



HAL
open science

Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : désengagement de l'Etat et privatisation de la production de l'espace urbain

Jean-Jacques Kanga

► **To cite this version:**

Jean-Jacques Kanga. Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : désengagement de l'Etat et privatisation de la production de l'espace urbain. Architecture, aménagement de l'espace. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2014. Français. NNT : 2014BOR30068 . tel-01245154

HAL Id: tel-01245154

<https://theses.hal.science/tel-01245154>

Submitted on 16 Dec 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

THESE DE DOCTORAT EN AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME

**DEVELOPPEMENT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE DANS
L'AGGLOMERATION D'ABIDJAN : DESENGAGEMENT DE L'ETAT ET
PRIVATISATION DE LA PRODUCTION DE L'ESPACE URBAIN.**



Présentée et soutenue publiquement le 12 juillet 2014

Jean-Jacques KANGA

Sous la direction de

M. Bernard CALAS, Professeur de Géographie, Université de Bordeaux 3

Membres du jury :

M. Alphonse YAPI-DIAHOU, Professeur à l'Université de Paris 8

M. Christian BOUQUET, Professeur émérite des Universités, Bordeaux Montaigne

M. Bernard CALAS, Professeur à l'Université Bordeaux Montaigne

M. Brou Emile KOFFI, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara de Bouaké - RCI

REMERCIEMENTS

Cette thèse n'aurait pas pu arriver à terme sans aides et soutiens. Je tiens donc à remercier tous ceux qui directement ou indirectement ont permis que ce travail s'achève.

Je voudrais d'abord adresser mes remerciements et exprimer ma profonde reconnaissance au Professeur Bernard CALAS qui a bien voulu accepter de diriger mon travail et pour sa disponibilité. J'ai bénéficié auprès de lui de nombreux conseils et suggestions pour mener à bien ce travail.

Mes remerciements s'adressent ensuite au Professeur Christian BOUQUET pour ses conseils de méthodologie et sa sollicitude. Je n'oublie pas d'exprimer toute ma gratitude à tous les autres membres du jury pour leurs contributions à la réussite de ma thèse. Je remercie aussi tous les amis qui m'ont soutenu et apporté leurs encouragements, je pense particulièrement à Désiré NASSA, Kadhy GNINGUE, Hermann BOKO, à Madame DJODJO née Iréne KASSI, Guy Serges KOUAO, Gérard AYEMIEN, Sonia CAUIS, Fernand BEDIA, Marc Dany OUATTARA et Jean-Jacques BOGUI. Je tiens également à dire merci à ma famille pour sa grande compréhension.

Je voudrais enfin traduire ma reconnaissance aux Ministres Marcel AMON-TANOI, Nialé KABA qui m'ont soutenu, encouragé et autorisé à me rendre par moments en France dans le cadre de ce travail malgré nos charges.

RESUME

Abidjan, capitale économique de la Côte d'Ivoire, connaît une forte pression démographique. Elle abrite aujourd'hui environ 4,5 millions d'habitants, soit 20% de la population nationale et 50% de la population urbaine. Cette situation induit une demande régulièrement en hausse de logements et de terrains urbains à bâtir.

Pour faire face à cette demande, l'Etat est lancé dès les indépendances, dans une politique volontariste de production de logements et de terrains urbains, dont la mise en œuvre a nécessité la création de plusieurs structures publiques. Dans ce dispositif, l'Etat intervenait depuis la programmation jusqu'à la commercialisation des logements et la gestion des ensembles immobiliers réalisés. Il assurait par ailleurs la mise en place des infrastructures et des équipements socio collectifs. Mais suite à la crise économique des années 1980 il passe le relai au secteur privé et se cantonne à stimuler l'initiative privée et à moderniser les mécanismes de financement du secteur de l'habitat.

Dès lors, le marché immobilier connaît l'apparition de plusieurs promoteurs qui interviennent presque exclusivement à Abidjan. Ce travail contribue à établir une meilleure connaissance des activités du secteur privé formel de promotion immobilière dans l'agglomération Abidjanaise depuis les années 1980 et leur impact sur l'espace urbain. Il met en lumière les opérations immobilières en insistant sur leurs dimensions spatiale, qualitative et quantitative.

Mots clés : Abidjan, promoteur immobilier, promotion immobilière, aménagement foncier, foncier, logement, habitat

Abstract : Abidjan, the economic capital of Cote d'Ivoire, is undergoing a strong demographic pressure. It currently has a population of 4.5 million, which represents about 20% of the national population and 50% of the urban population. This situation induces a continuously rising demand for housing and building land.

To address this rising demand after its independence, the state voluntarily engaged in a series of policies to promote housing and building land by creating a number of public sector organizations. In this plan, the state intervened from programming to marketing of the housing and the management of the residential projects. It also ensured the implementation of infrastructure and public social facilities. However, due to the economic crisis of the 1980s, the state relayed those tasks to the private sector and focused its efforts on the promotion of private initiatives by modernizing the financing mechanisms in the housing sector.

Since then, the real estate market is witnessing the emergence of several real estate developers exclusively operating in the district of Abidjan. This study helps to establish a better understanding of the formal real estate development private sector's activities in the agglomeration of Abidjan since the 1980s and their impact on the urban space. It highlights the real estate developments with an emphasis on their spatial, qualitative and quantitative aspects.

Keywords: Abidjan, real estate developer, real estate development, land development, housing, land, habitat

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	1
RESUME	2
SOMMAIRE	3
INTRODUCTION GENERALE	7
1. Présentation du contexte	7
2. Cadre théorique	9
3. Démarche méthodologique	18
PREMIERE PARTIE : 1960 – 1985, INTERVENTIONNISME ETATIQUE ET PRODUCTION DU LOGEMENT	32
INTRODUCTION	33
CHAPITRE I : LA PLANIFICATION URBAINE	35
1. Les outils au service de la planification urbaine et d’aménagement	36
2. Les différents plans d’urbanisme d’Abidjan	46
CONCLUSION	54
CHAPITRE II : LA PRODUCTION DE L’ESPACE URBAIN	55
1. L’Etat : acteur central de la mobilisation et de la production de terrains	55
2. Une production immobilière massive et diversifiée	64
3. Des mécanismes de financement tributaires des ressources extérieures	76
CONCLUSION	82
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	83
DEUXIEME PARTIE : DEPUIS 1985, REPLI DE L’ETAT DE LA PRODUCTION DIRECTE DU LOGEMENT ET EMERGENCE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES	84
INTRODUCTION	85

CHAPITRE III :	87
D'UN ETAT INVESTISSEUR A UN ETAT FACILITATEUR ET INCITATEUR.....	87
1. La réforme des outils techniques de production	87
2. La mise en place de nouveaux outils.....	106
3. Les dispositions fiscales incitatives	128
CONCLUSION.....	132
CHAPITRE IV :	134
ACTEURS ET STRATEGIES FONCIERES.....	134
1. Un cadre administratif, législatif et réglementaire récent.....	134
2. Acteurs institutionnels	138
3. Des pratiques populaires en développement.....	153
CONCLUSION.....	155
CHAPITRE V :	156
LE MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	156
1. L'analyse de l'offre et de la demande.....	156
2. L'analyse de la demande en logement	178
3. La vente directe : formule d'acquisition privilégié des promoteurs.....	186
4. Les principales entraves à la promotion immobilière.....	190
CONCLUSION.....	196
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE.....	197
TROISIEME PARTIE : IMPACT SOCIAL ET URBAIN DE LA PRIVATISATION DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT.....	198
INTRODUCTION.....	199
CHAPITRE VI :	200

IMPACTS SUR L'ECONOMIE IMMOBILIERE.....	200
1. Les filières et modes d'acquisition foncière	200
2. Les origines des capitaux	208
3. La production : aspects quantitatifs et types de logements.....	208
4. L'émergence d'une spéculation foncière et de conflits fonciers.....	212
CONCLUSION.....	215
CHAPITRE VII :	216
LES EFFETS SOCIO SPATIAUX DE LA PRIVATISATION	216
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE	216
1. La dynamique du développement et circulation urbaine.....	216
2. Le développement de quartiers sous intégrés et des quartiers lotis sous équipés ..	228
3. La promotion immobilière et naissance des enclaves résidentielles	230
CONCLUSION.....	234
CHAPITRE VIII : PROGRAMME PRESIDENTIEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	236
1. La stratégie de production en masse des logements sociaux et économiques	236
2. Des projets pilotes : une intervention directe de l'Etat.....	242
CONCLUSION.....	250
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE	251
CONCLUSION GENERALE	252
BIBLIOGRAPHIE	255
ANNEXES.....	268
SIGLES ET ACRONYMES	317
LISTE DES CARTES	320

LISTE DES GRAPHIQUES	321
LISTE DES PLANCHES.....	322
LISTE DES TABLEAUX	323
TABLE DES MATIERES	326

INTRODUCTION GENERALE

1. Présentation du contexte

Le phénomène d'urbanisation rapide en Côte d'Ivoire, à l'instar de bien d'autres pays du tiers monde, s'impose comme une réalité dans les années 1960. Il résulte de sa relative croissance économique du pays qui a attiré une importante population de la sous-région. Il voit sa population doubler en moins de deux décennies après les indépendances en 1960. En effet, la population passe de 3,6 millions d'habitants en 1960 à 7,5 millions d'habitants en 1978 ; soit un taux moyen démographique annuel de 4,2% sur la période 1960 - 1978. En 2008 la population nationale était estimée à environ 20,8 millions d'habitants avec un taux moyen de croissance démographique de 2,85%¹, En 2010, elle est estimée à 22 millions d'habitants. A dominance rurale au début de l'indépendance, cette population s'urbanise rapidement avec 43% de citadins en 1998 et 44% en 2007.

Abidjan, capitale économique de la Côte d'Ivoire connaît une importante croissance démographique depuis les années 1950. En 1950, cette ville comptait près de 65.000 habitants. Entre 1960 et 1970, le taux moyen annuel de la croissance démographique était de 10,8%. Ce taux est passé à 8,2% entre 1970 et 1980. La population passe alors de 211.000 habitants en 1960 à 588.000 habitants en 1970, puis à 1.288.000 habitants en 1980. Elle en comptait environ 951.000 en 1975, puis 2.000.000 habitants en 1988². Le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1998 donnait 2.877.948 habitants à la ville d'Abidjan, soit près de 19% de la population totale du pays et 44% de la population urbanisée. Aujourd'hui cette grande cité ouest-africaine accueille près de 4,5 millions d'habitants correspondant à environ 20% de la population nationale estimée, avec un taux moyen démographique annuel de 3%³.

Cet accroissement important de la population s'explique en grande partie par l'espoir d'une vie meilleure dans les centres urbains. Ce phénomène est donc dû à l'exode rural et à l'immigration en provenance des pays limitrophes. A Abidjan, il est lié essentiellement au développement économique exceptionnel de cette cité qui concentre la majeure partie des activités économiques du pays. En effet, la croissance économique de la Côte d'Ivoire s'accélère après les dix premières années de son indépendance. La capitale profite de cette forte croissance et ses fonctions modernes se multiplient dans le commerce, la banque et les services (Rochefort, M., 2000).

¹ Source DSRP, 2009-2013 : Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté – Ministère d'Etat, Ministère du Plan

² Source RGPH, 1988 : Recensement de la Population et de l'Habitat

³ Source ; Institut National de la Statistique (INS)

Cette situation de forte croissance urbaine engendre des besoins en logements qui deviennent de plus en plus importants au fil des ans. Très tôt, l'une des premières décisions du Gouvernement ivoirien visait une politique de contrôle des effets spatiaux de la croissance. Il fallait offrir à la population un cadre de vie assaini et un logement décent. Dès lors, la Côte d'Ivoire va s'engager à élaborer et à mettre en œuvre un ensemble de politiques pour favoriser le développement du secteur de l'habitat. Elle prend un engagement plus volontaire pour Abidjan et réalise la plupart des aménagements fonciers et des équipements urbains nécessaires à la promotion de ce secteur. Le dispositif institutionnel qu'elle a mis en place a permis la production d'un important parc immobilier d'environ 91.000 logements entre 1960 et 1980 (Antoine, 1987). Au cours de cette période, précisément entre 1973 et 1977 la même source indique les efforts des sociétés immobilières publiques qui ont également rendu possibles la construction de 23% des logements réalisés et la mobilisation de 46% de l'investissement sur l'habitat. En 1989, les opérations groupées de sociétés de promotions immobilières représentaient environ 25% de la superficie habitée d'Abidjan⁴.

Mais la survenance de la crise économique des années 1980 pousse l'Etat à se retirer de la production directe du foncier et du logement et à se cantonner au rôle de stimulateur du secteur privé. Aussi, s'engage-t-il dans une réforme dès 1987 pour rendre plus dynamique le secteur de l'habitat en créant de nouveaux d'outils de financement et de gestion foncière. Il s'agit en particulier du renforcement du Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH), de la création du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et le Compte des Terrains Urbains (CTU).

En dépit de ces réformes, les problèmes de logement persistent et le cas d'Abidjan est patent avec un déficit moyen annuel estimé à 20.000 unités d'habitation, en 2010, par le Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Les instruments d'aide mis en place profitent généralement dans la pratique, à des ménages qui disposent de revenus relativement élevés au détriment des cibles qui en étaient théoriquement les bénéficiaires. Ainsi, bien de personnes à revenus modestes ont recours à des habitations ne respectant pas les conditions minimales d'habitabilité, produites par les filières informelles et illégales à l'origine du développement des quartiers précaires.

⁴ DCGTx-AUA Mode d'Occupation du Sol 1989

2. Cadre théorique

2.1. Eclairage conceptuel

2.1.1. Motivation du choix du sujet

Dans le cadre de l'exercice de nos activités professionnelles, nous avons souvent été confrontés à des interrogations auxquelles nous n'avons pas toujours pu apporter les réponses appropriées. Le secteur de la promotion immobilière privée en Côte d'Ivoire, particulièrement à Abidjan, constitue l'un des objets de ces interrogations. En effet, bien que développé depuis plus d'une cinquantaine d'années, le secteur de la promotion immobilière privée, contrairement à celui de la promotion immobilière publique, n'est pas assez connu. Les études et travaux sur le secteur de l'habitat en Côte d'Ivoire portent essentiellement soit sur les actions de l'Etat ivoirien dès les années 1960 pour faire face aux besoins en matière de logements, soit sur l'habitat des cours, soit enfin sur l'habitat précaire. Face à cette marginalisation du segment privé de la promotion immobilière, il nous a paru utile d'y consacrer cette recherche. Il s'agit ici de mettre à la lumière, les acteurs de cette forme de production de la ville, leurs logiques et, enfin de mesurer son impact sur celle-ci.

2.1.2. Réflexion sur quelques concepts retenus

Des notions ou concepts tels que l'espace, le foncier, l'immobilier, le quartier, la promotion immobilière, l'aménagement urbain et la privatisation, sont convoqués pour être clarifiés. Ils seront en effet, les plus courants, pour caractériser l'objet de notre recherche.

2.1.2.1. Foncier

En général, le terme *foncier* désigne ce qui est relatif au fond de la terre. Selon l'Association pour la Promotion des Recherches et Etudes Foncières en Afrique (APREFA), cette définition ne tient pas compte d'autres préoccupations liées au foncier. Pour elle, ce dernier

« est l'ensemble particulier de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive de capital et extraction de rente), juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlement des conflits) puis par les techniques d'aménagement pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant de régimes distinct » (Le Roy, E., 1991).

Pour Tribillon, le foncier est *« une terre ou un terrain qui fait l'objet d'un droit de propriété »*. Cette dernière définition du foncier semble être plus proche de l'idée que nous nous faisons du foncier, dans le cadre de ce travail. Nous le définissons comme le support, à l'intérieur du

périmètre urbain, de l'habitat au sens global du terme. Il est donc destiné à accueillir les activités d'aménagement de construction.

2.1.2.2. *Quartier*

La notion de quartier peut être définie comme un objet d'intervention politique. Le territoire urbain est alors découpé en quartiers composés en secteurs d'intervention politique. Ceux-ci s'appuient entre autres sur des critères socio-démographiques. Nous pouvons définir aussi le quartier comme un produit social qui se manifeste par la formation d'un espace banalisé, modifié, transformé par les réseaux, circuits et flux qui s'y installent. Il s'inscrit dans un champ de pouvoir dont les acteurs procèdent à la partition des surfaces, à l'implantation des nœuds et à la construction de réseaux. Ce territoire urbain est un espace vécu, un support des activités. C'est aussi un espace par lequel s'identifie un citoyen. Ce territoire urbain est construit, aménagé et entretenu par les différents acteurs qui s'y trouvent. Il s'assimile ici, au quartier urbain qui devient pour ses habitants une appropriation, une identité et une représentation. Le quartier comme ensemble socio-spatial apparaît imprécis. C. Chabanne pense que « *la notion de quartier est d'origine populaire et évoque, à l'intérieur de la ville, un ensemble qui a sa propre originalité. Sa réalité s'exprime par un nom, un lieu-dit, souvent par des socio-administratifs et, toujours, par un sentiment d'appartenance des habitants* » (Chabanne, C., 1992).

