

# Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



# RIGES

[www.riges-uao.net](http://www.riges-uao.net)

**ISSN: 2521-2125**

**Numéro 10**

**Juin 2021**



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

## ADMINISTRATION DE LA REVUE

### *Direction*

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

### *Secrétariat de rédaction*

- **Joseph P. ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Konan KOUASSI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Dhédé Paul Eric KOUAME**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Yao Jean-Aimé ASSUE**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Zamblé Armand TRA BI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Kouakou Hermann Michel KANGA**, Maître-Assistant à l'UAO

### *Comité scientifique*

- **HAUHOUOT** Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **ALOKO** N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **BOKO** Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **ANOH** Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **MOTCHO** Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- **DIOP** Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **SOW** Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **DIOP** Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- **WAKPONOU** Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- **KOBY** Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)

## EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les rapports entre les sociétés et le milieu naturel, la production agricole, l'amélioration des conditions de vie des populations rurales et urbaines, le développement territorial ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

**Secrétariat de rédaction  
KOUASSI Konan**

## COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- HECTHELI Follygan, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître de Conférences, UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître de Conférences, UAO

## Sommaire

<p><b>AKADJE-Konan Léocadie Marie-Claude</b></p> <p><i>Suivi spatio-temporel de la mangrove du complexe Sassandra-Dagbégo</i></p>	5
<p><b>DIOP Khalifa, CISSÉ Ahmadou Bamba</b></p> <p><i>Salinisation et risques pour l'agriculture périurbaine à Pikine : analyse des résultats du suivi de l'évolution saisonnière et interannuelle (2016-2017) de la minéralisation des eaux d'irrigation à travers la conductivité électrique</i></p>	21
<p><b>TOFFA Yessia, FANDOHAN Adandé Belarmain, AVOCEVOU-AYISSO Carolle, SODE Akoeugnigan Idelphonse</b></p> <p><i>Distribution potentielle des habitats favorables au genre <i>Cochlospermum Kunth</i> et identification des zones prioritaires pour une conservation résiliente au changement climatique</i></p>	40
<p><b>ABIODOUN Adémola Frédéric, FANDOHAN Adandé Belarmain, TOKO IMOROU Ismaïla, GANGLO Jean Cossi</b></p> <p><i>Modélisation des habitats favorables à la conservation du buffle (<i>Syncerus caffer</i>) dans le contexte des changements climatiques au Bénin en Afrique de l'Ouest</i></p>	61
<p><b>Seausoliait Eusèbe KOUAKOU, Della André ALLA</b></p> <p><i>Les facteurs d'aléas d'inondation et d'érosion dans les petites localités ivoiriennes : cas des villes de Tiassale et N'douci (Sud de la Côte d'Ivoire)</i></p>	78
<p><b>Mamadou DIOMBERA</b></p> <p><i>Tourisme à Saly Portudal (Sénégal) : entre vulnérabilité et résilience face aux défis du changement climatique</i></p>	98
<p><b>LARE Konnegbéne</b></p> <p><i>L'exploitation des bas-fonds dans la Région des Savanes au Nord-Togo : un enjeu important pour un développement socio-économique local</i></p>	123
<p><b>DEGUI Jean-Luc, KOUADIO Kouakou Abraham</b></p> <p><i>Pratiques culturelles et dégradation forestière dans le département de Divo au sud de la Côte d'Ivoire</i></p>	149

<p><b>Drissa KONE, Seydou MARIKO, Abdoul Kadri KOLLI</b></p> <p><i>Rôle du marché de Nièna dans l'approvisionnement et la commercialisation du bétail en République du Mali</i></p>	164
<p><b>YANOGO Pawendkigou Isidore, SANOGO Salifou, YAMÉOGO Joseph</b></p> <p><i>La pastèque (citrullus lanatus), une opportunité pour les acteurs de la commercialisation dans la ville de Koudougou (Burkina Faso)</i></p>	177
<p><b>MASSAR Sène</b></p> <p><i>Le mode d'acquisition foncière à Pikine et à Diaminar : pratiques irrégulières et différenciées entre deux quartiers périphériques et populaires de la ville de Saint-Louis</i></p>	196
<p><b>NGUIJOI Gabriel Cyrille, MBOKA MADIBA Jean Jacques, NKOUNGOU Gregory José, JAKPOU NJIPNANG Doris Nadine, MENDOUGA Yanick, ESSE NDJENG M.P.</b></p> <p><i>Désertion et déperdition scolaire dans la Vallée du Ntem : L'attrait des « pétro-francs CFA » guinéens et gabonais sur les jeunes de l'extrême sud-Cameroun</i></p>	214
<p><b>Estelle ZUO-DIATE, Dominique COURET, Ousmane DEMBELE</b></p> <p><i>Urbanisation de la périphérie sud-est d'Abidjan : quand un roi impose sa volonté à l'Etat</i></p>	235
<p><b>ASSI-KAUDJHIS Narcisse, GNANKOUEEN Anicet Renaud</b></p> <p><i>Autoproduction de logements et aménagement de l'espace urbain à Bongouanou (Côte d'Ivoire)</i></p>	260
<p><b>OUEDRAOGO Rawelguy Ulysse Emmanuel, NIKIEMA Dayangnéwendé Edwige, Georges COMPAORE</b></p> <p><i>Prolifération et gestion des bouteilles à usage unique à Koudougou (Burkina-Faso)</i></p>	277

## **AUTOPRODUCTION DE LOGEMENTS ET AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN À BONGOUANOU (CÔTE D'IVOIRE)**

**ASSI-KAUDJHIS Narcisse**, Maître de Conférences,  
Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)  
Email : narcissekaudjhis@gmail.com

