

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

ISSN: 2521-2125

Numéro 4

Juin 2018



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-Assistant à l'UAO
- Dhédé Paul Eric KOUAME, Maître-Assistant à l'UAO
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître-Assistant à l'UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître-Assistant à l'UAO
- Kouakou Hermann Michel KANGA, 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)
- AKIBODÉ Koffi Ayéchoro, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- 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 Kudzo, Maître de Conférences, UL (Togo)

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 questions foncières en milieu urbain, le problème d'habitat et de logement, l'implication des acteurs locaux dans le développement local, la dégradation de l'environnement urbain, l'immigration agricole, la conservation des produits agricoles, l'approvisionnement des marchés urbains en produits vivriers, les risques sanitaires liés à l'accès à l'eau potable, les enjeux socio-spatiaux de la propagation de l'épidémie de la méningite, le développement touristique et culturel, 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, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, 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)

Sommaire

Follygan HETCHELI, Iléri DANDONOUGBO, Goumpouguini DJERGOU La rente foncière et ses implications socioéconomiques à Agoènyivé, périphérie nord de Lomé (Togo)	6
KONAN Kouassi Toussaint, DJAH Armand Josué, KOFFI Brou Emile Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire)	24
N'GUESSAN Kouablan, DOHO Bi Tchan André, KOUASSI N'GUESSAN Gilbert, ATTA KOFFI Lazare Les cités immobilières des entreprises dans trois communes périphériques de la ville d'Abidjan (Yopougon, Cocody et Abobo)	37
EVIAR Ohomon Bernard, KOUASSI Patrick Juvet, GOZE Thomas, GOGBE Téré Sociétés immobilières et aménagement d'un espace urbain : cas de la SICOGI à PK 18	51
Dègnon Jonas KOTYN, Dèdègbè Louis AHOMADIKPOHOU, Euloge OGOUWALE, Marcel Romuald Benjamin HOUINATO Contraintes et efficacité des systèmes paysans de stockage des produits agricoles en pays Agonlin (Bénin, Afrique de l'ouest)	63
Dr Moussa dit Martin TESSOUGUE, Djénébou TRAORE, Mahamadou Oumar CAMARA Approvisionnement du marché urbain de Bamako au Mali en tubercules d'igname par les commerçants grossistes	83
Frédéric Armel MEMEL, Sophie Pulchérie TAPE Acteurs territoriaux et développement local : cas de la municipalité de Jacquville en Côte d'Ivoire	104
N'GORAN Kouamé Fulgence, APHING-KOUASSI Germain, ASSI KAUDHJIS Joseph-P. Les perspectives de développement du tourisme dans le département de Korhogo	117
SORO Ferelaha Fatoumata, DIABAGATE Abou, COULIBALY Amadou, GOGBE Téré L'impact spatial des activités à la ferraille d'Abobo (Abidjan, Côte d'Ivoire)	138

<p>Suspense Averti IFO, Félix KOUBOUANA, Chris Poppel LOUYINDOULA BANGANA YIYA, Dangui Ghislain Wilfrid LOUTETE, Ges KIBOZI, Marielle YENGHO, Hollande Guenael L. NZIENDOLO, Urielle Marini Malonga, Stoffenne BINSANGOU</p> <p>Evaluation du niveau de compréhension du concept changements climatiques actuels et stratégie de sensibilisation en milieu estudiantin, république du Congo</p>	152
<p>KOUASSI Konan, SREU Eric, KANGA Kouakou Hermann Michel, BRISSY Olga Adeline, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>La méningite dans le quart nord-est ivoirien : une épidémie révélatrice d'inégalité et d'isolement socio-spatial</p>	165
<p>SIDI ISSAH Aboudala, DJANGBEDJA Minkilabe, KPEDENOU Djagnikpo Koffi, TCHAMIE Tanzidani Komlan Thiou</p> <p>Dynamique spatio-temporelle de l'occupation du sol dans les sites d'exploitation de calcaires au sud-est du Togo</p>	181
<p>N'GUESSAN Francis N'Guessan, KOFFI Guy Roger Yoboué, KOUASSI Konan, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>De l'accès a l'eau potable aux risques sanitaires dans la sous-préfecture de Bonon (centre-ouest, cote d'ivoire)</p>	201
<p>BROU Huia Sidonie, KASSI Kadjo Jean Claude, FOFANA Lacina</p> <p>Les impacts environnementaux lies à la gestion des déchets solides ménagers à San-Pedro</p>	215
<p>DIARRASSOUBA Bazoumana, VEI Kpan Noel, KOUAKOU Kouamé Serge-Eric</p> <p>Assainissement liquide et pluvial en milieu urbain : état des lieux et perspectives à M'bahiakro (Côte d'Ivoire)</p>	229
<p>GOGBE Téré, WADJA Jean-Bérenger, KOUASSI N'guessan Gilbert, KARAMOKO Djenan Marie Angèle</p> <p>Les acteurs de développement local et le développement du département de Kounahiri (centre-ouest de la côte d'ivoire)</p>	246
<p>TUO Abou, SOUMAHORO Manlé, DJAKO Arsène</p> <p>Immigrations agricoles et développement du département de Dianra dans la région du Béré (côte d'ivoire)</p>	265
<p>MAKOU Laurentine Luce, Eleno Manka'a FUBE, NJOUONANG DJOMO Harold Gaël</p> <p>Les musées à l'épreuve de la promotion du tourisme au Cameroun : l'exemple des musées de Yaoundé</p>	278