Dans son étude sur les espaces urbains dans le monde, P. Laborde considère le quartier comme une division socio-spatiale et le définit comme

« un fragment de l'espace urbain auquel on reconnaît une certaine individualité qu'il tire de l'aspect de ses maisons, de la richesse de ses habitants et de la nature de ses activités même si les limites sont souvent mal définies. A l'échelle du piéton, il n'est jamais étendu ; à l'échelle de la ville, il porte souvent un toponyme connu, qui sert de référence à l'habitant pour situer sa résidence, et, à l'étranger, pour se repérer » (Laborde, L., 1994)

G. Di Méo voit dans le quartier une structure interne ou un espace vécu de la ville. Il place cette notion de quartier au centre de plusieurs disciplines des sciences humaines et sociales, dont la géographie et la sociologie. Il critique du point de vue épistémologique certains acteurs-planificateurs ou acteurs-gestionnaires de la ville, quant à l'appréhension de la notion de quartier (Di Méo, G., 1994). Pour l'aménageur, « *le quartier est une simple référence spatiale*

de caractère technique dont le contenu social va de soi et peut objectivement s'identifier à l'aide de quelques données statistiques »⁵.

La définition de P. Laborde reflète mieux l'idée que nous nous faisons de cette notion qui est avant tout une partie de l'espace urbain qui porte généralement un toponyme.

2.1.2.3. Aménagement urbain

La notion d'aménagement urbain suscite des débats parmi les théoriciens. Dans le cadre de notre étude, l'objectif poursuivi est de retenir des définitions qui sont proches des pratiques en Côte d'Ivoire. Dans le contexte français, le code de l'urbanisme définit l'aménagement comme l'ensemble des actions ou opérations ayant pour objet de « *mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

En Côte d'Ivoire, l'une des significations données à l'aménagement est liée au lotissement. Celui-ci a pour objet ou pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux. Dans le cadre d'un plan d'ensemble, l'affectation de certains emplacements destinés à des prolongements sociaux, à des équipements socio-collectifs peut s'imposer. Une autre signification s'attache à l'aménagement foncier qui a pour objet la production de terrains urbains à bâtir. Cela se traduit par la viabilisation du terrain en apportant les équipements et services nécessaires qui permettent de le construire et de l'habiter (Saint-Alary, R., 1977).

Cette conception de l'urbanisme opérationnel se rapproche de celle de Lacaze ainsi que de celle de Dupuy. Pour le premier auteur cité, l'objet de l'urbanisme à travers ce qu'il qualifie de planification stratégique, est la modification des structures de l'espace urbain (Lacaze, J.P., 1990). Le second, privilégiant l'approche réseau, insiste sur l'importance de l'utilisation des réseaux pour tenter de contrôler l'urbanisation moderne et favoriser la densité (Dupuy, G., 1991).

⁵ Di Meo Guy, Epistémologie des approches géographiques et socio-anthropologique du quartier urbain. In : Annales de Géographie. 1994, t. 103, n°577. Pp.255-275

En Côte d'Ivoire comme dans de nombreux pays africains, le lotissement revêt une signification particulière en ce sens qu'il constitue l'un des principaux outils d'intervention foncière.

2.1.2.4. Du promoteur et de la promotion immobilière

Selon J.J. Granelle, la promotion immobilière privée s'est définie dans les faits à partir des années 1950, comme une activité qui consiste à concevoir, organiser et réaliser la construction d'immeubles de logements destinés à être vendus en copropriété à des souscripteurs qui financent l'opération. Christian Topalov (1974) quant à lui définit le promoteur comme un agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en « marchandise logement ». Cette définition est restrictive puisqu'aujourd'hui la promotion immobilière ne concerne pas exclusivement sur le bien logement.

En France, une définition sera donnée par la jurisprudence en 1977. La Cour de cassation le définira comme celui qui a eu « l'initiative et le soin principal de l'opération ».

L'acte de promotion immobilière peut être défini « *comme l'ensemble des actions et moyens mis en œuvre pour édifier un immeuble et faire accéder un acquéreur à la propriété de cet immeuble. La vente d'immeubles par celui qui a pris l'initiative de leur construction, constitue bien, en effet, l'objet générique de l'acte de promotion immobilière* » (Avril, B., Roth, B., 2001). D'après le dictionnaire Larousse le promoteur est celui « *qui prend le soin principal d'une affaire* » ou encore « *celui qui lui donne la première impulsion* ».

Dès lors, le promoteur est considéré comme l'initiateur et l'acteur central dans une opération immobilière. Il conçoit et assure la réalisation d'un projet de construction.

En France, la Fédération Nationale des Promoteurs - Constructeurs (FNPC), définit le promoteur comme « *une personne physique ou morale dont la profession ou l'objet est de prendre, de façon habituelle, et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisations immobilières et d'assumer la coordination des opérations pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usagers de programmes de constructions* ».

J.J. Granelle donne une définition d'ordre économique du promoteur immobilier, en le considérant comme un acteur social qui assure la gestion d'un capital monétaire dans sa phase de transformation en marchandise logement ou tout autre produit immobilier. Dans notre cas, il s'agit particulièrement du logement. L'auteur se rapproche ainsi du sociologue Topalov, mettant en avant la dimension économique et financière doublée d'un volet technique et technologique (A. Yapi-Diahou et al, 2014).

La législation ivoirienne définit la notion de promoteur comme « *toute personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle ou occasionnelle, a acquis la libre disposition d'un terrain et accompli les formalités juridiques et financières en vue de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles destiné à être vendu* »⁶. Cette définition juridique est relativement récente.

L'essence même de la fonction de promoteur immobilier consiste à faire le montage d'une opération immobilière, prenant en compte les aspects juridiques, financiers et techniques, puis à assurer la mise en œuvre et la gestion jusqu'à la cession ou à la remise du logement à l'acquéreur.

Pour toutes les définitions de la notion de promoteur immobilier évoquées, il apparaît des constantes : la propriété du terrain à bâtir, la coordination des actions et la vente du logement.

Le promoteur est donc un maître d'ouvrage qui assure le montage du programme d'une opération immobilière, à partir d'un terrain dont il est propriétaire. Cela consiste à dresser un bilan financier prévisionnel, à assurer le financement du programme, à choisir le processus selon lequel les ouvrages seront réalisés, et à faire réaliser les études et les travaux. Il assure aussi directement ou indirectement, une mission de commercialisation du logement.

Dès lors, il se distingue du marchand de biens ou de l'agent immobilier et de l'investisseur. L'agent immobilier vend un bien existant ou à construire par un autre. Le promoteur se distingue aussi de l'investisseur dans la mesure où il ne conserve pas, le plus généralement, la propriété ultérieure de l'objet bâti, alors que la fonction de l'investisseur est au contraire d'acquérir la propriété de biens qu'il fait ensuite fructifier comme il l'entend, généralement par le biais de la location.

Ordinairement, le promoteur a recours à des entreprises pour la réalisation des travaux. Il arrive parfois que certains promoteurs soient également entrepreneurs. Mais l'entrepreneur n'est pas le seul professionnel auquel le promoteur a recours. Il sollicite aussi les services du géomètre, de l'urbaniste, de l'architecte, du bureau d'études techniques etc.

⁶ Loi n° 99-478 du 02 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière

2.1.2.5. Métiers du promoteur immobilier

- Les modes d'intervention du promoteur

Généralement, le promoteur immobilier intervient en qualité de maître d'ouvrage ou promoteur capitaliste ou promoteur maître d'ouvrage délégué ou prestataire de services. Dans le premier cas, le promoteur mobilise les ressources financières nécessaires pour réaliser l'opération. Il va alors investir dans l'achat du terrain et dans les études. Dans le second cas, il n'intervient ni dans l'acquisition foncière, ni dans le financement de l'opération. En qualité de prestataire de services, le promoteur immobilier n'est pas associé aux bénéfices et aux pertes éventuelles de l'opération réalisée. Il ne court donc pas de risque financier contrairement au promoteur capitaliste.

- Le financement de l'opération

Après sa prise de décision de réaliser une opération sur un terrain déterminé, le promoteur capitaliste va acquérir le terrain et faire réaliser les différentes études techniques et financières et les constructions des logements. Cela nécessite la mobilisation d'importantes ressources financières de la part du promoteur. La mise en place des fonds ou des capitaux propres⁷ permettra de financer le démarrage de l'opération. En général, ces capitaux propres serviront à acquérir le terrain et à financer les premières études. Ces premiers financements seront complétés par des crédits bancaires et des apports personnels des acquéreurs. Par ailleurs, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), les reversements successifs des acquéreurs en fonction du niveau d'avancement des travaux, complètent le financement. Dans une relation contractuelle, le promoteur prestataire s'engage envers le maître de l'ouvrage d'une part, à réaliser un programme immobilier pour un prix convenu et d'autre part, à accomplir les opérations juridiques, administratives et financières. La mission du promoteur immobilier est donc de faire réaliser le programme pour un prix convenu et de gérer l'opération sous tous ses aspects, moyennant une rémunération.

- Logique financière du promoteur capitaliste

Pour le promoteur "capitalistes" ou "maîtres d'ouvrage", la rentabilité des capitaux investis est un élément primordial. Cette rentabilité s'apprécie généralement à partir du taux de rendement interne. A cet égard, le temps a une importance primordiale dans la vie du promoteur, dont l'un des objectifs est de minimiser la durée d'immobilisation des capitaux investis afin de favoriser leur rotation. Dès lors, le rythme de commercialisation devient un indicateur essentiel. L'optimisation de cette rentabilité est très délicate, et elle fait intervenir de nombreux

⁷ Ces fonds propres représentent 10 à 20% du prix de revient total de l'opération

paramètres tels que le prix d'achat du terrain, le coût des études et des travaux, les frais de la commercialisation, le coût du crédit bancaire, le rythme de commercialisation des logements etc.

- *Missions assumées par le promoteur*

En général, le promoteur immobilier joue un rôle de coordonnateur de plusieurs intervenants durant le déroulement de l'opération immobilière. En effet, différentes études sont souvent nécessaires et portent notamment sur des aspects administratifs, juridiques, techniques, environnementales, financières. Le promoteur fait donc appel à divers maîtres d'œuvre compétents dans chacune de ces disciplines. A ce sujet, on peut citer des économistes, des juristes, des urbanistes, des architectes et des bureaux d'études.

2.2. Revue de la littérature

Le logement constitue l'un des besoins primaires de l'homme. Dès lors, « loger » est l'une des fonctions essentielle de la ville. Aussi, la question de l'habitat⁸ en général et du logement en particulier, a-t-elle fait l'objet de travaux de plusieurs chercheurs et institutions internationales. Le volume de travaux relatifs au logement, notamment le logement populaire et le logement du plus grand nombre, justifie l'importance attachée à cette problématique.

Divers travaux ont porté sur le rôle de l'Etat dans la production de l'espace urbain et le logement des ménages à revenus modestes dans plusieurs pays à travers le monde. En Côte d'Ivoire, l'essentiel des études consacrées à la problématique, concerne Abidjan, ville métropolitaine. Ces travaux sont relatifs aux rôles joués par les pouvoirs publics dans la production et l'accès au sol urbain et dans la fourniture du logement. Quelques exemples pourraient être évoqués.

P. Haeringer s'intéresse à la politique de l'habitat à Abidjan à travers « vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan » (Haeringer, P., 1985). Il met un accent particulier sur le cadre institutionnel pour la production de la ville en insistant sur le rôle joué par les sociétés mises en place par l'Etat de Côte d'Ivoire dans cette politique. Il s'agit notamment de la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI), de la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA), de la Société d'Equipeement des Terrains Urbains (SETU) et du fonds destiné à la production de l'habitat. Dans « Abidjan : quatre cercle plus un » (Haeringer, P., 2000), il met l'accent sur les principales étapes de la croissance d'Abidjan.

⁸ Le problème de l'habitat ne peut être posé exclusivement en termes de logements. La notion « d'habitat » est une notion globale, incluant toutes les fonctions de « l'habiter » : logements, équipements, infrastructures, plantations etc.

Yapi-Diahou (1981) a mené une importante étude sur la périurbanisation et sur la politique immobilière et foncière de l'Etat ivoirien. Dans cette étude il évoque entre autres, les outils qui ont permis à l'Etat de conduire sa politique de l'habitat tels que le Fonds de Soutien pour l'Habitat (FSH), l'Office pour le Soutien de l'Habitat Economique (OSHE) et la Banque Nationale d'Epargne et de Crédit (BNEC). Sa thèse (1994) aborde aussi les questions liées à la réglementation foncière, à la politique de l'habitat. Il évoque les outils au service de ce politique que sont entre autres, la SETU et le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH).

A. Dubresson (1987) met l'accent sur l'effort que de l'Etat de Côte d'Ivoire a déployé pour mettre en œuvre son projet urbain moderniste tout en soulignant la question des normes d'équipement élevées et l'exclusion de la majorité des ménages des logements produits pour les pouvoirs publics.

C. Soumahoro aborde la question du modèle et de la typologie de l'habitat à loyers modérés à Abidjan, produit par l'Etat, à travers les sociétés publiques. L'auteur met un accent particulier sur la conception, la promotion et la diffusion de ce modèle d'habitat axé sur le confort. Elle se penche également sur le logement produit par des constructeurs privés, appelé de façon usuelle localement « cour commune » dont l'une des spécificités est qu'elle accueille sur le même lot ou parcelle, plusieurs ménages locataires qui se partagent les sanitaires et un espace ouvert commun (Soumahoro, C., 1995).

Quant à O. Dembelé, dans son étude sur le modèle d'urbanisme ivoirien face à la crise économique, il fait des observations à propos de l'habitat. Les aspects relatifs à la privatisation de la production du logement sont abordés. Il relève le coût relativement élevé des logements produits par les promoteurs immobiliers privés et la moindre qualité de ces logements. Il évoque les études réalisées par le Centre de Recherche Architecturale et Urbaine (CRAU) qui montrent l'inadaptation de cet habitat au mode de vie des acquéreurs et les importantes transformations dont les constructions sont l'objet de la part de leurs habitants (Dembélé, O., 1997).

2.3. Formulation de la problématique

En moins de cinq décennies de son indépendance, la Côte d'Ivoire est passée d'une société fortement rurale à une société plus urbaine. Abidjan aujourd'hui près 4,5 millions d'habitants, avec un taux moyen démographique annuel de 3%⁹.

Cette hausse significative de la population d'Abidjan a occasionné une forte demande de terrains urbains à bâtir et de logements. Pour faire face à cette demande sans cesse croissante,

⁹ Source : Institut National de la Statistique (INS)

l'Etat de Côte d'Ivoire s'est engagé très tôt dans une politique volontariste dont la mise en œuvre a nécessité la création de plusieurs structures techniques et financières. Il s'agit de sociétés de production de terrains, de logements, des établissements financiers et des mécanismes de soutien à la promotion immobilière. Dans ce dispositif, l'Etat intervenait depuis la programmation jusqu'à la commercialisation des logements et la gestion des ensembles réalisés. Il assurait par ailleurs la mise en place des infrastructures, la construction des équipements socio-collectifs de proximité. En dépit de cette forte implication de l'Etat, l'offre est restée inférieure aux besoins. Cette situation a amplifié l'urbanisation spontanée et non maîtrisée par l'essor des quartiers précaires et des lotissements anarchiques. Elle a aussi favorisé la hausse des loyers, désormais hors de portée des ménages moins nantis

La politique du logement va connaître un coup d'arrêt avec la crise économique des années 1980, révélant ainsi la fragilité du système. En effet, la conjoncture économique défavorable combinée à la pression des bailleurs de fonds, notamment la Banque Mondiale, dont la politique est fondée sur le concept du coût acceptable par les bénéficiaires, amène l'Etat à se désengager progressivement de la production directe du logement. Les Programmes d'Ajustement Structurel (PAS) imposés au pays par le Fonds Monétaire International (FMI) et la Banque Mondiale sont passés par là !

Dès lors, le nouveau rôle joué par les pouvoirs publics est de stimuler l'initiative privée et de moderniser les mécanismes de financement du secteur de l'habitat de manière à élargir les possibilités d'accès à la propriété. Dans ce nouveau contexte, des réformes ont été initiées dès 1987 pour la redynamisation du secteur de l'habitat et du foncier en mettant en place des outils de financement et de gestion foncière. La stratégie proposée vise l'objectif principal de fournir aux ménages des logements décents, tout en favorisant le désengagement financier direct de l'Etat du secteur de l'habitat.

Ce nouveau marché immobilier connaît depuis le milieu des années 1980, l'apparition de promoteurs privés, favorisée par la collusion d'intérêts des grands commis de l'Etat avec le capital privé local et étranger attiré par la demande d'une classe sociale solvable (O. Dembélé, 1997). Ces opérateurs qui ont pris le relais des pouvoirs publics dans l'offre de logements, financent, conçoivent, aménagent, construisent et commercialisent des logements de différents standing à coût relativement élevé dans les communes d'Abidjan. L'intérêt social de l'Etat se heurte à celui des opérateurs privés qui privilégient la rentabilité financière, toute chose qui participe à davantage obérer les prix et les loyers des logements.

L'intervention du secteur privé n'a pas pour autant inversé la tendance à l'urbanisation désordonnée et à réduire les coûts des logements et des loyers. Parallèlement la croissance accélérée de la population a exacerbé la question de l'accès au logement du plus grand nombre.

