

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

www.riges-uaو.net

ISSN-L: 2521-2125

ISSN-P: 3006-8541

Numéro 19, Tome 1

Décembre 2025



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

INDEXATION INTERNATIONALE

SJIF Impact Factor

<http://sjifactor.com/passport.php?id=23333>

Impact Factor: 8,333 (2025)

Impact Factor: 7,924 (2024)

Impact Factor: 6,785 (2023)

Impact Factor: 4,908 (2022)

Impact Factor: 5,283 (2021)

Impact Factor: 4,933 (2020)

Impact Factor: 4,459 (2019)

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**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Dhédé Paul Eric KOUAME**, Maître de Conférences 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 de Conférences à l'UAO

Comité scientifique

- **HAUHOUOT** Asseyopo 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 (Bénin)
- **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)
- **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 (Bénin)
- **ÖBEL** Christof, Professeur Tutilaire, Universidad Autonoma Metropolitana, (UAM) - Azcapotzalco (Mexico)

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 enjeux climatiques, la gestion de l'eau, la production agricole, la sécurité alimentaire, l'accès aux soins de santé 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, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Professeur Titulaire, 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, Professeur Titulaire, UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître de Conférences, UAO
- KADOUZA Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- GIBIGAYE Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)
- GÖBEL Christof, Professeur Tutilaire, Universidad Autonoma Metropolitana, (UAM) - Azcapotzalco (Mexico)

Sommaire

Maguette NDIONE, Mar GAYE <i>Variabilité climatique et dynamiques spatio-temporelle des unités morphologiques dans le département d'Oussouye des années 1970 aux années 2010 et les perceptions locales de leurs déterminants</i>	9
KROUBA Gagaho Débora Isabelle, KONAN Loukou Léandre, KOUAKOU Kikoun Brice-Yves <i>Variabilité climatique et prévalence de la diarrhée chez les enfants de moins de cinq ans dans le district sanitaire de Jacqueville (Côte d'Ivoire) : contribution pour une meilleure épidémiosurveillance</i>	32
Henri Marcel SECK El Hadji Balla DIEYE, Tidiane SANE, Bonoua FAYE <i>Mutations et recompositions des territoires autour des sites miniers des ICS dans le département de Tivaouane (Sénégal)</i>	47
NGOUALA MABONZO Médard <i>Analyse spatio-temporelle des paramètres hydrodynamiques et bilan hydrologique dans le bassin versant Loudima (République du Congo)</i>	63
TRAORE Zié Doklo, AGOUALE Yao Julien, FOFIE Bini Kouadio François <i>L'influence des acteurs d'arrière-plan et le rôle ambivalent des associations villageoises dans la préservation du parc national de la Comoé en Côte d'Ivoire</i>	78
Rougyatou KA, Boubacar BA <i>Les fonciers halieutiques à l'épreuve des projets gaziers au Sénégal : accaparement et injustices socio-environnementales à Saint-Louis</i>	97
Yves Monsé Junior OUANMA, Atsé Laudose Miguel ELEAZARUS <i>Logiques et implications socio-spatiales du mal-logement à Zoukougbeu (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire)</i>	124
Abdou BALLO, Boureima KANAMBAYE, Souleymane TRAORE, Tidiani SANOGO <i>Impacts of artisanal gold mining on grassland pastoral resources in the rural commune of Domba in Mali</i>	141

Mbaindogoum DJEBE, Pallaï SAABA, Christian Gobert LADANBÉ, Beltolna MBAINDOH	152
<i>Influence du milieu physique et stratégies de résilience de la population rurale dans le bassin versant de lac Léré au sud-ouest du Tchad</i>	
SENE François Ngor, SANE Yancouba, FALL Aïdara C. A. Lamine	168
<i>Caractérisation physico-chimique des sols du sud du bassin arachidier sénégalais : cas de l'observatoire de Niakhar</i>	
Ahmadou Bamba CISSE	192
<i>Variabilité temporelle des précipitations dans le nord du bassin arachidier sénégalais et ses conséquences sur la planification agricole</i>	
ADOUM IDRIS Mahadjir	204
<i>Analyse spatiale et socio-économique de la crise du logement locatif à Abéché au Tchad</i>	
Modou NDIAYE	215
<i>Les catastrophes d'inondation sur Dakar. analyse de la dynamique des relations entre les systèmes des établissements et les systèmes naturels vues par le prisme de conséquences sous la planification spatiale dans la ville de Keur Massar</i>	
YRO Koulaï Hervé, ANI Yao Thierry, DAGO Lohoua Flavient	231
<i>Conteneurisation et dynamique du transport conteneurisé sur la Côte Ouest Africain (COA)</i>	
SREU Éric	245
<i>Commercialisation des produits médicamenteux dans les transports de masse à Abidjan : le cas des bus de la Sotra</i>	
ODJIH Komlan	266
<i>L'accès à la césarienne dans la zone de couverture du district sanitaire de Blitta (Togo)</i>	
Arouna DEMBELE	283
<i>De l'arachide au coton : une mutation agricole dans la commune rurale de Djidian au Mali</i>	
Ibra FAYE, El Hadji Balla DIEYE, Tidiane SANE, Henri Marcel SECK, Djiby YADE	297
<i>Transformations des usages des sols dans les Niayes du Sénégal : vers une recomposition des activités agricoles traditionnelles dans un espace rural en mutation</i>	
TAKILI Madinatètou	325
<i>Stagnation des anciennes villes secondaires au Togo : une analyse à partir de Pagouda</i>	