SOCIETES IMMOBILIERES ET AMENAGEMENT D'UN ESPACE URBAIN : CAS DE
LA SICOGI A PK18

EVIAR Ohomon Bernard

Assistant

Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody

Email: bernardeviar@gmail.com

KOUASSI Patrick Juvet,

Assistant

Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody

Email: kpatrickjuvet@yahoo.fr

GOZE Thomas,

Assistant

Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody

Email : dadeagoze@gmail.com

GOGBE Téré

Professeur titulaire

Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody

Email : gogbetere@ahoo.fr

RESUME

Progressivement intégré dans le tissu urbain, certains quartiers précaires sont prisés par certaines sociétés immobilières. PK 18, dans la commune d'Abobo, est une illustration parfaite de ce phénomène. En effet, les constructions faites dans ce quartier sont l'œuvre de particuliers et ne respectent pas les normes d'urbanisme en vigueur. La SICOGI société étatique, a initié dans ledit quartier la construction de logements sociaux dénommé "cité concorde". La réalisation de cette cité vient transformer le paysage précaire de PK 18 et met en évidence l'importance des sociétés immobilières dans l'amélioration du cadre de vie des populations. Cette étude vise à montrer le rôle des sociétés immobilières dans la transformation de l'espace urbain. Pour atteindre cet objectif, la présente étude s'est appuyée sur une méthodologie axée sur la recherche documentaire et les enquêtes de terrain. L'analyse des résultats montre que la SICOGI pour s'adapter aux nouvelles réalités d'habitat a changé sa politique de location simple à l'accès direct à la propriété. Ainsi, l'aménagement d'une partie de PK 18 en un espace résidentiel conduit à une dichotomie paysagère.

Mots clés : Abobo, Aménagement urbain, espace résidentielle, PK 18, quartiers précaires, sociétés immobilières.

ABSTRACT

Gradually integrated into the urban fabric, some precarious neighborhoods are popular with some real estate companies. PK 18, in the municipality of Abobo, is a perfect illustration of this phenomenon. Indeed, the constructions made in this district are the work of private individuals and do not respect the norms of town planning in force. SICOGI, a state-owned company, initiated the construction of social housing in the area known as "concord city".

The realization of this city transforms the precarious landscape of PK 18 and highlights the importance of real estate companies in improving the living environment of the population. This study aims to show the role of real estate companies in the transformation of urban space. To achieve this goal, this study relied on a methodology focused on desk research and field surveys. The analysis of the results shows that SICOGL to adapt to the new realities of housing has changed its policy of simple tenancy to the direct access to the property. Thus, the development of a portion of PK 18 in a residential space leads to a landscape dichotomy.

Key words: Abobo, urban planning, residential space, PK 18, precarious neighborhoods, real estate companies.

INTRODUCTION

Depuis son accession à l'indépendance, la Côte d'Ivoire connaît une croissance démographique accélérée. Abidjan, sa capitale économique, n'est pas en marge de cette croissance rapide. Sa population est passée de 2 877 948 habitants en 1998 à 4 707 404 habitants en 2014 (RGPH, 1998 et 2014) avec un taux de croissance de 3,12% sur ces seize dernières années. Cette explosion démographique a engendrée de nombreux problèmes de logements. Pour satisfaire ce besoin, de grands chantiers de constructions immobilières avec l'appui de structures techniques publiques comme la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx) et la Société d'Équipement des Terrains Urbains (SETU) ont vu le jour. Cela a nécessité d'énormes investissements de la part de l'État. « Cet engagement avait pour but d'imposer une urbanisation planifiée qui a permis la construction de 76 000 logements entre 1971 et 1975 » (DUBRESSON et YAPI D., 1988 cité par DJAH A. J., 2014 : 25).