C'est le lieu de s'interroger sur la logique de cette forme de construction de la ville et de son impact sur la structuration urbaine. Comment les promoteurs privés ont-ils pris le relais de l'Etat ? Quelles sont les conséquences spatiales de cette politique ? Mais avant il est essentiel de s'interroger sur le rôle de l'Etat dans la politique de l'habitat dans les deux premières décennies de l'indépendance.

2.4. Objectifs de l'étude

Au-delà de ces questionnements, notre travail vise à une meilleure connaissance des activités de promotion immobilière à Abidjan. Aussi, consistera-t-il à mettre en lumière les opérations immobilières en insistant sur leurs dimensions spatiale, qualitative et quantitative. La partie Nord-est de la ville d'Abidjan, l'une des zones de prédilection des promoteurs et aménageurs et zones potentielles d'extension servira de cadre d'investigation. En effet, cette partie du territoire de la commune de Cocody, représente un nouveau front d'urbanisation et l'ensemble des principaux promoteurs immobiliers y ont réalisé des programmes.

Les objectifs poursuivis par notre travail sont de différents ordres. Le premier objectif porte sur les formes d'intervention de l'Etat dans la production de l'espace urbain. Il s'agit, dans un premier temps, de montrer le rôle de l'Etat dans la politique en matière d'habitat et dans un second temps, d'identifier les actions menées par le secteur privé dans la production du logement. Le troisième objectif vise à analyser l'ampleur de la privatisation de la fourniture du logement et de son impact sur la ville.

Ce travail nous conduit à formuler des hypothèses qui vont nous servir de fil conducteur.

3. Démarche méthodologique

3.1. Formulation des hypothèses

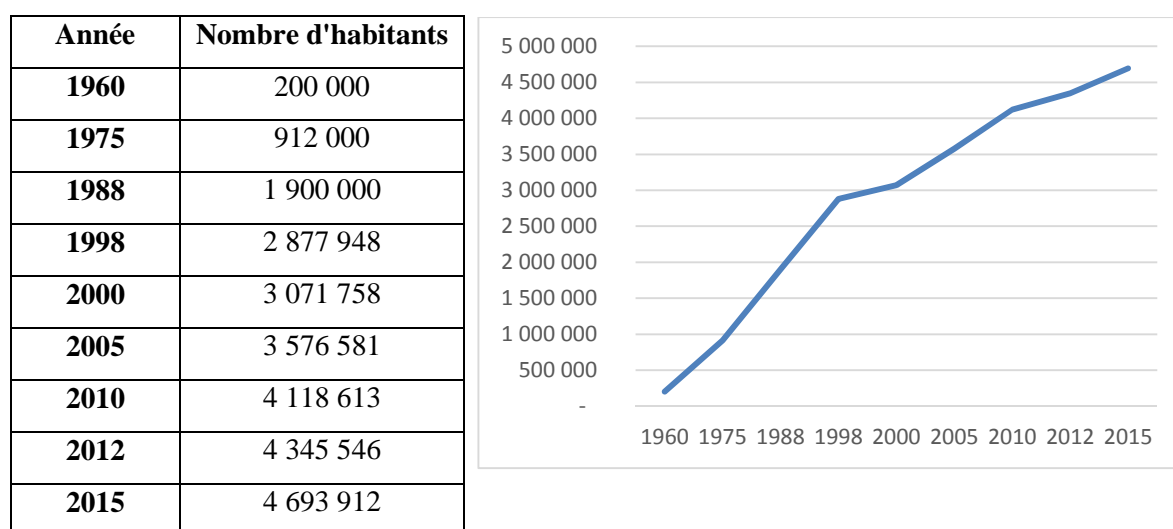
- La forte implication de l'Etat dans la production foncière et immobilière durant les deux premières décennies des indépendances a permis de mettre sur le marché des logements de qualité en grand nombre, avec une maîtrise de l'extension de la ville officielle.
- Le relais assuré par les promoteurs privés a permis de produire des logements et des terrains viabilisés destinés aux ménages les plus aisés
- Cette politique de production privative de l'habitat n'a pas permis de répondre aux besoins du plus grand nombre et a induit des effets multiformes sur Abidjan.

3.2. Définition de l'espace d'étude

3.2.1. La population d'Abidjan en constante augmentation

Abidjan, capitale économique de la Côte d'Ivoire, est située au sud du pays et ouverte sur l'océan Atlantique. Cette Agglomération qui est la deuxième ville la plus peuplée de l'Afrique de l'ouest après Lagos au Nigéria, est caractérisée par une démographie galopante et une importante extension urbaine. D'environ 912.000 habitants en 1975 (RGPH 1975), Abidjan voit sa population passée à 1,9 millions habitants en 1988 (RGPH 1988). Cette population va atteindre 2,9 millions d'habitants en 1998 (RGPH 1998). En 2010, elle est estimée à 4,1 millions d'habitants répartis dans les dix communes qui la composent. En 2012, elle passe à 4,3 millions d'habitants¹⁰. Aujourd'hui cette ville compte plus de 4,5 millions habitants.

Tableau 1 : Evolution de la population d'Abidjan depuis 1960



Source : Institut National de la Statistique (INS) - 1998

Selon les résultats du RGPH de 1998, Les communes d'Abobo et de Yopougon comptent les plus grands nombre d'habitants. Elles concentrent elles seules plus de 46% de la population abidjanaise. Yopougon situé à l'ouest d'Abidjan est la plus peuplée avec près de 24% de la population totale d'Abidjan. Elle est talonnée par Abobo qui en abrite environ 22%. Koumassi vient en troisième position avec 11% des habitants.

Cette croissance de la population a induit une urbanisation du cordon littoral au sud de l'agglomération et des plateaux situés au nord de celle-ci. Ces deux éléments topographiques distincts que sont le cordon littoral et les plateaux, sont séparés par la Lagune Ebrié.

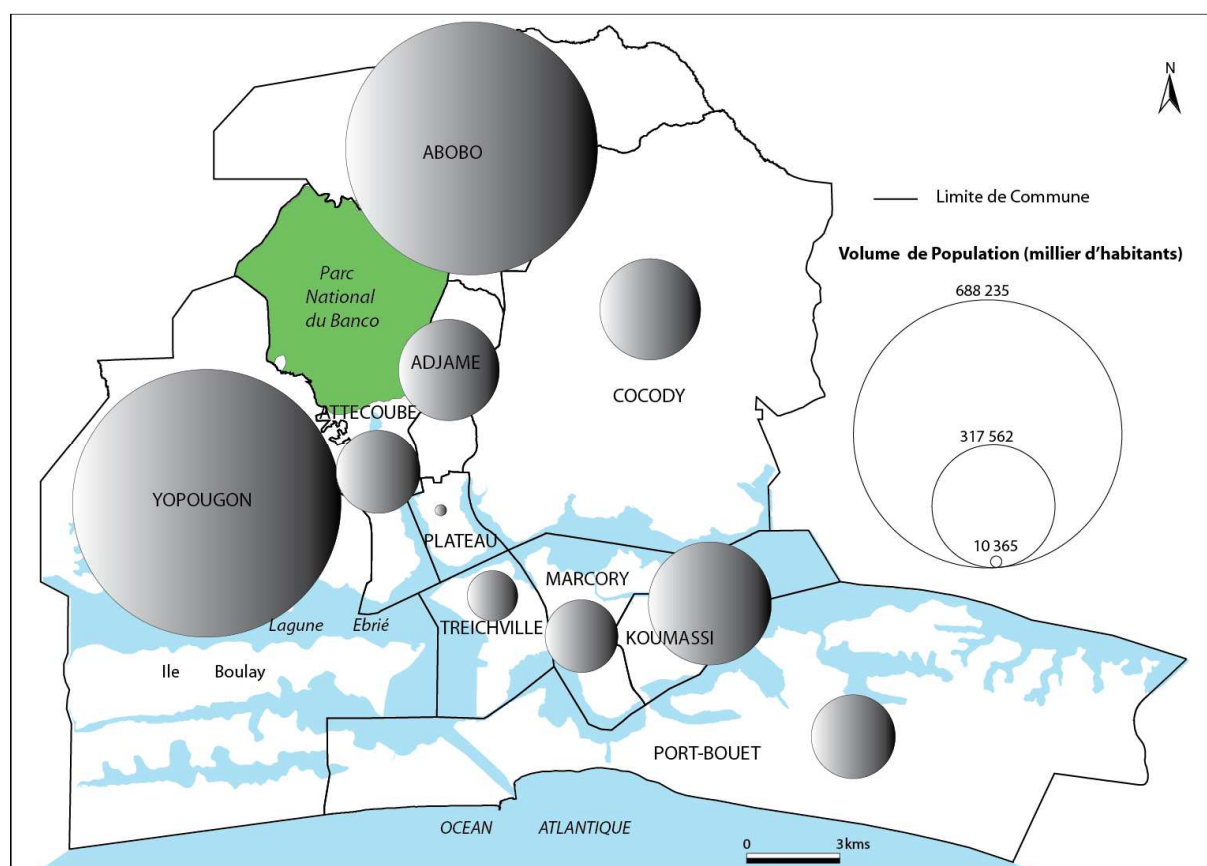
¹⁰ Source : Institut National de la Statistique

Tableau 2 : Répartition spatiale de la population d'Abidjan en 1998

Communes	Nombre d'habitants en millier	Pourcentage
Abobo	638 237	22,18%
Adjamé	254 290	8,84%
Attécoubé	207 586	7,21%
Cocody	251 741	8,75%
Koumassi	317 562	11,03%
Marcory	177 748	6,18%
Plateau	10 365	0,36%
Port Bouët	211 658	7,35%
Treichville	120 526	4,19%
Yopougon	688 235	23,91%
Total Abidjan	2 877 948	100%

Source : Institut National de la Statistique (INS) – 1998

Carte 1 : La répartition spatiale de la population d'Abidjan en 1998



Source : IGT – 2012

Conception : KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène 2013

3.2.2. Une occupation spatiale hétérogène

Le plan d'eau lagunaire qui marque le paysage urbain, constitue un obstacle majeur pour la structuration et le fonctionnement de la ville. En effet, les nombreuses discontinuités physiques impriment à cette dernière une structure éclatée, posant ainsi un problème de distance, d'une part entre le centre-ville et la périphérie et d'autre part, entre les zones d'emploi et les zones d'habitat.

Carte 2 : Abidjan et les plans d'eau lagunaire



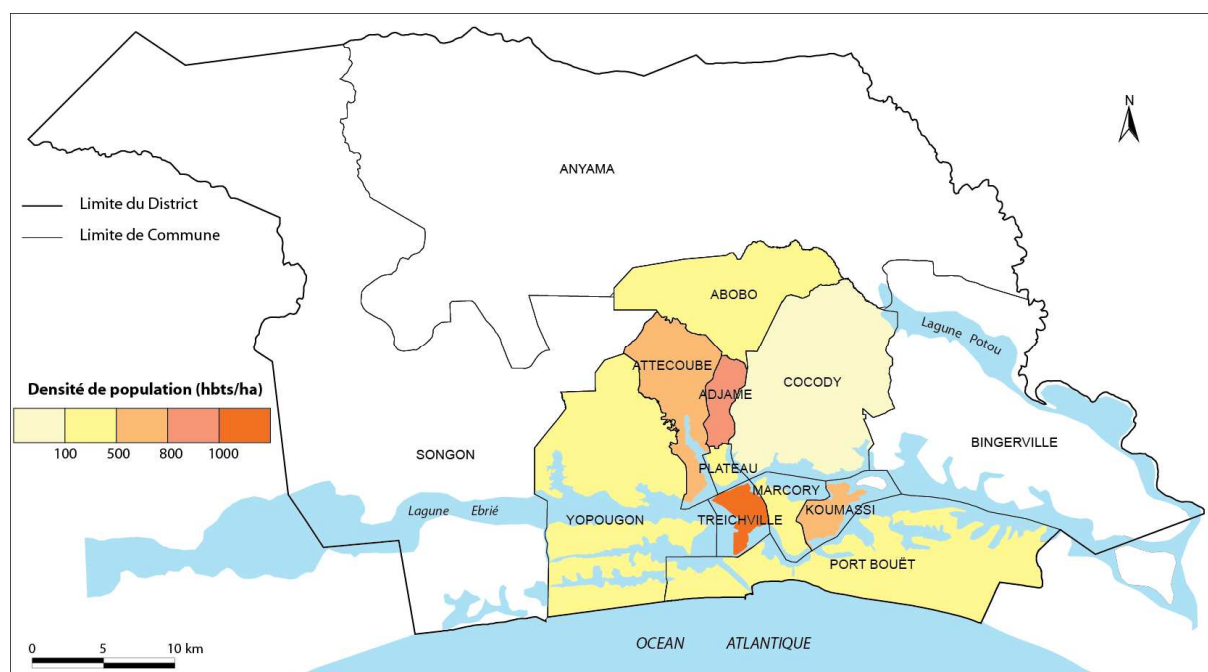
Source : BNETD – CCT – juin 2007

L'agglomération d'Abidjan couvre une superficie urbanisable d'environ 50.000 hectares dont 40.000 hectares répartis entre les communes périphériques de Yopougon, Abobo, Port-Bouet et Cocody. Son organisation spatiale s'est faite d'abord de façon radioconcentrique. Ensuite, sa structuration va s'appuyer sur des pôles secondaires. En effet, en 1963, L'agglomération était inscrite dans un rayon de 6 km. En 1970, elle s'étendait dans un périmètre de 8 km de rayon et les espaces construits couvraient une surface d'environ 6.000 ha. A partir de cette date et avec l'apparition de nouveaux pôles d'urbanisation, le rayon du périmètre devient plus important. Ainsi, il passe à 10 km en 1975 avant d'atteindre la limite de 15 km en 1988 avec une surface urbanisée de plus 16.000 ha. Celle-ci est passée à près de 18.000 ha en 1993. Aujourd'hui, les zones urbanisées s'étendent sur plus de 25.000 ha, avec une superficie totale estimée à 65.000

ha, fragmentée en grandes unités géographiques dues à des coupures physiques et reliées par des voies structurantes. L'occupation de cette superficie est hétérogène avec environ 1/3 consacré à l'habitat. Les activités et les équipements en occupent respectivement 7% et 17%.¹¹

Pour l'ensemble de l'agglomération, la densité moyenne des surfaces occupées par l'habitat est de 340 habitants/ha. Les communes d'Adjamé, d'Attécoubé, de Koumassi et de Treichville comportent les zones d'habitat les plus denses avec plus de 500 habitants/ha.

Carte 3 : La densité des différentes communes d'Abidjan



Source : *Elaboration propre à partir des données BNETD MOS 2007*

Conception : *KANGA JJ, 2013*

En revanche la densité est relativement faible à Cocody et Plateau avec respectivement 90 habitants/ha et 200 habitants/ha. Toujours d'après l'enquête sur Mode d'Occupation du Sol (MOS) réalisé par le BNETD en 2007, on note différents niveaux de densité suivant le type d'habitat. L'habitat sur cour et l'habitat individuel groupé sont les plus denses. Ils occupent respectivement 40% et 21% de la superficie de l'habitat. L'habitat individuel composé de villas en représente une proportion de 17% et l'habitat précaire 9%.

