Revue Africaine des Sciences Sociales et de la Sante Publique, Volume 4 (2)
ISSN :1987-071X e-ISSN 1987-1023
Reçu/Received, 22 juin/June 2022
Accepté /Accepted, 10 août/August 2022
Publié/Published, 12 août/August 2022
http://www.revue-rasp.org

Type d'article : Recherche

Rénovation des habitats dans la ville d'Abidjan en Côte d'Ivoire : cas du quartier Aklomiabla

Housing renovation in the city of Abidjan in Côte d'Ivoire: the case of the Aklomiabla district.

Kouamé Pascal KONAN

Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan (Côte d'Ivoire)

E-Mail : konan_76@yahoo.fr; Tel : (+225) 07 07 47 94 33/ 01 40 15 20 22

Résumé :
Au lendemain de l'indépendance, la politique du logement mis en œuvre par l'Etat de Côte d'Ivoire en faveur des populations les plus démunies n'a pas réussi à combler les besoins en logements sans cesse croissants de la ville d'Abidjan. Les quartiers précaires croissent dans toutes les communes de la ville d'Abidjan. Pour leur intégration au tissu urbain d'Abidjan, une vague d'opérations dites de restructuration a été lancée de 1980 au début des années 2000. Le quartier Aklomiabla, situé au Nord-est de la commune de Koumassi, a fait l'objet d'une restructuration. Cette restructuration garantissant la sécurité foncière a entrainé la reconstruction des logements avec des matériaux durables par les populations. La présente étude a pour objectif d'analyser cette rénovation afin d'y trouver les éléments fondateurs de la reconstruction de l'habitat dans ce quartier. La méthodologie déployée s'est appuyée sur des observations du site et des entretiens avec chefs de quartier, des chefs de service de la commune et des bénéficiaires de lots ayant valorisé leurs terrains. Les résultats de l'étude ont révélé trois des mécanismes développés par les bénéficiaires de terrains et d'autres acteurs attirés par le site pour la rénovation de l'habitat du site. Ces pratiques sont la construction par le locataire, la construction par un entrepreneur et la construction par prêt bancaire. Si elles ont toutes permis de reconstruire les trois quarts des logements du quartier en matériaux durs, elles ont aussi permis d'y introduire des habitations en immeuble et des villas.

Mots-clés : Côte d'Ivoire, habitat précaire, rénovation, restructuration.

Abstract:
In the aftermath of independence, the housing policy implemented by the state of Côte d'Ivoire in favour of the most deprived populations has not succeeded in meeting the ever-increasing housing needs of the city of Abidjan. Precarious neighbourhoods are growing in all the communes of the city of Abidjan. To integrate them into the urban fabric of Abidjan, a wave of so-called restructuring operations was launched from 1980 to the early 2000s. The Aklomiabla district, located in the north-east of the commune of Koumassi, was restructured. This

restructuring, which guarantees land security, has led to the reconstruction of housing with durable materials by the population. The objective of this study is to analyse this renovation in order to find the founding elements of the reconstruction of the housing in this district. The methodology used was based on site observations and interviews with neighbourhood leaders, heads of department of the commune and beneficiaries of plots that had been upgraded. The results of the study revealed three of the mechanisms developed by the land beneficiaries and other actors attracted to the site for the renovation of the site's habitat. These practices are tenant-built, contractor-built and bank loan-built. While all of these have resulted in the rebuilding of three quarters of the housing in the district in hard materials, they have also allowed for the introduction of multi-family housing and villas.

Keywords: Côte d'Ivoire, slum housing, renovation, restructuring.

1. Introduction

La politique du logement démarré en Côte d'Ivoire, pendant la période coloniale, servit à produire des logements pour les expatriés et la minorité de l'élite locale, et des logements économiques pour satisfaire les besoins des populations citadines défavorisées (Parenteau, R. et Charbonneau F., 1992, p.419).

