Revue Africaine des Sciences Sociales et de la Santé Publique, Volume 4 (1)
ISSN :1987-071X e-ISSN 1987-1023
Reçu, 14 avril 2022
Accepté, 19 mai 2022
Publié, 24 mai 2022
http://www.revue-rasp.org

Type d'article : Recherche

Mutations de l'habitat dans la ville de Divo (Côte d'Ivoire)

Housing changes in the city of Divo (Côte d'Ivoire)

Deagai Parfaite **DIHOUEGBEU**
Enseignante- chercheure, Equipe de Recherche Espace-Système et Prospective (ERESP)
Institut de Géographie Tropicale (IGT) Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan (Côte d'Ivoire)
E-Mail :parfaitedeagai@yahoo.com

Résumé
L'habitat réalisé dans les villes ivoiriennes présente une évolution traduite par un changement des tendances prisées en matière de construction. Au fil du temps, la typologie dominante hier dans le tissu urbain n'est plus celle d'aujourd'hui. Le présent article vise à mettre en exergue les facteurs de l'évolution de l'habitat dans la ville de Divo. L'approche méthodologique adoptée s'appuie sur la recherche documentaire, l'observation directe et l'enquête menées de Décembre 2020 à Février 2021. Il ressort de l'étude un changement des tendances immobilières à Divo au fil du temps. Si l'habitat moderne se présente comme étant la tendance générale, de façon spécifique jusqu'en 1998, les maisons basses simples, représentant 33,2% des constructions, constituaient le type prisé et dominant. Elles sont construites principalement dans les quartiers anciens de la ville. De 1998 à nos jours, la tendance nouvelle constitue les concessions (soit 33%) et les logements en bande (soit 32%) prédominants dans les nouveaux quartiers. Passés de 22% à 32% de 1998 à 2014, le logement en bande très en vogue de par cette montée fulgurante s'avère frappant au regard de ce rythme d'évolution dans la ville. Ce changement dans la production de l'habitat à Divo s'explique par la hausse des loyers et les conditions socio-économiques drastiques qui influencent les demandes d'une population essentiellement constituée de la classe inferieure. 59% de la population ayant un salaire inférieur à 100 000 f CFA dont 42,6% avec un revenu en dessous du SMIG (60 000 f CFA), les demandes de logement visent principalement les concessions et surtout les logements en bande présentant les loyers les moins élevés. L'habitat urbain étant essentiellement locatif, les types les plus demandés étant les plus construits, la forte demande de ces types à la fin des années 1990 explique ce changement dans le paysage urbain à Divo.
Mots-clés: Divo, habitat, mutation, tendance, loyer , conditions socio-économiques

Abstract
The habitat made in the Ivorian cities presents an evolution translated by a change of the popular trends in terms of construction. Over time, the dominant typology yesterday in the urban fabric is no longer that of today. This article aims to highlight the factors of the evolution of housing in the city of Divo. The methodological approach adopted is based on documentary research, direct observation and the survey carried out from December 2020 to February 2021. The study shows a change in real estate trends in Divo over time. If modern housing is the general trend, specifically until 1998, simple low houses, representing 33.2% of constructions, were the popular and dominant type. They are built mainly in the old quarters of the city. From 1998 to the present day, the new trend constitutes concessions (33%) and condominiums (32%) predominant in the new districts. Having risen from 22% to 32% from 1998 to 2014, band housing, very fashionable due to this meteoric rise, is striking in view of this rate of change in the city. This change

in the production of housing in Divo is explained by the rise in rents and the drastic socio-economic conditions which influence the demands of a population essentially made up of the lower class. 59% of the population having a salary of less than 100,000 CFA francs, including 42.6% with an income below the SMIG (60,000 CFA francs), housing requests are mainly aimed at concessions and especially strip housing with rents the lowest. Urban housing being essentially rental, the types most in demand being the most built, the strong demand for these types at the end of the 1990s explains this change in the urban landscape in Divo.
Keywords: Divo, habitat, change, trend, rent, socio-economic conditions

1. Introduction

L'urbanisation fulgurante dans le monde est plutôt récente et accélérée en Afrique. Dans le domaine du logement, de façon générale, l'habitat urbain évolue selon les époques (Havel J.E, 1957) et donc au fil du temps. Marquée par des techniques du bâtiment en plein essor, l'évolution de l'habitat est nette, perceptible dans le paysage urbain et se traduit par l'apparition de typologies nouvelles (Havel J.E, 1957) voir de tendances nouvelles et des modifications de l'habitat (Dihouegbeu et al, 2018, p 295). Si la terre reste certainement l'un des matériaux de construction les plus anciens de l'histoire de l'humanité (Boat P et al, 1985,p9),on assiste plutôt dans les pays africains à la disparition progressive des constructions en terre et des techniques de maçonnerie traditionnelle (A.Cissé cité par Coulibaly S. et al, 2021, p115).

La Côte d'Ivoire n'est pas en marge de ce phénomène. Avec un taux d'urbanisation ayant presque quadruplé de 1960 à 1998, le pays totalise plus de 400 villes reflétant une évolution de l'habitat au fil du temps La ville devant être la vitrine du développement, l'habitat urbain devra être bâti au moyen de matériaux modernes conformément à la politique de logement définie au lendemain de l'indépendance (Manou S,A,1985, p66). Produit principalement par l'Etat jusqu'aux années 1980 l'habitat urbain relève désormais essentiellement du privé (Banc et al, 1991, p12) . Au fil du temps, l'habitat produit dans les villes ivoiriennes en général dans le cadre de l'urbanisation connait des innovations. L'habitat traditionnel connait un recul au profit de l'habitat moderne (Coulibaly S. et al ; 2021, p115). L'architecture moderne simplifiée d'antan (Fadeuilhe J, J, 1970) fait place à des architectures de plus en plus recherchées ou nouvelles (Dihouegbeu D.P.,2012,p219) . Une typologie et des caractéristiques nouvelles sont perceptibles dans le tissu urbain. Cette évolution se traduit également par les changements des tendances dans la l'habitat produit.