Cependant, cette ambitieuse politique de logements publics n'a pu freiner la prolifération des taudis centraux. Ce qui a nécessité un engagement plus fort de la part de l'État ivoirien à travers les sociétés parapubliques, telles que la SICOGL et la Société de Gestion et de Financement de l'Habitat (SOGEFIHA) spécialisées dans la production de logements économiques. La crise économique des années 1980 a conduit l'État et les bailleurs de fonds institutionnels à se désengager dans le financement de la production de logements. « Ainsi, le parc immobilier abidjanais connaît une chute passant de 20% des logements à un peu moins de 15%. Depuis 1987, la SICOGL n'a pu produire de nouveaux logements. Son parc de bon et moyen standing en location-vente ne représente que 27% du patrimoine abidjanais » (DJAH A. J., 2014 : 28).

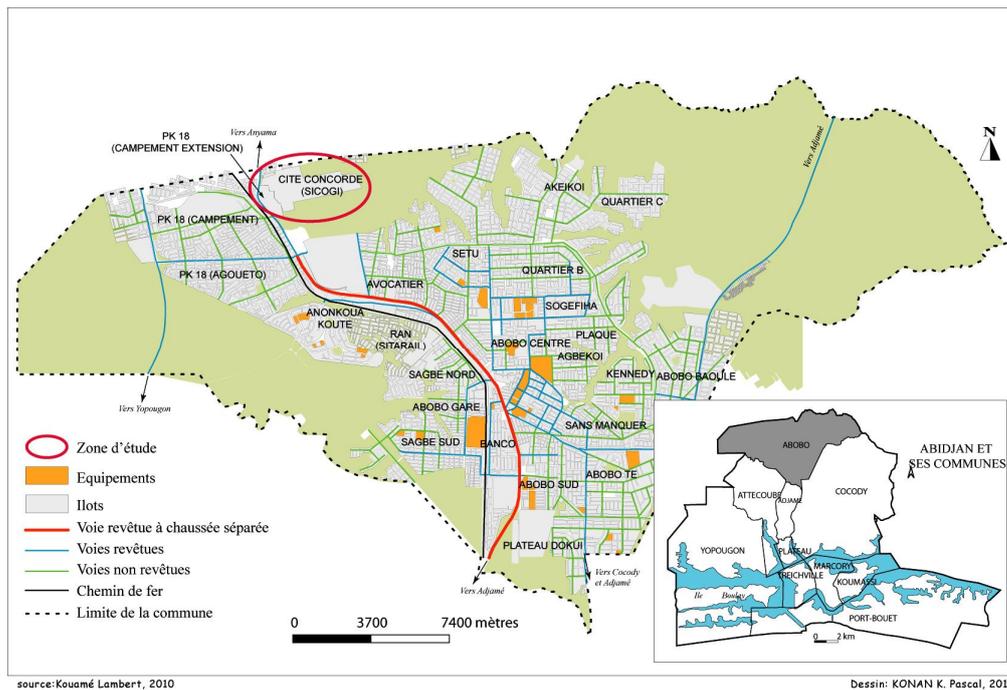
Face à ces difficultés de production, ladite société a dû réorienter son activité vers la production de logements économiques en accession directe à la propriété (ADP). C'est dans cet élan de dynamisme, qu'elle a travaillé à la conception et à la réalisation d'un vaste programme immobilier à PK 18, un quartier précaire d'Abobo, au Nord de la ville d'Abidjan. Ce sont 2678 ménages qui ont bénéficié de logement dans ce quartier dénommé « cité concorde ». La présence de cette cité dans un tel quartier met en évidence la dichotomie structurelle de l'habitat et montre le rôle éminent des sociétés immobilières dans l'aménagement de l'espace urbain.

1- MATERIEL ET METHODES

1-1- La zone d'étude

Situé au nord-ouest de la commune d'Abobo, PK 18 campement est un quartier précaire qui abrite la cité concorde. Il est la porte d'entrée de la commune par l'autoroute (A1) d'Abobo en provenance d'Anyama. Cette cité est le résultat de la nouvelle politique de construction pensée par la SICOI. Notre zone d'étude qui comprend PK 18 campement extension et la cité concorde est représentée sur la carte n°1.

Carte n°1 : Présentation de la zone d'étude



Le choix de cette zone répond de l'intérêt porté par la SICOI, société étatique de promotion immobilière, pour l'implantation d'une cité résidentielle avec toutes commodités dans un quartier précaire.

1-2- La méthode de collecte des données

L'approche méthodologique adoptée pour mettre en évidence ce rôle prépondérant des sociétés immobilières dans la structuration de l'espace urbain se compose principalement d'une recherche documentaire et d'une enquête de terrain.