**GNANKOUEEN Anicet Renaud**, Doctorant,  
Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)  
Email : agnankouen@gmail.com

### **Résumé**

La forte croissance démographique que connaissent les villes ivoiriennes induit un besoin croissant en logements. Face à cette situation, deux (2) solutions s'offrent aux ménages qui désirent être propriétaire de logements. Il s'agit de l'achat de logements construits par les sociétés de constructions immobilières privées ou Étatiques et de l'autoproduction effectuée par les ménages. Dans le cas de la ville de Bongouanou, l'autoproduction constitue le seul moyen dont ont recours les ménages pour être propriétaire de logements. Cette contribution se propose d'étudier l'impact de l'autoproduction de logements sur l'aménagement de l'espace urbain à Bongouanou. La méthodologie utilisée repose sur une recherche documentaire ainsi que sur des enquêtes de terrain effectuées auprès de 360 ménages et des acteurs locaux en charge du logement. L'étude révèle qu'en dépit de l'existence de grandes sociétés de constructions immobilières publiques et privées en Côte d'Ivoire, la ville de Bongouanou n'a bénéficié d'aucune opération de construction de logements. Les logements autoproduits par les ménages de cette ville sont à 49,4 % de bas standing ce qui justifie le fait que la moitié des quartiers sont de type évolutif. Aussi, plus de la moitié (57,2 %) des ménages occupant ces maisons juge peu satisfaisant leur condition de logement faute de commodités adéquates. Ce type de logements construits à 95,8 % par des maçons et des tâcherons respecte rarement les normes urbanistiques. Les ménages promoteurs font fi de la demande du permis de construire avant d'entreprendre leur projet de construction. La logique individuelle étant privilégié dans ce mode de construction, l'aménagement des espaces collectifs (aire de jeux, espace vert, parking) est laissé pour compte.

**Mots clés :** Bongouanou, Logement, autoproduction, Urbanisation, Aménagement urbain.

## **Abstract**

The strong demographic growth experienced by Ivorian cities induces a growing need for housing. Faced with this situation, two (2) solutions are available to households who wish to own their homes. These are the purchase of housing built by private or State-owned real estate construction companies and self-production by households. In the case of the town of Bongouanou, self-production constitutes the only means by which households are used to own homes. This contribution intends to study the explanatory factors of the reign of self-production of housing in Bongouanou and its impact on the urban structure. The methodology used is based on documentary research as well as field surveys carried out with 360 households and local actors in charge of housing. The study reveals that despite the existence of large public and private real estate construction companies in Côte d'Ivoire, the city of Bongouanou has not benefited from any housing construction operation. Self-produced housing by households in this city is 49.4 % of low standard which justifies the fact that half of the districts are of the evolving type. Also, more than half (57.2 %) of the households occupying these houses consider their housing condition to be unsatisfactory for lack of adequate amenities. This type of housing built 95.8 % by masons and stevedores rarely meets urban planning standards. Promoters ignore the request for a building permit before starting their construction project. As individual logic is preferred in this construction method, the layout of collective spaces (playgrounds, green space, parking) is left behind.

**Keywords:** Bongouanou, Housing, self-production, Urbanization, Urban planning.

## ***Introduction***

L'urbanisation rapide de l'Afrique et la croissance de la population ont fortement augmenté la demande de logements abordables. En Côte d'Ivoire, où le taux d'urbanisation est de 50,3 % (INS, 2014), le déficit en logements est estimé à environ 500 000 logements, et se creuse d'environ 40 à 50 000 unités par année (Banque mondiale, 2017, p. 11). Pour répondre à ce défi, l'Etat à instaurer en 2011, un programme de construction de 60 000 logements sociaux et économiques sur la période 2011-2015. Toutefois, ce projet n'a pas atteint les résultats escomptés. Seules 4 223 unités ont été produites sur les 60 000 prévues, et ce, malgré les efforts du gouvernement pour faciliter l'accès au logement (Centre for Affordable Housing Finance in Africa, 2017, p. 108). Les populations soucieuses de posséder un logement, se tournent résolument vers d'autres solutions alternatives telles que l'autoproduction. Cette autoproduction peut être définie comme l'initiative des personnes physiques ou morales qui acquièrent des lots/terrains et construisent leurs logements au moyen de leur épargne ou de prêts bancaires.