Les tendances prisées depuis l'indépendance dans les villes ivoiriennes ne le sont plus ces dernières décennies. Cette évolution de l'habitat soulève la problématique de l'accessibilité au logement de manière directe ou indirecte. L'accessibilité difficile au logement a conduit à des stratégies résidentielles qui impactent l'habitat urbain. L'habitat étant majoritairement locatif (INS, 2014) en milieu urbain, la demande de logement qui dépend des finances de la population influence la production de l'habitat. Avec le contexte économique de plus en plus défavorable, cette situation induit des changements dans l'habitat produit au fil du temps dans les villes ivoiriennes en général. Divo, capital de la région du Loh djiboua n'est pas en marge de cette réalité. La ville affiche un paysage urbain présentant des contrastes. Divo n'ayant pas fait l'objet d'une étude sur l'évolution de l'habitat, il s'avère opportun de se pencher sur la situation de ladite ville. Comment peut-on expliquer les mutations de l'habitat dans la ville de Divo ? Cette question principale induit les questions subsidiaires suivantes :

Quels sont les tendances anciennes et nouvelles d'habitat produit dans la ville de Divo ?

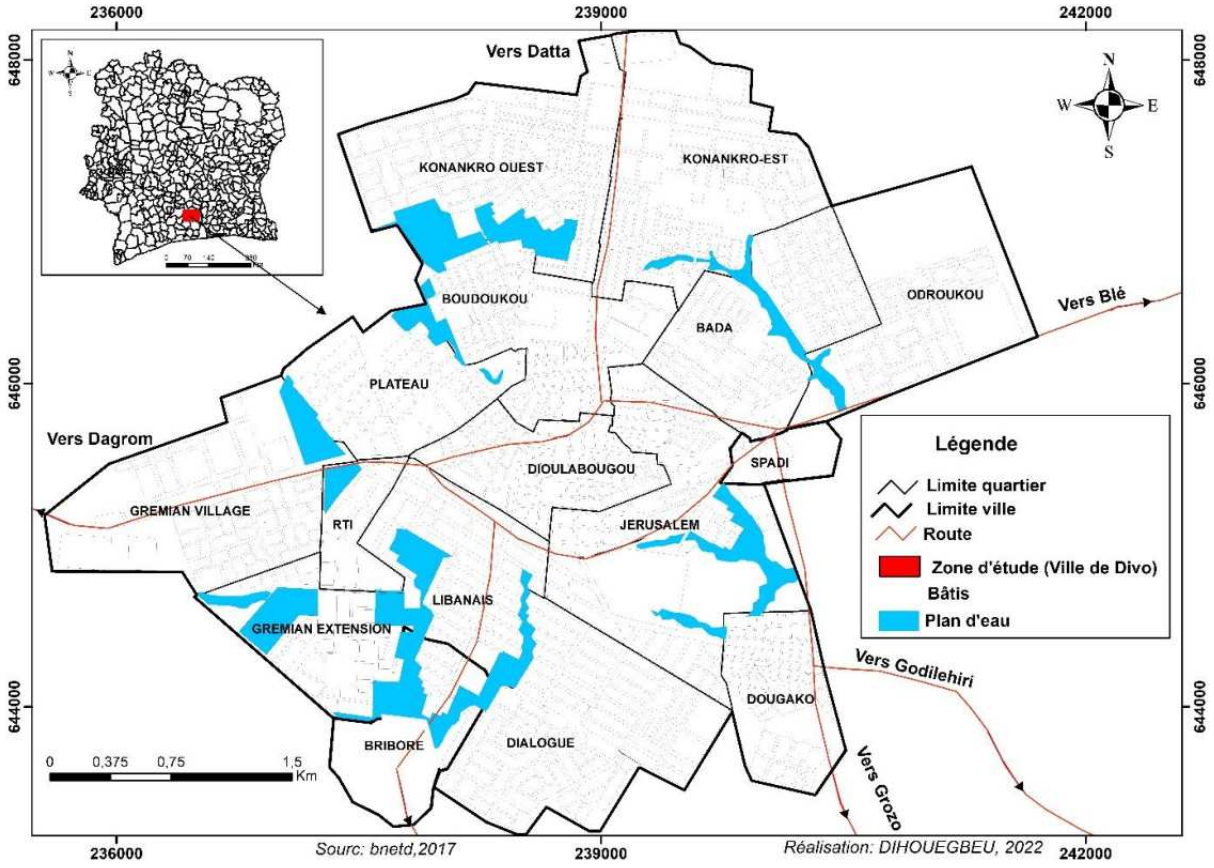
Quelles sont les facteurs de ces mutations de l'habitat dans la ville de Divo ?

L'objectif de cette étude est de mettre en évidence les facteurs des mutations de l'habitat dans la ville de Divo. L'hypothèse émise stipule que les mutations de l'habitat à Divo sont liées à une demande de logement influencée par les coûts et les conditions socio-économiques de la population. Pour mener à bien cette étude, il sera question de présenter la méthodologie, ensuite les résultats suivis de la discussion et enfin une conclusion.

2. **Matériels et méthodes**

2.1. *Présentation de la zone d'étude*

Capitale de la région du Loh-Djiboua, Divo est située au sud-ouest de la côte d'Ivoire à 5°35 de longitude ouest et 5°55 de latitude Nord sur un plateau granitique ondulé et disséqué par un réseau de vallons secs ou drainés par de petites rivières. Limitée par Oumé au nord, Lakota à l'Ouest, Tiassalé a l'Est, Fresco et grand-lahou au sud , Divo s'étend sur 8900 km2. La ville se subdivise en 16 quartiers dont 6 anciens (Bada, Boudoukou, Dougako, Gremian village, Jerusalem et Briboré) et 10 nouveaux (voir carte).Divo compte une population de 105 589 habitants (RGPH, 2014) essentiellement jeune (soit 55% de la population, RGPH, 2014) . La dynamique démographique dans la ville est remarquable. De 40 022 habitants en 1975 (RGP, 1975), la population de la ville de Divo est passée à 86 569 habitants en 1998 (RGPH, 1998) pour atteindre 105 589 habitants en 2014 (RGPH. 2014). Cosmopolite, cette population est composée de nationaux représentant 77,6% (RGPH, 2014) essentiellement composés d'autochtones Dida et des immigrés issus principalement de la sous- région ouest-africaine. Ces populations comptent 29,2% d'actifs (RGPH,2014) exerçant principalement dans le secteur privé et particulièrement dans l'informel.



Carte 1 : Présentation de la zone d'étude

2.2. *Approche méthodologique*

La collecte des données dans le cadre de cette étude repose sur la recherche documentaire, l'observation directe et l'enquête.