La recherche documentaire s'est intéressée à la politique de l'habitat au service du plan urbain notamment celui du district d'Abidjan qui souffre d'un manque de logements. A cet effet, des thèses, des articles et des résolutions de séminaires portant sur les principaux instruments de cette politique et son impact sur la structuration des quartiers de la ville d'Abidjan ont été d'un apport considérable pour la validation des résultats de cette recherche. Ces écrits ont révélé les différents plans d'urbanisme dont a bénéficié la ville d'Abidjan dès son accession à l'indépendance et qui ont permis d'établir des quartiers planifiés pour accueillir des populations. 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 des données cartographiques fournies par le Centre National de Télédétection et d'Information Géographique (CNTIG).

L'enquête de terrain qui s'est effectuée dans les mois de Novembre et Décembre 2017 se résume à l'observation, l'entretien, l'enquête par questionnaire et à l'inventaire.

L'observation a consisté à la vérification des informations secondaires obtenues à partir de la revue de littérature. Elle a permis une prise de contact direct avec la zone d'étude afin de s'imprégner de la réalité du terrain. Les principaux éléments observés sont les équipements, les infrastructures de base et l'habitat. Cette technique s'est concrétisée par des prises de vue qui ont permis de mettre en évidence la dichotomie spatiale. L'inventaire a consisté à recenser les types d'habitats, les espaces de jeux et de loisirs et les équipements socio-collectifs.

Les entretiens avec les responsables de la SICOGI, société initiatrice de ce projet avaient pour objectif principal d'identifier les motivations et les contextes de la construction d'une telle cité au sein d'un quartier précaire et de s'imprégner des stratégies et du coût de sa réalisation. Cet entretien semi-direct utilisé laisse le choix à nos interlocuteurs de s'exprimer librement. Outre ces techniques de collecte de données, l'enquête par questionnaire auprès des chefs de ménages a été nécessaire. Dans l'impossibilité d'interroger tous les ménages, nous avons procédé à un échantillonnage. Avec la technique du choix raisonné, nous avons appliqué un taux de 15% que nous avons jugé raisonnable. Ce taux s'est effectué sur les 488 ménages de la première tranche effectivement installés. Nous avons donc enquêté 73 ménages choisis selon des critères d'âge, de sexe et d'ancienneté. Nous avons élaboré alors un questionnaire adressé à l'ensemble des chefs de ménages pour avoir leur opinion sur leur cadre de vie.

2- RESULTATS ET DISCUSSION

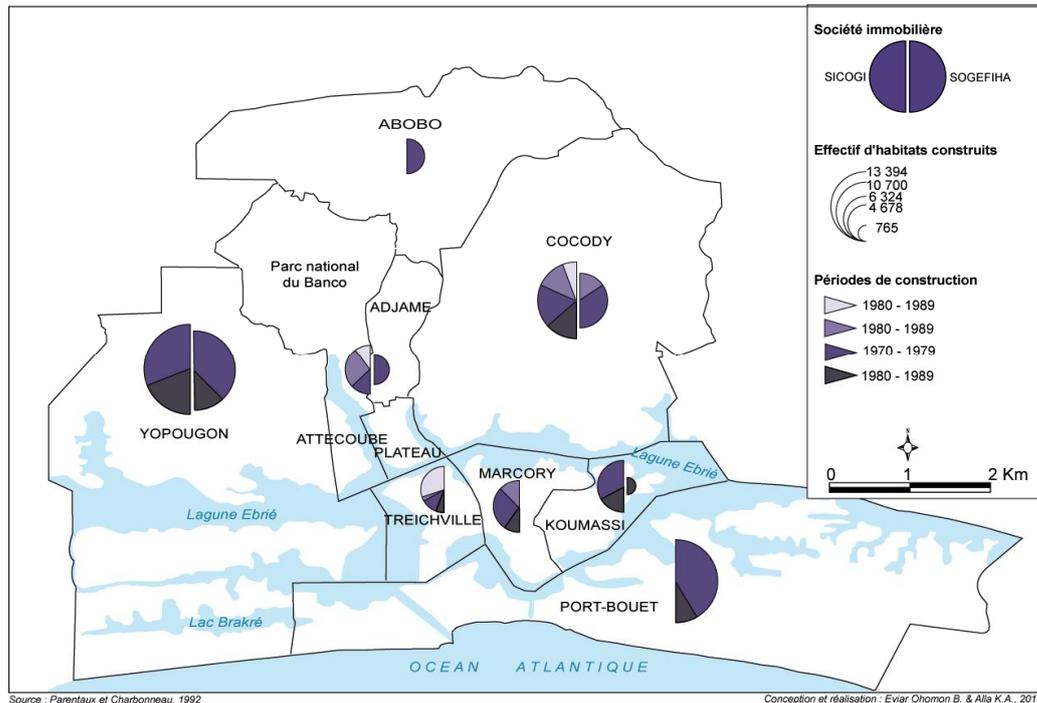
2-1-Les sociétés immobilières dans les différents plans d'urbanisme de la ville d'Abidjan