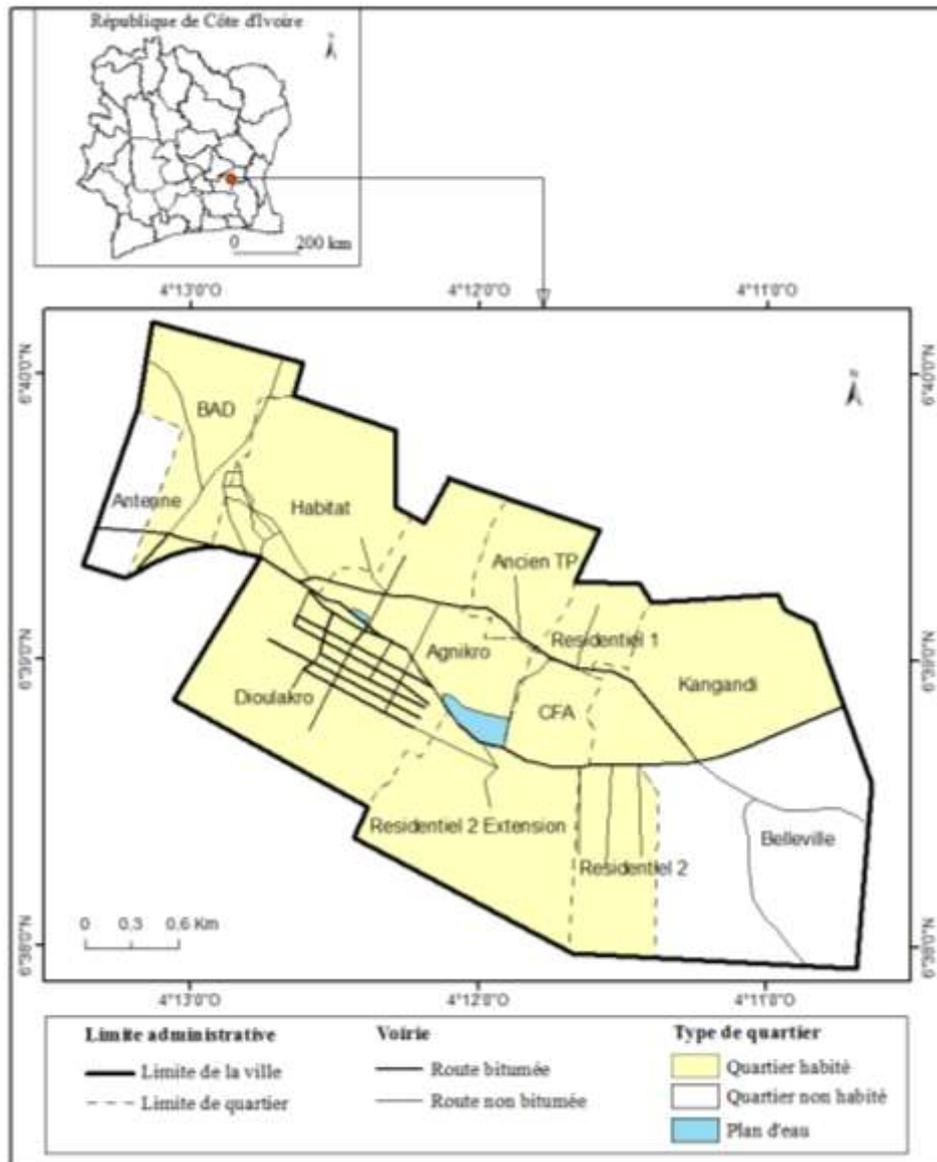
La ville de Bongouanou, chef-lieu de la région du Moronou, n'est pas épargnée par cette situation. Elle connaît une croissance démographique depuis l'indépendance en 1960. Sa population est passée de 6 800 habitants à 27 911 habitants soit un taux d'accroissement de 2,92 % (ORSTOM, 1965 ; INS, 2014). La forte croissance démographique de cette ville induit un besoin en logements. Pour les ménages de cette localité, posséder un logement constitue un réel défi. Face à cette situation, l'autoproduction constitue une véritable alternative. Toutefois, le mode de production de ces logements impacte l'aménagement de l'espace urbain de la localité. Dès lors, pourquoi l'autoproduction de logements influence-t-elle l'aménagement urbain de Bongouanou ? De cette question centrale découlent les questions subsidiaires suivantes : quels sont les facteurs explicatifs de l'autoproduction de logements dans la ville de Bongouanou ? Quelles sont les caractéristiques des logements construits ? Quel est l'impact de l'autoproduction de logements sur la structure urbaine de Bongouanou ?

Les réponses à ces questions permettront de mieux rendre compte des facteurs explicatifs de l'autoproduction de logements à Bongouanou et d'évaluer son impact sur l'aménagement de l'espace urbain de cette ville.

### **1. Matériels et méthodes**

La ville de Bongouanou est le chef-lieu de la région du Moronou. Elle est située au Centre-Est de la Côte d'Ivoire à 204 km d'Abidjan (capitale économique) et à 150 km de Yamoussoukro (capitale politique). La ville s'étend sur une superficie de 1 106 ha et compte 12 quartiers dont 10 sont habités en 2019 (carte 1).

Carte 1 : localisation de la zone d'étude



Source : CNTIG, 2018

N. ASSI-KAUDJHIS, 2020

Les informations utilisées pour répondre aux questions posées dans cette étude ont été recueillies grâce à une approche documentaire qui a permis de faire l'état des lieux des recherches menées sur la question du logement. La consultation des thèses, des articles et des résolutions de séminaires portant sur la politique du logement et son impact sur la structuration des villes a été d'un apport considérable pour la vérification des résultats de cette recherche. Ces documents ont été complétés par ceux de l'Institut National de la Statistique de Côte d'Ivoire (INS) relatifs aux différents recensements généraux de la population et de l'habitat (RGPH, 75, 88, 98 et 2014) et ceux de l'enquête sur le niveau de vie des ménages en Côte d'Ivoire (2015). Les données cartographiques ont été fournies par le Centre National de Télédétection et d'Information Géographique (CNTIG).

Cette recherche documentaire a été complétée par une série d'enquêtes (juillet à août 2016 et novembre à décembre 2019) effectuées dans la ville de Bongouanou. Elle a consisté, d'abord, grâce à l'observation, à vérifier des informations de sources secondaires obtenues à partir de la recherche documentaire. Elle a permis d'observer les équipements, les infrastructures de base et les types de logement de la ville. L'on a effectué également des visites de chantiers de construction pour s'enquérir des méthodes et moyens utilisés dans la construction des logements dans cette ville. Des prises de vues ont été effectuées au cours de cette phase. Ensuite, des entretiens ont été effectués auprès du directeur régional de la construction et de l'urbanisme ainsi qu'auprès du chef des services techniques de la mairie. Ces entretiens ont porté sur la stratégie adoptée par ces acteurs de gestion foncière pour canaliser l'autoproduction et l'étalement spatial dans cette ville. Ces entretiens semi-directifs utilisés laissent le choix à nos interlocuteurs de s'exprimer librement. Enfin, une enquête par questionnaire auprès des chefs de ménages propriétaires a été nécessaire. Dans l'impossibilité d'interroger tous les ménages propriétaires, un échantillon représentatif a été constitué. Ce sont donc 360 ménages propriétaires constituant l'échantillon représentatif des 1 941 ménages propriétaires recensés lors du RGPH de 2014 qui ont été enquêtés. Cet échantillon représentatif a été obtenu à partir de l'application de la formule statistique suivante :