La recherche documentaire a consisté à la consultation des documents relatifs au recensement Général de la population et de l'habitat (RGPH). Les données recherchées n'étant pas spécifiées dans le RGP de 1975 et le RGPH de 1988, nous nous sommes contentés des RGPH de 1998 et 2014 sur la ville de Divo. Lesquels ont permis d'obtenir les statistiques relatives à la population, à l'habitat, à la répartition par quartier et aux données sur la typologie des habitations et la structure socio-professionnelle afin de caractériser la population, l'habitat et définir les tendances dans la ville. La consultation de documents cartographiques réalisés par le CIGN/BNETD (Centre d'Information Géographique et du Numérique / Bureau National d'Etude Technique et de Développement) à l'échelle 1/200000eme a servis à circonscrire la zone d'étude et servis de fond de carte pour la conception des cartes relatives à l'étude. L'observation directe à travers une visite de la ville a contribué à caractériser les logements et à les localiser.

L'enquête se résume à un entretien et une enquête par questionnaire. L'entretien est mené à la Direction de l'habitat et de la copropriété du Ministère de la construction en vue d'obtenir les données relatives à la demande de logement au fil du temps à Divo. L'enquête par questionnaire s'est adressée aux locataires et aux propriétaires des logements dans la ville afin de connaitre les caractéristiques de l'habitat, les facteurs des mutations de tendances à Divo.

Dans le cadre de l'enquête auprès des locataires, un échantillon de 376 ménages a été retenu sur la base de la formule de Fisher ci-dessous :

$$\mathrm{n} = \frac{z^2(\mathrm{PQ})\mathrm{N}}{[e^2(\mathrm{N}-1) + \mathrm{Z}^2(\mathrm{PQ})]}$$

Avec : **n** = taille de l'échantillon, **N** = taille de la population mère. Dans ce cas précis, nous nous sommes intéressés au total de ménage dans la ville de Divo qui s'élève à 17459 (RGPH 2014), **Z** = niveau de confiance selon la loi normale centrée réduite 3, **e** = marge d'erreur et **P** = proportion estimée de population (ménage dans notre cas) supposée. Cette proportion qui varie de 0,0 à 1 est une probabilité d'occurrence d'un événement. Dans le cas où l'on ne dispose d'aucune valeur de la proportion, celle-ci est fixée à 50% (0,5), ce qui correspond au cas le plus défavorable, c'est-à-dire la dispersion la plus grande.

On sait que : **Q** = 1 – P, alors si on présume que P = 0,5 donc Q = 0,50. Par ailleurs, à un niveau de confiance de 95 %, Z = 1,96 et la marge d'erreur e = 0,05.

$$\mathrm{n} = \frac{1{,}96^2 \times 0{,}5 \times 0{,}5 \times 17459}{[0{,}05^2(17459-1) + 1{,}96^2(0{,}5 \times 0{,}5)]} = 376$$

La ville de Divo étant structurée en 16 quartiers, les 376 chefs de ménages sont repartis proportionnellement au nombre de locataire par quartier de Divo sur la base de la méthode de *"la règle de trois"*.

Exemple du quartier Konankro-ouest :

$$17459 \longrightarrow 376 \qquad 1627 \longrightarrow \qquad X \quad \frac{1627 \times 376}{17459} = 35$$

Les quotas à enquêter par quartier sont consignés dans le tableau ci-dessous

Tableau 1 : Échantillons du nombre de chef de ménages par quartier de Divo

Quartiers	Nombre total de ménages	Echantillons
Konankro-ouest	**1627**	**35**
Bondoukou	**361**	**8**
Spadi	**115**	**3**
Jérusalem	**1788**	**38**
Badalegbreville	**1032**	**22**
Odroukou	**175**	**4**
Konankro-Est	**861**	**18**
Plateau	**350**	**8**
Dioulabougou	**1067**	**23**
Gremian (village et extension)	**1330**	**29**
Residentiel RTI	**324**	**7**
Libanais	**794**	**17**
Dialogue	**5283**	**113**
Dougako	**1160**	**25**
Bribore	**1192**	**26**

Source : INS, 2014

Au sein des différents quartiers, ces ménages ont été choisis selon la méthode des itinéraires (une méthode consistant à tracer un itinéraire sur la carte de la zone d'étude sur lequel des points sont placés et les ménages habitants les logements rencontrés à ces endroits sur le terrain sont ceux qui sont enquêtés). L'enquête a porté sur les fonctions des locataires, leurs niveaux d'instruction, leurs revenus mensuels, le coût des loyers, le nombre de pièces et les raisons de leurs choix de location.
Concernant les propriétaires, procédant par la méthode des choix raisonnés, l'ensemble des propriétaires de logement identifiés auprès des locataires enquêtés a constitué l'échantillon à enquêter. Ainsi, un échantillon de 188 propriétaires a été obtenu vu que certains propriétaires disposent de plusieurs propriétés. Ces propriétaires ont été enquêtés sur les facteurs du choix de construction, la date de construction des logements, la superficie des lots, les types de matériaux de construction, les loyers des logements, les différentes fonctions des propriétaires.
Le traitement des données recueillies est d'ordre statistique, cartographique, photographique et analytique. Ce traitement à conduit à différents résultats.

3. Résultats

L'approche adoptée a abouti à des résultats axés autour des mutations de tendances de l'habitat à Divo et des facteurs dans la ville.

3.1. *L'évolution de l'habitat à Divo : des tendances anciennes aux tendances nouvelles*

Devenue chef-lieu de sous-préfecture en 1960, Divo arbore un habitat ayant évolué au fil du temps avec deux tendances nettement distinguées. Les données du recensement général de la population (RGP) de 1975 n'ayant pas pris en compte l'habitat et celui du recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1988 ne donnant pas les spécificités sur la typologie de l'habitat, nous nous sommes appuyés dans le cadre de cette étude sur les données du RGPH de 1998 et du RGPH de 2014. L'habitat réalisé dans la ville de Divo jusqu'en 1998 présente une typologie variée.

De sa création à nos jours, la ville affiche des changements marqués par un passage de l'habitat traditionnel à l'habitat moderne en général.

Cet habitat majoritairement moderne (soit 98%) produit est spécifiquement marqué par des tendances changeantes au fil du temps. La mutation de l'habitat se traduit par un passage des tendances anciennes jusqu'en 1998 aux tendances nouvelles après 1998.

3.1.1. La tendance anciennement prisée : les maisons basses simples

L'habitat réalisé dans la ville de Divo jusqu'en 1998 présente une diversité de type observée à travers le tableau ci-après qui dégage une tendance dans le logement produit. Les quartiers Bada, Jerusalem, Dialogue et Dioulabougou étant subdivisés en différents secteurs dans les données de l'INS, leurs statistiques sont des cumuls de leurs subdivisions respectives.