KOUAKOU Kouadio Séraphin, TANO Kouamé, KRA Koffi Siméon	341
<i>Champs écoles paysans, une nouvelle technique de régénération des plantations de cacao dans le département de Daloa (centre-ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	
DOHO BI Tchan André	359
<i>Etalement urbain et mode d'occupation de l'espace périphérique ouest de la ville de San-Pedro (sud-ouest, Côte d'Ivoire)</i>	
Etelly Nassib KOUADIO, Ali DIARRA	374
<i>Analyse spatiale de la couverture en infrastructure hydraulique et accès à l'eau potable en milieu rural du bassin versant de la Lobo (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	
GNANDA Isidore Bila, SAMA Pagnaguédé, ZARE Yacouba, OUOBA-IMA Sidonie Aristide, YODA Gildas Marie-Louis, ZONGO Moussa	393
<i>Effet de deux formules alimentaires de pré vulgarisation sur les performances pondérales et les rendements carcasses des porcs en croissance : cas des élevages des zones périurbaines de Réo et de Koudougou, au Burkina Faso</i>	
KOUAKOU Koffi Ferdinand, KOUAKOU Yannick, BRISSY Olga Adeline, KOUADIO Amoin Rachèle	415
<i>Camps de prière et conditions de vie des Populations Vivant avec la Maladie Mentale (PVMM) dans le département de Tiébissou (Centre, Côte d'Ivoire)</i>	
Madiop YADE	432
<i>L'agropastoralisme face à la variabilité pluviométrique dans la commune de Dangalma (région de Diourbel, Sénégal)</i>	
DIBY Koffi Landry, YEO Watagaman Paul, KONAN N'Guessan Pascal	452
<i>Dynamique de l'agriculture de plantation dans la sous-préfecture de Bouaflé (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	
Leticia Nathalie SELLO MADOUNGOU (ép. NZÉ)	469
<i>L'usage des pesticides et des eaux usées dans le maraîchage urbain au Gabon : risques sanitaires et environnementaux</i>	
Sawrou MBENGUE, Papa SAKHO, Anne OUALLET	495
<i>Appropriation de l'espace à Mbour (Sénégal) : partage de l'espace entre visiteurs-visités dans une ville touristique</i>	
ZONGO Zakaria, NIKIEMA Wendkouni Ousmane	520
<i>Gestion linéaire et opportunités de valorisation des déchets solides de la gare routière de Boromo (Burkina Faso)</i>	

Omad Laupem MOATILA	537
<i>Habitudes citoyennes et stratégies d'adaptation à la pénurie en eau dans la périphérie nord de Brazzaville (République du Congo)</i>	
Aboubacar Adama OUATTARA	554
<i>Perspectives d'utilisation de l'intelligence artificielle dans le district sanitaire de San Pedro (Sud-Ouest, Côte d'Ivoire)</i>	
Mamadou Faye, Saliou Mbacké FAYE	572
<i>Mobilité des femmes Niominkas et dynamique du transport fluvio-maritime dans les îles du Saloum, Sénégal.</i>	
Mame Diarra DIOP, Aïdara Chérif Amadou Lamine FALL, Adama Ndiaye	590
<i>Evaluation corrélative de la dégradation des sols et des performances agricoles dans le bassin versant du Baobolong (Sénégal) : implications pour une gestion durable des terres</i>	
KASSI Kassi Bla Anne Madeleine, YAO N'guessan Fabrice, DIABAGATÉ Abou	613
<i>Dynamique spatio-temporelle et usage des outils de planification urbaine à Abengourou (Côte d'Ivoire)</i>	
EHINNOU KOUTCHIKA Iralè Romaric	639
<i>Diversité floristique des bois sacrés suivant les strates dans les communes de Glazoué, Save et Ouesse au Bénin (Afrique de l'ouest)</i>	
KONATE Abdoulaye, KOFFI Kouakou Evrard, YEO Nogodji Jean, DJAKO Arsène	655
<i>Le vivier face à l'essor des cultures industrielles dans la région du Gboklé (Sud, Côte d'Ivoire)</i>	
OUATTARA Oumar, YÉO Siriki	667
<i>Le complexe sucrier de Ferke 2, un pôle de développement de l'élevage bovin dans le nord de la Côte d'Ivoire</i>	
Lhey Raymonde Christelle PREGNON, Cataud Marius GUEDE, Tintcho Assetou KONE épouse BAMBA	687
<i>Analyse spatiale du risque de maladies hydriques liées à l'approvisionnement en eau domestiques dans trois quartiers de Bouaké (Centre de la Côte d'Ivoire)</i>	
Awa FALL, Amath Alioune COUNDOUL, Malick NDIAYE, Diarra DIANE	716
<i>Le déplacement à Bignarabé (Kolda, Sénégal) : des populations au chevet de leur mobilité</i>	
DANGUI Nadi Paul, N'GANZA Kessé Paul, Yaya BAMBA, HAUHOUOT Célestin	735
<i>Analyse du processus de la reconstitution morpho-sédimentaire des plages de Port-Bouët à Grand-Bassam (sud de la Côte d'Ivoire) après la marée de tempêtes de juillet 2018</i>	