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

- n = Taille de l'échantillon ;
- N = Taille de la population mère ;
- Z = Coefficient de marge (déterminé à partir du seuil de confiance) ;
- e = Marge d'erreur ;
- P = Proportion de ménage supposée avoir les caractères recherchés. Cette proportion variant entre 0,0 et 1 est une probabilité d'occurrence d'un événement. Dans le cas où l'on ne dispose d'aucune valeur de cette proportion, celle-ci est fixée à 50 % (0,5) ;
- Q = 1 - P.

Au niveau de l'application de la formule, on présume que P = 0,50 donc Q = 0,50. Ainsi, à un niveau de confiance de 95 %, Z= 1,96 et la marge d'erreur e = 0,05.

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,5) (0,5) \times 1\,941}{(0,05)^2 (1\,941-1) + (1,96)^2 (0,5) (0,5)} = 320$$

À un niveau de confiance de 95 %, la taille minimale de ménages représentatifs est estimée à 320. Selon H. Gumachian et *al.* (2000, p. 346), pour compenser la perte anticipée, il importe de multiplier la taille de l'échantillon par l'inverse des taux de réponses. Dans le cadre de cette étude, on estime que le taux de réponse à 90 %, alors la taille de l'échantillon corrigée sera :  $n^* = (320) \times (100/90) = 356$ .

Pour convenance personnelle, cet échantillon minimal corrigé a été arrondi à 360. En absence de données récentes sur la répartition des ménages propriétaires par quartier, l'on a eu recours à la méthode de l'échantillonnage aléatoire stratifié non proportionnel pour la définition des quotas de distribution des ménages propriétaires à enquêter par quartier. Ainsi, l'effectif des ménages propriétaires à enquêter a été divisé par l'effectif des quartiers habités (10). Ce sont donc 36 ménages propriétaires qui ont été enquêtés dans chaque quartier de la ville.

Les logiciels Sphinx V<sup>2</sup> Plus et Excel 2013 ont servi au traitement statistique des données collectées. Le traitement cartographique a été effectué grâce au logiciel Arcgis 10.2. Pour les prises de vues, l'usage d'un appareil photographique a été nécessaire.

## **2. Résultats**

La présentation des résultats de cette étude et leur analyse se fait autour de trois (3) axes qui sont : les facteurs explicatifs de l'autoproduction de logements dans la ville de Bongouanou ; les caractéristiques des logements construits et les effets spatiaux de l'autoproduction de logements sur le paysage urbain de Bongouanou.

### ***2.1. Les facteurs explicatifs de l'autoproduction de logements dans la ville de Bongouanou***

La prolifération de l'autoproduction de logements dans la ville de Bongouanou s'explique d'une part par l'absence de grandes sociétés de constructions immobilières et d'autre part par la volonté des ménages de posséder un logement.

#### ***2.1.1. Une absence de grandes sociétés de constructions immobilières à Bongouanou***

L'histoire des grandes sociétés de construction immobilières en Côte d'Ivoire débute avec la création de la SOGEPHIA (Société de Gestion et de Financement de l'Habitat) en 1963 et de la SICOI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière) en 1965. Ces deux (2) sociétés Etatiques avaient pour objectif de promouvoir le logement et la gestion immobilière. En 1960 et 1980, ces deux sociétés ont connu des résultats spectaculaires à cause des conditions économiques favorables de la Côte d'Ivoire. Cependant, aucun logement n'a été construit dans la ville de Bongouanou par celles-ci. Les actions de ces sociétés parapubliques ont été en grande

partie effectuées à Abidjan (capitale politique et économique en son temps) et dans quelques grandes villes comme Bouaké, Yamoussoukro où la crise du logement était plus accentuée à cause de la forte croissance démographique (O. B. Evian et *al.* 2018). Les logements construits sont des villas individuelles, des duplex et des buildings d'un à deux étages ayant des appartements et des studios. La location simple et la location-vente étaient les deux (2) types de statut occupation de ces logements. Toutefois, la crise économique que connaît la Côte d'Ivoire en 1980 a mis fin à l'État providence. Cette situation laisse le libre choix au secteur privé. Des promoteurs immobiliers privés tels que SIPIM, BATIM-CI, ABRI 2000, GFCI, SCI Les Rosiers, SCI Les Lauriers font leur entrée sur le marché de la production de logement. Là encore, aucune d'opération immobilière de ces sociétés privées n'a été réalisée dans la ville de Bongouanou. Selon le MCLAU (2014, p. 52), le cadre institutionnel, juridique et financier actuel ne permet pas le développement d'une promotion structurée techniquement et financièrement.

Il a fallu attendre en 2011, dans le cadre du Programme Présidentiel d'Urgence (PPU) portant construction de 60 000 logements sociaux et économiques à Abidjan et à l'intérieur, pour que la ville de Bongouanou soit prise en compte (Tableau 1).