Tableau 2 : Répartition des habitations par quartier selon la typologie à Divo en 1998

Répartition des habitations par quartier selon la typologie										
Quartier	Total	Villa moderne	Maison simple	Logement en bande	Apt dans immeuble	Concession	Case traditionnelle	Baraque	Autre à préciser	Non défini
Total	14630	1222	4851	3229	61	4587	282	57	16	325
ODROUKOU	28	20	6	2	0	0	0	0	0	0
BADA	1323	94	458	436	3	228	18	4	4	18
BOUDOUKOU	445	136	219	70	0	7	4	2	1	6
BRIBORE	36	142	160	0	141	6	1	0	23	509
DIALOGUE	3222	117	945	726	6	1341	11	9	0	67
DIOULABOUGOU	2400	58	740	565	7	941	33	13	1	42
DOUGAKO	355	42	164	43	0	90	5	1	1	9
GREMIAN EXTENSION	134	8	23	99	0	0	1	0	0	3
GREMIAN VILLAGE	197	18	86	75	0	2	3	3	1	9
SPADI	25	58	15	0	30	0	0	1	0	129
LIBANAIS	15	90	100	0	141	0	3	0	10	359
JERUSALEM	2829	309	770	687	27	1008	15	17	0	62
KONANKRO-EST	874	46	489	167	0	108	34	2	1	27
KONAN-OUEST	1430	242	384	193	2	556	15	5	3	30
PLATEAU	323	76	158	51	0	22	1	2	4	9
RTI	9	4	3	0	0	0	0	0	0	2
Non défini	708	16	299	67	2	155	136	2	0	31

Source: INS 1998

Au regard du tableau , en 1998 Divo enregistre 14630 logements constitués de villas, de maisons simples, de concessions ,d'appartements, de logements en bande de cases traditionnelles ,de baraques et d'habitations non définies. Sur l'ensemble de l'habitat, les maisons simples prédominent avec 4851 logements soit 33,2%. Ce type est suivi des concessions avec 4587 unités soit 31,3% , puis des logements en bande représentant 22%, viennent ensuite les villas (8,5%)et les cases traditionnelles (1,9%), les appartements (0,4%) et les baraques (0,3%). Dans l'ensemble, l'habitat traditionnel est en perte de vitesse au profit d'un habitat moderne (soit 98%) avec une primauté des maisons basses simples qui se profilent comme étant la tendance prisée jusqu'en 1998 dans la production immobilière. Ce type comporte des logements de trois, quatre, cinq pièces dotés d'une cour et sans clôture en général. Quant à l'état actuel de ces maisons, elles sont toutes vieillissantes et dégradées pour certaines (voir photo1 à 3).



Photo 1 : une maison basse simple à Bada , cliché DIHOUEGBEU, 2021

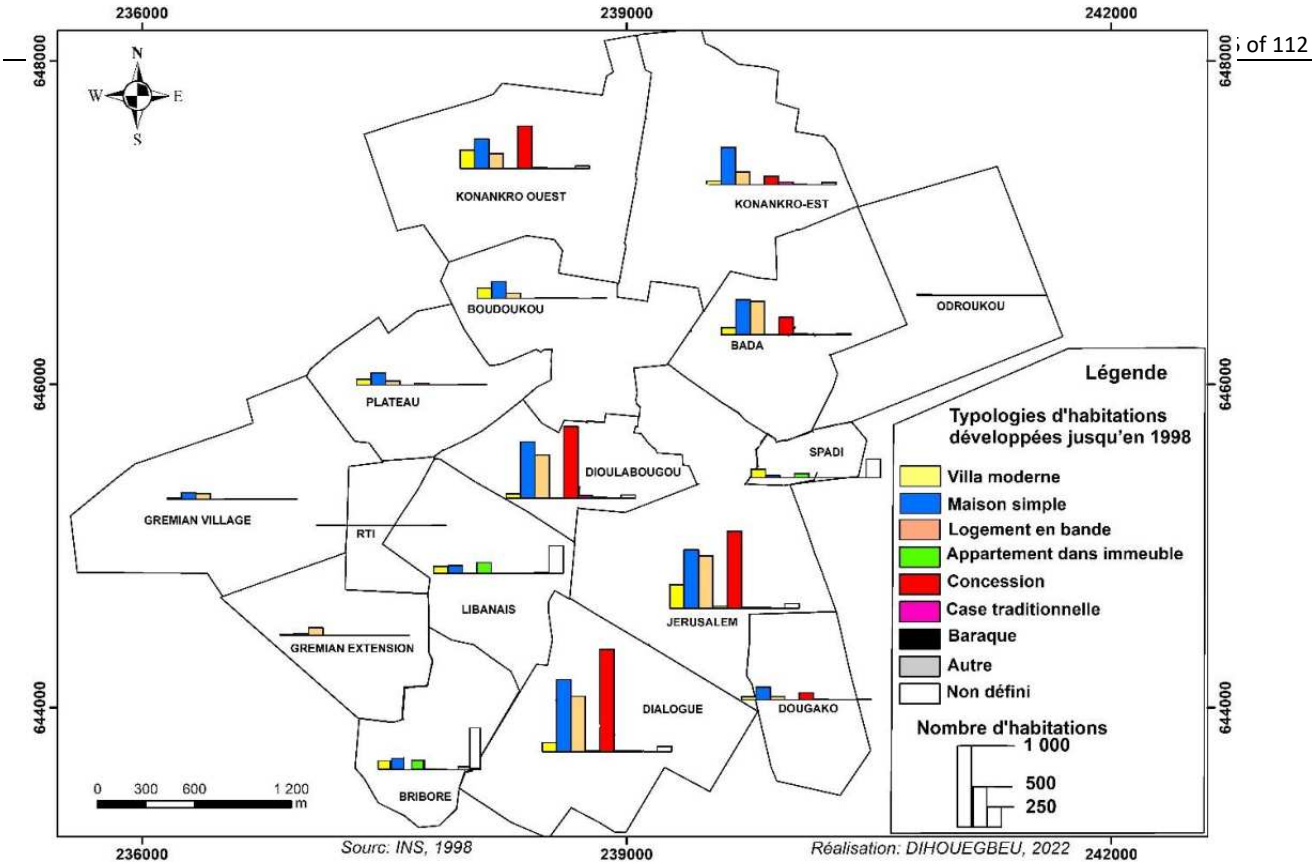


Photo 2 : une maison basse simple à Jerusalem, cliché DIHOUEGBEU, 2021



Photo3 : une maison basse simple à Dougako, cliché DIHOUEGBEU, 2021

Au regard de la répartition des habitations par quartier, les proportions de maisons basses simples s'avèrent les plus fortes dans la quasi-totalité des quartiers.