ANALYSE SPATIALE ET SOCIO-ECONOMIQUE DE LA CRISE DU LOGEMENT LOCATIF A ABECHE AU TCHAD

ADOUM IDRISI Mahadjir, Maître-Assistant,

Département de Géographie

École Normale Supérieure de N'Djaména, Tchad

Email : Almouhadjir@gmail.com

(*Reçu le 14 août 2025; Révisé le 15 novembre 2025 ; Accepté le 27 novembre 2025*)

Résumé

Abéché fait face à une crise aigüe du logement locatif. Cette étude analyse la structure, la répartition, le potentiel et les caractéristiques de l'offre locative. La collecte des données est fondée sur une enquête de terrain conduite en décembre 2024, couvrant 939 concessions réparties dans 15 quartiers. Les résultats montrent que 59 % des concessions offrent au moins un logement en location mais dominés par des logements de petits formats en semi-durs. Le taux de vacance, très faible (3,6 %) est concentré en périphérie. Cette situation, aggravée par l'inexistence de régulation des loyers, contribue à la hausse vertigineuse des loyers, obligeant de nombreux ménages à vivre dans la promiscuité. Le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande souligne l'urgence d'une régulation publique du secteur locatif et la mise en œuvre d'une politique d'habitat plus inclusive.

Mots-clés : Tchad, Abéché, offre de logement locatif, vacance locative

SPATIAL AND SOCIO-ECONOMIC ANALYSIS OF THE RENTAL HOUSING CRISIS IN ABECHE, CHAD

Abstract

Abéché is facing an acute rental housing crisis. This study analyzes the structure, distribution, potential, and characteristics of the rental supply. The data collection is based on a field survey conducted in December 2024, covering 939 households across 15 neighborhoods. The results show that 59% of households offer at least one rental unit, but these are dominated by small to medium-sized, and semi-finished dwellings. The vacancy rate is very low (3.6%) and is concentrated in the outskirts. This situation exacerbated by the absence of rent regulation contributes to skyrocketing rents, forcing many households to live in overcrowded conditions. The persistent imbalance between supply and demand highlights the urgency of public regulation of the rental sector and the implementation of more inclusive housing policies.

Keywords : Chad, Abéché, rental housing offer, rental vacancy

Introduction

La question du logement est l'une des préoccupations majeures des villes africaines. Ces villes sont caractérisées par une croissance démographique rapide et une faiblesse des politiques publiques en matière d'aménagement urbain (J-C. Driant, 2009, p.25). En Afrique subsaharienne, c'est l'autoproduction et la gestion privée qui dominent les marchés de l'immobilier (A. Guézéré, 2011, p. 580). Ces logiques entraînent une précarisation des conditions d'habitat, notamment pour les classes à faibles revenus. (M. Sall, 2004, p.102 ; ONU-HABTAT, 2011, p.18).

Abéché, troisième agglomération du Tchad par sa population, n'échappe pas à cette dynamique. Située dans une zone sahélienne au climat aride, elle connaît une urbanisation marquée par l'extension horizontale, la faiblesse des équipements de base, et l'absence d'un encadrement institutionnel de la production foncière et immobilière (M. Adoum Idriss, 2020, p.146 ; N. Tob-ro, 2015, p. 294). Dans ce contexte, le logement locatif est essentiellement porté par des propriétaires privés, souvent dans un cadre informel, sans réglementation du marché ni contrôle des loyers (M. Adoum Idriss, 2020, p.117).

La forte demande de logement, accentuée par les migrations internes, la croissance naturelle de la population et l'installation croissante d'étudiants et de travailleurs saisonniers, se heurte à une offre inadaptée, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. L'analyse menée à partir d'une enquête de terrain actualisée en décembre 2024 révèle que plus de 59 % des concessions investiguées proposent au moins un logement à la location, mais que le parc est dominé par des petits formats et des constructions de qualité moyenne, majoritairement en semi-durs (M. Adoum Idriss, 2025, p. 458).