**Tableau 1 : Récapitulatif du projet de construction de logements sociaux et économiques et de terrains aménagés dans la ville de Bongouanou**

Localisation	Nombre total de logements	Nombre total de terrains	Types de logements		Terrains aménagés	
			Sociaux	Economiques	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Quartier Résidentiel 2 et sur l'axe Bongouanou - Dimbokro	532	171	372	160	95	76

Source : Ministère de la Construction et d'Urbanisme, 2014

Il ressort du tableau 1 que ce projet, d'une superficie totale de 18 ha, prévoit au sein de la ville de Bongouanou la construction de 532 logements soit 372 logements sociaux et 160 logements économiques et l'aménagement de 171 terrains dont 95 de 400 m<sup>2</sup> et 76 de 500 m<sup>2</sup>. Toutefois, ce projet n'est pas encore réalisé.

### **2.1.2. Obtenir un logement à tous les prix**

À Bongouanou, la possession d'un logement ou à défaut d'un terrain même non bâti constitue l'un des biens les plus prisés, recherché par les ménages quels que soient la fonction exercée et le niveau de revenu. Face à l'absence de sociétés de constructions immobilières sur le terrain, chaque ménage se lance dans un processus d'autoproduction de logements dès qu'il a la possibilité d'acquérir un lot. L'objectif principal visé est de se loger soit même en vue d'assurer la pérennité de la famille. Le

second objectif poursuivi par les ménages, si les moyens le permettent, est d'en construire pour les mettre en location. Cette activité permet de consolider leur assise économique, de renforcer leur train de vie et d'assurer une certaine sécurité sociale et financière à sa descendance. Selon l'INS (2014), dans cette localité, 35,3 % des ménages sont des propriétaires, 49,4 % sont des locataires, 13,2 % des ménages sont hébergés gratuitement et 2,1 % occupent des logements de fonction. Posséder donc une maison pour les ménages, est un symbole de réussite sociale à telle enseigne que son absence est un échec. Ces considérations économiques et sociales poussent les ménages quelle que soit la classe sociale à se lancer dans l'autoproduction du « *chez soi* ».

## ***2.2. Les caractéristiques des logements autoproduits dans la ville de Bongouanou***

Les investigations menées dans la ville de Bongouanou révèlent que les logements autoproduits sont de bas standing et dépourvus de commodités modernes dans l'ensemble.

### ***2.2.1. La prédominance des logements de bas standing***

Les entretiens réalisés avec le directeur de la construction et de l'urbanisme de la ville Bongouanou révèle que dans cette localité, 95,8 % des logements sont construits par des maçons et des tâcherons. Les chantiers sont rarement confiés aux architectes (4,2 %). Or selon la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat, tout projet de construction doit être dressé par un architecte agréé selon les modalités définies par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme (République de Côte d'Ivoire, 2019, p. 769). Le faible recours des ménages aux architectes pour la construction de leur logement s'explique par le coût élevé des honoraires qui s'élèvent à 10 % du coût total de construction. L'on comprend pourquoi 72 % des logements de cette ville ne présentent aucune esthétique. Les méthodes de construction restent essentiellement traditionnelles (agglos ciment pour les parois, échafaudages en bois, bambous pour le soutènement des coffrages de dalles). Les travaux de construction avancent au gré de la disponibilité du financement du promoteur. Dans ce cas, les méthodes de construction laissent souvent à désirer, notamment en termes de qualité et de sûreté structurelle.

Trois (3) types de logements sont construits dans cette ville. Il s'agit des logements de haut standing, des logements de moyen standing ou économique et les logements de bas standing ou cour commune.

L'étude constate que le logement de bas standing (49,4 %) est le plus représentatif à Bongouanou. Ce type de logement regroupe les logements modestes et précaires avec des toits en zinc ou parfois en paille dans les villages noyaux ou intégrés,

construits dans leur grande majorité sur un seul niveau et sur des parcelles de taille plus modeste. Il rassemble les catégories sociales ayant un niveau de vie faible. La construction « en dur », étant le seul moyen de « mise en valeur » éventuellement reconnue par l'administration, on se demande bien pourquoi les logements traditionnels subsistent encore au sein de cette ville. Ces logements ont des murs en banco et sont crépis progressivement avec du ciment au rythme des moyens financiers du propriétaire. On retrouve ce type de logement dans le noyau villageois de la ville (Agnikro) ainsi qu'à Kangandi, village phagocyté par la ville (photo 1).

**Photo 1 : Logements traditionnels améliorées au quartier Agnikro**



*Prise de vue : GNANKOUEN, 2016*

Les logements de moyen standing (45,2 %) constituent le deuxième type de logement le plus représentatif à Bongouanou. Ce sont des logements construits en ciment et délimités par des clôtures sur des espaces réduits. Il rassemble les catégories sociales ayant un niveau de vie moyen. On y rencontre également les Forces de Défense et de Sécurité (FDS) bénéficiaires des baux administratifs, des salariés publics (enseignants, corps médical...) et des salariés privés tout comme des propriétaires de logement (photo 2).

**Photo 2 : Logement économique au quartier CFA**



*Prise de vue : GNANKOUEN, 2016*

Quant au logement de haut standing, ils sont faiblement représentés avec seulement 5,4 %. Ce type de logement est généralement de type individuel, construit en béton armé, quelquefois sur plus d'un niveau, clôturés et édifiés sur de grandes parcelles (au moins 600 m<sup>2</sup>). Ces logements abritent des autorités, des cadres de l'administration publique comme des services privés, des agents des Forces de Défense et de Sécurité de Côte d'Ivoire (armée, gendarmerie, police, douanes, eaux et forêt) bénéficiaires des baux administratifs. On note également la présence des anciens cadres retraités, des enseignants et d'autres personnes financièrement nanties (photo 3).