2-1-1-La politique de l'habitat jusqu'en 1990 : L'usage locatif et la location-vente

Pour traduire la vision ou l'attitude des autorités coloniales à l'égard de la ville d'Abidjan, plusieurs politiques d'aménagement ont été mises en œuvre. Outre ces essais d'administration urbaine, des plans d'urbanisme ont été entrepris et traduisent la dynamique démographique et spatiale de la ville d'Abidjan. Ce sont en autres le plan DUPREY de 1928, le plan HOYEZ de 1934, le plan BADANI entre 1948 et 1952 et le plan SETAP en 1960.

L'objectif visé est d'offrir à la ville d'Abidjan des conditions idéales d'hygiène et de salubrité. Dans ces considérations, la politique urbaine abidjanaise consistait à la création des « quartiers résidentiels réservés à la population coloniale ; des quartiers planifiés pour accueillir des populations au service de l'établissement colonial ; et des quartiers populaires pour loger ou pour reloger les populations autochtones et accueillir la nouvelle immigration »(RENE Parenteau et FRANÇOIS Charbonneau, 1992 : 3). Pour l'exécution de ces politiques, l'Etat ivoirien s'est doté d'outils immobiliers que sont la SICOGI et la SOGEFIHA. La carte n°2 est une illustration de cette intervention étatique dans l'agglomération abidjanaise.

Carte n°2 : Les réalisations des sociétés immobilières dans la ville d'Abidjan



La SICOI a pris une part active dans la réalisation de l'habitat dans l'agglomération abidjanaise. Cependant, la commune d'Abobo n'a pas bénéficié de l'intervention de cette structure. Jusqu'en 1980, 80% des logements produits étaient à usage locatif. L'exécution de ces projets immobiliers est rendu possible par les subventions de l'Etat et des bailleurs de fonds institutionnels. « En 1990, le parc immobilier de la SICOI se chiffrait à 35 111 unités de logements dont 25 069, soit 51,6%, en logements économiques » (RENE Parenteau et FRANÇOIS Charbonneau, 1992 : 7). Ce parc est constitué principalement des maisons en bandes, des duplex et des tours d'habitation avec deux statuts d'occupation : la location simple et la location-vente.

La crise économique des années 80 et l'arrêt de financement ont conduit la société à un changement de sa politique d'accèsion à ses logements pour passer à l'accèsion directe à la propriété (ADP).

2-1-2- La cité concorde ; un exemple d'accèsion directe à la propriété (ADP)

Cette stratégie calquée sur le système des promotions immobilières privées est de permettre aux ménages à revenus modestes d'acquérir des résidences principales à prix accessibles. Dans les faits, cette volonté s'est traduite par la création de nouveaux lotissements qui bénéficient d'un soin apporté à la construction. La cité concorde avec ses logements neufs, modernes, est construite dans un cadre semblable à celui des quartiers résidentiels de la ville d'Abidjan. Elle est construite en deux tranches. « La première est bâtie en 2007 et a permis la réalisation sur fonds propres de la SICOI de 488 logements qui ont été livrés en 2012. La deuxième a débuté après la livraison de la première (2012) et a permis la construction de 2190 logements. Ce sont au total 2678 habitats dont 1025 logements pieds, 395 logements en duplex, 468 en triplex et un collectif de 790 logements qui ont été réalisés » (Abidjan.net, 23 janvier 2017). Cette opération de grande envergure a nécessité des apports initiaux à partir

de fonds propres ou de prêts bancaires des acquéreurs avec l'assistance de la société. L'acquéreur a la possibilité de vendre son bien immobilier. Dans ce cas le dispositif mis en place est la présentation de l'acte de vente signé par un notaire agréé de la SICOGL.

Le paysage bâti est fait essentiellement de biens immobiliers de moyen standing. L'un des types d'habitats rencontrés est un constitutif de logements en triplex et en duplex comme l'indique la photo 1 ci-dessous.

