tout le village dont la matérialisation est l'édification d'une maison prestigieuse même s'ils n'y habiteront pas jusqu'à la fin de leur retraite.

Ces maisons du village sont souvent gardées par des vigiles et des cousins qui assurent l'entretien des pièces. Elles sont facilement repérables dans le paysage rural par leur standing et leur emprise sur le sol (600 à 1500 m²) ; la pression sociale d'un ''chez au village'' est tellement ancrée dans la mentalité africaine à tel point que les ''réussis'' de la ville sont obligés d'asseoir leur prestige en milieu rural s'ils ne veulent pas subir les critiques des villageois. Bien plus qu'une fierté personnelle, ces maisons des ''réussis sociaux'' font aussi la fierté des natifs de leur milieu qui n'hésiteront pas à les mettre en avant à tout visiteur:

> *''Tu connais le ministre X ? C'est sa maison que tu vois là. L'autre maison que tu vois dans l'angle là appartient au député Y et l'autre encore tout en carreaux appartient à l'ancien ministre Z…''*

De tels propos viennent donc renforcer la fierté collective, traductrice donc de la réussite sociale de tout le village.

Outre les funérailles, les visites au village peuvent aussi avoir pour motif les affaires (les négociations des champs de plantations surtout pour les Abidjanais) ou simplement pour visiter les parents. L'autre pied suspendu du citadin africain dans le monde rural prend aussi sens dans l'habitat :

''Les grands qui sont dans les rouages du pouvoir, mais aussi les cadres et les classes modestes conservent des patrimoines fonciers et immobiliers dans le monde rural d'origine''. (Chaleard J. L et Dubresson A., op.cit : 12)

Une particularité chez certains Abidjanais cependant, c'est dans leur village d'origine qu'ils vont d'abord poser leur première pierre ; ils construiront en ville que plus tard pour louer (ou rester parfois eux mêmes locataires) et gagner de l'argent. Cet investissement en ville leur permet d'avoir assez de moyens financiers pour moderniser la maison rurale: très grande villa construite dans le style européen, toits en tuiles rouges et pour les plus fortunés des maisons à étages avec des murs crépis de carreaux ou de pierres. Ces maisons changent radicalement le paysage des villages avec une rupture totale des modes habituelles de construction des cases rurales et la mise en place de tous les réseaux d'assainissement (eau, électricité...). Cette ''double résidentialisation'' semble finalement être le couronnement du parcours résidentiel chez le citadin africain. La maison du village est en réalité celle-là où on se sent réellement chez ''soi'' car c'est dans celle-là qu'on s'endormira pour toujours.

e) Comment devient-on propriétaire ?

L'accession à la propriété varie selon les classes sociales, mais aussi selon le temps d'évolution de la ville au cours duquel on la réalise. Dans une ville fortement institutionnalisée en matière d'habitat comme celle d'Abidjan, les trajectoires résidentielles des citadins jouent à la même échelle que les temporalités en matière de gestion immobilière et foncière. La période de 1960 à 1980, période de la prospérité économique appuyée par une politique de logement axée sur un accès satisfaisant à la terre et au logement, s'est traduite par une montée en flèche des ménages propriétaires. De nombreux fonctionnaires à travers leurs syndicats pouvaient formuler des demandes pour accéder soit à un terrain, soit à un logement. Parmi ces accédants de la ''période glorieuse'', il y avait des privilégiés que sont les enseignants, les médecins et les hommes en treillis. Cette catégorie de fonctionnaires a pu accéder à un logement grâce aux opportunités qui leur étaient offertes par l'Etat d'être logé dans un premier temps puis d'acheter ensuite les maisons attribuées. J., 56 ans et professeur de rang A à l'Université possède trois maisons dans trois différents quartiers d'Abidjan dont la première a été un logement de bonne affaire ou d'occasion :

« En 1980, j'étais dans un logement de l'Etat, puis à partir de 1983 l'Etat a donné la possibilité à ceux qui étaient logés d'acquérir leur maison. On a soustrait mes indemnités de logement du prix de la maison et le reste j'ai payé en une seule fois par chèque. En 1984, j'ai acheté une maison basse plus confortable à Riveira Golf et j'ai cédé en location la première maison. En 1987, je suis monté en grade et ma femme a obtenu un grand poste. Il nous fallait un logement correspondant à note rang social, c'est ainsi que nous avons acheté ce terrain à II Plateaux pour construire nous-mêmes ce duplex ».

L'accession est une question de bonne gestion et d'organisation et sa réussite va de pair avec la réussite professionnelle de celle de la politique de logement. L'année 1983 où notre enquêté J. a acquis sa première maison correspond à la période où l'Etat s'est désengagé de la production directe du logement et a cédé ses logements en location-vente. Pour J. c'était une belle occasion à saisir, car les prix de cession sont inférieurs à ceux pratiqués sur le marché. Cette offre inespérée de la part de l'Etat lui a permis comme à bien d'autres de devenir très rapidement propriétaire.

Cependant, cette offre économiquement avantageuse ne semble pas correspondre aux attentes résidentielles des ménages (logements dans les appartements dégradés et non entretenus, vétusté des chambres) qui finissent par les abandonner dès qu'ils le peuvent au profit des logements plus décents et correspondants à leur rang social (selon l'évolution de leur carrière) ou à leur situation familiale (augmentation de la taille du ménage). Dans les pratiques résidentielles interviennent donc des ajustements spécifiques et l'écart entre logement du parc public et logement désiré introduit dans les mécanismes décisionnels un « jeu entre références, aspirations et projets concrets » (Bertaux-Wiame I. et Gotman A. 1993).

Notre professeur d'université J. a acquis sa deuxième maison en 1984, période à laquelle l'Etat a dû passer la main au secteur privé pour assurer la relève. Le mécanisme de financement mis en place par l'Etat a permis la diversification de l'offre allant du logement social amélioré au logement haut standing en passant par le logement économique amélioré. Les acquéreurs pouvaient par ailleurs bénéficier du crédit immobilier de la CDMH à condition que le coût du logement n'excède pas 20 millions de F.CFA. Dans la pratique le prêt immobilier n'est accessible qu'aux personnes ayant un salaire compris entre 250 à 300 milles F.CFA. L'acquéreur débourse 10 % du prix du logement et les 90 % sont complétés par la CDMH et le crédit d'une durée de 15 ans sera remboursable au taux de 9,5 %.

Cette offre incitative a poussé beaucoup de ménages à acheter et réaliser leur rêve de propriétaire ou de multipropriétaires. Pour J. ce fut le moment propice pour acheter et réaliser une accession sécurisée :

> *''Après calcul financier, je me suis dit que si je prends un crédit je peux acheter une maison basse très confortable dans un quartier résidentiel et mettre en location celle que j'occupais. L'idée était de sortir aussi de cet immeuble de la SICOGI qui a plus un caractère social. Avec l'argent de la location, je peux bien assumer mon crédit ''.*

L'institutionnalisation politique du logement a développé des stratégies résidentielles complexes chez les Abidjanais allant de la logique rationnelle d'accession à la propriété à la logique d'accumulation et de marchandisation. Les personnes qui ont pris le risque de s'endetter ont pu réaliser très rapidement leur rêve de propriétaire par le système de location-vente. L'option d'achat représente chez elles une première étape dans leur parcours résidentiel, car ils ont en esprit l'idée de construire eux-mêmes une maison. Ce désir d'abandon de la maison achetée est aiguillonné par l'image insatisfaisante d'une maison toute construite comme le dit Henri, 45 ans, propriétaire d'une villa achetée (trois chambres et séjour) dans un tour à Riveira Golf: *''On est fier parce qu'on est propriétaire dans une cité sécurisante, mais le logement n'est pas forcément dans le style qu'on aurait souhaité''*

L'option d'achat est plus avantageuse, car elle permet de devenir très rapidement propriétaire et dispense de longues procédures administratives pour l'obtention du titre foncier et du permis de construire dont les charges sont incluses dans le coût global de la maison. En terme économique, l'achat semble être moins avantageux par rapport à l'auto construction dont l'estimation du coût de revient est moins élevé. Dans son travail de fin d'étude sur l'offre du logement à Abidjan, Kesse G. (2001) parvient à la conclusion selon laquelle le coût d'acquisition d'un logement reste plus élevé parce qu'il englobe le bénéfice du promoteur qui varie de 20 à 30 % des frais de construction tandis que dans l'auto construction, la main d'œuvre de l'architecte ou du tâcheron est en moyenne de 5 % du coût de construction (voir tableau 15).

Tableau 5-15: Coûts moyen de construction par option

TAILLE DU LOGEMENT	SURFACE PARCELLE (M2)	SURFACE UTILE (M2)	AUTO CONSTRUCTION (FCFA)	ACHAT (PROMOTION COLLECTIVE)
1 pièce	**71,41**	**25**	**2 233 925**	**2 715 960**
2 pièces	**125,71**	**44**	**3 931 850**	**4 780 260**
3 pièces	**184,43**	**64,55**	**5 768 240**	**7 012 905**
4 pièces	**255,97**	**89,59**	**8 005 820**	**9 733 305**
5 pièces	**330,37**	**115,63**	**10 332 775**	**12 563 188**

Source : KESSE Gérard (2001)

Les arguments économiques mêlés à ceux contre les caractéristiques du logement tout clef en main rendent l'achat peu motivant pour certains acquéreurs qui préfèrent l'auto construction : *''j'aurai pu acheter, mais je préfère mettre toute mon âme dans la construction de ma propre maison'' (Kouma, 40 ans en chantier à la périphérie nord d'Abidjan).* Cette résistance à l'achat tient de la mauvaise isolation et de la mauvaise qualité des matériaux de construction dans les maisons toutes construites, ce qui va même pousser certains acquéreurs fortunés à acheter tout neuf puis casser ensuite pour construire selon leur goût. C'est le terrain qui est le plus souvent convoité à cause de sa position géographique dans la ville et par forcément le logement en lui même.

Malgré la forte implication du secteur privé dans la production du logement, la demande reste toujours forte que l'offre. Les crises politiques successives ont même entrainé le déficit du parc immobilier qui souffrait d'insuffisance depuis que l'Etat s'est ''éteint'' au début des années 1984. L'intervention des acteurs privés n'a fait qu'exclure davantage les populations défavorisées qui avaient déjà du mal à se positionner sur le marché du secteur public. Par exemple, la SETU vendait ses terrains équipés au prix de 7000 F.CFA le m² à sa 7ème tranche dans la commune de Cocody ; depuis l'émergence des acteurs privés, le prix du mètre carré a été multiplié par deux voire trois dans les zones ultérieurement aménagées. De plus, les matériaux de construction connaissent une flambée principalement le ciment dont la tonne avoisine aujourd'hui les 100.000 F.CFA. Il faut aussi ajouter que, la durée de l'amortissement de l'investissement immobilier qui est de 10 ans est de moins en moins respectée par les promoteurs immobiliers, ce qui fait que ce sont finalement les

acquéreurs et les locataires qui endossent le poids de ce non-respect de la réglementation (les mécanismes financiers mis en place par l'Etat sont insuffisants et pas assez incitatifs), ce qui oblige les promoteurs immobiliers à se tourner vers les banques commerciales qui pratiquent des taux d'intérêts assez élevés. Cette difficile mobilisation des ressources financières se répercute sur les prix de cession des logements produits qui ne profitent toujours qu'à ceux qui ont assez de moyens financiers.

Les mesures incitatives qui ont été prises par l'Etat n'ont pas été suffisantes pour permettre au secteur privé de se lancer dans la production des logements sociaux si bien que les besoins se sont accumulés au fil des années. La récession économique de la fin des années 1970 et les récentes crises politiques, ont brouillé les politiques urbaines et les pratiques d'accession résidentielles sont désormais marquées par une multiplication d'acteurs aux intérêts divergents dans le champ du foncier et de l'immobilier. La capitale ivoirienne prise au piège par son ambition d'un « habitat décent pour tous les Ivoiriens » fait face aujourd'hui au développement de l'habitat des cours, « envers » donc du projet urbain modernisatrice (Antoine Ph., Dubresson A. & Manou-Savina A., 1987).

La stratégie de l'Etat visant à permettre l'accession immobilière des ménages à bas revenus, certes originale par rapport à Lomé, a eu un effet limité quant à son impact sur la demande des ménages si bien que l'habitat produit en autopromotion représente 80 % contre 20 % seulement produit par les sociétés immobilières publiques et privées. Le laisser-faire de l'Etat confronté à la pénurie des terrains urbains et à la crise de logement a favorisé le retour en force des propriétaires coutumiers qui vont morceler les terrains agricoles de la périphérie urbaine pour satisfaire la demande des candidats à l'accession immobilière devenue de plus en plus forte. Ce retour des détenteurs coutumiers dont l'intérêt premier est la préservation de leur patrimoine face au développement de la ville, a inversé les canaux traditionnellement mobilisés pour accéder à la propriété résidentielle. Leur intervention entraine une recomposition dans les stratégies résidentielles des ménages qui procèdent à la fois des pratiques de la légalité et de l'illégalité.

Finalement, devenir propriétaire de sa maison à Abidjan relève du même combat qu'à Lomé malgré l'apparent rayonnement immobilier en Côte d'Ivoire. Quant à Lomé, l'absence de l'Etat togolais dans la sphère du logement a durablement imposé l'auto construction ; devenir propriétaire cette ville procède plus à des arrangements familiaux fortement associés à des contraintes.

Conclusion

Les trajectoires résidentielles des ménages s'articulent en trois temps : hébergé, locataire et propriétaire. L'association de ces trois statuts d'occupation renvoie à la pluralité des normes résidentielles face à des orientations de politique urbaine différente d'un contexte à l'autre. Dans tous les cas, devenir propriétaire semble concrétiser un projet résidentiel ; les ressources mobilisées et l'intérêt accordé à ce statut d'occupation ne sont pas identiques d'un individu à un autre. Les uns désireux de devenir à tout prix propriétaire ont accepté les conditions de logements médiocres (à Lomé notamment) ; les autres qui veulent accéder de façon raisonnable acceptent de rester longtemps locataire afin de consentir des efforts financiers nécessaires pour s'insérer convenablement sur le marché immobilier. Les ménages locataires sont majoritaires dans les deux capitales et, comme chaque agglomération du continent africain reste tributaire d'histoires économiques, de référents juridiques et de modes de gestion propres (Bertrand M., 2004), les logiques sociales de la location apparaissent aussi diversement construites à Lomé et à Abidjan. Le statut d'hébergé traduit l'existence d'un modèle parental opératoire dans les stratégies résidentielles, car certains ménages notamment pauvres mobilisent avec plus ou moins de difficultés les réseaux familiaux pour construire leurs histoires résidentielles.

Certaines mobilisations résidentielles sont donc ''intégrées aux réseaux familiaux'' qui, par le relais complexe des processus de transmission peuvent opérer positivement ou négativement, contribuer à l'engendrement des pratiques résidentielles, ou au contraire à les bloquer (Cuturello P. 1993). Le choix d'un statut d'occupation et son type de valorisation dépend du statut social des ménages et de leur capacité de mobilisation des ressources financières et familiales voire de leurs modèles résidentiels de référence (transmissions familiales d'accession ou de cohabitation). Cependant quand on creuse des parcours on remarque qu'il y a des ruptures dans les trajectoires résidentielles, ruptures liées à des tournants de la vie et qui font qu'on peut basculer du statut de propriétaire à celui de locataire voir celui d'hébergé.

CHAPITRE SIXIEME

6ème Chapitre

Le type d'habitat et les modes d'habiter des ménages

6.1- EVOLUTION DE LA FAMILLE ET REPARTITION DES MENAGES DANS LE PARC DE LOGEMENT 205
6.1.1- Evolution et composition des familles urbaines 206
6.1.2 - La distribution des ménages dans le type d'habitat 208
6.2- EVOLUTION DE L'HABITAT ET DES MODES D'HABITER 217
6.2.1- Evolution de l'habitat 217
6.2.2- Organisation spatiale de l'habitat de cour 219
6.2.3- L'habiter africain au prisme entre le social et le spirituel 223
6.2.4- L'habitat moderne : un conflit entre espace imposé et espace vécu ? 226
6.3- STRATEGIES DES MENAGES DANS LA FABRIQUE DE LEUR « CHEZ » : UNE AUTO CONSTRUCTION GENERALISEE 228
6.3.1- Mobilisation familiale dans les pratiques constructives 228
6.3.2- Les façons de construire modulables 229

Introduction

Comprendre les choix résidentiels des ménages nécessite de comprendre également les choix de leur type d'habitat qui s'adapte de plus en plus à la composition des unités familiales et aux conditions économiques des ménages. L'urbanisation a profondément transformé les systèmes familiaux traditionnels africains dont les formes nouvelles se rapprochent de plus en plus des normes occidentales c'est-à-dire la nucléarisation de la famille élargie. L'éparpillement des familles dans la ville ne veut pas pour autant dire que les liens familiaux sont totalement rompus, il y a tout de même une émergence des nouvelles formes de solidarités qui s'expriment à travers l'organisation du logement (6.1). L'agencement spatial des pièces ainsi que les fonctions qui leur sont dévolues reflètent un sens de l'habiter variable selon l'identité sociale et culturelle de chaque individu (6.2). Quant au processus de production du logement, il faut prendre en compte la difficulté qu'ont de nombreuses familles à recourir aux normes conventionnelles de construction et la mise en place accrue des systèmes de construction informels. Les constructeurs s'impliquent activement dans toutes les tâches constructives et des exemples de nos observations de terrain vont nous permettre d'appréhender les mécanismes d'une maison auto construite (6.3).

6.1- Evolution de la famille et répartition des ménages dans le parc de

logement

6.1.1- Evolution et composition des familles urbaines

Comme dans toutes les grandes villes africaines, le groupe familial par sa diversité et sa composition joue à Lomé et à Abidjan un rôle fondamental dans l'adaptation des citadins face aux difficultés de la ville. La famille étendue urbaine ne reproduit pas le modèle villageois et n'imite non plus le modèle européen, elle est originale parce qu'elle résout les problèmes de citadins ayant gardé leurs racines rurales traditionnelles et unis par une même volonté d'accéder à la consommation moderne (Chauvet J. 1987). Suite à la crise économique, on assiste à une remise en cause des formes familiales élargies et la tendance est à l'autonomisation des « familles élémentaires élargies » à l'intérieur d'un même réseau de parenté (Vimard P, 1997). Les familles autonomes auxquelles peuvent s'associer d'autres individus apparentés s'intègrent cependant dans un « système résidentiel » fondé sur des formes d'entraide et de solidarité. Cette évolution de la famille africaine vers le modernisme doit être considérée comme un « compromis souple » permettant la poursuite des intérêts personnels des responsables des familles nucléaires et la perpétuation de la solidarité au sein d'un ensemble familial élargi (Le Bris et al.1987).

La composition des ménages observés sur le terrain confirme effectivement cette tendance à la famille plus réduite (couple plus enfants). L'accueil d'autres membres apparentés révèle cependant, le maintien des liens étroits avec le groupe familial élargi. Les visites des parents venus du village sont très fréquentes, certaines sont parfois inopinées obligeant moralement le propriétaire à accepter l'hébergement temporaire. Le poids des obligations familiales est si prégnant au point qu'aucune famille, quel que soit son niveau de revenus, ne peut vraiment échapper aux pressions du groupe familial. De ce fait, l'évolution vers la famille nucléaire n'est pas tout à fait parfaite, l'accueil des collatéraux est un fait vécu quotidiennement. La taille des ménages observés au cours de notre enquête de terrain est très variable, et l'on peut estimer la moyenne des familles urbaines à 4 personnes (voir tableau 16a et 16b).

Tableau 6-16a: Taille des ménages à Lomé

Taille du ménage	Nb. cit.	Fréq.
1	15	12,5%
2	14	11,7%
3	20	16,7%
4	22	18,3%
5	15	12,5%
6	12	10,0%
7	12	10,0%
8	3	2,5%
9	2	1,7%
10	2	1,7%
10 et plus	1	0,8%
TOTAL OBS.	**120**	

Ce tableau est construit sur la strate de population 'Strate n° 1' contenant 120 observations et définie par le filtrage suivant : VILLE = "Lomé"

Tableau 6-16 b : Taille du ménage à Abidjan

Taille du ménage	Nb. cit.	Fréq.
1	4	5,0%
2	2	2,5%
3	6	7,5%
4	15	18,8%
5	12	15,0%
6	6	7,5%
7	6	7,5%
8	10	12,5%
9	5	6,3%
10	5	6,3%
10 et plus	9	11,3%
TOTAL OBS.	**80**	**100%**

Ce tableau est construit sur la strate de population 'Strate n° 2' contenant 80 observations et définie par le filtrage suivant : VILLE = "Abidjan"

La composition des ménages est variable dans les deux capitales selon le statut matrimonial, le statut d'occupation du ménage (locataire ou propriétaire) et la profession du chef du ménage. Les familles propriétaires reçoivent généralement plus des parents et adaptent leur logement à leur situation familiale. La maison individuelle est majoritaire dans les villes ouest-africaines en raison du mode de production de l'habitat. Cette maison individuelle est d'abord l'habitat de cour qui est très bien adapté au partage de l'espace quotidien.

6.1.2 - La distribution des ménages dans le type d'habitat

A partir des données de l'étude menée en 1983 par Phillipe Antoine et Claude Herry sur l'urbanisation et la dimension du ménage à Abidjan[69], nous avons pu entrevoir des logiques fortes dans la distribution des ménages dans le parc du logement. Ces logiques montrent que l'habitat est une variable révélatrice des différences sociales, démographiques et économiques des ménages. La distribution des différentes catégories socioprofessionnelles s'organise autour de quatre types d'habitat : l'habitat de haut et moyen standing, l'habitat économique moderne, l'habitat de cour et l'habitat sommaire.

La première liaison associe les jeunes travailleurs étrangers à l'habitat sommaire. Ce sont pour la plupart des travailleurs saisonniers venus en aventure pour se ''chercher'' et avoir des économies pour investir plus tard dans leur pays d'origine. Ils édifient les baraques et les abris de fortune sur les terrains inoccupés de la ville, en périphérie et sur les franges des quartiers centraux c'est pourquoi il est aussi qualifié d'habitat précaire à cause de son illégalité. Il prend toujours de l'ampleur malgré les actions de déguerpissement de l'Etat qui voit son développement comme un défi à relever. Parfois, l'Etat est obligé de s'en accommoder eu égard au fonctionnement global de production urbaine basée sur la « souplesse » et la « tolérance » (Yapi-Diahou A., 2000). Aux travailleurs étrangers, s'ajoutent les Ivoiriens laissés pour compte qui revendiquent leur droit en prenant toutes formes d'initiatives individuelles ou collectives pour se loger. Les zones à risques sont également prises d'assaut exposant ces populations aux risques d'inondation et d'épidémies de choléra.

Lomé se rapproche d'Abidjan par le fait que ce sont les mêmes profils de ménage qui se retrouvent dans ce type d'habitat qualifié de ''précaire''. En effet, les ruraux venus des villages environnants et les migrants venus des pays voisins édifient des baraques en claies et en tôles usées à proximité des zones d'emplois (port, grand marché, zones industrielles) pour y pratiquer des activités de pêche, d'agriculture et de commerce (voir photographie 8).

[69] Leur étude s'est appuyée sur les données de l'enquête démographique menée en 1978-1979 à Abidjan par la Direction de la Statistique de la Côte d'Ivoire

L’existence de ce type d’habitat est souvent corrélée aux dynamiques de commerce informel et à la pauvreté ce qui entretient une perception négative de l’Etat togolais qui refuse de reconnaître ces espaces comme faisant partie de la ville. Il faut aussi souligner que, la marginalité de ce type d’habitat a participé à son manque d’attention contrairement à Abidjan dont l’attrait économique constitue une cible privilégiée pour les migrants et donc au développement de l’habitat sommaire.

On observe de plus en plus une recomposition de la population résidente de ce type d’habitat, aux opportunistes étrangers viennent s’ajouter des locaux avec une hiérarchie des revenus. Les propriétaires de ce type d’habitat se recrutent parmi les petits fonctionnaires qui font de la location spéculative. A Abidjan, l’installation des couches moyennes et modestes dans ce type d’habitat peut paraître stratégique, car elles espèrent des compensations de terrains viabilisés en cas de déguerpissement. Si au départ on pouvait relier les migrants pauvres à l’habitat précaire ou sommaire, aujourd’hui la recomposition des caractéristiques sociodémographiques des populations vivant dans ce type d’habitat invite à plus de prudence. Aussi, faut-il ajouter que, la précarité de ce type d’habitat à Abidjan prend en compte le statut juridique de son implantation, un habitat même s’il est construit avec du matériel plus amélioré est considéré comme précaire du moment où il est implanté sur un site occupé illégalement c’est à dire non loti. A Lomé la précarité s’associe plus à la précarité des matériaux utilisés et au niveau de développement urbain du quartier (sous-équipement, manque d’eau et d’électricité).

Photographie 6-7: Paysage de l'habitat précaire à Lomé



Ici, le quartier Katanga à Lomé abritant en majorité les pêcheurs venus du Ghana, l'alignement des baraques en claies témoigne de la précarité de ces types d'abris

La deuxième liaison associe les familles ouvrières des secteurs modernes et informels, les petits commerçants et les artisans à l'habitat de cour ou habitat évolutif. La cour comprend des unités d'habitations contiguës abritant des familles différentes. La promiscuité et les mauvaises conditions des équipements et sanitaires témoignent des mauvaises conditions de ce type de logement.

Au sein de la même cour peuvent cohabiter les ménages aux profils différents, car les chambres n'ont pas les mêmes niveaux de confort. Des studios et des mini-villas bien équipés peuvent jouxter avec les « entrer-coucher » ou les chambres salons ; dans ces conditions, il n'est donc pas étonnant de voir les artisans cohabiter avec les petits fonctionnaires. Aussi bien à Lomé, le niveau de concentration est plus élevé dans ce type d'habitat essentiellement destiné à la location.

La troisième liaison associe l'habitat économique moderne aux familles des salariés du secteur tertiaire ou à des ouvriers qualifiés. Cette population bénéficie de bonnes conditions de logement. Cet habitat est composé des logements construits par les sociétés immobilières d'Etat et par les promoteurs privés. Les groupes sociaux privilégiés peuvent également se faire construire des villas modestes et ce confort résidentiel est aussi recherché par les couches moyennes à Lomé.

La dernière liaison associe la haute bourgeoisie ivoirienne, les cadres expatriés européens et africains à l'habitat résidentiel ou de haut standing. Cette population occupe les villas de luxe, les duplex pour mettre en valeur leur statut social privilégié. Ce type d'habitat de très haute qualité est malheureusement l'habitat d'un petit nombre.

Les typologies d'habitat à Abidjan nous ont permis de saisir les liaisons structurantes entre profil des ménages et type d'habitat occupé. Ces associations, également observables dans le contexte togolais, confirment la spécificité dans l'occupation du type d'habitat et sont explicatives des inégalités dans les parcours résidentiels. On peut alors s'interroger sur le contexte global de l'offre et sur l'accès des pauvres au logement. Le creusement des inégalités sociales dans les villes africaines s'exprime avec intensité particulière en matière de logement. Dans un contexte de pauvreté et d'inexistence de logements sociaux, les ménages résolvent la question de logement par l'auto construction et souvent sur des terrains occupés illégalement. Les périphéries urbaines se développent sous des formes diverses créant de forts contrastes tant dans leurs paysages que dans leurs densités résidentielles. Le marché foncier légal accessible aux plus aisés leur garantit une sécurité d'occupation ; ils utilisent leur position sociale pour obtenir cette sécurisation tandis que les ménages à bas revenus sont contraints de développer des stratégies en occupant les zones inadaptées à l'occupation résidentielle.

- Exclusion au logement : une injustice sociale et spatiale ?

Harvey D. (1973) soutient que, pour comprendre l'injustice spatiale en milieu urbain, il faut porter l'analyse sur le groupe social et économique et non sur l'individu ou la famille. Il dénonce le système capitaliste parce qu'il est responsable aujourd'hui d'injustices criantes et multiformes. Les inégalités des positions résidentielles des individus reflètent la prééminence des classes économiquement favorisées. Pour corriger cette injustice spatiale et donner une égalité de chance à tous les citoyens, il suggère un « urbanisme dialectique » pour concevoir une ville juste et dans une approche plus adaptée.

Avant lui, le sociologue et philosophe français Lefebvre H. (1967), parlait du droit à la ville dans un sens distributif, un « droit collectif à nous changer nous même en changeant la ville de façon à la rendre plus conforme à notre désir le plus cher ». Il va s'intéresser au logement comme révélateur des formes d'inégalités sociales. Pour lui, le lien qui existe entre le profil des ménages, leur type d'habitat et leur quartier de résidence n'est que le reflet de la contradiction du capitalisme qui distribue de façon inégalitaire les richesses produites. Les conditions inégalitaires d'habitats marquées par une opposition généralisée quartiers riches/quartiers pauvres sont aussi selon Lefebvre des stratégies de classes, car « ces stratégies visent politiquement et socialement la ségrégation spatiale » (Op.cit p : 99). La différenciation socio-spatiale est une négation de la pratique urbaine et pour corriger cette injustice l'auteur du droit à la ville préconise un contrôle démocratique de la production urbaine.

Les concepts de « droit à la ville », de « justice et d'injustice spatiale » développés dans le contexte des politiques néolibérales capitalistes américaine et française sont aussi d'actualité dans le contexte africain même si leurs interprétations doivent se faire différemment en tenant compte de la pauvreté urbaine et des dysfonctionnements du marché foncier et immobilier.

Le droit au logement est un droit universel qui est affirmé dans la déclaration universelle des droits humains et dans les résolutions de la conférence des Nations Unies sur les Etablissements Humains (Habitat II, Istanbul 1996). Cette conférence en avait appelé à la nécessité d'un « abri décent pour tous » et le logement social est l'une des matérialisations d'un habitat sain pour tous.

Le Togo et la Côte D'Ivoire, pour témoigner de leur engagement à traduire en termes opérationnels les résolutions mondiales pour un habitat pour tous, vont formuler des politiques nationales de logement orientées vers des réformes d'ordre foncier, financier, institutionnel et juridique avec une implication des acteurs privés et de la population. Ces nouvelles orientations dans le secteur de l'habitat devaient permettre un « accès équitable » au logement. Dans le fait, l'offre du logement abordable pour les ménages à bas revenus est insuffisante pour le cas ivoirien et quasi inexistante pour le cas togolais. Le droit au logement n'est pas respecté en réalité, car les besoins en logements sont encore immenses avec un fort développement des quartiers précaires surtout pour le cas d'Abidjan frappée ces dernières années par des crises sociopolitiques successives. Dans le rapport national de la Côte d'Ivoire à la conférence d'Istanbul en 1996 (Habitat II), le pays évaluait à 45149 le nombre de ménages résidant dans les quartiers précaires à Abidjan soit 12 % de l'ensemble des ménages. Ces quartiers croissent à un rythme de 19 % soit 4 fois plus que l'accroissement démographique de la ville. Les pouvoirs publics ont oscillé entre laisser-faire et répression et la manifestation la plus brutale est l'éviction de la population et la destruction des quartiers concernés (Durand- Lasserve, 1998).

La crise du logement est alarmante dans les villes africaines même si plusieurs arguments émergent pour l'expliquer. Il est vrai que l'exclusion au logement n'est pas seulement l'apanage des pays africains. Rappelons aussi qu'en Europe, il y a quelque 3 millions de sans-abri et entre 15 et 18 millions de personnes mal logées[70]. Aux Etats-Unis, on estime que le nombre de sans-abri est du même ordre, parmi lesquels 270000 sont des vétérans de guerre[71]. La crise du logement peut s'analyser dans ces pays industrialisés comme un déficit en production de logements neufs et une politique de mixité sociale amenant les bailleurs à laisser de nombreux logements vacants.

Dans les pays en développement par contre, les mécanismes d'exclusion par le logement se lisent partout. Le gouvernement ivoirien chiffre à 400 000 le déficit national en logement, dont la moitié pour la seule vile d'Abidjan. Près de 70 % des besoins concerneraient les logements sociaux et économiques. On note incontestablement une vulnérabilité des ménages qui n'ont même pas accès aux services de base, comme l'eau et l'électricité. De nombreuses familles ne seraient pas capables d'accéder au système formel de crédit pour financer leur logement. Les systèmes financiers formels exigent des ménages un droit réel d'occupation du sol, le titre foncier

[70] FEANTSA, voir info en ligne www.feantsa.org

[71] Circle of Friends for American Veterans, voir info en ligne www.vets.org

généralement ce qui est rarement le cas chez les ménages pauvres. Les stratégies d'accès au logement chez les plus démunis s'inscrivent dans le temps, leur accession à la propriété est un processus progressif qui suit le rythme d'acquisition des moyens financiers souvent irréguliers. Le récit de Kouma sur son parcours pour devenir propriétaire d'une maison à Lomé témoigne de l'inadaptation des systèmes de financement aux caractéristiques des ménages à bas revenus (Encadré 4).

Tout comme Kouma, nombreux sont les ménages travaillant dans le secteur informel à n'avoir pas recours au système formel de financement impliquant des remboursements périodiques et à des taux assez élevés. L'aide au logement devait cibler les classes populaires. Il n'en est rien, pourtant lors des élections présidentielles les candidats n'hésitent pas à faire des promesses de logements pour les bas revenus conscients des remous sociaux que pourrait engendrer le mal-logement. Lors de sa campagne présidentielle le président Alassane Ouattara (actuel président de la Côte d'Ivoire) a promis une production massive de logements sociaux qui exigerait une mobilisation de « 100 à 200 milliards F.CFA chaque année », pour construire 10 000 logements sociaux la première année de son mandat, 20 000 la deuxième, 30 000 la troisième, avec l'objectif d'arriver à terme à une production de 40 000 à 50 000 par an[72]. Ces propos démagogiques semblent faire croire que la ville est ''l'affaire de tous'', mais est-ce bien réaliste ? Certes, des projets prévoient la réalisation des promesses de campagne, à Abidjan par exemple, un projet pilote de construction de 300 logements économiques a été lancé sur la route de Bingerville en partenariat avec le groupe français Lafarge. Un autre encore prévoit la construction de 2 500 à 3 000 logements économiques et sociaux à Yopougon, près de la forêt du Banco.

Quant à Lomé, un projet de construction de 200 000 logements sociaux à Zanguera est en cours d'examen. Les quelques logements pilotes qui arrivent à voir le jour de ces promesses ambitieuses sont captés par les classes moyennes repoussant encore plus les familles pauvres vers les lointaines périphéries.

[72] voir News&co, N° 5, Novembre 2011

Encadré 6-4: Propos de Kouma sur ses difficultés à se construire une maison

Kouma est togolais, né à Assahoun à 50 Km de Lomé d'où il est originaire. Il est âgé de 55 ans et est conducteur de camion de sable. Il déclare être arrivé à Lomé à l'âge de 25 ans et a appris la conduite de véhicules poids lourds. Trois ans plus tard, il est embauché en tant que chauffeur par une entreprise de construction pour acheminer du sable sur les chantiers. Il se maria un an plus tard et loua un ''entrer-coucher'' à wuiti, un des vieux quartiers de Lomé. Lors d'une livraison de sable dans le quartier périphérique d'Agoènyivé il tomba sur un terrain à vendre qui a tout de suite attirer son attention par la faiblesse de son prix : « J'ai acheté ce terrain d'un lot à 50.000 F à l'époque (1975), et j'ai commencé progressivement la construction d'une villa. Comme je transporte du sable j'ai trouvé un créneau pour avoir rapidement du sable à moindre coût et c'est ce qui m'a permis de faire rapidement les briques. Je n'ai jamais eu recours à un prêt et j'ai construit grâce à mes économies et à celles de ma femme qui est commerçante de pagnes. Je voulais à tout prix une villa malgré mes revenus modestes. La première année j'ai fait la fondation, la deuxième j'ai élevé les murs, j'ai eu des problèmes familiaux et je n'ai repris le chantier que 5 ans plus tard. La huitième année j'ai fini la dalle et nous avons intégré la maison, comme ça sans l'avoir totalement achevé. Je poursuivais les travaux petit à petit et deux années plus tard la villa est définitivement achevée. Aujourd'hui je suis en train de construire sur la dalle, regardez vous même (photographie 9), Je compte faire d'autres chambres en haut et les louer plus tard. Je vais bientôt prendre ma retraite je pourrai vivre de cela''. Lomé, Juin 2010

Autant dire que la ville est l'affaire de quelques-uns et le constat est bien clair : l'offre de logement demeure la chasse gardée des plus aisés et c'est ce monopole bourgeois de l'immobilier qui est à l'origine des inégalités territoriales :

> « Le territoire, n'est pas seulement la scène où s'expriment physiquement les inégalité économiques, mais il joue aussi un rôle important dans la structuration et le développement des injustices sociales ». (Musset A., Gervais-Lambony P. et Dufaux F., 2010)

Outre la politique d'insertion par le logement, il y a aussi la question de la participation citoyenne aux projets d'aménagement urbain que ce soit à travers les associations des quartiers ou des collectivités territoriales. Les interventions publiques ne tiennent pas compte des pratiques habitantes, des dynamiques sociales locales existantes et les revendications des populations bénéficiaires. Ce qui fait dire à Jean Pierre Garnier [73] que les mécanismes de démocratie participative censés donner la possibilité aux citoyens d'intervenir activement dans l'organisation et l'usage de l'espace, sont mis en place par les pouvoirs publics pour « neutraliser les revendications populaires qui pourraient aller à l'encontre des intérêts des classes dominantes tout en donnant l'impression d'avoir favorisé la participation des habitants à la prise de décision ».

Bien que les intentions égalitaires soient clairement affichées pour ''flatter'' les bailleurs de fonds, les faits semblent prouver qu'il existe un certain antagonisme entre exercice du pouvoir et égalité sociale. Les injustices que doit subir la classe populaire sont à la fois la « condition et la garantie de la pérennité de la liberté politique » (Garnier J.P. op.cit). Face à l'exclusion urbaine, les ménages vont développer des stratégies individuelles et/ou collectives qui débouchent sur le « droit à la ville ». Les habitants des quartiers s'érigent en nouveaux acteurs de la citoyenneté et se mobilisent financièrement pour agir sur leur cadre de vie.

[73] Jean Pierre Garnier est professeur de Sociologie Urbaine, sa conférence qu'il a prononcé le 26 Novembre 2010 sur le droit au logement et à la ville a la faculté de géographie de l'université de Barcelone dans le cadre d'un séminaire « Habitat y sociedad », a été reprise dans la Revue La Somme et le Reste n° 21, cordonné par Armand Ajzenberg

Photographie 6-8: Vue de la maison de Kouma cité dans l'encadré 4



Vue de la maison de Kouma à Agoényévé (Lomé). Sur la dalle du rez-de-chaussée se construit progressivement un autre bâtiment

6.2- Evolution de l'habitat et des modes d'habiter

6.2.1- Evolution de l'habitat

L'habitat traditionnel des Africains se caractérise par la case qui peut être ronde, carrée ou rectangulaire suivant les groupes ethniques. Le banco utilisé pour les murs se fabrique avec de la terre ou l'argile mélangée avec de l'eau et de la paille broyée et le toit est recouvert de la paille ou d'un assemblage de tiges végétales (mil ou palmier). La décoration accompagne la construction de ces cases et extériorise le rang social du propriétaire : sculpture sur l'encadrement des portes, piliers soutenant le toit, statues et masques collées aux murs. La forme d'organisation actuelle de la cour en milieu urbain est adaptée à la modernité, elle est clôturée et non plus ouverte aux passants. Quand aux matériaux de construction, ils ont aussi évolué, car le ciment remplace la terre, la tôle remplace la paille et le béton les pierres mélangées avec l'argile (Voir tableau 17 ci-dessous).

Le désir d'un mode de vie plus confortable explique l'abandon progressif des modes de constructions traditionnelles considérées comme précaires. Le besoin de s'abriter, de se protéger des agressions extérieures va prendre une forme particulière dans la ville moderne. D'après Goerg Simmel[74], cette forme particulière socialise le contenu parce qu'elle fait référence aux différents aspects des pratiques des hommes (taille de la famille, aménagement de la maison, etc.). Il faudra alors opérer une distinction entre la ''forme'' liée au besoin primaire de se loger et le ''contenu'' qui autre est lié aux pratiques sociales. L'habiter prend ici le sens de la socialisation parce que les

Tableau 6-17: Evolution des matériaux de construction

	TRADITIONNEL	MODERNE
Fondations	- pierres jointes à l'argile - parfois pas de fondations	- pierres jointes au mortier de ciment - béton armé ou non
Murs et Cloisons	- briques de terre crue - enduits en terre crue, parfois stabilisés à la paille	- parpaing creux - enduits en mortier de ciment
Couverture	- terrasse de terre battue sur charpente en bois - toit en chaume sur charpente en bois ou en bambou - faux-plafond en nattes	- terrasse en dalle de béton armé - toiture en tôles ondulées galvanisées sur charpente métallique - parfois faux-plafond en contre-plaque
Portes et Fenêtres	- panneau en planches de bois - tôle ondulée sur ossature bois	- persiennes en bois - persiennes métalliques - tôle ondulée sur ossature bois - vitres - grillages fins
Installations Sanitaires	- WC à fosse fixe - même espace pour la douche	• WC à fosse fixe • parfois WC et douche à eau courante
Éclairage	- lampe à pétrole - installation électrique sommaire	- lampe à pétrole - installation électrique plus élaborée

Source : Y. Kana, 2009

[74] Auteur allemand du XIXe siècle

L'espace habité en milieu urbain se distingue par la différenciation espace public /privé, mais l'organisation spatiale de la cour reste spécifique à chaque ménage. Les textes juridiques précisent les matériaux à utiliser sans pour autant imposer les normes de construction. A Abidjan, les sociétés immobilières avaient construit selon des normes bien précises (deux chambres et salon, cuisines et toilettes modernes privatives externes) et comme l'Etat n'était pas en mesure de loger tout le monde, il n'a pas défini les mêmes normes de construction pour les concessions. L'aspect morphologique de la concession urbaine ne s'est différencié de l'habitat rural que progressivement et par syncrétisme entre les modes de construire traditionnels et modernes (Kanna Y., 2009).

La villa est la deuxième forme d'habitat et contrairement à la cour, elle demeure l'habitat du petit nombre, celui des classes privilégiées. Aux premières villas construites d'une manière identique depuis la période coloniale dans les villes africaines pour loger les cadres de l'administration, s'ajoutent de nos jours des villas plus récentes dans des styles aussi différents les unes des autres. Dans la capitale ivoirienne par exemple, les villas ont toujours dominé allant des « modèles coloniaux jusqu'aux châteaux baroques » passant insensiblement « d'un habitat végétalisé visuellement très ouvert à des forteresses sévèrement gardées par des polices privées » (Haeringer Ph. 1977).

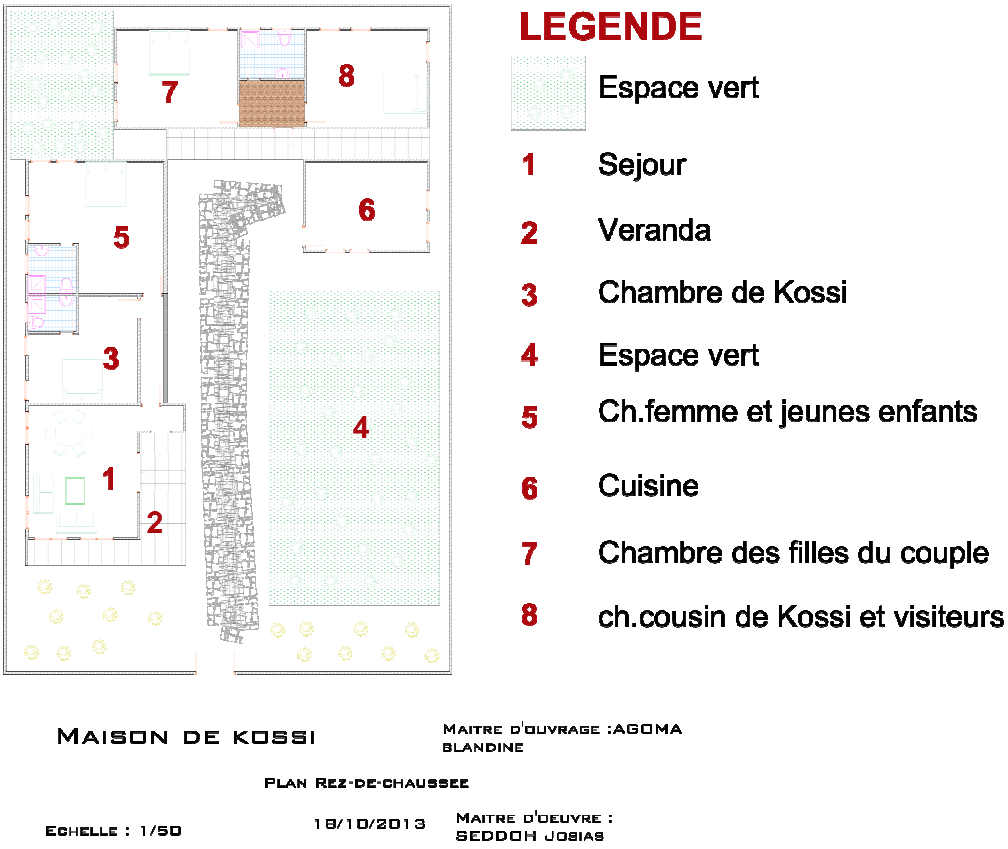
6.2.2- Organisation spatiale de l'habitat de cour

La maison chez le citadin africain est bien plus qu'un toit, elle est aussi « un signe social, un ancrage familial et un espace empreint de valeur psychologique» (Gervais-Lambony P. 2003). Chaque propriétaire prévoit le nombre de pièces dans la cour et l'attribution à chaque membre de la famille. Nous donnerons ici deux exemples d'organisation spatiale et d'appropriation de la cour.

La maison de Kossi (employé de bureau) à Lomé comporte deux bâtiments disposés en demi rectangle aux limites de sa parcelle de 600 m². Au milieu de la cour se dresse un hangar qui sert de deuxième cuisine ; un grand fourneau en terre cuite y est construit pour préparer avec du bois des repas pour des grandes occasions (fêtes, mariage, etc). Le premier bâtiment composé de deux chambres salon et véranda abrite le chef du ménage, sa femme et les jeunes enfants. Kossi occupe seul une chambre tandis que sa femme occupe la chambre voisine avec leurs deux derniers enfants, une fillette de deux ans et un garçon de cinq ans. Le deuxième bâtiment se compose de trois pièces alignées, l'une sert de dortoir pour les deux filles ainées du couple (13 et 18 ans) et la domestique

de 25 ans. La deuxième pièce est occupée par un cousin de Kossi venu à Lomé poursuivre ses études universitaires et le frère aîné de la femme de Kossi en visite temporaire dans la famille. La troisième pièce sert de salle d'eau pour les enfants et les visiteurs. Les parents disposent quant à eux des sanitaires propres dans leur bâtiment. Il n'y a pas une forte emprise spatiale des bâtiments dans la cour si bien que le reste de l'espace non construit est utilisé pour cultiver des légumes (voir figure 10 ci-dessous).

Figure 6-10: Plan de la maison de Kossi (Lomé)



Le logement de Konan (cadre supérieur) à Abidjan offre un deuxième exemple de ces partages domestiques de la maison. Ce propriétaire a construit une villa composée de trois chambres et salon avec deux dépendances dans la cour. La chambre principale est occupée par le couple, la deuxième par les garçons et la troisième chambre par les filles. Les deux chambres dans la cour sont occupées l'une par les parents du couple et l'autre par la domestique. Quand le couple reçoit des visiteurs, la domestique quitte temporairement sa chambre pour s'installer dans le séjour de la villa.

On constate à travers ces deux exemples que, quelque soit le type d'habitat (cour ou villa) l'espace est véritablement approprié et modulable en fonction des besoins en logement. Les liens de parenté sont les éléments de base dans l'organisation de l'espace domestique : la nature des relations avec le couple traduit la distribution des pièces, la partition des espaces et des adaptations ultérieures. Malgré la cohabitation il y a une certaine protection de l'intimité du couple dont l'habitation se différencie des autres bâtiments par sa position dans la cour, sa taille et même par son confort. Le détail de l'organisation spatiale du logement de Konan à Abidjan illustre la nature des relations sociales au sein de la villa : les parents et enfants vivent dans l'intimité familiale, car la configuration de la villa empêche les regards extérieurs : sanitaires et cuisine intégrés, balcon derrière le bâtiment (voir figure 11). Tous les autres résidents qui dépendent du noyau domestique (frères, sœurs, cousins, tantes, nièces, etc.) sont isolés dans des chambres externes avec une moyenne de 3 personnes par chambre et sont parfois contraints à céder leur chambre quand la présence d'un visiteur l'impose.

L'équipement des chambres en dit aussi long sur la hiérarchisation et la codification des liens de parenté au sein de la maisonnée. Les chambres des parents et des enfants disposent des lits et des rangements tandis que celles des ''dépendants familiaux et économiques'' pour utiliser le terme de Monique Bertrand sont équipées ou non selon qu'ils soient proches parents ou non du couple qui héberge. Les places assises dans le salon pour regarder la télévision le soir sont elles aussi significatives de l'ordonnancement des rapports familiaux ; le couple occupe le canapé central et les enfants occupent les fauteuils les plus confortables. Les collatéraux s'assoient sur des chaises ou des tabourets et ceux qui n'ont aucun lien familial avec le couple, les domestiques le plus souvent se contentent des places assises à même le sol au salon ou sur la véranda.

Figure 6-11: Plan de la maison de Konan (Abidjan)



Malgré le poids de la famille, il y a une autonomisation des ménages nucléaires, car les couples arrivent à négocier leur place et leur intimité à l'intérieur de la cour. Bien plus qu'avoir un toit, les citadins africains se fabriquent un véritable « chez soi», car l'organisation spatiale est en parfaite harmonie avec les modes de vie africains, dont la cour, « espace partagé est le symbole des valeurs culturelles et des liens familiaux et sociaux » (Monique B., op.cit). Les modèles d'habitat dans les villes africaines répondent aux systèmes socioculturels des citadins et si les modes d'habiter conditionnent l'organisation de l'espace domestique, ils peuvent évoluer avec le temps et s'adapter aux besoins des ménages.

6.2.3- L'habiter africain au prisme entre le social et le spirituel

« Le chez soi » renvoie à deux notions, celle de la maison ou de l'habitat que véhicule le « chez » et de l'habiter que véhicule le pronom impersonnel « soi ». Pour Serfaty-Garzon P. (2003), le « chez soi » indique que la maison est le lieu de la conscience d'habiter en intimité avec soi-même, il exprime la « tension entre le pôle de la construction identitaire et la conscience de soi et de son rapport au monde et le pôle des tentations casanières et des enfermements domestiques à l'écart des heurts de la vie sociale ».

On ne peut donc penser l'habitat sans l'habiter et les travaux du sociologue français Henri Lefebvre (1901-1991) et du philosophe allemand Martin Heidegger (1889-1976) peuvent nous aider à mieux comprendre ces deux concepts. Heidegger considère que l'habiter est un ‘’*fondamental de l'être*’’ ; il exprime l'existence de l'homme dans une double dimension, la création du sens de son existence et la prise de conscience de son existence au monde :

> « Le rapport de l'homme à des lieux et, par des lieux, à des espaces réside dans l'habitation. La relation de l'homme et de l'espace n'est rien d'autre que l'habitation pensée dans son être» *(Heidegger, [1954] 1958*).

Cette vision philosophique de l'habiter l'inscrit dans un rapport au monde, dans une dimension spirituelle et poétique.

Henri Lefebvre s'accorde avec Heidegger sur le fait que l'habitat ne doit pas être dissocié de l'habiter ; il reste cependant prisonnier d'une logique sociale et politique comme le note Paquot T., (2005), ce qui va d'ailleurs l'éloigner de la pensée philosophique de l'habiter au sens heideggérien. En effet, Lefebvre nous dit de ne pas limiter l'habiter au sens de se loger, l'être humain n'est pas seulement résident d'une maison, il est engagé dans cette maison qu'il fabrique à sa manière (équipements, relations de parenté, rapports conjugaux...). L'habitat n'est donc pas seulement une forme, sa qualité doit dépendre de l'habiter qui est le ‘’fondement’’ de la fabrique du logement et de la ville.

Dans sa préface sur l'habitat pavillonnaire[75], il note qu'il y a un certain symbolisme associé au pavillon porteur de liberté et de modernisme et déplore lorsqu'il s'adresse aux professionnels de la ville que les conditions de ''l'habiter'' soient entravées avec l'avènement de l'économie capitalise. Il écrit :

> *''Avant l'habitat, l'habiter était une pratique millénaire, mal exprimée, mal portée au langage et au concept, plus ou moins vivante ou dégradée, mais qui restait concrète, c'est-à-dire à la fois fonctionnelle, multifonctionnelle et transfonctionnelle''*.

En bref, Lefebvre considère l'habiter dans une relation de l'homme à la société contrairement à Heidegger qui le conçoit dans un rapport spirituel au lieu autrement dit dans un rapport au monde. Partant de cette lecture de l'habiter au sens sociologique et philosophique, Gervais-Lambony P. (2003 : 63) oppose quant à lui une dimension horizontale et une dimension verticale. Selon lui, l'habiter dans les villes ouest-africaines en tant qu'expression de la citadinité s'inscrit en deux dimensions spatiales, d'un côté « inscription de l'homme dans le social » (dimension horizontale) et de l'autre « inscription de l'homme dans le spirituel, lien avec la terre et le ciel » (dimension verticale).

A la lecture de ces deux dimensions de l'habiter peut ont dire que les citadins loméens et abidjanais s'inscrivent eux aussi dans un rapport à la société et au monde ? On peut répondre par un ''oui'' à cette question, car l'habitat de cour très dominant dans ces deux villes incarne de par son organisation spatiale une sociabilité très forte (ouverture à la famille, au voisin, au quartier, à la ville) et une quête à l'ordre moral et cosmique (édification des autels pour les sacrifices aux divinités et aux rites religieux).

Le « chez-soi » africain est entièrement pensé et conçu par les propriétaires eux-mêmes qui organisent leur sphère domestique en fonction de leurs situations familiales et de leurs vies quotidiennes. Les habitats de cour se caractérisent par une forte dynamique spatiale et familiale avec une réelle appropriation de la sphère domestique. La disposition des bâtiments dans la cour loin d'être anarchique véhicule une forme d'hiérarchisation de la position et du rôle de chacun dans la maisonnée. Généralement, le chef du ménage a sa chambre au fond de la cour et face à l'entrée principale de sorte à contrôler tout ce qui se passe dans la maison. Autour de lui vont se distribuer la femme, les enfants et hébergés. Si le chef de famille est polygame, les femmes vont se distribuer

[75] L'Habitat pavillonnaire, par H. Raymond, N. Haumont, M.-G. Raymond, A. Haumont, éditions du CRU, 1966 (réédition, L'Harmattan, 2001), avec une préface d'Henri Lefebvre

autour de lui en fonction de l'ordre dans lequel elles sont entrées dans sa vie ou dans le ménage. Si les intimités sont préservées dans les chambres, les sociabilités essentielles se déroulent dans les cours qui sont les prolongements « naturels du dedans » (Durang, 2001).

L'espace domestique s'ouvre aussi aux voisins, au quartier et à la ville. Les ateliers de menuiserie, de couture, la vente des boissons locales, etc., dévoilent des formes contradictoires d'ouverture vers l'extérieur et une forme de communication avec le public depuis son « chez soi ». L'habitat africain allie espace domestique et espace de travail ; les activités informelles envahissent de plus en plus les cours ce qui entre en contradiction avec la fonction première de l'habitat qui est celle d'abriter la famille et de protéger son intimité contre le regard des autres. A titre d'exemple , on peut mentionner la transformation des cours en maquis ou cabaret de vente de la boisson locale où clients et résidents entrent dans une forme de sociabilité confuse.

L'habiter africain c'est aussi un « être au monde » quand on sait l'importance que les Africains accordent aux divinités. L'animisme est aussi d'actualité dans les villes africaines, car beaucoup de citadins pratiquent des croyances religieuses polythéistes qui les lient aux forces de la nature à travers un ensemble de coutumes et de rites. Si les maisons s'inscrivent dans un rapport au social, il n'est pas superflu de dire qu'elles s'inscrivent aussi dans un rapport à l'invisible. En Afrique, le groupe domestique comprend les vivants et les morts ; les morts et des divinités veillent sur les membres de la famille, les prémunissent des mauvais sorts et des maladies. En contrepartie, les vivants leur rendent des cultes, leur offrent des sacrifices afin de bénéficier de leur protection. Les pratiques diffèrent des ethnies et sont fonction de l'importance que l'on accorde au sacré ; à Lomé par exemple les maisons des *éwé* sont protégées par les grands esprits comme *Legba, Hebiosso, Dan ou Egou*, et c'est ce qui explique la présence dans les cours des idoles, des statuettes et parfois des cauris et autres objets mystiques sur les façades des murs. Les sacrifices s'imposent dès lors que tout va mal dans la maison, échec scolaire des enfants, perte d'emploi, divorce, décès, etc. L'angoisse familiale trouve son apaisement dans ce rapport avec le monde invisible et il n'est pas banal de voir au milieu d'une cour un *menu* offert aux ancêtres composé de morceaux de viande, de morceaux de charbon de bois, des œufs, de cauris, le tout arrosé par un filet de sang (voir photographie ci-dessous). Il faut préciser que la composition de ce *menu* est variable selon la nature de la demande faite aux ancêtres.

La prise de conscience de l'existence de l'homme au monde est capitale dans la conception heideggérienne de l'habiter et cette dimension prend aussi sens dans les pratiques habitantes des citadins africains dans leur rapport avec les morts et les divinités au sein des maisonnées. Il y a donc une certaine forme d'harmonie et d'équilibre entre les deux dimensions qui caractérisent l'habiter : le social et le spirituel.

Photographie 6-9: Le sacré dans les cours africaines



Ces traces qu'on aperçoit dans cette cour d'une maison à Lomé ne sont pas laissées au hasard par les enfants, c'est bien les marques d'un sacrifice qui vient d'être fait aux ancêtres : on voit un mélange de sang et de la farine avec au centre deux œufs et des os

6.2.4- L'habitat moderne : un conflit entre espace imposé et espace vécu ?

A la lumière de la critique faite par Henri Lefebvre à l'architecture utilitaire imposée par l'urbanisme moderne, on peut affirmer que les logements sociaux promus dans les capitales africaines au lendemain des indépendances pour loger les populations défavorisées ne correspondent pas à leurs modes de vie. Les configurations de ces logements remettent en cause les codes traditionnels de l'espace domestique, de la sociabilité et du voisinage. L'habitat de cour de par ses usages fonctionne comme une affirmation identitaire de ses résidents. A Abidjan, les logements sociaux conçus selon les modèles européens ont été réaménagés par de nombreuses familles afin de maintenir leurs modes de vie dans un cadre étranger qui leur a été en quelque sorte imposé. Dans la commune d'Abobo par exemple, les habitants qui ont bénéficié des logements sociaux de la SICOGI des années 1970 se sont livrés à des modifications de ces logements acquis en les adaptant à leurs propres pratiques du chez soi. Ainsi, les devants de ces villas et même des espaces réservés au sein de la cité pour aménager des parcs de jeux pour les enfants vont être

transformés en commerces et maquis (voir photographie 11). Ces formes de modulation de l'habitat prouvent à quel point les modèles imposés sont inadéquats et remettent en cause l'organisation du groupe domestique.