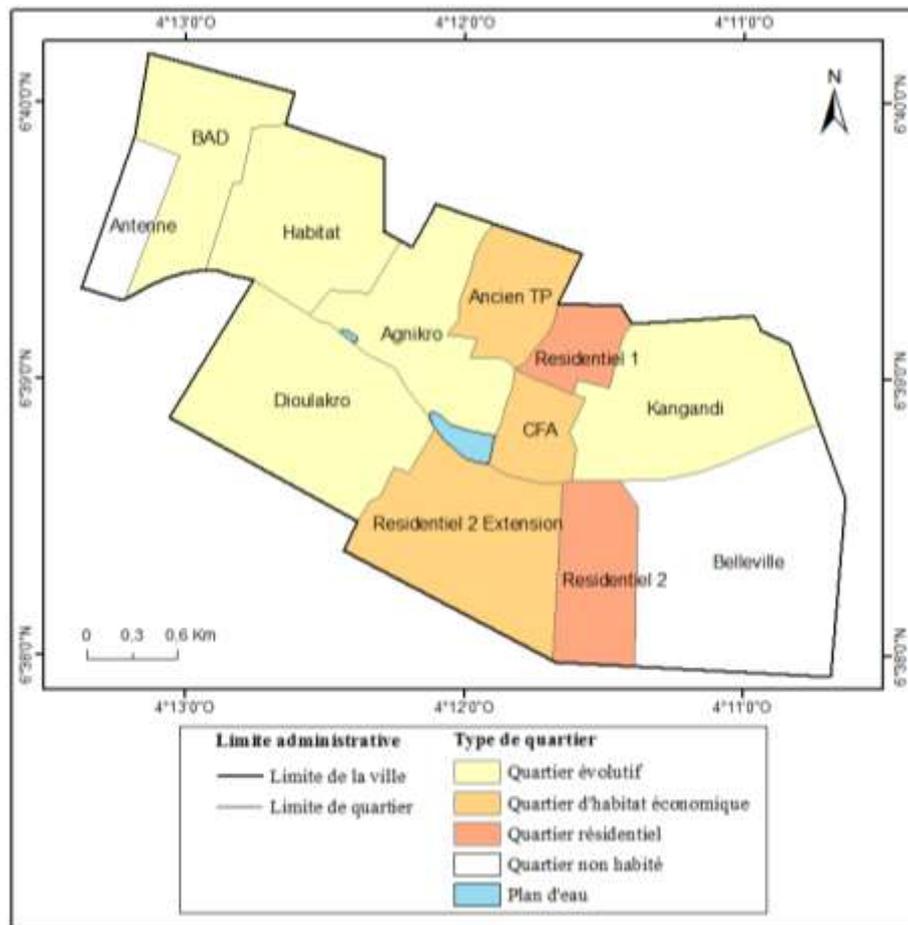
**Photo 3 : Logement de haut standing au quartier Résidentiel 2**



*Prise de vue : GNANKOUEN, 2016*

Cette répartition de la typologie des logements de la ville de Bongouanou explique la prolifération des quartiers évolutifs (carte 2).

**Carte 2 : Répartition des quartiers de Bongouanou en fonction de la typologie des quartiers**



Source : CNTIG, 2017

A.R. GNANKOUE, Avril, 2020

Il ressort de la carte 2 que la moitié des quartiers habités de la ville (BAD, Habitat, Agnikro, Dioulakro et Kangandi) sont des quartiers évolutifs. Trois quartiers, à savoir, CFA, Ancien TP et Résidentiel 2 Extension sont des quartiers d'habitat économique. Les deux (2) autres quartiers (Résidentiel 1 et Résidentiel 2) sont des quartiers résidentiels. L'on note toutefois une certaine hétérogénéité du bâti au sein des différents quartiers surtout dans les quartiers résidentiels où il existe une forte mixité de logements de moyen standing et de logements de haut standing.

### 2.2.2. Des logements dépourvus de commodités modernes dans l'ensemble

Les logements édités dans la ville de Bongouanou sont de grande taille. Ceux comportant au moins quatre (4) pièces représentent 68,8 % de l'ensemble des logements. Cette caractéristique découle de la volonté du chef de ménage de loger toute la famille qui en général est nombreuse. En effet, 80% des ménages de cette ville compte plus de cinq (5) personnes.

Ces logements présentent des sanitaires à l'intérieur uniquement (38,7 %) ou à l'extérieur du logement (25,8 %). Par contre, 30,5 % de logements ont des sanitaires aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. L'étude constate aussi que 5 % des ménages ne disposent pas de sanitaire. Il s'agit des ménages situés à la périphérie de la ville. La broussaille constitue pour ces ménages le lieu d'aisance en dépit des conséquences environnementales et sanitaires de leur comportement.

En outre, dans les logements de bas standing, il n'existe pas de local aménagé pour une cuisine encore moins pour un garage. Dans les logements de moyen standing par contre, l'on retrouve une pièce affectée à la cuisine. Toutefois, les garages sont rares à cause de l'espace réduit sur lequel ce type de logement est construit. Au niveau des logements de haut standing, les ménages jouissent de nombreuses commodités (garage, jardin, cuisine interne ...).

Plus de la moitié (57,2 %) des ménages enquêtés affirment être peu satisfaits de leur condition de logement. Toutefois, les propriétaires affirment produire des logements dont les coûts sont supportables par les ménages compte tenu de la faiblesse économique.

### ***2.3. L'impact de l'autoproduction de logements sur la structure urbaine de Bongouanou***

À Bongouanou, l'étude révèle que l'autoproduction s'effectue en dehors des règles et normes urbanistiques dans un environnement insuffisamment doté en infrastructure de base.