Au lendemain de l'indépendance, le gouvernement ivoirien s'inscrit dans la continuité la politique coloniale du logement (Manou-Savina A., 1985, p. 82 cité par Parenteau R. et Charbonneau F., 1992, p.419) en mettant en œuvre une politique de développement du logement en faveur des populations marginalisées. Le résultat a été la production d'un important parc immobilier, soit 20 000 logements par an de 1960 à 1980 à Abidjan (Hearinger P., 1979, p.67). Mais cette politique n'a pas comblé les besoins en logements de la ville d'Abidjan qui accueille continuellement un flux important de populations avec pour conséquence un accroissement de la demande en logements et de parcelles équipées dans la ville d'Abidjan (BNETD, 2015, p.6). Cette situation a entrainé l'installation des populations à faibles sur des sites pour y ériger des habitats précaires dans toutes les communes d'Abidjan (BNETD, 2015).
Dans les années 60, les autorités ivoiriennes ont engagé une lutte contre la prolifération ces quartiers hors norme. La stratégie de lutte fut la destruction systématique des habitats avec à la clé des opérations d'indemnisation ou de relogement. Aussi, cette lutte caractérisée par l'intervention des bulldozers est le plus souvent perçue par les riverains comme une expropriation de la part des autorités. Dans les années 80, sur la recommandation de la banque mondiale et des bailleurs de fonds internationaux, l'État ivoirien va opter pour une restructuration des quartiers précaires plutôt que de les démolir.

Ces quartiers précaires entrent alors dans une phase d'insertion au tissu urbain d'Abidjan à travers une vague d'opérations dites de restructuration lancée de 1980 au début des années 2000. Ces opérations de rénovation se matérialisent par l'introduction d'équipements de base (eau, électricité, écoles, centres de santé, etc.) et la régularisation du foncier des sites concernés (par des lotissements). Mais l'objectif de l'urbanisme dans de telles opérations est d'entrainer la rénovation ou mutation de l'habitat du quartier c'est-à-dire la reconstruction des logements avec des matériaux durables par les populations.
Des études antérieures ont fait cas des quartiers précaires en y relevant leurs caractéristiques, leurs proliférations, leurs démolitions et la rénovation l'habitat des sites précaires (Konan K. P. et Acho E. T. F., 2020 : Atta K., Koné M. et Kra K. J., 2015 ; Deboulet A., 2007 ; Diagana I., 2010).Toutefois, peu d'études font référence aux stratégies de rénovation adoptées par les

populations aux revenues faibles pour la reconstruction de l'habitat des quartiers précaires avec des matériaux durables. C'est pour combler ce vide que nous avons mené la présente étude qui a pour objectif d'analyser cette rénovation afin d'y trouver les éléments fondateurs de la reconstruction de l'habitat des quartiers précaires. Le champ d'investigation est le quartier Aklomiabla situé au Nord-est de la commune de Koumassi. Dans la présente étude, nous proposons de décrire d'abord le processus de normalisation du quartier et enfin les mécanismes de rénovation de l'habitat développés par les bénéficiaires de terrains.

2. Données et méthodes

La méthodologie de l'étude s'est appuyé sur la recherche documentaire, l'entretien et l'observation directe. La recherche documentaire a consisté de façon générale à la consultation d'ouvrages portant sur la thématique. Elle a permis de collecter des données sur le processus de normalisation du quartier et les caractéristiques antérieures de l'habitat. L'entretien et l'observation directe ont nécessité plusieurs visites de terrain. Ces visites ont été réalisées entre les mois juillet et septembre 2017. L'entretien a été réalisé auprès de personnes ressources, notamment des chefs de quartier, des chefs de service de la commune et des bénéficiaires de lots mis en valeur. Ces derniers (des bénéficiaires de lots) ont été choisis en tenant compte des types d'habitat présents sur le site. L'entretien a permis de recueillir les données sur le processus de déroulement de la normalisation foncière du quartier et les pratiques utilisées par les bénéficiaires pour reconstruire les logements avec des matériaux durables.

Par ailleurs, l'observation directe a permis, à travers plusieurs visites sur le site d'étude, d'appréhender le paysage du quartier et de recueillir des données sur la nature des matériaux de construction des logements et la typologie de l'habitat. Aussi, le fond cartographique utilisé est un fichier numérique du parcellaire du quartier Aklomiabla fourni par le cadastre et actualisé à l'aide de l'application cartographique Google Earth. Il a permis de réaliser la carte de localisation du site d'étude (Figure 1).