Photo 1 : Logement en triplex et duplex construits à la cité concorde par la SICOGL



Cliché : les auteurs, 2017

Ces constructions s'épanouissent sur deux ou trois niveaux. Les chambres sont situées aux niveaux supérieurs, les séjours et les cuisines au rez-de chaussée. Un escalier intérieur permet d'accéder aux étages supérieurs. Cette organisation permet de délimiter nettement les espaces, mais elle sert également à dégager des perspectives et de la lumière provenant de la verrière. Ces maisons présentent un aspect extérieur et intérieur esthétique. Le compartimentage rend leur utilisation confortable. L'intérieur est aménagé pour accueillir un bureau, une cuisine et des WC séparés. Quant à l'extérieur, il abrite une terrasse, un balcon et un garage qui communique directement avec la rue. Les propriétaires ont la possibilité d'édifier un niveau d'étage supérieur avec des pièces supplémentaires permettant de tirer des revenus locatifs. Le tableau n°1 indique les prix de ces constructions qui varient en fonction de la surface utile et du nombre de pièces.

Tableau 1 : Prix de vente des constructions en triplex et duplex

Type de construction	Triplex			Duplex		
Nombre de pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces	3 pièces	4 pièces A	4 pièces B
Surface utilisée (m ²)	60,11	78,55	123,82	81,5	105	105
Prix (F.CFA)	10 874 000	14 186 000	20 000 000	16 533 000	20 000 000	20 000 000

Source : site internet SICOGL, 2018

Ces maisons sont implantées sur des parcelles comprises entre 60,11 m² et 123,82 m². Comparativement autres sociétés immobilières privées, les prix de vente des logements construits par la SICOGI sont relativement abordables

L'autre caractéristique dominante du paysage de cette cité est l'alignement des villas basses sur rue ou plain-pied. La photo 2 ci-dessous présente une vue de ce type construit dans cette cité.

Photo 2 : Villas basses en bande à la cité concorde



Cliché : les auteurs, 2017

Ces villas luxueuses construites en bande et qui se situent au même niveau sont implantées en général sur des lots de dimensions comprises entre 50 et 92 m². Le tableau 2 ci-dessous indique les superficies occupées par ces réalisations et leur prix de vente.

Tableau 2 : Superficie occupée et prix de vente des constructions plain-pied

Type de construction	Plain-pied		
Nombre de pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Surface utilisée (m ²)	50,24	66,95	91,26
Prix (F.CFA)	9 403 000	12 390 000	16 587 000

Source : site internet SICOGI, 2018

Certains propriétaires de ces maisons procèdent à l'adjonction de nouveaux bâtiments secondaires au sein de la cour afin de tirer des revenus locatifs ou de répondre à une possibilité d'adaptation à de nouvelles situations sociales.

La dernière caractéristique du bâti est le logement collectif qui est un ensemble d'immeubles composé de studios ou plusieurs appartements de grande envergure comme l'indique la photo 3 est une illustration

Photo 3 : Logements collectifs en finition à la cité concorde



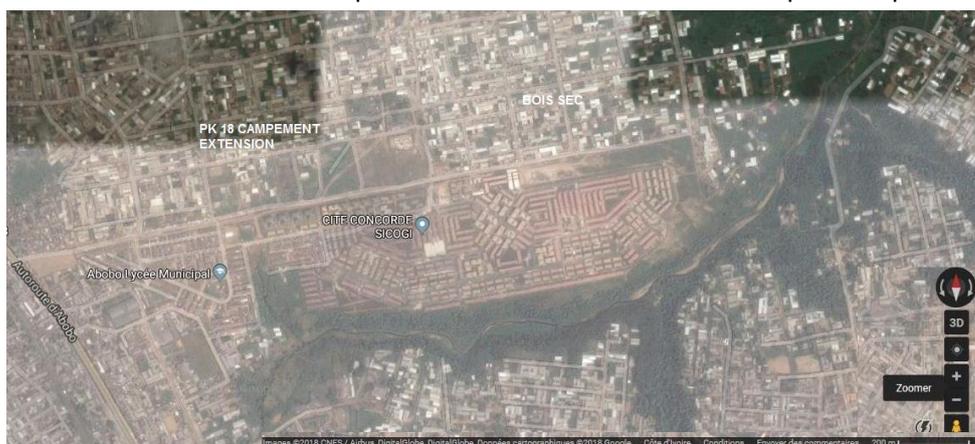
Cliché : les auteurs, 2017

Ces immeubles de plusieurs étages (R+3 au maximum) sont des suites de logements superposés les uns aux autres. Des escaliers permettent aux ménages des différents niveaux de rejoindre leur lieu d'habitation. Les appartements de trois pièces bâtis sur une surface de 78,20 m² coûtent 14 510 650 FCFA alors ceux de quatre pièces qui s'élèvent sur 108,01 m² sont vendus à 19 947 000 FCFA (site internet SICOI, 2018).