¹¹ Source : BNETD – MOS 2007

Tableau 3 : Densité, proportion en surface et population des communes d'Abidjan

Communes	% surface	% population	Densité
Abobo	18	20	330
Adjamé	2	8	850
Anyama	1	3	Non déterminé
Attécoubé	10	8	570
Bingerville	2	2	Non déterminé
Cocody	20	7	90
Koumassi	1	10	630
Marcory	2	6	360
Plateau	1	0	210
Port Bouët	17	8	380
Treichville	1	5	1 020
Yopougon	23	23	360

Source : BNETD – Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2007

Tableau 4 : Occupation du sol par le type d'habitat à d'Abidjan

Type d'habitat	Superficie (ha)	Proportion
Habitat sous plantation ¹²	677	3%
Habitat sur cour ¹³	7 915	40%
Habitat précaire ¹⁴	1 893	9%
Habitat individuel villa	3 389	17%
Habitat individuel densifié	678	3%
Habitat individuel groupé	4 146	21%
Immeuble collectif	1 235	6%
Total habitat	19 933	100%

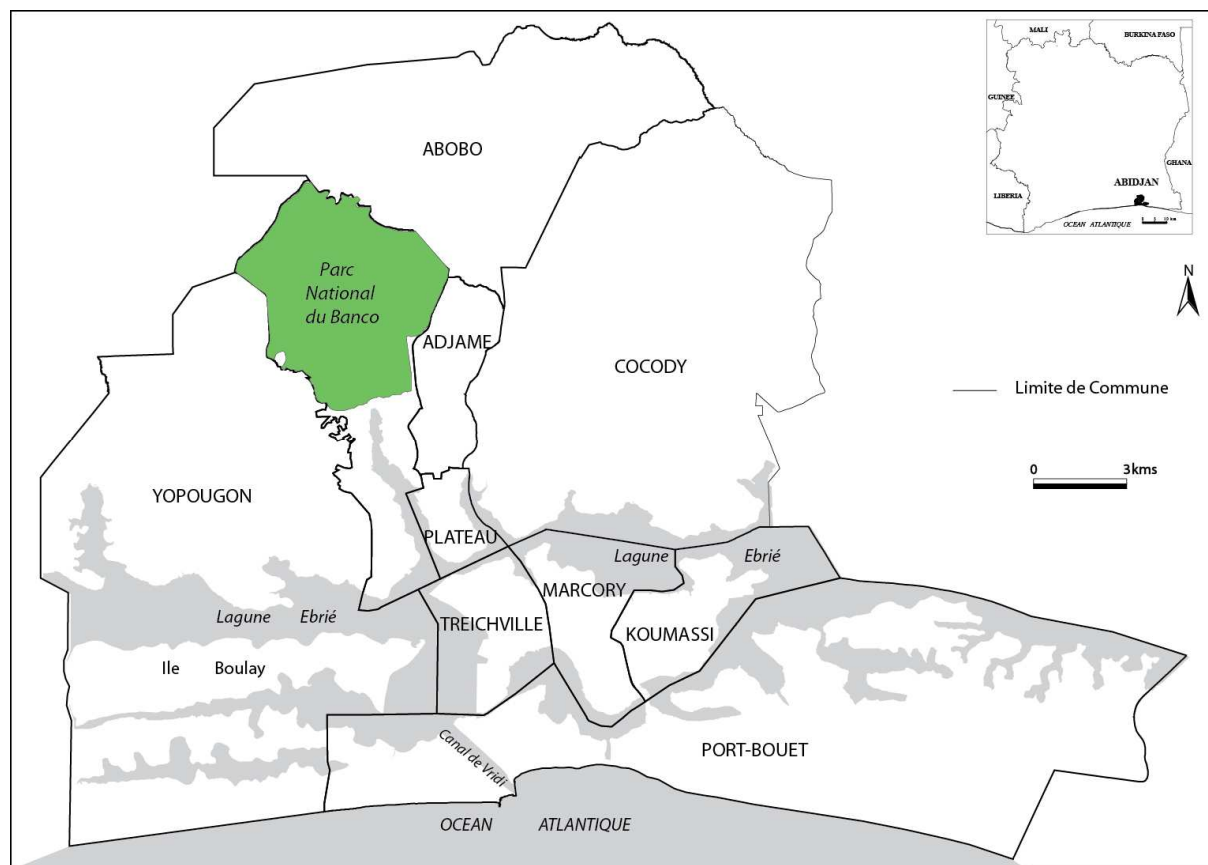
Source : BNETD – Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2007

¹² Habitat sous plantation : habitat généralement construit en dur et sous les cocotiers dans la commune de Port-Bouët

¹³ Habitat sur cour : correspond à l'habitat évolutif. C'est un ensemble de constructions édifiées autour d'une cour commune. S'apparente surtout au type villageois

¹⁴ Habitat précaire : correspond à l'habitat spontané et défini comme un ensemble de logements édifiés avec des matériaux précaires, sans titre de propriété, avec ou sans trame urbaine.

Carte 4 : La situation des communes d'Abidjan



Source : IGT – 2012

Conception : KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène 2013

3.3. L'occupation du logement : la location simple, un statut dominant

En 2008, selon l'enquête du niveau de vie seulement 17% des ménages se déclaraient propriétaires de leurs logements. Le tableau 5 fait ressortir que la proportion de ménages propriétaires décroît quand le niveau de vie augmente. Mais dans la catégorie de ménages aisés, les propriétaires sont détenteurs de bien locatifs. Il est aussi fréquent d'observer que plusieurs locataires sont propriétaires de logements mis en location et qui leur procurent des revenus. La forte majorité des ménages sont en location simple. Ces ménages locataires représentent 73% de l'ensemble des ménages. Le statut d'occupation le plus dominant est donc la location simple. Elle est relativement plus importante dans la catégorie de ménages les plus aisés, qui ont accès à une offre plus diversifiée.

L'ensemble des ménages, indépendamment de leur statut d'occupation, sont repartis dans différents types d'habitat. Comme le montre le tableau 5, l'habitat sur cour¹⁵ reste de loin la

¹⁵ L'habitat sur cour est un habitat évolutif construit en matériaux durables, implanté en général dans des concessions de grande taille, généralement avec une forte densité

forme d'habitat la plus populaire. Après cette forme d'habitat, viennent par ordre d'importance les logements individuels en bande, les appartements et les villas.

Tableau 5 : Répartition des ménages par quintiles selon le statut d'occupation du logement

En %	Plus pauvres	Pauvres	Moyens	Riches	Plus riches	Ensemble
propriétaire	28	18	21	13	12	15
Location-vente	1	2	2	3	3	3
Location Simple	60	70	69	72	77	73
Sous Location	2	1	2	3	2	2
Logé par la Famille	8	5	5	8	4	6
Logement subventionné	1	0	0	1	1	1
Autre	1	4	1	0	0	1

Source : Enquête du Niveau de Vie (ENV 2008)

On note que la majorité des ménages d'Abidjan restent locataires quelle que soit leur catégorie sociale. On pourrait donc dire qu'Abidjan est une ville de locataires.

Tableau 6 : Répartition des ménages par quintiles selon le type d'habitat

En %	Plus Pauvres	Pauvres	Moyens	Riches	Plus Riches	Ensemble
Villas	1	6	6	5	9	7
Appartements	6	7	5	9	26	15
Individuel en bande	14	15	16	20	19	18
Cour commune	66	58	65	61	40	53
Maison isolée	2	3	2	2	1	2
Case ou banco	0	2	0	0	0	1
Baraque	11	8	6	3	3	5

Source : Enquête du Niveau de Vie (ENV 2008)

3.4. Collecte de données

Pour conduire cette étude, nous avons adopté une méthodologie basée principalement sur des recherches documentaires, des enquêtes de terrains et des entretiens.

Concernant la première étape, elle a consisté à rechercher des documents qui abordent les questions en rapport avec notre sujet. Ainsi, les matériaux à exploiter concernent les travaux portant sur le foncier et le logement de façon générale et sur la promotion immobilière à Abidjan en particulier.

Nombre de ces travaux s'intéressent à la démographie, au développement d'Abidjan et aux effets induits de ces phénomènes. Il s'agit aussi de la politique et des conditions d'habitat ; du sol urbain et de la dynamique de l'espace urbain. Hormis ces types de documentation, nous

avons aussi eu recours à des études techniques. Celles-ci proviennent pour l'essentiel de la documentation et des archives du Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD), de l'Agence de Gestion Foncière (AGEF), de la SICOGLI, de la SOGEFIHA-Liquidation et de l'Institut de Géographie Tropicale (IGT) de l'Université de Cocody. Dans cette catégorie de documents, on peut noter les études sur l'actualisation du schéma directeur d'Abidjan (BNETD - 2000), le mode d'occupation des sols (MOS 1989 et 2007), l'analyse des filières de production de terrains urbains et de logements (1994), le recueil des opérations des sociétés immobilières Abidjan 1984 – 1992. Ces documentations

Nous avons pu avoir accès à une importante documentation provenant majoritairement de la Maison des Suds (Centre de documentation Regards), de la bibliothèque de géographie, du centre de documentation de l'Institut d'Aménagement, du Tourisme et d'Urbanisation (IATU) de Bordeaux 3 et de la bibliothèque interuniversitaire de Bordeaux.

Outre les documents physiques, nous avons bénéficié d'importantes ressources électroniques dont l'exploitation nous a été d'un apport inestimable, tout comme les précédents. En effet, l'ensemble de toute cette documentation nous a permis de cerner le sujet dans sa globalité, notamment les aspects liés à la politique et aux pratiques de l'Etat dans le secteur de l'habitat. Malgré l'abondance et la richesse des documents, certains aspects de notre problématique nous échappent. Aussi, avons-nous réalisé une enquête de terrain.

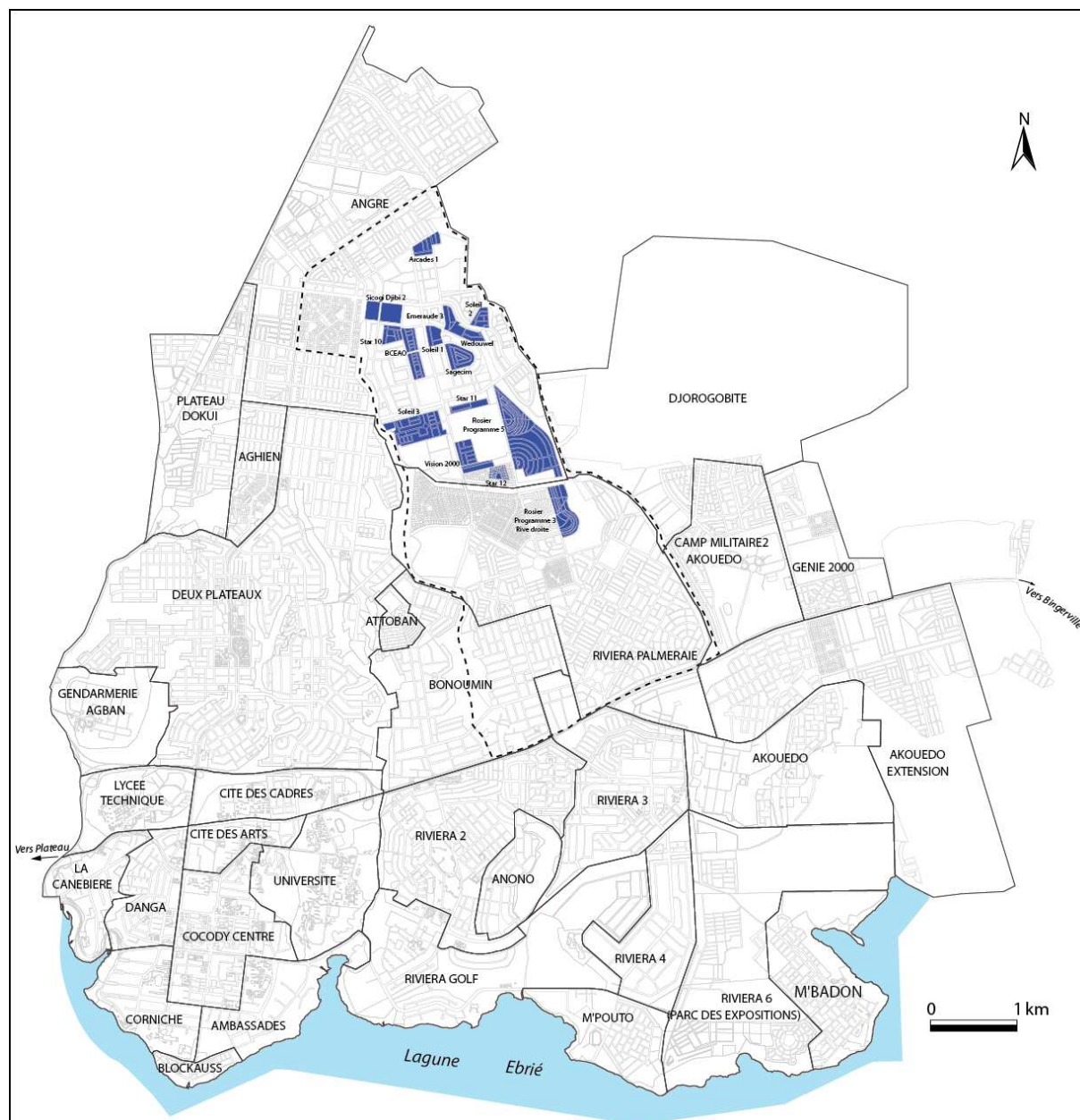
Cette enquête qui a débuté en 2007 a concerné trois principaux points :

- le premier concerne les promoteurs immobiliers et leurs programmes ;
- le second est relatif aux résidents de ces programmes et aux modifications des logements opérées par ces résidents ;
- le troisième point porte sur les associations syndicales, en charge de la gestion des cités créées par les promoteurs. Pour chacun de ces points, nous avons élaboré un questionnaire.

Concernant le premier point, nos investigations se sont déroulées auprès des services administratifs concernés et auprès de certains promoteurs pour des compléments d'informations. Ainsi, à partir d'un tableau de base obtenu au Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, nous avons dressé un autre tableau plus fourni après l'exploitation des informations obtenues auprès des services du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et auprès de certains promoteurs. A ceux-ci, nous avons adressé préalablement des fiches d'enquête à renseigner. Cette démarche nous a donc permis d'établir la liste de l'ensemble des sociétés de promotion immobilière et de recueillir des renseignements les

concernant, dont la date de création, la forme juridique, le capital social, l'année de démarrage des activités, le nombre de programmes réalisés et le volume de logements équivalent, les communes d'accueil des programmes. Pour les deux derniers points, les recherches d'informations nous ont conduit sur le terrain, dans plusieurs programmes immobiliers réalisés par différents promoteurs. Ces programmes sont localisés sur la carte 5 ci-après.

Carte 5 : La localisation des programmes immobiliers enquêtés



- | | | | |
|---------|---------------------------|---|---------------------|
| — | Limite de quartier | □ | Ilot |
| - - - - | Limite de la Zone d'étude | ■ | Programmes enquêtés |

Source : IGT – 2012

Conception : KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène 2013

Mais avant la phase concrète de l'enquête *in situ*, nous avons réalisé une étape préparatoire qui a consisté en des visites préliminaires d'observation sur le terrain, en sillonnant plusieurs opérations immobilières dans la commune de Cocody. La partie nord-est de cette commune

nous a donc servi de cadre d'investigation. La raison du choix de cette partie de la ville réside dans le fait qu'elle représente un nouveau front d'urbanisation, où tous les principaux promoteurs immobiliers interviennent. Depuis les années 1990, elle connaît ainsi un développement prodigieux de nouveaux quartiers et une forte pression foncière. Cette visite nous a donné l'occasion de recadrer nos questionnaires pour capturer diverses situations. Il s'agissait, entre autres, de l'environnement du cadre bâti dans les opérations immobilières et des pratiques des propriétaires et autres résidents. Le déroulement de l'enquête s'est fait sur la base d'un échantillonnage portant sur une quinzaine d'opérations immobilières regroupant un peu plus de 2.100 logements.

Dans chacune de ces opérations, nous avons retenu d'enquêter l'association syndicale et une vingtaine de chefs de ménages résidents ; soit un total de trois cent personnes enquêtées ; soit environ 15% de l'ensemble des ménages. Le premier volet de l'enquête nous a permis d'avoir des informations sur le profil socio-professionnel des acquéreurs et sur leurs logements. Le dernier volet de notre enquête nous a donné l'occasion de cerner l'organisation des associations syndicales et leurs activités dans les cités. Cela a été aussi pour nous, l'occasion d'avoir des entretiens avec les présidents de ces associations. Ceux-ci nous ont communiqué des informations de qualité, qui vont au-delà des renseignements recueillis à l'aide des fiches d'enquête. Toujours dans notre quête d'informations nous avons organisé d'autres échanges avec des responsables de certains services et structures. Nous avons eu recours à l'entretien semi-dirigé et à l'entretien libre ou interview non structurée. La première méthode qui est une sorte de questionnaire présenté oralement, a été utilisée aussi lors de nos rencontres avec les promoteurs immobiliers et les services administratifs de l'Etat en charge du secteur de l'habitat. Les entretiens libres, qui ne comportent aucun guide pré-établi et que nous avons suscités nous ont permis de recueillir des informations d'ordre qualitatif très utiles à notre travail. Nos interlocuteurs dans les administrations sont de préférence les responsables de service et certains agents jugés aptes à nous fournir les renseignements souhaités.

En effet, nous avons rencontré les responsables du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, du Bureau Nationale d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD), de l'Agence de Gestion Foncière (AGEF), de la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI), de la SOGEFIHA-Liquidation, de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) et de la Banque Nationale d'Investissement (BNI). Nous avons pu être reçu par le Directeur de l'Habitat et de la Copropriété et le Directeur de l'Urbanisme du Ministère en charge de la Construction. Le premier nous a fourni des renseignements sur les conditions d'exercice de l'activité de promoteur immobilier (procédure d'agrément) et sur le contrôle de l'opération immobilière. Quant au second responsable, il nous a entretenu sur les difficultés de

l'administration à satisfaire aux demandes en terrains urbains à bâtir des promoteurs et la stratégie de ces derniers dans la mobilisation foncière. Il nous a aussi renseigné sur les autorisations administratives préalables à la réalisation de l'opération immobilière, dont l'accord préalable d'urbanisme et le permis de construire.