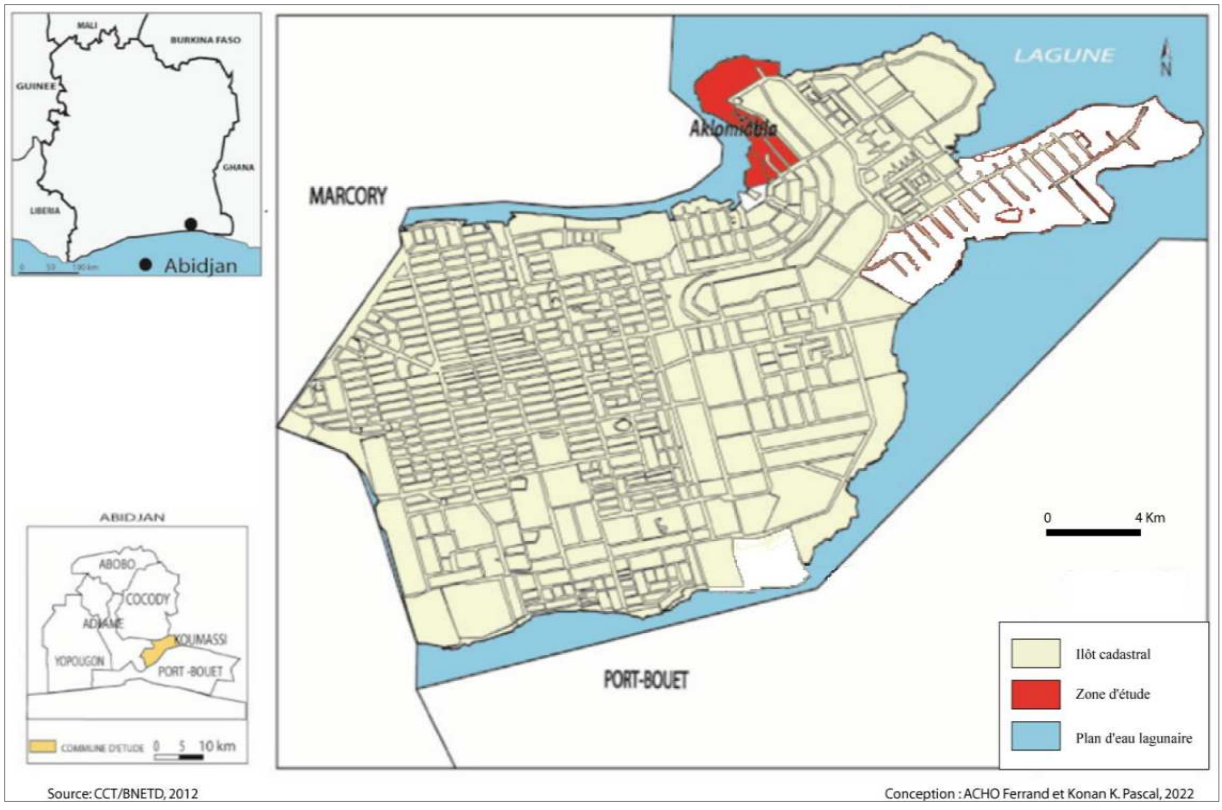

Figure 1 : Localisation du quartier Aklomiabla

3. Résultats

Les résultats de l'étude s'articule en deux points : la normalisation du quartier (restructuration) du quartier et les pratiques de rénovation de l'habitat.

3.1. *Normalisation du quartier Aklomiabla*

La normalisation, encore appelée restructuration est un processus qui a consisté à formaliser le quartier Aklomiabla par les normes de l'urbanisme. Elle s'est matérialisée par une opération de lotissement consistant à un découpage du quartier en lots et des ouvertures de voies plus larges que ce qui existait.

Il faut noter que la volonté de restructuration du quartier s'est manifestée en 1984 par les chefs communautaires d'Aklomiabla. Mais c'est en 1990 que cette volonté a été notifiée par écrit au Président de la république de Côte d'Ivoire qui a donné un avis favorable à cette requête. Sur la base de cet avis favorable, une organisation est mise en place entre les chefs communautaires d'Aklomiabla, les services techniques de la mairie de Koumassi et la chefferie Ebrié de M'pouto pour une première tentative de restructuration du quartier. Ainsi, il a été mis en place un comité d'appui à la restructuration (CAR) chargé de conduire l'opération de lotissement. La phase de recensement des ayants droit c'est-à-dire l'identification des propriétaires du site est entamée par le CAR en 1993 et a pris fin en 2001 du fait de divergences qui ont occasionnées une interruption.