2-2- Une dichotomie spatiale de quartiers précaires et réguliers

« La commune d'Abobo ne dispose pas de plan d'occupation des sols, mais depuis 1990, la commune n'accepte plus la construction en "cour commune". Des contrôles sont effectués en collaboration avec le district d'Abidjan et le ministère de la construction, de l'urbanisme et de l'assainissement dans le but de faire respecter cet arrêté municipal. » (ONU-HABITAT, 2012 : 13). C'est dans cette dynamique que la SICOI a implanté la cité concorde dans le quartier précaire PK 18 qui est sa première réalisation. La figure 1 ci-dessous est une vue aérienne de cette cité construite.

Figure 1 : La cité concorde, un espace viabilisé incrusté dans un quartier précaire



Source : google map, 2018

A l'origine de la création de la commune existait le quartier PK 18 campement. Ce quartier a évolué progressivement pour donner naissance à PK 18 campement extension et le sous quartier nommé "Bois sec". La construction de cette cité vient limiter l'étalement précaire de

PK 18 campement. Ce nouveau quartier calqué sur le modèle en damier diffère de celui de son voisin immédiat. Il s'inscrit dans un ordre spatial, plus large et organisé selon les normes d'urbanisme. Son cadre présente des logements bâtis et équipés avec un tracé régulier des aires d'habitation. Les lots construits individuellement permettent une plus grande différenciation des modèles et une grande diversité culturelle et géographique de l'habitat. La qualité des constructions, les matériaux utilisés, ainsi que les services disponibles dans les maisons et les cours témoignent de la légalité de cet hébergement. Ces précautions prises par la société aussi bien sur le plan juridique que dans l'organisation spatiale sont faites pour favoriser et exprimer la convivialité au sein de la cité. A l'intérieur du quartier, les rues larges, asphaltées et profilées permettent un déplacement libre des véhicules et des habitants. Le certificat d'urbanisme délivré à la société immobilière offre un quartier viabilisé et borné avec un accès à de nombreux raccordements, notamment aux principaux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement. Des systèmes d'égout et des caniveaux secondaires sont prévus pour l'évacuation des eaux usées et le drainage des eaux pluviales. Le long des rues, sont disposées des "bouches d'incendie", comme le montre la photo 4 ci-dessous, sortes de bornes qui servent de conduite d'eau à débit élevé pouvant permettre de lutter contre d'éventuel incendie.

Photo 4 : Bouche d'incendie installée pour la sécurité du quartier



Cliché : les auteurs, 2017

Soucieux du mieux vivre de la population, la SICOGI a doté la cité de nombreux équipements socio-collectifs qui sont installés sur des espaces laissés libres dans le quartier. Une école primaire, présentée par la photo 5 ci-dessous et un centre de santé équipés, offrent à cette cité un avantage indéniable pour son développement futur.

Photo 5 : Une école primaire publique construite au sein de la cité



Cliché : les auteurs, 2017

A ces équipements s'ajoutent des parkings destinés aux stationnements des véhicules, des lieux de loisirs, de promenades, de divertissement et de repos. Ces installations permettent l'épanouissement des habitants.

Avec cette organisation, synonyme d'un espace maîtrisé par les aménageurs, la cité concorde contraste avec le quartier précaire PK 18 campement extension. L'habitat de ce quartier est constitué de constructions informelles et de bâtiments insalubres. Les maisons sont disposées pêle-mêle, sans plan d'urbanisme, avec une promiscuité élevée. Ce type d'habitat s'inscrit dans la dernière strate décrite par ALAIN D., ANTOINE P. et MANOU (1987). Il s'agit de la strate E dans laquelle sont inscrits l'habitat traditionnel sur terrain non lotis et tout habitat implanté illégalement et occupé par les populations les plus démunies.

Malgré sa restructuration en 2005, le quartier PK 18 présente un paysage dégradé. Les voies non bitumées illustrées par la photo 6 servent d'aires de jeux pour les enfants et de lieux de rejets des déchets solides et liquides.

Photo 6 : Voies dégradées à l'intérieur du quartier PK 18



Cliché : les auteurs, 2017

Elles sont occupées de façon permanente pour des activités de commerces informelles. Ceci rend une accessibilité difficile au quartier. L'absence de systèmes d'évacuation des eaux entraîne un engorgement permanent des rues. Le manque d'assainissement et d'hygiène induit la présence de nombreuses sources de pollution environnementale dans le quartier. Cette occupation anarchique est le signe de l'absence d'une réglementation en matière d'urbanisme. Les équipements socio-collectifs de base y sont absents ou en mauvais état. Malgré la présence du réseau d'adduction d'eau potable, les populations souffrent d'approvisionnement. Pour satisfaire leur besoin des bornes fontaines y sont installées. « Ces types de quartiers sont désignés comme des endroits de relégation, des ghettos, dans lesquels la vie sociale est difficile, et souvent laissés aux mains des gangs, de trafiquants et des fondamentalistes musulmans » (ALAIN Bourdin, 2003 : 137).