Carte 2 : Distribution spatiale des types d'habitat à Divo en 1998

En effet 7 quartiers sur 16 enregistrent des quotas de maisons simples supérieurs aux autres types sur l'ensemble des logements (voir carte 2). Majoritaire dans l'habitat de Divo, ce type de construction anciennement prisé est principalement densifié dans 2 nouveaux quartiers (Konankro-est et Plateau) et les quartiers les plus anciens de la ville. Sur les totaux de logements dans chacun de ces quartiers, les proportions de maisons simples sont les plus élevées. Les quartiers Konankro-est et Plateau par exemple, détenant les plus grands quotas de maisons simples soit respectivement 489, 158, les pourcentages sont respectivement 56%, 49%. Cinq anciens quartiers sur les 6 (Boudoukou, Jerusalem, Gremian village, Dougako , Briboré et Bada) que compte la ville enregistrent une prédominance des maisons basses simples sur leur parc immobilier hormis Jerusalem. Les maisons simples culminent en tête à Bada avec 458 unités soit 34,6%, Boudoukou avec 219 unités représentant 40, 2%, avec 164 unités soit 46,2% à Dougako, avec 160 unités soit 33,8% à Briboré, et dans le quartier Gremian village avec 86 unités soit 43,3%. En marge de ces 7 quartiers, deux autres nouveaux quartiers Dialogue et Dioulabougou enregistrent une présence importante de ce type même s'il occupe le second rang dans ces secteurs avec respectivement 945 unités soit 29,3% et 740 unités soit 30,8%.

Au regard de ce qui précède, dans cette tendance générale orientée sur l'habitat moderne, les maisons basses simples constituent la tendance prisée à Divo jusqu'en 1998 vu sa prédominance dans la ville. Les années suivantes marqueront une nouvelle tendance.

3.1.2. Les tendances nouvelles : les concessions et les logements en bande

L'habitat à Divo après 1998 présente la même typologie une primauté de l'habitat moderne avec une tendance changeante. Le tableau ci-dessous présente bien les réalités relatives à cet habitat en 2014.

Tableau 3 : **Répartition des habitations par quartier selon la typologie à Divo en 2014**

		Type d'habitation								Total
		Villa	Maison simple	Logement en bande	Appartement dans un immeuble	Concession	Case traditionnelle	Baraque	Autre à préciser	
Non du quartier	KONANKRO OUEST	130	298	213	3	210	0	0	0	854
	DIALOGUE	100	556	500	8	1421	0	2	0	2587
	KOUDOUKOU COMMERCE	17	163	77	2	65	5	0	0	329
	BRIBORE	94	458	175	0	288	1	1	4	1021
	BADA KEGBEVILLE	94	497	328	1	296	0	2	1	1219
	KONANKRO EST	139	308	248	0	207	0	0	2	904
	ODOUKROU	38	72	37	0	58	0	0	0	205
	GREMIAN Extension	20	189	210	1	833	1	1	0	1255
	PLATEAU	78	162	135	0	36	0	0	0	411
	RESIDENTIEL RTI	79	87	93	2	121	0	0	0	382
	LIBANAIS	88	193	259	11	380	0	1	0	933
	DIOULABOUGOU	268	1232	2236	19	2445	4	2	6	6212
	DOUGAKO	80	476	502	0	303	0	2	1	1364
	GREMIAN village	17	39	50	1	20	1	1	0	126
	SPADI	34	15	33	0	30	0	0	1	113
	JERUSALEM	133	411	100	1	472	4	2	1	1124
Total		1332	4556	5588	44	5906	11	10	11	17459

Source : RGPH, 2014

Au regard du tableau, l'habitat à Divo après 1998 présente une continuité dans la typologie et de la primauté de l'habitat moderne (soit 99%). Constitué de 17459 logements, cet habitat se compose notamment de villas, de maisons simples, de logement en bande, d'appartements dans les immeubles, de cases et de baraques. Dans ce brassage, deux types prédominent avec une ampleur quasi-équilibrée : les concessions et les logements en bande. Nous avons un total de 5906 logements de type concession représentant 33,8 % de l'habitat et 5588 habitations pour les logements en bandes soit 32%. Ensuite viennent les maisons basses simples avec 4558 unités soit 26%, suivies des villas avec 1332 unités soit 7,6 % , les appartements avec 44 unités soit à 0,2%, puis les Cases, les baraques et autres non définis représentant moins de 1% de l'habitat.

Dorénavant les nouvelles tendances constituent les concessions et les logements en bande au regard des statistiques de loin supérieures dans le tableau. Mais au regard du rythme d'évolution, il ressort clairement en 2014 une hausse vertigineuse des logements en bande. Les logements en bande passent de 22% en 1998 à 32% en 2014 soit une grande hausse de 10%. Quant aux concessions, elles passent de 31% à 33,8% de 1998 à 2014 soit une hausse légère de 2%. Vu le rythme, les nouvelles tendances d'habitat à Divo sont plus marquées par les logements en bande. Il ressort même de nos enquêtes de terrain des modifications de logement de type maisons basses simples transformées en logement en bande, ce qui explique le passage de 4851 maisons simples en 1998 à 4556 pour ce type en 2014.

Les logements en bande regroupent en leurs seins plusieurs des constructions de dimensions généralement beaucoup plus réduites, accolées, disposées en bande unique ou 2 bandes se faisant face. Il s'agit des logements d'une pièce à savoir les entrer-coucher, des studios, des logements de 2 et de 3 pièces (voir photos 4 à 7). Les concessions sont des maisons basses assez grandes, uniques sur le terrain, de 3 à 5 pièces munies d'une cour.



Photo 4: un logement de 3 pièces à odroukou, cliché DIHOUEGBEU, 2021



Photo 5: des studios disposés en bande au quartier Dialogue, cliché DIHOUEGBEU, 2021