Le déséquilibre constaté entre l'offre et la demande de logements, conjugué à une augmentation significative des loyers, met en évidence une situation de tension sur le marché locatif à Abéché. Dans les quartiers centraux, les loyers ont enregistré une progression comprise entre 200 et 500 % au cours des quinze dernières années (M. Adoum Idriss, 2025, p. 262). C'est une situation qui entraîne le surpeuplement des pièces (N. Sangaré et al., 2021, p.185) et rend la rénovation des logements aléatoire. Quant aux quartiers périphériques, bien que mieux équipés en voiries et en logements récents, peinent à attirer les locataires faute de services de base (INSEED, 2012 ; Urbaplan, 2010, p.22). L'absence d'agences immobilières, de contrat de bail formels et d'un cadre juridique de protection des locataires accentue les déséquilibres structurels du marché.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente étude, qui vise à dresser un diagnostic précis de l'offre locative à Abéché, en explorant sa répartition spatiale,

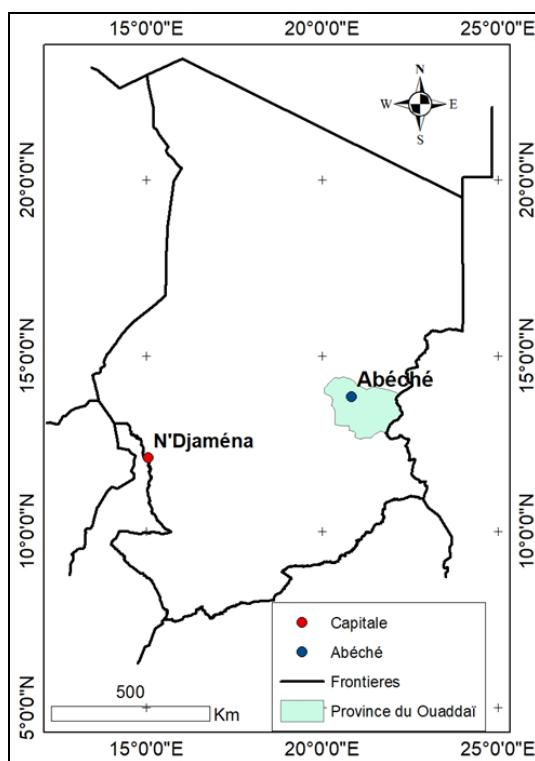
sa typologie, son potentiel et ses limites. Il s'agira d'interroger le degré de tension sur le marché, à travers l'analyse des taux de vacance, des caractéristiques physiques des logements vacants, et du coût de la location. L'objectif est de mieux comprendre les ressorts de la crise actuelle et de dégager des pistes d'action pour une politique de logement plus équitable et mieux réglementée.

1. Matériel et méthodes

1.1. Site de l'étude

Située dans la zone sahélienne, Abéché s'étend entre $13^{\circ}46'53''$ et $13^{\circ}51'24''$ de latitude Nord et entre $20^{\circ}46'08''$ et $20^{\circ}52'18''$ de longitude Est. Elle compte 46 quartiers repartis dans six arrondissements municipaux. Son climat est caractérisé par une courte saison pluvieuse (de juillet à septembre) et des températures extrêmes pouvant atteindre 45°C . La figure 1 localise Abéché au Tchad.

Figure n°1 : Localisation de la ville d'Abéché au Tchad



Source : INSEED, 2009

Réalisation : M. Adoum Idriss, 2025

1.2. Méthodologie

La collecte des données a été réalisée grâce à une enquête ménage et une observation de terrain. Un sondage stratifié a été effectué en décembre 2024 afin d'actualiser l'étude réalisée en 2016 couvrant 15 (sur 48) quartiers représentatifs de la diversité morphologique et socio-spatiale d'Abéché (M. Adoum Idriss, 2020, p. 55). Quatre types de quartiers ont été distingués selon leur densité, leur statut foncier et leur

localisation : quartiers traditionnels centraux, quartiers traditionnels péricentraux, quartiers lotis traditionnels et résidentiels, quartiers périphériques en cours d'occupation. Un total de 939 concessions sur les 2 813 a été revisité.

Le taux de vacance locative correspond au pourcentage de logements locatifs inoccupés dans un parc immobilier à un moment donné. Le taux de vacance locative est calculé sur la base de la formule développée par l'INSEE (2024) et la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL/CMHC).

$$\text{Taux de vacance locative} = \frac{\text{Nombre de logements locatifs vacants}}{\text{Nombre total de logements locatifs}} \times 100$$

Quant au taux d'offre locative (ou taux d'offre de logements à la location) c'est un indicateur du marché immobilier qui mesure la proportion de logements disponibles à la location par rapport à l'ensemble du parc locatif ou à la demande exprimée. Cependant, pour cette étude, le taux d'offre locative s'entend le nombre de logements destinés à la location (occupés et vacants) rapporté au nombre total du parc de logements. C'est un indicateur qui permet de connaître la proportion des logements que les propriétaires offrent à la location. Nous signalons ici qu'à Abéché, les attributaires de terrains sont les seuls "promoteurs immobiliers". Ils construisent pour héberger leur famille et produisent, selon leurs moyens, quelques logements pour la location. La formule que nous avons utilisée pour calculer le taux d'offre locative est la suivante :

$$\text{Taux d'offre locative} = \frac{\text{Nombre de logements destinés à la location (occupés et vacants)}}{\text{Nombre total de logements du parc}}$$

L'analyse statistique s'est appuyée sur le logiciel SPSS version 25 pour Windows. Quant à la cartographie, elle a été réalisée grâce au logiciel ArcGIS 10.8.