Après l'identification des ayants droit, le CAR, avec l'appui d'un géomètre, procède au morcellement du quartier suivant un plan de lotissement. Cette phase a nécessité un remblai de la bordure lagunaire du site pour avoir un nombre suffisant de lots afin de satisfaire tous les propriétaires identifiés. La taille des lots obtenus part de 150 m² à 300 m² (Figure 2).
L'opération de restructuration a prévu une contribution financière des propriétaires identifiés. Cette contribution devrait couvrir le financement de toute l'opération c'est-à-dire la rétribution du géomètre et les frais le bornage du site. Chaque propriétaire devrait s'acquitter d'une somme d'environ 400 000 F pour entrer en possession de son lot (l'attestation d'attribution) mais certains ont eu des difficultés pour payer leurs contributions. Finalement, la difficulté qu'a rencontrée le CAR pour rentrer en possession des fonds a été compensée par la vente de certains lots à des personnes n'étant pas inscrites dans cette opération (des non ayants droit).
Au total, cette opération de restructuration a permis la régularisation foncière du quartier précaire d'Aklomiabla. Elle a donc favorisé les mutations de l'habitat précaire de ce quartier vers un habitat durable par le biais de multiples mécanismes de reconstruction.

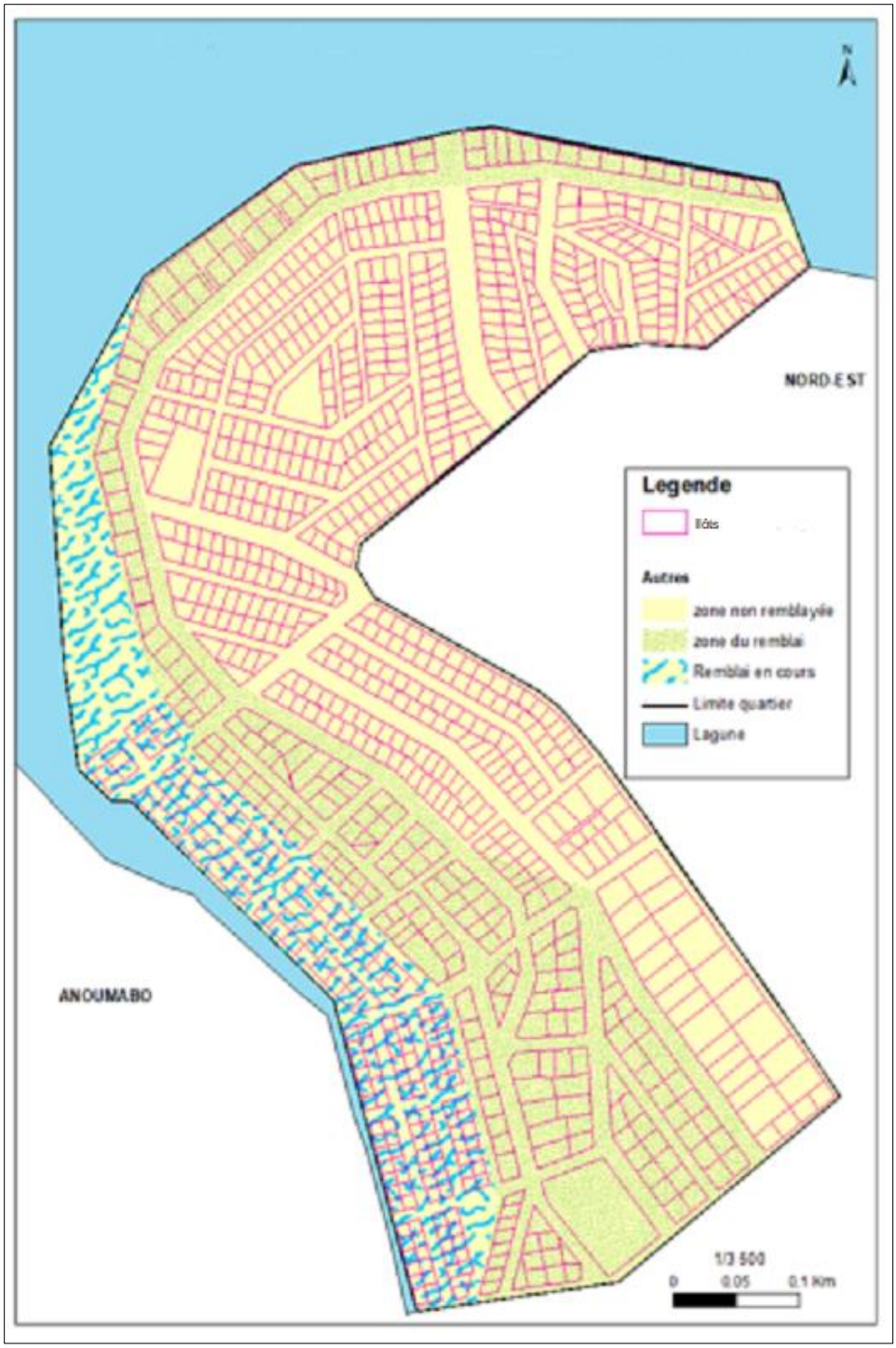

Figure 2 : Parcellaire du quartier Aklomiabla restructuré

Source : Comité d'appui à la restructuration (CAR) d'Aklomiabla

3.2. *Pratiques de rénovation de l'habitat*

3.2.1. Construction par le locataire

Dans le cadre de cette pratique, le propriétaire du lot signe un contrat de bail avec un futur locataire pour construire l'unité de logement qu'il occupera. Dans l'accord, le propriétaire fait un plan de l'emplacement des logements qu'il souhaite construire sur son terrain. Il fixe les

frais de loyer de l'habitat qui sera édifié par le futur locataire en trois ou quatre mois. Les deux parties s'entendent sur une partie du loyer que devrait payer le futur locataire une fois le logement construit et occupé par ce dernier sur une période bien déterminée (suffisante pour rembourser l'investissement du locataire). Après cette période de bail, le propriétaire perçoit la totalité du loyer de l'habitation. A la fin de cette entente, le futur locataire construit son logement sur ses propres fonds. Par la suite, tous les logements prévus dans le plan du propriétaire seront construits progressivement.