Photo 6 : Gremian-Extension, cliché DIHOUEGBEU, 2021



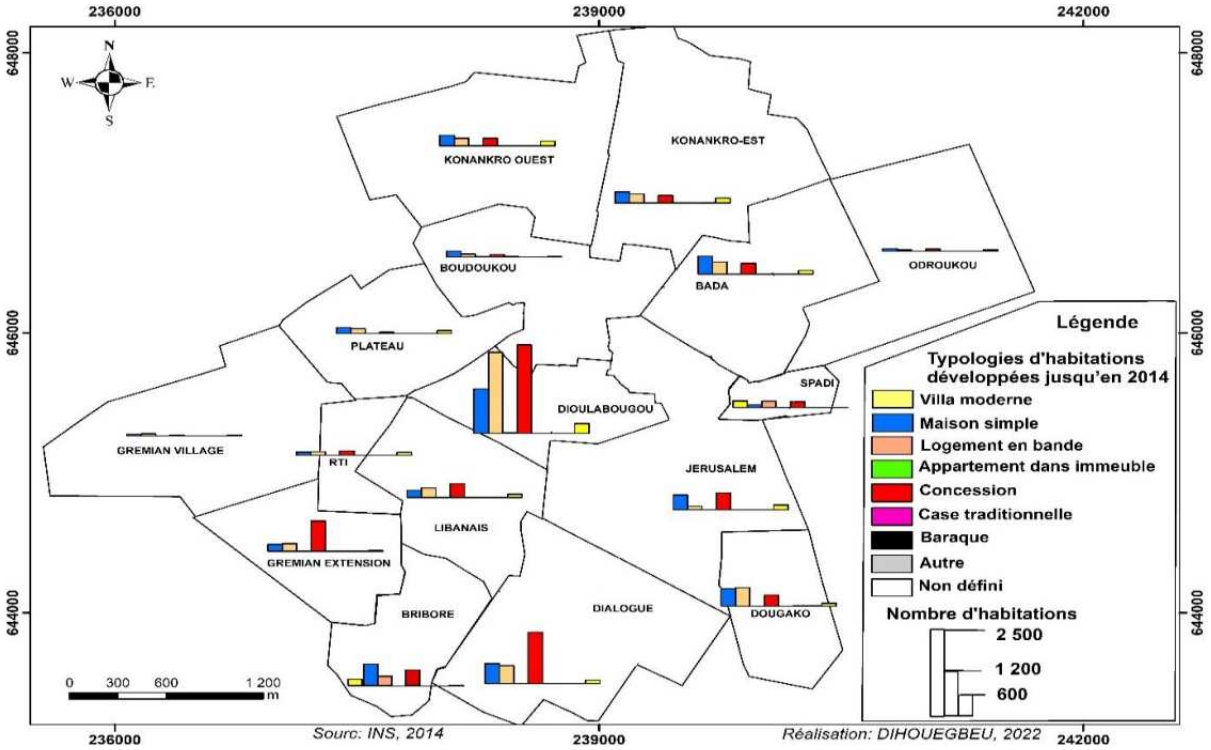
Photo 7 : des studios et des logements de 2 pièces disposés en 2 bandes se faisant face au quartier Gremian-Extension, cliché DIHOUEGBEU, 2021

Au regard de la répartition par quartier selon la typologie, cette nouvelle tendance d'habitat est plus affichée dans les nouveaux quartiers de la ville. Les concessions et les logements en bande sont principalement concentrés dans 7 quartiers de la ville dont 5 nouveaux et 2 anciens quartiers. Cette prédominance s'observe soit au niveau de la répartition par quartier soit par typologie.

En effet, dans les nouveaux quartiers, ces 2 types sont fortement représentés à Dioulabougou avec 2445 unités pour les concessions soit 41,3% de ce type dans la ville et 39,3% des logements dudit quartier. Concernant les logements en bande 2236 unités sont enregistrées soit 40% de ce type dans la ville et 36% des logements à Dioulabougou. Il est suivi du quartier Dialogue avec 1421 concessions soit 24% de ce type dans la ville et 55% des logements dudit quartier. 500 logements en bande sont dénombrés dans ce quartier soit 9% de ce type dans la ville et 19,3% des logements au quartier Dialogue. Ensuite vient le quartier Gremian extension avec 833 concessions soit 14% total et 66,3% des logements dudit quartier. Le quartier Libanais enregistre 380 concessions et 259 logements en bande soit respectivement 40,7% et 31,6% des logements du quartier. Le quartier Résidentiel suit avec 121 concessions et 93 logements en bande soit respectivement 31,6% et 24,3% des habitations du quartier. Contrairement aux autres anciens quartiers, cette nouvelle tendance est remarquable à

Photo 7 : des studios disposés en bande au quartier Dialogue

Dougako et Jerusalem. Dougako en effet totalise 502 logements en bande et 303 concessions soit respectivement 36,8% et 22,2% de l'habitat dudit quartier. A Jerusalem la nouvelle tendance est représentée par les concessions qui constituent 41% des habitations dans ce quartier (voir carte). Dans l'ensemble en 2014, les concessions et logements en bande inégalement répartis dans les différents quartiers de Divo, sont principalement concentrés dans les nouveaux quartiers comparés aux anciens.



Carte 3 : Distribution spatiale des types d'habitat à Divo en 2014

Les changements intervenus dans l'habitat à Divo, matérialisés par le changement des tendances prisées au fil du temps, traduisent une mutation de l'habitat dans la ville. Si la tendance générale est axée sur l'habitat moderne, spécifiquement les maisons basses simples constituent la tendance ancienne et les tendances nouvelles représentées par les concessions et logements en bande. Cette mutation s'explique par différents facteurs.

3.2. *Les mutations dans de l'habitat : l'influence d'une demande de logement étroitement liée aux conditions d'accessibilité des populations résidentes*

L'habitat urbain est essentiellement locatif (INS, 2014). Par conséquent, la demande de logement est d'une influence sur l'habitat réalisé. Au regard de l'enquête menée, cette demande est principalement tributaire des conditions socio-économiques des populations et des coûts des logements.

3.2.1. La demande de logement à Divo : caractéristiques et influence des conditions d'accessibilité

La demande annuelle de logement jusqu'en 1998 n'a pu être disponible. La demande dans les années 2000 est estimée à 2000 logement à Divo à l'instar des autres villes de l'intérieur du pays. Relativement aux caractéristiques, l'enquête auprès des ménages relève des types prédominants selon les périodes dans les demandes quoique tous les types fussent recherchés. Jusqu'en 1998, la demande est prédominée par les maisons basses simples. Après 1998, les demandes sont majoritairement orientées sur les concessions et les logements en bande (soit 79% des enquêtés). Avec la crise économique moins accentuée jusqu'en 1998 et la moins cherté des coûts de location des logements, les demandes sont principalement axées sur les logements spacieux, de plusieurs pièces dotés d'une cour. Les loyers des logements de 2 pièces étaient compris entre 8 000F-10 000F CFA, les 3 pièces variaient entre 15 000F,