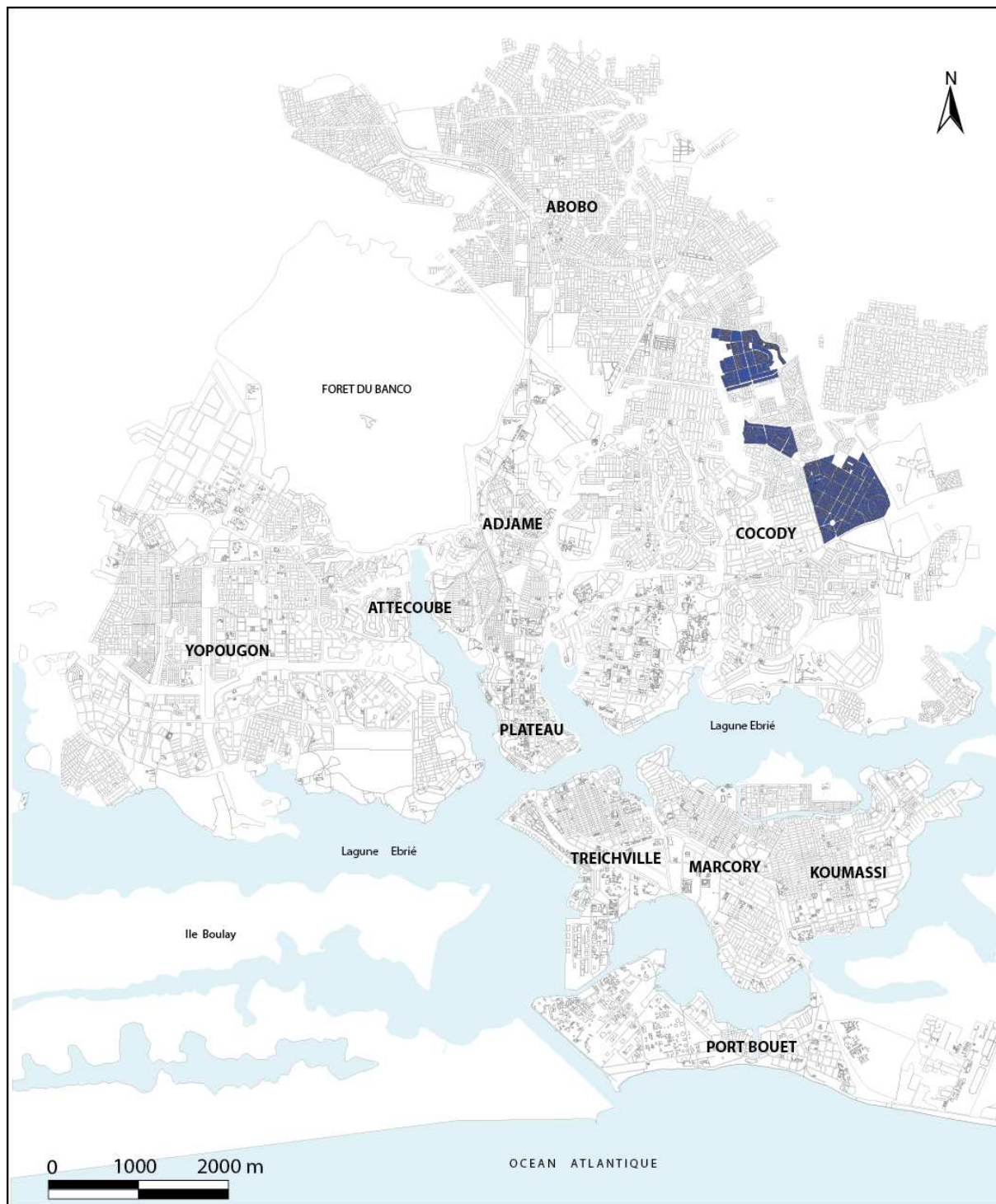
Plusieurs autres séances de travail ont été organisées avec différents services publics, notamment, la Direction de l'Habitat, la Direction de l'Urbanisme, la Direction de l'Assainissement, l'AGEF. Ces séances de travail ont été aussi l'occasion pour nous de remettre des fiches d'enquête à renseigner, préalablement établies par nos soins. Elles nous ont permis de mieux connaître entre autres les difficultés, les problèmes engendrés par le développement des promotions immobilières.

Il faut par ailleurs noter que certains supports cartographiques d'Abidjan ont représenté un intérêt réel pour nous. Le dernier schéma directeur d'Abidjan élaboré par le BNETD, nous a permis de nous situer sur la structure générale de l'agglomération. En effet, ce plan définit les axes de développement et les orientations fondamentales. Il détermine l'affectation principale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure projetés ou existants, la localisation des services et activités les plus importants, les zones d'urbanisation futures.

Pour localiser les opérations immobilières dans la partie Nord-Est d'Abidjan, nous nous sommes appuyés sur les plans d'aménagement de la Palmeraie, de la 8ème Tranche et de la 9ème Tranche. Ces trois plans d'aménagement sont tous situés dans la commune de Cocody comme le montre la carte 6.

Les plans de lotissement des opérations immobilières réalisés soit à l'échelle de 1/2000 ou de 1/1000, nous a permis de réaliser un fond de plan d'ensemble afin de déterminer l'insertion de l'opération dans le tissu urbain. Ces plans ont servi comme supports de l'étude et permis de localiser les différents équipements de superstructure et d'infrastructure. Ils ont également permis de cerner la dimension spatiale des opérations. Deux autres supports cartographiques nous ont servi. Il s'agit de la carte topographie d'Abidjan au 1/5000 (réalisée par IGN France en 1988 et mise à jour en 1989) et le plan d'assainissement. Le premier nous a permis d'apprécier les contraintes physiques du relief et le second de connaître les zones non desservies par le réseau d'assainissement. Le croisement de ce plan avec celui des programmes immobiliers nous a situé sur le type d'assainissement général des secteurs d'accueil de ces programmes.

Carte 6 : La localisation des opérations d'aménagement foncier au Nord-Est d'Abidjan



□ Ilot ■ Opérations d'aménagement foncier

Source : IGT – 2012

Conception : KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène 2013

Notre travail est organisé autour de trois parties dont la première porte sur le rôle prépondérant joué par l'Etat ivoirien dans la production du logement pendant les deux premières décennies de l'indépendance du pays. La seconde partie traite du désengagement des pouvoirs publics de la production directe du logement et de l'intervention des promoteurs privés. La troisième partie quant à elle se penche sur les impacts de la privatisation de la fourniture du logement.

**PREMIERE PARTIE : 1960 – 1985, INTERVENTIONNISME ETATIQUE ET
PRODUCTION DU LOGEMENT**

INTRODUCTION

Aborder la question du désengagement de l'Etat de la promotion immobilière revient à rappeler naturellement son engagement dans le secteur de l'habitat, engagement qui l'a conduit à produire à grande échelle des logements pour faire face aux besoins de la population. Il est aussi nécessaire de rappeler les raisons qui l'ont conduit à abandonner cette politique de l'habitat. En effet, pendant les deux premières décennies post indépendance, l'Etat ivoirien demeure le principal producteur des terrains urbains à bâtir et de logements, grâce à une politique de planification et d'intervention directe qui a permis de canaliser et de maîtriser l'accroissement spatial de la capitale économique jusqu'aux années 1980. Cette relative maîtrise du développement spatial de l'agglomération abidjanaise a été possible grâce aux outils de planification urbaine mis en place, au contrôle et au suivi de l'extension du territoire urbain et aux structures étatiques de production foncière et immobilière, à travers lesquelles divers travaux de construction et de projets d'aménagement furent réalisés.

Deux sociétés publiques de promotion immobilière, la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) et la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA), ont été les principaux instruments au service de l'Etat pour la création de la ville selon les orientations du développement données par les plans d'urbanisme (P. Haeringer) entre 1960 et 1970. Cette intervention directe de l'Etat est à l'origine de la création de plusieurs nouveaux quartiers et cités entières desservis par des infrastructures et des équipements socio-collectifs de qualité. Dans cette première période, plusieurs opérations immobilières de taille modeste¹⁶ ont été réalisées dans les quartiers d'Adjamé, de Cocody, de Marcory et de Treichville.

Entre 1970 et 1980, un accent sera mis sur l'aménagement urbain et particulièrement sur l'aménagement foncier avec la création de la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU) en 1971. Cette deuxième période voit la réalisation de grandes opérations immobilières par les structures¹⁷ publiques dans les nouveaux fronts d'urbanisation situés dans les quartiers d'Abobo, de Port-Bouet, de la Riviera de Williamsville et de Yopougon. Dans ce dernier quartier, l'ampleur des opérations et le volume de la production immobilière étaient si importantes qu'on a parlé de « ville nouvelle » pour qualifier ces opérations. Sur cette deuxième période plus de 50.000 unités d'habitations ont été construites par la SICOGI et la SOGEFIHA et près de 3000 hectares de terrains urbains produits par la SETU. Une partie de ces terrains à

¹⁶ En dix années la production était évaluée à 5.000 logements ; soit une production moyenne annuelle de 500 logements.

¹⁷ Ces fronts d'urbanisation ont fait l'objet de planification urbaine préalablement.

bâtir avait été cédée aux sociétés immobilières (Haeringer, P., 1985) pour le besoin de leurs activités.

Cette première partie de notre travail est structurée autour de deux chapitres. Le premier chapitre porte sur les principaux outils d'urbanisme qui devraient permettre à l'Etat d'encadrer le développement spatial. A ce titre, il s'intéresse aux documents de planification urbaine, aux outils d'urbanisme opérationnel et aux instruments d'urbanisme réglementaire. Le second chapitre est relatif à la production de l'espace urbain, à travers lequel sont rappelés les moyens de mobilisation du sol, de production foncière et les mécanismes de financement mis en place par l'Etat dans les années 1960 et 1970 qui ont permis cette production.

CHAPITRE I : LA PLANIFICATION URBAINE

Soucieux de maîtriser l'urbanisation et d'offrir un cadre de vie sain à la population abidjanaise sans cesse croissante, le jeune Etat de Côte d'Ivoire opta pour une politique dirigiste en matière d'urbanisme et d'aménagement au lendemain des indépendances. C'est dans ce cadre qu'il met en place une politique de coordination de toutes les activités concourant à la production de la ville à travers un département ministériel en charge de l'urbanisme et de la construction, mis en place à partir du Service de l'Habitat et de l'Urbanisme, créé en 1958 par le gouvernement colonial.

Il s'approprie alors le domaine foncier et s'adjuge le monopole de la création de l'espace urbain. Principal acteur du jeu urbain, l'Etat se résout à ne pas laisser s'installer des occupations anarchiques, à travers l'élaboration et l'application d'une législation et d'une réglementation en matière de foncier et d'urbanisme. Il se dote donc d'un ensemble de textes législatifs et réglementaires destinés à fixer le cadre de l'aménagement urbain et à établir les règles de constructions des immeubles. L'adoption des lois n°62-253 du 31 juillet 1962 relatives aux plans d'urbanisme et n°65-248 du 04 août 1965 relative au permis de construire répond à cet objectif.

Le texte de juillet 1962 détermine deux types de plans, à savoir le plan d'urbanisme directeur et le plan de détail. Le premier définit l'occupation du sol. Il trace le cadre général de l'aménagement de la partie du territoire considéré et en fixe les éléments essentiels. Le second plan, contrairement au plan d'urbanisme directeur, intervient dans le détail. Il précise ainsi le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation du sol. Ces deux outils de planification urbaine une fois approuvés, sont opposables au tiers. Ils ne sont pas les seuls en vigueur.

Bien que n'ayant pas fait l'objet d'une réglementation spécifique en Côte d'Ivoire, le schéma directeur d'urbanisme¹⁸, compte au nombre des documents de planification urbaine. Sa pratique en Côte d'Ivoire résulte de l'application par l'administration ivoirienne, des dispositions de la loi d'orientation française de 1967, qui a créé cet outil de planification française urbaine.

Ce chapitre nous permet d'aborder ces questions dans un premier temps, avant de nous s'intéresser au cas d'Abidjan qui a fait l'objet d'élaboration de plusieurs plans et documents d'urbanisme depuis la période coloniale.

¹⁸ En France, la loi du 13 décembre 2000 a remplacé la formule du schéma directeur d'urbanisme par celle du schéma de cohérence territorial (SCOT) pour pallier les insuffisances

1. Les outils au service de la planification urbaine et d'aménagement

Les outils de planification urbaine élaborés et mis en œuvre pour orienter le développement de la ville, peuvent être regroupés en trois types de documents que sont les documents d'urbanisme prévisionnel, les documents d'urbanisme opérationnel et des documents réglementaires. Ils visent tous à assurer une bonne planification et une meilleure maîtrise du développement urbain et de l'aménagement des espaces des sites habités.

1.1. Les documents de planification

1.1.1. Le schéma directeur d'urbanisme

Le schéma directeur d'urbanisme définit les grands axes de développement du territoire urbain qu'il couvre et ses principales structures. Il peut couvrir une ou plusieurs agglomérations à la fois et indique les zones non constructibles, les zones préférentielles d'extension et de rénovation ainsi que les réserves pour les équipements publics structurant. Il détermine le domaine urbain de l'Etat à soumettre à la purge des droits coutumiers¹⁹, en vue de la constitution de réserves foncières nécessaires à l'extension de l'ensemble des villes. Il a pour finalité générale d'encadrer et assurer le développement bien coordonné, équilibré et harmonieux de l'agglomération ou des agglomérations concernées.

L'avantage du schéma est aussi de ne pas détailler ; il laisse aux exécutants de larges initiatives pour adapter leurs réponses aux circonstances et aux moyens du moment, pourvu que ces réponses s'inscrivent dans le schéma, conformément aux orientations qu'il définit. Il comporte deux types de document : un rapport retraçant notamment l'inventaire de l'existant, le diagnostic et un ensemble de documents graphiques constitués de cartes, schémas, plans etc. Jusqu'à une date récente, l'initiative et la responsabilité de son établissement, son financement, son approbation et sa mise en œuvre relevaient exclusivement de l'Etat, à travers le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme²⁰. Sa procédure d'approbation aboutit sur la prise d'un décret en conseil de ministres. Une fois approuvé, le schéma devient le cadre auquel doivent se référer les grandes décisions publiques. Il s'impose ainsi aux administrations mais n'est pas directement opposable aux personnes privées. Les acquisitions foncières et les plans d'urbanisme doivent s'y conformer. C'est le cas du Plan Directeur d'Urbanisme (PUD).

¹⁹ La purge des droits coutumiers est une procédure administrative par laquelle les pouvoirs publics s'approprient des terrains détenus selon le droit coutumier, moyennant indemnisation et compensation des « propriétaires » coutumiers. Elle est actuellement régie par le décret n°96-884 du 25 octobre 1996, réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

²⁰ La loi de juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales, a transféré théoriquement certaines compétences aux communes, départements et districts.

1.1.2. Le plan directeur d'urbanisme

Document réglementaire, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) trace le cadre général et normatif de l'aménagement et du développement spatial de l'agglomération qu'il couvre. Il définit également les principales structures de la ville, en fixe les éléments essentiels, constitue une prévision à court, moyen et long terme sur la forme et les étapes du développement et de la modernisation de ladite agglomération²¹. Il vise surtout à éviter l'anarchie des implantations hasardeuses, spontanées, par la prévision et la réglementation de l'occupation de l'espace urbain. Pour cela, plusieurs objectifs sont visés, dont les plus essentiels sont :

- localiser les zones futures d'urbanisation et les actions importantes à engager dans les quartiers existants (anciens et récents) ;
- déterminer et localiser les fonctions urbaines pour un meilleur fonctionnement de l'agglomération ;
- déterminer et localiser les fonctions des espaces naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation ;
- localiser les grands équipements d'infrastructures et de superstructures nouveaux dont la réalisation ne peut s'improviser ;
- aider les autorités locales à définir des priorités dans l'engagement des opérations et des actions les plus importantes.

Le Plan d'Urbanisme Directeur apporte ainsi un cadre d'aménagement global qui met un terme aux improvisations dans la ville. Il définit les grands axes de développement de l'agglomération dans un contexte aussi large que possible qui permette de bien appréhender les sites d'extension. Pour des nécessités de précision et selon la loi de 1962 précitée, il peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans d'urbanisme de détail portant sur certains secteurs ou quartiers, qui précisent le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation du sol. Après avoir établi un état des lieux et le diagnostic urbain, le plan directeur propose un plan d'actions à long et moyen terme. Un programme à court terme issu du plan d'actions est proposé. Il évalue le volume de financement nécessaire pour la mise en œuvre des opérations retenues. Tout comme le schéma directeur d'urbanisme, le plan directeur comprend des documents graphiques et des documents écrits. Mais à la différence du schéma qui a une fonction prévisionnelle, le plan d'urbanisme directeur a une double fonction : prévisionnelle et réglementaire. Une fois approuvé par décret en conseil de ministres, le plan directeur devient exécutoire et opposable à tous, à l'administration et aux particuliers qui sont tenus de respecter ses dispositions

Dès lors, tout aménagement entrepris et toutes décisions relatives à l'aménagement prises par des organismes publics ou privés concernant le territoire couvert par ce document devront s'y

²¹ Loi n°62 - 253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme

conformer, « *en vue de garantir les orientations voulues par les pouvoirs publics au moment de l'établissement du plan* » (Yapi-Diahou, A., 1994)

Le schéma directeur et le plan directeur demeurent les principaux moyens que reconnaissent les lois ivoiriennes et restent le fondement légal de toutes les autres démarches ou techniques auxquelles la planification peut recourir, qu'il s'agisse d'extension contrôlée, de zonage, d'unités de développement, ou de toute autre méthode moderne et souple de contrôle de l'utilisation de l'espace. Mais aujourd'hui, ces outils ne permettent pas aux collectivités territoriales de poursuivre leur politique de développement et d'aménagement de l'espace avec toute l'efficacité nécessaire²².