Photographie 6-10: Adaptation des logements aux modes de vie des ménages



Sur ces deux photos prises dans le quartier de Yopougon à Abidjan on peut s'en rendre compte des modifications apportées aux logements de la SICOGI. Les maquis, les magasins et les ateliers se partagent l'espace quotidien des ménages.

©B. Agoma, Abidjan, Février 2012

L'idée que l'habitat doit être en harmonie avec les désirs exprimés des acteurs a été développée dans les travaux de Raymond H. , Haumont N., Raymond M.G. et Haumont A. (1965) sur l'habitat pavillonnaire en France. Ces auteurs vont démontrer que c'est à partir d'une culture que se définissent les choix résidentiels et que se déploient les pratiques quotidiennes de l'habitat. L'habitat de cour en milieu urbain africain reste lui aussi une création délibérée des habitants avec des éléments de plus standard de l'architecture moderne. Ainsi, tout propriétaire dans son projet de construction engage son espace habité dans la construction de sa propre identité sociale et culturelle.

6.3- Stratégies des ménages dans la fabrique de leur « chez » : une auto construction généralisée

Bien que la plupart des chefs de ménages confient la construction de leurs maisons à des artisans constructeurs, ils s'impliquent activement dans toutes les étapes de l'édification des bâtiments et jouent parfois le rôle du maître d'œuvre. Le rythme d'avancement des travaux dépend des revenus de chaque constructeur, mais aussi de sa stratégie pour échapper aux multiples demandes d'aides financières de la famille élargie. Pour éviter de nombreux détournements de matériaux, les constructeurs achètent eux-mêmes les matériaux de construction qu'ils confient à leurs hommes de confiance parmi les maçons qu'ils érigent en chefs chantiers. Les stratégies constructives procèdent elles aussi des stratégies familiales d'autant plus que les ouvriers sont recrutés parmi le cercle familial ou le cercle d'amis pour assurer un bon suivi des opérations.

Les arrangements familiaux dans les pratiques constructives permettent de donner un emploi à un frère ou à un cousin dans un contexte de pauvreté et de sous-emploi, mais offre en même temps pour le propriétaire l'avantage de bénéficier d'un ''coût social'' de la main-d'œuvre. Le recrutement se fait non pas sur la base des qualifications des artisans, mais sur la base des arrangements multiples; il existe un lien étroit entre le constructif et le social, lien qu'évoquent Canel P. et Girard C. (1988) lorsqu'ils affirment que « les techniques constructives sont inséparables des rapports sociaux dont elles deviennent un instrument ».

6.3.1- Mobilisation familiale dans les pratiques constructives

Ce sont les familles pauvres ne disposant pas d'importants moyens financiers qui ont recours aux parents pour aider dans certaines tâches qui ne nécessitent pas de qualification. La mobilisation familiale englobe toute une gamme de tâches : les femmes approvisionnent le chantier en eau qu'elles transportent dans des bassines et préparent à manger aux ouvriers. Quant aux enfants, ils servent d'aide aux artisans (maçons, menuisiers...) et acheminent des matériaux de construction depuis les points de vente jusqu'aux chantiers dans les pousse-pousse. Les collatéraux et amis apportent eux aussi leur aide dans plusieurs autres activités comme le terrassement, le remblai des fondations, etc.

Si la stratégie de mobilisation familiale est plus le fait des classes populaires, les classes aisées quant à elles, font appel à des maîtres maçons, à des tâcherons ou à des architectes qui se chargeront de recruter la main d'œuvre compétente et nécessaire pour mener à bien les travaux sur le chantier. Cependant, que ce soit à Lomé ou à Abidjan, les constructeurs aisés ne procéderont pas autrement que les constructeurs pauvres ; ils sont aussi des ''auto constructeurs'' et font appel à la filière artisanale. La différence tient au fait que pour construire leurs villas ils font concevoir les plans de leurs maisons par des spécialistes et grâce à leurs ressources plus importantes ils avanceront plus vite dans leurs chantiers et recruteront une main-d'œuvre qualifiée pour éviter les lacunes de construction et d'installation des équipements (sanitaires, carrelage et autres).

6.3.2- Les façons de construire modulables

Le dynamisme de l'autopromotion à Lomé et à Abidjan s'articule entre le mode formel et le mode informel de construction. Les formes d'organisation constatées sur le terrain peuvent être classées en sept filières déjà répertoriées par une équipe de l'EAMAU et de la RUPHUS[76] dans le cadre de l'étude sur l'Economie de la production du logement menée en 1985 à Lomé (Voir tableau 18). Il ressort des propos recueillis sur le terrain que l'autocontrôle des chantiers est la filière la plus prépondérante et son mode opératoire emprunte au ''formel'' la conception des plans et la mise en œuvre financière et à ''l'informel'' l'organisation des travaux (Canel P. et Girard C., op.cit).

Les chefs maçons chevronnés sont capables de dessiner des plans de maison par expérience à leur intervention sur les chantiers modernes. Il devient alors moins coûteux de solliciter leur service plutôt que de faire recours aux architectes et ingénieurs en bâtiment qui pratiquent des honoraires très élevés et hors de portée de la bourse du commun des ménages.

Ainsi les chefs maçons jouent un rôle fondamental dans la construction des logements ; ils sont recrutés par les propriétaires qui leur confient la gestion de leurs chantiers sous leur œil vigilant, car la ''confiance n'exclut pas le contrôle''. Les formes de négociation de la main d'œuvre avec ces patrons maçons varient en fonction du statut social des propriétaires et des liens d'affinités. Par exemple, les ménages pauvres payent les artisans à la journée tandis que les ménages modestes négocient le coût global de la main-d'œuvre et paient par tranche les différentes étapes de

[76] Recherche Urbaine, Politiques de l'habitat et Urbanisation dans les pays du Sud

réalisation des travaux. D'autres artisans indépendants sont aussi sollicités pour les travaux de secondes œuvres (menuiserie, ferraillage et autres) ; il n'y a pas une sous-traitance avec le chef maçon, car ces derniers sont recrutés par le propriétaire qui les rémunère au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Photographie 6-11: Quelques exemples de chantiers en image



La fabrique du chez soit n'est jamais définitive: elle est en général échelonnée dans le temps

Villa de standing en chantier à Lomé: la construction en dur est la référence en milieu urbain. Les plans sont souvent inspirés d'exemples concrets dans le voisinage

Pose de la fondation par les ouvriers sur un chantier à Abidjan : les coffrages sont montés avant qu'on coule le béton. On peut apperçevoir la silhouette du propriétaire en chemise bleue sur l'image venu contrôler l'avancement des travaux

© B. Agoma

Tableau 6-18: Formes d'organisations des chantiers des chantiers à Lomé et à Abidjan

	Tableau 6-18: Formes d'organisations des chantiers des chantiers à Lomé et à Abidjan						
	Filière n°1	Filière n°2	Filière n°3	Filière n°4	Filière n°5	Filière n°6	Filière n°7
	Autopromotion du chantier	**Autocontrôle du chantier**	**Coordination et Gestion du chantier par un tâcheron maçon**	**Gestion du chantier par un groupe de tâcherons**	**Gestion du chantier par un technicien en bâtiment**	**Gestion du chantier par un architecte ou ingénieur**	**Gestion du chantier par une entreprise**
MODES OPERATOIRES	Conception et construction de la maison par le propriétaire avec l'aide des artisans ou des membres de sa famille	Construction de la maison par les tâcherons indépendants recrutés par le propriétaire qui contrôle le chantier	Le chantier est confié à un tâcheron maçon par le propriétaire qui dirige l'ensemble des travaux	Le propriétaire conçoit lui même ou avec l'aide d'un dessinateur le plan de sa maison et laisse la gestion du chantier à un groupement de tâcherons (maçons, menuisiers, électriciens, etc.)	Le propriétaire confie le chantier à un commis-architecte ou à un dessinateur qui conçoit le plan de la maison et s'occupe de l'exécution de la totalité des travaux	Le chantier est confié à un architecte ou à un ingénieur qui conçoit le plan de la maison, mais l'exécution des travaux est assurée par les artisans ou tâcherons recrutés soit par le propriétaire lui-même ou soit par l'architecte	Le chantier est confié à une entreprise déclarée qui s'occupe de la réalisation des travaux et remet en main les clefs de la maison en main au propriétaire

Source : enquête terrain et résultats d'étude A.R.D.U & E.A.M.A.U (1987)

Les plans des maisons sont décrits verbalement, dessinés sur papier ou parfois sur le sol par les propriétaires sur le nombre de chambres, les dimensions souhaitées et leur positionnement sur le terrain. Les exigences des ménages constructeurs à l'égard des modèles d'habitations évoluent nécessairement en fonction du développement technique et social (voir photographie 12). Une fois que les deux parties se sont mises d'accord sur le plan de la maison, les artisans se lancent dans la construction en reproduisant plus ou moins fidèlement le plan, souvent peu qualifiés et avec des outils de construction rudimentaires les maisons construites résistent rarement au temps et peuvent céder avec les intempéries (pluies, vents). Ces copies/collés des styles de construction par les maçons ne sont pas des réalités spécifiquement loméenne ou abidjanaise, on le constate également dans presque toutes les villes africaines où l'absence d'un cadre juridique de la construction permet l'anarchie d'implantation des maisons. A Douala et à Kinshasa par exemple, Canel P., Delis Ph. et Girard Ch. (1990) ont pu constater que les artisans procèdent par routine et sans professionnalisme pour construire des maisons.

Les facteurs techniques sont très peu pris en compte dans le secteur artisanal et certains vont jusqu'à prendre le risque d'édifier des maisons en hauteur sur des fondations initialement construites pour accueillir un seul niveau. L'histoire de la construction de Kpatcha à Lomé nous édifie davantage sur la reproduction des façons de construire en milieu urbain ; pour la construction de son logement, il s'est inspiré d'un modèle de maison d'une cité résidentielle:

> *« Je me suis inspiré du plan de maison d'un ami qui réside à la cité de la caisse. Le style de la maison m'a beaucoup impressionné et j'ai souhaité reproduire la même chose pour ma maison. J'ai alors contacté l'un des maçons qui a travaillé sur le chantier et ce dernier m'a garanti une reproduction fidèle. J'ai fait construire une dépendance de deux chambres salon sur la parcelle où je me suis installé avec ma famille et j'ai pris tout mon temps pour finir la maison. J'ai changé un autre maçon qui a un peu modifié le plan de départ. Seulement la dalle n'est pas bien faite, car il y a infiltration d'eau dans le bâtiment. Vous savez chacun construit comme il peut ».*

Ce récit dénote à quel point les modèles observés sur divers chantiers jouent un grand rôle dans les pratiques auto constructives de ceux qui veulent prétendre à la propriété. Les artisans n'ont pas tous les mêmes compétences ce qui peut expliquer les anomalies constatées dans la mise en œuvre des habitations :

> « L'inégalité du savoir-faire des différents maçons qui peuvent être successivement employés sur un chantier se conjugue avec l'économie des moyens demandée par le propriétaire pour provoquer une importante pathologie des bâtiments réalisés » (Canel P., Delis Ph. et Girard Ch., 1990 : 148).

Si la réalisation des maisons de cours et des villas modestes est confiée au tâcheronnat, les villas de standing sont très souvent réalisées par les architectes. Les ménages faisant cependant appel à ces professionnels pour construire leurs maisons dans des normes plus raisonnables sont peu nombreux et concernent le plus souvent les hauts cadres et les hommes d'affaires. On constate toutefois que, même si les beaux plans des maisons sont conçus par les architectes, il est fait appel aux artisans dans une forme de sous-traitance. Le cadre formel n'est donc pas rigide ; il arrive à coexister avec le secteur informel grâce aux petits arrangements entre tous les acteurs de la construction immobilière. A Abidjan, les villas de luxe conçues par les ingénieurs et architectes ont aussi été édifiées par les maçons et tâcherons recrutés sur le marché local. L'emprise évidente du secteur informel sur la construction immobilière concerne également le matériau largement partagé dans toutes les villes africaines qu'est le parpaing. Un haut cadre qui se fait construire une villa n'hésitera pas à acheter les briques qu'on voit à Abidjan par exemple sur la route du Bassam ou à Lomé sur la route de Baguida ou ailleurs, et dont le dosage en ciment ne respecte pas les normes requises (voir tableau ci-dessous).

Tableau 6-19: Caractéristiques des parpaings produits par 8 artisans d'Abidjan en comparaison avec ceux produits par LBTP[77]

		Parpaings achetés au hasard								Fabriqués par LBTP[3]	
Numéro de l'échantillon	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Largeur	[cm]	10	10	10	10	15	15	15	15	10	15
Prix	FCFA	80	80	80	70	85	90	80	80		
Ciment	[kg/m^3]	136	122	169	174	157	158	173	187	113	112
Densité	[t/m^3]	1,6	1,6	1,6	1,8	1,7	1,8	1,6	1,7	1,6	1,6
Résistance à 21 jours	[MPa]	0,5	1,2	1,0	2,0	0,3	0,8	0,6	1,0	1,2	1,9

Source : M. Titecat, A. Ouattara, « Effet des décisions de normalisation dans la production de l'habitat courant à Abidjan », Paris, MTEC 86

[77] LBTP : Laboratoire Bâtiment Travaux Publics de la République de Côte d'Ivoire

Ces chiffres qui datent de 1986 sont encore d'actualité, car jusqu'en 2012, on observe les carences techniques dans la fabrication du parpaing. La spéculation sur le prix du ciment amène les artisans à réduire la dose recommandée pour la fabrication du parpaing de bonne qualité et durable.

Cependant, le fait que ce parpaing artisanal soit encore intégré dans les pratiques de construction de tous les citadins allant d'un simple ouvrier à un haut cadre est l'ultime preuve qu'un parpaing produit dans des normes requises ne garantit forcément pas sa qualité. Il n'y aurait donc pas une corrélation entre la quantité du ciment, prix et résistance du parpaing ce qui encourage les ménages à s'orienter vers le secteur artisanal. Par contre que dès qu'ils ont le choix et que les moyens financiers leur permettent les ménages n'hésiteront pas à opter pour les matériaux de qualité et plus durables.

Conclusion

Nous avons porté notre regard dans ce chapitre sur l'habitat et particulièrement sur ses modes d'appropriation et ses pratiques constructives. Il ressort que l'urbanisation et les conditions économiques ont entrainé une nucléarisation des ménages associée à une décroissance des tailles de ménages. Ces deux tendances vont infléchir sur une autonomie de la famille restreinte du point de vue résidentiel. Les choix des familles abidjanaises et loméenes se portent de plus en plus vers les maisons individuelles dont l'organisation spatiale dépend des modes de vies culturels, religieux et du budget de chaque ménage.

En ce qui concerne la production du logement, elle fait appel à plusieurs filières et à des acteurs très diversifiés. L'autopromotion est la forme d'organisation la plus prépondérante dans un contexte de conjoncture économique généralisée. Les ménages constructeurs s'érigent en maîtres d'œuvres directs assurant à la fois la gestion financière et le contrôle technique de leurs chantiers. Face à la cherté des matériaux de construction et à l'incessante augmentation du prix du ciment, les ménages déploient toutes les stratégies possibles pour se construire une maison en dur et peu importe les normes de construction l'essentiel est de se doter d'un patrimoine immobilier dans un cadre assaini, bien aménagé et doté de toutes les infrastructures indispensables…

CHAPITRE SEPTIEME

7ème Chapitre

Le choix de la localisation résidentielle

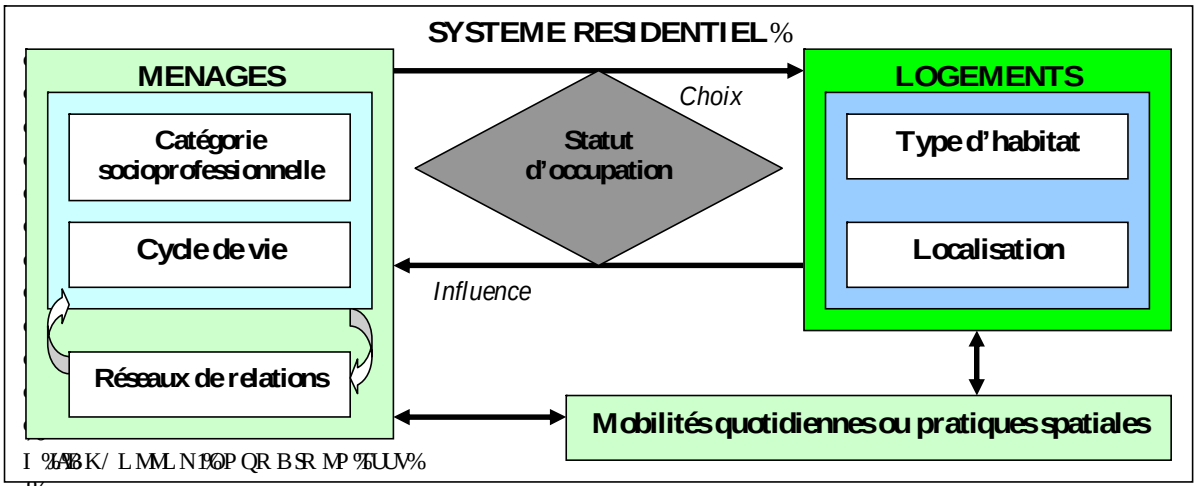
7.1- L'ACCESSIBILITE A LA VILLE COMME CRITERE DE CHOIX DE LIEU DE RESIDENCE 239
7.2- LA QUALITE SOCIALE D'UN QUARTIER COMME DETERMINANT DU CHOIX DE LOCALISATION 246
7.3- LE CHOIX DU QUARTIER SUR LA BASE DU SOUCI D'ETRE « CHEZ NOUS » : LE POIDS DES RESEAUX DE RELATION DANS LE CHOIX DE LA LOCALISATION RESIDENTIELLE 255
7.4- QUAND LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX S'INVITENT DANS LES CHOIX DE LOCALISATION RESIDENTIELLE 269

Introduction

On ne peut étudier les stratégies résidentielles des ménages sans analyser leurs logiques d'inscription dans les différents espaces de la ville. Plusieurs critères sont susceptibles d'intervenir dans le choix du quartier de résidence, critères qui sont parfois proches de ceux qui déterminent le choix du type d'habitat et du statut d'occupation (voir figure ci-dessous):

> « La localisation est bien une variable essentielle des stratégies résidentielles, traduisant les différentes échelles des pratiques spatiales des citadins, dont on ne saurait réduire le rôle à celui de relais des autres attributs du logement » (Bonvalet C. et Dureau F. 2000 :139).

Figure 7-12: Système résidentiel



Source : Homocianu G.M., 2009

L'identification de ces critères leur importance chez les ménages loméens et abidjanais constitue l'objet de ce chapitre. L'accessibilité à la ville (proximité des transports, des lieux d'activités, des voies de communication) est le plus souvent évoquée dans la littérature sur les choix résidentiels; la première partie (7.1) examine donc le poids de ce facteur chez les citadins ouest-africains. Les dynamiques de la mobilité résidentielle à Lomé et à Abidjan inscrites dans des mouvements centripètes et centrifuges laissent également paraître d'autres préférences en matière de choix de quartier de résidence: la recherche de la beauté physique du quartier (7.2) et la recherche d'une sécurité de la vie à travers les réseaux sociaux et de parenté (7.3). Les paramètres environnementaux peuvent influencer d'une manière ou d'une autre la mobilité résidentielle; la dernière partie du chapitre (7.4) évalue l'interférence de ces paramètres dans les mécanismes décisionnels des ménages.

7.1- L'accessibilité à la ville comme critère de choix de lieu de résidence

Comme toute autre ville, Abidjan et Lomé s'organisent également selon un gradient de densités qui décroissent du centre vers les périphéries. En raison de leur peuplement plus ancien, les quartiers centraux se caractérisent par un niveau d'équipement meilleur. L'accessibilité aux commerces, aux équipements, à l'emploi ouvre l'éventail des possibilités de choix de localisation résidentielle des ménages. S'il est une évidence que le lieu de travail détermine le lieu de résidence et vice versa, avec l'étalement urbain ce rapprochement n'est plus systématique, car plusieurs familles travaillent à des endroits souvent éloignés géographiquement de leur lieu de travail. Le glissement des deux villes vers les zones périphériques bénéficie de la disponibilité foncière et la mobilité résidentielle semble justement suivre cette logique.

Généralement, les histoires résidentielles des ménages s'inscrivent dans un parcours qui commence par le départ de la maison des parents pour occuper un premier logement indépendant. Dès lors, commence le parcours en tant que locataire marqué par une succession de différentes cours ou de plusieurs quartiers. Les séquences qui échelonnent ce parcours résidentiel sont associées aux divers évènements pouvant intervenir au cours de la vie et imposent une adaptation de la taille du logement : la mise en ménage, la naissance des enfants sont autant d'évènements qui amènent les ménages à vouloir se rapprocher soit de l'école des enfants soit du lieu de travail de l'un des conjoints. Les locataires sont les plus mobiles, car ils profitent de la disponibilité des offres locatives dans tous les secteurs de la ville par rapport aux propriétaires qui se stabilisent dans leur dernier logement. Dans les quartiers anciens la location se fait dans de vieilles maisons ; les parents profitent habituellement du départ des enfants pour mettre leur chambre en location afin d'assurer leur retraite. Le processus résidentiel classique et observable à l'échelle des deux capitales commence par une localisation centrale en tant que locataire pour finir en périphérie en tant que propriétaire. A Lomé l'extraordinaire mélange social des ménages fait qu'un quartier peut être accessible à tous les ménages quel que soit leur niveau de revenus ; c'est le confort du logement et son prix qui va permettre de distinguer les hiérarchies sociales.

La trajectoire résidentielle de Mawuto (encadré 5) à Lomé témoigne des logiques d'inscription spatiale associées à des étapes du cycle de vie familiale : quand on est célibataire, on privilégie la centralité, la proximité aux équipements et à son lieu de travail ; on peut se permettre un « entrer-coucher[78] » au centre-ville sans se ruiner. Dès la mise en couple la nécessité s'impose de changer de logement ce qui peut aussi se traduire par un changement de quartier en fonction des caractéristiques du logement que l'on recherche. D'une pièce on passe à une chambre salon voir deux chambres ou une villa en fonction des revenus du couple. Le couple peut choisir de privilégier l'accessibilité aux aménités urbaines et abandonner l'idée d'un logement spacieux. La mise en couple en milieu africain s'en suit de plusieurs arrangements résidentiels possibles entre les deux familles en union. Le ménage va au-delà du couple et des enfants et intègre les cousins ou frères cadets confiés pour la scolarisation, les beaux parents ramenés du village pour des soins médicaux ou de jeunes filles pour l'aide domestique. Le fait pour Mawuto d'accepter au sein de son ménage d'autres parents témoigne de l'intérêt qu'il attache à la famille élargie.

Encadré 7-5: Trajectoire résidentielle de Mawuto

J'ai quitté la cour familiale à Adawlato pour louer une pièce à Nyékonapkoè dès que j'ai trouvé du travail dans une société de gardiennage. Je me suis marié deux ans plus tard et nous avons aménagé dans une chambre salon avec mon petit frère venu du village nous rejoindre pour poursuivre ses études universitaires. Nous avons eu deux enfants par la suite et le logement était devenu trop petit, mon petit frère a trouvé entre temps un logement à la cité universitaire, mais nous avons quand même décidé de changer de logement. Je voulais rester dans le même quartier mais le démarcheur nous a proposé un logement à Djidjolé qui avait des toilettes intégrées et à un coût abordable, ce qui a plu à ma femme. Ma belle mère est venue s'ajouter à nous pour s'occuper des enfants ainsi qu'un autre cousin. En ce moment là j'ai commencé par avoir des projets d'avoir ma propre maison et je voulais un terrain moins cher quelque soit l'emplacement. J'ai fini par trouver à Agoè kélégougan, je voulais rester à Adawlato mais c'est cher labàs. (Extrait d'entretien avec Mawuto, 45 ans, agent de sécurité, Lomé Juin 2010)

[78] Chambre unique

La localisation résidentielle est largement commandée par l'accessibilité à l'offre du foncier et du logement. L'adaptation à l'offre évoquée par la plupart des ménages interrogés sur le terrain illustre de façon extrême une telle réalité. La ''périphérisation'' de l'offre foncière semble justifier dans certains cas des choix de localisations contraintes, même pour les classes sociales aisées (voir tableau 20 et 21).

Tableau 7-20 : Corrélation entre le statut d'occupation et le choix du quartier de résidence à Lomé

ıoi le choix de ce quartier? / Statut d'occupation	Recherc e loger ent	echercl e terrair	roximit des pa ents	roximit lu lieu e travai	axe de etour d village	aison s curitaire	TOTAL
Locataire	19	0	4	14	1	5	**43**
Propriétaire	4	15	20	4	5	17	**65**
TOTAL	**23**	**15**	**24**	**18**	**6**	**22**	**108**

La dépendance est très significative. chi2 = 47,72, ddl = 5, 1-p = >99,99%.
Les cases encadrées en bleu (rose) sont celles pour lesquelles l'effectif réel est nettement supérieur (inférieur) à l'effectif théorique.
Le chi2 est calculé sur le tableau des citations (effectifs marginaux égaux à la somme des effectifs lignes/colonnes).
Les valeurs du tableau sont les nombres de citations de chaque couple de modalités.
Ce tableau est construit sur la strate de population 'Strate n° 1' contenant 120 observations et définie par le filtrage suivant : VILLE = "Lomé"

Tableau 7-21: Corrélation entre le statut d'occupation du logement et le choix du quartier de résidence à Abidjan

i le choix de ce quartier? / Statut d'occupation	Recher e loger ent	echerc terrai	roximit des pa ents	roximit lu lieu travai	axe de etour d village	aison s uritaire	TOTAL
Locataire	25	0	6	14	1	2	**48**
Propriétaire	22	2	2	3	1	7	**37**
TOTAL	**47**	**2**	**8**	**17**	**2**	**9**	**85**

La dépendance est significative. chi2 = 12,88, ddl = 5, 1-p = 97,55%.
Les cases encadrées en bleu (rose) sont celles pour lesquelles l'effectif réel est nettement supérieur (inférieur) à l'effectif théorique.
Attention, 7 (58.3%) cases ont un effectif théorique inférieur à 5, les règles du chi2 ne sont pas réellement applicables.
Le chi2 est calculé sur le tableau des citations (effectifs marginaux égaux à la somme des effectifs lignes/colonnes).
Les valeurs du tableau sont les nombres de citations de chaque couple de modalités.
Ce tableau est construit sur la strate de population 'Strate n° 2' contenant 80 observations et définie par le filtrage suivant : VILLE = "Abidjan"

Quand on analyse les valeurs du tableau 19 on s'en rend compte très vite que c'est la recherche du logement qui a conduit 19 locataires soit 43, 02 % de l'effectif total interrogé à Lomé dans leur quartier actuel de résidence contre 31, 8 % (14) qui ont choisi leur quartier pour se rapprocher de leur lieu de travail. La même analyse prévaut pour Abidjan (tableau 21) où 25 locataires (64, 1% de l'effectif interrogé) sont dans leur quartier par ce que c'est là qu'ils ont trouvé les logements correspondant à leur critère de recherche. Très peu de locataires (14 soit 35,9%) évoquent la proximité de leur lieu de travail comme raison du choix de leur quartier.

Les propriétaires dans les deux villes ont une caractéristique commune : l'absence de choix de leur lieu de quartier de résidence, car pour la majorité (15 (21,1%) et 22 (62, 9 %)), c'est la recherche du terrain et du logement qui les a conduit dans leur lieu de résidence. Contrairement aux locataires ils sont peu à privilégier la proximité du lieu de travail (5, 6 % de l'effectif à Lomé et 8,6 % de l'effectif à Abidjan). Cette tendance se justifie par la disponibilité de l'offre locative au centre-ville qui est le bassin d'emploi et la rareté des terrains et des maisons à vendre autour des zones d'emplois. Par ailleurs, les locataires se recrutent parmi les jeunes (moins de 40 ans) qui sont enclins à vivre dans des petits logements au centre-ville contrairement aux propriétaires souvent chefs de familles et qui privilégient l'espace.

La proximité aux transports et aux infrastructures urbaines est très peu évoquée, car le logement prime sur le quartier. L'une des principales difficultés associées à l'accession à la propriété résidentielle est la disponibilité des terrains et des logements y compris les coûts associés. Du fait du fort accroissement de la population urbaine on constate actuellement que les biens fonciers sont de plus en plus convoités et leurs valeurs grimpent même dans les zones périphériques. A l'évidence, on s'intéressera moins à l'emplacement du terrain et aux distances entre les zones d'activités. L'accent est plutôt mis sur le fait d'habiter sa propre maison pour avoir un sentiment d'appartenance à la ville.

La priorité est donc l'acquisition du logement et non la mobilité quotidienne qui est considérée par Godard (2002) comme « la part des anges » d'autant plus que les dépenses liées aux transports sont sous estimés par les ménages. L'argument le plus souvent avancé est que le logement est un patrimoine transmissible et mieux vaut privilégier son accès quand on n'a pas le choix ; quand à l'éloignement du centre-ville des solutions alternatives peuvent exister pour le déplacement comme la possession d'un moyen de transport individuel, la location de chambres aux enfants plus près de leur école ou leur confiage à des parents ou amis habitant dans les environs de l'école des enfants. Les contraintes fortes liées à l'accessibilité foncière et immobilière supposent donc « le recours à des stratégies spécifiques, destinées précisément à desserrer ces contraintes » (Gotman A., 1990).

Les populations démunies encore plus éloignées des services sociaux de bases (eau, électricité, écoles, centres de santé) vivent un véritable enfer. La production de la ville par « le bas » s'associe à la pénibilité accrue de déplacements quotidiens contraignant certaines personnes à se renfermer dans leur quartier. A Lomé, l'allongement du trajet domicile - travail est favorisé par l'existence de taxis motos communément appelés « zémidjan» ou « oléyia[79]» qui permettent de rallier plus rapidement les différents endroits de la ville même ceux qui sont difficilement accessibles aux engins à quatre roues. Il faut cependant préciser que malgré la diffusion des taxis motos, la proximité avec la grande route est un atout pour accéder rapidement au centre-ville à cause du mauvais état des routes. La proximité avec la grande voie bitumée est plus recherchée d'autant que les routes secondaires sont difficiles d'accès en saison des pluies (photographie 13).

[79] En français signifie "tu y vas?''

Cependant, selon le positionnement du ménage au niveau de l'échelle sociale, la localisation dans la ville n'intervient pas selon les mêmes modalités : ce sont les familles pauvres et modestes qui recherchent plus la proximité avec la route principale menant au centre-ville afin de ne pas ''galérer'' sur les routes secondaires non bitumées. Les familles aisées quant à elles, tiennent peu compte de cette proximité avec la grande voie, possédant des voitures ''4 X 4'' elles peuvent facilement franchir les eaux boueuses et rattraper la route principale sans perdre trop de temps, comme le confirme ces propos de Marcel, un banquier résidant à Agoè-Assiyéyé (Périphérie Nord de Lomé):

''Je n'ai pas tenu compte de la proximité avec la grande voie, car ma femme et moi possédons de deux voitures ''4 X 4'', une pour nous et une autre pour le transport des enfants à l'école. En saison pluvieuse, on arrive quand même à s'en sortir avec les flaques d'eau et en saison sèche on peut monter toutes les vitres''.

Photographie 7-12: Vue d'une route secondaire au centre-ville de Lomé



Sur l'image, on aperçoit un conducteur d'un 4X4 ajuster ses pneus pour franchir les flaques d'eau stagnante sur une ruelle d'un quartier à Lomé

Dans le contexte abidjanais, quelques spécificités font de cette capitale un cas intéressant en ce qui concerne la localisation liée à l'accessibilité de l'offre. Après le développement non négligeable des logements sociaux qu'a connu le pays à l'arrivée au pouvoir du gouvernement d'Houphouët Boigny en 1960, la politique menée depuis lors est d'encourager la promotion des logements économiques. La répartition spatiale des programmes d'habitats a orienté la mobilité résidentielle selon les modalités d'attribution des logements aux ménages. Les cités résidentielles édifiées çà et là dans la ville attirent les ''chercheurs'' de logements dans les quartiers qu'ils n'ont pas forcément choisis, ce qui justifie que la majorité des propriétaires nous réponde que c'est la recherche du logement qui les a conduit dans le secteur où ils habitent (tableau 21).

Les motifs liés aux changements du statut d'occupation (trajectoire ascendante du passage de locataire à celui de propriétaire) et aux changements du type d'habitat (besoin de plus d'espace quand la famille s'agrandit, besoin de moins d'espace pour économiser quand la taille de la famille se réduit ou quand les difficultés financières commencent, ou encore recherche de confort quand les ressources financières augmentent) se recoupent dans les récits recueillis sur les parcours résidentiels des chefs de ménages interrogés pour expliquer les déménagements ou la mobilité entre quartiers. Et, si du hasard intervient dans le fait de résider dans telle ou telle zone de la ville, c'est parce que le champ des localisations possibles semble être restreint pour certains ménages. En moyenne, les locataires et les propriétaires visitent plusieurs logements répartis sur un périmètre résidentiel très large allant au-delà du périmètre de recherche définie au préalable. Ne considérer aussi que la position du logement recherché comme déterminant l'arrivée dans un quartier, c'est occulter la dimension spatiale qui reste, car le choix du secteur n'est généralement pas neutre et traduit une « certaine perception de l'espace » (Dodier R., 2004). L'analyse des choix de localisation révèle que les déterminants de ces choix sont multiples et d'autres critères peuvent entrer en ligne de compte comme la recherche d'une proximité avec les parents, la recherche d'une localisation sécurisante ou simplement la recherche d'un quartier prestigieux correspondant à son rang social.

7.2- La qualité sociale d'un quartier comme déterminant du choix de localisation

Les grandes inégalités économiques qui traversent les citadins se traduisent par des localisations géographiques très contrastées au sein des villes. La concordance entre classes sociales et type de quartiers est une logique. A Abidjan la cartographie dressée par Armand M. (1988) nous montre sans aucune ambigüité comment pauvres et riches se disposent sur un espace socialement différencié. L'effet discriminant des inégalités sociales sur la localisation résidentielle y est plus marqué par rapport à Lomé où l'image sociale renvoyée par le quartier de résidence est peu présente dans les stratégies résidentielles.

Les contrastes urbains observables dans la capitale ivoirienne sont parlants de cette considération du rang social dans le choix de la zone de résidence. L'opposition entre la « ville blanche » des colons et des bourgeois africains et la « ville africaine » de la classe populaire instituée depuis la période coloniale semble n'avoir pas tellement disparu du paysage de la ville d'Abidjan qui affiche de fortes disparités spatiales. De tels contrastes urbains tiennent probablement de l'émergence de la bureaucratie d'Etat au lendemain des indépendances et qui veut projeter sa richesse dans l'espace urbain.

Les quartiers diffèrent les uns des autres par l'état de la voirie, les commerces, la hauteur, la qualité et la disposition des logements à l'intérieur des îlots. La trame urbaine actuelle de la ville montre un mécanisme d'urbanisation particulière : aux quartiers populaires périphériques d'Abobo, de Yopougon et de Koumassi s'opposent des quartiers résidentiels et de standing autour de la lagune Ebrié et dans la commune de Cocody notamment. Dans les anciens quartiers d'Adjamé, de Treichville et de Marcory, l'habitat de cour fait peu à peu place à l'habitat de standing moyen grâce aux opérations immobilières des acteurs privés, mais aussi aux initiatives personnelles des chefs de ménage qui se sont enrichis et cherchent à ''exposer'' leur richesse à travers l'habitat. Malgré la persistance des concessions de cours dans ces quartiers anciens, les Abidjanais ne les perçoivent pas comme des quartiers « populaires ». Ils constituent aussi de bonnes adresses dans la ville et tout autant convoitées comme la commune de Cocody par les couches supérieures. L'image valorisante associée à ces quartiers tient à leur ancienneté, mais sans doute aussi à leur proximité de la lagune et des grands tours du Plateau.

Le caractère « populeux » des quartiers périphériques n'est pas seulement dû à la qualité de leur habitat puisqu'en leur sein subsistent quand même des secteurs résidentiels comme Yopougon Niangon ou Lacodjro. Leur image peu valorisante tient certes à l'importance des activités informelles, mais surtout à leur éloignement du centre-ville et du profil des ménages qui y habitent (voir tableau 22). Perçus négativement par beaucoup de ménages, ces quartiers sont à ''fuir'' de toute urgence dès que les ressources financières augmentent.

Pour les classes aisées, c'est une logique de vouloir vivre dans les plus beaux quartiers et il est encore inconcevable de voir un ministre ou un diplomate résider dans les quartiers périphériques populaires. Il existe de fortes valeurs qu'on attribue à certains quartiers ce qui fait que les classes moyennes adoptent des stratégies spécifiques pour parvenir à s'intégrer dans de tels espaces. Les revenus tirés des activités informelles, l'héritage ou des pratiques de détournement sont autant de moyens qui permettent à ces familles modestes de parvenir à s'infiltrer dans les riches quartiers résidentiels. Le fait de lire dans la capitale ivoirienne les hiérarchies de la société ne signifie nullement une structuration spatiale complète de l'organisation sociale. Au contraire on note une cohabitation plus ou moins harmonieuse entre différentes classes sociales.

Tableau 7-22: Classification des quartiers selon leur degré d'urbanité et le profil des résidents

V3:		V1: RANG SOCIAL								
		élevé			moyen			bas		
↓	V2: URBANITE	forte	moyenne	faible	forte	moyenne	faible	forte	moyenne	faible
CENTRALITE	CENTRE	Plateau			Treichville Adjamé					
	PROCHE PERIPHERIE	Cocody Zone 4	Deux-Plateaux Marcory (Résidentiel)			Marcory (Habitat) Koumassi	Williamsville		Koumassi	Attiécoubé
	LOINTAINE PERIPHERIE		Riviera			Port Bouet			Abobo Yopougon	Locodjro Banco

Source : Armand M. 1988

L'urbanité d'un quartier est une forme d'expression sociale puisqu'elle reflète le rang social de ses habitants. La concentration des ménages au rang social élevé conférerait aux beaux quartiers une sorte de ''griffe spatiale'' comme le nom d'un couturier aux vêtements sortant de ses ateliers ou aux produits portant son label (Pinçon M. & Pinçon-Charlot M., 1996). La hiérarchisation sociale de l'agglomération abidjanaise est telle dans son amplitude que la trajectoire résidentielle d'une famille illustre les étapes de sa réussite sociale. Le choix d'une localisation précise d'un ménage dans la ville se fait en fonction des expériences urbaines et des positions spatiales antérieures. Ainsi, la valorisation de la commune de Codody est plus le fait des cadres ayant dans un premier temps transité ou pas, par des quartiers peu valorisés en fonction de leur parcours professionnel.

Les différentes classes sociales sont identifiables par leur localisation dans la ville ; l'orgueil de la réussite sociale face à autrui entraine une certaine compétition pour l'espace qui est devenu un « *enjeu de compétition entre les différents agents pour la possession du sol ; enjeu d'appropriation symbolique* » (Grafmeyer Y. 1994). A travers les quartiers de standing, les classes aisées intériorisent la place qu'elles occupent dans la société, car « *le langage des corps se constitue en homologie avec le langage des pierres* » (Pinçon M. & Pinçon-Charlot, op.cit).

Aussi, faut-il ajouter que, l'insécurité alarmante à Abidjan due à des troubles socio-politiques qui ont secoué le pays ces dernières années a renforcé la constitution des enclaves résidentielles de prestige avec des accès contrôlés par des vigiles qui vérifient les identités des visiteurs. La psychose laissée par la dernière crise est tellement grande au point où certaines résidences se sont même équipées de poste de vidéosurveillances pour traquer les malfrats. De fait les quartiers résidentiels au-delà de l'expression de l'appartenance sociale de ses résidents offrent également un sentiment de sécurité, ces quartiers ont été d'ailleurs moins la cible des rebelles et des malfrats comme l'explique André un habitant d'une cité résidentielle à Riveira Golf :

« Pendant la crise notre quartier n'a pas été touché à cause des tours qui ont été une protection ; vous savez c'est plus facile d'attaquer les maisons basses. D'une manière générale, les cités résidentielles ont été moins envahies par les malfrats. C'est dans les quartiers populaires comme à Abobo qu'il y a eu une invasion des bandits ; d'ailleurs ces criminels résident eux-mêmes dans ces quartiers dangereux dont la configuration expose à des actes criminels. Il y a la forêt, les maisons inachevées où ils peuvent se cacher. C'est pour cela que c'est inconcevable de voir un haut cadre aller vivre dans un quartier populaire où résident les gens de mauvaises réputations, les voleurs, les drogués comme dans toutes les banlieues des villes. En plus, si tu vis dans ces quartiers on peut facilement te détruire à cause de la jalousie. Dans les quartiers résidentiels, il y a une solidarité, on tient compte de ta personnalité » (Extrait entretien avec André, 55 ans, Ingénieur, Abidjan, janvier 2012).

Au contrario dans l'agglomération loméenne, le contraste entre quartiers riches et pauvres n'est pas trop frappant malgré la présence de quelques cités résidentielles. Rappelons que cette absence de ségrégation sociale remonte à l'époque coloniale où n'existait pas réellement une opposition ferme entre ville des blancs et élites africains et ville de la masse populaire. ''Yovokomé'' qui était considéré comme quartier des blancs n'avait pas une différence fondamentale du point de vue de la qualité de l'habitat avec les autres quartiers du centre-ville où vivaient les populations africaines. Cet héritage historique explique la configuration spatiale actuelle qu'on observe aujourd'hui à Lomé : une maison précaire peut jouxter une villa de très haut standing.

L'adresse exprime moins le rang social que le standing du logement occupé. Il n'y a pas une synchronisation systématique entre statut social et type de quartier dans les stratégies résidentielles des ménages loméens. La hiérarchisation sociale ne peut être lue dans l'espace urbain du fait d'un extraordinaire mélange des catégories sociales dans tous les quartiers. Cette hétérogénéité socio-spatiale loin d'être une mixité sociale prônée par la politique de la ville comme c'est le cas dans les pays occidentaux est l'œuvre des propriétaires coutumiers qui mènent le jeu foncier. Le schéma normal qui voudrait que la planification urbaine, la viabilisation des terrains et l'aménagement des rues et des espaces verts précèdent la construction des logements est inversé à Lomé. Les quartiers sont créés spontanément par les ménages qui construisent et occupent leur logement en réponse à l'absence publique et privée de production de terrains viabilisés. L'arrivée de la voirie et des réseaux d'assainissement est postérieure à l'implantation des populations dans les différents quartiers avec des sélections plus ou moins transparentes des secteurs à assainir.

Il faut préciser qu'à Lomé le motif de l'irrégularité n'est pas forcément le fait de recourir aux lotisseurs villageois pour acquérir un terrain comme c'est le cas à Abidjan. En l'absence des filières formelles, acheter un terrain non viabilisé auprès des propriétaires terriens n'a rien d'illégal dans la réalité togolaise à condition que la vente fasse l'objet d'un acte notarié enregistré. L'absence de droit de propriété, l'achat d'un terrain non loti ou l'achat d'un terrain dans des zones non constructibles relève plus des motifs de l'irrégularité.

Toutes les couches sociales se tournent aujourd'hui vers les zones périurbaines : le coût des terrains déjà viabilisés dans les quartiers centraux saturés dépasse de loin le pouvoir d'achat des classes populaires et moyennes, quand aux classes aisées elles veulent aussi profiter de la disponibilité et de l'accessibilité des terrains périphériques pour acquérir des parcelles plus grandes. Les prix des lots ne sont pas standardisés, car fixés arbitrairement par chaque propriétaire terrien en fonction du statut social de l'acquéreur (voir chapitre 4) d'où le voisinage des pauvres et riches dans l'espace urbain loméen qui « étonne si fort le voyageur habitué aux stricts clivages des grandes villes africaines » (Marguerat Y., 1993).

Cependant, si le riche « voisine » avec le pauvre, cela ne veut pour autant dire qu'il se départit du symbolisme de sa maison cossue qui exprime son rang social. Dans presque tous les quartiers de Lomé se juxtaposent parcelles habitées avec des logements de différents standings, parcelles vacantes clôturées ou non qui sont soit des champs de maïs ou de légumes, soit des dépotoirs ou des lieux d'aisance publics (voir photographie 14).

Contrairement à Abidjan, le changement du rang social ne se traduit pas par un déménagement, car il n'y pas de promoteurs immobiliers pour créer des quartiers résidentiels hormis les cités de la CNSS, de l'OUA et du Millénium créées à l'initiative du gouvernement togolais (voir partie introductive de la thèse) et accessibles qu'aux proches du pouvoir, aux diplomates et aux expatriés.

Malgré la forte hétérogénéité sociale à l'échelle de tous les quartiers de Lomé, il semble y avoir une certaine représentation spatiale de la pauvreté et de la richesse par les Loméens basée sur les critères de « proximité du centre-ville » et de « célébrité » (Gervais-Lambony P., 1994). Ainsi, les anciens quartiers de la ville (Kodjovikopé, Nykonyapkoè), les trois cités résidentielles citées plus haut et celle de Baguida[80] sont perçus comme les quartiers des riches. Les quartiers Bè et

[80] Baguida a été la première capitale du Togo ; située à 13 km de Lomé, cette banlieue est aujourd'hui le quartier des nouveaux riches à cause de sa proximité avec la mer et sa villégiature.

Gbadago doivent leur image négative l'un pour son insécurité (Bè) et l'autre pour son site inondable et la précarité de ses logements.

Photographie 13: A chacun sa maison : une mixité à l'échelle des quartiers



Sur la photographie on voit une proximité entre un habitat de cour et une villa de standing dans le quartier de Tokoin Doumassesse à Lomé : ceci témoigne d'un voisinage entre citadins aux origines socio-économiques diverses

Cette vision des différents quartiers de la ville est le cadre à partir duquel se forgent les images individuelles qui sont bien entendu très subjectives en fonction de la connaissance globale de la ville. Une unanimité cependant dans les appréciations des quartiers de la ville : les cités de la caisse et OUA sont considérées comme les plus bels endroits de la capitale. Les données du tableau 23 viennent confirmer ce rêve des Loméens de vivre dans ces belles cités s'ils avaient plus de moyens financiers et certainement plus de choix. La majorité des répondants ont exprimé leur souhait de vivre à la cité OUA (15 %) et à la résidence de la caisse (12, 5 %). Quant à ceux qui souhaitent demeurer toujours dans leur même quartier (29,2 %) c'est parce qu'ils vivent soit déjà dans ces cités et donc satisfaits de leur localisation ou soit attachés à leur quartier et ne déménageront pas quelque soit l'évolution leur niveau de revenus.

Tableau 7-23: Réponses à la question dans quel quartier souhaiteriez-vous vivre si vous aviez plus de moyens financiers

Valeurs	Nb. cit.
MEME QUARTIER	29,2% (35)
CITE OUA	15,0% (18)
ADIDOGOME	5,8% (7)
AGOE	5,8% (7)
INDIFFERENT	8,3% (10)
RESIDENCE DE LA CAISSE	12,5% (15)
ADEWI	2,5% (3)
BAGUIDA	2,5% (3)
KODJOVIAKOPE	2,5% (3)
ADEDICOPE	0,8% (1)
ADIDOGOME, KEGUE	0,8% (1)
ADIGOME	0,8% (1)
ADJOLOLO	0,8% (1)
BE KLIKAME	0,8% (1)
CASANBLANCA	0,8% (1)
DEKON	0,8% (1)
FERME KPEVEGO	0,8% (1)
HEDZRANAWOE	0,8% (1)
Kégué, Adidogomé	0,8% (1)
KODJOVIAKPE	0,8% (1)
KPOGAN	0,8% (1)
NOVISSI	0,8% (1)
PERIPHERIE	0,8% (1)
QUARTIER AU CENTRE VILLE CAR HABIT	0,8% (1)
QUARTIER CONFORTABLE	0,8% (1)
QUARTIER NON INONDABLE	0,8% (1)
TOKOIN RAMCO	0,8% (1)
TOTSI	0,8% (1)
TOTAL	**100% (120)**

Source : Enquête de terrain (Lomé)

La commune de Cocody semblerait représenter pour les Abidjanais (tableau 24) ce que représentent les cités OUA et la résidence de la caisse pour les Loméens, car la majorité des répondants souhaitent résider dans cette commune résidentielle (61, 3 %). La réponse ’’même quartier’’ (21, 3%) émane des chefs de ménages résidant déjà dans les quartiers résidentiels. Le fait qu’il n’y ait pas de répondants indifférents de leur situation géographique dans la ville vient encore une fois témoigner de l’importance de l’image sociale renvoyée par son lieu de résidence à Abidjan.

Tableau 7-24: Réponses des enquêtés à Abidjan à la question ''dans quel quartier souhaiteriez-vous vivre si vous aviez plus de moyens financiers

Valeurs	Nb. cit.
MEME QUARTIER	21,3% (16)
COCODY	61,3% (46)
ANGRE	4,0% (3)
ANGR2	1,3% (1)
BEVERLY HILLS	1,3% (1)
EN BORDURE DE MER	1,3% (1)
GOLF	1,3% (1)
LAURIERS (Route grand bassam)	1,3% (1)
MARCORY	1,3% (1)
QUARTIER CONVIVIAL	1,3% (1)
RESIDENTIEL (Marcory)	1,3% (1)
RIVEIRA PALMERAIE	1,3% (1)
Yopougon	1,3% (1)
TOTAL	**100% (75)**

Source enquête de terrain

- Proximité spatiale et distance sociale à Lomé ?

La proximité spatiale des riches et des pauvres à Lomé ne causerait pas de problèmes sociaux majeurs à la population selon Marguerat Y. (op. cit) ; cette affirmation de l'auteur pourrait se justifier dans la mesure où les différentes couches de la société se côtoient au sein des quartiers dans une forme de hiérarchie. La présence des riches dans un quartier est considérée comme un atout pour le développement du quartier étant donné le mutisme de l'Etat dans la fabrique de la ville. Les ménages les plus aisés prennent par exemple, des initiatives pour l'aménagement de leur quartier (aménagement des rues dégradées; installation des forages, extension des lignes électriques, etc.). Le ''savoir-vivre africain'' fortement basé sur les principes d'entraide et de solidarité fait que le pauvre n'hésitera pas à frapper à la porte de son voisin riche en cas de nécessité :

''…mon voisin est un haut responsable, nous le respectons tous dans le quartier ; quand nous avons des problèmes nous nous adressons à lui, la dernière fois par exemple, ma femme voulait accoucher, il faisait très tard, au-delà de minuit et c'était difficile de trouver un taxi à cette heure-là ; j'ai sonné chez mon voisin qui a demandé à son chauffeur de nous déposer avec sa voiture à l'hôpital…'', (Propos recueillis auprès d'un enquêté à Lomé, juin 2009).

Ce discours « proximitaire » à Lomé doit cependant être nuancé, car le voisinage des ménages de rang social différent ne saurait garantir la cohésion sociale qu'on pourrait espérer. Partager un même quartier n'est pas forcément synonyme d'un engagement commun (Aholou C., 2008) : on peut s'ignorer complètement comme si l'on appartenait à deux univers différents. Ce n'est pas la différence sociale du voisin qui causerait du problème, mais plutôt la pratique de l'espace habité. Les problèmes de voisinage cristallisent les tensions entre les habitants imprégnés de modèles socioculturels divergents. Les manières de vivre des riches s'opposent fondamentalement de celles des pauvres et les conflits s'enveniment souvent à travers les enfants qui n'ont aucunement conscience des différences sociales de leurs parents. Le mélange des différentes couches de la société sur un même espace n'est socialement pas ''correcte'' et peut s'avérer nocive; c'est pourquoi les hauts cadres préfèrent rester entre eux pour ''éloigner'' leurs enfants de la mauvaise influence sociale. La proximité physique n'exclut donc pas la distance sociale. Elle peut au contraire la renforcer en suscitant des frictions bien différentes dans leur nature comme dans le quartier d'Adigomé à Lomé par exemple où une porcherie installée dans une cour d'un voisin a suscité la colère du Colonel Y. qui avait sa villa à proximité :

> *''je me demande comment on peut agir comme ça sans aucun respect des autres, il a transformé sa maison en une ferme d'élevage et les odeurs insupportables provenant de sa porcherie qu'il n'entretient même pas envahissent tout le quartier. Quand je reçois des invités, on ne peut même pas rester sous la paillote et profiter de l'air naturel, nous sommes obligés de nous enfermer tout le temps dans le salon malgré cette chaleur. J'ai attiré son attention plusieurs fois, il dit qu'il va transférer ses porcs ailleurs, mais toujours rien. Fatigué je suis allé voir les agents d'hygiène qui sont aussi venus lui dire que son élevage gêne les voisins, mais il est têtu. Je pouvais envoyer mes éléments pour raser tout ça, mais si je le fais il va dire que je profite de mon influence. Je vais déposer une plainte au ministère de l'Environnement qui va s'en charger. Il verra qui je suis'' (Entretien avec le colonel Y. 49 ans, Lomé, avril 2010).*

Comme le disait Park R. (1925), la proximité physique n'a donc pas cet effet mécanique d'uniformisation des pratiques d'usage de l'espace ; la différence sociale et culturelle qui sépare les citadins est un obstacle à la compréhension. Le voisin du citadin n'est vraiment pas « son semblable » note-t-il et l'obstacle ultime à la communication ajoute-t-il est « la conscience de soi », le souci qu'a chacun d'affirmer son individualité face à autrui, ce qui le conduit « à la compétition pour son statut, à la lutte pour maintenir son prestige personnel, son point de vue et l'estime de soi ».

Le retranchement des riches dans les quartiers chics serait une forme de maintien dans leur « biotope » permettant le développement d'une culture urbaine spécifique. L'existence des cités de la caisse et de l'OUA est une forme de revendication d'une appartenance sociale qui ne saurait s'exprimer dans les quartiers de Monsieur tout le monde. Plus est, la spéculation foncière actuelle à Lomé agirait pour ''trier'' les acquéreurs dans la ville, car de plus en plus on constate que les pauvres sont éjectés dans les lointaines périphéries. L'augmentation spectaculaire des prix de terrains risque d'entrainer une relocalisation sociale si la tendance se poursuit, et de modifier l'organisation globale de l'espace loméen, car « *à l'augmentation des prix, s'ajoute la fin de leur homogénéité sur l'ensemble de l'espace urbain* » (Gervais-Lambony P., op.cit).

L'attractivité des lieux ne saurait être le seul critère de choix de localisation résidentielle dans une métropole, on s'aperçoit aussi d'après les propos recueillis sur le terrain que choisir de résider dans un quartier c'est aussi opter pour un environnement social qui correspond à *« des enjeux et stratégies affinitaires de différents groupes sociaux et de regroupement familial »* (Bonvalet C. et Dureau F. 2000).

7.3- Le choix du quartier sur la base du souci d'être « chez nous » : le poids des réseaux de relation dans le choix de la localisation résidentielle

L'organisation de l'espace urbain africain s'accorde avec les stratégies familiales de mobilité résidentielle. Bien que l'installation dans un quartier soit largement dictée par les conditions socio-économiques de l'urbanisation, la constitution des quartiers sur la base des groupes familiaux et ethniques persiste en ville. Le triptyque ''urbanisation-industrialisation-nucléarisation des familles'' (Roncayolo, 1985) entre en contradiction avec la formation des ''systèmes résidentiels '' dans les villes africaines où groupes familiaux occupent plusieurs unités de résidence implantées dans un même quartier ou dispersées dans la ville (Le Bris et al.1985).

Les ménages définissent une zone de recherche de terrain ou d'un logement qui n'est pas indépendante de l'implantation de l'unité de base familiale. Si la reconstitution de la parenté est possible en ville, c'est parce que la famille élargie joue un rôle dans le processus d'insertion urbaine des néo-citadins. Le parcours résidentiel commence dès l'arrivée en ville par l'hébergement chez un membre de la famille ou à défaut de la même maison ou du même quartier. Ayant étudié les Tiokossi de Mango à Lomé Gibbal J. M. (1986) constate par exemple que leur insertion se fait dans une cour peuplée uniquement de Tiokossi et le choix de leur quartier d'habitation dès qu'ils

franchissent l'étape de l'hébergement pour passer à celle de la location ou de la propriété se fait inévitablement en tenant compte de la forte représentation de leur communauté dans un secteur donné de la ville. Ce schéma résidentiel « type » est légitime dans une stratégie de survie face à l'articulation entre les modes d'habiter villageois et les modes d'habiter modernes (Antoine P. et Bara Diop A., 1995 ; Morin R. et Gringas L., 1993).

Dans les capitales togolaise et ivoirienne tout particulièrement, les nouveaux migrants cherchent dans un premier temps les localisations proches de leur premier point d'attache familiale et à défaut ils s'éloignent de l'environnement résidentiel immédiat de leurs réseaux résidentiels pour s'installer dans d'autres quartiers de la ville. Le mode d'implantation des ménages apparentés dans l'espace urbain obéit à des stratégies d'achat du foncier : les réseaux de parenté sont sollicités dans la recherche d'un terrain ; ce sont eux qui informent les nouveaux candidats de la famille à l'acquisition foncière de la disponibilité des terrains à vendre dans leur secteur immédiat. Les grandes familles sont souvent localisées dans les quartiers anciens ; la mise en couple des enfants nécessite une segmentation résidentielle qui est plus ou moins contrôlée par le groupe familial qui oriente les nouveaux ménages dans des quartiers où réside déjà un ''représentant'' du réseau familial.

Ainsi à Lomé ou à Abidjan, de nombreux ménages installés en périphérie ont leur grande maison familiale dans les quartiers anciennement urbanisés avec laquelle ils entretiennent des liens étroits à travers des visites fréquentes pour diverses raisons. L'accessibilité et la disponibilité foncière obligent à cette dispersion de la famille en plusieurs unités résidentielles dans la ville formant des systèmes résidentiels c'est-à-dire un « ensemble articulé des unités de résidence des membres de la famille élargie » (Le Bris et al. op.cit).