PK 18 est l'un des quartiers de la commune d'Abobo où la criminalité est élevée. « Les principales causes de cette criminalité et de la violence dans la commune d'Abobo sont le chômage, la pauvreté, le manque de formation du personnel de police, la prolifération des armes légères, le manque de moyens matériels et financiers et l'effectif insuffisant de personnels des forces de l'ordre, environ 404 policiers pour l'ensemble de la commune » (ONU-HABITAT, 2012 : 8).

La proximité de la cité à PK 18 constitue donc un danger permanent pour l'avenir de celle-ci.

CONCLUSION

L'Etat de Côte d'Ivoire, dans sa politique d'urbanisation de la ville d'Abidjan, a mis en place dès l'indépendance de nombreux plans urbains. Dans l'exécution de cette politique, le volet habitat a été confié à des sociétés parapubliques dont la SICOI. Jusqu'en 1990, cette société a réalisé un parc immobilier important avec pour statut la location-vente. Les difficultés financières ont contraint la société à orienter sa politique vers l'accession directe à la propriété. La réalisation de la cité concorde à PK 18 est une expression de cette nouvelle vision. Les modèles de logements et d'équipements dotés de toutes commodités, réalisés dans la cité, témoignent des efforts de réglementation en matière d'urbanisme. Sa présence au sein du quartier précaire (PK 18) constitue un frein à la prolifération de l'anarchie et montre le rôle prépondérant de la SICOI dans l'aménagement de cet espace. Cependant, l'insécurité dans la commune d'Abobo et particulièrement à PK 18 limite l'engouement des populations à s'installer dans cette cité.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

ALAIN B. (2003), « Urbanisme et quartier » in *TERRAIN*, revue électronique d'*anthropologie et sciences humaines*, n°41, Paris, pp. 137-148.

ANDRE O. B. (2008), *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire*. Université Félix Houphouët Boigny, Maîtrise de recherche, mémoire online, 106 p.

ANTOINE P., DUBRESSON A., MANOU S. (1987), *Abidjan côté cour, pour comprendre la question de l'habitat*. Paris : ORSTOM, édition KARTHALA, publication des sciences de l'IRD, 227 p.

DCGTx (Direction et Contrôle des Grands Travaux), (1992), *Atelier d'Urbanisme Abidjan : quartiers précaires à Abidjan*, Abidjan, BNETD, 391 p.

DJAH A. J. (2014), *Développement urbain et problème de logement en Côte d'Ivoire : le cas de la ville de Lakota*, Thèse de Doctorat Unique, Université Félix Houphouët Boigny, Institut de Géographie tropicale, 409 p.

INS-RGPH (Institut National de la Statistique-Recensement Général de la Population et de l'Habitat), (2014), principaux résultats préliminaires, Abidjan, INS, 26 p.

Jean-Louis CHALEARD. (2014), *Métropoles aux suds, le défi des périphéries ?* Paris, Edition KARTHALA, collection hommes et sociétés, 444 p.

KOUAME L. (2010), *Désordre urbain sur l'espace Abidjanais : cas du transport informel à Abobo*, Mémoire Master 1, Université Félix Houphouët Boigny, Institut de Géographie tropicale, p.4.

Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (septembre 2000), Rapport national à l'occasion de la préparation de l'assemblée générale extraordinaire consacrée à l'examen et à l'évaluation de la mise en œuvre du programme pour l'habitat, cinq années après Istanbul en 1996 (ISTANBUL+5), Côte d'Ivoire, Abidjan, 26 p.

ONU-HABITAT (Organisation des Nations Unies)(2012), Côte d'Ivoire : *profil urbain d'Abobo*, Publication du programme des Nations unies pour les établissements humains, ISBN Number :(Volume) 978-92-1-132472-3, 28 p.

RENE P. et FRANÇOIS C. (1992)« Abidjan, une politique de l'habitat au service du plan urbain »*cahiers de géographie du Québec Montréal*, volume 36, numéro 99, département de géographie de l'université Laval, pp. 415-437.

www.abidjan.net (23 janvier 2017) : Opération concorde à Abobo PK 18 – Les vraies raisons des nouvelles conditions de la SICOGL aux acquéreurs, L'intelligent d'Abidjan, consulté en avril 2018