1.1.3. Le Schéma de structure

Le schéma de structure est un document d'urbanisme qui s'applique à une zone non couverte par un plan directeur d'urbanisme. Tout comme ce dernier, il donne une idée de la manière dont devrait se développer le territoire selon les objectifs fixés dans l'intérêt général de la collectivité concernée. Il est composé des mêmes éléments que ceux du plan directeur, mais ceux-ci sont plus précis et plus détaillés.

Le schéma de structure bien que flexible et évolutive, vise donc à planifier l'aménagement du territoire. Il décide de la structuration de l'agglomération, en termes de transport, d'habitat et de développement économique. Il a pour ambition de servir de « guide » à la décision politique en proposant une vue d'ensemble.

1.2. Les documents d'urbanisme opérationnel

1.2.1. Le plan de détail

Le plan de détail est aussi régi par la loi de 1962 relative aux plans d'urbanisme. Contrairement au Plan d'Urbanisme Directeur qui, normalement le précède, et qui se situe dans un cadre plus large, il donne plus de détails et donc de précisions. Ainsi, il fixe les modes d'utilisation du sol en fonction du quartier ou d'un îlot, en précisant pour le secteur ou le quartier qu'il couvre, le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation des sols.

Le plan d'urbanisme de détail peut, le cas échéant, comporter des dispositions qui modifient celles du plan d'urbanisme directeur lorsque ces dispositions n'affectent que les secteurs ou quartiers considérés. Il faut noter qu'un plan d'urbanisme de détail peut, cependant s'appliquer

²² Afin de pallier cette insuffisance, il est instauré depuis 2002, le plan stratégique de développement local (PSDL) qui est composé de trois produits : le rapport diagnostic stratégique, le rapport sur la stratégie de développement à long terme et le rapport sur le programme d'investissement.

à une zone ou à un quartier non couvert par un plan directeur. Il est composé des mêmes éléments que ceux du plan directeur, à la différence que ceux-ci sont plus précis et plus détaillés. Sa procédure d'approbation demande des consultations. En cas d'avis favorable suite à ces consultations, l'approbation est prise par arrêté du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme. En revanche, si les consultations se soldent par des avis défavorables, ou si le plan contient des dispositions qui modifient fondamentalement celles du plan d'urbanisme directeur, son approbation se fait par décret pris en conseil des ministres. Le plan de détail doit se conformer aux dispositions du plan directeur. Cependant, en cas de situation antagoniste entre les deux dispositions, celles du plan de détail prévalent. Les plans d'urbanisme de détail peuvent prescrire la restructuration de secteurs ou de quartiers existants.

1.2.2. Le plan de restructuration urbaine

Le plan de restructuration vise à la modernisation et à l'équipement de secteurs ou de quartiers existants. Cela consiste à reconsidérer la structure d'une partie du tissu urbain, à le modifier au besoin et y apporter les infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la partie de la ville considérée. Ainsi, cette opération évite au maximum la démolition du bâti, en apportant les améliorations nécessaires au cadre de vie. Son établissement est prescrit par décret, pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme²³.

Sur la base de l'ordonnance présidentielle de 1977, les pouvoirs publics ont initié et mis en œuvre plusieurs opérations de restructuration des quartiers avec l'appui des bailleurs de fonds pour résorber les problèmes de pauvreté urbaine engendrés par l'évolution démographique. Les premières véritables opérations de restructuration ont été menées à Abidjan dans le cadre du premier programme de développement urbain²⁴ à partir de 1979. Elles avaient pour objectifs, la résorption des poches d'habitat précaire dans la ville d'Abidjan et leur intégration effective dans le tissu urbain. Ces opérations ont principalement porté sur la viabilisation des quartiers retenus et concernaient Abobo, Adjamé Fraternité et Bromakoté et Port-Bouët.

En réalité, il s'agissait dans ces projets, comme le préconisait la pensée de l'époque, d'apporter l'eau potable, l'électricité, la voirie dans certains de ces quartiers ainsi que la sécurité foncière aux populations bénéficiaires. Cependant, par rapport aux objectifs initiaux assignés à ces projets, les résultats d'ensemble sont restés très mitigés. Le choix des normes techniques admises dans les quartiers restructurés ou à restructurer révèle une inadéquation de celles-ci et les caractéristiques socio-économiques des ménages concernés. Ces normes techniques

²³ Ordonnance 77 – 615 du 24 août 1977 relative aux opérations de restructuration urbaine

²⁴ Le PDU 1 a été approuvé en 1976 et comporte trois composantes dont l'habitat

généralement admises dans ces quartiers ont bien souvent été celles admises dans les quartiers légaux. Le modèle d'urbanisme véhiculé par l'Etat ivoirien est à la base de cette inadéquation. Ce modèle est résolument moderne avec une réglementation sévère des documents d'urbanisme relativement à l'occupation du sol urbain. Des normes élevées d'habitat allant du haut standing à l'habitat économique mono-familial sont imposées par les permis de construire. Ces normes comparables à celles des pays occidentaux, portent notamment sur le niveau d'équipement des quartiers et la construction (hauteur sous plafond, dimension et surface minimum des pièces, coefficient d'occupation du sol etc.). Ce choix bien que coûteux, a permis singulièrement Abidjan d'être dotées d'équipements et de services modernes. Mais les conséquences de ce choix sont multiples et dont l'une des plus importantes est le coût relativement élevé du logement.

Par ailleurs, dans les zones où des initiatives d'amélioration du cadre de vie ont eu lieu, les outils et instruments employés ont aussi montré leurs limites en matière de planification et d'exécution de projet. Sur ce point en effet, on constate que généralement, les opérations ont été réalisées en ignorant dans leur conception et leur exécution, les populations pour lesquelles elles étaient destinées. De ce fait, les différentes étapes des projets à savoir, la conception, le montage et l'exécution se faisaient au niveau de l'administration centrale et n'associaient pas les populations bénéficiaires. En conséquence, les équipements et ouvrages d'assainissement ainsi réalisés ne répondaient pas toujours aux attentes des bénéficiaires qui, pour leur gestion et leur entretien, ne s'impliquaient pas. Les normes élevées des infrastructures ont conduit à une augmentation des loyers qui ont entraîné le départ de certains ménages. A ce sujet il a été constaté que « (...) *les opérations de restructuration se sont soldées par des transferts de population, au détriment des détenteurs de petits revenus [...] Les départs sont alors envisagés, les chefs de ménage craignant une revalorisation "insupportable" des loyers* » (Yapi-Diahou, A., 1994).

Aussi, au cours des années 1980, dans le cadre du deuxième programme de développement urbain, de nouvelles expériences de restructuration des quartiers précaires ont-elles été tentées, notamment à Abidjan dans les communes de Koumassi, Abobo et Marcory.

1.2.3. Les types de lotissement

La législation ivoirienne, à travers le décret de janvier 1967, relatif aux lotissements privés, modifié par le décret mai 1970, le définit le lotissement comme « *l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux* »

Le lotissement est donc une opération d'urbanisme dont l'objet est la création de lots à partir d'une propriété foncière, destinés à la vente ou de la location. En Côte d'Ivoire, trois types de lotissements sont répertoriés en fonction de leurs initiateurs. Il s'agit du lotissement administratif, du lotissement dit « villageois » et du lotissement privé.

1.2.3.1. Les lotissements administratifs en régression

Le lotissement administratif est initié soit par le Sous - préfet soit par le maire (lotissement communal). Il est régi par l'arrêté 2164 du 9 juillet 1936. Ce type de lotissement est aussi initié par les services compétents du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. La production foncière s'est faite essentiellement par les lotissements administratifs au début des indépendances et a été la formule de base de l'urbanisation majoritaire. Mais aujourd'hui ce type de lotissement est très limité contrairement au lotissement villageois qui est en plein essor.

1.2.3.2. Les lotissements villageois en plein essor

Ce type de lotissements est régi par le décret n° 77-906 du 6 novembre 1977. Entrent dans le champ d'application du présent décret, tous les lotissements à réaliser sur des terrains non immatriculés, au bénéfice d'une ou plusieurs collectivités villageoises, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural. Ces lotissements concernent plus particulièrement le remodelage, l'extension, le déplacement ou le regroupement de villages existants.

Exceptionnellement, ces villages peuvent être compris dans un périmètre urbain lorsque le plan d'urbanisme en prévoit le maintien et, éventuellement, l'extension. Les projets de lotissements sont établis, approuvés et appliqués à la demande d'une collectivité villageoise en accord avec le Sous-Préfet de la circonscription avec l'avis motivé du Préfet.

Dans le périmètre communal, le lotissement est initié par le maire de la commune qui transmet le dossier au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme avec l'avis motivé du préfet. Mais depuis quelques années, les détenteurs des droits coutumiers ont profité de cette disposition pour faire réaliser de nombreux lotissements. Cette filière de production de terrains à bâtir, représente, selon les services du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme plus 90% des terrains produits chaque année.

1.2.3.3. Les lotissements privés

Ils sont initiés par des personnes physiques ou morales détenant un titre de propriété. Celles-ci procèdent à des morcellements et à des ventes de parcelles selon les règles et sous le contrôle du ministère de l'urbanisme. Ces lotissements sont régis par le décret n°70 – 294 du 13 mai 1970, modifiant le décret n°67 – 18 du 11 janvier 1967. La procédure débute par la constitution d'un dossier de demande de lotissement et aboutit à l'attribution des lots. Les terrains produits à usage d'habitation peuvent être aussi vendus après une opération immobilière. Ces lotissements sont peu développés et les terrains qui en sont

issus représentent moins de 5% du volume de terrains produits annuellement. Ils coûtent relativement plus chers que ceux de la filière des lotissements villageois qui sont généralement non équipés.

Tous les types de lotissements sus cités doivent impérativement respecter les dispositions des plans d'urbanisme évoqués précédemment. La création des deux derniers étant subordonnée à l'autorisation des autorités centrales. Cette autorisation marque le début de l'opération de lotissement. Elle est définie comme l'accord donné par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme à toute demande.

Les lotissements comprennent des documents graphiques dont le plan de lotissement et des documents écrits composés d'un rapport de présentation du projet, d'un règlement du lotissement et d'un cahier des charges du lotissement²⁵. Ce règlement est un véritable document d'urbanisme qui fixe les règles applicables dans le lotissement concerné, en matière notamment, de hauteur de construction, d'aspects architecturaux et esthétique des constructions. Les permis de construire ne pourront être accordés que si les projets de construction respectent ce règlement. La matérialisation des lots se fait par une opération physique de bornage, conduite par un géomètre. On note toutefois un nombre important de lotissements non approuvés par l'administration et officiellement inconnus des services du Ministère de la Construction en cours de construction.

1.2.4. L'opération d'aménagement foncier urbain

Les travaux d'aménagement foncier qui consistent à produire des terrains urbains équipés ont été pendant longtemps le fait de lotissements publics réalisés par l'Etat à travers les services administratifs centraux en charge du foncier dans un premier temps. De 1975 à 1980, la viabilisation des terrains urbains a été confiée à la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU), puis confiée à la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx) à partir de 1980. La SETU a aménagé et équipé plusieurs parcelles dont les différentes « Tranches » des Deux Plateaux et celle de la Riviera à Cocody.

Aujourd'hui, cette opération est régie par le décret n°97 – 620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n°97 - 524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier. Elle comprend les opérations physiques de viabilisation et la commercialisation des terrains. Cette concession prend la forme d'une Convention de concession d'aménagement foncier, passée entre l'Etat ou la commune et l'aménageur. Elle place sous la responsabilité technique, juridique et financière de

²⁵ Le cahier des charges est un document contractuel qui n'a de valeur qu'entre les membres du lotissement et non vis-à-vis des tiers. Il fixe diverses règles qui ne relèvent pas de l'urbanisme mais qui peuvent affecter l'aspect des constructions ou le fonctionnement du lotissement : hauteur et nature des clôtures, conditions d'utilisation des équipements communs, règles à respecter pour les plantations. . Aussi cela est très important et contribue à la construction du quartier comme ensemble socio-politique

l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement qui comprend notamment, l'établissement du projet d'aménagement, le lotissement du terrain et la viabilisation des lots.

Toutefois, la cession des lots devra se faire désormais sous réserve de l'obtention par l'acquéreur, d'un droit de concession provisoire permettant, après mise en valeur du terrain selon un cahier des charges lié à l'arrêté de concession provisoire, d'obtenir la concession définitive sur ces lots.

1.3. Les documents d'urbanisme réglementaire

1.3.1. Règlement et cahier des charges des lotissements mis en mal

Le règlement du lotissement qui est prescrit par les dispositions réglementaires relatives à l'aliénation des terrains domaniaux²⁶ impose que les projets de lotissement soient obligatoirement accompagnés par un règlement d'urbanisme applicable à la zone d'implantation du lotissement. Ce règlement qui porte notamment sur la desserte, les Voiries et Réseaux Divers (VRD), l'implantation et la hauteur des constructions, le coefficient d'occupation du sol et les aspects extérieurs, est un acte administratif qui doit respecter les orientations du plan d'urbanisme de la zone concernée lorsqu'il existe. Il apporte des compléments aux règles d'urbanisme qui y sont déjà en vigueur.

Lorsque le lotissement est approuvé, les règlements qui y sont liés s'imposent à tous et son respect est assuré par l'autorité qui délivre le permis de construire. Il en est de même pour le cahier des charges rédigé par le lotisseur qui définit les rapports entre lui et les acquéreurs ainsi que les relations entre ces derniers. Il contient essentiellement des règles et servitudes d'intérêt privé et peut prescrire la création d'une association syndicale des co-lotis dont le rôle est de gérer les espaces et ouvrages collectifs.

Toutes ces dispositions participent à l'atteinte d'une harmonie et d'une esthétique du quartier et la commune d'assise du lotissement doit y veiller. Mais la quasi-totalité des lotissements réalisés depuis quelques années n'en disposent pas et le Ministère en charge de l'Urbanisme se contente de se référer aux règlements des anciens lotissements développés dans les années 1980 et proches de ces nouveaux lotissements pour établir le certificat de propriété.

Les constructions ne respectent pas généralement les dispositions réglementaires. Les contrevenants ne sont pas poursuivis par l'administration comme le prévoient les textes de telle. Cette attitude laxiste des services administratifs compétents pousse la population à construire comme bon lui semble. Ainsi, on rencontre par exemple des immeubles des plusieurs étages

²⁶ Arrêté n°2164 du 7 juillet 1936 modifié par l'arrêté n°83 du 31 janvier 1938

dans des zones où il n'est pas autorisé de bâtir plus de R+1, ou des équipements sur des terrains destinés à des logements.

1.3.2. Le certificat d'urbanisme

Etabli d'après les règlements d'urbanisme en vigueur dans la zone concernée, le certificat d'urbanisme constitue un document informatif délivré par l'administration. Il est établi « *d'après le règlement d'urbanisme du lotissement, ou, en l'absence de celui-ci d'après le règlement d'urbanisme de la ville quand il existe, et d'après le "règlement général d'urbanisme" dans tous les autres cas* ²⁷ ». Il définit les possibilités règlementaires d'utilisation du sol et n'engage les pouvoirs publics que sur des points précis. En effet, ce document « (...) *n'engage aucunement la responsabilité de l'Administration en ce qui concerne la nature de terrain, la présence de nappe phréatique, les raccordements aux réseaux qui sont à la charge du constructeur, (...)* »²⁸ Pendant sa durée de validité qui est d'un an, le certificat d'urbanisme lie l'administration pour les informations qui y sont contenues.

Sa délivrance par les services compétents nécessite une localisation précise du terrain pour lequel la demande est faite, la description du projet envisagé sur ledit terrain. Ce document qui précise les servitudes d'urbanisme oriente donc les promoteurs dans la conception des projets de sorte à respecter les règles d'urbanisme en vigueur dans le périmètre concerné. Ce document est délivré au propriétaire du terrain à sa demande et à ses frais. Il constitue l'une des pièces du dossier de demande du permis de construire. Pour certains projets, celui-ci intervient après la délivrance à l'usager de l'accord préalable d'urbanisme.

1.3.3. L'accord préalable d'urbanisme

L'accord préalable d'urbanisme est un acte administratif d'information précédant le permis de construire pour certaines constructions projetées. Il précise les conditions d'implantation et de volume de celles-ci, ainsi que les conditions d'accès et de stationnement des véhicules, le raccordement aux réseaux, le respect des bâtiments et les équipements d'intérêt général à réaliser. Il crée des droits au profit du demandeur pendant son délai de validité qui est d'un an.

Aussi, son obtention est obligatoire pour un projet immobilier « *de plus de 50 logements ou 4000 m² d'habitation, d'immeuble de plus de 4 étages, de bâtiments industriels ou commerciaux* »

²⁷ Arrêté n° 1593 du 1er octobre 1983 déterminant les modalités d'application du décret 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne le certificat d'urbanisme

²⁸ Idem.

de plus de 1000 m² de plancher »²⁹. Les projets situés dans les zones sensibles déterminées par les décrets de Déclaration d'Utilité Publique ou les textes réglementaires d'approbation des plans d'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'accord préalable. Ce document peut être aussi sollicité par tout promoteur pour s'assurer de la faisabilité de son projet³⁰. Dans la pratique, les services compétents de l'administration exigent les mêmes pièces que celles demandées pour l'obtention d'un permis de construire. Il fait donc l'objet de critique de la part des usagers, dont les promoteurs immobiliers.