Ce mécanisme a été utilisé par certains propriétaires de lot (ayants droit) à Aklomiabla pour construire des cours communes constituées de plusieurs unités de logements. Ce fut le cas d'un propriétaire de 72 ans et ex-informaticien à la retraite. Il vit en couple et a un fils d'une trentaine d'années. Il est propriétaire d'une cour de huit maisons disposées en deux bandes parallèles disposant chacune une douche-toilette et une cuisine. Arrivé dans le quartier d'Aklomiabla en 1985, cet ex-informaticien a bénéficié, lors de la restructuration, d'une parcelle de 238 m² qu'il a mise en valeur progressivement par des locataires. Il a d'abord construit en 2004 un logement de trois pièces (deux chambres et salon) avec son épargne pour y loger pendant qu'il était encore en fonction. En 2006, le premier futur locataire construit un logement de deux pièces après l'entente préalable entre les deux qui stipule que le loyer est fixé à 30 000 F et le locataire-constructeur doit payer 15 000 F mensuellement dès qu'il occupera la maison achevée sur une période de cinq ans. Ce mécanisme a permis la construction de six logements de deux pièces. En 2008, la maison de trois pièces construites par le propriétaire est état de délabrement, un nouveau locataire-constructeur la scinde en deux logements dont l'un d'une pièce et l'autre de deux pièces. C'est celui de deux pièces qu'il a rénové pour y habiter. En 2011, à la fin de l'accord du premier locataire constructeur, ce dernier déménage, occasionnant l'arrivée d'un nouveau qui va nécessiter le versement d'une caution au propriétaire. Cette caution est utilisée par ce dernier pour rénover l'autre partie de la "trois pièces" en une maison d'une pièce. En somme, le mécanisme de construction par le locataire a permis à l'ex-informaticien à la retraite de se constituer un patrimoine immobilier. Ce mécanisme est une forme de contrat de bail qui lie le propriétaire à plusieurs bailleurs. Par ce mécanisme, la construction et rétrocession des logements d'un propriétaire peut s'étendre sur une dizaine d'années. Mais il a le bénéfice d'une part, de transformer l'habitat suivant les goûts des locataires, d'autres part, concède une rente immobilière au propriétaire. Ce mécanisme lie le propriétaire à plusieurs locataires. Il a permis de construire des cours communes situées généralement dans le secteur du noyau d'Aklomiabla.