2. Résultats

2.1. Une offre locative dominée par le secteur privé informel

Abéché, à l'instar de toutes les villes du Tchad, n'a pas d'offre publique de logements sociaux ni de promoteurs immobiliers privés formels. Ainsi, l'ensemble du parc locatif est issu de l'initiative privée informel sans appui institutionnel. L'étude a révélé une proportion significative de concessions disposant d'offres locatives. Sur les 939 concessions enquêtées, 554 (soit 59 %) présentent au moins un logement mis en location.

2.2. Une offre locative spatialement variable

Malgré des différences de statut foncier et d'équipements, chaque type de quartier affiche un taux d'offre locative relativement élevé (entre 51 et 65 %). Cependant, dans les quartiers centraux, la saturation des concessions (bâtie très dense) limite l'espace disponible pour l'édification d'autres logements pour la location contrairement aux quartiers périphériques plus ouverts.

Au niveau des concessions, l'étude montre que 59 % d'entre elles offrent au moins une pièce à la location. Dans 54,4 % des cas, le propriétaire cohabite avec des locataires.

2.3. Profil des logements occupés par les locataires

La location est dominée par des logements de petit format (une pièce) construits en semi durs, correspondant à la demande majoritaire. Plus de 90 % des logements comblés sont en briques cuites avec toiture en tôle. Le tableau 1 présente la répartition de l'offre comblée selon le format et le type de logement.

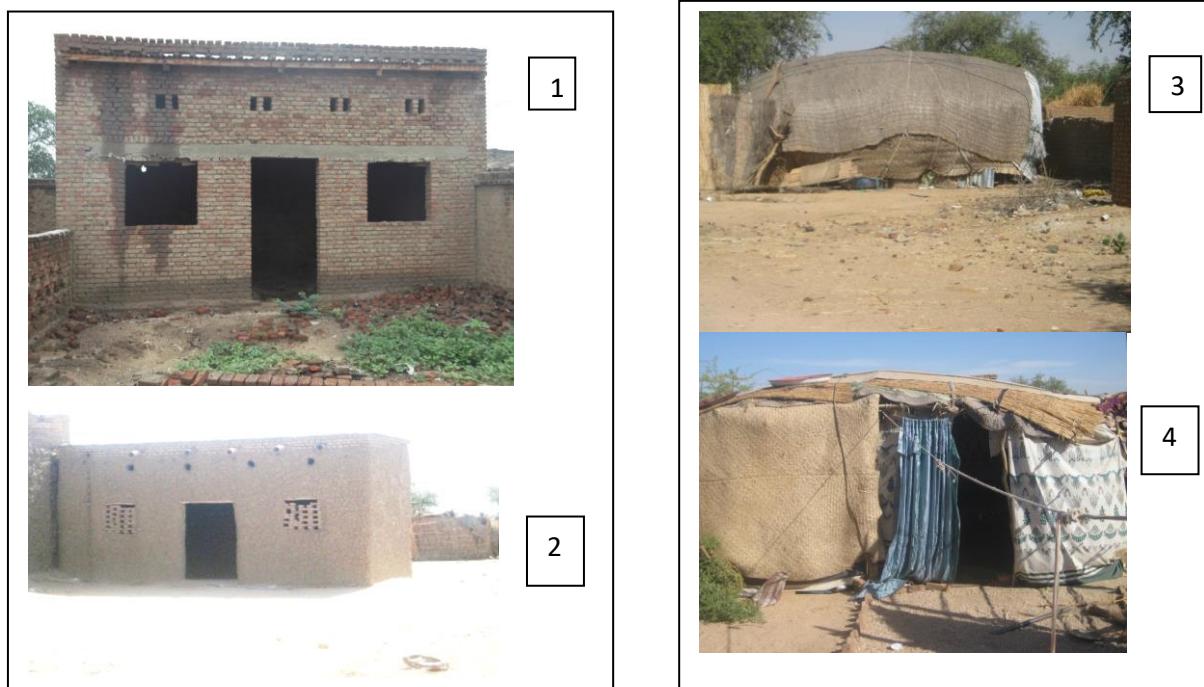
Tableau 1: Répartition de l'offre comblée par format et type de logement

Type(mur/toit) Format	Banco/ banco	Banco /tôle	semi dur	Dur /tôle	Dur/ dalle	Total	Pourcentage
	(M1)	(M2)	(M3)	(M4)	(M5)		
1 chambre (F1)	39	35	709	4	2	789	84,0%
1 chambre + salon (F2)	2	3	124	2	1	132	14,1%
2 chambres + salons (F3)	0	0	6	1	0	7	0,7%
Villa/bande (F4)	0	1	8	1	1	11	1,2%
Total	41	39	847	8	4	939	100,0%

Source : enquête de terrain, décembre 2024

Le tableau croisé n° 1 montre la grande diversité de l'offre locative comblée en termes de type et de format. Les logements en dur de plus de trois chambres occupées par des locataires représentent moins de 1 % contre 90,4 % d'une pièce construite en briques cuites couverts de tôles. La planche photos 1 illustre divers types de logements destinés à la location.