#### ***2.3.1. Une autoproduction s'opérant en dehors des règles et normes urbanistiques***

L'Etat de Côte d'Ivoire, en vue de canaliser les constructions, a instauré le permis de construire par la loi n°65-248 de 04 août 1965 relatif au permis de construire reprenant l'arrêté colonial du 31 novembre 1934. Ce document s'offre comme l'autorisation administrative préalable nécessaire à quiconque désire entreprendre une construction et délivrée après vérification de la conformité du projet aux règles d'utilisation du sol applicables sur le terrain considéré (P.C. Kobo, 2016, p. 3).

À Bongouanou, selon la direction de la construction et de l'urbanisme, 32 % des promoteurs privés qui font fi de ce document avant d'entreprendre leur projet d'autoproduction ou de modification. En effet, les ménages dénoncent la lenteur de sa délivrance. Celle-ci peut s'étendre sur plusieurs mois bien loin des 21 jours prévus par le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme. Face à cette situation, les promoteurs ont tendance à entamer les travaux de construction sans l'obtention du permis de construire. Aussi, le projet de construire pouvant s'étaler sur plusieurs années faute de financement adéquat, une autre difficulté se pose en termes de renouvellement de ce document. En effet, le permis de construire n'est valable que

pour un (1) an à compter de la date de délivrance. Ainsi, lors des contrôles, un avis de démolition partielle matérialisé par la pose de peinture sur le mur est émis faute de permis de construire sur le chantier (planche 1).

**Planche 1 : Des logements en construction marqué faute de permis de construire**



Prises de vue : ASSI-KAUDJHIS, 2019

Sur ces photos, on peut distinguer des avis émis sur les murs par deux (2) services. Il s'agit de la mairie à travers ses services techniques (ST) pour la première photo et du ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme (MCLAU) à travers son service déconcentré à Bongouanou. Pour continuer les travaux, le promoteur est obligatoirement tenu d'obtenir un permis de construire.

Aussi, dans le processus de construction de ces logements, les normes et standards ne sont pas toujours respectés scrupuleusement. En effet, les difficultés économiques et la faiblesse des contrôles poussent les promoteurs à recourir à des matériaux de mauvaise qualité. Ceux-ci se caractérisent par une durée de vie très brève ou d'une faible résistance aux chocs ou encore par un mauvais dosage du ciment. Cette situation expose les ouvriers et les ménages à de réels dangers.

**2.3.2. Une autoproduction effectuée sans infrastructures d'accompagnement**

Un logement convenable suppose que l'habitation dispose d'une infrastructure physique complémentaire : rues, évacuation des eaux de pluie, éclairage public, réseau électrique, eau courante et tout-à-l'égout, ainsi que de services sociaux : sécurité publique, écoles, services de ramassage des déchets et soins de santé (Banque mondiale, 2013, p. 14).

À Bongouanou, l'on est très loin de cette réalité surtout dans les quartiers périphériques tels BAD, Antenne, Belleville et Kangandi. Les lotissements qui sous-tendent ces opérations d'autoproduction ont été effectués sans viabilisation contrairement aux lotissements réalisés dans le cadre des opérations immobilières des sociétés de construction immobilières. On y note une absence de réseau

d'assainissement, d'eau et d'électricité. Dans de tels cas, les ménages ont recours à d'autres sources palliatives telles que le puits (27,5 %) pour l'eau et les branchements anarchiques (23,3 %) pour l'électricité. Ces branchements anarchiques affectent l'esthétique du paysage urbain et constituent un réel danger pour les populations. Au niveau de l'assainissement, les ménages se tournent vers les systèmes autonomes. Toutefois, les eaux usées qui coulent régulièrement de ces fosses septiques remettent en question l'adéquation de leur mode de construction. Dans les quartiers de bas standing, les eaux usées sont déversées sur la voie publique ou les terrains vagues. La stagnation de ces eaux constitue des gîtes favorables à la reproduction des vecteurs de maladies hydriques.

En outre, la durée du projet de construction consécutif aux difficultés de financement occasionne la prolifération des logements inachevés prises d'assaut par les friches urbaines. Ces endroits constituent le repère des reptiles et des rongeurs qui nuisent aux ménages voisins déjà installés. Cette caractéristique donne à la ville l'allure d'un paysage inachevé.

### **3. Discussion**

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la question de l'accès définitif des ménages au logement dans une ville secondaire de la Côte d'Ivoire. Elle a permis de montrer qu'en absence de société de construction immobilière sur le terrain, l'autoproduction constitue le seul moyen de production de logement dont disposent les ménages de Bongouanou pour posséder un logement. L'analyse de A. Guézéré (2011, p. 565) sur le cas de la ville de Lomé confirme nos résultats. Il relève que dans cette ville, c'est le citoyen qui produit son propre logement parce que les autorités n'ont pas pris de dispositions pour fournir des logements sociaux en qualité et en quantité suffisante. C'est pourquoi G. Pincent (2007, p. 294) abordant le cas de l'Ouzbékistan, note que l'autoproduction est aussi le symptôme d'une gestion urbaine inefficace des pouvoirs locaux, incapables de répondre aux demandes collectives et individuelles de la population. A.J. Djah (2014, p. 208), pour sa part, généralise cette situation à toutes les villes moyennes ivoiriennes.

Aussi, l'étude révèle que 49,4 % des logements issus de cette autoproduction sont de bas standing et dépourvue de commodités modernes nécessaire pour faciliter la vie citadine. Les résultats obtenus à Divo par A.J. Djah et S. Coulibaly (2017, p. 40) sont quasiment similaires aux nôtres. Ils notent dans cette ville une offre inadaptée aux caractéristiques des ménages. Utilisant le niveau de satisfaction comme l'expression de l'inconfort de l'habitat, ils montrent que 52 % des ménages jugent leurs conditions de logement pas satisfaisantes.