17 000F, 25 000F et 30 000fcfa selon les quartiers. L'on disposait même des 4 pièces et plus à 18 000F, 20 000F, 25 000F, 30 000F et 40 000F (Nos enquêtes). Vu ces différents prix évidemment à la portée des populations, celles-ci ne pouvaient que réclamer des logements selon leurs choix. Selon l'enquête, les familles africaines étant nombreuses, les locations étaient plus portées sur les habitations de plusieurs chambres. La majorité des ménages enquêtés (soit 52,1%) évoquant des revenus mensuels supérieurs à 100 000fcfa à cette époque, affirme avoir porté principalement leur choix sur les maisons basses simples offrant plusieurs pièces et à leur portée.
La période après 1998, est celle d'une crise économique très accentuée. La majorité des populations (soit 42,6%) enregistre des revenus mensuels de moins de 60 000fcfa selon nos enquêtes. Il s'agit en effet des populations praticiens de petits métiers et commerces. 16,3% des ménages enquêtes évoquent un revenu mensuel compris entre 60 000f CFA et 100 000F CFA. Seulement 9,6 % de cette population a un revenu moyen compris entre 100 000F CFA et 200 000F CFA, 14,4 % à un salaire compris entre 200 000f CFA et 300 000f CFA et 17,1% perçoivent un salaire supérieur à 300 000F CFA (la plupart les fonctionnaires de l'Etat).
En marge de cette situation économique drastique, les coûts de location des logements connaissent une hausse inouïe avec une cherté graduelle en fonction des caractéristiques du logement. Plus le logement est spacieux, plus les coûts sont élevés. Selon l'enquête, désormais, les logements spacieux disposant de 4 pièces sont cédés à des coûts oscillant entre 80 000f et 150 000FCA. Les logements d'une pièce, de 2 et 3 pièces sont cédés respectivement à un coût allant de 15 000f à 25000, 25 000 à 40 000 et 35 000 à 75000 selon la taille de logement et le quartier.

Dorénavant, les demandes des populations sont majoritairement (soit 60% des enquêtés) portées sur les logements aux coûts moins élevés dans la ville. IL s'agit des logements peu spacieux aux pièces limitées notamment les studios et les 2 pièces disposés en bande et les concessions de 3 pièces, des logements qui constituent d'ailleurs les nouvelles tendances dans la ville. Dans l'ensemble, les demandes de logement dans la ville sont tributaires des conditions socio-économiques des populations et des coûts locatifs dans la ville. L'habitat urbain étant essentiellement voué à la location, les caractéristiques de la demande influencent sa production et même son évolution.

3.2.2. Les mutations de l'habitat : la contribution des conditions d'accessibilité à travers la demande de logement

Selon INS 2014, plus de 70% de l'habitat produit en ville est majoritairement locatif. Les propriétaires qui produisent alors pour faire louer sont très attentifs aux demandes. Ainsi, la production de l'habitat est donc conditionnée par la demande. Jusqu'en 1998, les maisons basses simples représentaient la tendance prisée autrement dit le type le plus produit à Divo. Les demandes sont majorées par les maisons basses simples en raison de leurs coûts accessibles aux populations. D'après l'ensemble des propriétaires enquêtés, dans le but de faciliter la location, les types les plus demandés sur le marché sont donc les plus construits. En conséquence, ce type a été majoritairement produit d'où la tendance observée jusqu'en 1998.
Après 1998, il est observé une nouvelle tendance vertigineusement axée sur les logements en bande au regard du rythme d'évolution. La demande accrue de ce type et des concessions, par les populations contraintes à s'intéresser de plus en plus aux logements moins spacieux dont les coûts sont moins élevés, induit leur grande production. Selon les propriétaires, ces nouvelles tendances sont liées à la demande sur le marché immobilier. Par conséquent, il ressort que la demande induite par les coûts de logement a une influence sur l'évolution de l'habitat. Les conditions d'accessibilité par leur influence sur la demande impactent l'habitat produit et par ricochet les mutations de l'habitat à Divo.

4. Discussion

Nos résultats découlent d'une démarche appropriée. Toutefois, l'indisponibilité des données

spécifiques sur la typologie de l'habitat du RGP de 1975 et du RGPH de 1988 est à déplorer. Il a fallu se contenter des données des RGPH de 1998 et de 2014. Ces aléas n'entachent en rien la qualité de ces résultats. Les mutations de l'habitat à Divo sont une réalité irréfutable.De nombreuses études antérieures corroborent les mutations dans cette ville et bien d'autres sous différents angles de même que les facteurs.

L'habitat évolue en fonction des époques. Les changements dans les modes de vie influencent le logement (HAVEL J.E ,1957). Il convient de produire des logements qui répondent aux Civilisations modernes et aux niveaux sociaux aussi divers soient-ils. A partir du XIII eme siècle, en Europe, il commence à disparaître du paysage urbain les petites maisons au profit d'immeubles locatifs qui tendent à se faire massifs (Havel J.E, 1975).L'habitat ne cesse d'évoluer jusqu'à nos jours et prend des dimensions encore plus vastes notamment dans sa typologie et dans les conditions de vie de ceux qui la tiennent au quotidien de leur existence.

En France, on assiste à un repli de logement pavillonnaire individuel au profit d'appartements dans les immeubles. L'évolution de l'habitat dans ce pays s'exprime également par la modification de la morphologie de l'habitat voire de la ville avec l'étalement urbain (AFEDIM, 2022, p2).

Les villes africaines connaissent de façon générale les mutations traduites par l'apparition de nouveaux modes d'habiter. Avec la modernité, l'habitat africain traditionnel disparaît progressivement au profit de l'habitat moderne recommandé par les gouvernements dans le milieu urbain. L'on assiste à « la mort lente des techniques de construction de maçonnerie traditionnelle (A. Cissé cité par Coulibaly et al, 2021, p115).

Dans le sud de l'Algérie par exemple « *les premiers changements sociaux dans les espaces oasiens datent de la colonisation dont le mode de vie occidentale et les normes de construction ont commencé peu à peu à s'incruster dans la vie des hommes au Sahara* » (Badr –Eddine Yousfi, 2013, p 4). Les migrations temporaires de travail avaient permis d'améliorer l'habitat. L'habitat s'améliore avec l'usage de nouveaux matériaux de construction introduits pour la consolidation des constructions et par des modifications remarquables faites sur les maisons (Bisson cité par Badr –Eddine Yousfi, 2013,p4). « *Après l'indépendance, cette tendance s'accélère et la population fuit peu à peu les anciennes habitations vers d'autres plus nouvelles, adaptées aux normes, construites par l'État ou par les habitants eux-mêmes dans les nouveaux lotissements* ». C'est le cas des anciens *ksour* dans la Saoura, qui sont abandonnés au profit d'un nouveau mode d'habitat comme à Taghit, Igli, Beni-Abbès. A contrario, les *ksour* du gourara, du Touat et de Tidikelt-occidental sont plutôt modifiés et habités (Badr –Eddine Yousfi, 2013, p 4).