3.2.2. Construction par un entrepreneur

Dans le contexte du présent mécanisme, le propriétaire fait appel à un entrepreneur qui le fait signer un contrat de bail à construction de 10 à 15 années pour la réalisation totale de son projet immobilier. Les deux parties s'entendent sur le plan à mettre en œuvre sur le terrain. Le propriétaire, s'il le souhaite, habitera dans l'un des logements et percevra une rente mensuelle pendant la durée du bail. A la fin du bail, le propriétaire entre possession de l'ensemble du bien immobilier construit par l'entrepreneur.
Ce mécanisme a été utilisé par un autre groupe de propriétaires (ayants droit) d'Aklomiabla comme l'enquêté que nous avons interviewé. Il est dans la soixantaine d'année d'âge, en couple et deux enfants dont l'ainé a 20 ans. Lors de la restructuration, il a bénéficié d'un terrain de 255 m² qu'il a fait construire par un entrepreneur dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de 12 années. En effet, l'interviewé signe un contrat de bail en 2016 avec un entrepreneur pour la construction de logements sur son lot sur lequel étaient construits trois maisons en matériaux légers (bois). Suite à cet accord, l'entrepreneur construit une cour commune de huit logements. Le propriétaire occupe un logement et perçoit le loyer d'un second logement. L'entrepreneur,

quant à lui, perçoit les loyers de six habitations et a la charge de l'entretien de la cour jusqu'à la fin du bail (12 ans). Ainsi, la cour sera rétrocédée à l'interviewé par l'entrepreneur à la fin du bail. Ce mécanisme permet au propriétaire de réaliser son projet immobilier en entier avec un seul entrepreneur.
A l'instar du premier mécanisme, celui-ci a également permis de construire des cours communes situées pour la plupart dans le secteur du noyau d'Aklomiabla.

3.2.3. Construction par prêt bancaire

Dans le cadre du présent mécanisme, le propriétaire de terrain, solvable (commerçants, fonctionnaires et salariés avec des revenus situé au-dessus de 300 000 francs), contracte un prêt bancaire pour réaliser son projet immobilier. Cette pratique a été utilisée par un dernier groupe de propriétaires de terrains. Un fonctionnaire en couple et ayant sept enfants a employé ce mécanisme pour construire sa résidence familiale à Aklomiabla. Entré en possession d'un terrain de 150 m² dans le cadre de la restructuration, le fonctionnaire établit un plan de son logement familial et en évalue le coût de construction. Puis, il contracte un prêt à sa banque qui lui permet de construire en trois années un logement de quatre pièces (3 chambre, 1 salon), doté d'une douche-WC convenable et d'une courette. La pratique est également le faite de propriétaires qui ont acquis des terrains par achat auprès de propriétaires ayants droit des lots dans le cadre de la restructuration. Ces acquéreurs contractent des prêts bancaires et réalisent des projets immobiliers aux allures plus reluisantes. Ce sont les immeubles et les villas situés sur l'extension du quartier.

4. Discussion

La présente étude met en exergue les pratiques de reconstruction de l'habitat précaire en habitat formel dans un quartier d'Abidjan. Il ressort de cette étude que le facteur qui a impulsé ces mutations de l'habitat est la normalisation foncière du quartier ayant permis le morcellement du secteur en lot et l'ouverture de voies aux normes urbaines. Cette restructuration a été menée et financée en partie par les riverains à travers un comité sous la supervision de l'autorité municipale. Pareils constats ont déjà été faits dans d'autres études. En effet, Konan K. P. et Acho E.T.F (2020, pp. 86-88) et Deboulet A. (2007, pp. 75-76) ont relevé des cas de restructuration de quartiers précaires à Abidjan (Côte d'Ivoire) et Ismailiya (Egypte) avec l'implication des riverains dans le processus. Par ailleurs, la normalisation foncière est un gage de sécurité à travers l'octroi d'une attestation de propriété à chaque bénéficiaire de terrain. Ceci a été également confirmé à Mumbaï (Inde) dans les travaux de Deboulet A. (2007, p. 69).