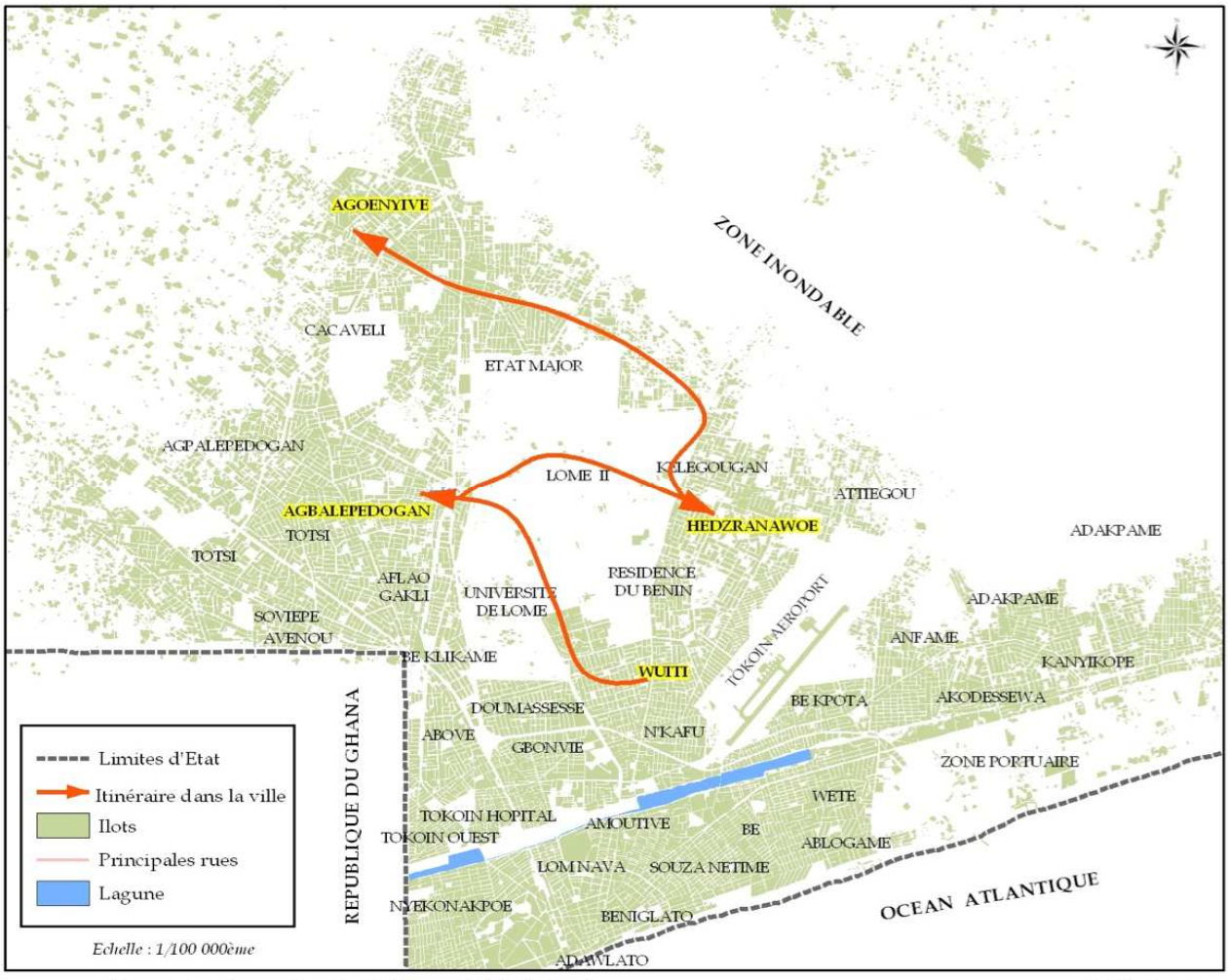
Les systèmes résidentiels sont discontinus à l'échelle de la ville, mais le regroupement familial est encore possible dans les quartiers périphériques où l'abondance foncière permet le rapprochement spatial des lignages. L'itinéraire résidentiel de Léo à Lomé que nous avons cartographié (carte 8) montre à quel point l'espace est le symbole d'unité du groupe famille. D'abord vécu chez ses parents à Wuiti, Léo a décohabité à l'âge de 20 ans pour sa première location d'une pièce dans le même quartier puis ensuite d'un studio à Agbalépédogan quand il fut marié. Quand sa famille s'est agrandie, il a déménagé pour une villa de trois chambres dans le quartier d'Hézranawoe. C'est la recherche du logement qui l'a conduit dans ces deux précédents quartiers , car s'il avait trouvé le type de logement qu'il désirait à Wuiti il y serait resté afin que ses enfants soient proches de leurs grands parents. Quand il a voulu s'acheter un terrain pour construire son

propre logement il a souhaité résider près de ses parents et amis, mais faute de trouver dans le quartier de son choix, il a finit par s'éloigner de son cercle familial :

> *'' au départ, je voulais un terrain à Hédranowé, parce que j'aime ce quartier, j'y ai grandi et tous mes amis et cousins y résident. Mais à cause de la saturation je n'ai pas trouvé dans ce quartier, après j'ai cherché à Cacaveli, je n'ai non plus trouvé et finalement j'ai trouvé à Agoè Sorad grâce à l'aide de mon beau père qui habite ce quartier.'' (Extrait de l'entretien avec Léo, 47 ans, Lomé Août 2010).*

Cet exemple est édifiant sur la place de l'espace dans les stratégies résidentielles. Les ménages recherchent en partie la proximité avec les parents par nécessité de réduire les coûts de transport liés à l'éloignement, mais aussi par besoin de recourir à des aides de différentes natures que ce soit la garde des enfants ou la gestion des problèmes familiaux.

Carte 7-8: Parcours résidentiel de Léo à travers la ville de Lomé



Succession de quartiers de résidence de Léo à Lomé

© B. Agoma

Le choix de s'installer dans un quartier peut s'expliquer aussi bien par l'information dont disposent les ménages grâce à leur réseau social d'origine pour accéder au logement. Dans les villes africaines les réseaux d'originaires favorisent la constitution des quartiers à dominance ethnique, la disponibilité en espace dans les zones périphériques y facilite ce regroupement des familles issues des mêmes communautés villageoises.

- Le « chez nous » dans les stratégies de localisation résidentielle

La sociabilité développée dans le quartier est aussi une dimension importante de l'attachement au quartier qui pèse dans le choix du quartier de résidence. Ainsi, ce dernier est associé au sentiment d'appartenance au voisinage (Unger et Wandersman, 1985), voire envisagé comme générateur d'échanges et de cohésion sociale. Nombre de ménages préfèrent s'installer aux côtés de leurs « *frères* » du village pour ne pas rompre la chaîne de solidarité qu'habituellement l'intégration à la vie urbaine fragilise. Cette territorialisation des groupes ethniques s'est accentuée au cours des années 1990 à Lomé et à Abidjan avec les troubles socio-politiques, le choix résidentiel se fait non plus dans le souci d'être chez « *soi* », mais plutôt dans le souci d'être chez « *nous* ». Si la formation de l'unité familiale détermine pour une part importante l'occupation de l'espace, les aspirations culturelles jouent également un rôle non négligeable.

La notion de quartier ethnique a des implications différentes en Afrique et il convient de se questionner sur la pertinence de transposer telle quelle la problématique des minorités ethniques. Le jeu des identités régionales rend difficile à comprendre la limite au-delà de laquelle se situe le terme de ''*minorité ethnique*''. Quand on parle de groupe ethnique on fait référence à une affirmation d'une identité qu'elle soit ''*minoritaire*'' ou '' *majoritaire*''. On ne peut pas penser le concept d'ethnicité en Afrique en le substituant au mot ''*race*''. La langue, l'histoire, la mémoire, le territoire et la religion sont des éléments forts qui permettent de construire un sentiment d'appartenance à un même groupe en milieu urbain. Les affirmations identitaires ne concernent pas que les autres c'est-à-dire les ''*étrangers*'', mais aussi les locaux ou les ''*autochtones*''. La territorialisation des groupes ethniques est considérée ici comme une construction identitaire pour comprendre les formes urbaines induites par leur présence et non une construction de l'altérité telle considérée dans la tradition sociologique de Chicago.

Lomé à l'instar des villes capitales africaines, connait l'affluence d'un grand nombre de migrants aux origines ethniques variées venus aussi bien des autres régions que des pays voisins. Leur distribution dans l'espace bien qu'elle soit marquée à première vue par une certaine *''mixité ethnique''*, révèle un paradoxe que décrit Spire, A. (2008) dans sa thèse sur les migrants en Afrique de l'Ouest : les nouveaux Etats indépendants *''instrumentalisent l'appartenance ethnique en ville''*. L'opposition Nord /Sud ancrée dans les représentations collectives et individuelles est modelée par le politique et va infléchir sur les nouveaux modes d'habiter. Cette scission Nord/Sud va trouver sa résonnance à l'échelle des villes en rendant leur lecture spatiale « *conforme à l'image des pays divisés* » (Gervais-Lambony P., 2007 :175).

Avec le vent de la démocratisation, le Togo à l'instar de ses voisins ouest-africains est passé du monopartisme au pluripartisme. Depuis longtemps, le pays fut dirigé par un régime dictatorial incarné par un parti unique le RPT fondé par le Général Gnassingbé Eyadèma qui gouverna le pays de 1960 jusqu'à sa mort en 2005. En 1991, la conférence nationale a ouvert la voie au multipartisme dont le principal est l'UFC de l'opposant Gilchrist Olympio. Depuis lors, les revendications démocratiques se sont multipliées et la capitale togolaise est entrée dans une spirale de violences qui a fait probablement plus de morts et de blessés que lors de la phase de décolonisation du pays au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale (Gervais-Lambony P., 1994; Toulabor M.C. 1996).

La lecture ethnique d'un quartier se double d'une lecture partisane, car les appartenances politiques sont associées à des tentatives d'entre - soi dans les pratiques de localisation résidentielle. Le RPT[81], parti au pouvoir est assimilé au ''Kabyè'' ethnie de son fondateur tandis que l'UFC[82], principal parti de l'opposition est assimilé à l'Ewé, ethnie de l'opposant Gilchrist Olympio. La localisation géographique de ces deux groupes ethniques dans le pays, l'un au Nord et l'autre au Sud explique l'opposition Nord/Sud encore ancrée dans les mentalités des Togolais.

C'est avec les élections de 1993 que vont commencer les violences urbaines dans la capitale togolaise à caractère ethnique aggravées par l'intervention violente de l'armée monoethnique[83] qui bride la mission devant être la sienne c'est-à-dire la non-régulation légitime des conflits (Toulabor

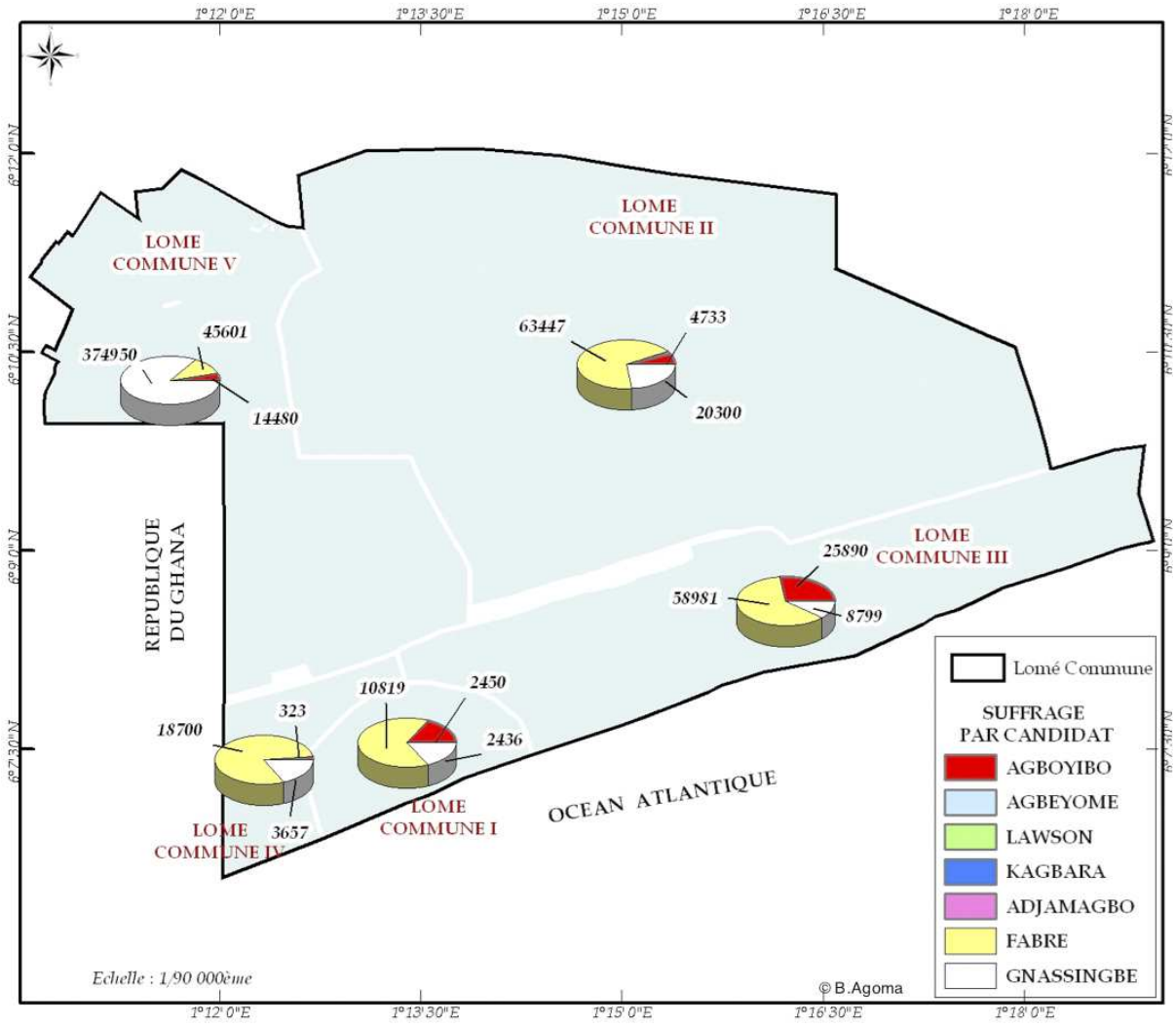
[81] Transformé en UNIR (Union pour la République) depuis avril 2012 par Faure Gnassimgbe qui a les rênes du pouvoir depuis le décès de son papa Eyadéma

[82] Union des Forces de Changement

[83] L'armée togolaise est au service de l'Etat car elle est composée majoritairement des Nordistes

M.C., 1999). Ces affrontements entre l'armée et les citadins ont introduit une géographie de la ''*peur*''. Ces troubles avaient non seulement une connotation politique, mais également ethnique. Deux milices se sont constitués et contrôlent la ville : les Ekpemogs pour l'opposition et les Tonmogs pour le parti au pouvoir. Des deux côtés on ne veut pas perdre, les Ekpémogs contrôlent les quartiers ''sudistes'' situés au Sud de la lagune et les Tonmogs les quartiers ''nordistes'' du Nord de la lagune. Pour Danioue R., (1997), ce n'est pas aussi par hasard si les partis politiques affiliés au pouvoir ont leur siège dans la partie nord de la ville tandis que ceux de l'opposition se retrouvent dans la partie sud de la ville. Les résultats électoraux de 2010 (carte 9) révèlent des contrastes des suffrages exprimés par candidat selon les cinq communes de Lomé.

Carte 7-9: Répartition des suffrages exprimés par commune à Lomé



Source : Résultats présidentiels du 04 Mars 2010, www. Ceni.org

Le suffrage du candidat Gnassingbé Faure (RPT) est assez fortement représenté dans la commune V (voir en annexe 8 la liste des bureaux de vote par commune) sans doute à cause de la forte représentativité des nordistes dans ce secteur de la ville et principalement « Adewui Doumassesse » réputé pour son dévouement au RPT. Le fort pourcentage du suffrage de candidat Fabre (jaune) dans les autres communes de la ville n'est pas étonnant quand on sait que le vieux Lomé « Bè » qui incarne l'opposition a fortement pesé dans le scrutin. Les empreintes ethniques des lieux de résidence sont récupérées par les politiques pour créer des régimes de lisibilité : l'affichage des posters d'un candidat dans presque tous les coins du quartier par exemple est une forme d'expression d'emprise partisane sur le territoire. Ces marquages politiques de la ville constituent des « repères » pour les citadins s'y reconnaissant ce qui peut probablement influencer leur choix de localisation résidentielle. La corrélation étroite entre ségrégation urbaine et ethnicité a modifié l'image de certains quartiers. Le sentiment de sécurité dans un quartier est fortement lié à la familiarité, mieux au sentiment de vivre « *chez nous* », c'est-à-dire parmi les siens. Pour un originaire du Nord du pays le quartier sécurisé demeure Adéwi, tandis qu'un originaire du Sud du pays, considérerait le quartier Bè comme celui où il se sent plus en sécurité. Les ressortissants du Sud préfèrent ne pas vivre dans les quartiers où les ressortissants du Nord dominent par peur d'être agressés, à cause des considérations d'ordre politique. Elire domicile parmi les siens pour bénéficier d'une protection collective devient dans ce contexte le choix prioritaire et naturel. Beaucoup de personnes ont dû déménager pour ces considérations identitaires. Vivre ensemble avec les siens renforce le sentiment de sécurité et ce dernier s'acquiert souvent à travers le rapprochement de ce qui est familier (Schnapper, 1998 : 147-149).

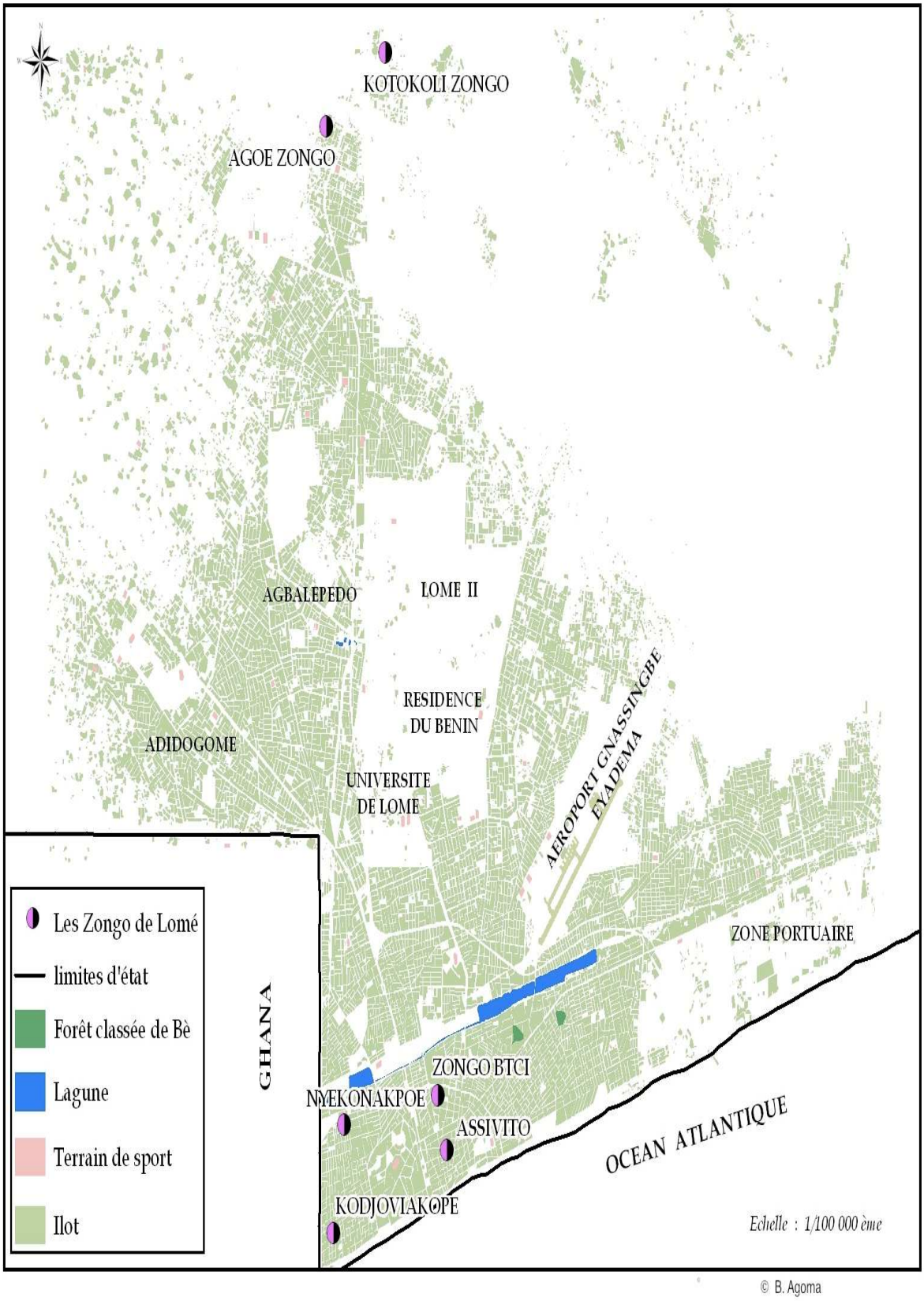
Les troubles socio-économiques ont dévoilé une autre stratégie dans l'établissement du lieu de résidence des Loméens : l'occupation le long des voies de communication. La lagune séparant la partie Nord et la partie Sud de Lomé; la ville s'étend sur trois axes, le nord, l'est et le nord-ouest ; la mer et la frontière ghanéenne empêchant l'expansion spatiale vers le sud et le sud-ouest. Les populations développent ces trois axes en fonction de la direction dans laquelle elles ont migré vers la ville : par exemple, les originaires de Kpalimé sont majoritaires le long de l'axe Lomé-Kpalimé; les originaires de Nord du pays se retrouvent majoritairement le long de l'axe Lomé-Kara ; de même les originaires des lacs sont majoritaires le long de l'axe Lomé-Aného. Cette diffusion spatiale en forme de « doigts de gants » s'explique en partie par l'influence des voies de communication et des modes de transport sur les stratégies d'investissement de l'espace, mais est liée également aux positionnements identitaires. Pour les différents groupes ethniques, demeurer sur leur « axe de retour » s'avère un choix stratégique, car en cas de troubles sociopolitiques ils

pourront accéder directement à la voie qui mène dans leurs villages de provenance sans avoir à parcourir toute la ville avec le risque de tomber dans des embuscades.

Le choix de son lieu de résidence en fonction de la conviction religieuse joue peu dans les déterminants de choix d'occupation de l'espace. Bien qu'aucun de nos enquêtés n'ai déclaré avoir choisi son lieu de résidence pour se rapprocher de ses coreligionnaires, l'existence des quartiers zongo[84] dans presque toutes les villes africaines laisse appréhender la tendance naturelle des musulmans à créer leurs cadres de vie conformes à leurs pratiques religieuses. On note certes, une cohabitation entre musulmans et non-musulmans mais la tendance naturelle est la territorialisation des communautés musulmanes qui trouvent leur repère dans la ville à travers ces quartiers zongo (voir répartition des zongo à Lomé sur la carte 10); ainsi, un Haoussa du Niger arrivé fraichement à Lomé aura le réflexe de se diriger dans le quartier Haoussa Zongo qui représente pour lui la « terre promise où vivent la majorité de ses coreligionnaires musulmans (Anastassiadou-Dumont M. 2006).

[84] D'origine Haoussa, zongo signifie résidence et par extension synonyme de quartier des étrangers

Carte 7-10: Localisation des zongo à Lomé



A Abidjan l'étude réalisée par Antoine Ph. et Herry C. (1982) a montré que les groupes ethniques ne se repartissent pas au hasard. Les Akans et les Krous originaires des aires d'économie de plantation en Côte d'Ivoire sont dominants dans l'habitat économique qui se répartit principalement dans les quartiers anciens de Treichville, du Plateau, d'Adjamé (si on exclut les lotissements récents de Yopougon et d'Abobo). Par contre les deux grands groupes du Nord du pays, les Mandé et les Votaïques (venus du burkina) occupent en majorité l'habitat évolutif ou spontané qu'on retrouve plus à Abobo, à Koumassi, à Port Bouet et à Treichville. Les étrangers africains se partagent à égalité dans l'habitat de cour avec les ivoiriens issus des différents groupes ethniques néanmoins les étrangers sont largement dominant dans ce type d'habitat (Antoine Ph. ; Dubresson A. 1987).

La répartition des groupes ethniques dans les différents types d'habitats (voir tableaux 25a et 25b) offre une grille de lecture des enjeux communautaires dans le choix de lieu de résidence. La Côte d'Ivoire a connu d'importants mouvements de migrants étrangers, une main d'œuvre dont le travail a contribué au succès économique du pays. Le feu Houphouët Boigny a su gérer la cohésion nationale sous un parti unique. Le multipartisme qui marque l'année 1990 marque également le début de l'affirmation identitaire des communautés ethniques accentuée par le déclenchement de la guerre. Le conflit entre les communautés du Sud et celle du Nord qui s'exprimait auparavant par les revendications foncière et économique bascula vers le champ politique (Dembele O., 2003). La course au pouvoir dans ce pays d'accueil des populations étrangères s'articule désormais autour de l'ethnicité alimentée par la notion d'ivoirité et de non ivoirité. Pour pouvoir accéder au pouvoir, les dirigeants politiques vont user des stratagèmes en dressant une citoyenneté du Nord contre celle du Sud. La candidature d'Allassane Ouatarra, un étranger nordiste, aux élections présidentielles de 2010 et la tentative de son exclusion du jeu électoral par son adversaire Laurent Gbagbo pour cause de ''non ivoirien'' va raviver les tensions et remettre en cause le brassage culturel très harmonieux de toutes les nationalités dans cette capitale ivoirienne.

Tableau 7-25a: Répartition des communautés dans les différents types d'habitats

NATIONALITE	HABITAT DE STANDING				HABITAT ECONOMIQUE			
	Hommes		Femmes		Hommes		Femmes	
Ivoiriens	26 990	47,3	30 147	52,6	135 378	88,0	137 790	89,9
Burkinabè	3 162	5,5	1 851	3,2	5 334	3,5	3 537	2,3
Maliens	1 104	1,9	885	1,5	3 231	2,1	3 387	2,2
Guinéens	844	1,5	682	1,2	2 647	1,7	1 958	1,3
Ghanéens	157	0,3	585	1,0	446	0,3	787	0,5
Autres Africains	2 489	4,4	2 742	7,2	5 761	3,7	4 567	2,9
Autres	22 770	39,1	20 462	35,7	1 055	0,7	1 295	0,8
Total	57 016	100,0	57 349	100, 0	153 852	100,0	153 321	100,0

Source : Antoine Ph., Herry C., 1982

Tableau 7-25 b: Répartition des communautés dans les différents types d'habitats (suite)

NATIONALITE	HABITAT EVOLUTIF				HABITAT SOMMAIRE			
	Hommes		Femmes		Hommes		Femmes	
Ivoiriens	213 639	55,0	219 040	61,9	10 408	17,7	11 001	23,4
Burkinabè	71 608	18,5	54 603	15,4	22 808	38,9	15 095	32,1
Maliens	45 515	11,7	35 797	10,1	10 223	17,4	7 289	15,5
Guinéens	16 193	4,2	11 531	3,7	2 019	3,4	1 161	2,5
Ghanéens	1 510	0,4	4 728	1,3	3 801	6,5	7 605	16,2
Autres Africains	37 868	9,8	26 426	7,5	9 447	16,1	4 845	10,3
Autres	1 822	0,5	1 541	0,4	0	0	0	0
Total	388 155	100,0	353 666	100,0	58 706	100,0	47 006	100,0

Source : Antoine Ph., Herry C., 1982

Les exactions ciblées dans certains quartiers (Abobo, Yopougon) témoignent d'un clivage spatial étrangers/autochtones dans les stratégies de localisation résidentielle des abidjanais, clivage peu marqué cependant comparé au contexte loméen. Le critère sécuritaire qui revient fréquemment dans les motifs de choix du lieu de résidence des chefs de ménages, est accompagné des propos xénophobes entretenus par les discours partisans. Le principe ''d'ivoirité'' devient un instrument de

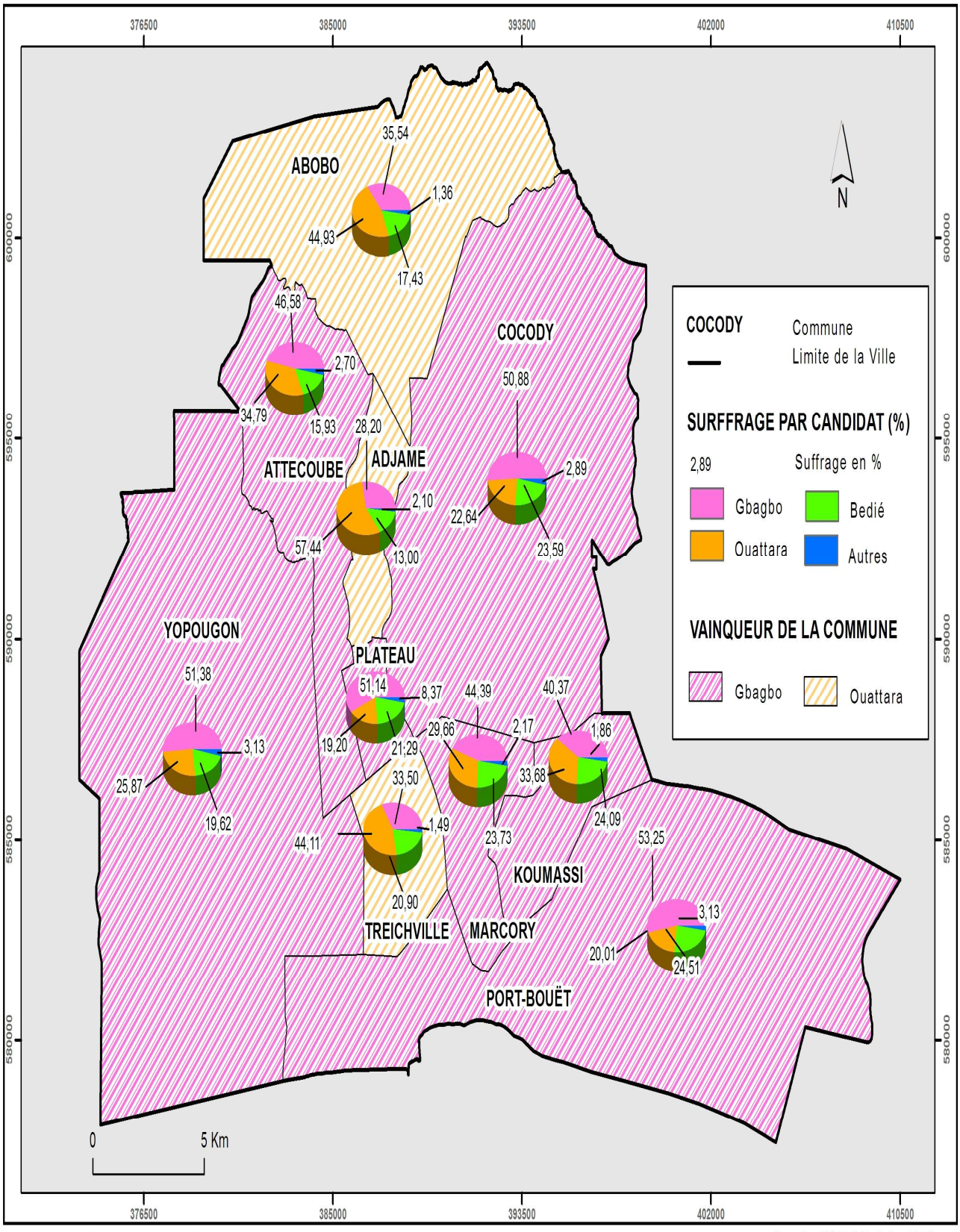
division entre les Ivoiriens et malgré une apparente cohabitation des différents groupes ethniques dans les quartiers, une méfiance s'installe entre les étrangers et les Nordistes du pays considérés comme des pro-Ouattara et les Sudistes favorables au gouvernement de Laurent Gbagbo.

L'analyse des résultats électoraux du premier tour des présidentielles de 2010 (voir carte 12) révèle l'existence de deux fiefs communautaires dans l'agglomération abidjanaise pour les principaux candidats : Abobo pour Ouattara et Yopougon pour Gbagbo. La commune d'Abobo qui a été une importante pourvoyeuse de voix pour le candidat Outarra abrite majoritairement les étrangers (Maliens, Burkinabè, Guinéens, etc.), c'est pourquoi ces groupes sont assimilés à ce candidat considéré lui aussi comme un Burkinabè. Ce grand Abobo forme avec Adjamé une autre commune où le candidat ''étranger'' a ''raflé'' des voix, une solide entité des étrangers installés depuis fort longtemps en Côte d'Ivoire. Quant à la commune de Yopougon, où résident majoritairement les groupes sudistes, les Akans, les Krous, notamment, elle est devenue le terrain d'aventure politique privilégié du candidat Gbagbo qui se proclame authentiquement ivoirien.

La référence à l'espace communautaire dans la stratégie électorale du candidat soutenu par les étrangers semble avoir été plus habile étant donné qu'il appartient à une communauté très minoritaire contrairement à son rival Gbagbo. Le candidat Ouattara a-t-il su compter sur la très forte hétérogénéité ethnique de la ville par le jeu des alliances politiques ? Les résultats sur l'ensemble du pays ont été favorables aux communautés du Nord du pays, ce qui a suscité une vive colère des Sudistes trop convaincus que leur importance numérique allait jouer sur les scrutins à Abidjan. Dénonçant les fraudes massives dans la capitale, les groupes sudistes pro-Gbagbo ont jugé bon de contester par les armes en tuant massivement dans les quartiers où les habitants ont accordé majoritairement leurs voix à l'adversaire étranger.

Comme on peut s'en apercevoir, les pratiques de clientélisme politique sont favorisées par l'emprise territoriale des groupes ethniques, car la localisation résidentielle dans tel ou tel secteur de la ville entraine des positionnements qui s'expriment idéologiquement et à travers les votes. Certains hommes politiques vont jusqu'à recomposer les groupes familiaux et ethno-régionaux dans la ville par le système d'attribution des logements et de terrains dans le but de les contrôler et de les instrumentaliser. A défaut de répondre aux besoins réels des populations, ces leaders politiques exploitent leur ignorance éducative et politique pour faire opérer les sentiments identitaires au profit d'une pensée critique et constructive sur les programmes de sociétés.

Carte 7-11: Répartition des votes par commune



Source: Comition Electorale Indépendante (CEI)

Conception: AGOMA B. Realisation : CEPSig

7.4- Quand les critères environnementaux s'invitent dans les choix de localisation résidentielle

L'offre immobilière dépendrait des caractéristiques physiques des espaces et de l'environnement. Ainsi les travaux de Bonnieux et Desaigues (1998) offrent une bonne analyse à partir de leur méthode des prix hédoniques. Le principe de cette méthode part du constat que la proximité d'un environnement agréable et de qualité influence les prix de l'immobilier. Pour connaître la valeur d'une forêt par exemple, il suffirait de faire la différence entre le prix des logements proches de cette forêt et celui des logements équivalents qui ne bénéficient pas d'un tel cadre de vie. Généralement, cette méthode est utilisée pour évaluer les bénéfices ou coûts associés à la qualité environnementale d'un lieu (pollution atmosphérique, pollution sonore, pollution de l'eau) et à des aménités environnementales, comme la beauté d'un paysage. L'utilisation de cette méthode est rendue possible par le fait que le prix d'un bien dépend de ses caractéristiques et des services qu'il rend.

L'application de cette méthode se heurte dans les villes africaines à de nombreux problèmes contextuels. Les quartiers assainis sont beaucoup plus pris en considération dans le choix de la localisation résidentielle des ménages plutôt que la recherche d'une aménité environnementale spécifique, tels les espaces verts, les parcs. Ainsi les ménages seraient prêts à payer pour avoir leurs maisons à proximité des infrastructures et services urbains (routes bitumées, écoles, hôpitaux, marchés, etc.). Le contexte n'est pas le même que dans les villes des pays développés où la proximité à un environnement naturel (forêts naturelles) ou construit (forêts artificielles, parcs, espaces verts..) attirerait les ménages dans leur quête résidentielle. Ces espaces verts naturels ou artificiels dits ''verts'' sont recherchés au même titre que les autres équipements urbains.

Les travaux de Bengochea et Morencho en Espagne (2003), par exemple, ont permis de montrer qu'il existe une relation décroissante entre le prix des logements et la distance aux espaces verts urbains: un logement situé non loin d'une mer coûte moins cher qu'un logement présentant des caractéristiques identiques, mais situé en bordure de la mer. La même corrélation peut être faite à Lomé et à Abidjan dans un tout autre registre : un logement situé à proximité des services urbains (transports, eau potable, électricité, etc.) coûte plus cher qu'un autre situé en marge de ces aménités urbaines. Les aménités environnementales telles les espaces verts, les lacs artificiels souvent non exploités par les aménageurs africains ne sont pas susceptibles d'influer positivement sur la valeur immobilière des quartiers comme ce qui transparait dans les travaux de Begochea et Morencho

(op.cit). Ce serait beaucoup plus pour le cas des deux capitales, la répulsion des atteintes et dégradations environnementales plutôt que l'attraction de certains milieux dits naturels (espaces verts, cours d'eau…), qui aiderait à comprendre le lieu de résidence des ménages.

La méthode des prix hédoniques qui a fait une modélisation économétrique des choix résidentiels en les présentant comme un simple arbitrage entre les caractéristiques physiques des lieux n'intègre pas les perceptions, les représentations et les pratiques des ménages (Gueymard S., 2006) ou de l'attachement au territoire (Di-méo, 1998). Si cette méthode hédonique a permis de mettre en lumière les préférences des individus en termes de choix de son quartier de résidence, ses applications ne sont par pour autant satisfaisante pour comprendre et mettre en évidence l'ensemble des dimensions psychosociologiques qui sont généralement exprimées à travers les choix résidentiels (Gueynard S. Op.Cit).

L'évaluation des critères environnementaux en termes de localisation résidentielle n'est pas soumise aux seules règles du marché et de la logique économique raison pour laquelle les sociologues et les psychologues notamment vont apporter de précieux éléments pour comprendre le rapport des individus à l'environnement. Ce sont les perceptions que les individus se font de ce qui les entoure qui permettent de comprendre leur comportement résidentiel. Ces perceptions et représentations sont beaucoup à considérer dans les villes africaines où l'absence d'un ''code de conduite'' en milieu urbain pour tous les citadins singulièrement les néo-citadins[85], détermine l'évaluation subjective des critères environnementaux. L'image associée aux espaces vécus est un élément essentiel dans l'évaluation de l'environnement résidentiel et du degré de satisfaction de la population résidente. Di Méo G. (1999) utilise le concept d' « univers symbolique » pour parler de ces représentations à la fois individuelles et collectives qui constituent l'une des dimensions non seulement de la territorialisation, mais aussi de l'évaluation de l'environnement urbain. Ces constructions imaginaires et identitaires mobilisent l'environnement urbain de manières variées (Dorier Appril E., 2006) ; c'est ainsi que certains choix de localisation résidentielle peuvent parfois paraitre contradictoires, comme le choix d'élire domicile dans des zones dégradées, à risques ou à fortes nuisances sonores.

[85] Ce sont les villageois débarqués en milieu urbain sans aucune éducation urbaine; leur usage de l'espace est conforme à leur culture villageoise

Les travaux des chercheurs de l'ORSTOM en 1980 peuvent également être mentionnés comme participant à ce corpus de lecture sur l'évaluation environnementale faite par les ménages dans leur rapport à la ville. Ils apportent dans l'atlas de Kinshasa par exemple des pistes intéressantes de réflexions sur l'écologie urbaine tropicale en relation avec les conditions de vie des citadins (Floriot J., De Maximy R., Pain M., 1975). De Maximy R. évoque dans sa thèse de doctorat (1984) la dimension subjective des représentations de l'environnement et son rôle dans l'arbitrage résidentiel des ménages.

- L'interférence des critères environnementaux dans les préférences résidentielle

Les contraintes environnementales sont perçues dans nos deux villes d'étude sous deux ordres : l'ordre naturel (inondations, tremblements de terre, glissements de terrain, évolution rapide du trait de côte) et l'ordre anthropique (quartier propre, sans odeur nauséabonde, sans égouts à ciel ouvert, sans excréments des animaux). Ce sont ces deux registres de contraintes qui semblent orienter la mobilité résidentielle des ménages à travers la ville. En témoignent les propos suivants de l'un de nos interviewés à Lomé :

> *[….je me suis adressé à une agence immobilière pour louer une maison, on m'a d'abord proposé une belle villa exactement ce que je voulais, mais le quartier est sale, c'est à Gbadago, à côté d'une décharge publique d'ordures ménagères et les riverains défèquent même là-bas. L'odeur est insupportable et j'ai tout de suite décliné l'offre. Finalement, j'ai trouvé une maison par l'intermédiaire d'un ami à Djidjolé. Là au moins c'est propre même si c'est un peu éloigné de mon lieu de travail] Extrait de l'entretien avec Kibalo, Lomé, août 2011.*

Les individus privilégieraient effectivement dans leurs choix résidentiels davantage l'évitement des éléments répulsifs, la recherche de la qualité physique intervenant bien évidemment plus dans le choix de la localisation de résidence. Les plus démunis ont rarement le choix de leur localisation ; les zones de fortes dégradations environnementales (pollution, promiscuité, manque d'hygiène..) correspondent aux zones où vivent les couches défavorisées. Ces zones sont souvent situées loin des centres-villes, même si des distorsions existent avec l'existence des quartiers centraux dégradés. A Abidjan, la réappropriation de ces quartiers précaires se fait souvent dans le cadre de projet de rénovation urbaine avec une relocalisation des populations déplacées. On peut citer l'exemple des quartiers Port Bouët et Grand Campement qui ont été entièrement rénovés dans

le cadre d'un projet de restructuration urbaine.

A Lomé par contre, la mixité sociale longtemps observée même si elle est aujourd'hui remise en cause, reste encore observable dans l'espace urbain et pose le problème de perception de la qualité environnementale. Les pauvres n'ont guère le choix de leur logement ; pour eux le souci de se trouver un abri pour dormir est plus important que la recherche de la qualité environnementale. Les usages et pratiques différenciés de l'espace engendreraient une difficile coexistence des populations hétérogènes sur un même territoire. La salubrité publique, perçue par les couches aisées comme une aménité environnementale à valoriser est appréhendée autrement par les couches défavorisées qui altèrent la qualité physique des quartiers de par leur usage, les propos suivants viennent étayer ces genres d'attitudes :

> « …eux ont les moyens de payer les services de ramassage d'ordures, mais nous on n'a pas ces moyens c'est pourquoi nous jetons les ordures dans les caniveaux ou sur les voies dégradées; en saison sèche, nous jetons les ordures dans la cour de nos maisons pour les faire brûler ensuite » (entretien avec Yao, Lomé juin 2011).

Les représentations positives ou plutôt négatives que les ménages affectent à tel ou tel type d'espace dépendent de leur positionnement social et de leur niveau d'instruction. C'est parce que les ménages pauvres n'ont aucune ''éducation écologique'' qu'ils ne prennent pas soin de leur cadre de vie. Inversement, les ménages qui sont instruits et connaissent l'importance d'un cadre de vie sain pour la santé s'indignent de l'attitude des premiers :

> *« Les gens jettent les ordures dans les rues sous prétexte de boucher les trous provoqués par les pluies. Par exemple, il y a une femme qui vient déverser ses ordures dans la rue, non loin de ma maison, dès que je l'ai interpellée elle me dit que ce n'est pas dans ma maison. Malheureusement, il n'y a aucune réglementation et chacun est libre de faire ce qu'il veut. C'est difficile de jouer au gendarme derrière les gens et si tu parles trop, tu vas te faire passer pour un ''yovo[86]''. Je pense que c'est à la municipalité de prendre ses responsabilités ». (Extrait de l'entretien avec Abalo, juillet 2010).*

Les inégalités environnementales ne sauraient être indépendantes des inégalités sociales (Faburel G., 2010) et cette concordance prévaut à Lomé et à Abidjan avec l'existence des quartiers particulièrement exposés aux risques de pollution et d'épidémies ou marqués par des atteintes à

[86] Appelation de l'homme blanc dans la langue locale

l'environnement de proximité (voir photographie 15).

Photographie 7-14: Exposition des ménages aux risques environnementaux



Plus est, l'urbanisation anarchique des capitales favorise l'inondation en période de pluies et ce facteur intervient dans la dynamique résidentielle des ménages. Les inégalités socio-spatiales sont corrélées par les inégalités environnementales, les valeurs foncières faibles des zones à risques (inondations, éboulements, etc..) attirent les couches défavorisées. L'exposition de certaines couches de la population aux risques environnementaux confirme l'idée que l'espace et ses formes d'organisation sont une matrice dans laquelle les inégalités sociales se produisent, et pas seulement le résultat de ces inégalités (Gervais-Lambony, 2009).

Conclusion

Bien que la localisation n'intervienne pas en priorité dans les stratégies résidentielles des ménages, la recherche d'un quartier prestigieux, la proximité ou l'éloignement aux infrastructures urbaines, la proximité aux réseaux de parenté, la proximité du lieu de travail font apparaître l'espace comme un enjeu ultime dans la mobilité résidentielle. La localisation est primordiale même si elle n'est pas explicitement exprimée par les ménages, les individus recherchent des endroits de la ville où ils peuvent dormir et se déplacer sans avoir peur. Ainsi, le calme, la sécurité, la tranquillité, la convivialité sont autant de désirs exprimés dans la recherche d'un logement.

En outre, la diversité sociale et culturelle génère des perceptions différentes de divers espaces de la ville de telle sorte que la dimension spatiale n'intervienne pas forcément en tant que choix volontaire de son quartier de résidence. Le relogement dans le cadre d'une rénovation urbaine (à Abidjan notamment) n'est forcément pas une mobilité recherchée, elle est contrainte. Les ménages qui sont contraints à des localisations forcées voient souvent dans leur vécu résidentiel des éléments perturbateurs, car les démolitions des baraques sont une forme de « *violence faite aux habitants, avec une remise en cause identitaire et une destruction de relations sociales* » (Buchot N. 2012). Dans le même temps, certaines localisations semblent être anticipées quand on voit la mobilité résidentielle de certaines personnes vers des espaces périurbains même pour les ménages qui ont un revenu élevé. Cette vision anticipée des acteurs sur l'avancée de l'urbanisation procède quant à elle d'un choix stratégique : celui de profiter de la faiblesse du prix du foncier pour les uns et celui d'espérer des compensations en terrains déjà viabilisés pour les autres quand on sait que la plupart des occupations du sol dans les périphéries sont illégales.

Malgré les stratégies résidentielles diversement construites d'une agglomération à l'autre, on note une avancée commune du front de l'urbanisation : extension incontrôlée des villes centres vers les marges rurales. Les actions urbanistiques sont jusqu'à aujourd'hui confrontées aux pratiques résidentielles d'un grand nombre de ménages contraints par la pauvreté à créer des quartiers irréguliers. L'intérêt de comparer Lomé et Abidjan dans l'ensemble ouest-africain permet de comprendre justement l'articulation des politiques urbaines et de logement à ces pratiques de localisation résidentielle des citadins.

CHAPITRE HUITIEME

8ème Chapitre

Du logement au quartier: Sociabilité - Développement territorial local – Gestion participative

8.1- LE QUARTIER URBAIN EN AFRIQUE: ENTRE FORMES SPATIALES ET RESEAUX DE SOLIDARITE 279
8.1.1- Des lieux de polarisation des liens sociaux au sein du quartier 281
8.1.2- Mobilité résidentielle et recomposition des liens sociaux dans les quartiers périphériques 286
8.1.3- Des sociabilités différenciées selon les classes sociales et le type d'habitat 287
8.2- IMPACT TERRITORIAL DES LIENS DE SOLIDARITES : LE DEVELOPPEMENT URBAIN LOCAL 292
8.2.1- Les collectivités territoriales d'Agoènyivé et de Yopougon 292
8.2.2- Organisation du maillage administratif local 295
8.2.3- Solidarités urbaines et articulation au développement urbain des quartiers 303

Introduction

Le chez-soi n'est pas un espace fermé ; il s'ouvre aussi à d'autres personnes résidant dans l'environnement immédiat ou dans des secteurs de la ville beaucoup plus larges. A ce titre, les sociabilités domestiques au sein du logement peuvent être en continuité ou en rupture avec celles qui se jouent à l'échelle du quartier. L'ouverture aux autres habitants du quartier dépend pour l'essentiel du bon vouloir de chaque individu : les liens affinitaires, d'entraide et de solidarité peuvent se nouer entre résidants d'un même quartier sur fond de proximité résidentielle. Des contacts hasardeux ou superficiels peuvent être également observés chez certains résidants selon les contextes d'habitats et le statut social. Dans la première partie, nous allons décrire en nous basant sur des exemples du terrain comment les sociabilités et les relations de distance s'articulent au lieu de résidence (8.1).

L'approche du développement territorial est envisagée à partir des structures de gestion participative dans leur rôle de création de nouveaux rapports entre les individus : en effet, face aux limites des interventions publiques on voit émerger dans les métropoles africaines de nouvelles formes d'organisations sociales. Les populations se retrouvant au cœur de difficultés urbaines se mobilisent à travers les réseaux de solidarité et par des actions de proximité pour rechercher des solutions communes (8.2).

8.1- Le quartier urbain en Afrique: entre formes spatiales et réseaux de solidarité

Les villes de Lomé et d'Abidjan forment des configurations identiques du point de vue de l'articulation des sociabilités au quartier. Aux sociabilités imposées par les liens de parenté et des appartenances communautaires se surimposent des sociabilités volontaires où chaque acteur peut contrôler voir filtrer ses relations avec les voisins. En milieu urbain les solidarités choisies se substituent de plus en plus aux solidarités primaires et se manifestent sous des formes différentes selon les appartenances de classes et selon le type de quartier (populaire ou résidentiel). Dans les deux contextes étudiés, les habitants caractérisent principalement leurs quartiers par les termes ''entraide/solidarité '', ''convivial'' et ''individualisme''. En outre, dans chacun des quartiers les qualificatifs évoqués par les personnes interrogées ne s'agencent pas de la même façon : les habitants des quartiers populaires mettent en avant dans une forte proportion l'aspect humain et de convivialité (voir tableau 26a et 26b) respectivement 23,5 % et 21,6 % à Agoènyivé et à Gbadago (T26a); 37,5 % à Adjamé et à Treichville (T26 b). En revanche, comme on peut s'y attendre ils qualifient négativement l'aspect physique de leur quartier en mentionnant les mauvais états des routes, la pollution et le manque d'assainissement. Par contre si la pollution est plus mentionnée dans les quartiers centraux (20% et 16% des personnes interrogées respectivement à Hanoukopé et à Nyékonapkoè (Lomé) ; 26,1% et 17,4% respectivement à Adjamé et à Abobo (Abidjan), les mauvaises conditions de routes reviennent plus fréquemment dans les réponses avec des pics à Agoé (34%) et à Kodjoviakopé (25,5%) en ce qui concerne Lomé ; on enregistre par contre à Abidjan de forts taux de réponse dans les quartiers Adjamé (20,8%) et Abobo (24%).

De leur côté les habitants des quartiers résidentiels mettent majoritairement en avant le caractère individualiste et distant de leurs voisins (80,8% des personnes interrogées à Lomé et 80,0% des personnes interrogées à Abidjan) et qualifient très rarement de façon négative l'aspect physique de leurs quartiers. Au-delà de ces représentations, les récits que nous avons recueillis permettent de constater que les solidarités entre voisins au sein des quartiers se jouent sur des relations interpersonnelles, les individus mis à distance de leurs parents par la disponibilité foncière se saisissent des nouvelles opportunités de cohabitation au sein du quartier pour nouer des liens amicaux avec leurs voisins. Mais de bonnes relations de voisinage passent aussi par des civilités et des fréquentations dont la plus importante est la participation aux obsèques en cas de décès de quelque nature que ce soit (présence physique, dons d'argent, etc.). Les pratiques de bon voisinage

s'expriment également lors des fêtes, celle du Nouvel An en particulier où l'on assiste à des échanges de mets entre voisins. Ainsi les familles pauvres peuvent tirer profit de la générosité et de l'entraide de leurs voisins plus aisés en tissant des relations internes et intenses et bien entretenues au sein du quartier :

> *«… Nous sommes très solidaires dans ce quartier, les voisins sont nos premiers parents, c'est eux qui interviennent en cas de problème avant l'arrivée de ta famille. C'est pourquoi c'est important d'être en bon terme avec tes voisins pour assurer ta sécurité (…). Par exemple quand mon mari est décédé j'ai été très surprise par la forte mobilisation de mes voisins pour assister à l'enterrement jusque dans notre village ». (Extrait de l'entretien avec Mme kossiwa, habitante du quartier Agoènyivé à Lomé, février 2010*

Tableau 8-26a: Appréciation de l'environnement physique et social selon le quartier de résidence à Lomé

rsique/social quartier QUARTIERS	uvais e s rout	ndatior ison d pluies	lèvem gulier ordure	ollutio	oussiè son sè	épotoi auvage	darité/ aide	sfaisa onvivia	viduali	TOTAL
Quartiers résidentiels (	(4)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(3)	(4)	(21)	**(33)**
Nyékonakpoè	(4)	(12)	(10)	(5)	(0)	(0)	(5)	(2)	(0)	**(38)**
Adidogomé	(6)	(7)	(7)	(5)	(3)	(1)	(7)	(1)	(1)	**(38)**
Gbadago	(1)	(7)	(8)	(4)	(1)	(3)	(11)	(4)	(0)	**(39)**
Hanoukopé	(4)	(9)	(9)	(6)	(0)	(1)	(5)	(6)	(2)	**(42)**
Kodjoviakopé	(12)	(16)	(9)	(2)	(0)	(1)	(7)	(3)	(0)	**(50)**
Agoè	(16)	(13)	(13)	(8)	(6)	(4)	(12)	(6)	(2)	**(80)**
TOTAL	**(47)**	**(64)**	**(56)**	**(30)**	**(10)**	**(11)**	**(50)**	**(26)**	**(26)**	**(320)**

Ce tableau est construit sur la strate de population 'Strate n° 1' contenant 120 observations et définie par le filtrage suivant : VILLE = "Lomé"

La dépendance est très significative. chi2 = 206,78, ddl = 48, 1-p = >99,99%.Les cases encadrées en bleu (rose) sont celles pour lesquelles l'effectif réel est nettement supérieur (inférieur) à l'effectif théorique. Attention, 33 (52.4%) cases ont un effectif théorique inférieur à 5, les règles du chi2 ne sont pas réellement applicables. Le chi2 est calculé sur le tableau des citations (effectifs marginaux égaux à la somme des effectifs lignes/colonnes). Les valeurs du tableau sont les pourcentages en colonne établis sur 120 observations.

Tableau 8-26 b: Appréciation de l'environnement physique et social selon le quartier de résidence à Abidjan

/social quartier QUARTIERS	vais s rou	datio son)luie	ème ulier dure	llutio	ussiè on s	poto uvag	arité aide	faisa nvivi	dual	OTA
Quartiers réside	(0)	(1)	13)	(0)	(0)	(0)	(0)	16)	(4)	**34)**
Treichville	(3)	(1)	(1)	(2)	(0)	(1)	(3)	(8)	(0)	**19)**
Youpougon	(5)	(2)	(2)	(3)	(2)	(0)	(0)	(6)	(1)	**21)**
koumassi	(1)	(6)	(4)	(4)	(1)	(2)	(0)	(9)	(0)	**27)**
abobo	(6)	(5)	(3)	(4)	(0)	(4)	(2)	(6)	(0)	**30)**
Marcory	(3)	(9)	(3)	(4)	(1)	(2)	(0)	10)	(0)	**32)**
Adjamé	(7)	(5)	(7)	(6)	(4)	(4)	(3)	(7)	(0)	**43)**
TOTAL	**25)**	**29)**	**33)**	**23)**	**(8)**	**13)**	**(8)**	**62)**	**(5)**	**06)**

Ce tableau est construit sur la strate de population 'Strate n° 2' contenant 80 observations et définie par le filtrage suivant : VILLE = "Abidjan"

La dépendance est très significative. chi2 = 91,98, ddl = 48, 1-p = 99,99%.
Les cases encadrées en bleu (rose) sont celles pour lesquelles l'effectif réel est nettement supérieur (inférieur) à l'effectif théorique.
Attention, 51 (81.0%) cases ont un effectif théorique inférieur à 5, les règles du chi2 ne sont pas réellement applicables.
Le chi2 est calculé sur le tableau des citations (effectifs marginaux égaux à la somme des effectifs lignes/colonnes).
Les valeurs du tableau sont les pourcentages en colonne établis sur 80 observations.

8.1.1- Des lieux de polarisation des liens sociaux au sein du quartier

Les quartiers fonctionnent dans les villes africaines comme des entités spatiales au sein desquelles se nouent d'intenses relations de solidarité (Gervais-Lambony P. 1994, Le Bris et al. 1987, Fournet Guérin C. 2006). A Abidjan et à Lomé, il existe dans les quartiers populaires des lieux communs de polarisation des réseaux sociaux comme des points de vente d'eau, des cabarets, des maquis, des cabines téléphoniques ou des lieux de cultes.

Les lieux les plus visibles de sociabilités dans les quartiers loméens sont les débits de vente de boissons artisanales (tchouk[87] ou sodabi) ; de même dans la capitale ivoirienne les maquis, lieux de consommation des mets locaux, des alcools traditionnels et d'importation peuvent être considérés comme des cadres privilégiés offerts aux sociabilités. La fréquentation de ces cabarets et maquis s'insère dans la vie quotidienne des citadins africains qui voient en ces lieux l'instauration des rapports humains, des lieux où peuvent se souder les groupes unis par les mêmes identités collectives. Les points de vente d'alcool[88] constituent donc les points névralgiques d'ambiance du quartier où les sans-emplois et les actifs se retrouvent pour exprimer « le bon vivre africain ». Particulièrement fréquentés par les hommes de tout âge, les endroits de vente d'alcool sont considérés dans la mentalité collective comme le « monde des hommes » où s'autorise l'affirmation de la masculinité (Spradley et Mann, 1979). Cette représentation masculine des cabarets et maquis est entretenue par les hommes dans leurs discours:

> *''A la sortie de mon travail le soir je ne rentre pas directement à la maison, je m'en vais retrouver les amis dans une buvette du coin pour partager de la bière et bavarder. Les femmes dérangent parfois à la maison et les enfants font trop de bruit, c'est pourquoi il faut rentrer tard à la maison…''*

Si les femmes sont exclues des lieux d'alcoolisation et de distraction programmés des hommes, il y a par contre des endroits du quartier où elles peuvent se retrouver entre elles et faire des commérages: les moulins à moudre des céréales et les marchés du quartier semblent être les hauts lieux de sociabilité privilégiés des femmes. En milieu urbain africain, le mode de transformation des produits agricoles demeure encore artisanal, les produits de base comme le riz, le manioc, le maïs sont transformés en farine par les ménages eux-mêmes avant la consommation. Au Togo par exemple l'aliment de base est ''Akoumé'', un plat préparé à base de la farine du maïs ou du mil. Chaque famille se rend au moins une fois par semaine au moulin pour transformer les

[87] Boisson traditionnelle à base du mil germé

[88] Des maisons peuvent se transformer en points de vente de boisson sous un arbre ou parfois des hangars conçus pour la circonstance à la devanture des maisons

grains en farine; ainsi on voit tôt le matin et jusque tard dans la soirée de longues files d'attente de femmes et d'enfants attendant chacun leur tour. Le bruit assourdissant des moulins mêlé au brouhaha des femmes symbolise la vie du quartier.