En outre, le modèle d'analyse a permis également de notifier que dans la ville de Bongouanou, l'autoproduction rime avec le non-respect des normes et règles de

l'urbanisme. Ces résultats confirment ceux obtenus par G. Pincent (2007, p. 295) au niveau des quartiers précoloniaux de Tachkent et Boukhara en Ouzbékistan. Il relève qu'obtenir un permis de construire est une longue démarche. Le projet est étudié par différents services de la ville et il est fréquent d'attendre des mois durant une signature apposée sur le papier. Ainsi, tout comme à Bongouanou, les propriétaires commencent donc les travaux avant d'avoir l'autorisation de le faire. En ce qui concerne les contrôles effectués par les agents assermentés, nos résultats concordent avec ceux de C.P. Kobo (2016, p. 4) qui révèle également que l'administration se montre plus prompte pour freiner ou combattre le défaut de demande et d'obtention de permis de construire qu'à faire respecter par les constructeurs les normes et règles d'urbanisme.

Les logements autoproduits dans la ville de Bongouanou évoluent dans un environnement sous-équipé. Dans le cas de la ville de Lomé, A. Guézéré (2011, p. 585) l'avait déjà remarqué. Il relève que cette ville connaît un manque chronique, à la fois quantitatif et qualitatif, de ces éléments essentiels à cause de l'urbanisation anarchique et de l'autoproduction des logements. Tout comme à Bongouanou, N. Assi-Kaudjhis et *al.* (2019, p. 250) affirment que dans la ville d'Arrah également, le déficit en infrastructures urbaines telles que les réseaux de voirie, d'eau et d'électricité est plus alarmant dans les quartiers périphériques. Selon la Banque Mondiale (2013, p. 15), les administrations municipales africaines ne perçoivent pas de recettes fiscales significatives. Il s'ensuit qu'elles se désintéressent de la croissance économique locale, et les infrastructures nécessaires ne peuvent être financées. Cette situation se répercute sur la planification urbaine.

## CONCLUSION

L'absence d'action des sociétés de construction immobilières publiques et privées dans la ville de Bongouanou a donné lieu à des opérations d'autoproductions de logements. Le mode de production et la qualité architecturale de ces logements ont un impact sur le paysage urbain. Elle se matérialise par une floraison de logements de bas standing dépourvus de commodités modernes en majorité. Ces logements construits dans l'inobservance des règles et normes urbanistiques, évoluent dans un environnement sous-équipé. L'individualisme qui prévaut dans cette autoproduction est à la base de l'absence de cohérence du paysage urbain de Bongouanou.

Une attention toute particulière devra être mise sur le contrôle strict des règles et normes urbanistiques à travers le permis de construire pour mieux canaliser cette autoproduction. Celle-ci permettra d'éviter la « *taudification* » de nos villes.

## Références bibliographiques

ASSI-KAUDJHIS Narcisse et GNANKOUEN Anicet Renaud et KOUADIO Kouakou Alexandre, 2019, « Les populations face au déficit d'aménagement des quartiers de la ville d'Arrah (Est de la Côte d'Ivoire) » in *Géovision*, Hors-Série n°1, Tome 1, p. 240-265.

BANQUE MONDIALE, 2017, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire : focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan*, Washington DC, Groupe de la Banque mondiale, 82 p.

BANQUE MONDIALE, 2013, *Logement et urbanisation en Afrique : Libérer le développement du marché formel*, Washington DC, Groupe de la Banque mondiale, 22 p.

CENTRE FOR AFFORDABLE HOUSING FINANCE IN AFRICA (CAHF), 2017, *Financement du logement en Afrique : examen des marchés de financement de certains pays d'Afrique*, Johannesburg, CAHF, 274 p.

DJAH Armand Josué et COULIBALY Salifou, 2017, « La production de l'habitat sur la croissance urbaine des villes secondaires ivoiriennes, facteurs déterminants de l'adaptation des populations dans la ville de Divo (Côte d'Ivoire) », in *Annales de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Études sur l'Homme et la Société (ETHOS)*, n° 47, p. 27-45.

DJAH Armand Josué, 2014, *Développement urbain et problème de logement en Côte d'Ivoire : le cas de la ville de Lakota*, Thèse unique de Doctorat en géographie, IGT, Université Felix Houphouët Boigny d'Abidjan-Cocody, 402 p.

EVIAR Ohomon Bernard, KOUASSI Patrick Juvet, GOZE Thomas et GOGBE Téré, 2018, *Sociétés immobilières et aménagement d'un espace urbain : cas de la SICOGI a pk18*, in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, n°4, p. 51-62.

GUEZERE Assogba, 2011, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », in *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n° 256, p. 565-590.

GUMUCHIAN Hervé, MAROIS Claude, FEVRE Véronique, 2000, *Initiation à la recherche en géographie : Aménagement territorial, environnement*, Montréal, Presse de l'Université de Montréal, Economica, 425 p.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE (INS), 2015, *Enquête sur le niveau de vie des ménages en Côte d'Ivoire (Env 2015) : profil de pauvreté*, Abidjan, INS, 91 p.

KOBO Pierre Claver, 2016, « Regard sur le permis de construire », in *La tribune de la Chambre administrative*, n°6, p. 3-8.

Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme (MCLAU), 2014, *Schéma directeur d'urbanisme Bouaké 2030 -Phase 1 : Diagnostic stratégique*, Lausanne, Urbaplan-Transitec-Ioa, 202 p.

PINCENT Guillemette, 2007, « L'autoproduction dans les quartiers précoloniaux de Tachkent et Boukhara : une dynamique urbaine à canaliser ? », in *Cahiers d'Asie centrale*, n° 15/16, p. 291-306.

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE, 2019, *Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire*, n°61, p. 766-819.