Planche photo 1. Quelques types de logements de la ville



Prise de vue Adoum Idriss

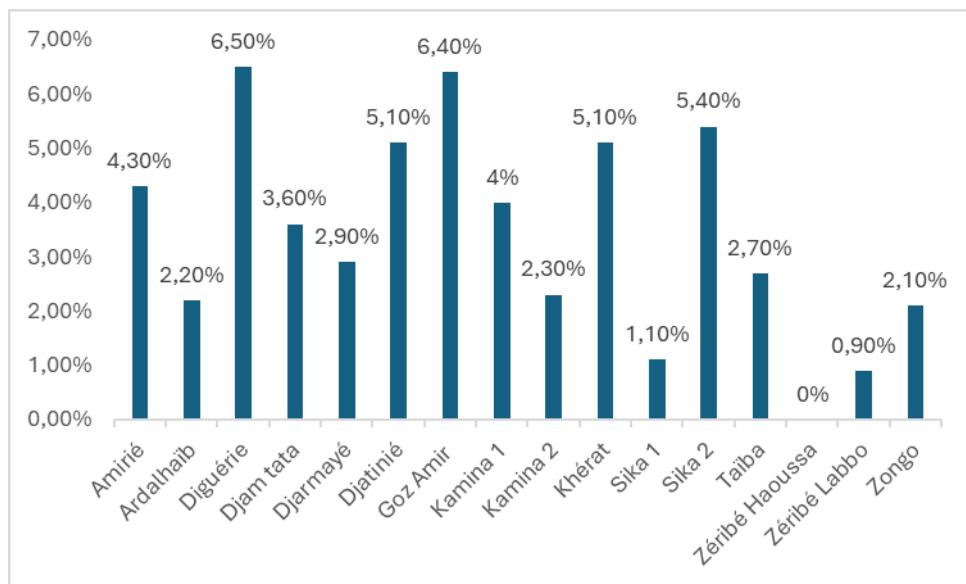
1. Une pièce semi-moderne en briques cuites au mortier en terre (quartier Ahmat Albadawi), Coordonnée (Y : 13°49'41'' ; X : 20°48'11,6'')
2. Maison en banco au quartier Zongo, Coordonnée (Y : 13°48'35'' ; X : 20°39'39,31'')
3. Une paillotte arabe de type nomade au quartier Djatinié 1, Coordonnée (Y : 13°49'27'' ; X : 20°48'26,26'') ;
4. Case des habitants indigents appelés ligdabé dans le Sous quartier Farik Aguek Coordonnée (Y : 13°42'49'' ; X : 20°49'12'')

La planche photo 1 montre quelques types de logements de la ville d'Abéché. Les photos 1 et 2 présentent des logements destinés à la location tandis que les photos 3 et 4 présentent des types de logements précaires qu'habitent les ménages défavorisés. Ces types de logements (ruraux) sont de plus en plus présents dans les quartiers d'Abéché à cause du coût élevé des loyers et du coût de construction. Les paillottes sont devenues une alternative à la crise du logement.

2.4. Tension sur le marché locatif : le faible taux de vacance

L'étude montre que seulement 4 % des logements est vacants. Les quartiers centraux enregistrent un taux de vacance quasi nul, tandis que certains quartiers périphériques présentent des taux supérieurs à 6 %, mais peinent à attirer les locataires en raison de leur sous-équipement. La figure 2 présente les taux de vacance dans les quartiers permettant ainsi d'appréhender le niveau de tension dans les différents quartiers de la zone d'étude.

Figure 1 : Répartition des taux de vacance par quartier



Source : enquête de terrain décembre 2024

2.5. Caractéristiques de l'offre vacante

L'étude a déterminé 38 logements vacants sur 939, parmi lesquels plus de 86 % sont en semi durs. Toutefois, leur attractivité varie : les logements en banco sont souvent vétustes et peu prisés, tandis que les villas en dur restent largement inoccupées en raison de leurs loyers prohibitifs. Ces villas sont construites lors de la crise du Darfour au Soudan qui a suscité un afflux des organisations humanitaires vers Abéché. Depuis la délocalisation des humanitaires, la plupart de ces villas sont vacants. Quant au format de l'offre la plus disponible, on note une prédominance de logements d'une pièce (41 %) suivis par les deux pièces (23 %). Les différents types de logements locatifs disponibles et leur proportion sont donnés dans le tableau 2 suivant.