1.3.4. Le permis de construire

Le permis de construire institué par la loi n° 65-248 du 4 Août 1965, complété par la loi 97-523 du 4 septembre 1997, est un véritable outil de gestion spatial urbain. Il constitue une technique de contrôle préalable de l'utilisation du sol et de l'espace et se présente comme l'autorisation administrative préalable et nécessaire à quiconque désire entreprendre une construction à l'usage d'habitation ou non. Sa délivrance est donc subordonnée aux respects des dispositions des plans d'urbanisme approuvés, aux règlements d'urbanisme et servitudes de la zone d'implantation du projet.

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction initiale ; il est aussi exigé avant la réalisation de certains travaux sur les constructions existantes. L'article premier de la loi d'août 1965 sus cité donne des précisions à cet effet. Il s'agit des clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvres, les surélévations ainsi que pour les travaux entraînant la modification de la destination du bâtiment et de la distribution intérieure sur des points visés par les règlements sanitaires. Il reste périmé si au bout d'un an, les constructions pour lesquelles il a été délivré ne sont pas entreprises ou si les travaux sont interrompus pendant au moins deux années.

L'obtention de ce document n'est pas aisée compte tenu des lourdeurs administratives. Les usagers mettent du temps à obtenir ce document administratif essentiel, ce qui emmène plusieurs parmi eux à contourner la procédure. Ainsi, après l'introduction de la demande, la majorité des promoteurs immobiliers n'attend pas sa délivrance avant le démarrage des travaux. Certains, profitant du laxisme de l'administration, se contentent de l'accord préalable pour la réalisation de leurs opérations. On note que la très forte majorité des constructions se réalise sans cette importante pièce.

²⁹ Arrêté n° 1594 du 1er octobre 1983 déterminant les modalités d'application du décret 77-941 du 29 novembre 1977 en ce qui concerne la procédure d'accord préalable d'urbanisme.

³⁰ L'accord préalable a été supprimé en 2008, car dans la pratique, il faisait doublon avec le permis de construire

1.3.5. Le certificat de conformité

Le certificat de conformité est l'acte par lequel l'administration compétente vérifie que les travaux ont été réalisés dans le respect des règles et conditions prescrites par l'administration. Il est obligatoire pour les tous travaux nécessitant un permis de construire et sa demande doit intervenir dans un délai de 30 jours après la fin l'achèvement de ces travaux. Il est notifié au maître de l'ouvrage lorsque la déclaration d'achèvement des travaux a été déposée. Il permet ainsi de vérifier que l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ont été réalisés conformément au permis de construire.

En cas de non-conformité des travaux réalisés au projet présenté et aux règles d'urbanisme en vigueur, il est demandé au maître d'ouvrage les rectifications nécessaires dans un délai de 60 jours. Passé ce délai, il est passible de sanction par l'administration. En revanche, lorsque les travaux exécutés sont conformes aux dispositions réglementaires et au projet, il est délivré au maître d'ouvrage un certificat de conformité.

2. Les différents plans d'urbanisme d'Abidjan

Les études de planification d'Abidjan ont abouti à la réalisation de divers documents d'urbanisme. La structure urbaine de base trouve son explication dans les grands travaux et dans la politique de l'habitat. *« la ligne de chemin de fer Abidjan-Niger, le percement du canal de Vridi (1951), le développement de la fonction portuaire et des zones industrielles, le développement même de la longue zone touristique sur la lagune constituent autant d'interventions qui ont permis de dessiner et de fixer la structure urbaine de la ville »* (Parenteau, 1992). Plusieurs schémas et plans d'urbanisme ont donc été élaborés successivement. Il s'agit principalement du plan BADANI de 1952, du plan de la Société pour l'Etude Technique d'Aménagements Planifiés (SETAP) de 1960, du plan d'urbanisme de l'Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA) de 1969, du plan directeur de 1974, des perspectives décennales du développement urbain d'Abidjan, élaborées dans la période 1978-1979 par SCET internationale, du schéma de structure de 1985 et de l'actualisation du schéma directeur d'Abidjan de 2000, appelé communément « ASDA ». A ces plans, on peut aussi ajouter d'autres études sectorielles.

2.1. Les plans de l'époque coloniale

2.1.1. Le plan BADANI

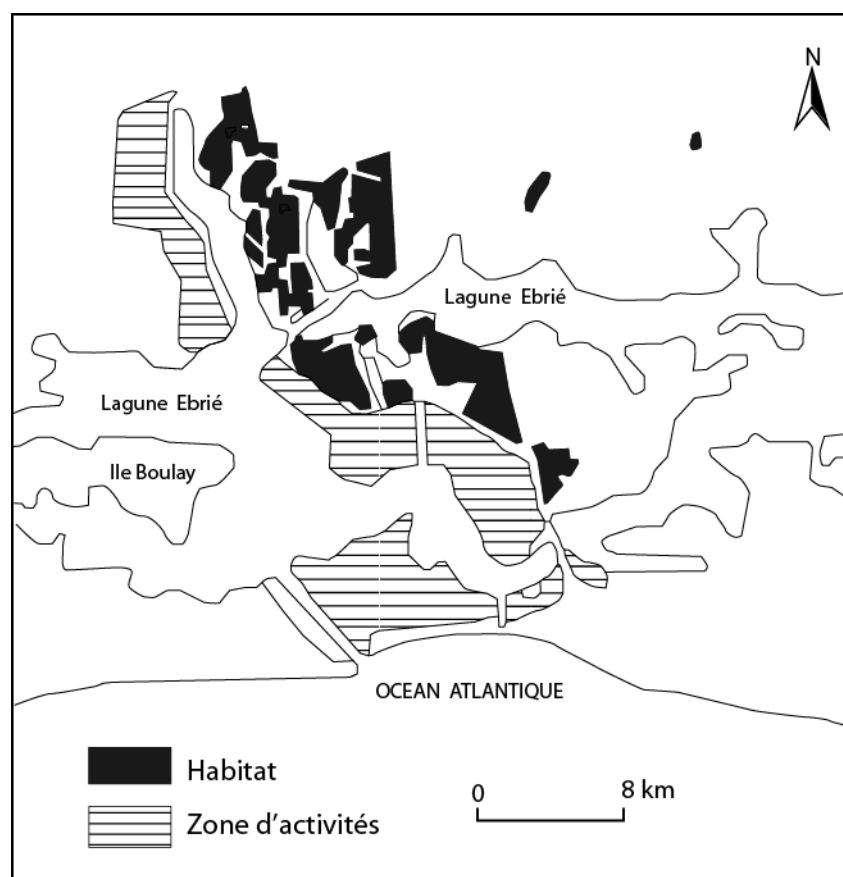
Le plan Badani³¹ du nom de son auteur, qui date de l'époque coloniale (1952) organise le développement spatial des futurs quartiers que laisse prévoir la construction du canal de Vridi. Il repose essentiellement donc sur la perspective des travaux de percement de ce canal et la création de zones industrielles nécessaires à l'implantation des activités que les autorités souhaitaient développer à Abidjan.

Le grand projet urbain est défini sous ce plan qui renforçait les fonctions administratives du quartier de Plateau au centre et qui projetait la structuration de nouvelles zones d'extension d'habitat aux quartiers de Cocody, Adjamé-Nord au nord de la lagune Ebrié, Marcory et Koumassi au sud de ce plan d'eau. Il prévoit la construction d'un aéroport international et l'autoroute pour y accéder, la réalisation d'un centre administratif et commercial au plateau. Ce plan fait également ressortir le développement des zones industrielles de Petit-Bassam et de Vridi et le développement de zones mixtes (Zone 3 et Zone4).

Le plan BADANI accordait une place prépondérante aux zones industrielles au détriment des zones d'habitat qui ont été sous estimées. Les sociétés de promotion immobilière telles que la Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire (SIHCI), la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI), intervenaient en respectant les dispositions de ce plan. La production de la ville se faisait donc dans un cadre cohérent en conformité avec les dispositions du plan, élément de référence du développement spatial. Les logements produits étaient accessibles surtout aux expatriés et coopérants et à une minorité de l'élite locale (Parenteau, R., Charbonneau, F., 1992). Bien que centré sur les zones d'activité, ce plan met un accent particulier sur la "vocation" résidentielle de la zone de Cocody et l'extension sur le Banco. Mais très vite, le plan BADANI sera dépassé et l'élaboration d'un nouveau document de planification va s'avérer nécessaire. Son étude sera confiée à la SETAP.

³¹ Daniel Badani fut nommé par la métropole au début des années 1950 pour conduire les travaux d'urbanisme d'Abidjan. Dans le cadre de sa mission, il a réalisé le plan qui porte son nom.

Planche 1 : Le plan Badani Abidjan - 1952



Source : IGT – 2012

Réalisation : KONAN K. Eugène

2.1.2. Le plan SETAP

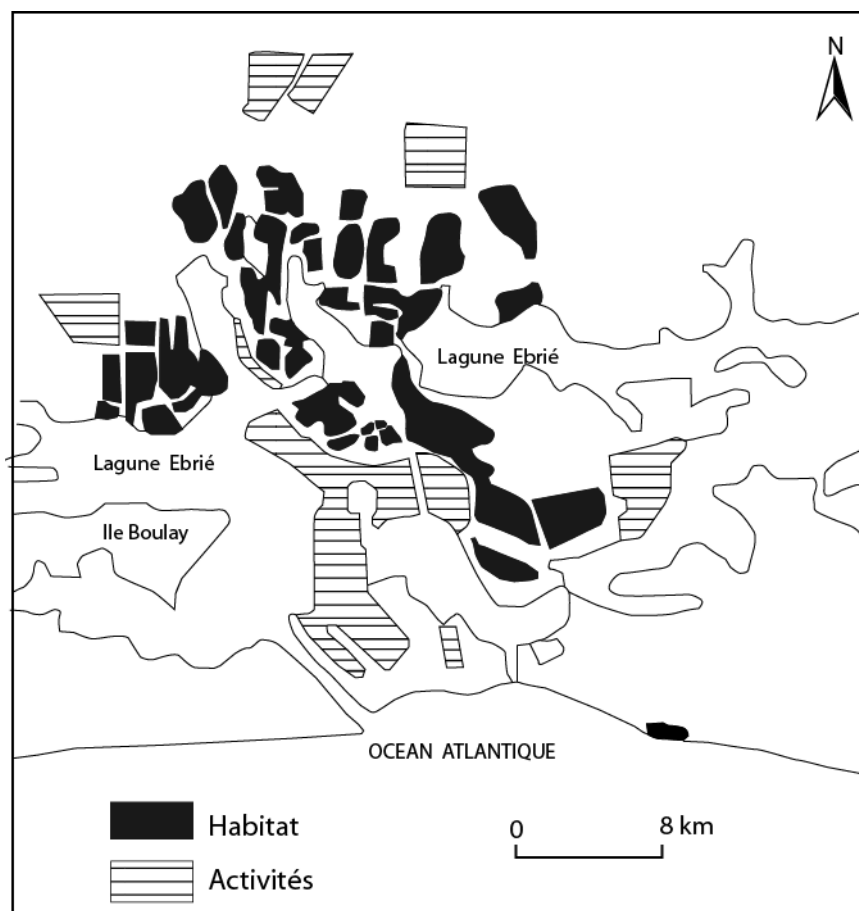
Le plan de 1960 réalisé par la Société pour l'Etude Technique d'Aménagement Planifié (SETAP) s'inscrit dans la continuité du plan BADANI en corrigeant les imperfections de celui-ci et en accordant une importance aux zones résidentielles qui avaient été sous évaluées dans le plan précédent. Aussi, le développement de vastes programmes d'habitat économique est-il prévu sur le plateau du Banco, à Cocody et à la Riviera. Il se propose de mettre un terme à l'extension linéaire de la ville qui, en 1959 avait 20 km de long et 5 km de large. Il lui prescrit alors une plus grande concentration. L'extension de la ville qui jusque-là était orientée dans la direction Nord – Sud, va se faire désormais dans des zones d'extension préférentielle situées à l'est et à l'ouest, c'est-à-dire dans les quartiers de Cocody et de Yopougon. Un accent est mis sur la ségrégation spatiale avec l'habitat moderne de standing projeté dans la partie nord-est et l'habitat populaire dans la partie nord-ouest de la ville.

L'une des innovations du plan SETAP est la prise en compte d'équipements culturels et sociaux. C'est ce plan qui a prévu l'emplacement de l'université de Cocody, la réorganisation

de la circulation du plateau et le projet de voie monumentale appelée voie triomphale de 4 km environ³².

L'application du plan SETAP nécessitait un engagement financier important de l'ordre de 18 milliards de F CFA³³, comprenant l'indemnisation des personnes à exproprier. Mais l'accélération de la croissance de la démographie associée aux contraintes financières n'ont pas permis à l'Etat d'appliquer intégralement ce plan. En outre, le développement irrépessible de l'habitat spontané va remettre en cause le principe de concentration qui caractérisait ce plan. Devant cette situation, le gouvernement de la Côte d'Ivoire indépendante, va faire réaliser une série d'études qui vont déboucher sur un autre plan.

Planche 2 : Le plan SETAP Abidjan - 1952



Source : IGT – 2012

Réalisation : KONAN K. Eugène

³² Ce projet n'a pas été réalisé à ce jour. Sa construction entrainera une importante opération de déguerpissement et de démolition de bâtis.

³³ Ce plan devrait permettre d'accueillir à terme (1972) 400.000 habitants. Ce chiffre était dépassé six ans plus tôt en 1966. En 1975, Abidjan comptait plus de 900.000 habitants.

2.2. La planification urbaine après l'indépendance

2.2.1. Le plan d'aménagement d'Abidjan

Dans l'application des deux premiers plans, l'Etat décide de s'entourer de plus de garantie. Ainsi, en 1962, il confie l'étude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan à trois sociétés. La première est la Société d'Economie et de Mathématiques Appliquées (SEMA). Elle est chargée de la réalisation des travaux démographiques et économiques. Les missions des deux autres sociétés, à savoir la Compagnie d'Etudes et de Gestion Immobilière (CEGI) et le Centre Africain des Sciences Humaines Appliquées (CASHA) ont porté respectivement sur les questions relatives à l'environnement physique de l'agglomération et les enquêtes socio-économiques complémentaires.

La SEMA, après une analyse de la situation de 1963 à 1964 s'attache à cerner les perspectives démographiques et socio-économiques de la ville jusqu'en 1975. Les études réalisées par la SEMA entre 1963 et 1967 fournissent des informations sur la démographie, les revenus et la consommation des habitants, l'habitat, la circulation et l'emploi. La représentativité de l'échantillon enquêté permet de faire des projections fiables. Le CASHA s'est attelé à l'étude des structures et des transformations sociales, les mouvements migratoires des populations, ainsi que l'occupation de l'espace dans les quartiers où prolifère l'habitat spontané.

La CEGI quant à elle, s'est occupée de l'examen de la structure socio-économique des populations et de la répartition du sol. Tous ces travaux sont complétés par un inventaire systématique et une étude de l'état foncier des terrains autour d'Abidjan, par une analyse géologique et géomorphologique et par une estimation des coûts d'équipement.

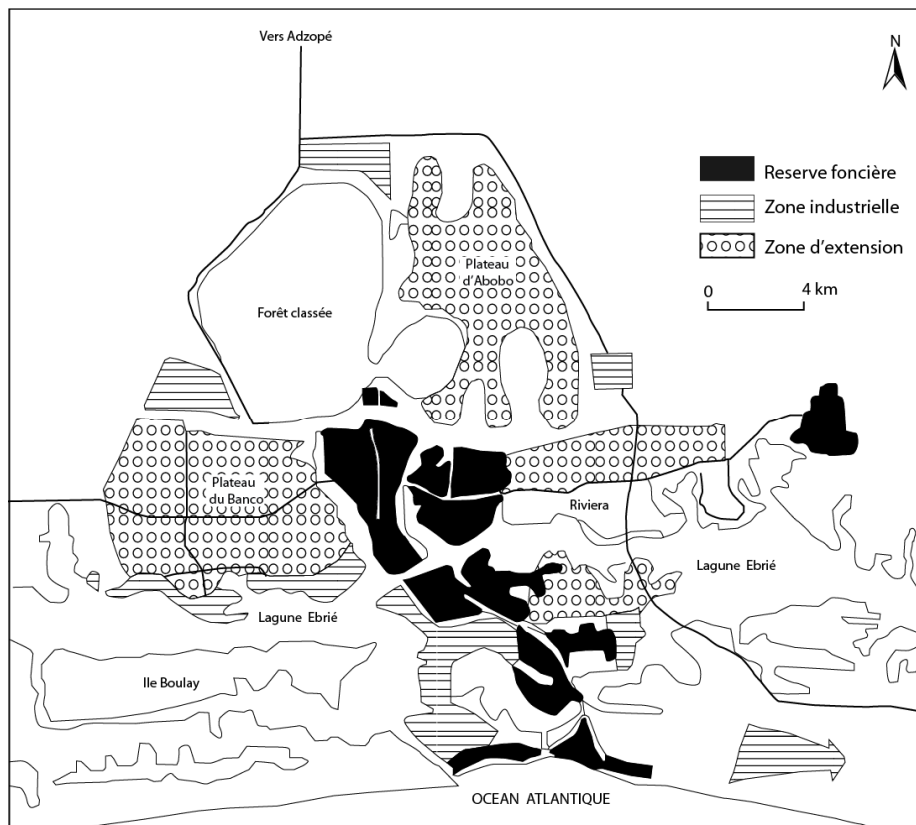
Sur la base d'une synthèse tirée de l'ensemble de ces études, un nouveau plan d'aménagement est établi pour la ville en 1967. Ce plan prévoit l'amélioration du tissu urbain déjà constitué et le développement des zones nouvelles. Il est notamment prévu la densification de l'habitat et la création de nouvelles zones d'habitation dans le sud où les emplois sont nombreux et l'accroissement des zones d'activités et d'habitat dans la partie nord d'Abidjan : Yopougon, Abobo, Deux Plateaux et Riviera.