Quant aux marchés, ils n'incarnent pas uniquement des lieux d'échanges marchands, mais aussi des rapports sociaux où des relations peuvent se nouer entre les riverains. Beaucoup de ménages ne disposent pas de réfrigérateur pour conserver des produits frais ce qui amène les femmes à fréquenter quotidiennement les étalages du coin pour s'approvisionner et échanger au même moment avec d'autres voisines.

Le quartier est également le lieu de pratique de loisirs : les jeunes particulièrement se retrouvent aux devantures des maisons sous un arbre ou hangar pour jouer aux cartes ; dans les ruelles les plus jeunes se retrouvent pour jouer au football. A Abidjan particulièrement les rues font l'objet d'une multitude d'appropriations par les jeunes, notamment par l'installation des postes d'appels téléphoniques et de transferts de crédits. Les jeunes filles et garçons se rendent à ces postes téléphoniques pour faire le transfert de crédit, mais aussi pour se rencontrer et discuter.

Photographie 8-15: Des enfants jouant dans les rues du quartier



Photo prise à Yopougon SICOGI : par manque d'espaces de jeux dans les quartiers, les rues des quartiers sont prises d'assaut pour les enfants pour le jeu de football

L'église et la mosquée sont indéniablement aussi des lieux de sociabilité : les Loméens et les Abidjanais sont majoritairement chrétiens et les familles se rendent aux églises non seulement pour prier, mais pour créer des liens sociaux au sein de la communauté chrétienne. La chorale, le baptême des enfants et les fêtes religieuses sont les occasions de rencontre et d'échange entre les familles unies par la foi chrétienne.

Les espaces publics au sein des quartiers seraient donc porteurs d'échanges et de cohésion sociale en mettant en coprésence les individus d'origines socioculturelles différentes et en permettant l'apprentissage de l'altérité. Au vu des fréquentations que les citadins font des espaces communs de leurs quartiers et des sociabilités de proximité qu'ils entretiennent en dehors de leur domicile, on peut affirmer que les citadins apparaissent dans leur ensemble profondément attachés à leurs quartiers de résidence.

Les liens sociaux vécus au sein des quartiers sont souvent qualifiés d'intenses par bon nombre de citadins au point d'assimiler la vie du quartier en milieu urbain à celle vécue en milieu

rural. Fournet-Guérin C., (op. cit), dans son étude sur les sociabilités des résidants du quartier de Tananarive (Madagascar), a pu montrer que le mythe du ''quartier-village'' qu'entretiennent les citadins africains de leurs quartiers de résidence en ville tient en partie de l'adéquation qu'ils opèrent entre la morphologie de leurs quartiers et l'existence des liens sociaux. Il est vrai qu'en milieu urbain africain la continuité de l'espace domestique sur la sphère publique favorise des liens particulièrement importants et pour comprendre cette analogie à Lomé et à Abidjan entre forme spatiale et forme sociale il faut remonter à l'origine de la constitution des quartiers urbains et notamment des quartiers périphériques.

Historiquement les lotissements se sont constitués à partir des noyaux villageois dont les traces sont encore visibles. Pour mieux comprendre cette jonction entre forme spatiale et forme sociale, nous allons partir de l'exemple de deux territoires, dont l'un à Abidjan (Yopougon) et l'autre à Lomé (Agoényivé). Yopougon, vaste quartier populaire situé à l'ouest du district d'Abidjan fut dans le temps un regroupement de villages Ebrié et Attié dont l'activité principale était l'agriculture et la pêche. Son urbanisation a commencé à partir des années 1970 avec l'arrivée des sociétés immobilières, des industries et des populations de diverses origines à la recherche du foncier. Aujourd'hui, elle accueille une population cosmopolite, car aux autochtones Ebrié et Attié sont venus s'ajouter d'autres groupes ethniques de la Côte d'Ivoire et des étrangers (Burkinabè, Ghanéens, Guinéens, etc.) de plus en plus attirés par les activités informelles en très fort développement dans la capitale ivoirienne. Tout comme Yopougon, le village quartier Agoènyivé fut à l'origine un vaste hameau villageois essentiellement constitué d'Agriculteurs venus de Notsè pour explorer les terres cultivables. Les populations autochtones de cette banlieue nord de la capitale togolaise sont les Ewé auxquelles sont venus s'ajouter progressivement les ''étrangers'' en quête de la disponibilité foncière. Les vestiges de ces noyaux villageois rattrapés par la ville sont identifiables par l'aspect vétuste et délabré des habitations et selon une organisation spatiale caractéristique du monde rural.

Ce rappel historique de la constitution des quartiers périphériques permet de comprendre les formes de sociabilité dans ces villages devenus des quartiers urbains. La sociabilité familiale est le premier levier de la sociabilité générale dans ces territoires recomposés, la parenté entretenant le lien social. Des îlots entiers sont occupés par des ménages appartenant à des mêmes familles élargies ou des ménages parlant la même langue ce qui favorise *de facto* les liens de solidarités familiales et le sentiment d'appartenance à une communauté unie par une proximité spatiale. Les populations ''étrangères'' sont soumises à des obligations d'usages avec les populations ''autochtones'' qui leur ont vendu leurs terres afin de s'intégrer aux normes collectives de la

population locale. Même si les habitants d'un même quartier ne partagent forcement aucun lien de famille, le fait d'habiter un espace commun impose à des obligations sociales vécues presque comme une tradition que les citadins africains rapprochent généralement à des normes sociales vécues dans les villages.

8.1.2- Mobilité résidentielle et recomposition des liens sociaux dans les quartiers périphériques

L'arrivée des nouvelles populations change la composition démographique des villages : départ des cultivateurs vers les nouvelles terres cultivables et repeuplement par les nouveaux arrivants. Le repeuplement de ces anciens villages est la résultante de l'accroissement de la population dans les quartiers centres. Dans toutes les villes à l'instar de Lomé et Abidjan les villes-centres « s'éclatent » et se « projettent » dans les communes rurales. C'est par ce mécanisme que le canton d'Agoényivé et la commune de Yopougon se trouvent aujourd'hui englobés dans les aires résidentielles centres (Lomé et Abidjan).

Le véritable moteur de prise d'assaut des zones rurales contigües aux agglomérations centres est autant économique que résidentiel impliquant des acteurs aux objectifs bien différents dont les principaux sont les ménages. La décroissance du prix du foncier du centre vers la périphérie entraine des départs massifs en grande couronne pour accéder à la propriété. L'accession à la propriété se fait majoritairement en maison individuelle ce qui explique l'étalement urbain considérable au fondement de la consommation des espaces ruraux.

Vivre ensemble dans les milieux ruraux urbanisés, Banos V. et Candau J., (2006), impliquerait donc une socialisation « locale » c'est-à-dire « une négociation de la grammaire de vivre ensemble » entre les locaux et les nouveaux arrivants. Les systèmes de valeurs normalisent les pratiques habitantes solidaires que nous avons décrites plus haut. Généralement de nature informelle, ces valeurs facilitent l'intégration des nouveaux arrivants et régulent dans le même temps les modalités de vivre ensemble sur un territoire commun. Les liens qui se jouent dans les territoires recomposés sont souvent décrits dans une dichotomie des liens horizontaux et verticaux (Angeon V. et Laurol S., 2006 ; Akindès F. 2003). Les liens de type horizontaux caractérisent les individus appartenant au même groupe (familial, professionnel, associations communautaires, etc.) tandis que les liens de type verticaux caractérisent les individus appartenant à des groupes

différents. L'intensité des liens dans le dernier type est plus légère et dépend des centres d'intérêts des individus.

8.1.3- Des sociabilités différenciées selon les classes sociales et le type d'habitat

Le très fort désir d'accès à la propriété immobilière entraine les populations les moins solvables vers les espaces ruraux jouxtant les centres-villes. En référence toujours aux communes d'Agoènyivé et de Yopougon, nous allons examiner dans cette partie les nouvelles formes de sociabilités dans ces quartiers en mutation qui ont vu leur population s'accroitre et se diversifier au fil des ans. La majeure partie des habitants que nous avons interrogés, voit son installation dans des quartiers périphériques comme une certaine forme de promotion sociale du fait vivre dans leur propre « chez soi ». Aux autochtones qui sont pour la plupart des ruraux, sont venues s'ajouter de nouvelles populations dont une frange importante se situe dans la catégorie de bas et moyens revenus. Ces populations à faibles revenus travaillent pour la plupart comme des ouvriers ou dans le secteur informel notamment à Youpougon où la prolifération des maquis et des ateliers d'artisans témoigne du caractère populeux de cette commune (voir photographie ci-dessous).

Photographie 8-16: Aperçu du quartier Yopougon SICOGI



Yopougon SICOGI : L'espace public est envahi par les activités informelles, car chaque ménage transforme sa véranda en maquis ou atelier. Le quartier est très animé pendant le jour et jusque tard dans la nuit.

Du point de vue de l'articulation du social au spatial ces deux communes se démarquent, car si à Agoènyivé une partie non négligeable des populations résidentes se recrutent parmi les couches supérieures, à Yopougon c'est seulement une petite frange de cette population qu'on y rencontre. L'installation des couches aisées ivoiriennes dans les quartiers populaires est perçue comme un reclassement social vers le bas. Les sociabilités développées dans les quartiers dépendent aussi de l'appartenance des classes des individus : les catégories aisées sont inscrites pour la plupart dans des formes de sociabilité horizontales et trans-ethniques tandis que les catégories pauvres entretiennent des sociabilités de type verticales et des solidarités communautaires.

Dans les quartiers recomposés, les classes urbaines supérieures ont en effet tendance à entretenir de faibles liens de solidarité avec leurs voisins et à moins faire usage de leur quartier par rapport aux classes urbaines inférieures. Attirées par les faibles coûts du foncier et de l'immobilier, ces classes supérieures opportunistes sont moins présentes dans leurs quartiers et s'investissent peu dans les initiatives locales. Leurs sociabilités sont électives et indépendantes des identités régionales. Ces catégories économiquement favorisées même si elles entretiennent parfois des liens amicaux avec leurs voisins immédiats c'est essentiellement des relations socialement déterminées c'est-à-dire entre elles. Elles se mélangent peu avec les autres catégories sociales dans les lieux de sociabilités que nous avons décrits plus hauts. Ils mettent souvent en avant le côté « dortoir » de

leur quartier de résidence d'autant plus qu'ils ont leurs lieux de sociabilité et d'autres relations amicales géographiquement circonscrites dans la ville et en particulier au centre-ville. Dotés des moyens de déplacement personnels, ils sont très mobiles et scolarisent leurs enfants dans des écoles prestigieuses situées dans d'autres espaces de la ville et n'hésitent pas contrairement aux couches démunies qui sont contraintes à des activités de loisirs dans l'environnement immédiat de leur logement, à se rendre dans des clubs de loisirs situés au centre-ville pour retrouver leurs amis. Le rapport aux territoires en mutation de classes urbaines supérieures s'inscrit dans une urbanité où elles se dégagent en permanence de « la pesanteur des relations de voisinage, des liens de parenté ou des identités communautaires. » (Francq, Leloup, 2002). Les propos suivants d'un haut cadre installé à Agoènyivé nous confirment que les quartiers en construction dans les zones périphériques ne désignent pas pour la frange aisée de la société urbaine un lieu de sociabilité de type communautaire :

> *« …je connais très peu mes voisins, mais il arrive que certains inconnus viennent nous saluer lorsqu'ils apprennent que nous sommes du même village espérant une aide financière. Les gens disent que Agoènyivé est un quartier des kabyè même si je suis kabyè je ne connais personne dans ce quartier, mes amis et collègues habitent dans d'autres quartiers. » (Entretien avec Pascal, Lomé juin 2011)*

On l'aurait compris, le faible ancrage des populations nanties s'explique d'abord par le fait que leur arrivée dans ces quartiers semble être une contrainte imposée par la disponibilité foncière plutôt qu'un choix réel de lieu de résidence. Leur mélange avec les populations rurales locales n'est pas forcément souhaité ce qui explique leur « distance » vis-à-vis de celles-ci et avec lesquelles la cohabitation est parfois difficile. Ces quartiers souffrent d'un « malaise » urbain avec toutes les nuisances sonores possibles : bruit assourdissant des moulins et ateliers d'artisans, nuisances sonores des haut-parleurs des mosquées, tapages des innombrables églises et temples, musique provenant des maquis, etc.

Il faut aussi relever à ce niveau que le manque d'aménagement urbain peut exacerber les difficultés de voisinage entre classes supérieures et classes inférieures dans ces quartiers recomposés. Généralement, les enfants issus des familles pauvres prennent d'assaut les ruelles des quartiers pour se livrer à tout type de jeux, car leurs parents ne sont pas en mesure de les inscrire dans les centres de loisirs qui pratiquent souvent des prix adaptés aux bourses des couches aisées. L'envahissement des rues est donc une réponse à l'absence d'aménagement des aires de loisirs pour les enfants dans les quartiers. En jouant au football dans les rues, les enfants peuvent non seulement occasionner les accidents de circulation, mais aussi déranger la tranquillité des voisins par le bruit.

Le ballon peut soit sauter sur la tête des passants, soit sauter dans la cour des voisins. Ignorant les règles de bonne conduite, ces enfants vont jusqu'à escalader les clôtures en l'absence des propriétaires pour récupérer leur ballon. Un autre cas de figure de désagrément occasionné par le manque d'équipement des parcs dans les quartiers est l'envahissement des devantures des voisins aussi bien par les enfants que par les adultes (surtout en période de grande chaleur) pour profiter de l'ombre des arbres et de l'air frais. Seulement lorsque ces personnes occupent les devants des maisons des autres, elles salissent les lieux et dérangent par leur causerie. Ce sont donc autant de comportements qui peuvent créer des mésententes entre voisins et déboucher sur la crise des rapports de voisinage.

En revanche, les classes inférieures sont très inscrites dans les relations de voisinage et maintiennent des liens avec la parentèle élargie. Ces catégories populaires sont prises dans des socialités verticales et « engluées dans leurs appartenances communautaires dont la misère les empêche de sortir » (Bocoum H., Ouattara F., Toure L. et Bouju J. (dir), 2004). Ces quartiers sont choisis par les bas revenus non seulement pour la faiblesse du prix du foncier, mais aussi pour le cadre de vie « villageois » conforme à leur mode de vie et associant solidarité communautaire de proximité et sécurité sociale (système informel de crédit permettant de faire face à la misère urbaine). Ils investissent très fortement les lieux de sociabilités proches de leur domicile contrairement aux classes supérieures et entretiennent de nombreux contacts avec la population locale. Les solidarités extra familiales se déploient surtout dans le cadre des regroupements de type communautaires (associations ethniques et des coopératives) dont l'intérêt est d'assurer la solidarité notamment à travers les funérailles. Ces associations de type communautaire sont même au fondement de l'organisation sociale urbaine en milieu africain en référence à un ''nous'' collectif bien au-delà des liens de sang et orientées « bien plus vers la reconstitution ou la réactualisation d'un milieu traditionnel » (Leimdorfer F., 1998). Cette référence identitaire commune est mise en avant dans les discours des interviewés :

> *« Un de nos amis avait perdu son papa ; nous sommes allés lui présenter nos condoléances et c'est là que nous avons appris qu'il avait de grosses difficultés d'argent ; il n'avait pas les moyens d'amener son papa au village pour l'enterrer. Etant du même village que lui nous avons décidé de l'aider en cotisant pour lui. C'est alors qu'avec mes amis on a eu l'idée de faire une association pour nous aider entre nous-mêmes. Nous avons élu un bureau avec un président, un secrétaire et un trésorier. Nous faisons une cotisation trimestrielle, chacun donne ce qu'il peut. S'il y a un problème, c'est dans la caisse commune que nous puisons... » (Entretien réalisé en mars 2012 avec Félix, trésorier d'une association ethnique à Yopougon Andokoi).*

La dichotomie des liens horizontaux versus liens verticaux n'est pas un fait nouveau, déjà en 1920, les sociologues de l'Ecole de Chicago (Burgess, Park, Wirth, etc.) se sont interrogés sur les relations de voisinage dans les quartiers traditionnels de la ville de Chicago. Ces pionniers conçoivent le quartier comme une entité sociale au sein de laquelle les résidents entretiennent de très forts liens de solidarité et partagent les mêmes expériences :

> « Le neighborhood est une unité sociale qui, par la claire définition de son contour, sa complétude organique interne, ses réactions à fleur de peau, peut être considérée à juste titre comme fonctionnant à la manière d'un état d'esprit collectif [a social mind] ». (Park, 1915, cité par cité par Topalov, 2003).

Les recherches menées par la suite en France sur les rapports de voisinage (Lefebvre H. 1967 ; Ledrut R., 1968 ; Tapalov C. 2001 ; Authier J. Y et al., 2007, etc.) se sont référées à ce modèle de « quartier-village » pour interroger le rôle du quartier dans la consolidation des rapports sociaux entre voisins. Ils vont pousser leur analyse du quartier au-delà de la « vision romantique des rapports sociaux de voisinage» (Bacqué M.H et al. 2007*)* que lui avaient attachés les sociologues de l'Ecole de Chicago et les sociologues britanniques des années 1960 (Gans, 1962 ; Coing, 1966 ; Willmott et Young, 1953). Il se dégage de leurs travaux sur les différents types de quartiers que les solidarités urbaines de proximité spontanées « n'excluent pas la construction d'autres proximités « fonctionnelles, relationnelles, affectives...), d'autres voisinages dans la ville, dans des "morceaux de territoire" entre le quartier et la ville, dans le centre-ville (historique), voire hors de la ville, dans le lieu de "l'autre résidence" » (Bonin, Villanova de (dir.), 1999, cité par Authier J.Y, 2006).

Cependant, la conception du quartier comme espace d'échange de liens intenses et d'entraide mutuelle entre tous les habitants de quelque origine que ce soit ne va pas systématiquement de soi dans les villes africaines où les citadins sont encore très dépendants des réseaux communautaires[89]. Les valeurs que les citadins loméens et abidjanais attribuent à leur quartier de résidence dépendent de leurs représentations, de leurs caractéristiques sociales et de leur mode de vie. Les solidarités urbaines sont au *finish* fonction d'un certain nombre de « procédés et procédures qui constituent les territoires », procédés et procédures qui selon Métral J., (2000) interviennent à trois niveaux dans l'élaboration des cultures urbaines : la citadinité, la civilité et la citoyenneté :

[89] L'incapacité des Etats africains à mettre en place des structures institutionnelles capables de protection sociale a puissamment contribuée à la perpétuation et au renforcement des logiques communautaires néo-traditionnelles en milieu urbain (Vuarin, 1993; Marie, 1997, Bouju J. et al, 2004). De plus le clientélisme des dirigeants africains a très largement renforcé la dépendance des citadins notamment les pauvres vis à vis des solidarités communautaires.

> «La ville est un milieu multi, pluri, cosmo-cuturel. Les cultures urbaines caractérisées par l'effervescence, la multiplicité, les oppositions, les tensions, renvoient à ce qu'on peut appeler des "mondes". (...) La ville est ce lieu des mondes et des cultures produites par ces mondes. J'appelle citadinité la capacité qu'a le citadin de circuler entre ces mondes, de se sentir chez lui, au moins en capacité de dialogue et d'échange avec une pluralité de mondes. Le citadin se définit donc par la multi-appartenance — ce n'est pas un villageois — et par sa capacité de circuler dans des mondes multiples. (...) Les cultures urbaines peuvent être envisagées à un autre niveau, celui des civilités, celui où se régule le "vivre ensemble". Il s'agit d'une certaine façon de se comporter vis-à-vis de personnes et dans des situations diverses. Ce sont les règles du savoir-vivre, de la politesse, des usages habituels, qui nécessitent de multiples négociations que les citadins établissent entre eux. (...) Le troisième niveau dont dépendent les cultures urbaines est celui de la loi, qui établit des règles auxquelles tous doivent se conformer. Les droits et les devoirs du citadin définissent la citoyenneté, ce qui fonde la cité ». (Métral J., op.cit : 12)

8.2- Impact territorial des liens de solidarités : le développement urbain local

L'analyse des formes de sociabilités dans les quartiers est une porte d'entrée pertinente pour comprendre comment les pratiques de solidarités peuvent jouer sur le développement local. Nous allons toujours à partir de l'exemple des communes de Yopougon et d'Agoènyivé, tenter de comprendre les formes de pratiques solidaires qui s'y déploient et leur articulation au développement urbain de ces territoires. Mais avant, retraçons le mode de fabrique et le cadre institutionnel de chacun de ces deux territoires pour mieux comprendre les dynamiques de mobilisation locale dans chaque contexte.

8.2.1- Les collectivités territoriales d'Agoènyivé et de Yopougon

Le village quartier d'Agoènyivé est en fait un canton issu de regroupement de plusieurs villages. Il s'est développé sous l'initiative des populations portées vers les choix de localisation résidentielle périurbaine. Il s'est imposé progressivement la nécessité de desserrer spatialement les services de l'Etat (La Tde, la poste, Togotélcom, etc.) et ceux du secteur privé. Avec la croissance de la population dans cette ancienne localité rurale, les zones d'activités commerciales, voire industrielles,[90] se multiplient (voir la carte ci-dessous).

[90] Exemple la brasserie du Bénin

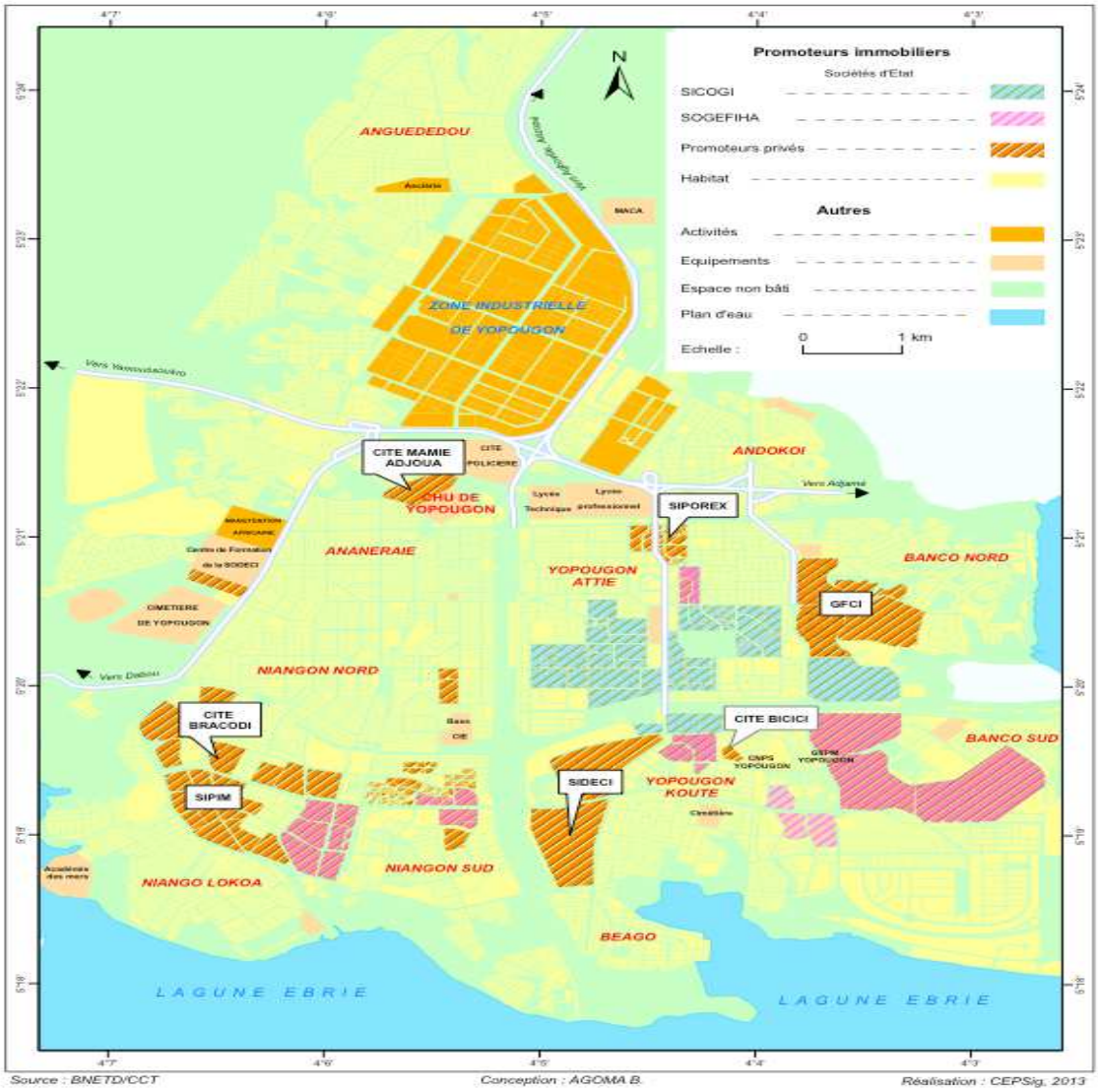
Carte 8-12: Vue satellitaire du canton d'Agoènyivé avec quelques équipements socio-collectifs



Source : Google maps 2013 Echelle : 200 m

Comparativement à Agoènyivé, le développement territorial de Yopougon n'est pas seulement soumis à la mobilité résidentielle des ménages. L'Etat ivoirien a aussi largement contribué à l'extension urbaine vers cette ancienne zone rurale en y créant des lotissements à vocation industrielle, commerciale et des logements à caractère économique pour les classes moyennes et pauvres. Ce qui va très fortement enclencher la transformation de cette zone va être la construction des logements économiques par les sociétés immobilières de l'Etat à partir des années 1970. Les villas modestes de très haute qualité vont désormais susciter un très vif intérêt des couches moyennes et même supérieures avec l'arrivée des sociétés de construction privées qui vont réaliser de très belles cités résidentielles (Voir la carte 13).

Carte 8-13: La commune de Yopougon et la trame de son habitat



Source : BNETD/CCT Conception : AGOMA B. Réalisation : CEPSig, 2013

Les deux communes (Agoènyivé et Youpougon) sont étroitement reliées au centre-ville par de grandes voies bitumées[91], cependant au niveau interne on déplore le mauvais état des routes, l'absence de caniveaux, bref le manque d'assainissement. Quant à l'évacuation des ordures, elle reste encore très problématique avec une difficile gestion des dépotoirs sauvages qui font partie du décor paysager de ces deux localités. Les espaces agricoles résistent encore à l'étalement urbain faisant de ces banlieues un « entre-deux » géographique c'est-à-dire une articulation entre le rural et l'urbain. A Agoènyivé, les espaces cultivables côtoient les habitations (de standing parfois) tandis qu'à Yopougon, contrastent belles cités résidentielles et habitats précaires.

[91] La Nationale N° 1 relie Agoènyivé au centre ville de Lomé tandis que l'autoroute permet aux ''yopougonnais'' de rallier très rapidement Cocody et le Plateau

Si Yopougon et Agoènyivé ont toutes deux été rattrapées par l'urbanisation, elles connaissent cependant des politiques territoriales très différentes. La décentralisation au Togo et en Côte d'Ivoire n'a pas produit les mêmes effets. Les prérogatives accordées à leurs élus locaux et leur capacité à mobiliser les ressources pour le développement de leur commune ne recouvrent pas les mêmes réalités. Sur ce plan l'originalité de Yopougon est son érection en collectivité territoriale autonome dotée d'un conseil municipal à l'image des banlieues des villes européennes.

8.2.2- Organisation du maillage administratif local

L'organisation du maillage administratif ne peut totalement ignorer cette articulation entre le rural et l'urbain. Le maillage administratif local est associé à la notion de démocratie participative dont les dimensions les plus importantes dans les pays du Sud sont celles du partenariat public/privé ou du développement communautaire. Ces idéaux type de la démocratie participative issus des pays occidentaux ont été institutionnalisés dans les pays africains sous la pression des bailleurs de fonds comme nouvelle forme de la bonne gouvernance. Dans la gestion participative locale, les citoyens sont associés non seulement à la prise de décision, mais aussi à la réalisation des projets adoptés à travers les ONG et les associations. Le principe de développement à la base se fonde sur :

> « L'empowerment des participants, mettant en particulier l'accent sur les membres des groupes les plus démunis. Selon les moyens en jeu, l'échelle des questions traitées et la nature des acteurs impliqués, ce modèle de démocratie participative aboutit à des effets sociaux et politiques assez contrastés allant d'une transformation des rapports de force globaux à l'autogestion de la misère ». (Bacque M. H. & Sintomer Y., 2011 :18)

Encadré 8-6: Politique de décentralisation au Togo

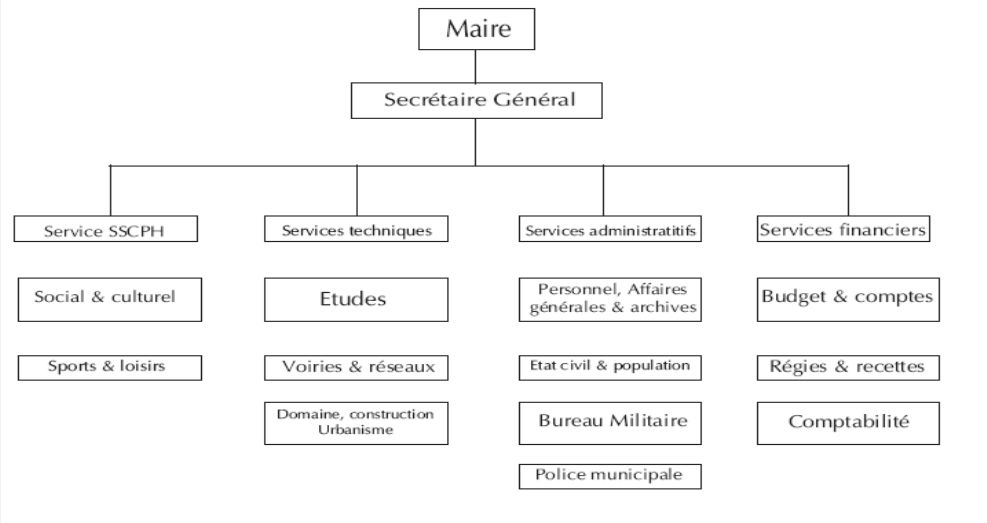
Au Togo, la constitution de 1992 a posé clairement les principes directeurs des collectivités territoriales : les collectivités territoriales s'administrent librement par des conseils élus au suffrage universel, dans les conditions prévues par la loi (Article 141, paragraphe 3).

Ce cadre institutionnel reconnaît trois catégories de collectivités locales: les communes, les préfectures et les régions, et dans le cadre de la déconcentration deux niveaux qui sont la région et la préfecture. La libre administration fonde la différence essentielle entre entités décentralisées et entités déconcentrées.

Les lois du 11 février 1998, portant décentralisation territoriale et du 7 mars 2007, relative à la décentralisation et aux libertés locales précisent le régime des collectivités décentralisées. Avec ces nouveaux textes pour qu'une collectivité territoriale soit dite décentralisée, elle doit être dotée de la personnalité morale, de l'autonomie financière, et d'organes élus au suffrage universel.
C'est donc juridiquement ce qui différencie une administration décentralisée d'une administration déconcentrée.
La loi reconnaît alors aux communes, aux préfectures et aux régions la personnalité morale et l'autonomie financière et les autorise à s'administrer librement à travers des organes élus.

Source : IRFODEL Formation, Fascicule de Formation, Juillet- Août 2010

Organigramme type d'une commune



A Lomé et à Abidjan, c'est la décentralisation qui a renforcé les pouvoirs locaux. Cependant si dans les deux capitales le processus de la décentralisation a été amorcé depuis la période de la colonisation française, c'est bien après les indépendances que les dirigeants vont mettre en place des dispositifs juridiques permettant la création des collectivités territoriales autonomes. Au Togo par exemple, c'est la loi n° 2007-11 du 13 Mars 2007 revisitée de la décentralisation qui va permettre la mise en place effective des collectivités territoriales même si toutes les dispositions de cette loi ne sont pas appliquées (en exemple, les maires ne sont pas élus comme le prévoient les dispositifs de cette loi relatifs aux modalités d'élections des représentants des collectivités ; ils sont toujours nommés par décret ministériel et évoluent dans le cadre statutaire des délégations spéciales).

Le pays est subdivisé en trois niveaux de décentralisation : les communes, les préfectures et les régions. Ainsi, le vaste quartier périphérique d'Agoènyivé bien que partiellement inclus dans l'agglomération de Lomé n'a pas été incorporé dans le périmètre de celle-ci. La population du canton d'Agoènyivé est estimée à environ 210.018 habitants[92] (AGETUR-TOGO, 2011); il est administré par un Conseil de Préfecture composé des chefs cantons du ressort de cette préfecture. Mais les cantons eux-mêmes sont subdivisés en villages (quartiers). L'ensemble des chefs de village forme avec le chef canton, le conseil du canton.

Tout comme au Togo, les premiers textes sur la décentralisation ont commencé en Côte d'Ivoire depuis la colonisation française, mais c'est à partir des années 1980 que sa concrétisation va commencer par se manifester sur le terrain. La constitution de 2000 va confirmer le « principe de la libre administration » des collectivités locales avec deux niveaux de décentralisation : la commune et de la région (voir encadré n°7).

[92] Les résultats du dernier recensement de 2010 ne sont pas désagrégés jusqu'à l'échelle des cantons. Ces chiffres sur la population d'Agoènyévé ont été tirés du document élaboré par AGETUR-TOGO en Juin 2011.

Le vaste quartier périphérique de Yopougon contrairement à Agoènyivé est intégré au district d'Abidjan ; son développement au cours des années 1970 a amené les autorités ivoiriennes à l'ériger en collectivité territoriale par la loi du n°78-07 du 09 janvier 1978 portant création des communes de plein exercice en Côte d'Ivoire. Avec une superficie de 153, 06 km2 et une population estimée à 1.000.000 d'habitants[93], cette commune est la plus vaste de la ville d'Abidjan. Yopougon est divisée en 08 quartiers eux-mêmes sous-divisés en 32 sous quartiers. La commune est dirigée par le maire et ses adjoints et le conseil municipal est l'organe délibérant de la commune.

Avec l'urbanisation et l'arrivée des citadins plus influents et certainement de nouvelles compétences dans ces anciens territoires ruraux on assiste à une perte de légitimité de ces leaders traditionnels, car leur gestion même en terme de collecte des taxes, de construction d'infrastructures et d'aménagement des voies se fait par le conseil de préfecture (Agoènyivé) ou le conseil communal (yopougon). Ce sont donc les services techniques qui gardent une marge décisionnelle et le rôle des chefs traditionnels se limite souvent à la seule dimension consultative, d'information ou de la mobilisation de la population notamment sur les questions foncières et électorales.

[93] Source : www. Youpougon.org

Encadré 8-7: Structure territoriale de la Côte d'Ivoire

La décentralisation en Côte d'Ivoire est un héritage de la colonisation française. En effet, la loi française n° 55-1489 du 18 novembre 1955 crée quelques communes de plein exercice à Abidjan, Bouaké et Grand Bassam, et le décret de 1957 donne aux chefs de territoire le pouvoir de créer des communautés rurales dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière. A l'accession à l'indépendance, en dehors des discours et quelques textes jamais appliqués, la décentralisation n'était pas la préoccupation des autorités.

La nouvelle constitution, adoptée par référendum en 2000 prévoit le principe de la libre administration des collectivités territoriales. La structure administrative du pays est composée en 19 régions, 58 départements, 245 sous-préfectures ayant à leur tête des sous-préfets nommés, 197 communes et 2 villes (Abidjan et Yamoussoukro). Les membres du conseil communal ainsi que le maire sont élus par la population locale. Le processus de décentralisation a commencé au milieu des années 1980 avec une compétition ouverte en 2001 ce qui a permis le retour du RDR principal parti d'opposition.

La loi définit la ville comme une collectivité territoriale qui est le regroupement de deux ou plusieurs communes contiguës. Les lois n° 2001-478 du août 2001 et n° 2002-44 du 21 Janvier 2002 portant respectivement statut de district d'Abidjan et du district de Yamoussoukro. (…) La ville d'Abidjan est subdivisée aujourd'hui en 13 communes régies par le droit commun des communes. Elle est dirigée par un conseil élargi aux conseils des communes membres. L'Exécutif est assuré par un collège de maires des communes membres. Dans la répartition des compétences, les communes maires ont une compétence générale alors que la ville a une compétence d'attribution. De même que Yamoussoukro, Abidjan est divisé en communes d'arrondissement dirigées par un conseil et un maire tous élus au suffrage universel.

Source : Elogne Kadja, Consultant United Cities and Local Governments, fiche pays Côte d'Ivoire, www.cities-unies-France.org

Cependant, avec le credo de la bonne gouvernance et de la démocratie à la base on assiste à un changement d'échelle de gestion au niveau de ces collectivités locales surtout avec l'irruption des associations de quartiers ou des comités de développement des quartiers. Dans ces conditions, les instances décisionnelles (Etat, mairies, préfectures) se voient contraintes de responsabiliser ces nouveaux acteurs locaux dans l'identification des besoins de développement de leurs quartiers.

Aussi bien à Lomé qu'à Abidjan, les Comités de développement / gestion de quartier (CDQ ou CGQ) ou selon les cas les comités villageois de développement (CVD) sont d'abord issus des initiatives urbaines locales avant d'être récupérés par l'Etat et par les principaux partenaires de développement. Qu'ils soient nés d'une volonté de « haut » ou de « bas », ces comités de gestion ont pour principale mission la mobilisation des populations autour des projets et des activités de développement de leurs quartiers (équipement en infrastructures de base, travaux d'assainissement, structure de micro finances, etc.). Ils ont aussi pour rôle de collaborer avec la municipalité à travers un dialogue permanent afin que les préoccupations des habitants des quartiers soient entendues et prises en compte par les autorités**.**

A Agoènyivé, on parlera plutôt de comité villageois de développement (CVD) étant donné son statut de canton. Les premiers CVD au Togo sont nés dans les années 1965 sur l'initiative du ministère des affaires sociales pour servir de courroie de transmission entre ses agents et les communautés villageoises. Après le départ des équipes d'appui, ces CVD devraient par la suite prendre en main les problèmes de développement du village. Ainsi, dans chaque village d'Agoènyiévé (les villages se sont en réalité transformés en de véritables quartiers urbains) existe un CVD dont les membres coordonnent avec le chef du village les activités de développement.

A Yopougon (Abidjan), la mise en place des Comités de Gestion de Quartier (CGQ) notamment dans les quartiers précaires a permis une mobilisation collective autour des problèmes d'aménagement, d'éclairage publique et de sécurité. Ils ont été de véritables interlocuteurs privilégiés auprès des autorités municipales pour l'amélioration des conditions de vie urbaine des habitants.

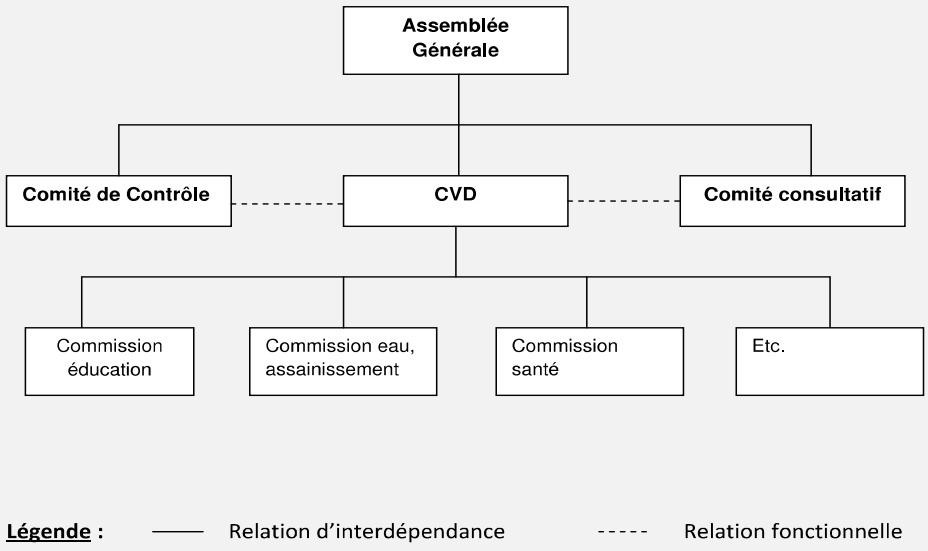
Encadré 8-8: Les Comités de Développement Villageois (CVD)

Les objectifs du CVD, en tant qu'organe de développement local sont entre autres de :

- animer et organiser le village pour la mobilisation sociale de la communauté en vue de sa participation active au développement local ;

- animer les réflexions sur les problèmes touchant au développement du milieu, entreprendre et encourager les activités visant la promotion du milieu en mobilisant les ressources locales disponibles et les ressources extérieures

- servir de trait d'union ou de courroie de transmission entre le village et l'ensemble des partenaires de développement : services techniques, organisations non gouvernementales (ONG), collectivités locales, etc.



Source : IRFODEL Formation, Fascicule de Formation, Juillet- Août 2010)

Les cités résidentielles ont aussi en leur sein des organes de gestion (syndicat de copropriétaires, association de résidents) permettant l'implication de tous les résidents dans la prise en charge de problèmes d'équipements des cités (éclairage public, service de gardiennage, enlèvement d'ordures ménagères, entretien des espaces verts, écoles, ect..). Ces cités ont été construites par les opérateurs immobiliers et se présentent comme des enclaves résidentielles ; elles se démarquent du reste de la ville par la qualité de l'habitat, l'alignement des logements et des clôtures géantes à l'entrée avec un service de vigiles. La mise en place des dispositifs de gestion propres dans ces cités permet de recueillir à travers les débats publics des propositions pour l'amélioration du cadre de vie dans ces cités.

Dans les deux contextes (loméens et abidjanais), le développement des quartiers tels que véhiculé dans les textes sous entend que les résidents se mobilisent autour d'une stratégie commune de gestion. Cela suppose également que, les actions collectives émanent d'un langage commun autour des besoins prioritaires. La pluralité des appartenances qui caractérisent les quartiers peut-elle permettre aux populations de se mettre dans une même position de demande d'urbanité ? La démocratie à la base s'est-elle réellement accompagnée d'une redynamisation des solidarités urbaines ? Dans cette dernière partie, nous allons partir des observations faites sur le terrain pour discuter du rapport entre liens de solidarité et développement communautaire local.

Encadré 8-9: Les CGQ dans la gestion de l'insécurité à Abidjan

Suite à la montée grandissante de l'insécurité à Abidjan, les populations ont décidé d'agir de manière concertée pour contrer et prévenir les effets pervers de l'insécurité à travers les Comité de Gestion de Quartier (CGQ). Parmi les missions des CGQ figure entre autres, toute action directe ou indirecte susceptible de prévenir l'insécurité par :

- la mise en place des mécanismes de lutte contre le banditisme, la drogue, l'alcoolisme, la dépravation sexuelle etc.

- l'insertion sociale des jeunes visant à réduire l'oisiveté, mère de tous les vices

- la préservation de la cohésion sociale entre les habitants par la promotion de la communauté de voisinage et du vivre ensemble.

Les principales activités résident dans la recherche permanente et le maintien de la solidarité entre les habitants, ainsi que le règlement des conflits avant l'intervention éventuelle de la police, la prévention de l'insécurité à travers l'écoute et les conseils aux jeunes et leur insertion sociale.

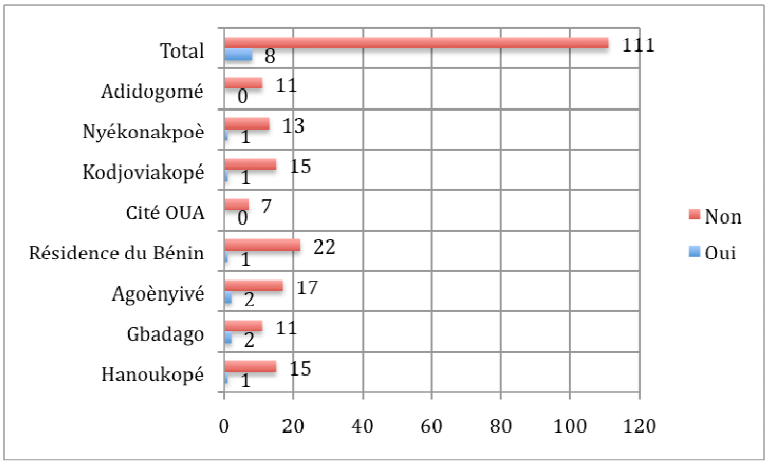
Les CGQ constituent aujourd'hui le cadre privilégié de règlement des conflits (plus de 80%) et le premier interlocuteur des Forces de Sécurité. La représentativité des différentes couches et la communication renforcée entre les différents groupes contribuent à prévenir tout risque d'antagonisme et d'explosion des frustrations.

*Source : Jules ASSALE, « Démocratie et Bonne Gouvernance : le CGQ pour prévenir l'insécurité », www.ci.undp.org/publication/Article%20**CGQ**.pdf (Article consulté le 24 Août 2013)*

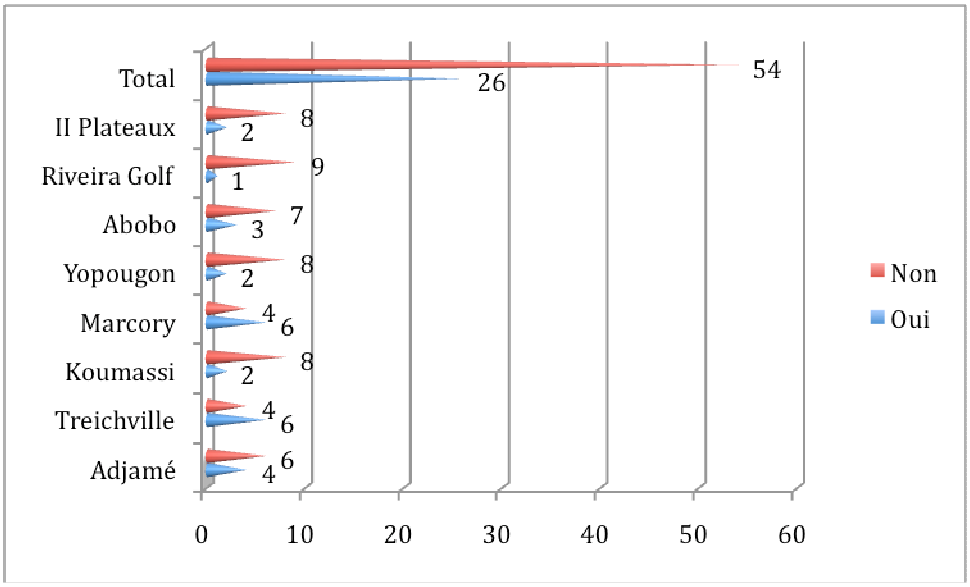
8.2.3- Solidarités urbaines et articulation au développement urbain des quartiers

Si les propos recueillis sur le terrain nous ont permis d'établir les solidarités que les citadins entretiennent entre eux, tous ne participent pas pour autant à la gestion des problèmes urbains de leurs quartiers de résidence. Les données des graphiques 6 et 7 nous montrent très clairement que la participation des habitants aux prises de décision des activités liées au développement de leur quartier reste très marginale (2 personnes seulement sur 19 répondants à Agoènyivé par exemple et 2 personnes sur 10 répondants à Yopougon. La variation que l'on observe entre les quartiers dépend non seulement des individus interrogés, mais aussi des politiques de mobilisation menées par les représentants locaux. Il est généralement constaté que l'implication des habitants est plus forte dans les quartiers précaires et populaires qui souffrent de problèmes de salubrité et de manque d'équipements. Cependant, ce parallèle est difficile à établir dans notre cas compte tenu de la faiblesse de notre échantillon. Ce constat n'est pas étonnant quand on sait que c'est aussi au sein de ces quartiers que les sociabilités sont plus intenses. La marginalité urbaine agirait comme fédératrice de la mobilisation des populations, car « c'est autour d'une revendication de l'urbanité que se cristallisent les solidarités » (Iraki A. 2006).

Graphique 8-6: Répartition des répondants à la question « participez-vous aux responsabilités de votre quartier ? » à Lomé



Graphique 8-7: Répartition des répondants à la question « participez-vous aux responsabilités de votre quartier ? » à Abidjan



Dans le même temps, les réponses recueillies sur la participation concrète des habitants permettent de comprendre que leur implication dans les projets de développement se limite qu'à des travaux communautaires pour réparer les rues détériorées ou pour curer les caniveaux. C'est ce que nous confirment les propos de Paul un ouvrier de 37 ans installé depuis six ans à Agoènyivé :

> *«...La mairie ne fait pas son travail, c'est vraiment dommage. Quand les caniveaux sont bouchés, nous nous organisons pour faire le curage, sinon ça va sentir très mauvais et les odeurs vont se propager dans nos ateliers. Il faut aussi que les autorités sensibilisent les femmes à ne pas jeter les ordures ménagères dans les caniveaux » (Extrait de l'entretien réalisé en juillet 2011 à Lomé).*

Cet autre habitant de Yopougon (Abidjan), enseignant dans le supérieur, nous dit qu'il participe aux assemblées générales des résidants de sa cité et fait des propositions pour mieux

organiser leur cade de vie :

> *« Je suis membre du comité des sages, s'il y a un problème dans la cité les gens viennent nous voir pour qu'on trouve des solutions, surtout le problème de sécurité. Nous envoyons des avis de convocations à tous les résidants et à la réunion on écoute tout le monde. Après on fait appel à cotisation et nous on examine comment on va résoudre le problème. Parfois, nous faisons appel à des compétences extérieures ou à la mairie. Dernièrement par exemple il y a eu beaucoup de vols dans la cité, alors tous les résidents ont souhaité qu'on renforce la clôture principale avec des grilles plus sophistiquées et que nous fassions aussi appel à une société de gardiennage plus compétence. » (Entretien réalisé avec Kouamé à Abidjan, février 2012)*

A partir de ces témoignages, on s'en rend compte que la mobilisation communautaire se limite à l'environnement immédiat des résidants et ne s'étend pas à tout le quartier. Ainsi, il n'y a pas une homogénéisation du développement territorial et certaines portions du quartier peuvent être plus assainies que d'autres en fonction non seulement du statut social de leurs habitants, mais aussi de leur forte mobilisation pour améliorer leur cadre de vie. Il n'est pas étonnant de voir au sein d'un même quartier des rues bien aménagées et éclairées, contrastées avec des rues dégradées et obscures. Si les quartiers sont socialement investis par les résidents, sur le plan politique les intérêts individuels priment. Or les liens de solidarité entretenus entre les habitants des quartiers qu'ils soient familiaux ou extra-familiaux devraient être « vecteurs de développement territorial en « suscitant l'émergence d'un projet collectif et en plaçant les acteurs locaux au cœur de la gestion des territoires » (Angeon V. et Laurol S. 2006).

La relation qui existerait entre développement territorial et rapports sociaux fait appel aux travaux sur l'économie solidaire menés dans les pays occidentaux. Ceux de Granoveter (1995) par exemple valident la thèse que l'action économique locale se trouve socialement située et ne s'impose pas comme le façonnement progressif de contingences extérieures. Le concept *d'économie sociale solidaire* (ESS) est né à la fin du XIXe siècle sous l'impulsion des socialistes pour susciter une démarche visant à réfléchir sur les nouvelles formes de gestion démocratique et participative dans un esprit solidaire. En France, l'importance de ces nouvelles formes d'échanges innovants entre acteurs publics et privés a même amené en 2012 le gouvernement de Jean-Marc Ayrault à créer pour la première fois un ministère chargé de l'économie sociale et solidaire. L'économie solidaire peut se définir comme :

> « Un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité

et d'utilité sociale. Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis »[94].

Dans cette définition, on voit que des formes juridiques comme des formes organisationnelles et productives s'unissent pour générer des bénéfices et « revendiquent un mode d'organisation et de production fondé sur une gestion démocratique, une mutualisation des risques, un pouvoir partagé, une coopération entre salariés et usagers sur la base de relations de confiance. » (Angeon V. et Laurol S., op.cit). Les acteurs de l'économie sociale solidaire cherchent donc à recréer du lien social en proposant des services de proximité et une organisation communautaire. Ces expériences de développement territorial d'ailleurs peuvent-elles servir d'exemples pour le développement urbain en milieu africain dans une forme de solidarité entre tous les acteurs ? À titre d'exemple comment les CVD de quartier d'Agoènyivé et les CGQ de Yopougon peuvent-ils par leurs actions contribuer à créer de la solidarité entre citadins autour des projets communs ?

- **Les CGQ et les CVD comme vecteurs de nouvelles citadinités en milieu urbain africain ?**

En rappel, l'institution des Comités de Gestion de Quartier (CGQ) et des Comités villageois de Développement (CVD) visent à associer les habitants des quartiers dans l'identification des besoins et la gestion des projets d'intérêt commun. Dans cette partie, nous allons montrer comment les citadins aux appartenances communautaires multiples s'approprient-ils ces structures. Dans les villes africaines, les formes d'organisations de type communautaire s'appuient sur des formes traditionnelles d'entraide. La nécessité d'une gestion participative locale avec la mise en place des formes d'organisations modernes et juridiques n'a pas pour autant permit le passage à une citadinité africaine départie des formes de solidarité individualistes et d'intérêt ethnique. Cette prégnance des pratiques urbaines individualistes, on peut bien entendu, avoir confirmation dans ce que disent les interviewés (voir encadré 10).

La méconnaissance des comités de gestion des quartiers par les habitants tels qu'il ressort de leurs propos remet en cause la mission des CDQ/CGQ. En effet, leur processus d'installation dans

[94] source: www.economie.gouv.fr/ess-economie-sociale-solidaire

les quartiers ne permet pas « aux citadins d'exercer leur citoyenneté, car ils sont dirigés par le haut » (Aholou C., op.cit). Sans aller dans les détails des procédures de mise en place de ces structures de gestion participative telles que stipulées dans les textes de loi, il faut déjà retenir que toutes les couches sociales en présence dans les quartiers ne sont pas associées à l'élection des membres des bureaux exécutifs. A Agoènyivé par exemple, il est constaté que les membres des CVD sont souvent les proches collaborateurs des chefs villages (secrétaires, commis, notables, etc.) ou parfois les membres actifs des groupements associatifs déjà existants. Ces membres peuvent être aussi proposés par le niveau central ou les instances de la mairie, dont la force ''manipulatrice'' n'est pas un fait nouveau.

Une situation assez semblable prévaut dans la commune de Yopougon : ce sont les chefs de quartiers ou les délégués de quartier (des habitants ayant un long passé dans les quartiers) qui agissent au nom de l'ensemble de la population pour formuler les demandes d'équipements, d'amélioration du système de ramassage des ordures ménagères, de régularisation foncière ou de la sécurité urbaine. Avec l'aggravation des crises socio-politiques successives, la citadinité ivoirienne s'affirme en opposition communautaires ce qui va renforcer l'émergence des pratiques individualistes au sein de la population. Organiser les débats publics sur les questions de développement local ne saurait raviver les tensions déjà existantes. Les citadins vivent en circuits fermés et adoptent des attitudes de méfiance comme on peut l'appréhender dans les propos de Kouassi (entretien 3 dans l'encadré ci-dessous).

Encadré 8-10: Réponses des enquêtés à la question « Pourquoi ne participez vous pas à la gestion des problèmes urbains de votre quartier »

1-*« Non, je ne participe pas aux responsabilités du quartier car personne n'est venu me solliciter pour une activité du quartier. Il n'y a aucune organisation dans le quartier chacun pour soi. Seulement j'entretien ma maison et la devanture de ma maison. Je ramasse les sachets qui trainent devant ma maison. La route qui passe devant moi était dégradée et j'ai appelé quelques jeunes du quartier que j'ai d'ailleurs payé pour arranger cette route. Ici c'est l'initiative personnelle ». (Entretien réalisé en Juin 2011 à Lomé avec Elom, maçon résident dans le quartier d'Agoènyivé).*

2-*« Non, ici chacun pour soi hein ! Soit tu te lèves seul pour faire quelque chose toi même. Pour l'état des routes par exemple, le gouvernement ne peut pas tout faire. Nous les habitants on peut s'organiser mais les gens ne veulent pas. Si tu parles ils vont te demander si tu as d'abord trouvé à manger avant de penser aux routes ? Quand j'ai aménagé ici, la route qui passe à ma devanture n'était pas du tout bonne et surtout quand il pleut, l'eau stagne sur la route. Quand tu sors de la maison tu mets les pieds directement dans l'eau. Comme je dois louer il fallait arranger pour attirer les locataires. Alors j'ai versé un camion de sable pour remblayer le trou. Il y avait avant un dépotoir sauvage dans l'angle de ma parcelle. A mon arrivée, j'ai fait détruire en amenant un tracteur pour ramasser ces ordures, toujours dans le but d'attirer les locataires. Après pour empêcher que les gens jettent encore les ordures, j'ai mis une plaque d'interdiction comme si c'est la mairie et les gens ne viennent plus jeter ces ordures. » (Extrait de l'entretien réalisé en Juillet 2010 avec Hortense, propriétaire de maison à Agoènyivé)*

3- *« Non je ne participe à aucune responsabilité du quartier. A ma connaissance il n'y a pas un comité de gestion communautaire dans le quartier. En tout cas je n'ai jamais été invité à une telle réunion. En plus la plupart de ceux qui y vivent sont des étrangers comme moi et nous ne pouvons pas prendre de telles initiatives. Affaire d'équipement de quartier là c'est affaire des politiciens dèèè… » (Extrait de l'entretien réalisé en Février 2013 à Abidjan avec Kouassi, commerçant burkinabè résidant à Yopougon zone industrielle)*

Dans tous les cas l'engagement participatif citoyen aussi bien à Lomé qu'à Abidjan, semble se limiter aux micros environnements des habitations sur des initiatives propres sans une concertation de l'ensemble des résidents pour un développement urbain harmonieux. La question de l'appartenance communautaire se pose dans les quartiers notamment dans ceux qui sont en mutation. Les responsabilités du quartier semblent revenir aux autochtones avec l'argument qu'ils connaissent mieux les problèmes de leur milieu par rapport aux étrangers qui préfèrent s'impliquer plus dans les actions de développent de leur propre milieu d'origine. Cependant, les personnes influentes parmi les étrangers peuvent être sollicitées pour intervenir auprès de la municipalité en vue d'installation des infrastructures de base dans le quartier (branchement d'eau, d'électricité, latrines, etc.).

« *Personne n'est venu me solliciter pour une activité du quartier* », cette phrase qui revient très fréquemment dans les propos des enquêtés en dit long sur le degré d'engagement citoyen des citadins, mais aussi sur le partage de l'information. Les CGQ qui sont censés servir de cadre de dialogue entre tous les acteurs montrent toutes les limites et les contradictions de la bonne gouvernance et des modalités de la participation citoyenne à l'échelle du quartier. Leur fonctionnement n'échappe pas à la manipulation des hommes politiques qui contrôlent les initiatives locales dans le but d'asseoir leur légitimité. La participation citoyenne n'est vraiment pas prise en compte si bien que les actions de développement des quartiers ne répondent pas aux attentes de tous les habitants. En cela on peut dire que les comités de gestion des quartiers ne sont pas vecteurs de nouvelles solidarités urbaines, car les citadins continuent par s'accrocher aux vielles traditions de solidarité.