Tableau 2 : Répartition de l'offre locative disponible selon le type des logements

Type	Effectifs logements vacants	Total logements	Taux de vacance par type de logement
Banco	2	44	4,55%
Banco/Tôle	2	38	5,26%
semi dur/Tôle	29	838	3,46%
Dur/tôle	1	14	7,14%
Dur/Dalle	4	5	80,00%
Total	38	939	4,05%

Source : enquête de terrain, décembre 2024

2.6. Le coût de la location : facteur aggravant de la crise

L'étude montre qu'à Abéché, le loyer est librement fixé par les propriétaires. L'absence de régulation entraîne une forte variation du loyer. Celui-ci découle, d'une part, des facteurs inhérents à la localisation du quartier et de son équipement, et des facteurs intrinsèques au logement : équipement de la concession et des maisons qui s'y trouvent (eau courante, électricité, ...), le type et l'état de la construction. D'autre part, des facteurs extrinsèques peuvent influer sur les prix de la location. Il s'agit notamment de l'insuffisance de l'offre, de l'absence du contrôle des loyers, de l'absence de bail et du non encadrement du statut de locataires. Les quartiers centraux, mieux desservis en eau, électricité et sécurité, sont les plus chers, avec des loyers allant de 60 000 à 100 000 F CFA pour une maison de deux pièces et de 20 000 à 60 000 F CFA pour une seule pièce. À l'inverse, les quartiers périphériques, mal équipés, proposent des loyers plus abordables, entre 12 500 et 30 000 F CFA. Le marché présente aussi des extrêmes, allant de 200 000 à 600 000 F CFA pour une villa.

3. Discussion

Les résultats de cette étude révèlent une structuration complexe et déséquilibrée de l'offre locative à Abéché, qui met en lumière une crise du logement aux multiples facettes. Cette situation n'est pas propre à cette ville tchadienne, elle s'inscrit dans une tendance plus large observée dans de nombreuses villes secondaires africaines où la production du logement, notamment locatif, est essentiellement portée par les ménages eux-mêmes, souvent en dehors de toute régulation étatique (ONU-Habitat, 2011, p.5). Le premier constat marquant est celui d'une offre locative massivement informelle. Les logements disponibles à la location sont presque exclusivement construits et gérés par des particuliers. Cela rejoint les observations de A. Guézéré (2011, p.578), M. Adoum Idriss EDS (2025, p.458), M. Sall (2004, p.135), qui soulignent que dans les petites villes sahariennes, les acteurs privés assurent seuls la production de logement, en l'absence de mécanismes publics d'encadrement ou de soutien. À Abéché, cette dynamique aboutit à une offre peu structurée, dont la qualité et la répartition spatiale varient considérablement selon les quartiers. L'étude montre également que les logements de petit format et de type semi dur dominent largement le parc locatif, à l'image de ce qu'avait observé H. Mezrag (2015, p.487) à M'sila en Algérie, où la production des logements se concentre sur des formats élémentaires pour des raisons économiques et foncières. Ce choix du petit format est souvent dicté par les contraintes de l'espace bâti ou la faiblesse des ressources financières des ménages auto producteurs, qu'illustre la forte densité du bâti dans les concessions des quartiers centraux d'Abéché. En effet, plus de 60 % des locataires interrogés vivent dans des logements d'une ou de deux pièces, ce qui témoigne d'une situation

de promiscuité sévère qui confirme les études de M. Adoum Idriss (2020, p.15) qui ont relevé que 69 % des ménages vivent dans la promiscuité. Par contre, ces résultats sont légèrement supérieurs à ceux de N. Sangaré et al. (2021, p.190) dans le contexte de Bouaké en Côte d'Ivoire, qui indiquent que 46 % des logements sont surpeuplés.

Le taux de vacance très faible (3,6%) est un autre indicateur de la tension extrême sur le marché du logement locatif. Si certains quartiers périphériques montrent des taux légèrement supérieurs, cela est dû à leur manque d'attractivité lié à l'absence d'infrastructures de base, comme l'ont également souligné les travaux de A. Adamou (2005, p.112) sur Niamey. Paradoxalement, les logements situés dans les quartiers centraux, bien que souvent vétustes, sont les plus recherchés en raison de la proximité des services, de la sécurité et de l'accès à l'eau et à l'électricité (M. Adoum Idriss, 2020, p.209).

Un point fondamental est l'inadéquation de l'offre par rapport à la demande. La grande majorité des logements disponibles sont des pièces uniques, inadaptées aux familles nombreuses. Ce décalage entre la morphologie des logements et la taille des ménages a déjà été signalé par N. Tob-ro (2015, p.307) dans son étude sur N'Djaména, qui souligne que l'absence de politique d'habitat favorise une inadéquation chronique entre besoins sociaux et production immobilière.

La hausse continue des loyers, observée dans les quartiers centraux, est un symptôme aggravant de cette crise. L'absence de contrat de bail, de régulation des prix et de dispositifs de médiation fragilise les locataires, qui sont exposés à des expulsions abusives et à une pression constante sur les loyers. Ce phénomène, courant dans de nombreuses villes africaines est également analysé par A. Pare et al. (2021, p.84) qui ont noté des loyers excessifs et en hausse constante. C'est pour ce fait que J-C. Driant (2009, p. 141) met en garde contre les effets pervers d'un marché totalement libéralisé du logement.