Dans les villes ivoiriennes, la mutation de l'habitat impressionne. « *on assiste à Abidjan à une mutation très spectaculaire de l'habitat africain dans les quartiers légalement lotis* »(Haeringer p, 1982, p89) . En effet, le ciment et la tôle ont succédés aux matériaux périssables dans la production immobilière (Haeringer p, 1982, p 89). A Divo, l'habitat précolonial constitué de cases et de grandes maisons à impluvium fait de terre battue et de pailles est en pleine mutation avec une perte de vitesse de l'habitat traditionnel (17%) et une prédominance de l'habitat moderne (80%) depuis 1990 (Coulibaly S. et al, 2021, p120).

Les modifications de logements sont aussi une autre caractéristique de cette mutation. A la rue des jardins dans la commune de Cocody, 56,9% des logements sont transformés partiellement ou totalement en magasins de commerce (Abeto et al, 2020, p 234). Même l'habitat moderne planifié fait l'objet de mutation à Yopougon-SICOGI (Dihouegbeu et al, 2019, p 295). L'habitat moderne ayant succédé à l'habitat africain subit en son sein des changements de tendances.

Toutes ces mutations émanent de divers facteurs. En Afrique, les politiques de l'habitat urbain entreprises par les Etats recommandant l'habitat moderne constituent un facteur déterminant de l'évolution de l'habitat. En Algérie et en Côte d'Ivoire par exemple, l'exigence de l'habitat moderne et l'implication de ces Etats dans la production immobilière ont induit une nette évolution de l'habitat urbain (Badr –Eddine Yousfi, 2013, p 2), (Haeringer P , 1982, p89).

Du point de vue économique, la mutation de l'habitat relève de l'explosion des prix de l'immobilier

en ville. La cherté du logement urbain avec les prix qui grimpent au détriment des catégories socioprofessionnelles les plus modestes conduit à des changements dans les stratégies résidentielles en France (AFEDIM, 2021 , p). Par ailleurs, l'émergence d'une classe sociale aisée acteur de l'immobilier favorise la production de l'habitat moderne et le recul de l'habitat traditionnel africain (Coulibaly S. et al, 2021, p120). Les transformations de l'habitat sont aussi liées à la recherche du profit dans ce contexte de crise économique. Les modifications de logements à Yopougon-Sicogi et Cocody rue des jardins avec création des pièces supplémentaires cédées en location par exemple ont lieu dans le but de générer des fonds au propriétaires et arrondir leurs fins de mois (Dihouegbeu et al, 2018, p), (Abeto B.C. et al, 2020,p243).
Par ailleurs, les facteurs sont également d'ordre démographique. L'urbanisation accélérée induisant des besoins colossaux de logements entraîne une production massive de l'habitat urbain (Coulibaly S. et al, 2021, p128). Dans l'ensemble, les mutations de l'habitat se présentent comme un fait général. Les facteurs de cette réalité sont d'ordres politique, économique, démographique et culturel.

5. **CONCLUSION**

Cette étude vise à mettre en lumière les facteurs des mutations de l'habitat dans la ville de Divo. L'analyse confirme l'hypothèse émise. L'habitat à Divo connaît des mutations. L'habitat traditionnel est en perte de vitesse au profit de l'habitat moderne dans cet espace urbanisé. Cet habitat moderne aux types variés connaît des mutations traduites par des tendances changeantes au fil du temps. Jusqu'en 1998, les maisons basses simples (33%) constituaient la tendance prisée. Les nouvelles tendances au lendemain de 1998 sont les concessions (33%) et les logements en bande (32%). Ces changements dans l'habitat à Divo émanent de l'évolution des coûts de logements et des conditions socio-économiques qui influencent la demande de logement et impactent l'habitat produit. En effet, L'habitat urbain étant essentiellement dédié à la location, les types les plus demandés sur le marché sont les plus construits par la quasi-totalité des propriétaires. Les mutations de l'habitat sont une réalité propre à maintes villes voire générale dans le monde urbain. En plus des facteurs économiques, les causes sont aussi d'ordres politique, démographique et culturel.

Conflit d'intérêt

En notre qualité d'auteur de ce manuscrit, nous déclarons sur l'honneur qu'il ne présente aucun conflit d'intérêt.

Références Bibliographiques

Abeto B.C, Dakouri G.D.F, Ouattara S, Nassa D, Yao H , Juin 2020, « Les mutations du complexe immobilier résidentiel de la rue des Jardins Cocody deux Plateaux » in revue de l'Université de Moundou, pp 231-258

AFEDIM, 1970-2020 :50 ans d'évolution de l'habitat, 02/10 /2021, on line :https:// www.afedim.fr /actualités et conseils/1970-2020 -50 ans- d'-évolution- de- l-habitat.html , 10/02/2022

Badr –Eddine Y, 04/2013, Mutation de l'habitat : normalisations techniques et implications sociales dans les villes du sud-ouest algériens in le sociographe, n° 44 , pp 45-52

Boat P, Hays A, Houben H, Matuk S, Vitoux F, 1985, Construction en terre , 287 P

Coulibaly S., Djah J.A., Yapi A.C, Gogbe T., Atta K. ;Juillet 2021, « Urbanisation et mutation de l'habitat traditionnel dans les villes de Divo et Lakota (Côte d'Ivoire » in European scientific journal, pp113-132

Dihouegbeu D. P, 2012, Le logement économique à Abidjan,Thèse de doctorat unique, Abidjan, 311p

Dihouegbeu D.P., Brenoum K.D., Toure M., Atta K.L, 2018 « Transformation de l'Habitat planifié à Youpougon-SICOGI » in acte de colloque en hommage au professeur Hauhouot Asseypo, tome 4 :Geographie et Developement, Aménagement et Developpement, harmattan, pp 290-303

Fadeuilhe J.J., 1970 opération d'habitat économique en pays en voie de développement : un exemple à Abidjan, Bordeaux, université de bordeaux, 159p.

Haeringer P., Juillet 1982 « l'habitat à Abidjan : Quitte ou double , les chances de l'agglomération abidjanaise » in revue française Urbanisme, n° 111-112, Paris, pp 89-94

Havel J. E, 1957, Habitat et logement , collection Que sais-je, n°763, PUF, 125p

Manou S.A, 1985, politiques et pratiques urbaines à Abidjan, T1, T2, Paris université de Paris I Panthéo Sorbonne, 455p

© 2022 AHI, License Bamako Institute for Research and Development Studies Press. Ceci est un article en accès libre sous la licence the Créative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0)