Conclusion

L'objectif de ce chapitre a été d'analyser le rapport du logement au quartier de résidence en liaison avec l'évolution des rapports de proximité. Dans les nouveaux quartiers urbains en cours de transformation et notamment à Agoènyivé et à Yopougon, l'analyse des propos recueillis nous a permis de comprendre l'importance des relations de solidarité entretenues entre voisins. Ces deux quartiers présentent visiblement un certain nombre de caractéristiques communes, car les habitants ont tendance à entretenir à la fois des "liens forts" avec les membres de leur communauté et des "liens faibles" avec les autres habitants du quartier. Cependant, les rapports au voisinage et au quartier sont souvent déterminés par les différences de classes autrement dit « par les contextes d'habitat dans lesquels les individus résident, par les manières d'habiter des autres habitants du quartier et par les représentations que les individus ont de ces autres habitants et de leurs manières d'habiter » (Allen *et al.*, 2004 ; Authier *et al.*, 2005).

On assiste donc aujourd'hui dans les villes africaines tout comme dans les villes des pays développés à un brouillage de l'opposition anciennement établie par les chercheurs de l'Ecole de Chicago entre les sociabilités tournées vers la parenté et celles tournées vers les autres habitants. Cette recomposition des formes traditionnelles de solidarité sous l'effet de la diversification des habitants ne signifie pas pour autant que les citadins face aux enjeux de développement de leur quartier sont unis. Le « *chacun pour soi* » qui revient souvent dans les deux contextes (Lomé et Abidjan) interpelle sur les modalités de pratiques de gestion participative.

Les CGQ qui agissent au nom des résidents montrent leur faiblesse dans leur action de partage d'informations et de mobilisation des citadins. Or, l'intérêt de faire participer tout le monde à la gestion des biens communs permet de créer de nouvelles solidarités urbaines c'est-à-dire de surmonter les solidarités électives entre les résidents pour parvenir à une « solidarité nouvelle, plus abstraite et sans doute plus lointaine entre individus membres d'une autre collectivité, celle de la ville, celle de la société » (Leimdorfer F., 1999).

CONCLUSION GENERALE

Ce travail nous a permis de confirmer notre principale hypothèse de travail selon laquelle les choix résidentiels des ménages en milieu urbain sont influencés par les facteurs familiaux, sociaux, économiques et institutionnels. Cependant, les stratégies que les individus et les ménages déploient pour tracer leurs parcours résidentiels nous montrent qu'ils disposent quand même d'une certaine marge de manœuvre dans leurs décisions. Ainsi, les itinéraires résidentiels ne sont pas modélisables, car ils ne répondent pas à des normes préétablies ; les histoires résidentielles des ménages peuvent parfois contredire le sens commun qui voudrait qu'il existe dans tous les contextes une logique résidentielle reposant sur la rationalité économique et sociale.

Cette complexité des choix résidentiels a sans doute été à la base des débats disciplinaires sur la façon la plus pertinente d'expliquer les déterminants des choix résidentiels en milieu urbain. Les études des chercheurs anglo-saxons (Alonso, Lancaster, Mills, ect.) en passant par celles des chercheurs français (Grafmeyer Yves, Cathérine Bonvalet, Anne Gotmann etc.) illustrent cette difficulté des divers champs disciplinaires à trouver un consensus sur le modèle type des schémas résidentiels en milieu urbain. Deux disciplines, la sociologie et l'économie vont alors se confronter dans leur tentative de trouver des explications rationnelles qui président aux prises de décisions des ménages dans leur quête résidentielle.

D'un côté, la théorie économique considère le citadin comme un acteur rationnel qui décide de sa localisation, de son type d'habitat, d'acheter ou de louer après avoir examiné les avantages et les inconvénients des différentes possibilités qui s'offrent réellement pour lui. L'option qu'il choisira sera bien attendu celle qui lui est favorable en termes économiques. En clair, cette approche suppose que les familles en fonction de la taille de leur ménage et de leur revenu font des arbitrages entre certaines caractéristiques de logement (type d'habitat, nombre de pièces), d'une part et de la localisation d'autre part qui est mesurée par rapport à la distance au centre-ville. La distance qui sépare le centre-ville du logement résulte quant à elle d'alternative entre le coût de transport et du loyer de l'emplacement.

De l'autre côté, une approche sociologique vient intégrer les paramètres sociaux au modèle des économistes. En bref, les sociologues soutiennent que tout choix est « socialement » déterminé par ses appartenances familiales, ses traditions, sa culture, son mode d'habiter ou encore sa position sociale (Authier & al., 2010). L'être humain n'est pas seulement un « homo oeconomicus», car ses préférences en matière de choix sont très diversifiées.

A priori, il n'y a pas une frontière étanche entre ces deux postures scientifiques ; les deux se complètent pour expliquer les mécanismes décisionnels des ménages. Les contraintes économiques pèsent sans aucun doute sur les choix de type d'habitat, du statut résidentiel et de la localisation dans la ville, mais d'autres paramètres affectent également les décisions des ménages.

De ce point de vue, notre étude empirique de deux terrains africains a confirmé la combinaison de ces critères économiques et sociaux dans les choix résidentiels des ménages. En effet, la confrontation des terrains togolais (Lomé) et ivoirien (Abidjan) illustre que les choix résidentiels sont pluriels et qu'aux delà des facteurs endogènes qui sont liés aux individus eux-mêmes (sociaux, familiaux et économiques), d'autres facteurs exogènes ou encore structurels et institutionnels entrent en ligne de compte (politique foncière, politique de logement).

A la lecture des différents chapitres de notre travail, nous avons vu que, la majorité des histoires résidentielles dans les deux contextes correspondent au modèle linéaire qui passe du statut ''hébergé'' à celui du ''propriétaire''. Il se dégage aussi bien à Lomé qu'à Abidjan, que l'hébergement est un résultat de pratiques de solidarités familiales et régionales. Les hébergés que nous avons interrogés ont été catégorisés en trois types : les hébergés héritiers, les hébergés dans la maison d'un tiers et les hébergés par l'Etat. Les individus qui se retrouvent dans les deux premières catégories se caractérisent pratiquement tous par une précarisation, une instabilité résidentielle et une grande vulnérabilité. L'hébergement dans ce cas de figure est une situation de mal-logement ce qui explique qu'il soit minoritaire et temporel dans un cheminement résidentiel.

Le statut de propriétaire quant à lui est un passage quasi obligé dans un itinéraire résidentiel dans les deux contextes de notre étude. Cependant, Lomé a montré que la majorité des locataires vivent dans l'habitat de cour et dans une promiscuité résidentielle avec les propriétaires. Cette situation de partage de cour associée aux querelles de voisinage et à l'inconfort des logements est moins chaotique à Abidjan parce que des parcs locatifs de bonne qualité qui ont été promus par des sociétés immobilières publiques à l'instar des opérations immobilières d'Accra ou de Dakar, ont permis à de nombreux ménages modestes de se loger plus décemment. C'est ce qui justifie que la location se prête parfois à des représentations plus positives dans la capitale ivoirienne au sein des couches moyennes contrairement à Lomé où ce mode d'occupation du logement est perçu comme une situation de honte et d'incapacité à devenir propriétaire.

Etre propriétaire de son logement, est le statut résidentiel le plus convoité ; partout le choix est porté sur la maison individuelle avec une différence des conditions d'accès. Derrière la course pour devenir propriétaire se cachent des stratégies différentes selon le contexte d'étude et selon les classes sociales. Les sociologues français (Culturello, Bonvalet) ont montré l'importance de la famille dans la diffusion de la propriété ; les villes africaines n'échappent pas à cette règle, car certaines familles ont accédé à la propriété par héritage. Cette transmission intergénérationnelle du logement ou du terrain à bâtir n'est pas pour autant le seul mode d'acquisition du logement, une bonne partie des citadins devient propriétaires par acquisition sur fonds propres.

Les opportunités d'achat ou de construction de sa propre maison restent offertes partout ailleurs par le système du crédit bancaire, mais dans des formes inégales. A Abidjan, la promotion du crédit immobilier et le développement des ensembles immobiliers modernes par l'Etat et les sociétés privées ont permis aux accédants immobiliers de classe moyenne de réaliser plus rapidement leur rêve. Lomé fait figure d'une ville où l'accession à la propriété est une véritable obsession malgré le peu d'opportunités résidentielles offertes aux habitants (absence de politique de crédit immobilier ; absence des logements sociaux et économiques promus par l'Etat).

La notion de stratégie intervient ici dans la mesure où elle laisse le choix aux individus de revendiquer leur urbanité, leur place dans la ville et peu importe les moyens déployés pour y parvenir. A priori, devenir propriétaire c'est acquérir une certaine autonomie résidentielle et s'assurer une intimité familiale. Cependant, cette émancipation résidentielle ne semble pas être de règle dans les villes africaines où locataires et propriétaires se mélangent dans la même maison. Ce phénomène concerne plus les propriétaires pauvres qui ouvrent leur maison à la location afin de s'assurer une sécurité financière. Monique Bertrand qui a observé les pratiques résidentielles à Accra et à Bamako a également relevé l'intrication des modes d'occupation au sein des cours lorsqu'elle distingue la location « d'appoint » (propriétaires vivant à côté de leurs locataires) et la location « spéculative » (propriétaires n'occupant pas la même maisonnée que leurs locataires).

Tous les propriétaires ne sont pas égaux, car la situation de certains d'entre eux n'apparaît pas bien meilleure que celle des locataires. Les inégalités de revenus et de positions sociales ont un effet discriminant sur le statut de propriétaire. Ce sont généralement les familles pauvres « à l'absence de choix » qui déploient des « petites marges de manœuvre » contrairement aux familles aisées qui ont « plus de choix » et les inscrivent dans « une logique d'ascension sociale » ou « de reproduction sociale » (Bonvalet C.).

Au-delà de ces éléments liés d'une part, aux caractéristiques des ménages eux-mêmes (familiaux, financiers) et d'autre part, aux opportunités résidentielles (parc immobilier) introduisant des variations locales dans la détermination des choix résidentiels, d'autres facteurs plus institutionnels (le foncier notamment) interviennent. Le foncier joue en effet un rôle de ''tamiseur'' des ménages dans leur localisation dans l'espace de la ville. Lomé a toujours fait office de ville où la fabrique de la ville est l'initiative des détenteurs coutumiers contrairement à Abidjan où c'est l'Etat qui a le monopole foncier en contrôlant la fabrication de la ville à partir des lotissements et de l'affectation des terrains à bâtir. Ces deux niveaux d'interventions étatiques a priori différents dans leur nature ont fini par se confondre, car l'observation des pratiques foncières dans les deux contextes témoigne d'un « commun positionnement de l'officieux par rapport à l'officiel » pour reprendre l'expression de Monique Bertrand. Les stratégies foncières et immobilières mettent en présence une pluralité d'acteurs : l'Etat, les habitants, les opérateurs immobiliers et les détenteurs coutumiers. Face à la croissance urbaine en très grande avance, les créations d'espaces illégaux ont fini par gagner à Abidjan trahissant ainsi le monopole foncier de l'Etat.

C'est dans cette grande diversité de logiques d'acteurs que nous avons cherché à comprendre les déterminants de choix de localisation résidentielle. L'approche économique des choix résidentiels reflète ici une réalité incontestable, car l'importance des revenus détermine les bonnes positions dans la ville : les ménages les moins fortunés se localisent dans les lointaines périphéries, bien au-delà des limites des agglomérations sans équipements de base (eau, électricité, transport, etc.) tandis que les ménages plus fortunés se localisent plus centralement et plus près des aménités urbaines.

Cependant cette logique économique ne reflète que partiellement les réalités observées sur le terrain, car face à la rareté des terrains à bâtir au centre-ville les plus fortunés peuvent également être contraints dans leurs choix de localisation. Il faut aussi ajouter à cela les préférences individuelles des individus en rapport avec les liens interpersonnels, les valeurs culturelles voire politiques. D'une manière générale les ménages définissent une zone de recherche du terrain ou du logement qui n'est pas anodine; ils arbitrent entre plusieurs variantes possibles en tenant compte en premier lieu de leur capacité financière puis de leur situation familiale. La proximité avec le lieu de travail est aussi souhaitée par les ménages, mais ce critère intervient peu dans un contexte d'incertitude foncier et immobilier. Par contre, la proximité avec les réseaux de parenté et de cercle d'amis est un élément de choix important surtout dans le contexte loméen où la mosaïque sociale autour des quartiers urbains est frappante.

Dans le contexte ivoirien, la logique économique se lit plus derrière l'installation résidentielle, car l'image sociale renvoyée par le quartier est un élément décisionnel important. Les quartiers de résidence reflètent les inégalités de classes sociales et pour comprendre cette stratification socio-spatiale dans cette capitale ivoirienne contrairement à Lomé il faut remonter à son histoire urbaine. En effet, les pratiques résidentielles dans ces deux capitales montrent dans une certaine mesure une influence de leurs héritages coloniaux ; Abidjan s'inscrivant dans la continuité coloniale de séparation physique entre ville noire et ville blanche et Lomé s'inscrivant dans la continuité de mélange entre colons et Africains dans l'occupation de l'espace.

La ségrégation socio-résidentielle plus visible à Abidjan tient en partie au choix opéré par les dirigeants politiques de garder le monopole sur le développement urbain. L'objectif de l'Etat en créant la SETU était d'avoir une main mise forte sur toutes les attributions foncières. Force a été de constater que cet objectif initial de satisfaire une demande sociale des bas revenus a été dévié quand on observe les transactions réelles des parcelles : les terrains qui ont quasiment été cédés par cette structure foncière au même prix sans tenir compte de leur localisation dans la ville a donné l'opportunité au marché libre de provoquer une spéculation forte sur les terrains ainsi acquis en les revendant deux fois plus chers.

Les catégories pauvres, finalement désavantagées par la politique de l'Etat qui était censée les sortir de leur « taudification » n'ont eu d'autres choix que de développer leurs propres stratégies pour se loger : le développement de l'habitat illégal combattu en vain par les pouvoirs politiques avant de se résigner « à accepter de régulariser le fait accompli » (Aloko N'Guessan J. et N'Dahoule Remi Y., 2010 : 68). La localisation de ce type d'habitat est révélatrice des pratiques citadines ; il est plus présent dans les zones périphériques où le foncier paraît peu coûteux (Abobo, Attécoubé, Koumassi) et évidemment peu présent dans les zones « réservées » aux plus riches (Cocody, Plateau, Marcory). Pour revendiquer leur droit au logement, de nombreuses familles pauvres vont prendre des risques en s'installant dans les zones interdites de construction des quartiers centraux.

Par ailleurs, l'analyse des cas observés sur le terrain révèle aussi que le choix du quartier de résidence relève aussi des nombreux arbitrages des acteurs. L'Etat en créant des lotissements vers les zones périphériques orientent la mobilité résidentielle amenant ainsi des ménages plus rusés à anticiper sur les projets d'aménagement de l'Etat en allant s'installer encore plus loin des agglomérations. On note aussi l'absence de choix pour les ménages contraints dans leur localisation résidentielle, ceux qui ont connu des recasements suite aux déguerpissements.

Finalement, notre comparaison de deux villes aux histoires urbaines originales a été porteuse, c'est du moins le constat que nous avons fait après confrontation de nos hypothèses. Elle nous a permis de comprendre comment les ménages dans des contextes sociaux différents agencent leurs aspirations individuelles aux politiques de logement pour opérer leurs choix résidentiels. A Abidjan depuis que l'Etat s'est retiré de la production directe du logement, on assiste au retour en force des propriétaires terriens coutumiers et à l'émergence des promoteurs immobiliers privés pour donner plus d'opportunités aux ménages dans leur accession à la propriété résidentielle. Force est de constater malheureusement que l'offre du secteur privé vise une clientèle plus aisée malgré les dispositions prises par l'Etat pour assurer à ce secteur une offre adaptée à toutes les bourses. Les populations démunies se trouvent ainsi de plus en plus exclues de cette production privée, il faut avouer que de toute façon ces populations étaient aussi écartées de la production publique, car les conditions d'octroi des logements dits sociaux ne leur permettaient pas d'y accéder.

Quant à Lomé, on note peu d'opportunités résidentielles, l'absence de l'Etat dans la sphère du logement a durablement mis les populations pauvres dans une situation de mal-logement. De ce fait, les pratiques résidentielles dans cette ville sont plus associées à des arrangements familiaux et donc à de fortes contraintes : être contraint d'aller dans les villages environnants pour se trouver un toit, être contraint de vivre dans un environnement peu adapté à l'épanouissement résidentiel (absence d'eau, d'électricité …), être contraint d'effectuer de longues distances pour trouver un emploi, être contraint de vivre la pénibilité de déplacement lié aux mauvaises conditions de routes et au manque de transport. Voilà autant de choix spécifiques qui doivent dépasser le seul cadre des individus pour interpeller les ''faiseurs de la ville''.

Toutefois au-delà des différences dans les stratégies résidentielles des ménages, on peut relever un dénominateur commun entre ces deux villes : le fort décalage entre l'offre du logement et la demande. L'Etat togolais a « échoué » dans sa tentative de mettre en place des logements sociaux au profit des populations à bas revenus et a fini par opter pour une politique de laisser-faire en matière d'habitat. Dans ce contexte, son parc immobilier très pauvre ne peut satisfaire aux demandes en logement. L'auto construction généralisée du bâti prend alors forme avec pour conséquence l'extension incontrôlée de Lomé résultat incontestable des initiatives des populations obsédées par l'acquisition d'une maison individuelle. Quant à la Côte d'Ivoire, l'offre publique et privée du logement ne permet pas toujours de répondre aux besoins du plus grand nombre. Le système de vente ou de location-vente s'adresse plus aux populations à revenus réguliers laissant de côté une importante partie de la population à revenus faibles. On arrive finalement à ce même

résultat qu'à Lomé, la prolifération des quartiers irréguliers et des bidonvilles aussi bien en périphérie que dans les zones inoccupées du centre-ville.

La comparaison de Lomé et d'Abidjan a donc été aussi nécessaire pour comprendre qu'il y ait une intervention de l'Etat dans le secteur d'habitat ou un laisser-faire, la tendance est à l'accentuation des inégalités d'accès au logement et à la ville. L'éloignement de la ville et de son centre aggrave partout les inégalités de classes, car le système de transport est socialement très différencié. Une caractéristique commune à ses deux villes se dégage donc : un fort contraste entre les quartiers de la ville et surtout la « répétition des inégalités sociales aux différentes échelles urbaines, des îlots de pauvreté jouxtant des isolats de richesse au sein d'un archipel bâti en forme de kaléidoscope » (Dubresson A., 2000 : 24)

A l'instar du Togo et de la Côte d'Ivoire, l'industrie de la construction est peu développée dans l'ensemble des pays de l'UEMOA. La population s'est considérablement accrue dans cette partie de l'Afrique de l'Ouest alors que la demande n'arrive pas à suivre. A ce déséquilibre quantitatif et qualitatif entre l'offre et la demande, il faut aussi mentionner la montée des prix du foncier et du logement dans les capitales qui imposent de fortes contraintes sur les désirs de logement des ménages. Dès lors, comment accompagner la réalisation des parcours résidentiels ascendants des ménages par les politiques de logements et d'aménagement adaptés en s'appuyant sur les potentialités et les dysfonctionnements communs partagés par l'ensemble des villes des pays de l'UEOMOA ?

Nous n'avons pas ici la prétention de détenir des solutions miracles pour faire évoluer les choix résidentiels, mais une des voies possibles de sortie de crise de logement est d'harmoniser les outils adaptés d'intervention publique en matière foncière pour développer une offre sociale du logement. L'image de la ville africaine passe aussi par une amélioration de la qualité de l'habitat ; l'enjeu n'est donc pas simplement de produire du logement, mais « de répondre à l'habiter, ce qui conduit à s'interroger sur les comportements, les attitudes, les attentes des ménages »[95]. C'est sans doute sur ce dernier point que notre contribution apporte des éclairages aux décideurs : la pluralité des facteurs des choix résidentiels à prendre en compte pour comprendre, anticiper et répondre aux besoins des ménages.

[95] Marie Christine Jaillet, chargée de recherche au CNRS, Prospective ville N° 2/Septembre 2004

Concernant justement la mise en œuvre des politiques de l'habitat, la coordination des actions à toutes les échelles est plus que nécessaire d'autant plus que les acteurs intervenant dans l'aménagement des villes en Afrique sont multiples. Avec la Côte d'Ivoire, on a vu que la politique d'urbanisme de l'Etat même si elle a jusqu'à une certaine époque fait preuve d'une réussite urbaine dans la sous-région, cache les problèmes sociaux notamment la « rébellion foncière silencieuse menée par les propriétaires terriens Ebrié et les pauvres ». (Dembele O., 2010 :187). Bien que les deux contextes de notre étude ont laissé entrevoir des approches nationales différentes en matière de politique de logement et de réformes foncières, les leçons d'échec et des défis commun à relever (conflits sur les ressources foncières, inégalités des formes d'accès au crédit, etc.) doivent appeler à des réponses communes dans la conception des nouveaux cadres et lignes directrices des politiques foncières et immobilières dans l'espace UEMOA. L'apparente contradiction qu'on perçoit dans toutes les villes ouest-africaines entre la politique de l'habitat en faveur des pauvres et les dynamismes du marché devrait aussi interpeller les décideurs de ces villes à mettre en œuvre des outils de gestion plus rationnels, de telle sorte que les populations vulnérables économiquement, particulièrement les femmes, ne soient davantage exposées à plus de marginalité à travers la spéculation foncière et le système d'octroi de crédit immobilier.

Enfin dans la dernière partie de notre travail nous avons quitté le cadre du logement pour nous interroger sur le rapport du citadin à son quartier quand on sait l'enjeu que cet espace de vie sociale représente dans les stratégies résidentielles des ménages. Nous avons constaté qu'une image positive des relations de bon voisinage ressort des propos des personnes interrogées. Toutefois, cette idéalisation du bon voisinage comparable à la vie solidaire au village ne se limite qu'à l'environnement immédiat du logement qui « représente la base physique d'une interconnaissance et d'une proximité bienveillante, solidaire, fondée sur des échanges relativement codés et limités entre habitants » (Navez-Bouchanine F., 2007 :166). Les solidarités sont socialement et spatialement différenciées et font intervenir la dualité des liens qu'on peut observer en milieu urbain : les liens forts et les liens faibles. Quelle que soit l'intensité des solidarités citadines, leur ancrage est bien réel. Ces solidarités urbaines ne signifient pas pour autant adhésion commune au modèle de la participation locale citadine comme on pouvait l'espérer. D'autres appartenances territoriales, d'autres affinités sociales interfèrent pour composer « un espace de vie plus complexe, une citoyenneté sous tension » (Bertrand M. & Delauney D., 2005).

Une forte alliance se lie entre les riverains pour gérer collectivement l'aménagement des espaces communs contigus à leur domicile (rues, canalisations, etc.) face aux limites des municipalités dans l'aménagement des quartiers. Force est de constater que cette mobilisation ne concerne pas tous les résidents des quartiers pour un développement territorial participatif harmonieux à l'échelle du quartier. Notre observation des structures de gestion participative à Yopougon et à Agoènyivé (CGQ et CVD) montre que leur mission de ''relayeurs'' des besoins de développement exprimés par les habitants des quartiers est frappée par de nombreux problèmes : manque d'information à la base, pratiques d'intérêts individuels et le clientélisme des leaders politiques. Il serait contradictoire d'entretenir des solidarités de bon voisinage en milieu urbain si ces solidarités ne peuvent servir de force d'action commune pour une revendication de la citadinité. Il faudra que les élus locaux laissent leurs intérêts politiques de côté et coopèrent avec les populations pour secréter le développement territorial. Ce développement des quartiers impulsé par le « bas » pourrait réduire leurs inégalités et agir en retour sur le processus de construction des choix résidentiels des ménages ■

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1.

AKNDES F., 2003, « Le lien social en question dans une Afrique en mutation », in BOULAD- AYOUB J. & BONNEVILLE L. (dir), *Souverainetés en crise*, Collection: Mercure du Nord, Québec: L'Harmattan et Les Presses de l'Université Laval, pp. 379-403.

2. Allais M., 1994, *Traité d'économie pure*, Paris, Editions Clément Juglar.

3. ALLEN B. *et al.*, 2007, « Introduction », *in* AUTHIER J.Y. *et al.*, *Le quartier*, La Découverte « Recherches », p. 101-104.

4. Aloko-N'Guessan J. et N'Dahoule Y. R., 2010, « La planification urbaine à l'épreuve des pratiques résidentielles dans la métropole ivoirienne », in Aloko-N'Guessan J. et al., *Villes et Organisation de l'espace en Afrique*, Paris, Ed. Karthala, vol 4, 226 P.

5. ALONSO W., 1964, *Location and Land use: toward a general theory of land rent*, Cambridge, Harvard University Press.

6. ANTOINE P., 1996, « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines », in *Crise et Population en Afrique*, Ceped N°13

7. ANTOINE P. & BARA DIOP A., 1995, *La ville à guichets fermés ? Itinéraires, réseaux et insertion urbaine*, Dakar, IFAN, ORSTOM.

8. ANTOINE PH. & HERRY C., 1983, *Enquête démographique à passage répété. Agglomération d'Abidjan*, ORSTOM - Direction de la Statistique, Abidjan 419 P

9. ANTOINE PH., DUBRESSON A., MANOU-SAVINA A., 1987, *Abidjan « Côté cours »*, Paris, Ed. KARTHALA-ORSTOM

10. AUTHIER J.Y., 2007, *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Ed. La Découverte, 293p

11. AUTHIER J. Y., 2006, « Habitat et Vie urbaine. L'évolution des rapports de proximité », PUCA, *Note de synthèse*, 27 P

12. AUTHIER J.-Y. et al. (dir), 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, Collection villes.

13. AUTHIER J.Y., BONVALET C., LEVY J.P., (dir.), 2010, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels, Actes de colloque décembre 2005*, Presses universitaires de Lyon

14. AYDALOT P., 1985, *Economie régionale et urbaine*, Paris, Economica, 445p.

15. BACQUE M. H. *et al.*, 2007, « Introduction », *in* JEAN-YVES AUTHIER *et al.*, *Le quartier : enjeux scientifique, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Ed. La Découverte.

16. BACQUE M.H. & SINTOMER Y., 2011, « Introduction », in BACQUE M.H. et SINTOMER Y., *La démocratie participative : Histoire et généalogie*, Paris, Ed. La Découverte, 288 p.

17. BADARIOTTI D., WEBER, C., 2002, « La mobilité résidentielle en ville. Modélisation par automates cellulaires et système multi-agents à Bogota », *Analyse urbaine*, n° 2, pp. 97-108.

18. BAILLY A.S., GUESNIER B., PAELINCK J.H.P., SALLEZ A., 1995, *Stratégies spatiales : comprendre et maîtriser l'espace*, Montpellier, GIP RECLUS, 216 p.

19. BEAUJEU-GARNIER J., CHABOT G., 1970, *Traité de géographie urbaine*, Paris, Ed. A. Colin.

20. BENENSON I., 1998, « Multi-Agent Simulations of residential dynamics in the City », *Comput. Envir. and Urban Systems*, n° 22

21. Bengochea A., 2003, « A hedonic valuation of urban green areas », *in Landscape and urban planning*, n°66, pp. 35-41.

22. BERTAUX- WIAME I., GOTMAN A., 1993, « Le changement de statut résidentiel comme expérience familiale », in BONVALET C. & GOTMAN A. (eds), *Le logement, une affaire de famille*, Paris, l'Harmattan P129-167.

23. BERTRAND M., 2012, « Notion de logement, pratiques résidentielles en discussion », in SCHANDORF E., YANKSON P. & BERTRAND M. (dir), *Accra, capitale en mouvement. Familles citadines, logement et pratiques résidentielles*, Dakar, Codersria, 288 p.

24. BERTRAND M., 2004, "Land Management and Urban Development Projects. A Comparison of Experiences in French-speaking and English-speaking West Africa", *International Development Planning Review*, Vol. 26, N° 1, pp. 83-96.

25. BONNIEUX F., DESAIGUES B., 1998, *Economie et politiques de l'environnement, Paris*, Dalloz.

26. BONVALET C, FRIBOURG A.M., 1990, « Stratégies résidentielles », Actes du séminaire 1988, Paris, INED/Plan Construction et Architecture-MELTM (Coll. Congrès et Colloques n° 2)

27. BONVALET C, GOTMAN A. (eds), 1993, *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan (Coll. Villes et entreprises).

28. BONVALET C., 1991, « La famille et le marché du logement », in SEGALEN M. (ed.), *Jeu de famille*, Paris, Presses du CNRS

29. BONVALET C., 1998, *Famille-logement : identité statistique ou enjeu politique ?*, Paris, INED (Dossiers et recherches n° 72)

30. BONVALET C. ET DUREAU F., 2000, « Les modes d'habiter : les choix sous des contraintes », in DUREAU F., DUPONT V., LELIEVRE E., LEVY J.P., LULLE T., *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, Paris, Ed. Economica, 649 P

31. BONVALET C., BRUN J., 2002, « Etat des lieux des recherches sur la mobilité résidentielle en France », in Lévy J.P., Dureau F.(éd.), *L'Accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et Société » p.15-64

32. BONVALET C., GOTMAN A., GRAFMEYER Y., (dir.), 1999, *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris, INED-PUF, coll. « Travaux et documents », cahier n°143

33. BONVALET C., MAISON D., CHARLES L., LE BRAS H., 1993, « Proches et parents », *Population*, vol. 48, n° 1, p. 83-110

34. BOTTI-BI, 1898, *Logique et stratégie d'intégration de village Ebrié à la métropole d'Abidjan : l'étude des cas des villages de la commune de Cocody*, Abidjan, IRD.

35. BOURDIEU, P., 1984, « Espace social et genèse des classes », in *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n° 52-53.

36. BOURDIEU P. 1993, « La situation d'enquête et ses effets », in Bourdieu P. (sous dir.), *La Misère du monde*, Paris, Editions du Seuil, Collections Points.

37. BOURDIEU P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Éditions du Seuil, Collection Liber, 289 Pages

38. BRUN J., 1990, « Mobilité résidentielle et stratégies de localisation », in BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, pp 299-312.

39. BURA S., GUERIN-PACE F., MATHIAN H., PUMAIN D., SANDERS L., 1996, «Multi-agents systems and the dynamics of a settlement system», *Geographical Analysis*, vol. 28, n° 2, pp. 161-178

40. BUTLER R., 1982, « The spécification of Hedonic Indexes for Urban Housing », *Land Economics*, vol.58, n°1

41. CANEL P., DELIS PH. & GIRARD CH., 1990, *Construire la ville africaine. Chronique du citadin promoteur*, Paris, Ed. Karthala, 197 p.

42. CHALEARD J.L., DUBRESSON A., 1989, « Un pied dedans, un pied dehors : à propos du rural et de l'urbain en Côte d'Ivoire », in *Tropiques : liens et lieu*, Paris, ORSTOM (coll. « Didactiques »), pp.277-290

43. CHAUVEAU J.P**.** & DELVILLE LAVIGNE P., 1998, «Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ?» in Lavigne Delville P. (dir), *Questions foncières en Afrique Subsaharienne rurale*, Ministère des Affaires Etrangères.

44. CHAUVEAU J.P**.** ET DELVILLE LAVIGNE P., 2002, « Politiques foncières intermédiaires en Afrique de l'ouest francophone» in LEVY M. (eds), *Comment réduire pauvreté et inégalités. Pour une méthodologie des politiques publiques*, IRD/Karthala, pp. 211-239.

45. CHAUVET J., 1987, « Evolution de la famille et croissance des villes moyennes : Sarh (Tchad) et Toumodi (Côte d'Ivoire) », *Les cahiers d'Outre Mer : revue de géographie de Bordeaux et de l'Atlantique*, vol.40.

46. COING H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Les éditions ouvrières.

47. CORNUEL D., 2010, « Choix résidentiels et analyses économiques », in AUTHIER J. Y, BONVALET C. & LEVY J.P, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Actes de colloque décembre 2005, Presses universitaires de Lyon.

48. COTTEREAU A., 1992, « Esprit public et capacité de juger », *Raisons pratiques*, no3 (Pouvoir et légitimité. Figures de l'espace-public), pp. 239-274

49. COUCLELIS H., 1985, «Cellular worlds, a framework for modelling micro-macro dynamics», *Environment and Planning B*, n° 17, pp. 585-596

50. 50) CULTURELLO P. (ed.), 1992, *Regards sur le logement, une étrange marchandise*, Paris, L'Harmattan

51. CUTURELLO P., 1993., « Le poids de l'origine et la force de la parenté : la dualité familiale dans les pratiques résidentielles », in BONVALET C. ET GOTMAN A. (eds), *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan

52. DA CUNHA A., BOTH J.F., 2004, *Métropolisation, ville et agglomération*, Neuchâtel, OFS

53. DANIOUÉ R., 1997, *Afrique : L'unité de mesure démocratique*, Paris, L'Harmattan

54. DANSEREAU F., NAVEZ-BOUCHANINE F., 2002, *Gestion du développement urbain et Stratégies résidentielles des habitants*, Paris, L'Harmattan, Villes et Entreprises.

55. DAVIS M., 2006, *Le pire des mondes possibles*, traduit de l'anglais par Jacques Mailhos, Paris, La Découverte, 249P.

56. DE CERTEAU M., 1990, *L'invention du quotidien*, Arts de faire, Paris, Ed. Gallimard.

57. DE MAXIMY R., 1984, *Kinshassa, ville en suspens. Dynamique de la croissance et problèmes d'urbanisme. Approche socio-politique*, Paris, ORSTOM, 476 p.

58. DEAR M., 2000, *The postmodern urban condition*, Oxford, Blackwell Publishers

59. DEMBELE O., 2010, « De l'urbanisme d'Etat à la gouvernance urbaine: la question de la gouvernance foncière à Abidjan », in Aloko-N'Guessan J. et al., *Villes et organisation de l'espace en Afrique*, Paris, Ed. Karthala, vol 4, 226 P.

60. DI MEO G., 1999, « *Géographies tranquilles du quotidien. Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales* », Cahiers de Géographie du Québec, vol. 43, n° 118

61. DIGRE A.Y., 1994, *L'impact de la prolifération des opérations immobilières sur l'urbanisation de la commune de cocody*, Abidjan, OST, Mairie de Cocody

62. DIOP A., 2008, *Enjeux urbains et développement territorial en Afrique contemparaine*, Paris, Karthala

63. DODIER R., 2004, « L'espace dans la stratégie résidentielle des ménages », *Petit encart méthodologique*, ESO, n° 21

64. DONZEL A., FRANÇOIS D., GENIAUX G., NAPOLEONE C., 2008, *Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers*, OTM, Cahier N°19

65. DORIER- APPRIL E., 2006, « La géographie, les villes et l'environnement : débats épistémologiques et enjeux contemporains », in Dorier-Appril E. (dir.), *Ville et Environnement*, Paris, SEDES

66. DUBRESSON A., RAISON J.P., 2007, *L'Afrique subsaharienne, une géographie du changement*, Paris, Armand Colin.

67. DUBRESSON A., 2000, « Une mise en perspective comparative de 19 métropoles mondiales », in Dureau F. et al., Métropole en Mouvement Une comparaison internationale, Paris, Economica, 656 p.

68. DUBUJET F., 1999, « Les déménagements forment la jeunesse », *INSEE Première*, n° 647

69. DUPONT, V., HEUZE, DJALLAL G., 2007, *La ville en Asie du Sud, Analyse et Mise en perspective*, Edition EHES, Collection Purusartha.

70. FIJALKOW Y., 2007, *Sociologie des villes*, Paris, La Découverte.

71. FLORIOT J., DE MAXIMY R., PAIN M., 1975, *Atlas de Kinshasa, Beau-Institut géographique de Zaïre, Kinshasa*, 44 pl. couleur et notices.

72. FOL. S, 2009, *La mobilité des pauvres*, Paris, Ed. Belin.

73. FOURNET-GUERIN C., 2006, « Vivre le quartier à Tananarive. De la remise en cause d'un mythe urbain universel », *Espaces et sociétés*, n° 126, p. 69-86

74. FRANCQ B., LELOUP X., 2002, « Espace multiculturel et construction du rapport à l'autre : figure du jeune isolé et relations entre les générations », *Espaces et sociétés*, n° 108/109, p. 71-88.

75. GANS H. J., 1959, *The Urban Villagers: a study of the Second Generation Italians in the West End of Boston*, Boston, Center for the Community Studies.

76. GERVAIS-LAMBONY P., 2003, *Territoires citadins : 4 villes africaines*, Paris, Ed. Belin, 271p.

77. GERVAIS-LAMBONY P., 2001, « La citadinité, ou comment en un mot peut-on en cacher un autre », in DORIER-APPRILL E. (dir), *Vocabulaire de la ville, notions de références*, Paris, Ed du temps.

78. GERVAIS-LAMBONY, P., 2007, « Tempos loméens, 1990, 2005 », in GERVAIS-LAMBONY P., NYASSOGBO K.G, 2007, *Lomé, dynamique d'une ville africaine*, Paris, Karthala, pp.171-187.

79. GERVAIS-LAMBONY P., 2003, *Espaces arc-en-ciel : identité et territoires en Afrique du Sud et en Inde, Paris*, Karthala et Ifra.

80. GERVAIS-LAMBONY P., COQUERY M., 1994, *De Lomé à Harare : le fait citadin, images et pratiques des villes africaines*, Paris Nairobi, Karthala IFRA.

81. GERVAIS-LAMBONY P., (ed), 2009, Justice spatiale, *Annales de Géographie*, n°spécial 665-666, janvier-avril 2009, Paris, 175 p.

82. GOTMAN A.M., 1990, *Stratégies résidentielles, stratégies de la recherche*, in Bonvalet C, Fribourg A.M, Actes de Séminaires 1988

83. GRAFMEYER Y., 1994, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan.

84. GRAFMEYER Y., 2010, « Approches sociologiques des choix résidentiels », in AUTHIER J.Y., BONVALET C. & LEVY J.P. (dir), *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Actes de colloque décembre 2005, Presses universitaires de Lyon

85. GRAFMEYER Y., 1994, « Regards sociologiques sur la ségrégation », in BRUN J., RHEIN C. (dir.) , *La ségrégation dans la ville*, Paris, Ed. l'Harmattan.

86. GRANOVETER M., 1995, "The nature of economic relationships", in SWEDBERG (ed.) *Exploration in economic sociology*, New-York, Russel Sage Foundation.

87. GRAVEL N., 1994, « La méthode hédonique d'évaluation des biens immobiliers : intérêts

et limite pour les parcs HLM », *Théma Unité Mixte de Recherche du CNRS*, n°7536

88. HAERINGER PH., 1977, Abidjan 1976, « Occupation de l'espace urbain et péri-urbain », *Atlas de Côte-d'Ivoire*, Ministère du Plan-ORSTOM-IGT, B4C.

89. HAERINGER P., 1985, *Vingt cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral*, Bordeaux, CEGET, 45 p.

90. HANNERZ U., 1996, *Explorer la ville*, Paris, Editions de Minuit.

91. HARVEY D., 1973, *Social justice and the city*, Londres, Arnold.

92. HARVEY D., 1989, *La Condition de la postmodernité*, Oxford.

92. HEIDEGGER M., [1954] 1958, *Essais et conférences*, Paris, Gallimard, coll. «Tel» n° 52, trad. Préau, 349 p.

93. JANSSENS M., 1998, « Lomé, 100 ans de croissance démographique », in *le Centenaire de Lomé, Capitale du Togo (1897-1997)*, Presses de l'UB, Lomé

94. KOBO P.C., 1985, « L'urbanisation et les droits coutumiers », *Cités Africaines*, N°2

95. LANCASTER K., 1971, *Consumer Demand: a New Approach*, Columbia University Press.

96. LANCASTER K.J., 1966, « A new approach to consumer theory », *Journal of Political Economy*, vol.174.

97. LE BRIS E., MARIE A., OSMONT A. & SINOU A., 1987, *Famille et résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint- Louis, Lomé*, Paris, L'Harmattan, 268 p.

98. LE BRIS E., MARIE A., SINOU A., 1985, « Résidence, Stratégies, Parenté dans les villes africaines », *Les Anales de la Recherche Urbaine*, N° 25.

99. LE BRIS E., 1987, *Familles et Résidences dans les villes africaines*, Paris, l'Harmattan.

100. LEFEBVRE H., 1967, "Quartier et vie de quartier", *Cahiers de l'IAURP*, n° 7

101. LEFEBVRE H., 1968, *Le droit à la ville*, Paris, Antropos.

102. LEFEBVRE H., 1970, *La révolution urbaine*, Paris, Galimard.

103. LEIMDORFER F., 1999, « Enjeux et Imaginaires de l'espace public à Abidjan », Dossier Espaces publics municipaux, *Politique Africaine* n° 74.

104. LEVY A., 1996, « Pour une socio-sémantique de l'espace. Problématique et orientation de recherche », in OSTROWETSKY S. (ed.), *Sociologues en ville*, Paris, L'Harmattan.

105. MARGUERAT Y., 1992, *Lomé : une brève histoire de la capitale du Togo*, Paris,

Karthala.

106. ALAIN M., 1997, « Les structures familiales à l'épreuve de l'individualisation citadine *in* PILON M., et al. (Eds), *Ménages et familles en Afrique. Approches des dynamiques contemporaines*, vol. Les études du CEPED n°15, Abidjan, ENSEA - INS -ORSTOM - URD: 279-299.

107. METRAL J., (dir.), 2000, *Cultures en ville ou de l'art du citadin*, Paris, Editions de l'Aube.

108. MILLS E.S., 1967, « An agrégative model of ressources allocation in a metropolitan area », *American Economic Review*, vol.57, p197-210.

109. BERTRAND M. (ed.), 2002, (éd.), Dynamiques résidentielles dans le villes du Sud : Positions sociales en recomposition, *Autrepart*, N°25, Ed. de l'Aube, IRD

110. MORIN R. & GINGRAS L., 1993, *Population et habitat dans les villes de l'Afrique de l'Ouest: le cas de Bamako, Mali*, coll. «Cahier» no 11-93, série «Recherche», Villes et développement - Groupe interuniversitaire de Montréal, 28 p.

111. MUSSET A., GERVAIS-LAMBONY P. ET DUFAUX F., 2010, « Estudios urbanos y justicia espacial », *in* MUSSET A. (dir.), *Ciudad, socie- dad, justicia Un enfoque espacial y cultural*, Universidad nacional de Mardel Plata, Eudem.

112. MUTH R., 1968, *Cities and housing*, Chicago, University of Chicago Press.

113. NAVEZ-BOUCHANINE F., 1998, « Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles », in HAUMONT N., LEVY J.-P. (dir.), *La Ville éclatée : quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan.

114. PAPAGEORIOU G.J., 1976, "On spatial consumer equilibrium", in PAPAGEORIOU G.J. (ed.), *Mathematical land use theory*, Lexington, Lexington books, p 287-304.

115. Park R., 1992, « La ville : propositions de recherche sur le comportement humain en milieu urbain », in Van Meter K. M. (dir.), La sociologie, Larousse, pp. 305-324.

116. PARK R., 1915, « La ville : Propositions de recherche sur le comportement humain en milieu urbain », in GRAFMEYER Y. ET JOSEPH I., 1994, *Naissance de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Paris, éd. Aubier, 384p.

117. PATERNE Y.M., 2009, *Droit et ville en Afrique : Etude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme*, Paris, L'Harmattan.

118. PEREC G., 1965, *Les choses*, Paris, Julliard

119. PHILLIPS M., LANGLOIS A., 1997, *Automates cellulaires: applications à la simulation urbaine*, Paris, Hermès.

120. PINÇON M. & PINÇON-CHARLOT M., 1996, « L'espace urbain comme une expression symbolique de l'espace sociale », in OSTROWETSKY S. (ed.), *Sociologue en ville*, Paris, l'Harmattan, P155-160.

121. PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 1989, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil

122. PUMAIN D., SAINT-JULIEN T., 1995, L'espace des villes, Paris, Reclus/La documentation française, *Atlas de France*, Vol. 12

123. QUOQUERY-VIDROVITCH C., 2008, *Histoire urbaine africaine : un bilan*, New York, Cambridge University Press.

124. RAYMOND H., HAUMONT N., RAYMOND M.G. ET HAUMONT A., 1965, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de Recherche et d'Urbanisme.

125. REMY J., 1998, *Sociologie urbaine et rurale*, Paris, L'harmattan.

126. ROBINSON J., 2004, *Ordinary Cities. Between modernity and Development*, Routeledge, Londres, 2004p.

127. ROSEN S., 1974, « Hedonic Prices and Implicit Markets : Product Differentiation in Pure Competition », *Journal of Political Economy* 82, p. 34-55.

128. SCHNAPPER R., 1998, *La relation à l'autre. Au cœur de la pensée sociologique*, Paris, Gallimard, 562 p.

129. SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), 1998, *Logement et habitat, l'Etat des savoirs*, Paris, Ed. La Découverte.

130. SIRNA F., 2009., « L'enquête biographique en milieu migrant : réflexions sur la méthode », in AGGOUN A. (dir.), *Enquêter auprès des migrants. Le chercheur et son terrain*, Paris, L'Harmattan, p9-28.

131. SPRADLEY P. et al., 1979, *Les bars, les femmes et la culture*, Paris, PUF 255 p

132. TAFFIN C., 1987, La mobilité résidentielle entre 1979 et 1984, *Données sociales*, vol5, Urbanisation et usages de l'espace, INSEE.

133. TOPALOV C., 2003, *Les constructions savantes du quartier*, CSU, Paris, 199 p.

134. TOULABOR C.M., 1996, « Jeunes, violence et démocratisation au Togo », *Afrique contemporaine*, 180, octobre-décembre : 116-125.

135. UNGER D.G. ET WANDERSMAN A., 1983, Neighboring and its role in block organizations: an exploratory report, *American Journal of Community Psychology*, P.291-299.

136. VIMARD P., 1997, Modernisation, crise et transformation familiale en Afrique

subsaharienne, *Autrepart (2)* : 143- 159

137. VUARIN R., 1993, « Recourir à la solidarité coutumière ?» in BRUNET-JAILLY J. (dir.), *Se soigner au Mali*, Paris, Karthala-Orstom : 342 p.

138. WEBER M., 1971, *Economie et Société*, Paris, Plon

139. WIRTH L., 1928, *The Ghetto*, Chicago, University of Chicago Press (traduction de 1920: Le Ghetto, Presses Universitaires de Grenoble).

140. WIRTH L., 1938, « Le phénomène urbain comme mode de vie », in GRAFMEYER Y. & JOSEPH I. 1994, *Naissance de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Paris, éd. Aubier, 384p.

141. YAPI-DIAHOU A., 1991, « Les détenteurs coutumiers, les citadins et l'Etat dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan », *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest*, ORTOM, IFU, Paris VIII

142. YAPI-DIAHOU A., 2000, *Baraques et Pouvoirs dans l'agglomération abidjanaise*, Paris, L'Harmattan.

143. YCHE A., 2011, *Logement, habitat et cohésion sociale. Au delà de la crise. Quelle société voulons nous pour demain ?*, Paris, Seuil, 133 P.

144. YOUNG M. & WILLMOTT P., 1983, *Le village dans la ville*, Paris, Centre de création industrielle.

145. YOUNG M., WILLMOTT P., 1957, *Family and Kinship in East London*, Londres, Routledge and Kegan Paul, trad. Fr.: *Le Village dans la ville*, Paris, Éditions du Centre de création industrielle, 1983.

Mémoires et Thèses

AHOLOU C., 2008, *Proximité spatiale, distances socio-culturelles à Cotonou et à Lomé, Etude comparative*, Thèse de Doctorat en Aménagement et Urbanisme, Paris, 337 pages.

BUCHOT N., 2012, *La mobilité contextuelle à l'épreuve de la mobilité résidentielle contrainte dans le cadre de la rénovation urbaine à Angers et Trélazé*, Thèse de doctorat en Géographie sociale, Université du Maine, 402 pages.

Gnayoro M., 2000, *Analyse et évaluation du taux de quotité cessible actuel pour l'obtention du crédit immobilier*, Mémoire de fin d'étude, ENSI, Côte-d'Ivoire.

Homocianus G.M, 2009, *Modélisation de l'interface Transport-Urbanisme- Choix résidentiels des ménages dans l'aire urbaine de Lyon*, Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Lumière Lyon 2, Laboratoire d'économie des Transports.

Kana Y., 2009, *Evolution de l'habitat traditionnel en Afrique. Exemple de la province de l'Ouest Cameroun*, Thèse de doctorat, Technischen Universität, Berlin

Kesse G., 2001, *Conséquences du déficit dans l'offre de logement, Travail de fin d'Etude-Projet d'Appui Institutionnel à la Politique de l'Habitat*, ESTP, Abidjan

Spire A., 2009, *Les étrangers d'Afrique de l'Ouest à Lomé (Togo) : Indentification, (In) visibilité et citadinité. Réflexions au regard de la ville d'Accra (Ghana)*, Thèse de doctorat en Géographie, Université Paris Ouest Nanterre

Yapi-Diahou A., 1981, *Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Youpougon*, Thèse de doctorat de 3e cycle, Université de Toulouse-Le Mirail

Yapo M-C., 2001, *Stratégies de développement du logement locatif économique à Abidjan, DESS d'économie et de gestion des activités immobilières*, Université de Cocody

Rapports d'Etudes

A.R.D.U & E.A.M.A.U, 1987, *Economie de la construction à Lomé*, Paris, Ed. L'Harmattan

AGETUR-TOGO, 2011, *Rapport diagnostic de la stratégie de développement urbain de Grand Lomé*, Vol. 1, P43

Authier J. Y., 2006, « Habitat et Vie urbaine. L'évolution des rapports de proximité », PUCA, Note de synthèse, 27 P

Breviglieri M (dir). Conein B. (dir) 2003, *Tenir ensemble et vivre avec : Exploration sociologique de l'inclinaison à cohabiter*, PUCA

Leimdorfer F., 1998, « L'individu dans la cité : enjeux de l'espace public à Abidjan », *Individualisations citadines et développement d'une société civile : Abidjan et Dakar*, Rapport de recherche, Université de Paris I

Ministère de la Construction et du Logement, 1994, *ASDA/Analyse de l'évolution de l'occupation du sol*

ONU-HABITAT/PNUE, 2010, *L'état des villes africaines 2010. Gouvernance, inégalités, gouvernance et marchés fonciers urbains*, ONUN/Section des services de publication/Nairobi

Textes téléchargés sur Internet et liens auxquels ils renvoient

Anastassiadou - Dumont M**.** « Vivre ensemble en pays d'islam : territorialisation et marquage identitaire de l'espace urbain », *Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée* [En ligne], 107-110 | septembre 2005, mis en ligne le 05 janvier 2012, consulté le 27 avril 2013. URL : http://remmm.revues.org/2850

Angeon V. et Laurol S., « Les pratiques de sociabilité et de solidarité locales : contribution aux enjeux de développement territorial », *Espaces et sociétés*, 2006/4 no 127, p. 13-31. DOI : 10.3917/esp.127.0013, http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2006-4-page-13.htm

Armand Myriam, « Tissu urbain, tissu social : stratégies antagonistes d'occupation de l'espace à Abidjan », in *Espace, populations, sociétés*, 1988-2. L'urbanisation en Afrique - Urbanization in Africa. pp. 261-274. http://www.persee.fr

Bouju J. et al., 2004, « Les incivilités de la société civile.Espace public urbain, société civile et gouvernance communale à Bobo-Dioulasso et Bamako (Communes 1 et 2) », Rapport 4, Equipe 9, www.gemdev.org/prud/syntheses/Jacky_Bouju.pdf

Canel P., Girard C., 1988, « Un paradigme à l'épreuve des faits, l'autoconstruction en ville africaine », in *Tiers-Monde*, 1988, tome 29 n°116. pp. 1121-1133. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/tiers_00407356_1988_num_29_116_350

Dembele O. 2003, « Côte d'Ivoire : la fracture communautaire », *Politique africaine*, 2003/1 N° 89, p. 34-48. DOI : 10.3917/polaf.089.0034
http://www.cairn.info/revue-politique-africaine-2003-1-page-34.htm

Djouda Feudjo Y.B, 2010, « Comprendre autrement la ville africaine », Université de Yaoundé. Disponible sur Internet.