Toutefois, la sécurité foncière acquise par la restructuration a conduit à la rénovation de l'habitat du quartier Aklomiabla. Ces rénovations de l'habitat se sont opérées par des mécanismes développés par les bénéficiaires de terrains et d'autres acteurs attirés par le quartier. Ces mécanismes relevés par la présente étude sont la construction par le locataire, la construction par un entrepreneur et la construction par prêt bancaire. S'ils ont tous permis de reconstruire les trois quarts des logements du quartier en matériaux durs, ils ont aussi permis d'y introduire des habitations en immeuble et des villas. Une étude de Konan K. P. et Acho E.T.F (2020, p. 96) confirme les mutations de l'habitat opérées suite à la restructuration du quartier Zoe-Bruno à Koumassi sans pour autant mentionner les pratiques de reconstruction utilisées par les acteurs.

5. Conclusion

Le quartier Aklomiabla fait partie des trois quartiers précaires de la commune de Koumassi qui ont été entièrement restructurés dans un programme lancé dans les années 1985 pour leur insertion à la ville d'Abidjan. En effet, la volonté des chefs communautaires et l'accord des autorités compétentes, un processus de normalisation technique (encore appelée restructuration) du quartier a été entamé en 1993 pour formaliser le site d'Aklomiabla par les normes de l'urbanisme. Cette opération de restructuration a ainsi permis la régularisation foncière du quartier précaire d'Aklomiabla. La sécurité foncière acquise a conduit à la rénovation de l'habitat du quartier. Ces mutations se sont opérées par des mécanismes développées par les bénéficiaires de terrains et d'autres acteurs attirés par le site. Ces pratiques de rénovation, au nombre de trois, sont la construction par le locataire, la construction par un entrepreneur et la construction par prêt bancaire. Si elles ont toutes permis de reconstruire les trois quarts des logements du quartier en matériaux durs, elles ont aussi permis d'y introduire des habitations en immeuble et des villas. Au vu de la réussite de la rénovation de l'habitat, Aklomiabla n'est plus un quartier précaire mais plutôt un quartier formel.

Conflit d'intérêt

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

Références bibliographiques

Atta K., Koné M. et Kra K. J., 2015, « La nouvelle configuration de l'habitat des quartiers précaires d'Abidjan : Cas de Jean Folly, Zoé Bruno et Sagbé », European Scientific Journal, Edition vol.11, Nº.14, pp.191-203.

BNETD, 2015, « Analyse des politiques, du cadre institutionnel, juridique et réglementaire des bidonvilles », Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) en Côte d'Ivoire : Phase 2, 48p.

Deboulet A., 2007, « Restructurer l'habitat précaire. Récits de « meilleures pratiques » », ERES / Espaces et sociétés, N°131, pp.67-83. https://www.cairn.inforevue-espaces-et-societes-2007-4-page-67.htm.

Diagana I., 2010, « Nouakchott (Mauritanie) : La restructuration du quartier précaire d'El Mina », Observatoire Villes Inclusives, https://www.uclgcisdp.org › default › files › Nouakchott_2010_fr_final.

Hearinger P., 1979, Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral. Orstom, Paris, 226p.

Konan K. P. et Acho E. T. F., 2020, « La restructuration d'un ancien quartier précaire et la nouvelle configuration de l'habitat : Zoe-Bruno (Abidjan (Côte d'Ivoire) », Annales de l'Université de Bangui, série A, n° 13, déc.2020, www.credef-ub.org/.

Manou-Savina A., 1985, Politiques et pratiques urbaines à Abidjan. Lille, ANRT, thèse, 412p.

ONU-Habitat, 2012, « Côte d'Ivoire : Profil urbain d'Abidjan », Programme des nations unies pour les établissements humains, 36p. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Cote%20d%20Ivoire%20-%20Abidjan.pdf (consulté le 12 avril 2022).

Parenteau R. et Charbonneau F., 1992, Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain. Cahiers de géographie du Québec, 36(99), pp.415-437. https://doi.org/10.7202/022293a.

© 2022 KONAN, 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)

Note de l'éditeur

Bamako Institute for Research and Development Studies Press reste neutre en ce qui concerne les revendications juridictionnelles dans les publications des cartes/maps et affiliations institutionnelles.