Enfin, la situation à Abéché illustre un phénomène plus global : la marginalisation des pauvres dans les politiques urbaines. Comme l'a montré ONU-Habitat (2010, p.13), l'absence de logements sociaux et de planification proactive laisse les populations vulnérables à la merci du marché, les contraignant à vivre dans des conditions indignes. Le cas des villas de haut standing restées vacantes après le départ des ONG illustre ce gaspillage de ressources résidentielles et de cette déconnexion entre production immobilière et besoins sociaux réels (I. Arroyo, 2013, p.47).

Conclusion

L'analyse du marché du logement locatif à Abéché met en évidence une crise structurelle, caractérisée par une offre insuffisante, inadaptée et inégalement répartie. Cette offre repose exclusivement sur des initiatives privées, car l'Etat reste quasiment

absent de la production de logement et de la régulation des loyers. La majorité des logements sont de petit format, de type semi dur. Le faible taux de vacance induit des loyers élevés entraînant promiscuité et surpopulation. Cette précarité est aggravée par l'absence de bail formel et d'une protection juridique. Les quartiers périphériques, bien que disposant d'un bon réseau de voirie et de constructions neuves, attirent moins les locataires à cause de l'accès difficile à l'eau potable. La Puissance publique doit agir rapidement et énergiquement pour encadrer le secteur du logement locatif et soutenir l'autoconstruction afin de garantir le droit au logement pour tous.

Références bibliographiques

ADAMOU Abdoulaye, 2005, *Parcours migratoire des citadins et problème du logement à Niamey*. Mémoire de DEA, Université Abdou Moumouni de Niamey, Niger, 156 p.

ADOUM IDRIS Mahadjir, 2020, Dynamique spatiale et problématique de l'offre de logement à Abéché au Tchad, Thèse de Doctorat Ph.D, Université de Ngaoundéré, Cameroun, 403p.

ADOUM IDRIS Mahadjir, 2025, Caractérisation de l'offre de logements autoproduits à Abéché au Tchad, EDS, n°012, juin 2025, P.455-465

ARROYO Ivette, 2013, Organized self-Help housing as an enabling shelter & development strategy. Lessons from current practice, institutional approaches and projects in developing countries, Lund University, Thesis, Sweden. <https://lucris.lub.lu.se/ws/portalfiles/portal/3976330/4276001.pdf> consulté le 27 avril 2024

DRIANT Jean-Claude, 2009, *Les politiques du logement en France*. La documentation française.

GUÉZÉRÉ Assogba, 2011, L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 256 URL : <http://journals.openedition.org/com/6443> ; DOI : 10.4000/com.

INSEE, 2024, Le parc de logements au 1er janvier 2024, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8251576>, consulté le 3 février 2025

INSEED, 2012, « Recensement Général de la Population et de l'Habitat (2009) : Résultats préliminaires par sous-préfecture », Ministère de l'Économie, du Plan et de la Coopération Internationale.

MEZRAG Hadda, 2015, *Le logement social collectif : Entre la conception et l'usage. Cas de la ville de M'sila*, Thèse de doctorat es science option architecture. Université Mohamed Khider - Biskra. Algérie.

ONU-Habitat, 2010, *Foncier, logement, fourniture des services urbains et environnement*, Third african ministerial conference on housing and urban development..
http://www.unhabitat.org/downloads/docs/amchud/amchud3bakg_f.pdf

ONU-Habitat. 2011 « Guide pratique 7 : Le logement locatif ». 2011.
www.unhabitat.org, consulté le 22 mai 2023.

PARE Aminata, ASSUE Yao Jean-Aimé, KOFFI Brou Emile, 2021, Contraintes d'accès à un logement locatif à Bouaké, in <https://revues.acaref.net/wp-content/uploads/sites/3/2021/09/Aminata-PARE-.pdf>, consulté le 22 janvier 2025, pp. 78-90

SALL Mouhamadou, 2004, *Acteurs et pratiques de la production foncière et immobilière à Ourossogui (Sénégal)*, Thèse de Doctorat en Sciences sociales (option Population-développement-environnement), Université Catholique de Louvain, 253 pages.

SANGARÉ Nouhoun, KOUADIO N'guessan Arsène, DIARRASSOUBA Bazoumana, 2021, La crise de logements à Bouaké (côte d'Ivoire) : entre promiscuité et risque de diffusion de la covid-19 in *Revue Espace, Territoires, Sociétés et Santé*, 4 (7), pp.183-196

TOB-RO Ndilbé, 2015, Gouvernance urbaine et aménagement au Tchad : production et attribution des terrains à bâtir à N'Djaména, Thèse de Doctorat Ph.D en Géographie urbaine/Aménagement, Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines, Université de Ngaoundéré, 446 pages.

Urbaplan, 2010, Plan urbain de référence d'Abéché, rapport définitif, PADUR, 44p.