Dubresson A. 9 Juin 2011, « Villes du futur, futur des villes : quel avenir pour les villes du monde (Débats), rapport d'information », Disponible sur le site du sénat.

www.senat.fr/les_actus_en.../villes-du-futur-futur-des-villes

Durang X. 2001, « L'espace domestique dans la ville africaine. L'exemple du quartier musulman de Yaoundé », in *Annales de Géographie*, n°620 pp. 364-382
http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo_00034010_2001_num_110_620170

Faburel G. 2010., « Débats sur les inégalités environnementales: une autre approche de l'environnement urbain », *JSSJ*, n° 2, 2010, www.jssj.org

Fagnani J. « De l'utilisation du concept de stratégie en géographie sociale : quelques éléments de réflexion », mis en ligne le 16 mars 2007
http://strates.revues.org/1341

Gueymard S. 2006, « Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels »,

Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 7 : Proximité et environnement http:// developpementdurable.revues.org/2716

Gravel N., Martinez M. et Trannoy A., 1998a, « L'approche hédonique du marché de l'immobilier », *Etudes Foncières*, no 78, p. 14-15
www.vcharite.univ-mrs.fr/pp/Gravel/nothlm.pdf

Laurent R .A., 2004, « Les modèles à règle de décision aléatoire, la face trop cachée des modèles de choix discrets », http://reynald.laurent.free.fr/Dossierp.pdf

Lardeaux L., 2009, « Entre ville visible et ville invisibe : Recompositions urbaines des villes capitales d'Afrique centrale », Disponible sur Internet
http : //eso.cnrs.fr/TELECHARGEMENTS/.../rennes.../Lardeux_Laurent.pdf

Lancaster K. J. 1966, « A New Approach to Consumer Theory », *Journal of Political Economy*, 74, p. 132-157.
Lien internet : http://www.metropolisation-mediterannee.equipement.gouv.frttp://

Paquot Thierry, « Habitat, habitation, habiter » Ce que parler veut dire..., *Informations sociales*, 2005/3 n° 123, p. 48-54.
http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-48.htm

Roy C., 2009, « *La ville africaine vue à travers la littérature subsaharienne. Un miroir de la réalité qui n'est pas si déformant* », Disponible sur Internet
*www.ressac.net/fr/articles/**laville**afr.pdf*

Serfaty-Garzon P. 2003, « le chez soi : habitat et intimité » in Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, (dir.) Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant Editions Armand, paris p. 65-69
http://www.perlaserfaty.net/texte7.htm

Iraki Aziz, « L'organisation des solidarités dans des territoires en construction : quartiers restructurés au Maroc », *Espaces et sociétés*, 2006/4 no 127, p. 63-77. DOI : 10.3917/esp.127.0063, http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2006-4-page-63.htm

Zerbo A., 2000, « Les économies urbaines subsahariennes et le problème de la mobilisation de ressources via le secteur informel », http://ged.u-bordeau,x4.fr/ceddt62.pdf

LISTE DES TABLES

La numérotation inclue le chapitre dans lequel s'insère le document : exemple Tableau 1-2 (le premier chiffre correspond au numéro du chapitre et le second chiffre à celui du tableau)

Liste des tableaux

TABLEAU 0-1: PROFIL DES ENQUETES ET REPARTITION DE L'ECHANTILLON 33
TABLEAU 1-2: EVOLUTION DE LA POPULATION DE LOME COMMUNE DE 1981 A 2010 50
TABLEAU 1-3: ETAPES DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION D'ABIDJAN 51
TABLEAU 1-4: CROISSANCES COMPAREES DE LA POPULATION ET DE LA SURFACE OCCUPEE A LOME (1914-1995) 55
TABLEAU 1-5: DISTRICT D'ABIDJAN 57
TABLEAU 1-6: TABLEAU DE PRODUCTION, PRIX ET FLUX D'ECHANGE DE CIMENT EN AFRIQUE DE L'OUEST 61
TABLEAU 3-7: CONDITIONS D'ELIGIBILITE DES PROGRAMMES AUX EXONERATIONS FISCALES DE L'ETAT 104
TABLEAU 3-8: EVOLUTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR TYPE D'HABITAT A ABIDJAN DE 1963 A 1988 115
TABLEAU 3-9: STANDING DE LOGEMENTS ECONOMIQUES PAR QUARTIER 120
TABLEAU 3-10: CATEGORIES DE PROMOTEURS IMMOBILIERS ET OFFRE DE LOGEMENTS 129
TABLEAU 3-11: ÉLEMENTS DE CONFORT DE LOGEMENTS SELON LE STATUT DES ENQUETES 133
TABLEAU 4-12: COUTS DES PROCEDURES DE LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN THEORIQUE DE 5 HECTARES PRODUISANT 42 PARCELLES DE 600 M2 144
TABLEAU 5-13: RAPPORT « HEBERGEANT - HEBERGE » ASYMETRIQUE 175
TABLEAU 5-14: REPARTITION DES MENAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS 186
TABLEAU 5-15: COUTS MOYEN DE CONSTRUCTION PAR OPTION 200
TABLEAU 6-16A: TAILLE DES MENAGES A LOME 207
TABLEAU 6-16B: TAILLE DES MENAGES A ABIDJAN 207
TABLEAU 6-17: EVOLUTION DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION 218
TABLEAU 6-18: FORMES D'ORGANISATIONS DES CHANTIERS DES CHANTIERS A LOME ET A ABIDJAN 231
TABLEAU 6-19: CARACTERISTIQUES DES PARPAINGS PRODUITS PAR 8 ARTISANS D'ABIDJAN EN COMPARAISON AVEC CEUX PRODUITS PAR LBTP 233
TABLEAU 7-20 : CORRELATION ENTRE LE STATUT D'OCCUPATION ET LE CHOIX DU QUARTIER DE RESIDENCE A LOME 241
TABLEAU 7-21: CORRELATION ENTRE LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET LE CHOIX DU QUARTIER DE RESIDENCE A ABIDJAN 242
TABLEAU 7-22: CLASSIFICATION DES QUARTIERS SELON LEUR DEGRE D'URBANITE ET LE PROFIL DES RESIDENTS 247
TABLEAU 7-23: REPONSES A LA QUESTION DANS QUEL QUARTIER SOUHAITERIEZ-VOUS VIVRE SI VOUS AVIEZ PLUS DE MOYENS FINANCIERS 252
TABLEAU 7-24: REPONSES DES ENQUETES A ABIDJAN A LA QUESTION ''DANS QUEL QUARTIER SOUHAITERIEZ-VOUS VIVRE SI VOUS AVIEZ PLUS DE MOYENS FINANCIERS 253
TABLEAU 7-25A: REPARTITION DES COMMUNAUTES DANS LES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS 265
TABLEAU 7-25B: REPARTITION DES COMMUNAUTES DANS LES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS (SUITE) 265
TABLEAU 8-26A: APPRECIATION DE L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET SOCIAL SELON LE QUARTIER DE RESIDENCE A LOME 280
TABLEAU 8-26B: APPRECIATION DE L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET SOCIAL SELON LE QUARTIER DE RESIDENCE A ABIDJAN 280

Liste des graphiques

GRAPHIQUE 5-1: REPARTITION GLOBALE DU NOMBRE DE MENAGES LOCATAIRES SOUHAITANT DEVENIR PROPRIETAIRES 184
GRAPHIQUE 5-2: REPARTITION DES CHEFS DE MENAGES LOMEENS SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET PAR TRANCHE D'AGE 185
GRAPHIQUE 5-3: CORRELATION ENTRE LE STATUT D'OCCUPATION ET L'AGE (LOME) 187
GRAPHIQUE 5-4: CORRELATION ENTRE LES VARIABLES AGE ET STATUT D'OCCUPATION (ABIDJAN) 188
GRAPHIQUE 5-5: CROISEMENT STATUT D'OCCUPATION /STATUT MATRIMONIAL 192
GRAPHIQUE 8-6: REPARTITION DES REPONDANTS A LA QUESTION « PARTICIPEZ-VOUS AUX RESPONSABILITES DE VOTRE QUARTIER ? » A LOME 304
GRAPHIQUE 8-7: REPARTITION DES REPONDANTS A LA QUESTION « PARTICIPEZ-VOUS AUX RESPONSABILITES DE VOTRE QUARTIER ? » A ABIDJAN 304

Liste des cartes

CARTE 0-1: LOCALISATION DES ZONES D'ENQUETE A LOME 37
CARTE 0-2: LOCALISATION DES ZONES D'ETUDES A ABIDJAN 41
CARTE 1-3: ETAPE DE LA CROISSANCE DE LOME 54
CARTE 3-4: REPARTITION SPATIALE DES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS A ABIDJAN 125
CARTE 3-5: REPARTITION SPATIALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS 127
CARTE 3-6: REPARTITION SPATIALE DES OPERATIONS IMMOBILIERES 128
CARTE 4-7: EVOLUTION HISTORIQUE DU PRIX MOYEN DU METRE CARRE DANS NOS ZONES D'ETUDE A LOME 159
CARTE 7-8: PARCOURS RESIDENTIEL DE LEO A TRAVERS LA VILLE DE LOME 257
CARTE 7-9: REPARTITION DES SUFFRAGES EXPRIMES PAR COMMUNE A LOME 260
CARTE 7-10: LOCALISATION DES ZONGO A LOME 263
CARTE 7-11: REPARTITION DES VOTES PAR COMMUNE 268
CARTE 8-12: VUE SATELLITAIRE DU CANTON D'AGOENYIVE AVEC QUELQUES EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS 293
CARTE 8-13: LA COMMUNE DE YOPOUGON ET LA TRAME DE SON HABITAT 293

Liste des figures

FIGURE 1-1: SCHEMA CONCENTRIQUE DE BURGESS 63
FIGURE 1-2: LE FONCTIONNEMENT ECONOMIQUE DE LA VILLE 66
FIGURE 1-3: ESPACE TRIDIMENSIONNEL D'HENRI LEFEBVRE 68
FIGURE 2-4: COUTS ET CHOIX D'UNE LOCALISATION EN VILLE 78
FIGURE 2-5: SCHEMA DE DECISION 85
FIGURE 3-6: ORGANISATION SPATIALE D'UNE COUR COMMUNE INDIVIDUALISEE 116
FIGURE 3-7: ORGANISATION SPATIALE D'UNE COUR COMMUNE A ABOBO 121
FIGURE 4-8: PROCEDURE POUR L'OBTENTION DU TITRE FONCIER AU TOGO TIREE DE L'ETUDE SUR LA REFORME FONCIERE, MARS 2002 149
FIGURE 5-9: SCHEMA DU STATUT D'OCCUPATION RESIDENTIEL 173
FIGURE 6-10: PLAN DE LA MAISON DE KOSSI (LOME) 220
FIGURE 6-11: PLAN DE LA MAISON DE KONAN (ABIDJAN) 222
FIGURE 7-12: SYSTEME RESIDENTIEL 238

Liste des encadrés

ENCADRE 4-1: MODE DE FINANCEMENT DES PARCELLES 161
ENCADRE 5-2: REPONSES RECUEILLIES A LOME A LA QUESTION : « COMMENT VIVEZ-VOUS VOTRE SITUATION DE LOCATAIRE ? » 178
ENCADRE 5-3: REPONSES RECUEILLIES A ABIDJAN A LA QUESTION : « COMMENT VIVEZ-VOUS VOTRE SITUATION DE LOCATAIRE ? » 180
ENCADRE 6-4: PROPOS DE KOUMA SUR SES DIFFICULTES A SE CONSTRUIRE UNE MAISON 214
ENCADRE 7-5: TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE DE MAWUTO 239
ENCADRE 8-6: POLITIQUE DE DECENTRALISATION AU TOGO 295
ENCADRE 8-7: STRUCTURE TERRITORIALE DE LA COTE D'IVOIRE 298
ENCADRE 8-8: LES COMITES DE DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS (CVD) 300
ENCADRE 8-9: LES CGQ DANS LA GESTION DE L'INSECURITE A ABIDJAN 302
ENCADRE 8-10: REPONSES DES ENQUETES A LA QUESTION « POURQUOI NE PARTICIPEZ VOUS PAS A LA GESTION DES PROBLEMES URBAINS DE VOTRE QUARTIER » 308

Liste des planches photographiques

PHOTOGRAPHIE 3-1: LE SIEGE DE LA SICOGI AUX COULEURS DE SON ''SAVOIR-FAIRE'' 101
PHOTOGRAPHIE 3-2: VUE D'UN COULOIR SEPARANT DEUX BANDES 117
PHOTOGRAPHIE 3-3: VUE D'UN HABITAT INDIVIDUEL GROUPE 118
PHOTOGRAPHIE 3-4: VUE D'UNE COUR COMMUNE CLASSIQUE A ABOBO 122
PHOTOGRAPHIE 3-5: VUE D'UNE COUR COMMUNE MODERNE A LOME (AGOE ATCHANVE) 131
PHOTOGRAPHIE 3-6: VUE D'UNE VILLA DANS UN QUARTIER RESIDENTIEL A LOME 132
PHOTOGRAPHIE 6-7: PAYSAGE DE L'HABITAT PRECAIRE A LOME 210
PHOTOGRAPHIE 6-8: VUE DE LA MAISON DE KOUMA CITE DANS L'ENCADRE 4 217
PHOTOGRAPHIE 6-9: LE SACRE DANS LES COURS AFRICAINES 226
PHOTOGRAPHIE 6-10: ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX MODES DE VIE DES MENAGES 227
PHOTOGRAPHIE 6-11: QUELQUES EXEMPLES DE CHANTIERS EN IMAGE 230
PHOTOGRAPHIE 7-12: VUE D'UNE ROUTE SECONDAIRE AU CENTRE-VILLE DE LOME 244
PHOTOGRAPHIE 13: A CHACUN SA MAISON : UNE MIXITE A L'ECHELLE DES QUARTIERS 251
PHOTOGRAPHIE 7-14: EXPOSITION DES MENAGES AUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX 273
PHOTOGRAPHIE 8-15: DES ENFANTS JOUANT DANS LES RUES DU QUARTIER 283
PHOTOGRAPHIE 8-16: APERÇU DU QUARTIER YOPOUGON SICOGI 287

ANNEXES

Sommaire des annexes

1- Situation géographique des terrains d'étude

a) Localisation du Togo et de la Côte d'Ivoire au sein de l'espace UEMOA

b) Données socio-économiques et politiques sur le Togo

c) Données socio-économiques et politiques sur la Côte d'Ivoire

2- Fiche commerciale de l'Opération Concorde

3- Les sociétés immobilières privées à Abidjan

4- Mécanisme institutionnel du financement du logement à Lomé

5- Dispositions générales relatives à l'urbanisme et au permis de construire au Togo

6- Procédure d'obtention du titre foncier en Côte d'Ivoire

7- Schéma de la mutation foncière au Togo

8- Cartographie des espaces verts à Lomé et à Abidjan

9- Liste des bureaux de vote par commune à Lomé

10- Les outils de collecte des données

a) Exemple de quelques entretiens retranscrits

b) Exemple d'un questionnaire rempli à Lomé

c) Exemple d'un questionnaire rempli à Abidjan

11- Quelques données résumant le profil des citadins enquêtés dans les deux villes

12- Liste des personnes rencontrées à Lomé et à Abidjan pour un entretien

13- Autorisations nécessaires pour la collecte des données sur le terrain

Annexe 1. Situation géographique des terrains d'étude

a) **Localisation du Togo et de la Côte d'Ivoire au sein de l'espace UEMOA**



Source : http : //www. google.tg/imgres ?imgrul=http://www.izf.net/uploa…

b) **Quelques données socio-économiques et politiques sur le Togo**

Le Togo, plus petit Etat de la Zone UEMOA, a acquis son indépendance le 27 avril 1960. Sylvanus Olyimpio fut le tout premier Président, destitué trois ans plus tard en 1963 par un coup d'Etat dans lequel il trouva la mort. Nicolas Grunitzky prit la succession et fut enlevé à son tour en 1967 par un autre coup d'Etat. Commence alors le début du règne de la famille Gnassingbé : d'abord Gnassingbé père de 1967 jusqu'à son décès en 2005 mettant fin à 38 années de dictature sous un parti unique le RPT, puis Gnassingbé Fils (Faure Gnassingbé) porté au pouvoir par une élection contestée de 2005 et réélu en 2010…



Données géographiques

Superficie : 56 785 km²
Capitale : Lomé
Villes principales : Sokodé, Kara, Kpalimé, Atakpamé
Langue (s) officielle (s) : Français
Langue (s) courante (s) : ewé, mina,
Monnaie : Franc CFA (100 FCFA = 0,15 euro)
Fête nationale : 27 avril

Données démographiques

Population : 6,2 millions d'habitants (recensement national novembre 2010)
Densité : 119,2 hab/km² (2011)
Croissance démographique : 2,08 % (2011, Banque mondiale)
Espérance de vie : 57 ans (2011, PNUD)
Taux d'alphabétisation : 56,9% (2011, PNUD)
Religion (s) : animisme (50%), christianisme (30%), islam (20%)
Indice de développement humain : 162ème sur 187 pays (2011, PNUD)

Données économiques

PIB : 3,6 milliards US$ (2011, Banque Mondiale)
PIB par habitant : 772 US$ (2011 estimation PNUD)
Taux de croissance : 3,9% (2011, Banque Mondiale)
Taux d'inflation : 3,76% (2011, Banque Mondiale)
Principaux clients : Allemagne (13,1%), Bénin (10,5%), Ghana (10,4%), Burkina Faso (9,7%) (2010, EIU)
Principaux fournisseurs : Chine (45,3%), France (7,9%), Inde (6,6%), Etats-Unis (5,8%) (2010, EIU)
Part des principaux secteurs d'activités dans le PIB :

- agriculture : 38,9%
- industrie : 19,3%
- services : 36%

Source des données : http://www.diplomatie.gouv.fr/fr/dossiers-pays/togo/presentation-du-togo/

c) **Quelques données socio-économiques et politiques sur la Côte d'Ivoire**

La Côte d'Ivoire a acquis son indépendance le 07 août 1960. Son premier Président fut Phélix Houphouït Boigny ; Henri Konan Bédié le succéda à son décès en 1995. Laurent Gbagbo prit la relève en 2000 et resta au pouvoir pendant 10 ans sans qu'aucune autre consultation électorale n'ait eu lieu en vue de la désignation du président de la République. L'élection très sanguinaire de 2010 qui a provoqué l'arrestation et l'emprisonnement de Laurent Gbagbo, porta au pouvoir Alassane Ouattara qui dirige actuellement le pays…



Données géographiques et générales

Nom officiel : Côte d'Ivoire
Superficie : 322.463 km²
Capitale politique: Yamoussoukro
Capitale économique : Abidjan
Villes principales : Bouaké, Daloa,
Langue (s) officielle (s) : Français
Monnaie : Franc CFA
Fête nationale : 7 août

Données démographiques

Population : 21,1 millions d'habitants (Banque Mondiale, 2009)
Densité : 60 hab/km² (Banque de France, 2008)
Croissance démographique:2,3 % (Banque Mondiale, 2009)
Espérance de vie : 57,4 ans (Banque Mondiale, 2009)
Taux d'alphabétisation : 48,7% (PNUD)
Religion (s) : islam : 38.6%, christianisme : 32.8%, animisme : 11.9%, sans religion : 16.7% (CIA World Factbook, 2008)
Indice de développement humain : 163ème/ 182 pays (PNUD, 2009)
Classement Transparency International : 154ème/180 pays

Données économiques

PIB : 23 Mds USD (Banque Mondiale, 2009)
PIB par habitant : 1 093USD (Banque Mondiale, 2009)
Taux de croissance : 3,8 % (Banque Mondiale, 2009)
Taux de chômage : NC

Taux d'inflation:8,1 % (Banque Mondiale, 2008)

Solde budgétaire en 2008 : - 0,4 % du PIB (Banque de France)

Balance commerciale : 1 468 Mds FCFA (FMI)

Principaux clients (Economist Intelligence Unit, 2009) : Pays-Bas (13,9%) ; France 10,7% ; Etats-Unis (7,8%) ; Allemagne (7,2%)

Principaux fournisseurs (Economist Intelligence Unit, 2009) : Nigeria (20,7 %), France (14,2 %), Chine (7,2 %), Thaïlande (5,1 %)

Part des principaux secteurs d'activités dans le PIB (Banque Mondiale, 2009) :

- agriculture : 25%
- industrie : 25%
- services : 50%

Source des données : http://www.diplomatie.gouv.fr/fr/dossiers-pays/cote-d-ivoire/presentation-de-la-cote-d-ivoire/

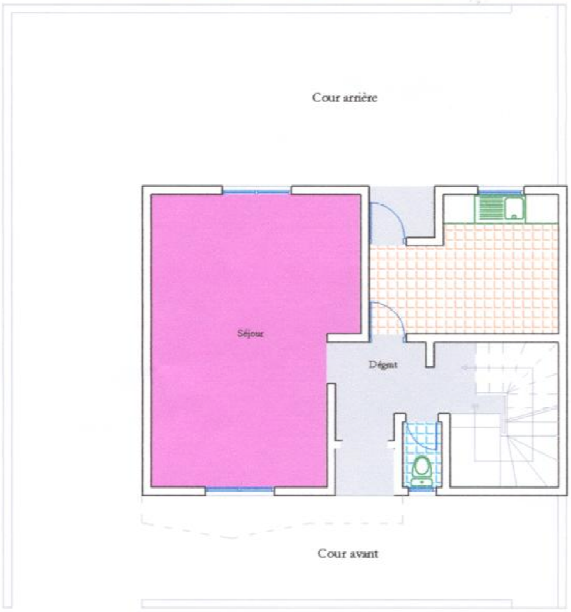
Annexe 2. Fiche commerciale de l'opération concorde (*www.sicogi.ci*)

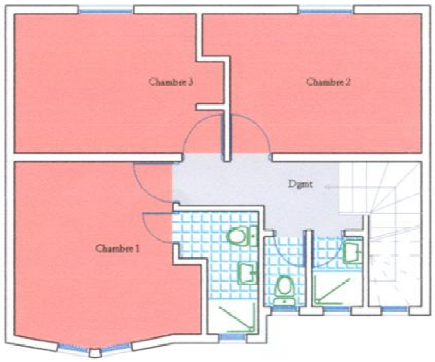
SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« DAYOUA »
Duplex 4 PB





Rez-de-chaussée

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
REZ DE CHAUSSEE		
Séjour	1	26.13
Dégagement	2	6.00
W.C	3	1.19
Cuisine	4	10.54
Escaliers	5	6.22
Terrasse cour	6	1.71
Terrasse entrée	7	1.45
Total rez de chaussée		53.24

Etage

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
ETAGE		
Chambre 1	8	14.27
Chambre 2	9	13.0
Chambre 3	10	12.92
Salle d'eau	11	3.61
Douche	12	1.65
W.C	13	1.35
Dégagement	14	4.96
Total étage		51.76
TOTAL SURFACE		105.00

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



"AFFILIE"

Triplex 2P

Désignation	N°	Surfaces utiles(m²) 2PT1	Surfaces utiles(m²) 2PT2
Rez-de-chaussée			
Chambre 1	1	13.80	13.80
Séjour	2	24.05	20.00
Dégagement	3	2.67	2.68
Douche	4	2.19	2.88
W.C	5	1.23	1.34
Cuisine	6	7.50	7.29
Terrasse séjour	7	4.07	8.03
Terrasse cuisine	8	4.60	4.07
TOTAL SURFACE		**60.11**	**60.09**



REZ-DE-CHAUSSEE

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



"AFFILIE"

Triplex 2P

Désignation	N°	Surfaces utiles(m²) 25*T1	Surfaces utiles(m²) 25*T2
Rez-de-chaussée			
Chambre 1	1	13.80	13.80
Séjour	2	24.05	20.00
Dégagement	3	2.67	2.68
Douche	4	2.19	2.88
W.C	5	1.23	1.34
Cuisine	6	7.50	7.29
Terrasse séjour	7	4.07	8.03
Terrasse cuisine	8	4.60	4.07
TOTAL SURFACE		60.11	60.09



REZ-DE-CHAUSSEE

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



"AFFILIE"

Triplex 2P

Désignation	N°	Surfaces utiles(m²) 2PT1	Surfaces utiles(m²) 2PT2
Rez-de-chaussée			
Chambre 1	1	13.80	13.80
Séjour	2	24.05	20.00
Dégagement	3	2.67	2.68
Douche	4	2.19	2.88
W.C	5	1.23	1.34
Cuisine	6	7.50	7.29
Terrasse séjour	7	4.07	8.03
Terrasse cuisine	8	4.60	4.07
TOTAL SURFACE		**60.11**	**60.09**



REZ-DE-CHAUSSEE

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

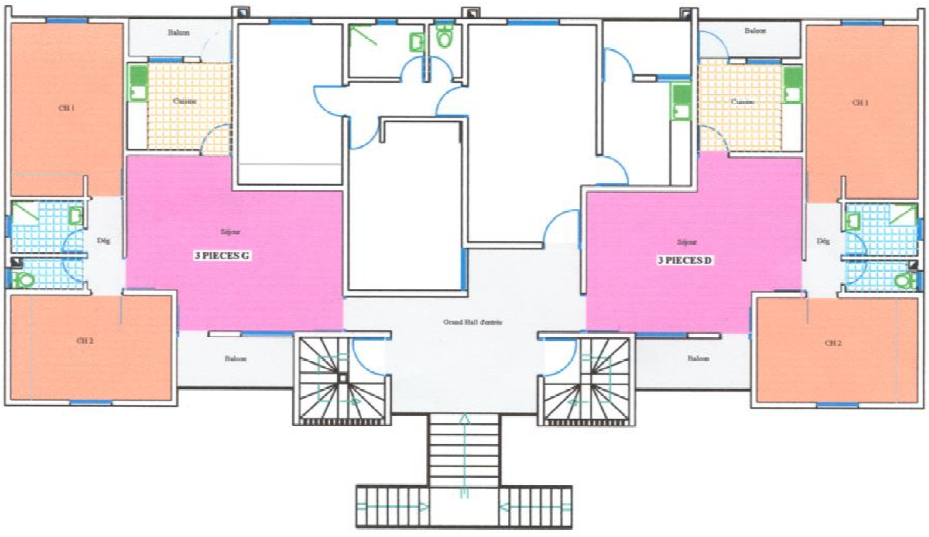
Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« AFFILIE »

Triplex 3P

Désignation	N°	Surfaces utiles(m²) 3P-G ET 3P-D
1er ETAGE		
Chambre 1	1	15.73
Chambre 2	2	13.80
Séjour	3	26.01
Dégagement	4	2.53
Douche	5	3.11
W.C	6	1.86
Cuisine	7	7.50
Balcon séjour	8	4.77
Balcon cuisine	9	3.24
TOTAL SURFACE		78.55



1er ETAGE

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

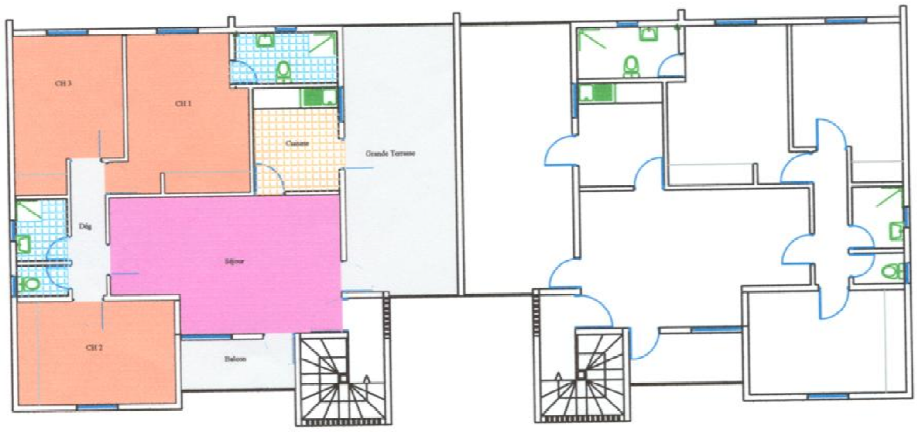
Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« AFFILIE »

Triplex 4P

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²) 4pc
2ème Etage		
Chambre 1	1	16.06
Chambre 2	2	13.80
Chambre 3	3	13.10
Séjour	4	24.62
Dégagement	5	3.87
Salle d'eau ch 1	6	4.50
Douche	7	2.68
W.C	8	1.35
Cuisine	9	7.55
Escalier	10	6.98
Terrasse	11	24.32
Balcon	12	4.99
TOTAL SURFACE		123.82



2e ETAGE

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

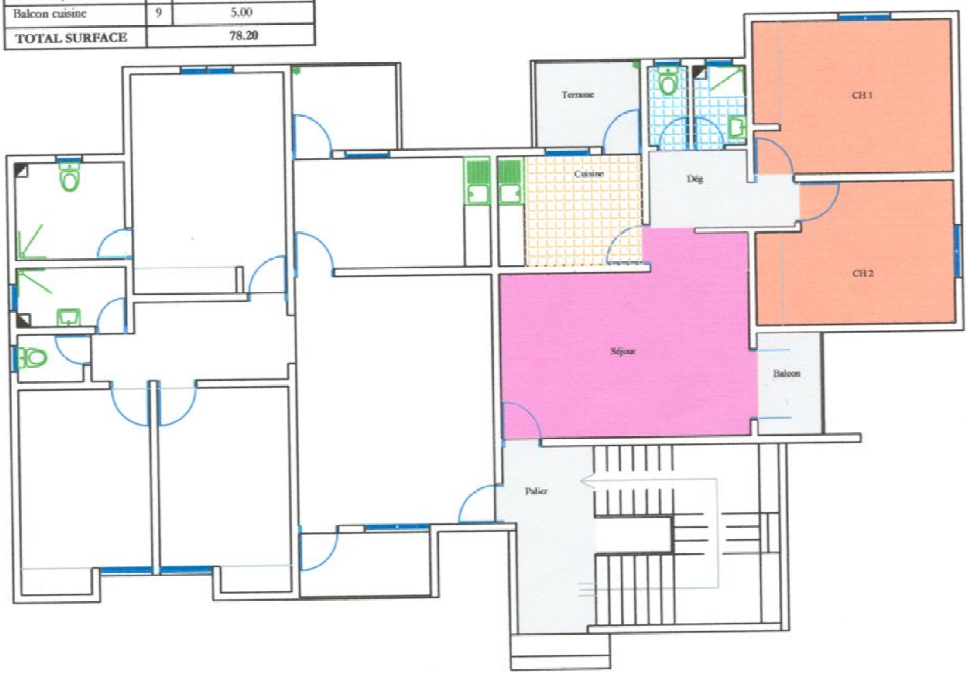
SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²) 3pc
Chambre 1	1	15.85
Chambre 2	2	13.60
Séjour	3	23.28
Dégagement	4	4.96
Douche	5	2.17
W.C	6	1.64
Cuisine	7	8.25
Balcon séjour	8	3.45
Balcon cuisine	9	5.00
TOTAL SURFACE		**78.20**

« ATTAFEH »
COLLECTIF 3P



COLLECTIF R+4

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« ATTAFEH »
COLLECTIF 4P

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²) 4pc
Chambre 1	1	17.53
Chambre 2	2	13.20
Chambre 3	3	13.20
Séjour	4	25.51
Dégagement	5	7.30
Salle d'eau ch 1	6	5.53
Douche	7	3.38
W.C	8	1.61
Cuisine	9	11.25
Balcon séjour	10	4.50
Balcon cuisine	11	5.00
TOTAL SURFACE		**108.01**



COLLECTIF R+4

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

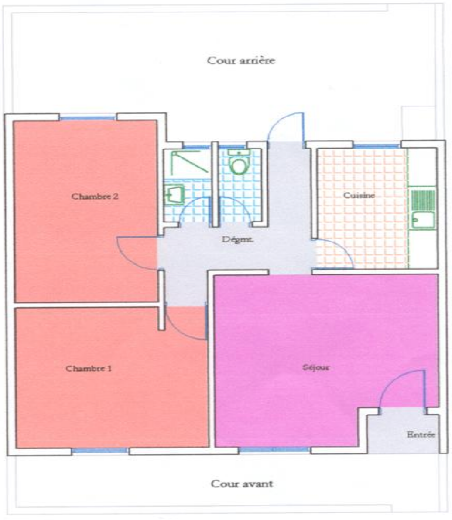
Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« BINKADY »

Plain-pied 3P

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
Chambre 1	1	14.51
Chambre 2	2	13.97
Séjour	3	18.82
Dégagement	4	6.67
Douche	5	1.87
W.C	6	1.68
Cuisine	7	7.75
Terrasse entrée	8	1.68
TOTAL SURFACE		66.95



Plan

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

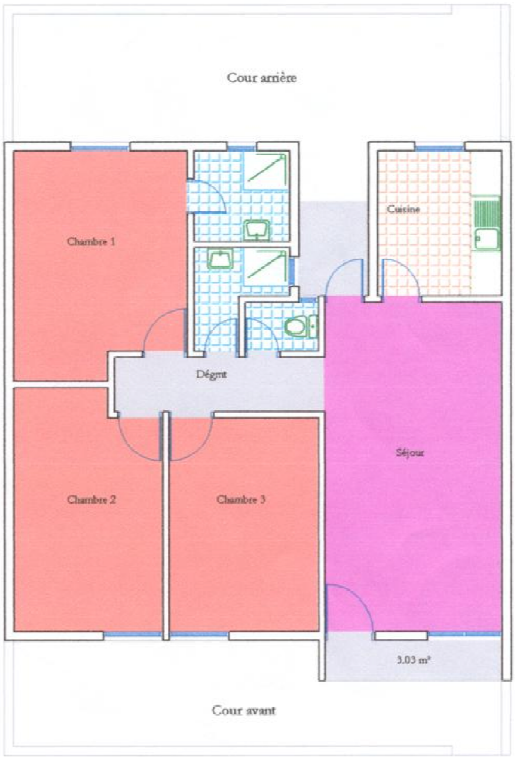
Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« BINKADY »

Plain-pied 4 PA

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
Chambre 1	1	15.14
Chambre 2	2	13.92
Chambre 3	3	12.78
Séjour	4	23.56
Dégagement	5	5.06
Salle d'eau	6	3.57
Douche	7	2.86
W.C	8	1.43
Cuisine	9	7.25
Terrasse cour	10	2.66
Terrasse entrée	11	3.03
TOTAL SURFACE		91.26



Plan

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



« BINKADY »

Plain-pied 4 PB

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
Chambre 1	1	15.14
Chambre 2	2	13.92
Chambre 3	3	12.78
Séjour	4	23.56
Dégagement	5	5.06
Salle d'eau	6	3.57
Douche	7	2.86
W.C	8	1.43
Cuisine	9	7.25
Terrasse cour	10	2.66
Terrasse entrée	11	3.03
TOTAL SURFACE		91.26



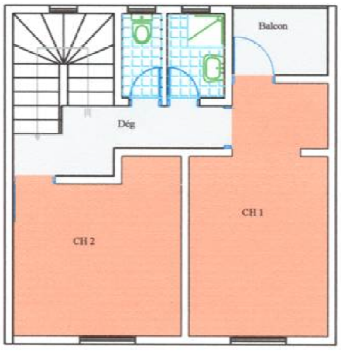
Plan

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

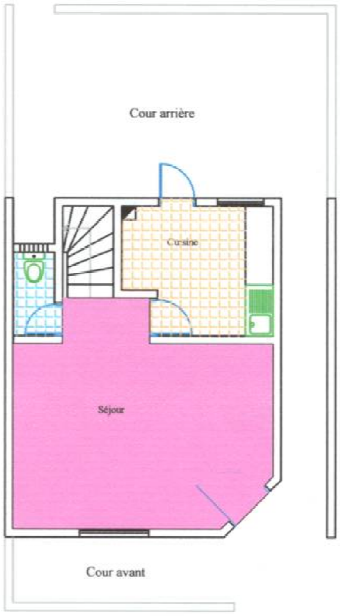


Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
REZ DE CHAUSSEE		
Séjour	1	23.64
W.C	2	1.62
Cuisine	3	8.42
Escaliers	4	4.50
Total rez de chaussée		38.18
ETAGE		
Chambre 1	8	14.85
Chambre 2	9	12.84
Douche	10	1.96
W.C	11	1.47
Dégagement	12	5.89
Balcon	13	3.18
Total étage		43.32
TOTAL SURFACE		**81.50**

"DAYOUA"
Duplex 3P



ETAGE



REZ-DE-CHAUSSEE

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

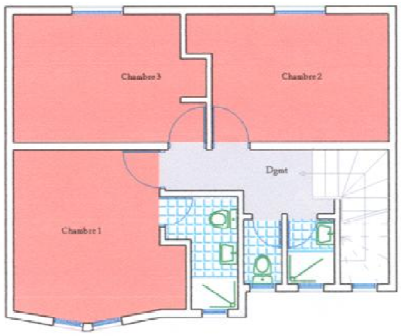
SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Opération **CONCORDE**
ABOBO PK 18



DAYOUA
Duplex 4 PA





Rez-de-chaussée

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
REZ DE CHAUSSEE		
Séjour	1	26.13
Dégagement	2	6.00
W.C	3	1.19
Cuisine	4	10.54
Escaliers	5	6.22
Terrasse cour	6	1.71
Terrasse entrée	7	1.45
Total rez de chaussée		53.24

Etage

Désignation	N°	Surfaces Utiles (m²)
ETAGE		
Chambre 1	8	14.27
Chambre 2	9	13.0
Chambre 3	10	12.92
Salle d'eau	11	3.61
Douche	12	1.65
W.C	13	1.35
Dégagement	14	4.96
Total étage		51.76
TOTAL SURFACE		105.00

Jacques **ANDOH ALLE** : Architecte d.p.l.g / Clément **DEROUX** : Architecte Associé / Ali **TOURE** : Ingénieur

Annexe 3. Les sociétés immobilières privées à Abidjan

ETAT DE PRODUCTION DES LOGEMENTS

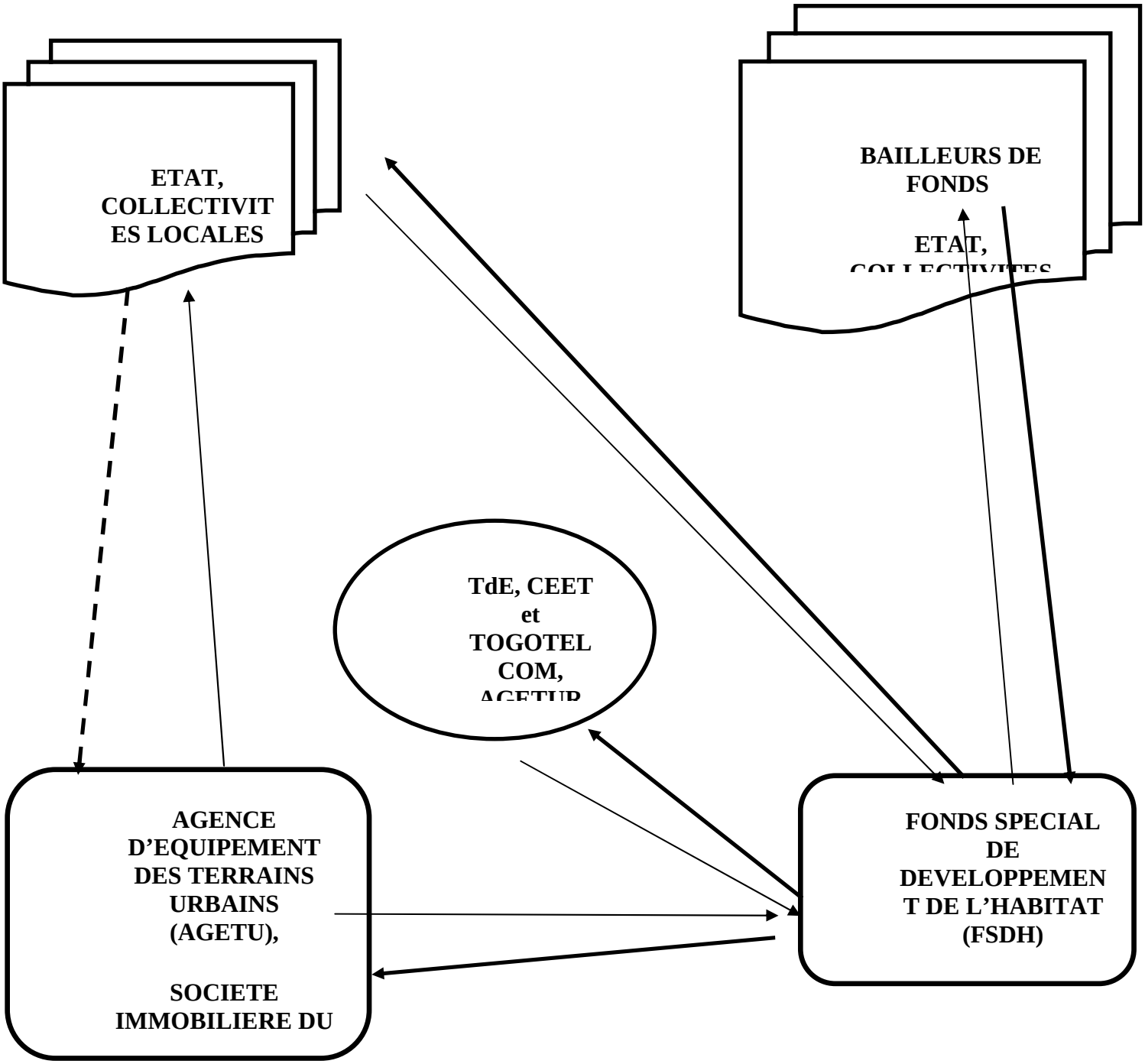
PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS EN COTE D'IVOIRE DE

2000 A 2009

ANNEES	PROMOTEURS	OPERATIONS	NOMBRES DE LOGEMENTS
2000-2004			3938
TOTAL 2000- 2004			3938
2005	SICOGI	PACIFIC	88
	SICOGI	RECONCILIATION	133
TOTAL 2005			221
2006	LCIM	CITE G ESTOCI	124
	ID SARL	RESIDENCES LES HEVEAS	144
	ROSIERS	COCOTERAIE 2	235
	GIE SIBATI	RESIDENCES SYNACAS-CI II	592
TOTAL 2006			1095
2007	LAURIER	LAURIER 16 AZITO	192
	SATELLITE	MUPAICI	337
	SCI SOPROMI		24
	SCI LES ROSIERS		42
	SICOGI	RESIDENCE CONCORDE	488
TOTAL 2007			1083
2008	GESTOCI		124
	GFCI		140
	EICER-SARL	CITE DE LA CELLE	320
	SICOGI		267
	CCGA		21
	DGCPT		491
	SOCIETE RIVIERA BEACH		14
	SOCIETE ORIBAT	CITE DON MELO	566
	SCI KADJABO		140
	SCI LES LAURIERS	LAURIERS 16	16
	SOCIETE PROMOGIM		231
TOTAL 2008			2330
2009	BATIM -CI		94
	GROUPEMENT 4000		364
	SCIIVOIRE III		371
	OSCARINE SARL		56
	IVOIRE LOGEMENT	RESIDENCE BELLE VILLE	154
	SCI LES FIGUIERS		168
	SOCIETE ORIBAT		263
	ABRI2000		259
	STE CAMERIN IVOIRE		6

	SOCIETE LE MANS ASSURANCES		66
	NSIA-AGCI		20
	ATCI		12
	MUTASIR		418
	BATIM-C1		892
	COTE D'IVOIRE COMMERCE		400
	SOTRA		1000
	FONDS DE PREVOYANCE MILITAIRE		2419
	DAN SERVICE	CITE DIBY KOFFI CHARLES	206
TOTAL 2009			**7168**

Annexe 4. Montage institutionnel du financement du l'habitat au Togo



Légende : : Flux d'attribution de terrains

: Flux de crédits et de dons

: Flux de remboursement de crédit

Annexe 5. Dispositions générales relatives à l'urbanisme et au permis de construire au Togo

DECRET N° 67-228 RELATIF A L'URBANISME ET AU PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LES AGGLOMERATIONS

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Vu les ordonnances n° 1, 15 et 16 du 14 Janvier et 14 Avril 1967 ;
Vu l'arrêté n° 38/APA du 10 Janvier 1948 du Gouvernement des colonies ;
Sur proposition du Ministre des Travaux Publics, Mines, Transports, des Postes et Télécommunications :

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER : PLANS D'URBANISME

ARTICLE 1er. - La limite des agglomérations tenues d'avoir un plan d'urbanisme - directeur est fixée par décret. Cette liste n'est pas limitative et peut être modifiée par de nouveaux décrets.
L'établissement du plan d'urbanisme – directeur commence à la date du décret.

ARTICLE 2. – Le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessous ne peut être délivré si le projet de construction joint à la demande n'est pas conforme aux dispositions envisagées par le plan d'urbanisme – directeur lorsqu'il est en cours d'établissement, ou définitivement adopté après son approbation.

ARTICLE 3. – Le plan d'urbanisme – directeur définit notamment :

- Le périmètre de l'agglomération,
- La division de l'agglomération en zones suivant leur affectation et caractère, y compris celles où est interdite la construction par l'article 7 ci-dessous.

Les principales places et voies de circulation publique des véhicules et des piétons et, s'il y a lieu, des aires de stationnement des véhicules sur le domaine public :

- Les installations ferroviaires,
- Les installations portuaires,
- Les installations aéronautiques,
- Les réserves d'espaces libres, plantés ou non,
- Les schémas d'adduction et de distribution d'eau potable,
- Le schéma du réseau d'assainissement.
- Le schéma du réseau de distribution d'énergie électrique.

Le plan d'urbanisme – directeur peut comporter les périmètres de certaines parties dont l'exécution de plans d'urbanisme de détail.

ARTICLE 4. – Au plan d'urbanisme – directeur est joint un règlement d'urbanisme précisant notamment les servitudes, la localisation, l'implantation, le volume, le caractère et l'aspect des constructions.

ARTICLE 5. – Des plans d'urbanisme de détail relatifs à certaines parties du plan d'urbanisme – directeur peuvent être établis pendant l'établissement de ce plan ou après son approbation. Ces plans, auxquels sont joints les règlements, qui leur sont propres, fixent les dispositions d'urbanisme dont le détail ne peut figurer sur le plan d'urbanisme – directeur.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'URBANISME

ARTICLE 6. – Le plan d'urbanisme – directeur de l'agglomération, les plans d'urbanisme de détail et leurs règlements doivent être conformes aux dispositions générales d'urbanisme suivantes :

ARTICLE 7. – Aucune construction ne peut être élevée sur un terrain impropre à la construction, non stabilisé, soumis à l'érosion, inondable ou insalubre.

Toute construction doit être localisée en fonction de son affectation dans la zone prévue à cet effet par les plans d'urbanisme, notamment pour les résidences, l'habitation populaire, l'Administration, la Diplomatie, le Commerce, l'Industrie, l'Enseignement, la Santé, les Transports, les Arts, le Sport, la Police et l'Armée.

ARTICLE 8 . – Lorsque l'implantation d'un bâtiment coïncide, en un ou plusieurs points, avec l'alignement d'une voie publique, la hauteur au-dessus du sol de tout point de ce bâtiment doit être au plus égale à la distance de ce point à l'alignement opposé de la voie, sauf dérogation ou prescription expresse contraire par le règlement d'urbanisme.

Lorsque le bâtiment est construit en retrait de l'alignement, ce retrait se substitue à l'alignement.

ARTICLE 9 . – Tout bâtiment élevé sur une parcelle peut être construit soit en bordure d'une limite séparative d'une autre parcelle soit en retrait de cette limite. Ce bâtiment ne peut être édifié en bordure de la limite de séparative que dans les condition suivantes :

- Soit qu'il n'existe ou ne soit projeté aucun bâtiment sur la parcelle contiguë,
- Soit qu'un bâtiment existe ou soit projeté sur la parcelle contiguë en retrait de la limite séparative,
- Soit qu'un bâtiment existe ou soit projeté sur la parcelle contiguë en retrait de la limite séparative d'au moins quatre mètres.

ARTICLE 10 . – Lorsqu'un bâtiment doit être construit en retrait d'une limite séparative, la distance de tout point de ce bâtiment à cette limite doit être au moins égale à la hauteur de ce point au-dessus du sol. En aucun cas, la distance considéré ne peut être inférieur à trois mètres.

ARTICLE 11 . – Lorsque deux bâtiments sont construits sur une parcelle appartenant au même propriétaire, la hauteur au-dessus du sol de tout point de chacun de ces bâtiments doit être au moins égale à la distance horizontale de ce point à tout point de l'autre bâtiment.

ARTICLE 12 . – Lorsqu'un bâtiment doit être construit à l'angle de deux voies d'inégales largeurs et en bordure des alignements de ces voies, la hauteur de tout point du bâtiment situé sur la voie la plus large doit être conforme aux dispositions de l'article 8 ci-dessus.

La même hauteur n'est autorisée sur la voie la moins large que sur une longueur au plus égale à la hauteur de cette voie, à partir de l'angle.

ARTICLE 13 . – Les dispositions des articles 8, 9, 10, 11, 12 ci-dessus ne sont pas applicables au pignon d'un bâtiment isolé dont la largeur est au plus égale aux deux tiers de la distance horizontale qui la sépare d'un autre bâtiment.

ARTICLE 14 . – Sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-dessus, et lorsqu'une cour fermée n'éclaire les locaux que d'une seule habitation, le plus petit côté de cette cour ne peut être inférieur à quatre mètres. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes dispositions, le plus petit côté d'une cour ne peut être inférieur à huit mètres.

ARTICLE 15 . – Des dérogations aux articles 8 à 14 ci-dessus peuvent être accordées par le Ministre des Travaux Publics sur avis favorable de la Commission Nationale d'Urbanisme.

ARTICLE 16 . – Lorsque la construction d'un bâtiment est susceptible de provoquer, par son utilisation, le stationnement d'un ou plusieurs véhicules dans son voisinage, le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessous n'est accordé que si ce stationnement est prévu sur le terrain appartenant au constructeur.

ARTICLE 17 . – Le même permis de construire peut être refusé si la construction projetée, par sa localisation, son implantation, son volume, son caractère, sa couleur ou son aspect est de nature à porter atteinte à un monument classé ou un site naturel ou urbain, ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

CHAPITRE III : REGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION

ARTICLE 18 . – Le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessous ne peut être accordé que si la construction projetée est conforme aux dispositions des articles suivants :

ARTICLE 19 . – Toute pièce principale destinée à être occupée de jour ou de nuit par les habitants doit avoir une surface au moins égale à $10m^2$. Cette prescription ne s'applique pas aux cuisines, salles d'eau, W.C. ou débarras.

ARTICLE 20 . – La hauteur des pièces d'habitation, entre le sol et le plafond doit être au moins égale à deux mètres quatre vingt centimètres. Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et directement accessibles par le public doivent avoir une hauteur au moins égale à trois mètres cinquante centimètres.

ARTICLE 21. – Toute pièce principale d'habitation doit être éclairée par une ou plusieurs baies dont la surface doit être au moins égale à un sixième de la surface de la pièce.

ARTICLE 22 – La largeur d'un dégagement intérieur, couloir ou escalier doit être au moins égale un mètre.

ARTICLE 23. - Toute pièce d'habitation doit être dotée d'un système de ventilation efficace, notamment grâce à la composition de plan permettant une large ventilation transversale du logement. Dans le cas de locaux en position centrale, un système de ventilation par conduits ou par gaines ou de ventilation mécanique agréé par l'Administration doit être prévu.

ARTICLE 24 -Tout logement doit être doté d'au moins un poste d'eau et d'un lieu d'aisance. Au cas où il n'existe pas d'égout, il doit être doté d'une fosse septique construite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 25 - Toute construction d'habitation collective de plus quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée doit être dotés d'un ascenseur.

CHAPITRE IV : LE PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 26 - Quiconque veut édifier une construction dans une agglomération tenue d'avoir un plan d'urbanisme doit, au préalable, demander un permis de construire. Cette obligation est imposée pour les bâtiments annexes et les clôtures. Elle est également imposée pour les transformations extérieures ou intérieures des bâtiments existants, les surélévations et les extensions.

ARTICLE 27 - Les travaux de construction doivent être commencés dans un délai de six mois à dater de la délivrance du permis de construire. Passé ce délai, le permis de construire est périmé. En cas d'interruption des travaux pendant plus d'un an, un nouveau permis de construire doit être demandé.

ARTICLE 28. – La demande de permis de construire est adressée au Maire de la commune ou, à défaut, au chef de la circonscription qui, après avoir vérifié si le dossier joint à la demande est complet, le transmet au représentant local du Ministre des Travaux Publics, pour étude et avis.

Le représentant local du Ministre des Travaux Publics procède à l'instruction de la demande, en vérifiant la conformité du projet avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et les plans d'urbanisme approuvés ou en cours d'établissement et en consultant, s'il y a lieu les services locaux appelés à donner leur avis, notamment le Cadastre, les Domaines, l'Hygiène, etc ...

Il rédige ensuite son avis définitif et retourne le dossier au Maire ou au chef de circonscription.

ARTICLE 29. – Le Maire ou le Chef de Circonscription accorde, refuse ou accorde sous réserve le permis de construire. Sa décision doit être conforme à l'avis du représentant local du Ministre des Travaux Publics. Dans le cas contraire il transmet le dossier au Ministre des Travaux Publics pour décision.

Tout refus doit être motivé.

ARTICLE 30. – La décision du Maire, ou éventuellement celle du Chef de Circonscription ou du Ministre des Travaux Publics, doit intervenir dans le délai de deux mois après le dépôt de la demande. Passé ce délai, le permis de construire est réputé accordé sous réserve de la conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et d'un rappel écrit de la demande.

ARTICLE 31. –Les infractions à la réglementation du permis de construire sont constatées par procès-verbaux établis par les agents qualifiés des services des Travaux Publiques ,les Commissaires et Agents assermentés .Elles sont poursuivies par le Maire et le Chef de Circonscription.

ARTICLE 32. - Sans préjudice des sanctions pénales , le Maire ou à défaut de Chef de Circonscription, peut ordonner l'arrêt des travaux et la saisie des matériaux et de l' outillage sur le chantier.

ARTICLE 33. - Lorsque les travaux de construction sont terminés ,les Agents du Service des Travaux Publics procèdent à leur recollement et à l'établissement d'un procès-verbal. Lorsqu'il est constaté que la construction est conforme au permis de construire, le procès-verbal de recollement vaut permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser ; Dans le cas contraire, un tel permis ne peut être délivré.

ARTICLE 34.- La composition du dossier joint à la demande de permis de construire est la suivante :

- Une note estimative sommaire de la dépense prévue
- Un notice descriptive mettant notamment en évidence les matériaux employés, l'aspect extérieur et la couleur de la construction projetée ;

- Un plan de situation à petite échelle indiquant clairement la localisation dans l'agglomération de la construction projetée , par rapport aux points les plus caractéristiques nettement désignés ;
- Un plan de masse des bâtiments projetés à l'échelle de deux millimètres par mètre (1 /500) avec indication de l'orientation , du relief du sol ,de la direction des vents dominants, des constructions voisines existantes et de l'aménagement projeté des partis adjacentes ;
- Le projet de construction à l'échelle de un centimètre par mètre (1/100), comprenant les plans aux différents niveaux et les façades. Les coupes nécessaires à la parfaite intelligence des dispositions projetées seront à l'échelle de deux centimètres par mètre (1 /50).

CHAPITRE V : LOTISSEMENT

ARTICLE 35. - Un lotissement est l'acte qui consiste à diviser une parcelle en deux ou plusieurs lots en vue de leur vente, de leur location ou de leur partage et pour y construire des habitations ou des établissements industriels.

ARTICLE 36.- Nul ne peut procéder à un lotissement de plus de deux lots sans autorisation du Ministre des Travaux Publics . L'implantation et la vente des lots sont conditionnés par cette approbation préalable.

ARTICLE 37 – Tout lotissement doit être conforme aux dispositions des plans d'urbanisme directeur ou de détail en cours d'établissement ou approuvés . Les lots ne peuvent être vendus que s'ils sont desservis par des voies de circulation et des réseaux d'eau d'assainissement d'électricité et d'éclairage public ou susceptibles de l'être dans l'avenir.

ARTICLE38.- Toute voie carrossable doit avoir au moins dix mètres de largeur.

ARTICLE 39.- Tout angle situé au croisement ou à la jonction de deux voies doit être pourvu d'un pan coupé dont la largeur ne peut être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 40.- La réserve d'espace pour les installations d'intérêt collectif, voirie, construction d'équipements sociaux ou culturels, parcs de stationnement, terrains de sports, plantation etc... peut être exigée sans limitation de surface. Toute fois, le lotisseur doit céder gratuitement à la collectivité vingt pour cent de la surface du terrain réservé. Le surplus est cédé à titre onéreux sauf en ce qui concerne la voirie.

Dans le cas où ,suivant les dispositions de l'article 37 ci-dessus, les travaux de desserte sont différés, le lotisseur doit, avant toute vente de lot, céder gratuitement à la collectivité 50% de la surface du terrain à lotir.

ARTICLE 41.- La surface des lots est déterminée en fonction du caractère de la zone intéressée du plan d'urbanisme directeur. En aucun cas cette surface ne peut être inférieure à trois cent quarante mètres carrés.

ARTICLE 42.- Tout lot doit avoir une profondeur au moins égale à une fois et demi sa largeur mesurée sur la voie de desserte. En aucun cas , la largeur d'un lot ne peut être inférieure à quinze mètres . Des dérogations peuvent être accordées dans le cas de constructions en ordre continu.

ARTICLE 43 .- La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Maire ou au Chef de Circonscription qui l'envoie au représentant local du Service des Travaux Publics qui la transmet après étude au Ministre des Travaux Publics, pour décision après avis favorable.

ARTICLE 44.- Une note descriptive fixant notamment les servitudes et les caractéristiques des constructions est obligatoirement annexée au dossier .

ARTICLE 45 .- Lorsqu'un lotissement a été effectué au mépris de la législation en vigueur, le Ministre des Travaux Publics doit faire constater par voie judiciaire la nullité des ventes des lots, sans préjudice des sanctions pénales prévues par la loi. Dans ce cas les droits perçus par l'Inspecteur de l'Enregistrement sont restituables.

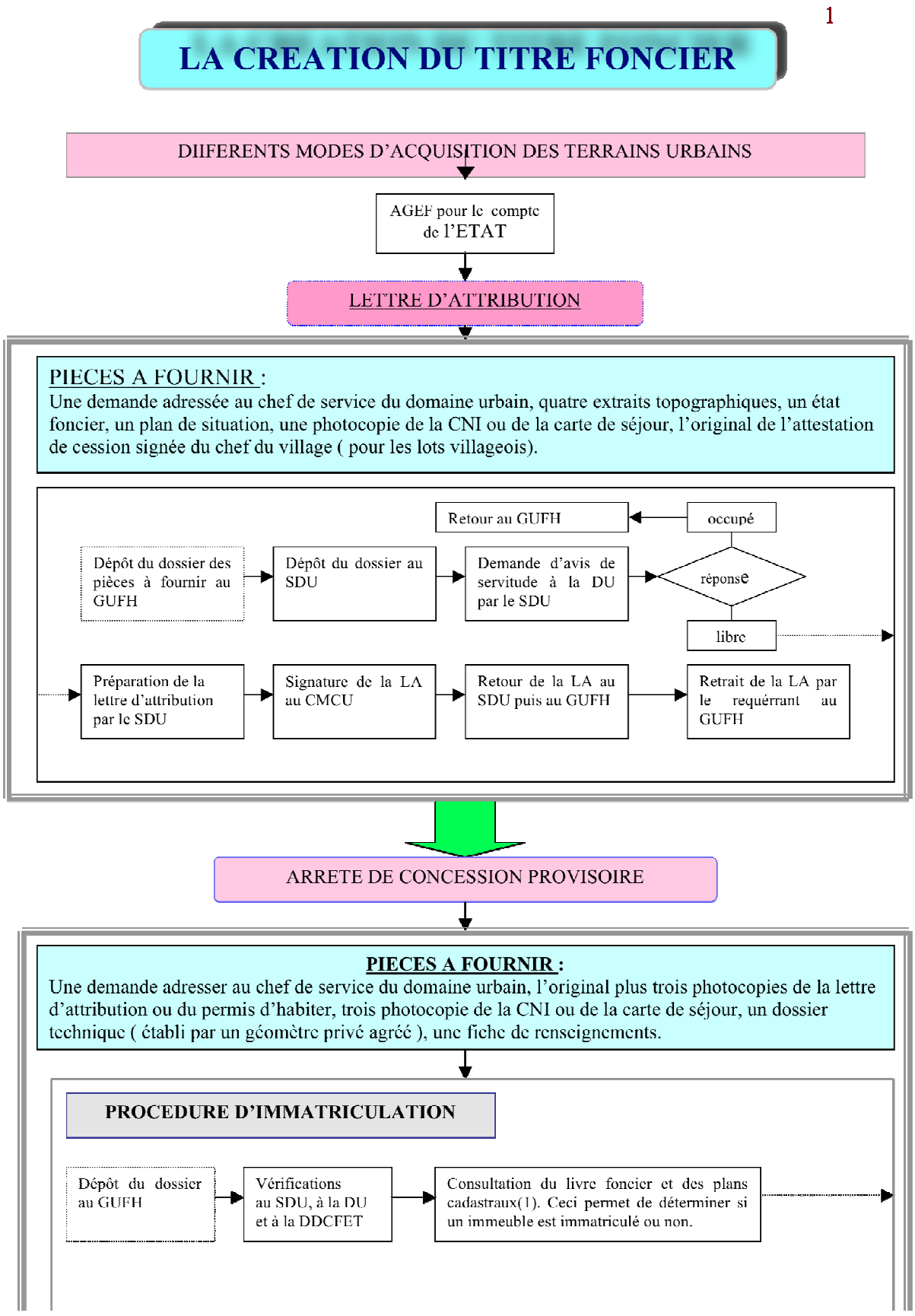
CHAPITRE VI: DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'AGGLOMERATION DE LOME

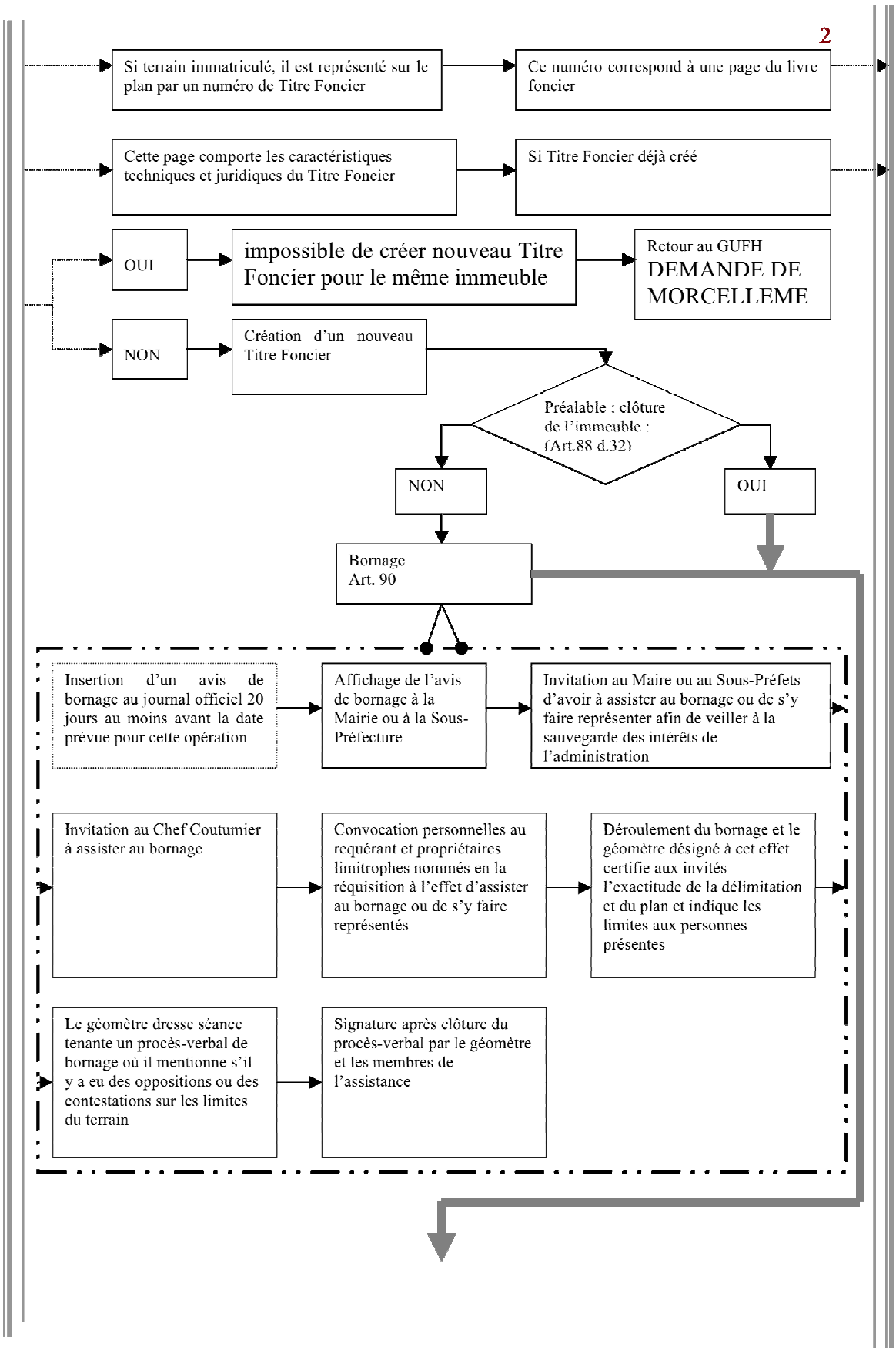
ARTICLE 46.- En application de l'article premier du présent décret, l'agglomération de Lomé est tenue d'avoir un plan d'urbanisme directeur.

ARTICLE 47. - Dans l'agglomération de Lomé, la demande de permis de construire prévue à l'article 26 ci-dessus est adressée au Maire qui la transmet au Président de la Commission Permanente du Permis de Construire.
La commission statue et retourne le dossier au Maire avec son avis motivé.
ARTICLE 48. - Le Maire accorde, refuse ou accorde sous réserve le permis de construire. Sa décision doit être conforme à l'avis de la Commission du Permis de Construire. Dans le cas contraire, il transmet le dossier au Ministre des Travaux Publics pour décision.
Tout refus doit être motivé.
ARTICLE 49. – La décision du Maire, ou éventuellement celle du Ministre des Travaux Publics, doit intervenir dans le délai de deux mois après le dépôt de la demande. Passé ce délai, le permis de construire est réputé accordé sous réserve de la conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
ARTICLE 51. – Sans préjudice des sanctions pénales, le Maire ou à défaut le Ministre des Travaux Publics peut ordonner l'arrêt des travaux et la saisie des matériaux et de l'outillage sur le chantier.
ARTICLE 52. – Lorsque les travaux de construction sont terminés, le Chef du Service de la Voirie Municipale ou son représentant procède à leur recollement et à l'établissement d'un procès-verbal. Lorsqu'il est constaté que la construction est conforme au permis de construire, le procès-verbal de recollement vaut permis d'habiter ,d'occuper ou d'utiliser ; Dans le cas contraire, un tel permis ne peut être délivré.
ARTICLE 53. – Dans l'agglomération de Lomé , la demande d'autorisation de lotissement prévue à l'article 43 ci-dessus est adressée au Maire qui la transmet au Ministre des Travaux Publics qui, après avis de la Commission Nationale d'Urbanisme, rend la décision d'autorisation, assortie ou non de réserves, ou de refus.
ARTICLE 54. – Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées.
ARTICLE 55. – Le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Travaux Publics, Mines, Transports, des Postes et Télécommunications sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la république Togolaise./-

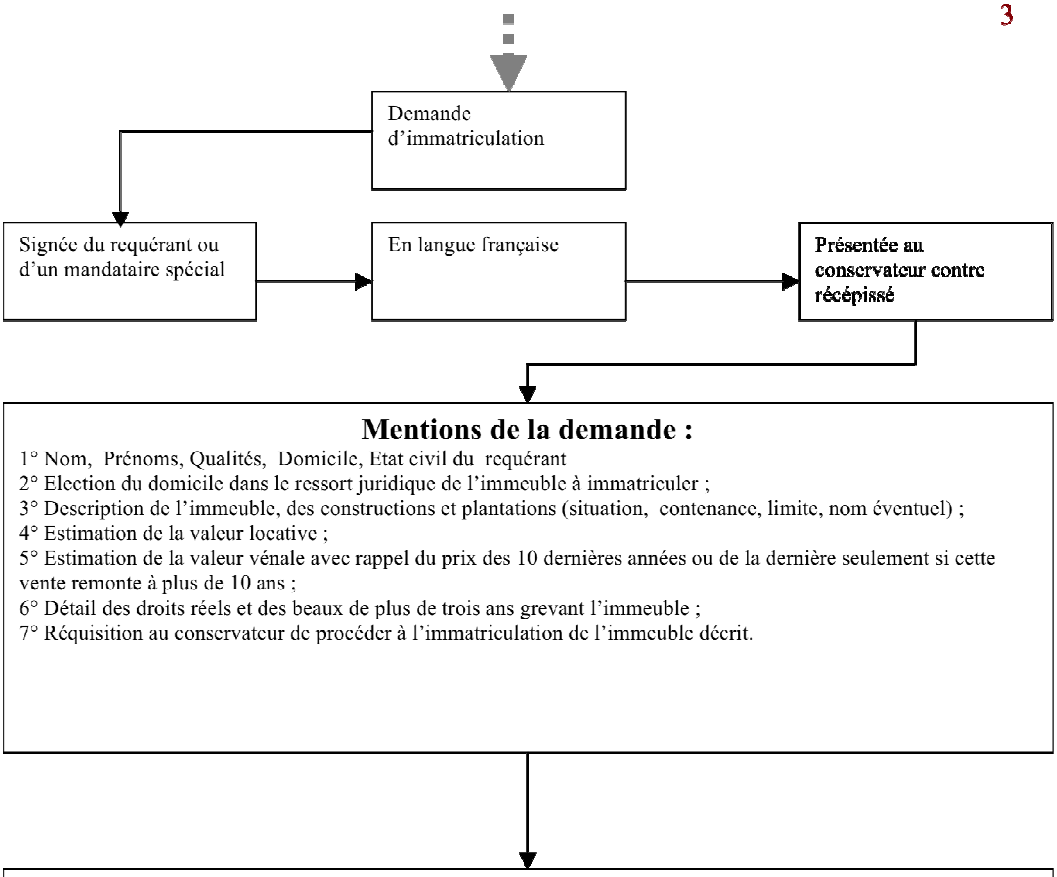
Fait à Lomé, le 24 Octobre 1967
Signé :
Le Colonel E. EYADEMA

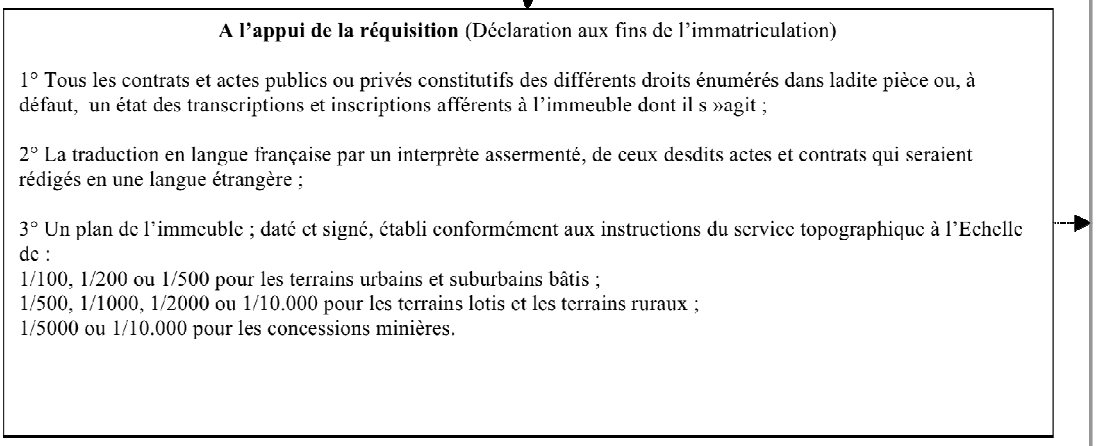
Annexe 6. Procédure d'obtention du titre foncier à Abidjan

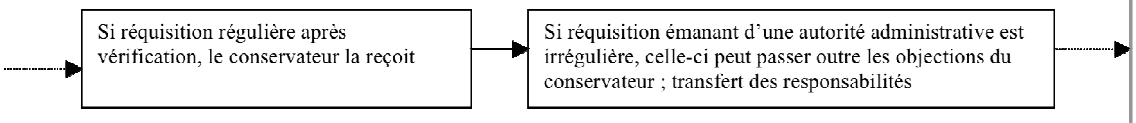



2
Si terrain immatriculé, il est représenté sur le plan par un numéro de Titre Foncier
Ce numéro correspond à une page du livre foncier
Cette page comporte les caractéristiques techniques et juridiques du Titre Foncier
Si Titre Foncier déjà créé
OUI
impossible de créer nouveau Titre Foncier pour le même immeuble
Retour au GUFH
DEMANDE DE MORCELLEME
NON
Création d'un nouveau Titre Foncier
Préalable : clôture de l'immeuble : (Art.88 d.32)
NON
OUI
Bornage
Art. 90
Insertion d'un avis de bornage au journal officiel 20 jours au moins avant la date prévue pour cette opération
Affichage de l'avis de bornage à la Mairie ou à la Sous-Préfecture
Invitation au Maire ou au Sous-Préfets d'avoir à assister au bornage ou de s'y faire représenter afin de veiller à la sauvegarde des intérêts de l'administration
Invitation au Chef Coutumier à assister au bornage
Convocation personnelles au requérant et propriétaires limitrophes nommés en la réquisition à l'effet d'assister au bornage ou de s'y faire représentés
Déroulement du bornage et le géomètre désigné à cet effet certifie aux invités l'exactitude de la délimitation et du plan et indique les limites aux personnes présentes
Le géomètre dresse séance tenante un procès-verbal de bornage où il mentionne s'il y a eu des oppositions ou des contestations sur les limites du terrain
Signature après clôture du procès-verbal par le géomètre et les membres de l'assistance

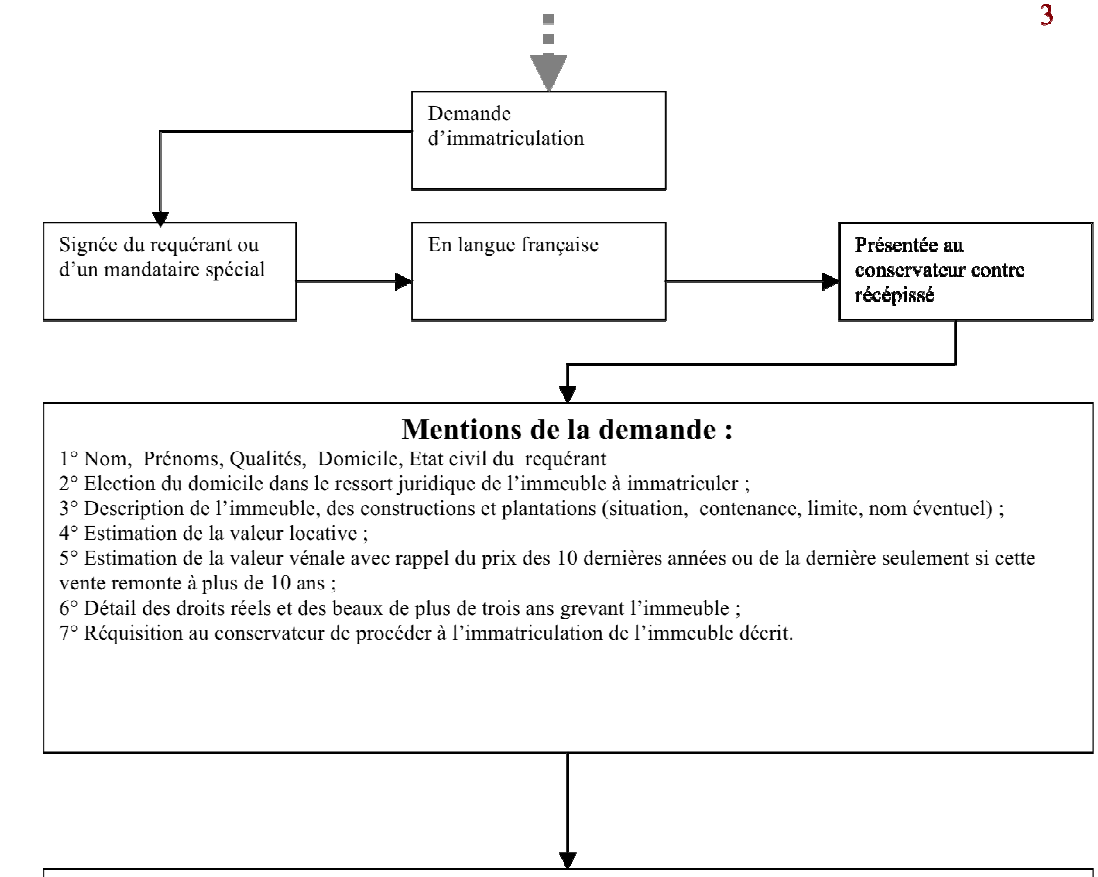
3

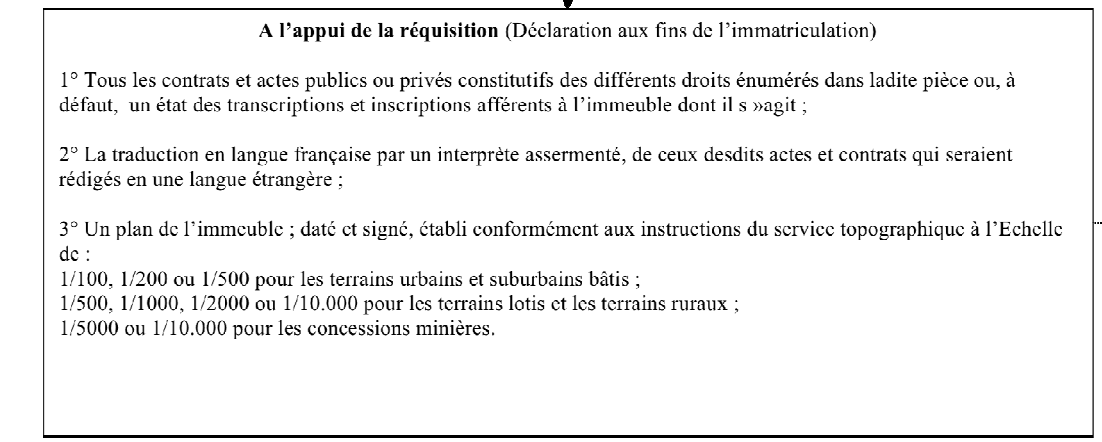

Demande d'immatriculation
Signée du requérant ou d'un mandataire spécial
En langue française
Présentée au conservateur contre récépissé
Mentions de la demande :
1° Nom, Prénoms, Qualités, Domicile, Etat civil du requérant
2° Election du domicile dans le ressort juridique de l'immeuble à immatriculer ;
3° Description de l'immeuble, des constructions et plantations (situation, contenance, limite, nom éventuel) ;
4° Estimation de la valeur locative ;
5° Estimation de la valeur vénale avec rappel du prix des 10 dernières années ou de la dernière seulement si cette vente remonte à plus de 10 ans ;
6° Détail des droits réels et des beaux de plus de trois ans grevant l'immeuble ;
7° Réquisition au conservateur de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit.

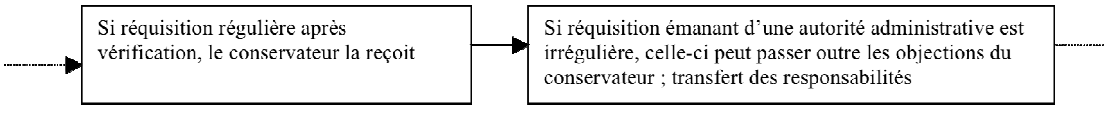

A l'appui de la réquisition (Déclaration aux fins de l'immatriculation)
1° Tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce ou, à défaut, un état des transcriptions et inscriptions afférents à l'immeuble dont il s »agit ;
2° La traduction en langue française par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés en une langue étrangère ;
3° Un plan de l'immeuble ; daté et signé, établi conformément aux instructions du service topographique à l'Echelle de :
1/100, 1/200 ou 1/500 pour les terrains urbains et suburbains bâtis ;
1/500, 1/1000, 1/2000 ou 1/10.000 pour les terrains lotis et les terrains ruraux ;
1/5000 ou 1/10.000 pour les concessions minières.

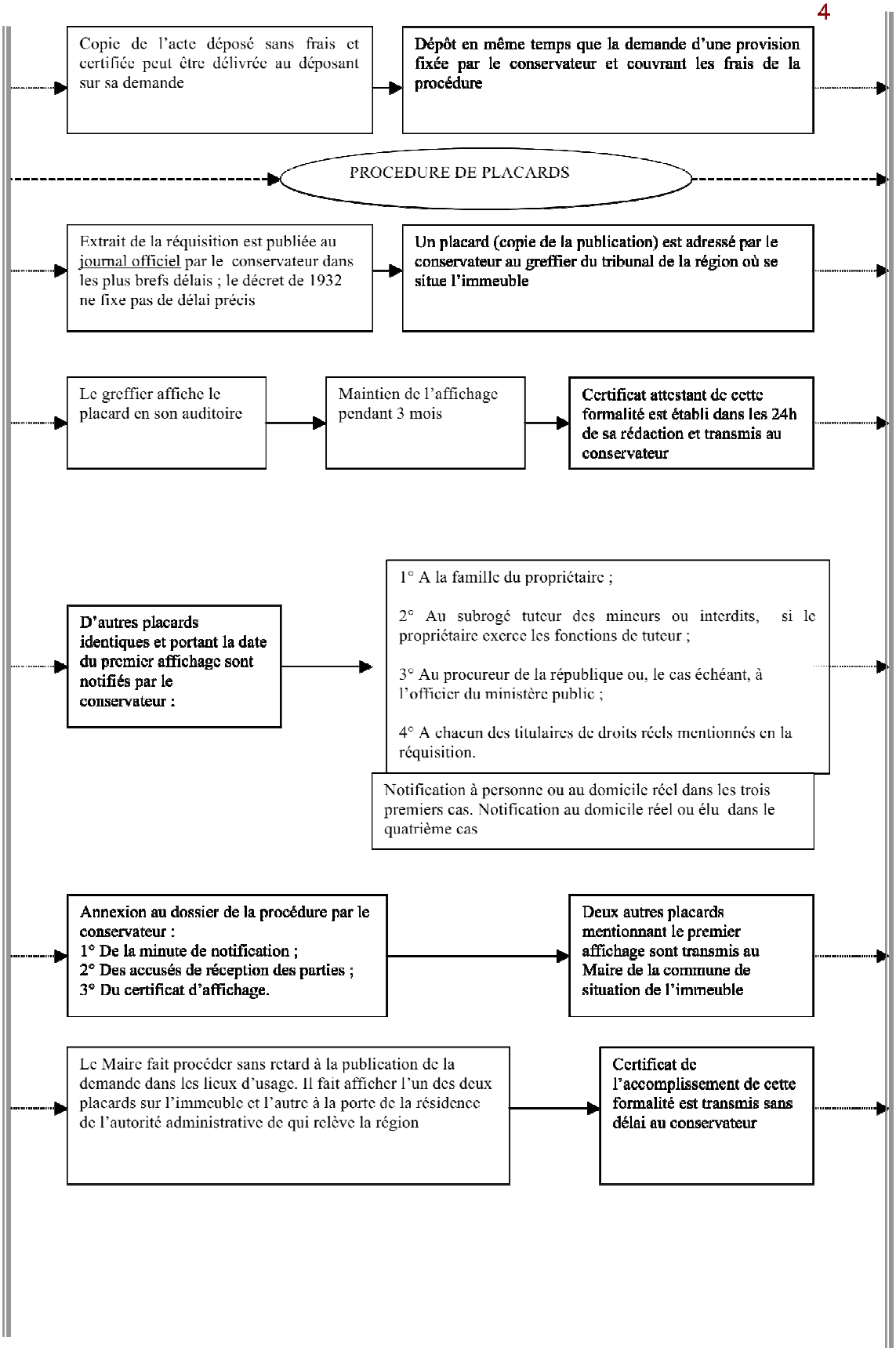

Si réquisition régulière après vérification, le conservateur la reçoit
Si réquisition émanant d'une autorité administrative est irrégulière, celle-ci peut passer outre les objections du conservateur ; transfert des responsabilités

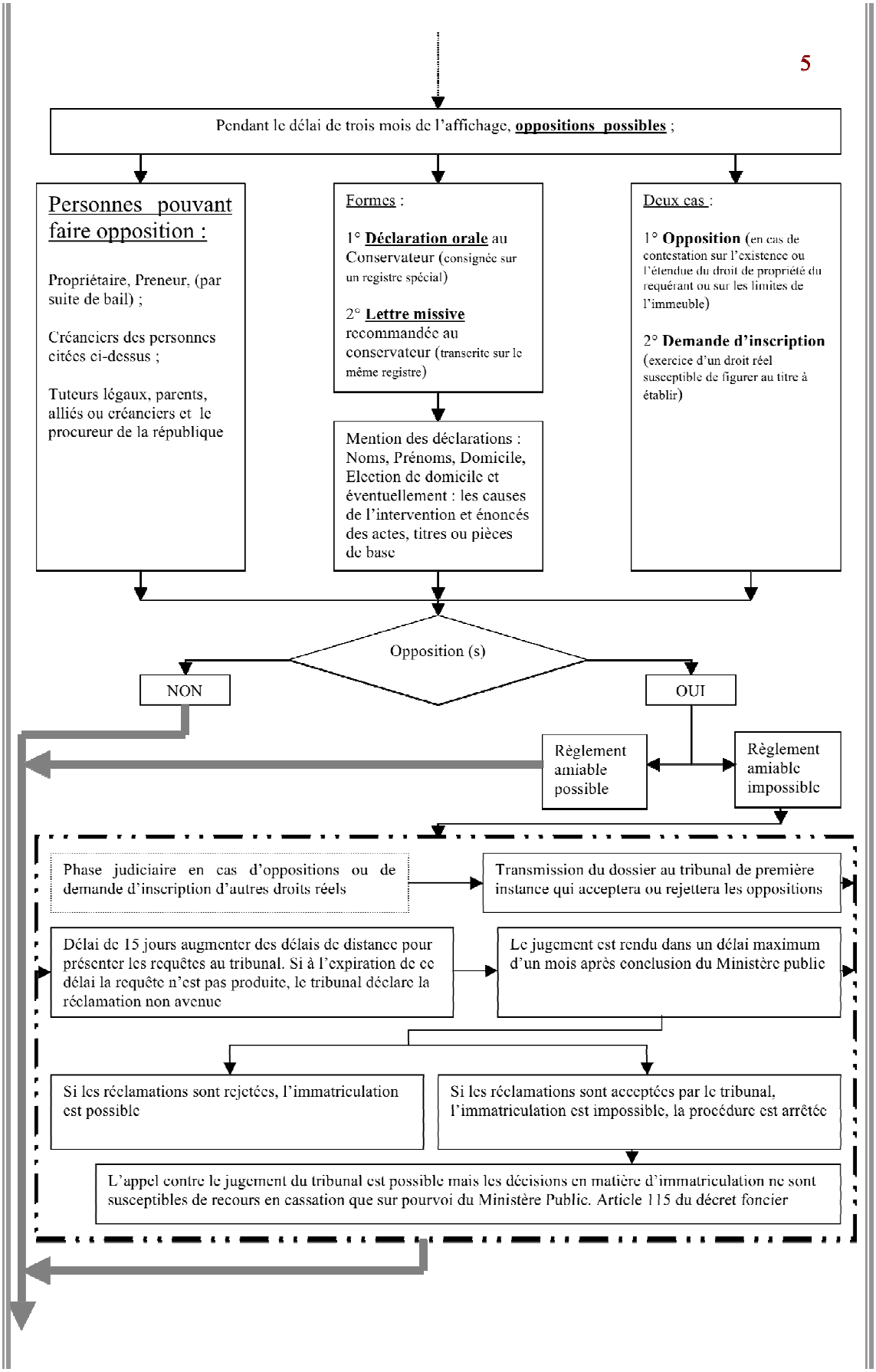
3


Demande d'immatriculation
Signée du requérant ou d'un mandataire spécial
En langue française
Présentée au conservateur contre récépissé
Mentions de la demande :
1° Nom, Prénoms, Qualités, Domicile, Etat civil du requérant
2° Election du domicile dans le ressort juridique de l'immeuble à immatriculer ;
3° Description de l'immeuble, des constructions et plantations (situation, contenance, limite, nom éventuel) ;
4° Estimation de la valeur locative ;
5° Estimation de la valeur vénale avec rappel du prix des 10 dernières années ou de la dernière seulement si cette vente remonte à plus de 10 ans ;
6° Détail des droits réels et des beaux de plus de trois ans grevant l'immeuble ;
7° Réquisition au conservateur de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit.


A l'appui de la réquisition (Déclaration aux fins de l'immatriculation)
1° Tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des différents droits énumérés dans ladite pièce ou, à défaut, un état des transcriptions et inscriptions afférents à l'immeuble dont il s »agit ;
2° La traduction en langue française par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés en une langue étrangère ;
3° Un plan de l'immeuble ; daté et signé, établi conformément aux instructions du service topographique à l'Echelle de :
1/100, 1/200 ou 1/500 pour les terrains urbains et suburbains bâtis ;
1/500, 1/1000, 1/2000 ou 1/10.000 pour les terrains lotis et les terrains ruraux ;
1/5000 ou 1/10.000 pour les concessions minières.


Si réquisition régulière après vérification, le conservateur la reçoit
Si réquisition émanant d'une autorité administrative est irrégulière, celle-ci peut passer outre les objections du conservateur ; transfert des responsabilités


Copie de l'acte déposé sans frais et certifiée peut être délivrée au déposant sur sa demande
Dépôt en même temps que la demande d'une provision fixée par le conservateur et couvrant les frais de la procédure
PROCEDURE DE PLACARDS
Extrait de la réquisition est publiée au journal officiel par le conservateur dans les plus brefs délais ; le décret de 1932 ne fixe pas de délai précis
Un placard (copie de la publication) est adressé par le conservateur au greffier du tribunal de la région où se situe l'immeuble
Le greffier affiche le placard en son auditoire
Maintien de l'affichage pendant 3 mois
Certificat attestant de cette formalité est établi dans les 24h de sa rédaction et transmis au conservateur
D'autres placards identiques et portant la date du premier affichage sont notifiés par le conservateur :
1° A la famille du propriétaire ;
2° Au subrogé tuteur des mineurs ou interdits, si le propriétaire exerce les fonctions de tuteur ;
3° Au procureur de la république ou, le cas échéant, à l'officier du ministère public ;
4° A chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition.
Notification à personne ou au domicile réel dans les trois premiers cas. Notification au domicile réel ou élu dans le quatrième cas
Annexion au dossier de la procédure par le conservateur :
1° De la minute de notification ;
2° Des accusés de réception des parties ;
3° Du certificat d'affichage.
Deux autres placards mentionnant le premier affichage sont transmis au Maire de la commune de situation de l'immeuble
Le Maire fait procéder sans retard à la publication de la demande dans les lieux d'usage. Il fait afficher l'un des deux placards sur l'immeuble et l'autre à la porte de la résidence de l'autorité administrative de qui relève la région
Certificat de l'accomplissement de cette formalité est transmis sans délai au conservateur


5
Pendant le délai de trois mois de l'affichage, oppositions possibles ;
Personnes pouvant faire opposition :
Propriétaire, Preneur, (par suite de bail) ;
Créanciers des personnes citées ci-dessus ;
Tuteurs légaux, parents, alliés ou créanciers et le procureur de la république
Formes :
1° Déclaration orale au Conservateur (consignée sur un registre spécial)
2° Lettre missive recommandée au conservateur (transcrite sur le même registre)
Mention des déclarations : Noms, Prénoms, Domicile, Election de domicile et éventuellement : les causes de l'intervention et énoncés des actes, titres ou pièces de base
Deux cas :
1° Opposition (en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble)
2° Demande d'inscription (exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre à établir)
Opposition (s)
NON
OUI
Règlement amiable possible
Règlement amiable impossible
Phase judiciaire en cas d'oppositions ou de demande d'inscription d'autres droits réels
Transmission du dossier au tribunal de première instance qui acceptera ou rejettera les oppositions
Délai de 15 jours augmenter des délais de distance pour présenter les requêtes au tribunal. Si à l'expiration de ce délai la requête n'est pas produite, le tribunal déclare la réclamation non avenue
Le jugement est rendu dans un délai maximum d'un mois après conclusion du Ministère public
Si les réclamations sont rejetées, l'immatriculation est possible
Si les réclamations sont acceptées par le tribunal, l'immatriculation est impossible, la procédure est arrêtée
L'appel contre le jugement du tribunal est possible mais les décisions en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur pourvoi du Ministère Public. Article 115 du décret foncier

6

Cadastre :
Identification matérielle du terrain par le bornage contradictoire

Conservation Foncière :
Section immatriculation
immatriculation du terrain au nom de l'ETAT ou rejet

Inscription au **livre foncier**, création d'un numéro de TF pour la parcelle considérée et archivage

ETABLISSEMENT DE L'ACP

Validation par le conservateur et publication → **SDU :** Etablissement de l'ACP → Dépôt pour signature au CMCU → **DDCFET :** Calcul des droits et taxes

Enregistrement au Livre Foncier, archivage et publicité ← Convocation du bénéficiaire pour paiement des droits et taxe à la recette des domaines ← Récupération de l'ACP au GUFH

Le bénéficiaire obtient ainsi un droit de superficie et devient

Naissance juridique de l'immeuble et purge des droits des tiers

ARRETE DE CONCESSION DEFINITIVE

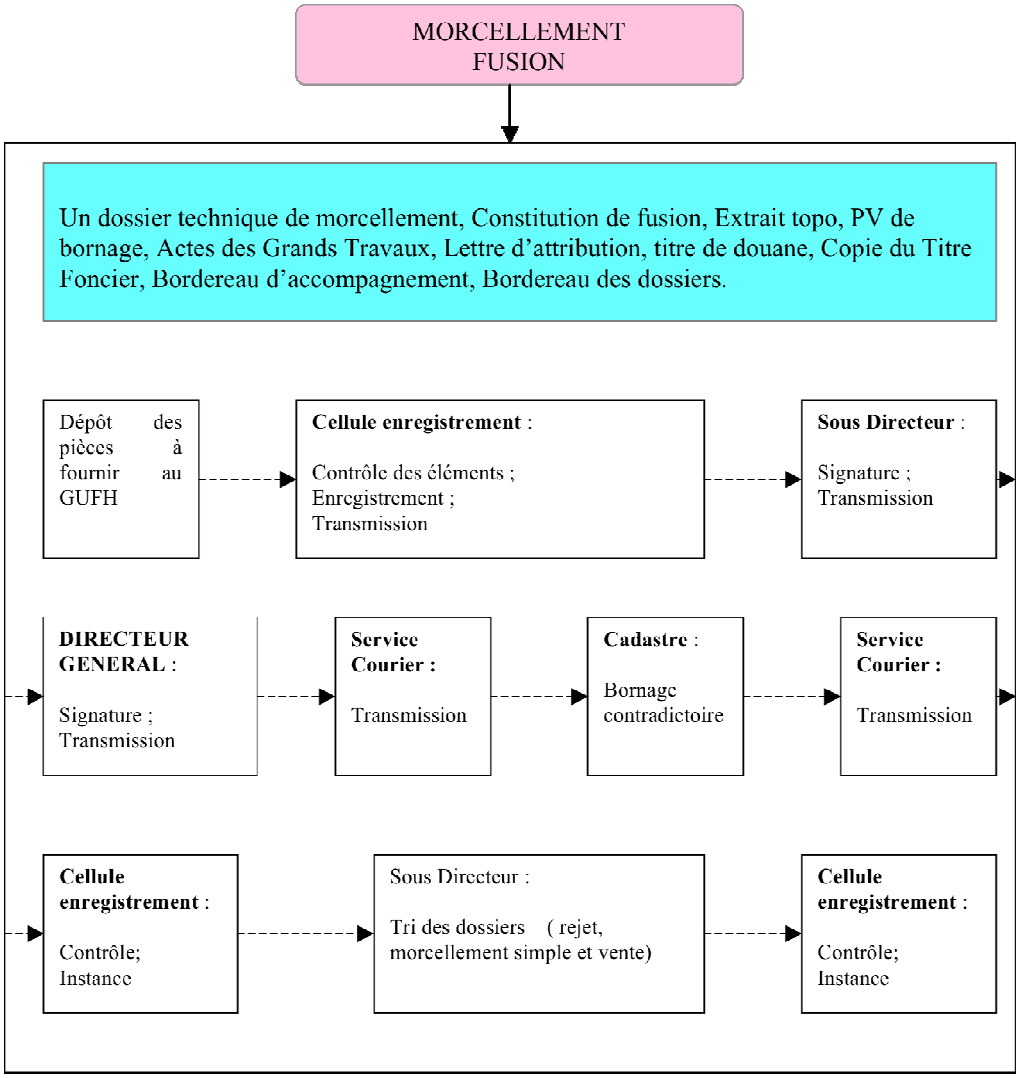
PIECES A FOURNIR :
Une demande adresser au chef de service du domaine urbain, l'original de l'ACP, un décompte ou une attestation de paiement, un extrait topographique, une photocopie de la CNI ou de la carte de séiour.

Dépôt du dossier de demande d'ACD au SDU → Cadastre : Constat de mise en valeur à la demande du bénéficiaire → Conservation foncière : Enregistrement du PV de → **SDU :** Préparation de l'ACD

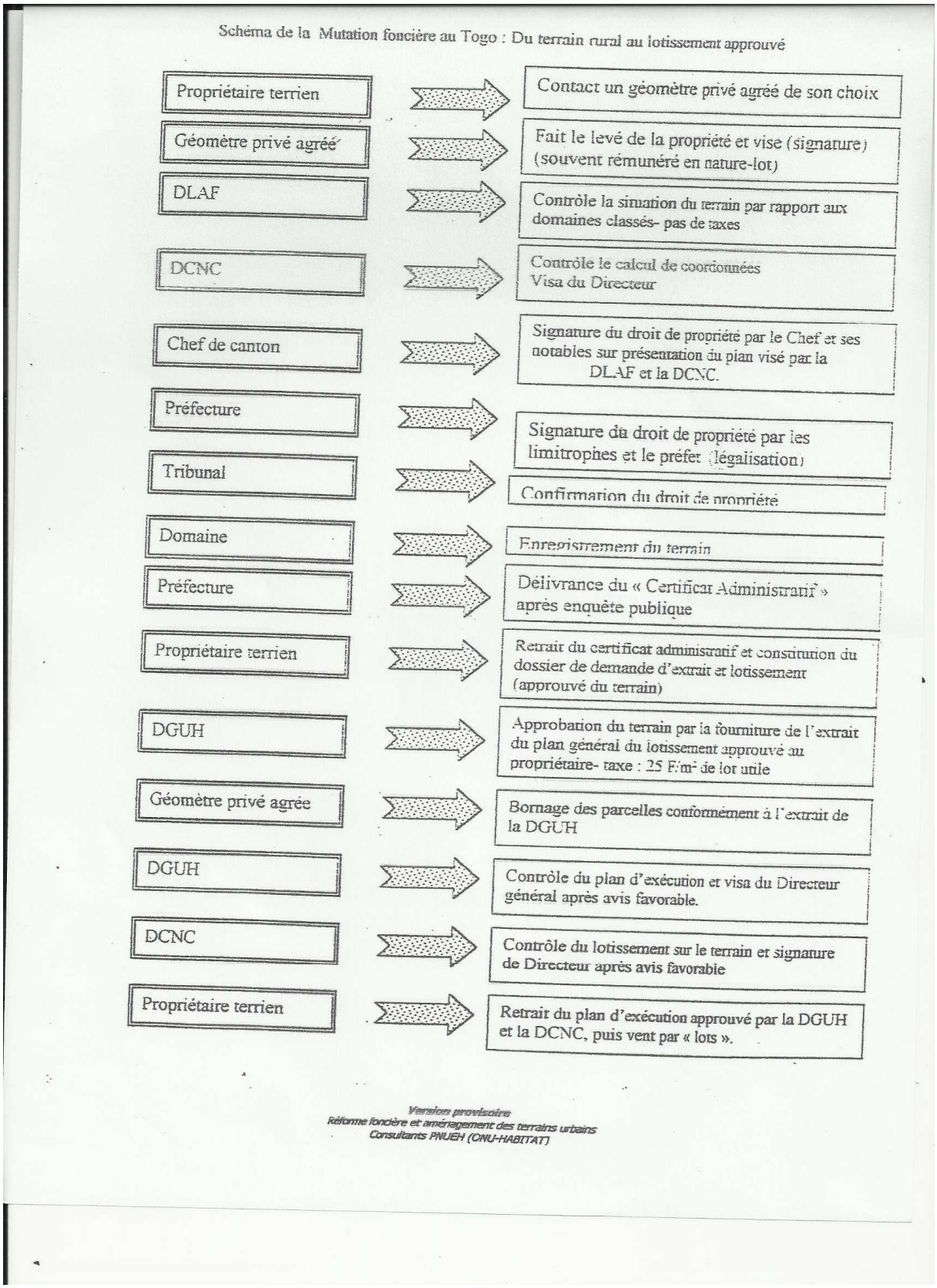
Dépôt de l'ACD au CMCU pour signature → Calcul des droits et taxes et convocation du bénéficiaire pour paiement → Enregistrement au LF, archivage et publication par le conservateur → **GUFH :** récupération de copie d'ACD par le bénéficiaire

LE BENEFICIAIRE DEVIENT A CE MOMENT PROPRIETAIRE DU TERRAIN QUI EST AINSI SORTI DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT. LE TITRE FONCIER EST INATTAQUABLE , INALIENABLE ET IMPRESCRIPTIBLE.

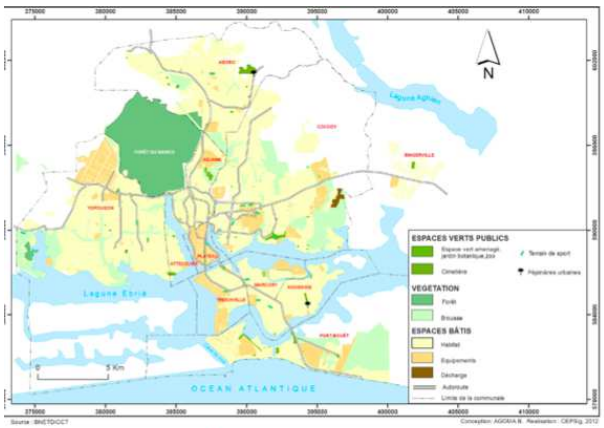
7


MORCELLEMENT
FUSION
Un dossier technique de morcellement, Constitution de fusion, Extrait topo, PV de bornage, Actes des Grands Travaux, Lettre d'attribution, titre de douane, Copie du Titre Foncier, Bordereau d'accompagnement, Bordereau des dossiers.
Dépôt des pièces à fournir au GUFH
Cellule enregistrement :
Contrôle des éléments ;
Enregistrement ;
Transmission
Sous Directeur :
Signature ;
Transmission
DIRECTEUR GENERAL :
Signature ;
Transmission
Service Courier :
Transmission
Cadastre :
Bornage contradictoire
Service Courier :
Transmission
Cellule enregistrement :
Contrôle;
Instance
Sous Directeur :
Tri des dossiers (rejet, morcellement simple et vente)
Cellule enregistrement :
Contrôle;
Instance

Annexe 7. Schéma de la mutation foncière au Togo

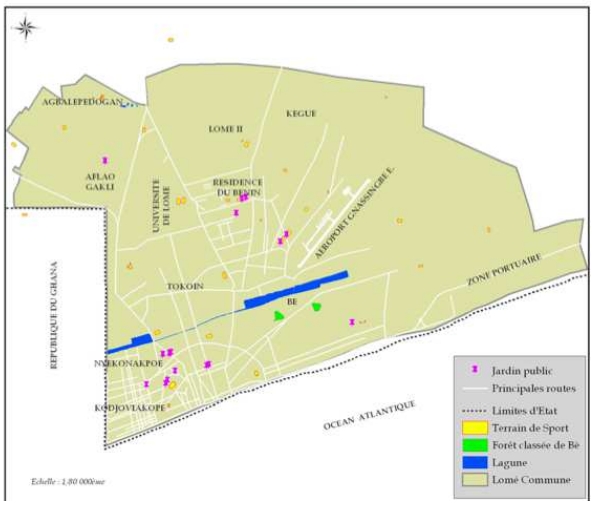


Annexe 8. Cartographie des espaces verts à Lomé et à Abidjan



ABIDJAN

LOME



Annexe 9. Liste des bureaux de vote par commune à Lomé

Commission Electorale
Nationale Indépendante
(**CENI**)

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail – Liberté – Patrie

LISTE DES CENTRES DE REVISION DES LISTES ELECTORALES

REGION : MARITIME

Lomé commune

Nombre total de Kits : 117

N° d'ord.	Centres de révision	Nombre de kits	Nombre CLC
1er Arrondissement			
1	ECOLE BOUBACAR	1	1
2	EPC KOKETIME	1	1
3	EPC SOEURS PLAGE	1	1
4	EPC ST AUGUSTIN AMOUTIVE	1	1
5	EPP BOHN	1	1
6	CES MGR CESSOU	1	1
7	EPP DES ETOILES	1	1
8	EPP MARINA	1	1
9	EPP MARIUS MOUTET	1	1
10	EPP ROUTE D'ANEHO	1	1
TOTAL		**10**	**10**
2ème Arrondissement			
11	EPC NOTRE DAMES DES APOTRES	1	1
12	LYCEE BE-KPOTA	3	3
13	LYCEE HEDZRANAWE	2	2
14	EPC ADAKPAME	2	2
15	EPC BE-KPOTA	2	2
16	EPP ADAKPAME	2	2
17	EPP AKODESSEWA KPOTA	2	2
18	EPP ANFAME	2	2
19	EPP ATTIEGOU	2	2
20	EPP BE-KPOTA	1	1
21	EPP HEDZRANAWE	2	2
22	EPP KANGNIKOPE	2	2
23	EPP KELEGOUGAN	2	2
24	COLLEGE Mgr STREBLER	2	2
25	EPP HUNKPATI	1	1
26	EPP TOKOIN TAME	1	1
27	EPP ANIKO PALAKO	2	2
28	CEG TOKOIN-EST	2	2
29	EPP LA TOLERANCE	1	1
30	EPP WUTTI ATSATI	2	2
TOTAL		**36**	**36**
3ème Arrondissement			
31	CEG ABLOGAME	2	2
32	CEG BE PLAGE	2	2
33	EPC ABLOGAME I	1	1
34	EPC BASSADJI	1	1
35	EPE BASSADJI LOM-NAVA	1	1
36	EPE DANGBIPE	1	1
37	EPP ABLOGAME	2	2
38	EPP AKODESSEWA	2	2

(Suite Lomé Commune 3ème arrondissement)			
N° d'ord.	Centres de révision	Nombre de kits	Nombre C L C
39	EPP BE GARE	1	1
40	EPE PA DE SOUZA	1	1
41	EPP FELICIO DE SOUZA I	1	1
42	EPP FELICIO DE SOUZA II	1	1
43	EPP GBENYEDZI	2	2
44	EPP DE SOUZA (DESERT)	2	2
45	EPP POUDRIERE	1	1
46	LYCEE GBENYEDZI	2	2
47	EPP CITE DU PORT	1	1
48	EPP GBETSOGBE	1	1
49	EPP CAMP GENDARMERIE	2	2
TOTAL		**27**	**27**
4ème Arrondissement			
50	CEG KODJOVIAKOPE	1	1
51	CEG NYEKONAKPOE	2	2
52	CHAMPS DE COURSE	1	1
53	EPC IMMACULE CONCEPTION	2	2
54	EPC KODJOVIAKOPE	1	1
55	EPE NYEKONAKPOE	1	1
56	St ANTOINE DE PADOU/B	2	2
57	EPP KODJOVIAKOPE	1	1
TOTAL		**11**	**11**
5ème Arrondissement			
58	EPP ADJALLE	2	2
59	EPC TOKOIN RAILS	2	2
60	EPP GBONVIE	1	1
61	EPP DOUMASSESSE I	2	2
62	EPP DOUMASSESSE II	2	2
63	LYCEE DE TOKOIN	2	2
64	EPP CAMP RIT	2	2
65	COLLEGE PROTESTANT	2	2
66	EPC N.D.E. TOKOIN SEMINAIRE	2	2
67	EPP DADZIE	2	2
68	EPC DOGBEAVOU	1	1
69	CEG ATTIKPA	1	1
70	CEG BE-KLIKAME	1	1
71	CEG SOLIDARITE	2	2
72	EPP AFLAO GAKLI	2	2
73	EPP AGBALEPEDOGAN	3	3
74	EPP AFLAO TOTCHIVI	2	2
75	EPP BATOME	2	2
TOTAL		**33**	**33**
TOTAL LOME COMMUNE		**117**	**117**

Annexe 10. Les outils de collecte des données

a) Exemple de quelques entretiens retranscris

Entretien 1 (Réalisé à Lomé)

PROFIL

Sexe : Masculin

Age : 43 ans

Statut matrimonial : marié

Niveau d'instruction : Supérieur

Ethnie : Kabyè (Nord Togo)

Religion : Catholique

Profession : Environnementaliste (employé à la Direction de l'environnement)

Lieu de Naissance : Lama (Nord du pays)

Date d'arrivée à Lomé : 1990

Taille du ménage: 4 personnes

STATUT D'OCCUPATION

Q : Êtes-vous locataire ou propriétaire de votre maison?

R : Je suis locataire

Q : Comment avez-vous procédé pour devenir locataire ?

R : Un ami résident dans le quartier m'a informé de la disponibilité d'une chambre dans ce quartier correspondant à ce que je cherchais, alors je suis venu visiter la maison et ça m'a plus. J'ai joué sur ma stratégie pour avoir le contact du propriétaire et négocier directement avec lui. Je n'ai pas voulu passer par un démarcheur ; ils sont de faux types.

Q : Quels sont les problèmes liés à votre statut de locataire ?

R : On n'a pas la quiétude ; on devient stressé à la fin du mois. Le pouvoir d'achat du Togolais est bas à tel point qu'il se retrouve en location dans les habitats de cour; ceci entraine les problèmes de voisinage et les locataires cultivent la méfiance sociale.

En plus, les propriétaires mettent sous pression les locataires à la fin du mois ; à peine le 30 qu'ils se présentent pour vous réclamer le loyer sans tenir compte du fait que vous ayez touché votre salaire ou pas. Vous savez souvent les salaires ne tombent pas vite alors que les propriétaires sont pressés et deviennent des ''bourreaux''. Le plus souvent, ils vivent des loyers qu'ils perçoivent ce qui fait que les locataires deviennent les aliénés des propriétaires. Surtout lorsque vous avez la malchance de vivre dans la même cour que le propriétaire, il vous surveille et tente même d'interférer dans votre vie privée.

Q : Quelle est votre redevance mensuelle du loyer ?

R : Je paie 40 000 FCFA par mois

Q : Avez-vous été hébergé à votre arrivée à Lomé avant de devenir locataire ?

R : Non, à mon arrivée je suis entré directement en location

Q : Changeriez-vous de statut si possible pour devenir propriétaire ?

R : Bien sûr, je ferai d'abord un premier prêt pour acheter un terrain ; ensuite, je vais faire un second pour commencer progressivement la construction. Etre propriétaire c'est assurer sa souveraineté et sécurité en matière de logement. C'est aussi assurer une sécurité alimentaire, car on ne paie plus le loyer.

Type d'habitat (caractéristiques du logement)

L’enquêté vit avec sa femme, sa fille et deux petits frères qu’il a pris avec lui. Il loue une petite villa avec sanitaire et cuisine incorporée.

Q : Qu’est-ce qui a orienté ce choix ?

R : Mon statut social me permet d’habiter un endroit plus acceptable ; même si on est locataire on veut être à l’aise. En fonction du nombre de personnes dans mon ménage, il me fallait plus d’espace. Disons que j’ai été sobre sinon j’aurai pu prendre une villa à trois chambres, ce qui fait que les garçons sont obligés de dormir au salon. La modernisation de l’habitat fait qu’on veut être à l’aise et préserver une certaine intimité. Il faut être dans un cadre qui met en évidence sa personne, quand on vient chez toi on doit te respecter. Quand on a les moyens, on a un éventail de choix le plus large et c’est du snobisme.

Localisation (Environnement social et physique)

Q : Où avez-vous habité avant d’arriver dans ce quartier ?

J’étais à Agbalépédo

Relance : Pourquoi avez-vous décidé de déménager ?

R : D’abord j’ai trop duré dans le quartier ; en plus là-bas je vivais dans une pièce salon. Quand j’ai décidé de prendre 2 chambres salon parce que je venais de me marier il me fallait allez en périphérie où les loyers coûtent beaucoup moins cher comparativement au centre-ville.

Q : Pourquoi avez-vous choisi d’habiter ce quartier ?

R : C’est la recherche du logement qui m’y a conduit, c’est dans ce quartier que j’ai pu trouver ce qui correspondait à mon goût. Je vis dans ce quartier par nécessité. Je n’ai pas de proches parents ni d’amis ni de collègues dans ce quartier. Je vis isolé. Les autres membres de la famille vivent à Adidogomé, Hydzanawoé et à Agoè. Nous sommes dispersés dans la ville.

Q : Parmi ces deux critères de quoi avez-vous plus tenu compte : proximité avec les parents ou

proximité des infrastructures ?

R : Je n'ai tenu compte d'aucun critère. Je viens de vous dire que je n'ai pas de proches parents dans le quartier et je n'ai non plus tenu compte de la proximité avec les infrastructures, je voulais une maison et c'est point. Mais il se fait que je réside à proximité d'une école privée, vous savez ces écoles privées pullulent comment des champignons. Il ya aussi une clinique et un centre hospitalier régional. Je n'ai pas du tout tenu compte de ces infrastructures, c'est une pure coïncidence.

Q : Quel est votre degré d'appréciation d'un espace vert dans un parc résidentiel (Jardin, forêt, cour d'eau artificiel…) ?

R : L'environnement détermine le cadre de vie et c'est la matrice de la vie. En tant qu'environnementaliste, je pense que la verdure dans un quartier attire les riverains. En plus d'embellir le paysage, la verdure a un rôle environnementaliste ; la verdure crée un micro-climat et donne de la fraicheur. C'est très important d'avoir de la verdure dans un quartier, car ça rend la vie agréable et permet aux riverains de se ressourcer. Il faudra prévoir de la verdure dans la maison pour rendre le cadre de vie agréable.

Q : Comment trouvez- vous l'environnement physique et social de votre quartier ?

R : C'est déplorable, il ya l'érosion des ruelles ce qui fait qu'en saison des pluies on souffre. Côté assainissement du quartier il y a une association de ramassage des ordures dans le quartier et malgré cela beaucoup de ménages déversent leurs ordures ménagères dans les rues, ce qui fait qu'il ya des dépotoirs sauvages un peu partout dans le quartier, même les déchets hospitaliers sont déversés dans les rues, seringues et autres.

Q : Avez-vous tenu compte de cet environnement dans le choix du quartier ?

R : Non, qui tient compte de ça à Lomé, du moment où ce n'est pas dans les habitations, les gens s'en foutent. L'éducation en matière d'environnement est à revoir ; la qualité de l'environnement peut être évaluée à partir du comportement des citoyens. Apprendre aux gens à vivre en harmonie avec ce que les entoure.

Q : Que faites-vous en tant que résident pour rendre le quartier propre ?

R : Je ne jette pas les déchets plastiques, je les collecte, de même que les bouteilles, les autres ordures organiques sont enterrées dans le sol. Les bouteilles et les déchets plastiques que je garde, j'attends l'opportunité de les gérer d'une façon écologique. Regardez dans le garage, je les stocke là.

Q : Participez-vous aux responsabilités du quartier en tant que résident ? Que faites-vous concrètement ?

R : Non, je ne participe pas aux activités du quartier, car je ne suis pas au courant des activités, tout le monde vit comme s'il était seul.

PROJETS RÉSIDENTIELS

Q : Si vous aviez plus de moyens financiers, quels quartiers désireriez-vous habiter ?

R : Je vivrai à la cité OUA ; vivre dans un tel cadre est un rêve pour m'affirmer socialement. Ensuite, je vais créer une ferme et vivre dans un cadre idéal en mettant en pratique mes conceptions environnementales.

Q : Avez-vous l'intention de déménager ?

R : Oui, j'ai l'intention de déménager dans un quartier où il y a les parents du même village, Agoè par exemple pour bénéficier de la solidarité parentale. Aussi le grand problème dans le quartier c'est le manque d'eau à cause de la baisse de pression.

Q : Mot de fin ?

R : Bon. L'habitat est lié au foncier et la politique du foncier n'existe pas au Togo. Les riches s'accaparent des terres auprès des pauvres, les collectivités se sont aussi accaparées les terres. Il ya le problème de double vente de terrain. L'état n'a pas une main mise dans le foncier ce qui fait que pour avoir un habitat c'est une casse-tête. Il faudra faire l'inventaire des zones et qu'on sache les zones inondables pour aider la population. Il faut que l'Etat déclare domaine public toutes les zones non constructibles. L'Etat doit s'accaparer des zones inondables et les aménager pour le tourisme. Il faut que le foncier retourne à l'Etat pour

avoir une bonne politique du logement au Togo.

Entretien 2 (Réalisé à Abidjan)

Profil de l'Enquêté

Age : 55 ans

Statut matrimonial : marié

Niveau d'instruction : Supérieur

Ethnie : Krou

Religion : chrétienne

Profession : Fonctionnaire (Enseignant à l'université)

Lieu de Naissance : Issia (Region de Daloa)

Taille du ménage: 8

Quartier de résidence : Riveira Golf

STATUT D'OCCUPATION

Q : Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre logement ?

R : Je suis propriétaire de cette maison. Quand je suis arrivé à Abidjan depuis 1988, j'ai été d'abord locataire pendant plus de 20 ans avant d'acheter ma propre maison à Riveira Golf. J'habitais avant à Cocody mais ce quartier n'était pas assez calme.

Q : Comment avez-vous procédé pour devenir propriétaire ?

R : J'ai fait un prêt pour acheter cette maison-là et je me suis renseigné auprès d'une agence

immobilière qui m'a proposé cet appartement. J'ai acheté cet appartement en 2006 dans cette tour qui s'étend sur 400 m2.

TYPE D'HABITAT

Haut standing dans une tour avec ascenseur (4 chambres salons, balcon, baies vitrées …)

Q : Pourquoi ce choix ?

R: Mes moyens financiers me le permettent ; en plus, je veux me sentir à l'aise. Vous savez quand on a les moyens, on cherche à avoir une maison de standing…

LOCALISATION

Q : Dans quel quartier avez-vous habitez avant ?

R : Dans un logement baillé par l'Etat à II Plateaux

Q : Pour quelle raison avez-vous déménagé ?

R : Pour vivre dans ma propre maison

Q : Pourquoi le choix de ce quartier Riveira Golf ?

R : Pour des raisons sécuritaires, je voulais un logement dans un tour et l'agence immobilière m'a orienté vers ici. Lors des troubles, les maisons basses ont été attaquées plus facilement, alors que les tours non. J'ai le plus tenu compte de la sécurité.

Q : Comment trouvez-vous l'environnement physique et social de ce quartier ?

R : satisfaisant et convivial et j'ai tenu aussi compte de cela.

Q : Quels sont vos souhaits d'aménagement du quartier ?

R : meilleure organisation d'enlèvement des ordures. Rentabilisation de l'Espace vert : Nous avons de la verdure et beaucoup de parcs ou peut les aménager et les rendre accessibles au

public. Cette entrée de fonds peut nous servir à l'aménagement de notre espace résidentiel. Je fais partie du comité des sages et nous sommes en train de faire des propositions pour mettre la grille au niveau du quartier afin de le rendre plus sécurisant.

Q : Projets résidentiels ?

R : J'ai l'intention de déménager, car la tour a aussi des inconvénients, parfois on n'a besoin d'être en contact direct avec la nature et respirer de l'air pur. Il arrive parfois que l'ascenseur tombe en panne, or vous savez, la maintenance n'est pas aussi efficace en Afrique et cela peut prendre des semaines pour la réparation. Je suis au 8e étage et imaginez la souffrance. Quand je prendrai de l'âge, je ne pourrai plus empreinter les escaliers, c'est pourquoi j'envisage construire moi même une maison, une maison de retraite qui sera basse. Je compte acheter d'ici peu un terrain à Angré qui est calme et convivial. Je ne peux pas par exemple aller à Yopougon qui regorge de sous quartiers dangereux. C'est un quartier populaire où sont les gens de mauvaises réputations, les voleurs, les drogués comme dans toutes les banlieues des villes.

Q : Comment concevez-vous une ville propre et durable ?

R : Une bonne politique d'aménagement des villes avec les routes bien construites et éclairées.

Q : Mot de fin ?

R : Oui. Dans les habitats de cour, les gens sont plus exposés à la trahison à cause de la jalousie. Disons, si tu vis dans ces quartiers on peut facilement te détruire. Dans les quartiers résidentiels, il y a une solidarité, on tient compte de ta personnalité. Pendant la crise, les quartiers résidentiels avec des tours ne sont pas touchés, alors que dans les quartiers populaires il y a une invasion, car c'est la base où se trouvent les combattants ; la configuration de ces quartiers expose à des actes criminels ; il y a des forêts, du surpeuplement avec des maisons inachevées, les bandits se cachent là bas.

b) Exemple d’un questionnaire rempli à Lomé

ENQUETE MENAGE

EAMAU-Université Paris Ouest Nanterre

Recueil des données sur les trajectoires résidentielles des ménages
Par Blandine M. Agoma
Doctorante en Aménagement et Urbanisme

CONTEXTE

1. VILLE
(X) 1. Lomé ( ) 2. Abidjan

2. QUARTIERS D'ETUDE
( ) 1. Hanoukopé ( ) 2. Gbadago
(X) 3. Agoè ( ) 4. Résidence du Bénin
( ) 5. Cité OUA ( ) 6. Kodjoviakopé
( ) 7. Nyékonakpoè ( ) 8. Adidogomé
( ) 9. Adjamé ( ) 10. Treichville
( ) 11. koumassi ( ) 12. Marcory
( ) 13. Youpougon ( ) 14. abobo
( ) 15. Riveira Golf ( ) 16. II Plateaux

PROFIL

Caractéristiques socio-démographiques de l'enquêté

3. Sexe
(X) 1. Masculin ( ) 2. Féminin

4. Age
( ) 1. moins de 20 ( ) 2. 20-40 (X) 3. 40-60 ( ) 4. 60 et plus

5. Statut matrimonial
( ) 1. Célbataire (X) 2. Marié ( ) 3. Divorcée
( ) 4. Veuf (ve) ( ) 5. concubinage

6. Niveau d'instruction
( ) 1. Aucun ( ) 2. Primaire
( ) 3. Secondaire (X) 4. Supérieur
( ) 5. Coranique ( ) 6. Autres (A préciser)

7. GROUPE ETHNIQUE
(X) 1. Kabyè ( ) 2. Ewé
( ) 3. Adja ( ) 4. Ouatchi
( ) 5. Kotokoli ( ) 6. Losso
( ) 7. Bassar ( ) 8. Moba
( ) 9. KROU ( ) 10. AKAN
( ) 11. MANDE DU NORD ( ) 12. GUR
( ) 13. Autres (A préciser)

8. Ethnie

La question n'est pertinente que si Ethnie = "Autres (A préciser)"

9. Religion
(X) 1. Chrétienne ( ) 2. Animiste ( ) 3. Musulmane
( ) 4. Autres (A préciser)

10. Autres

La question n'est pertinente que si Religion = "Autres (A préciser)"

11. Profession
(X) 1. Fonctionnaire ( ) 2. Travailleur du secteur privé
( ) 3. Travailleur libéral ( ) 4. Cultivateur
( ) 5. Ménagère ( ) 6. Autres (A préciser)

12. Profession

La question n'est pertinente que si Profession = "Autres (A préciser)"

13. Lieu de naissance
Lama (Région de la Kara)

14. Taille du ménage
( ) 1. 0 ( ) 2. 1 ( ) 3. 2
( ) 4. 3 (X) 5. 4 ( ) 6. 5
( ) 7. 6 ( ) 8. 7 ( ) 9. 8
( ) 10. 9 ( ) 11. 10 ( ) 12. 10 et plus

15. Depuis quand habitez vous à Lomé/Abidjan?
( ) 1. depuis naissance ( ) 2. 0-5 ans ( ) 3. 5-10 ans
(X) 4. 10-20 ans ( ) 5. 20 ans et plus

(1)

STATUT D'OCCUPATION

Statut du chef du ménage

16. Statut d'occupation

○ 1. hébergé chez un parent ⊗ 2. Locataire
○ 3. Propriétaire ○ 4. Sous contrat
○ 5. LOGE PAR LE SERVICE ○ 6. Autres

Aller à '31. Statut avant propriétaire' si Statut d'occupation = "Locataire"

17. Démarches pour accéder à la location

○ 1. Recherche personnelle
○ 2. Démarcheur/Agence Immobilière
⊗ 3. Parents/Amis Un ami m'a informé de la disponibilité de la chambre
○ 4. Autres (A préciser)

La question n'est pertinente que si Statut d'occupation = "hébergé chez un parent"

18. Loyer mensuel

○ 1. < 5000 ○ 2. 5000-10000
○ 3. 10000-15000 ○ 4. 15000-20000
○ 5. 20000-25000 ○ 6. 25000-30000
○ 7. 30000-35000 ○ 8. 35000-40000
⊗ 9. 40000-45000 ○ 10. 45000-50000
○ 11. 50000-55000 ○ 12. 55000-60000
○ 13. 60000-65000 ○ 14. 65000-70000
○ 15. 70000-750000 ○ 16. 75000-80000
○ 17. 80000-100.000 ○ 18. 100000-150000
○ 19. 150000-200000 ○ 20. 200000-250000
○ 21. 250000-300000 ○ 22. 350000 et plus

19. Poblèmes liés au statut de locataire

☒ 1. Stress à la fin du mois
☐ 2. Problème de cohabitation avec les voisins
☒ 3. Pression du propriétaire
☐ 4. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

20. Problème lié au statut de locataire

La question n'est pertinente que si Poblèmes liés au statut de locataire = "Autres (A préciser)"

21. Y a t- il des avantages liés au statut du locataire?

○ 1. Oui ⊗ 2. Non

22. Avantages liés au statut

La question n'est pertinente que si Avantages liés au statut du locataire = "Oui"

23. Hébergement avant location?

○ 1. Oui ⊗ 2. Non A mon arrivée à Lomé, je suis entré directement en location

24. Par qui?1

○ 1. Papa Maman
○ 2. Proches parents (cousins, tantes...)
○ 3. Parents du même villages
○ 4. Amis
○ 5. Autres (A préciser)

La question n'est pertinente que si Hébergement avant location? = "Oui"

25. Hébergement avant location?1

La question n'est pertinente que si Hébergement avant location?1 = "Autres (A préciser)"

26. Pourquoi avez-vous décohabité?

○ 1. Mariage ○ 2. Profession
○ 3. Renvoyé ○ 4. Autonomie
○ 5. Autres (A préciser)

27. Raisons de décohabitation

La question n'est pertinente que si Raisons de décohabitation = "Autres (A préciser)"

28. Age de décohabitation

29. Changeriez vous de statut si possible?

⊗ 1. Oui ○ 2. Non Construire ma propre maison

30. Pourquoi?

Aller à '43. Type d'habitat' quelque soit la réponse.
La question n'est pertinente que si Changeriez vous de statut si possible? = "Non"

31. Statut avant propriétaire

○ 1. Hébergé ○ 2. Locataire ○ 3. Logé par Etat/Service
○ 4. Autres

La question n'est pertinente que si Statut d'occupation = "Locataire"

32. Pendant combien de temps?

○ 1. < 5 ans ○ 2. 5-10 ans ○ 3. 11- 20 ans
○ 4. 20 ans et plus

(2)

33. Démarches pour devenir propriétaire

- ☐ 1. Economie et achat terrain
- ☐ 2. Prêt et achat terrain
- ☐ 3. Economie et achat maison
- ☐ 4. Prêt et achat maison
- ☐ 5. Renseignement auprès d'un démarcheur/agence immobilière
- ☐ 6. Renseignement auprès des amis/Parents/Collègue
- ☐ 7. Héritage du terrain
- ☐ 8. Héritage maison
- ☐ 9. Achat par le conjoint
- ☐ 10. Autres (à préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

34. Avantages liés au statut de propriétaire

- ☐ 1. Aucun
- ☐ 2. Ne paie plus le loyer
- ☐ 3. Préservation de son intimité
- ☐ 4. Sécurité en matière du logement
- ☐ 5. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

35. Avantages liés au statut1

La question n'est pertinente que si Avantages liés au statut1 = "Autres (A préciser)"

36. Année d'acquisition du terrain

- ○ 1. Avant 1960 ○ 2. 1960-1970 ○ 3. 1970-1980
- ○ 4. 1980-1990 ○ 5. 1990-2000 ○ 6. 2000-2010
- ○ 7. après 2010

37. Année d'acquisition maison

- ○ 1. Avant 1960 ○ 2. 1960-1970 ○ 3. 1970-1980
- ○ 4. 1980-1990 ○ 5. 1990-2000 ○ 6. 2000-2010
- ○ 7. après 2010

38. Superficie

- ○ 1. 1/4 Lot ○ 2. 1/2 Lot
- ○ 3. 1 Lot ○ 4. 1 Lot 1/2
- ○ 5. 2 Lots ○ 6. 2 Lots 1/2
- ○ 7. 3 Lots ○ 8. 3 Lots 1/2
- ○ 9. 4 Lots ○ 10. 4 Lots 1/2
- ○ 11. 5 Lots ○ 12. 5 Lots et plus
- ○ 13. 100 m² ○ 14. 100-200 m²
- ○ 15. 200- 300 m² ○ 16. 300-400 m²
- ○ 17. 400 - 500 m² ○ 18. 500 -600 m²
- ○ 19. 600 - 700 m² ○ 20. 700- 800 m²
- ○ 21. 800 - 900 m² ○ 22. 900 - 1000 m²
- ○ 23. 1000 m² et plus

39. Prix d'achat du terrain

- ○ 1. NSP ○ 2. <500000
- ○ 3. 500000 - 1 000000 ○ 4. 1 000000 - 5 000000
- ○ 5. 5 000000 - 10 000000 ○ 6. 10 000000 - 15 000000
- ○ 7. 15 000000 - 20 000000 ○ 8. 20 000000 - 25 000000
- ○ 9. 25 000000 et plus

40. Prix d'achat maison

- ○ 1. NSP ○ 2. <500000
- ○ 3. 500000-1 000000 ○ 4. 1 000000 -5 000000
- ○ 5. 5 000000- 10 000000 ○ 6. 10 000000 -15 000000
- ○ 7. 15 000000 - 20 000000 ○ 8. 20 000000 - 25 000000
- ○ 9. 25 000000 et plus

41. Avez vous un titre foncier?

○ 1. Oui ○ 2. Non ○ 3. NSP

42. Permis de construire

○ 1. Oui ○ 2. Non ○ 3. NSP

TYPE D'HABITAT

Caractéristiques du logement

43. Type d'habitat

- ○ 1. Précaire
- ○ 2. Bas standing
- ☒ 3. Moyen standing
- ○ 4. Haut standing
- ○ 5. habitat sur cour
- ○ 6. économique (moyen standing)
- ○ 7. évolutif

Villa dans une cour commune individuelle

44. Caractéristiques du logement

Mini - Villa : 2 Chbres + Séjour Cuisine + Sanitaires incorporés

45. Avez-vous apporté des modifications à votre logement?

○ 1. Oui ○ 2. Non

46. raisons de ce choix

- ☒ 1. Capacité financière à supporter les charges du loyer
- ☐ 2. goût personnel
- ☐ 3. Recommandation de l'architecte/tâcheron/entrepeneur
- ☒ 4. tenu compte de la taille de ma famille
- ☐ 5. tenu compte du sexe des enfants
- ☐ 6. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

47. Raisons du choix

La question n'est pertinente que si raisons de ce choix = "Autres (A préciser)"

3

LOCALISATION

Environnement physique et social

48. Quartier précédent

○ 1. quartiers centraux ☒ 2. quartiers péricentraux
☒ 3. quartiers périphériques Agbalépédogan

49. Raisons du déménagement

☐ 1. Vivre dans sa propre maison
☒ 2. logement non confortable
☐ 3. quartier non confortable
☐ 4. se rapprocher du lieu du travail
☐ 5. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

50. Raisons du déménagement

La question n'est pertinente que si Raisons du déménagement = "Autres (A préciser)"

51. Pourquoi le choix de ce quartier?

☒ 1. Recherche logement
☐ 2. recherche terrain
☐ 3. proximité des parents
☐ 4. proximité des amis et collègues
☐ 5. proximité du lieu de travail
☐ 6. axe de retour du village
☐ 7. raison sécuritaire
☒ 8. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

52. Pourquoi le choix de ce quartier?

Je vis dans ce quartier par nécessité

La question n'est pertinente que si Pourquoi le choix de ce quartier? = "Autres (A préciser)"

53. Depuis quand habitez vous dans ce quartier?

☒ 1. <5 ans ○ 2. 5-10 ans ○ 3. 10-15 ans
○ 4. 15-20 ans ○ 5. 20 ans et plus

54. Critère le plus déterminant (à sugérer par l'enquêteur)

☒ 1. Aucun
○ 2. proximité avec les parents
○ 3. facilité d'accès (transports, état de la voirie, équipements scolaires et sanitaires)
○ 4. Entraide dans le quartier
○ 5. sécurité

55. Avantages de la proximité des parents

☐ 1. Entraite dans le quartier ☐ 2. Sécurité
☐ 3. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.
La question n'est pertinente que si Critère le plus tenu compte = "proximité avec les parents"

56. Avantages de la proximité des parents

La question n'est pertinente que si Avantages de la proximité des parents = "Autres (A préciser)"

57. Avantages proximité des infrastructures

☒ 1. Réduit les trajets/Coût du transport
☒ 2. sécurité routière pour les enfants
☐ 3. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.
La question n'est pertinente que si Critère le plus tenu compte = "facilité d'accès (transports, état de la voirie, équipements scolaires et sanitaires)"

58. Avantages proximité des infrastructures

Je n'ai pas tenu compte de ce Critère

La question n'est pertinente que si Avantages proximité des infrastructures = "Autres (A préciser)"

59. Etat Environnement physique et social du quartier

☒ 1. Mauvais état des routes
☒ 2. inondation en saison des pluies
☐ 3. Enlèvement irrégulier des ordures
☐ 4. pollution
☒ 5. poussière saison sèche
☒ 6. dépotoirs sauvages
☐ 7. Solidarité/Entraide
☐ 8. Satisfaisant/Convivial
☐ 9. Individualisme
☐ 10. autres (à préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases (9 au maximum).

60. Etat Environnement physique du quartier

La question n'est pertinente que si Environnement physique/social quartier = "Satisfaisant/Convivial"

61. Prise en compte dans le choix?

○ 1. Oui ☒ 2. Non

62. Souhait d'aménagement du quartier

☒ 1. Enlèvement régulier des ordures
☐ 2. CONSTRUCTION DES EGOUTS/CANIVEAUX
☐ 3. ORGANISATION DES TRAVAUX COMMUNAUTAIRES
☒ 4. AMENAGEMENT DE LA LAGUNE
☒ 5. CONSTRUCTION/BITUMAGE DES ROUTES
☐ 6. ECLAIRAGE DES RUES
☐ 7. CURAGE DES CANNIVEAUX
☒ 8. ESPACES DE LOISIRS(espaces verts, lieux de jeux)
☐ 9. COMITE DE DEVELOPPEMENT QUARTIER
☐ 10. AUTRES (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

(4)

63. Autres

La question n'est pertinente que si Souhait d'aménagement du quartier = "AUTRES (A préciser)"

64. Appréciation d'espace vert

- [x] 1. Améliore la qualité physique du quartier
- [ ] 2. disctraction
- [x] 3. améliore la qualité de l'air
- [ ] 4. agit sur la santé
- [x] 5. prolonge l'espérance de vie
- [ ] 6. autres (à préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

65. Appréciation d'espace vert

La question n'est pertinente que si Appréciation d'espace vert = "autres (à préciser)"

66. Participer-vous aux responsabilités de votre quartier?

○ 1. Oui ⊗ 2. non

Je ne suis au Courant d'aucune Organisation dans le quartier

67. Que faîtes vous concrètement?

La question n'est pertinente que si Participation responsabilités quartier = "Oui"

68. Intention de déménagement?

⊗ 1. Oui ○ 2. Non

69. Pourquoi?1

Aller dans un quartier plus Convivial et plus assaini

La question n'est pertinente que si Intention de déménagement? = "Oui"

70. Quartier souhaité si plus de moyens

Cité OUA (Vivre dans un tel endroit c'est un Luxe)

71. Propositions pour ville durable

- Assainir la ville
- Verdir la ville (centres de loisirs pour les enfants)

(5)

C) Exemple d'un questionnaire rempli à Abidjan

ENQUETE MENAGE

EAMAU-Université Paris Ouest Nanterre

Recueil des données sur les trajectoires résidentielles des ménages
Par Blandine M. Agoma
Doctorante en Aménagement et Urbanisme

CONTEXTE

1. VILLE
○ 1. Lomé ⊗ 2. Abidjan

2. QUARTIERS D'ETUDE
○ 1. Hanoukopé ○ 2. Gbadago
○ 3. Agoè ○ 4. Résidence du Bénin
○ 5. Cité OUA ○ 6. Kodjoviakopé
○ 7. Nyékonakpoè ○ 8. Adidogomé
○ 9. Adjamé ○ 10. Treichville
○ 11. koumassi ○ 12. Marcory
○ 13. Youpougon ○ 14. abobo
○ 15. Riveira Golf ⊗ 16. II Plateaux

PROFIL

Caractéristiques socio-démographiques de l'enquêté

3. Sexe
⊗ 1. Masculin ○ 2. Féminin

4. Age
○ 1. moins de 20 ○ 2. 20-40 ⊗ 3. 40-60 ○ 4. 60 et plus

5. Statut matrimonial
○ 1. Célbataire ⊗ 2. Marié ○ 3. Divorcée
○ 4. Veuf (ve) ○ 5. concubinage

6. Niveau d'instruction
○ 1. Aucun ○ 2. Primaire
○ 3. Secondaire ⊗ 4. Supérieur
○ 5. Coranique ○ 6. Autres (A préciser)

7. GROUPE ETHNIQUE
○ 1. Kabyè ○ 2. Ewé
○ 3. Adja ○ 4. Ouatchi
○ 5. Kotokoli ○ 6. Losso
○ 7. Bassar ○ 8. Moba
○ 9. KROU ⊗ 10. AKAN
○ 11. MANDE DU NORD ○ 12. GUR
○ 13. Autres (A préciser)

8. Ethnie

La question n'est pertinente que si Ethnie = "Autres (A préciser)"

9. Religion
⊗ 1. Chrétienne ○ 2. Animiste ○ 3. Musulmane
○ 4. Autres (A préciser)

10. Autres

La question n'est pertinente que si Religion = "Autres (A préciser)"

11. Profession
⊗ 1. Fonctionnaire ○ 2. Travailleur du secteur privé
○ 3. Travailleur libéral ○ 4. Cultivateur
○ 5. Ménagère ○ 6. Autres (A préciser)

12. Profession
Mang

La question n'est pertinente que si Profession = "Autres (A préciser)"

13. Lieu de naissance
Man

14. Taille du ménage
○ 1. 0 ○ 2. 1 ○ 3. 2
○ 4. 3 ○ 5. 4 ⊗ 6. 5
○ 7. 6 ○ 8. 7 ○ 9. 8
○ 10. 9 ○ 11. 10 ○ 12. 10 et plus

15. Depuis quand habitez vous à Lomé/Abidjan?
○ 1. depuis naissance ○ 2. 0-5 ans ○ 3. 5-10 ans
○ 4. 10-20 ans ⊗ 5. 20 ans et plus

STATUT D'OCCUPATION

Statut du chef du ménage

16. Statut d'occupation

○ 1. hébergé chez un parent ○ 2. Locataire
⊗ 3. Propriétaire ○ 4. Sous contrat
○ 5. LOGE PAR LE SERVICE ○ 6. Autres

Aller à '31. Statut avant propriétaire' si Statut d'occupation = "Locataire"

17. Démarches pour accéder à la location

○ 1. Recherche personnelle
○ 2. Démarcheur/Agence Immobilière
○ 3. Parents/Amis
○ 4. Autres (A préciser)

La question n'est pertinente que si Statut d'occupation = "hébergé chez un parent"

18. Loyer mensuel

○ 1. < 5000 ○ 2. 5000-10000
○ 3. 10000-15000 ○ 4. 15000-20000
○ 5. 20000-25000 ○ 6. 25000-30000
○ 7. 30000-35000 ○ 8. 35000-40000
○ 9. 40000-45000 ○ 10. 45000-50000
○ 11. 50000-55000 ○ 12. 55000-60000
○ 13. 60000-65000 ○ 14. 65000-70000
○ 15. 70000-750000 ○ 16. 75000-80000
○ 17. 80000-100.000 ○ 18. 100000-150000
○ 19. 150000-200000 ○ 20. 200000-250000
○ 21. 250000-300000 ○ 22. 350000 et plus

19. Poblèmes liés au statut de locataire

☐ 1. Stress à la fin du mois
☐ 2. Problème de cohabitation avec les voisins
☐ 3. Pression du propriétaire
☐ 4. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

20. Problème lié au statut de locataire

La question n'est pertinente que si Poblèmes liés au statut de locataire = "Autres (A préciser)"

21. Y a t- il des avantages liés au statut du locataire?

○ 1. Oui ○ 2. Non

22. Avantages liés au statut

La question n'est pertinente que si Avantages liés au statut du locataire = "Oui"

23. Hébergement avant location?

○ 1. Oui ○ 2. Non

24. Par qui?1

○ 1. Papa Maman
○ 2. Proches parents (cousins, tantes...)
○ 3. Parents du même villages
○ 4. Amis
○ 5. Autres (A préciser)

La question n'est pertinente que si Hébergement avant location? = "Oui"

25. Hébergement avant location?1

La question n'est pertinente que si Hébergement avant location?1 = "Autres (A préciser)"

26. Pourquoi avez-vous décohabité?

○ 1. Mariage ○ 2. Profession
○ 3. Renvoyé ○ 4. Autonomie
○ 5. Autres (A préciser)

27. Raisons de décohabitation

La question n'est pertinente que si Raisons de décohabitation = "Autres (A préciser)"

28. Age de décohabitation

29. Changeriez vous de statut si possible?

○ 1. Oui ○ 2. Non

30. Pourquoi?

Aller à '43. Type d'habitat' quelque soit la réponse.
La question n'est pertinente que si Changeriez vous de statut si possible? = "Non"

31. Statut avant propriétaire

○ 1. Hébergé ⊗ 2. Locataire ○ 3. Logé par Etat/Service
○ 4. Autres

La question n'est pertinente que si Statut d'occupation = "Locataire"

32. Pendant combien de temps?

○ 1. < 5 ans ○ 2. 5-10 ans ○ 3. 11- 20 ans
⊗ 4. 20 ans et plus

2

33. Démarches pour devenir propriétaire

- ☐ 1. Economie et achat terrain
- ☒ 2. Prêt et achat terrain
- ☐ 3. Economie et achat maison
- ☐ 4. Prêt et achat maison
- ☐ 5. Renseignement auprès d'un démarcheur/agence immobilière
- ☐ 6. Renseignement auprès des amis/Parents/Collègue
- ☐ 7. Héritage du terrain
- ☐ 8. Héritage maison
- ☐ 9. Achat par le conjoint
- ☒ 10. Autres (à préciser) Achat d'un terrain auprès de la BNET

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

34. Avantages liés au statut de propriétaire

- ☐ 1. Aucun
- ☒ 2. Ne paie plus le loyer
- ☐ 3. Préservation de son intimité
- ☒ 4. Sécurité en matière du logement
- ☐ 5. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

35. Avantages liés au statut1

La question n'est pertinente que si Avantages liés au statut1 = "Autres (A préciser)"

36. Année d'acquisition du terrain

- ○ 1. Avant 1960 ○ 2. 1960-1970 ○ 3. 1970-1980
- ○ 4. 1980-1990 ⊗ 5. 1990-2000 ○ 6. 2000-2010
- ○ 7. après 2010 1995

37. Année d'acquisition maison

- ○ 1. Avant 1960 ○ 2. 1960-1970 ○ 3. 1970-1980
- ○ 4. 1980-1990 ○ 5. 1990-2000 ○ 6. 2000-2010
- ○ 7. après 2010

38. Superficie

○ 1. 1/4 Lot	○ 2. 1/2 Lot
○ 3. 1 Lot	○ 4. 1 Lot 1/2
○ 5. 2 Lots	○ 6. 2 Lots 1/2
○ 7. 3 Lots	○ 8. 3 Lots 1/2
○ 9. 4 Lots	○ 10. 4 Lots 1/2
○ 11. 5 Lots	○ 12. 5 Lots et plus
○ 13. 100 m²	○ 14. 100-200 m²
○ 15. 200- 300 m²	○ 16. 300-400 m²
○ 17. 400 - 500 m²	○ 18. 500 -600 m²
○ 19. 600 - 700 m²	○ 20. 700- 800 m²
○ 21. 800 - 900 m²	○ 22. 900 - 1000 m²

⊗ 23. 1000 m² et plus

39. Prix d'achat du terrain 3 millions.

○ 1. NSP	○ 2. <500000
○ 3. 500000 - 1 000000	⊗ 4. 1 000000 - 5 000000
○ 5. 5 000000 - 10 000000	○ 6. 10 000000 - 15 000000
○ 7. 15 000000 - 20 000000	○ 8. 20 000000 - 25 000000

○ 9. 25 000000 et plus

40. Prix d'achat maison

○ 1. NSP	○ 2. <500000
○ 3. 500000-1 000000	○ 4. 1 000000 -5 000000
○ 5. 5 000000- 10 000000	○ 6. 10 000000 -15 000000
○ 7. 15 000000 - 20 000000	○ 8. 20 000000 - 25 000000

○ 9. 25 000000 et plus

41. Avez vous un titre foncier?

⊗ 1. Oui ○ 2. Non ○ 3. NSP

42. Permis de construire

⊗ 1. Oui ○ 2. Non ○ 3. NSP

TYPE D'HABITAT

Caractéristiques du logement

43. Type d'habitat

- ○ 1. Précaire
- ○ 2. Bas standing
- ○ 3. Moyen standing
- ⊗ 4. Haut standing
- ○ 5. habitat sur cour
- ○ 6. économique (moyen standing)
- ○ 7. évolutif

44. Caractéristiques du logement

Duplex avec piscine

45. Avez-vous apporté des modifications à votre logement?

○ 1. Oui ○ 2. Non

46. raisons de ce choix

- ⊗ 1. Capacité financière à supporter les charges du loyer
- ☐ 2. goût personnel
- ☒ 3. Recommandation de l'architecte/tâcheron/entrepeneur
- ☒ 4. tenu compte de la taille de ma famille
- ☐ 5. tenu compte du sexe des enfants
- ☐ 6. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

47. Raisons du choix

La question n'est pertinente que si raisons de ce choix = "Autres (A préciser)"

3

LOCALISATION

Environnement physique et social

48. Quartier précédent

○ 1. quartiers centraux ☒ 2. quartiers péricentraux
○ 3. quartiers périphériques

49. Raisons du déménagement

☒ 1. Vivre dans sa propre maison
☐ 2. logement non confortable
☐ 3. quartier non confortable
☐ 4. se rapprocher du lieu du travail
☒ 5. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

50. Raisons du déménagement

j'avais déjà une maison, mais j'ai eu envie de construire mieux

La question n'est pertinente que si Raisons du déménagement = "Autres (A préciser)"

51. Pourquoi le choix de ce quartier?

☐ 1. Recherche logement
☐ 2. recherche terrain
☐ 3. proximité des parents
☐ 4. proximité des amis et collègues
☐ 5. proximité du lieu de travail
☐ 6. axe de retour du village
☐ 7. raison sécuritaire
☒ 8. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

52. Pourquoi le choix de ce quartier?

Ce quartier (II plateau) répond mieux à mon statut social

La question n'est pertinente que si Pourquoi le choix de ce quartier? = "Autres (A préciser)"

53. Depuis quand habitez vous dans ce quartier?

○ 1. <5 ans ☒ 2. 5-10 ans ○ 3. 10-15 ans
○ 4. 15-20 ans ○ 5. 20 ans et plus

54. Critère le plus déterminant (à sugérer par l'enquêteur)

☒ 1. Aucun
○ 2. proximité avec les parents
○ 3. facilité d'accès (transports, état de la voirie, équipements scolaires et sanitaires)
○ 4. Entraide dans le quartier
○ 5. sécurité

55. Avantages de la proximité des parents

☐ 1. Entraite dans le quartier ☐ 2. Sécurité
☐ 3. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.
La question n'est pertinente que si Critère le plus tenu compte = "proximité avec les parents"

56. Avantages de la proximité des parents

La question n'est pertinente que si Avantages de la proximité des parents = "Autres (A préciser)"

57. Avantages proximité des infrastructures

☐ 1. Réduit les trajets/Coût du transport
☐ 2. sécurité routière pour les enfants
☐ 3. Autres (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.
La question n'est pertinente que si Critère le plus tenu compte = "facilité d'accès (transports, état de la voirie, équipements scolaires et sanitaires)"

58. Avantages proximité des infrastructures

La question n'est pertinente que si Avantages proximité des infrastructures = "Autres (A préciser)"

59. Etat Environnement physique et social du quartier

☐ 1. Mauvais état des routes
☐ 2. inondation en saison des pluies
☐ 3. Enlèvement irrégulier des ordures
☐ 4. pollution
☐ 5. poussière saison sèche
☐ 6. dépotoirs sauvages
☒ 7. Solidarité/Entraide
☐ 8. Satisfaisant/Convivial
☐ 9. Individualisme
☐ 10. autres (à préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases (9 au maximum).

60. Etat Environnement physique du quartier

La question n'est pertinente que si Environnement physique/social quartier = "Satisfaisant/Convivial"

61. Prise en compte dans le choix?

☒ 1. Oui ○ 2. Non

62. Souhait d'aménagement du quartier

☒ 1. Enlèvement régulier des ordures
☐ 2. CONSTRUCTION DES EGOUTS/CANIVEAUX
☐ 3. ORGANISATION DES TRAVAUX COMMUNAUTAIRES
☐ 4. AMENAGEMENT DE LA LAGUNE
☐ 5. CONSTRUCTION/BITUMAGE DES ROUTES
☐ 6. ECLAIRAGE DES RUES
☐ 7. CURAGE DES CANNIVEAUX
☒ 8. ESPACES DE LOISIRS(espaces verts, lieux de jeux)
☐ 9. COMITE DE DEVELOPPEMENT QUARTIER
☐ 10. AUTRES (A préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

63. Autres

La question n'est pertinente que si Souhait d'aménagement du quartier = "AUTRES (A préciser)"

64. Appréciation d'espace vert

- [x] 1. Améliore la qualité physique du quartier
- [x] 2. disctraction
- [ ] 3. améliore la qualité de l'air
- [x] 4. agit sur la santé
- [x] 5. prolonge l'espérance de vie
- [ ] 6. autres (à préciser)

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

65. Appréciation d'espace vert

La question n'est pertinente que si Appréciation d'espace vert = "autres (à préciser)"

66. Participer-vous aux responsabilités de votre quartier?

- [x] 1. Oui
- ○ 2. non

67. Que faîtes vous concrètement?

je participe aux réunions des résidents de la Cité

La question n'est pertinente que si Participation responsabilités quartier = "Oui"

68. Intention de déménagement?

- ○ 1. Oui
- [x] 2. Non

69. Pourquoi?1

La question n'est pertinente que si Intention de déménagement? = "Oui"

70. Quartier souhaité si plus de moyens

Beverly Hills (près du Golf), c'est le ~~quartiers~~ nouveau quartiers des riches

71. Propositions pour ville durable

Bien aménager les rues, réduire les nuisances sonores et la pollution pour le bien être des habitants

5

Annexe 11. Quelques données résumant le profil des citadins enquêtés dans les deux villes

Par souci de clarté, nous avons tenu à fournir en annexe les informations sur le profil des enquêtés qui ont été soumis à notre questionnaire. Il ne s'agit pas des statistiques sur l'ensemble de notre échantillon, mais des statistiques sur les ménages concernés par l'enquête quantitative à Lomé et à Abidjan. Ainsi, tous les tableaux et graphiques présentés dans le texte sont issus du traitement statistique des informations collectées à l'aide du questionnaire. Il s'agit cependant d'une enquête quantitative légère associée aux entretiens, ce qui justifie que l'échantillon soit faible (200 personnes). Les chiffres présentés dans les tableaux et graphiques regroupent les données des deux strates : Lomé et Abidjan

Tableau 1 : Nombre de personnes enquêtés par quartiers d'étude

Les quartiers de kodjoviakopé, de Nyékonapkoè, de Gbadago, d'Hanoukpé, d'Adidogomé, d'Agoènyivé, la Cité de la caisse et la Résidence du Bénin ont été nos espaces privilégiés de rencontre des citadins à Lomé. Quant à Abidjan, nous avons sillonné les quartiers d'Abobo, de Yopougon, d'Adjamé, de Treichville, de Marcory, de Koumassi, d'Attecoubé, du Plateau et de Cocody pour négocier des entretiens avec des ménages.

QUARTIERS		
Hanoukopé	**17**	**8.5%**
Gbadago	**13**	**6.5%**
Agoè	**19**	**9.5%**
Résidence du Bénin	**23**	**11.5%**
Cité OUA	**7**	**3.5%**
Kodjoviakopé	**16**	**8.0%**
Nyékonakpoè	**14**	**7.0%**
Adidogomé	**11**	**5.5%**
Adjamé	**10**	**5.0%**
Treichville	**10**	**5.0%**
koumassi	**10**	**5.0%**
Marcory	**10**	**5.0%**
Youpougon	**10**	**5.0%**
abobo	**10**	**5.0%**
Riveira Golf	**10**	**5.0%**
Il Plateaux	**10**	**5.0%**
Total	**200**	**100.0%**

Graphique 1: Répartition selon le sexe

Dans l'ensemble, nous avons discuté avec les chefs de ménages qui sont pour la plupart des hommes. Ce qui est logique en milieu africain quand on sait que l'avis des femmes compte peu dans les prises de décisions concernant les choix résidentiels. Lorsque nous arrivons dans une maison et nous tombons sur des femmes, elles refusent de nous donner des informations en l'absence de leurs maris. Celles qui acceptent sont souvent incapables de répondre à toutes nos questions, elles ignorent pour la plupart les informations sur les prix d'achat des terrains ou des maisons. Ainsi, il nous est arrivé dans beaucoup de cas de repasser dans le logement pour compléter les informations manquantes avec le chef du ménage lui-même. Il semble alors '' logique '' dans ce contexte que les hommes soient plus représentés.

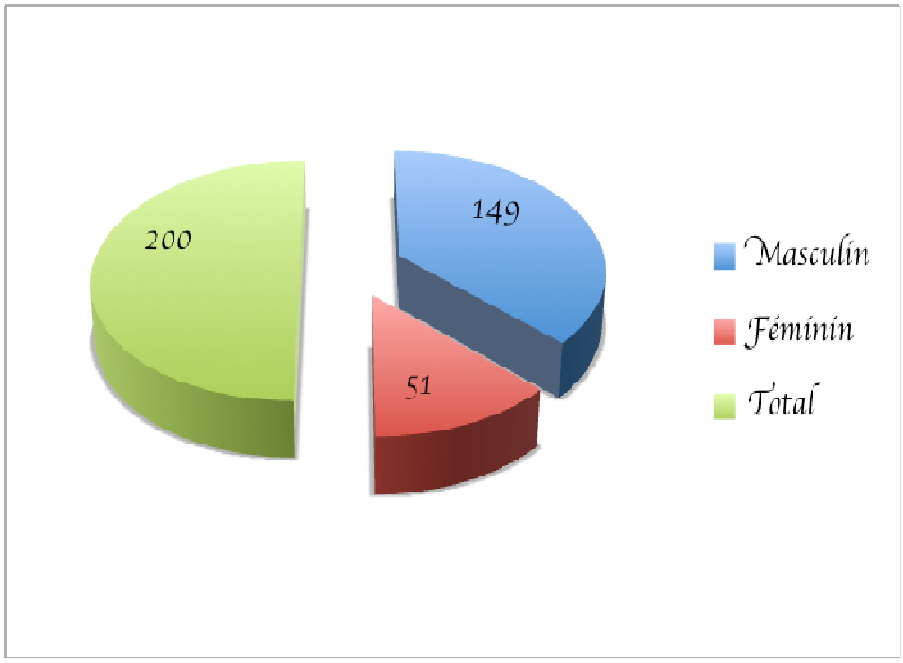


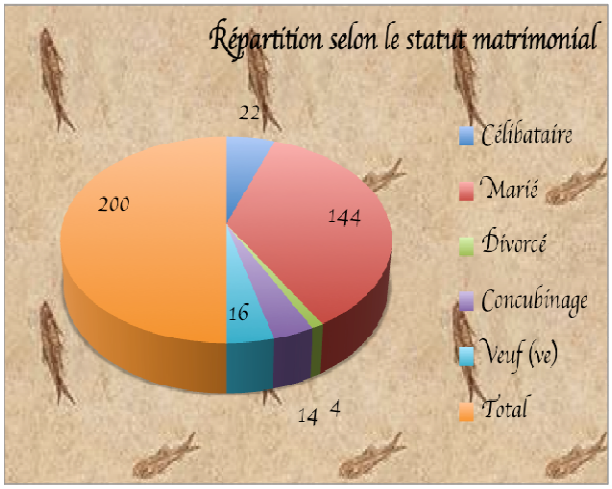
Tableau 2 : Répartition selon l'ethnie

L'Ethnie a été envisagée dans notre étude comme participant à la construction d'une identité culturelle voire politique en milieu urbain. Cette variable agirait comme un ''filtre '' dans la localisation résidentielle des ménages, selon l'importance que chaque individu lui accorde dans ses critères de choix.

Ethnie	Nb. cit.	Fréq.
Kabyè	22	11,0%
Ewé	40	20,0%
Adja	2	1,0%
Ouatchi	6	3,0%
Kotokoli	6	3,0%
Losso	2	1,0%
Bassar	5	2,5%
Moba	2	1,0%
KROU	12	6,0%
AKAN	43	21,5%
MANDE DU NORD	11	5,5%
GUR	5	2,5%
Autres (A préciser)	44	22,0%
TOTAL OBS.	**200**	**100%**

Graphique 2: Répartition selon le statut matrimonial

Les choix résidentiels sont fortement influencés par le statut matrimonial des ménages. On note dans les deux contextes une prépondérance des hommes mariés, ce qui ne surprend pas quand on sait que le projet résidentiel ne prend vraiment sens qu'avec la mise en couple et l'arrivée des enfants.



Graphique 3: Répartition selon la profession

Plusieurs métiers sont représentés dans notre échantillon : nous avons ainsi catégorisé

les métiers en 4 groupes : les fonctionnaires (employés de l'Etat), travailleur du secteur privé (employés dans les entreprises privées), travailleur du secteur libéral (particuliers, commerçants, artisans, ets), ménagère (femmes au foyer). La modalité ''autres'' est prévue pour les catégories non répertoriés dans ces 4 groupes comme les élèves, les apprentis, etc… Toutes ces professions répertoriées reflètent les différentes classes sociales en présence dans la ville.

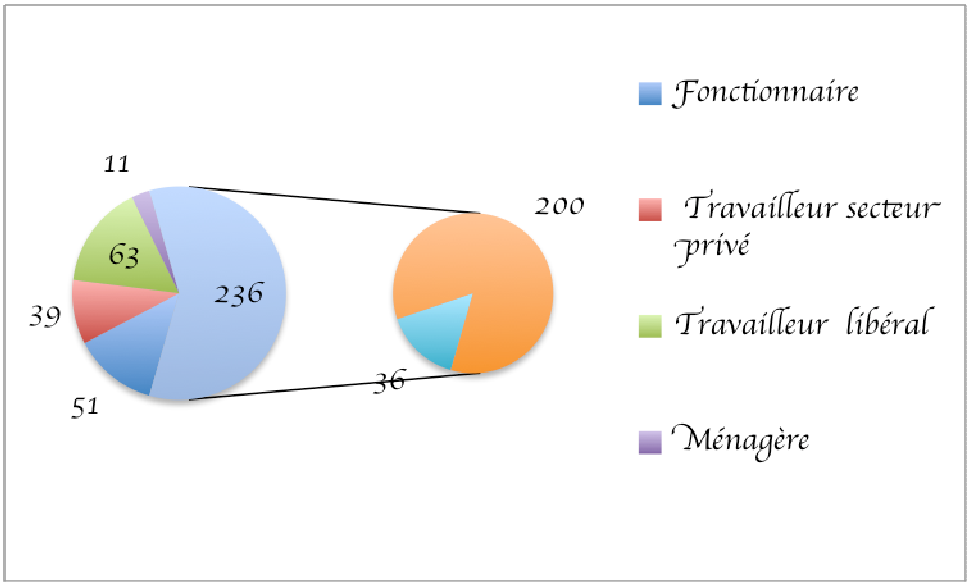


Tableau 3 : Répartition selon la religion

La religion a été considérée comme pouvant participer ou pas à la construction d'une identité territoriale. Toutes les religions sont représentées en milieu urbain, cependant on note une forte représentativité des chrétiens.

Religion		
Chrétienne	163	81.5%
Animiste	10	5.0%
Musulmane	26	13.0%
Autres (A préciser)	0	0.0%
Total	**200**	**99.5%**

N.B : L'effectif repose sur le nombre d'observations et non le nombre de citations

Annexe 12. Liste des personnes rencontrées

a) à Lomé….

Mr Adjamagbo Ambroise, Architecte-Urbaniste, Directeur de la Recherche et du Développement, EAMAU (rencontré en septembre 2012, discussion sur la question de l'habitat planifié à Lomé)

Dr Roger Danioue, Sociologue, Maître de conférence à l'Université de Lomé (rencontré à plusieurs reprises, discussion et orientation sur l'aspect méthodologique de la recherche)

Dr Aholou Cyprien, Socio-urbaniste, Chef de Projet CDS GREATER Lomé (rencontré à plusieurs reprises à Lomé, discussion sur les CDQ et la gouvernance urbaine à Lomé)

Mr Sedo Josias, élève architecte à l'EAMAU (rencontré en octobre 2013, aide à la reproduction des plans des maisons)

Mr Tchini Kodjo, Architecte- Urbaniste, Directeur des Etudes, EAMAU (rencontré en juillet 2012, discussion sur la question de l'habitat et du foncier à Lomé)

Mr Amétsiagbé Adzewoda, Directeur de l'Urbanisme, DGUH Lomé (rencontré en juillet 2011, discussion sur la gestion urbaine à Lomé)

Dr Somenu Koffi Amenovinyo, Juriste, enseignant chercheur aux universités de Lomé et Kara, (rencontré en juillet 2011, discussion sur la législation foncière au Togo)

Mr Djegnon K. Nice, technicien en Génie-Civil, Chef division Architecture et des Permis de construire, Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (rencontré en juin 2011, aide à la recherche documentaire sur le foncier et l'habitat au Togo)

b) à Abidjan…

Pr. Jérôme Aloko N'Guessan, Directeur de l'Institut de Géographie Tropicale, Université de Cocody (mars 2012, discussion sur la politique urbaine et de logement à Abidjan)

Dr Gilbert Yassi, Géographe, enseignant chercheur à l'ENA[96] (rencontré en février-mars 2012, Discussion sur les sociétés immobilières à Abidjan, mise à disposition d'une salle de travail à l'ENS, aide à la recherche documentaire).

Dr N'Dahoulé Rémi, Géographe, enseignant chercheur à l'Université de Cocody (rencontré en Février-Mars 2012, discussion sur la politique de logement en Côte d'Ivoire, guide de terrain et aide à la collecte d'information auprès des citadins).

Mr Jean Jacques Kanga, Urbaniste, Directeur de Cabinet du Ministère du logement (rencontré en Février-Mars 2012, discussion sur le dispositif institutionnel et juridique du logement en Côte d'Ivoire ; information sur les sociétés immobilières privées et aide à la recherche documentaire).

- Mr Botsi, Conseiller technique au ministère du logement, (rencontré en Mars 2012, discussion sur la politique du logement en Côte d'Ivoire)

- Mr Stéphane Baou, Urbaniste, Directeur d'un cabinet d'Urbanisme à Abidjan (rencontré en Février 2012, discussion sur l'aménagement urbain à Abidjan)

Dr kouamé Apéssika, Architecte-Urbaniste, (rencontré en février 2012, aide à la recherche documentaire à Abidjan)

Dr Gnoto Zié André, Enseignant chercheur à l'ENA, Chef de département des Arts et Lettres (rencontré en février – Mars 2012, discussion sur les stratégies de choix résidentiels des ménages à Abidjan)

Mr Aka N'Gouan Désiré Alex, Géomaticien, Responsable cabinet CEPSIG[97] (rencontré en mars 2012, aide à la reproduction des cartes)

c) et à Paris.

Pr. Alain Dubresson, Directeur du département de géographie, Université Paris Ouest Nanterre (Rencontré en Octobre 2010, discussion sur la politique de logement à Abidjan)

Dr Amandine Spire, Géographe, Université Paris Ouest Nanterre (rencontré en novembre 2010, aide à la recherche documentaire)

[96] Ecole Nationale Supérieure d'Abidjan

[97] Cabinet d'Expertise et de Promotion du Système d'Information géographique

Dr Jean Fabien Steck, Géographe, Maître de conférences à l'Université Paris Ouest Nanterre (rencontré en octobre 2010, discussion sur la politique urbaine à Abidjan, orientation sur la recherche documentaire à Abidjan)

Pr Alphonse Yapi-Diahou, Géographe, Université Paris 8 (rencontré à plusieurs reprises, discussion sur la politique urbaine en Côte d'Ivoire, aide à la recherche de terrain à Abidjan)

Mr Filippi Benoit, Urbaniste, Directeur du cabinet d'Etude CEMHA-Ville (rencontré en janvier 2011, discussion sur la modélisation des choix résidentiels en milieu urbain)

Annexe 13. Autorisations nécessaires pour la collecte des données sur le terrain

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

CABINET
.....
SECRETARIAT GENERAL
.....
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DU DEVELOPPEMENT MUNICIPAL, DE L'HABITAT ET DU PATRIMOINE IMMOBILIER

REPUBLIQUE TOGOLAISE
TRAVAIL-LIBERTE-PATRIE

Lomé, le 27 JUIL. 2011

N° 01255/MUH-CAB/SG/DGUDMHPI

Le Ministre

A
Madame AGOMA Mahikiwè Blandine

LOME

Madame,

Faisant suite à votre correspondance en date du 14 juin 2011, relative à une autorisation d'accès à la documentation,

J'ai l'honneur vous informer que mes services techniques sont disposés à vous fournir les documents, qui sont à leur disposition.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

REPUBLIQUE TOGOLAISE Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat LE MINISTRE

Komlan NUNYABU

École Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme
Établissement Inter États d'Enseignement Supérieur et de Recherche

Attestation de Recherche

Je soussigné, **ADJAMAGBO Comlan Ambroise**, Directeur du Développement et de la Recherche de l'EAMAU, atteste par la présente que **Mlle AGOMA Mahikiwè**, doctorante en Aménagement de l'espace/Urbanisme à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense (France) en co-tutelle avec l'EAMAU sise à Lomé, effectue des recherches de terrain sur le thème : « Stratégies résidentielles en milieu urbain : entre choix et contraintes ? Réflexion à partir de deux villes africaines, Lomé et Abidjan».

Par ailleurs l'intéressée dans le cadre de ses recherches, doit prendre des vues pour montrer la réalité spatiale des phénomènes observés.

En foi de quoi, je lui délivre la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Pr ADJAMAGBO Comlan Ambroise

Directeur du Développement et de la Recherche

Quartier Doumassesse - B.P. : 2067 EAMAU Lomé - TOGO Tél. 00228 221 62 53 / 221 64 41 Fax : 00228 222 06 52
E-mail : eamau@cafe.tg ou gogalama@tg.refer.org
Site Internet : http://www.eamau.org

MINISTERE DE LA PROMOTION DU LOGEMENT

CABINET DU MINISTRE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline – Travail

Abidjan, le 07 FEV 2012

N/Réf : 0008 /2011/MPL/CAB/JJK/bk

ATTESTATION

Je soussigné **Jean Jacques KANGA, Directeur de cabinet du Ministère de la Promotion du Logement**, atteste sur l'honneur que **Mademoiselle AGOMA Mahikiwè**, doctorante à l'Université de Paris Ouest Nanterre en cotutelle avec l'Ecole Africaine des Métiers, de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU) de Lomé, effectue des recherches sur le thème : **''Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan: entre opportunités spatiales et stratégies des ménages''**.

Au vu de l'intérêt que notre Ministère porte à cette recherche dans le cadre de la politique nationale de logement, je vous prie de bien vouloir la recevoir et de mettre à sa disposition toutes les informations nécessaires pour la bonne conduite de son étude.

Le Directeur de Cabinet

République de Côte d'Ivoire ★ Ministère de la Promotion du Logement ★ Le Directeur de Cabinet

Jean-Jacques KANGA

Ministère de la Promotion du Logement – Tél. : 20 33 54 61 - E-mail : min_prologe@yahoo.fr
Tour B 14ème Etage - Cité Administrative

Université de Cocody
Abidjan

Institut de Géographie
Tropicale

LETTRE DE RECOMMANDATION

Je soussigné Professeur Jérôme ALOKO-N'GUESSAN, Directeur de Recherches (CAMES), atteste sur l'honneur que Mademoiselle AGOMA Mahikiwè, doctorante à l'Université de Paris Ouest Nanterre en cotutelle avec l'Ecole Africaine des Métiers, de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU) sise à Lomé, effectue des recherches sur le thème :

''Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan: entre opportunités spatiales et stratégies des ménages''.

Au vu de l'intérêt que notre Institution sous-régionale porte à cette recherche dans le cadre de son programme sur l'habitat, je vous prie de bien vouloir recevoir Mlle AGOMA et mettre à sa disposition toutes les informations nécessaires pour la bonne conduite de son étude.

Nous vous remercions pour votre grande compréhension.

Fait à Abidjan le 08 /01/ 2012

Prof. Jérôme ALOKO-N'GUESSAN
Directeur de Recherches
Institut de Géographie Tropicale

Le Directeur

Professeur Jérôme ALOKO N'GUESSAN

Directeur de Recherches

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE **12**

INTRODUCTION GENERALE **15**
PROBLEMATIQUE 16
CADRE CONCEPTUEL 19

PORTEE DE L'ETUDE **26**
LOME ET ABIDJAN : UN EXERCICE COMPARATIF 27
DEMARCHE METHODOLOGIQUE 30

1ER CHAPITRE **46**

URBANISATION ET MOBILITE RESIDENTIELLE : DEUX DYNAMIQUES EN INTERACTION **46**
1.1- LOME ET ABIDJAN A L'IMAGE DES VILLES OUEST-AFRICAINES 48
1.1.1- A la genèse des deux villes : l'héritage colonial *48*
1.1.2- L'extension spatiale *50*
1 .1.3- Une croissance difficile à gérer ? *59*
1.2- LES VILLES AFRICAINES DANS LES THEORIES DE LA CROISSANCE SPATIALE 62
1.2.1- L'école de Chicago: intérêts et limites *62*
a) Le concept d'aire naturelle de Robert Park (1915) 62
b) Les aires concentriques de Burgess 62
1.2.2 - La ville dans la pensée économique *65*
1.2.3- La ville dans la pensée marxiste : l'apport d'Henri Lefebvre *68*

2EME CHAPITRE **74**

REFLEXION THEORIQUE SUR LES CHOIX RESIDENTIELS EN MILIEU URBAIN **74**
2.1- L'APPROCHE ECONOMIQUE DES CHOIX RESIDENTIELS 76
2.1.1- La compréhension du bien logement *76*
2.1.2. Les préférences résidentielles des individus : la théorie de la microéconomie *77*
2.2- APPROCHES SOCIOLOGIQUES DES CHOIX RESIDENTIELS 80
2.2.1- Modèles familiaux et patrimoniaux *81*
2.2.2- Modèles de trajectoire de vie *82*
2.3- QUELQUES TECHNIQUES DE MODELISATION DES CHOIX RESIDENTIELS 83
2.3.1- Les automates cellulaires et le système multi-agents *83*
2.3.2- Les modèles des choix discrets *85*

3EME CHAPITRE **89**

LES OPPORTUNITES RESIDENTIELLES APPREHENDEES PAR LES POLITIQUES DE LOGEMENT .. **89**
3.1- POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT : EVOLUTION ET JEUX D'ACTEURS 91
3.1.1- Genèse des politiques *91*
3.1.2- Les continuités historiques *95*
a) le cas ivoirien 95
b) Le cas togolais : une politique de l'habitat à l'image de son histoire urbaine 105
3.1.3- L'habitat et la question sociale *110*
3.2- CARACTERISTIQUES DU PARC DU LOGEMENT : DES SITUATIONS DIVERSES 114
3.2.1- Type d'habitat et évolution du parc du logement à Abidjan *114*
3.2.1.1- Typologie de l'habitat 114
a) L'habitat économique 115
b) L'habitat sur cour commune classique 120
c) L'habitat résidentiel 123
3.2.1.2- Evolution et répartition spatiale de l'habitat 123
3.2.2- Caractéristiques du logement à Lomé *126*
3.2.2.1- L'offre immobilière : état des lieux et répartition spatiale 126
3.2.2.2- Le type d'habitat 130
3.2.2.3- Evolution du standing du logement 133

4EME CHAPITRE 137

LES OPPORTUNITÉS RESIDENTIELLES APPREHENDEES PAR LE MARCHE FONCIER 137

4.1- LE REGIME FONCIER ENTRE TRADITION ET MODERNITE 139

4.1.1- Les normes foncières traditionnelles : une construction historique 139

4.1.2- Du droit coutumier au droit moderne : le régime foncier 141

4.2- LES PRATIQUES FONCIERES 152

4.2.1- L'accès au sol « une course de fond !» 152

4.2.2-Cartographie du prix du sol 158

4.2.2.1- Réflexion économique : l'analyse hédonique 166

4.2.2.2- La construction sociale des prix fonciers 168

5EME CHAPITRE 172

LE STATUT D'OCCUPATION COMME EXPRESSION DES STRATEGIES RESIDENTIELLES DES MENAGES 172

5.1- ETRE HEBERGE CHEZ UN TIERS : UN MAL-LOGEMENT ? 174

5.2 - ETRE LOCATAIRE A LOME ET A ABIDJAN : UN PASSAGE QUASI OBLIGE DANS UN PARCOURS RESIDENTIEL 177

5.2.1- On ne naît pas propriétaire, on le devient ! 184

a) Une question de préférences 191

b) Cycle de vie et accession à la propriété 192

c) Cohabiter : une forme d'émancipation résidentielle? 193

d) D'une maison à l'autre : une double accession à la propriété résidentielle ? 195

e) Comment devient-on propriétaire ? 197

6EME CHAPITRE 204

LE TYPE D'HABITAT ET LES MODES D'HABITER DES MENAGES 204

6.1- EVOLUTION DE LA FAMILLE ET REPARTITION DES MENAGES DANS LE PARC DE LOGEMENT 205

6.1.1- Evolution et composition des familles urbaines 206

6.1.2 - La distribution des ménages dans le type d'habitat 208

6.2- EVOLUTION DE L'HABITAT ET DES MODES D'HABITER 217

6.2.1- Evolution de l'habitat 217

6.2.2- Organisation spatiale de l'habitat de cour 219

6.2.3- L'habiter africain au prisme entre le social et le spirituel 223

6.2.4- L'habitat moderne : un conflit entre espace imposé et espace vécu ? 226

6.3- STRATEGIES DES MENAGES DANS LA FABRIQUE DE LEUR « CHEZ » : UNE AUTO CONSTRUCTION GENERALISEE 228

6.3.1- Mobilisation familiale dans les pratiques constructives 228

6.3.2- Les façons de construire modulables 229

7EME CHAPITRE 237

LE CHOIX DE LA LOCALISATION RESIDENTIELLE 237

7.1- L'ACCESSIBILITE A LA VILLE COMME CRITERE DE CHOIX DE LIEU DE RESIDENCE 239

7.2- LA QUALITE SOCIALE D'UN QUARTIER COMME DETERMINANT DU CHOIX DE LOCALISATION 246

7.3- LE CHOIX DU QUARTIER SUR LA BASE DU SOUCI D'ETRE « CHEZ NOUS » : LE POIDS DES RESEAUX DE RELATION DANS LE CHOIX DE LA LOCALISATION RESIDENTIELLE 255

7.4- QUAND LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX S'INVITENT DANS LES CHOIX DE LOCALISATION RESIDENTIELLE 269

8EME CHAPITRE 277

DU LOGEMENT AU QUARTIER: SOCIABILITE - DEVELOPPEMENT TERRITORIAL LOCAL – GESTION PARTICIPATIVE 277

8.1- LE QUARTIER URBAIN EN AFRIQUE: ENTRE FORMES SPATIALES ET RESEAUX DE SOLIDARITE 279

8.1.1- Des lieux de polarisation des liens sociaux au sein du quartier 281

8.1.2- Mobilité résidentielle et recomposition des liens sociaux dans les quartiers périphériques 286

8.1.3- Des sociabilités différenciées selon les classes sociales et le type d'habitat 287

8.2- IMPACT TERRITORIAL DES LIENS DE SOLIDARITES : LE DEVELOPPEMENT URBAIN LOCAL 292

8.2.1- Les collectivités territoriales d'Agoènyivé et de Yopougon 292

8.2.2- Organisation du maillage administratif local *295*
8.2.3- Solidarités urbaines et articulation au développement urbain des quartiers *303*

CONCLUSION GENERAE **311**

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES **321**

LISTE DES TABLES **336**

ANNEXES **340**
Annexe 1. Situation géographique des terrains d'étude *343*
Données démographiques *346*
Données économiques *346*
Données géographiques et générales 345
Annexe 2. Fiche commerciale de l'opération concorde (www.sicogi.ci) *348*
Annexe 3. Les sociétés immobilières privées à Abidjan *362*
Annexe 4. Montage institutionnel du financement du l'habitat au Togo *364*
Annexe 5. Dispositions générales relatives à l'urbanisme et au permis de construire au Togo *365*
Annexe 6. Procédure d'obtention du titre foncier à Abidjan *370*
Annexe 7. Schéma de la mutation foncière au Togo *379*
Annexe 8. Cartographie des espaces verts à Lomé et à Abidjan *380*
Annexe 9. Liste des bureaux de vote par commune à Lomé *381*
Annexe 10. Les outils de collecte des données *384*
Annexe 11. Quelques données résumant le profil des citadins enquêtés dans les deux villes *403*
Annexe 12. Liste des personnes rencontrées *408*
Annexe 13. Autorisations nécessaires pour la collecte des données sur le terrain *410*

TABLE DES MATIERES **413**

Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan : entre opportunités spatiales, politiques de logement et stratégies des ménages

Résumé

Cette thèse apporte des éclairages sur la question des choix résidentiels en milieu urbain à travers les analyseurs sociaux et institutionnels. Elle débute par un constat : les caractéristiques du logement (son confort, sa qualité architecturale, sa localisation, etc.) déterminent les choix de résidence des individus. Les choix résidentiels s'inscrivent aussi dans un rapport complexe aux politiques foncières et immobilières, ce qui va imposer aux ménages d'adapter leurs décisions à leurs besoins, mais aussi à l'offre. L'offre est un élément primordial qui va influencer le profil des ménages à s'établir dans tel ou tel autre secteur de la ville. Lomé et Abidjan, villes que nous avons choisies pour mener cette réflexion, illustrent parfaitement à travers leur histoire, la manière dont les stratégies d'appropriation de l'espace procèdent à la fois d'un choix volontaire et contraint des citadins. En s'appuyant sur les théories économiques et sociales et en déconstruisant un modèle résidentiel unique, on proposera une approche plurielle des déterminants des choix résidentiels chez les citadins ouest-africains.

L'un des enjeux de cette réflexion est la comparaison de deux villes, comparaison qui a été fort utile pour comprendre comment les aspirations résidentielles des ménages s'agencent aux politiques urbaines. La Côte d'Ivoire et le Togo laissent entrevoir des politiques nationales différentes en matière d'habitat : politique interventionniste de l'Etat pour le cas ivoirien et politique de laisser-faire pour le cas togolais. Ainsi, l'implication des dirigeants ivoiriens dans la production du logement a donné plus d'opportunités aux ménages abidjanais dans leurs parcours résidentiels. Cependant, la nécessité des réformes dans le secteur de l'habitat imposée par la crise économique qui a frappé la plupart des pays africains va contraindre l'Etat à se retirer dès 1982 de la production directe de logements. Ce retrait a permis le retour en force des détendeurs coutumiers et des acteurs immobiliers privés dont les intérêts divergents vont imposer de stratégies résidentielles à de nombreux ménages surtout les plus démunis.

Quant à Lomé, le manque d'opportunités résidentielles dû au laisser-faire de l'Etat va associer les choix résidentiels des ménages à de fortes contraintes. Il convient dès lors de s'interroger sur la manière la plus pertinente d'accompagner la réalisation des parcours résidentiels ascendants des ménages par les politiques de logements et d'aménagement adaptés. C'est sans doute sur ce dernier

point que notre contribution est assez originale : la pluralité des facteurs des choix résidentiels à prendre en compte pour comprendre, anticiper et répondre aux besoins des ménages.

Mots clés : Stratégies résidentielles, Politiques urbaines, Trajectoires résidentielles, Marché foncier et immobilier, Acteurs urbains.

Residential choices in Lome and Abidjan : between spatial oppportunities, housing policies and household strategies

Resume

This research sheds light on the issue of urban residential choices through social and institutional analyzers. It begins with the observation that housing characteristics (comfort, architectural quality, location, etc.) determine the choice of residence of individuals. Residential choices are also part of a complex relationship to the land and property policies, which will force households to adapt their decisions to their needs but also to the offer. The offer is a key element that will influence the profile of households to settle in one or another area of the city. Lomé and Abidjan, cities we have chosen to conduct this reflection, perfectly illustrate through their story, the ways of appropriation of space strategies derive both from voluntary and forced choices of citizens. Based on economic and social theories and by deconstructing a unique residential model, we propose a multi-faceted approach of determinants of residential choice among West African citizens.

One of the challenges of this reflection is the comparison of two cities, which was very useful to understand how residential aspirations of households fit together urban policies comparison. Ivory Coast and Togo suggest different national habitat's policies: interventionist country policy for the Ivorian and let-go policy for the Togolese. Thus, the involvement of Ivorian leaders in the production of housing has given more opportunities to Abidjan households in their residential course. However, the need for reforms in the housing sector imposed by the economic crisis that hit most of African countries will force the country to withdraw from 1982 direct production of housing. This withdrawal allowed the resurgence of traditional regulators and private real actors with divergent interests to impose a residential strategy in many households, especially in the poor households.

Regarding Lome, the lack of residential opportunities due to the let-go policy of the country will lead residential choices of households to high constraints. It is therefore necessary to question the pertinent way to follow up the implementation of ascending residential stories of households through housing policies and adapted planning in an appropriate manner. It is probably on this last point that our contribution is quite original: the plurality of residential choice factors to take into account to understand, anticipate and meet households' needs.

Keywords: Residential strategies, Urban policies, Residential trajectories, Land market and real estate, Urban actors.