Compte tenu de l'importante croissance économique et de l'accélération de la croissance démographique d'Abidjan, la révision des plans s'est faite dans des intervalles de temps relativement réduits. Ainsi, deux ans plus tard un autre document est élaboré.

2.2.2. Le plan d'urbanisme de l'AURA

En octobre 1967, il est mis place au sein du Bureau National d'Etudes Techniques de Développement (BNETD)³⁴, l'Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA). Il élabore un autre plan en 1969, pour l'horizon 1980. Prenant en compte l'accroissement rapide de la ville, il prévoit des opérations de densification à Petit-Bassam et à Port-Bouët. Ce plan prévoit aussi des constructions de standing à Cocody, Riviera et Deux-Plateaux et l'urbanisation du Banco et de Yopougon. Ce plan sera très vite dépassé. Aussi, sera-t-il révisé en 1974. La planification étant toujours contrariée, altérant ainsi l'image harmonieuse désirée. La révision prévoit une urbanisation totale du Banco dont la population devrait être quintuplée en 20 ans, selon les prévisions, passant de 110.000 habitant en 1975 à 600.000 habitants en 2000³⁵. Mais avant cet horizon, deux autres documents d'urbanisme sont réalisés : le schéma de structure de 1985 et l'actualisation du schéma directeur d'Abidjan (ASDA) dont les études ont débuté en 1996.

Planche 3 : Le plan AURA Abidjan



Source : IGT – 2012

Réalisation : KONAN K. Eugène

³⁴ Cette société créée en 1964, est différente du BNETD actuel et a joué un rôle majeur dans les grands projets du pays.

³⁵ Selon le RGPH de 1998, la population de Yopougon était de 688.000 habitants. En 2002, elle est estimée à 744.000 habitants par l'Institut National de la Statistique (INS)

2.2.3. Le schéma de structure de 1985 et l'Actualisation du Schéma Directeur d'Abidjan (ASDA)

Avec toujours le souci de la maîtrise du développement de la ville et d'une meilleure planification, l'Etat a lancé en 1978 l'étude des perspectives décennales à l'horizon 1990. Sur la base de cette étude, a été élaboré un schéma de structure en 1985 par l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, au sein de l'ex Direction et Contrôle des Grands des Travaux (DCGTx). Ce schéma présente sur le même fond, l'état des lieux d'alors et le schéma à long terme de la ville.

Carte 7 : Le schéma long terme d'Abidjan de 1985



Source : DCGTx – Atelier d'Urbanisme d'Abidjan (AUA) - 1985

Il matérialise les infrastructures, les grands équipements, les zones d'activités et d'habitat existants. Il présente par ailleurs les voies structurantes projetées et les zones d'extension urbaines. Celles-ci sont localisées au nord et à l'est de Cocody, à Yopougon, Port-Bouët et Abobo.

En 1993, une étude bilan-diagnostic réalisée par la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx) compare la situation de la ville par rapport aux prévisions. C'est sur la base des conclusions du bilan-diagnostic qu'ont été entreprises les études pour l'actualisation du schéma directeur d'Abidjan courant 1994. Ce schéma transcrit sous une forme homogène, et dans un document unique l'état actuel, le futur engagé et le schéma à moyen et à long terme de l'agglomération. Il indique les zones non constructibles à préserver et les extensions futures. Pour cela, il délimite les domaines urbains de l'Etat à soumettre à la purge des droits coutumiers en vue de la constitution de ces réserves nécessaires à l'extension harmonieuse de la ville.

Approuvé par décret en 2000, la deuxième phase de cette importante étude relative à l'élaboration des plans de détails n'a pas été réalisée faute de financement surtout de volonté des autorités d'alors, pour qui la planification urbaine ne représentait pas une priorité.

A l'échelle du quartier, de l'îlot ou du lot, tous ces documents de planification n'ont de véritable sens et d'utilité que s'il est mis en place des outils d'utilisation du sol urbain ou des documents d'urbanisme réglementaire. Ces documents de planification ont été très utiles à la production immobilière. Les différents aménagements fonciers de la SETU et des programmes des promoteurs s'inscrivaient dans le cadre tracé par les plans d'urbanisme. Ainsi, les quartiers de la ville « officielle » étaient développés dans un ensemble cohérent et harmonieux. Cependant, il convient de reconnaître les limites de ces documents.

2.3. Les limites de premiers documents de planification

Ces outils de planification urbaine étaient élaborés pour des technocrates au niveau de l'Administration centrale sans une implication des populations. Celles-ci ne se sentaient donc pas concernées par les prescriptions de ces plans qui étaient souvent méconnus. Ils ne prennent pas en compte certaines dimensions du développement urbain. C'est pourquoi d'autres outils de planification ont fait leur apparition pour un développement local durable. Il s'agit notamment du Plan Stratégique de Développement Local (PSDL).

Contrairement aux anciens plans d'urbanisme, le Plan Stratégique de Développement Local permet de définir une vision claire et partagée de l'avenir désiré par les autorités et les populations d'une localité. Elle est accompagnée par un plan d'action à long, moyen et court terme. C'est un véritable « projet local de société », un document de référence et de négociation pour l'ensemble de citoyens et acteurs institutionnels qui souhaitent apporter leur contribution et s'impliquer pleinement au développement de la collectivité territoriale. Certaines communes du d'Abidjan se sont dotées de cet outils avec l'appui technique du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD). On pourrait citer le cas des communes de Port-Boët, du Plateau et de Treichville

CONCLUSION

En matière de planification et de gestion de l'espace urbain, la Côte d'Ivoire s'est doté de plusieurs outils adaptés aux différentes échelles de l'espace qui lui ont permis d'encadrer le développement spatial des grandes villes. Il s'agit notamment du schéma d'urbanisme directeur, du plan d'urbanisme directeur et des documents d'urbanisme opérationnel que sont les plans de détails, les plans de restructuration urbaine et les plans de lotissement. Ces plans sont accompagnés d'un ensemble de documents règlementaires afin de permettre une meilleure gestion des villes. Au nombre de ces documents règlementaires, on pourrait citer les règlements et cahiers de charge des lotissements, du certificat d'urbanisme et du permis de construire.

L'agglomération d'Abidjan qui connaît un développement important a bénéficié de plusieurs documents d'urbanisme qui ont été actualisés en fonction des orientations des autorités. Les dispositions de ces premiers plans ont permis d'encadrer la production de ville « officielle ». En 2012, ces autorités à travers le Ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, ont lancé une étude pour mettre à jour le schéma directeur d'Abidjan, afin de notamment de permettre lui permettre d'évoluer dans un cadre cohérent. Les actions de l'Etat ne se sont pas limitées à la planification urbaine. Elles concernent aussi la production de l'espace urbain. En effet, les pouvoirs publics se sont très tôt fortement impliqués dans la mobilisation et la production des terrains. Cet aspect est l'objet du chapitre suivant.

CHAPITRE II : LA PRODUCTION DE L'ESPACE URBAIN

La Côte d'Ivoire a eu pour ambition de promouvoir un habitat moderne en faveur de la majorité de la population urbaine. Dès lors, les autorités ont pris l'option d'un projet urbain dont l'objectif était de faire disparaître en une décennie l'habitat produit par la filière informelle et illégale, à l'origine de la prolifération des quartiers précaires³⁶. Au modèle de développement économique correspond une vision de ville moderne des autorités : « *nous voulons un urbanisme dynamique afin d'accélérer la promotion de nos villes et d'inciter les investisseurs à des réalisations de qualité. Chaque opération entraîne un effet multiplicateur sur le développement de nos villes, par l'effet d'émulation qu'elle crée. (...) C'est pourquoi le gouvernement et la population autorisent un financement et un effort humain important pour doter le pays d'un habitat qui reflète l'image d'une nation en plein développement* »³⁷.

Les logements insalubres devraient donc être remplacés par des maisons individuelles et des équipements collectifs modernes³⁸. L'Etat se dote alors de moyens nécessaires pour la production de parcelles équipées et de logements de qualité.

Ces moyens portent principalement sur les aspects fonciers et les structures de production immobilière.

1. L'Etat : acteur central de la mobilisation et de la production de terrains

1.1. La constitution de réserves foncières

Entérinant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur portant sur le droit foncier et domanial qui ont été éditées pendant la période coloniale, l'Etat ivoirien indépendant va s'accaparer la terre. Ces dispositions vont donc lui permettre de se constituer une importante réserve foncière et d'éviter au mieux les occupations anarchiques qui pourraient engendrer des surcoûts dans l'aménagement foncier. Cependant, la vitalité des modes de tenure foncière coutumière a conduit l'Etat à mettre au point des procédés originaux pour s'assurer la maîtrise effective des possessions foncières coutumières nécessaire à l'extension urbaine.

³⁶ En 1964, selon une estimation de la Banque mondiale, 60% de la population abidjanaise vivait dans un habitat précaire (soit par le statut foncier, soit par sa morphologie).

³⁷ Allocution de M. Kouassi, Ministre de la Construction et de l'Urbanisme aux journées de l'Urbanisme, 1969. Cité in : ANTOINE P., DUBRESSON A., MANOU – SAVINA A., *Abidjan « côté cours »*, Karthala – ORSTOM, Paris 1987

³⁸ Cf. discours du Président de la République, Abidjan, 1964 in **Anthologie des discours du Président Houphouët Boigny**. NEA, 1980.

1.1.1. Une réglementation foncière à l'avantage de l'Etat

Pour le jeune Etat de Côte d'Ivoire, la tenure foncière coutumière représente un obstacle au développement. Aussi, cherche-t-il à abolir les droits traditionnels sur les terres dans les premières années des indépendances. Dans cette perspective, il reconduit les textes régissant le secteur foncier datant de l'époque coloniale. Il s'agit notamment du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime foncier de la propriété foncière et du décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales.

Le décret de 1935 précise les droits de l'Etat et proclame qu' « en Côte d'Ivoire, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'Etat ». Sont également concernées par cette disposition « *les terres qui ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance (...), sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix ans* ». Enfin « *les terres sur lesquelles les collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance collective* » sont touchées par cette même disposition. Ces terres ne peuvent en aucun cas faire l'objet de cession ou de location sans l'approbation des autorités publiques.

La loi du 20 mars 1963³⁹, qui réaffirme les droits domaniaux de l'Etat, porte la marque de cette abolition des droits coutumiers. En effet, elle intègre au domaine privé de l'Etat les terres et forêts non immatriculées, entraînant ainsi, l'extinction des droits coutumiers qui les grèvent. Le régime foncier de l'immatriculation est de mise et constitue désormais la base de la légalité foncière. Perçue comme le régime le mieux adapté pour faire participer les terres au développement, l'immatriculation vise à établir selon une procédure juridico-administrative des titres écrits destinés à prouver les droits fonciers et à déterminer leurs titulaires. Le but est de garantir les droits réels à ceux qui en sont titulaires. Cette garantie est obtenue par la publication de ces droits au livre foncier. L'inscription est faite d'abord au nom de l'Etat et ensuite au nom de l'acquéreur afin de permettre à l'Etat de pouvoir exercer un contrôle sur la mise en valeur du terrain. Cela répond également au souci de recherche de la sécurité qui n'existait pas dans le code civil, où il fallait attendre l'expiration d'une possession paisible de 30 ans pour être sûr de son droit de propriété. La procédure de l'immatriculation est désormais incontournable avant toutes les transactions touchant les terres des coutumiers ou des terres du domaine.

³⁹ Pour plusieurs raisons liées notamment aux procédures, à l'insuffisance de sensibilisation des populations, aux difficultés de distinction entre terres rurales mises en valeur et non mises en valeur, cette loi ne sera pas promulguée

Mais les pouvoirs publics ne parviendront pas à faire disparaître les droits coutumiers du fait de leur résistance et de leur profond enracinement sociologique et de la légitimité que les populations y attachent.

Aussi l'Etat se verra-t-il contraint de revenir sur leur condamnation et de les reconnaître à travers le décret du 16 février 1976, qui les définit comme de simples droits portant sur l'usage du sol. Ces droits sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit. Par ailleurs, prenant à son compte le décret du 25 novembre 1930 réglementant la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, il va alors intégrer d'autres terres, même immatriculées, à son domaine. Cet ensemble de dispositions fait de l'Etat, le propriétaire de la quasi-totalité des superficies du territoire national.

1.1.2. L'expropriation pour cause d'utilité publique et la purge des droits coutumiers : deux principaux moyens

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération par laquelle les pouvoirs publics, dans un but d'utilité public, contraignent un particulier à céder son immeuble détenu en pleine propriété, moyennant le paiement d'une indemnité juste et préalable. Quant à la purge des droits coutumiers, elle se définit comme l'opération administrative par laquelle la puissance publique s'approprie des terrains détenus selon le droit coutumier moyennant l'indemnisation et compensation des détenteurs des droits coutumiers. Cette purge sanctionne l'extinction des droits fonciers. Le détenteur coutumier doit être dédommagé pour la perte du sol et éventuellement pour celle des plantations, activités et constructions réalisées.

Le dédommagement se fait en nature (terrain) et en numéraire pour les plantations et constructions. Pendant longtemps, ces indemnités sont restées relativement faibles et inférieurs aux valeurs des pertes subies par les détenteurs des droits coutumiers. C'est à partir de 1970 seulement qu'un compromis avec ceux-ci fixe une triple indemnisation (sol, cultures et compensation). Les accords conclus dans ce cadre entre l'Etat et les collectivités coutumières avaient fixé le montant des indemnisations à 2 000 000 F CFA /hectare, à raison de :

- 200 000 F CFA /ha pour les indemnités de sol ;
- 300 000 F CFA/ha pour les indemnités de culture ;
- 1 500 000 F CFA ou un lot de compensation de 600 m² viabilisé.

En 1984, les indemnités de sol ont été renégociées à la demande des collectivités coutumières et le taux a été porté à 300 000 F CFA/ha. Le montant de la purge connaîtra une hausse plus tard, suite à désengagement de l'Etat de la production directe de terrains à bâtir et l'apparition des promoteurs immobiliers et aménageurs privés.

Tableau 7 : Evolution des indemnités de purge des droits coutumiers

Période	Opérateur	Indemnités de purge par hectare cédé (F CFA)			Total (F CFA/ha)
		Indemnités de sol	Indemnités de culture	Lot de compensation de 600 m ² viabilisé de 1 500 000 FCFA	
1972	SETU	200 000	300 000	1 500 000	2 000 000
1984	SETU	300 000	300 000	1 500 000	2 100 000
1987	BNETD	3 850 000			3 850 000

Source : MCU – séminaire sur le financement habitat en Côte d'Ivoire - 2005

1.2. La production de terrains urbains

Très tôt, la production de la ville moderne est le fait des pouvoirs publics qui confient à ses services la réalisation des projets. La Direction de l'Urbanisme et la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU) vont jouer un rôle prépondérant dans le dispositif mis en place. L'ensemble de la filière légale de production de terrains urbains est principalement constitué des lotissements administratifs et des lotissements réalisés par la SETU.

1.2.1. Le lotissement administratif : principale filière de production des terrains.

Dans la première phase du développement urbain après les indépendances, la production de terrains urbains est réalisée essentiellement par les pouvoirs publics. L'aménagement des terrains intégralement planifié, représente un volet important des outils de mise en œuvre de la politique de l'habitat de l'Etat.

Tous les nouveaux lotissements urbains étaient conçus et directement réalisés par l'administration à travers le nouveau ministère en charge de la construction et de l'urbanisme qui, dès 1962 se verra confier les activités d'habitat et d'urbanisme anciennement dévolues au ministère des Travaux Publics. La Direction Centrale de l'Urbanisme (DCU), l'une des directions de ce nouveau département ministériel, fut chargée de cette mission. Elle était donc le seul agent lotisseur et les projets se réalisaient conformément aux prescriptions des plans d'urbanisme préalablement établis. Les travaux d'équipement et de VRD (Voirie et Réseaux Divers) des parcelles étaient réalisés par l'Etat. Différents types de terrains étaient proposés. En général, la taille des terrains d'habitation issus de ces lotissements est comprise entre 400 m² et 600 m². Les lotissements administratifs ont représenté une part importante de la filière légale de production de terrains urbains.

En effet, d'après le MOS 1989⁴⁰, la surface de l'habitat localisé dans les lotissements administratifs couvre près de 2000 hectares. Cette surface correspond à près de 43% de la superficie totale de l'habitat produite par les filières légales, qui est d'environ 4.700 hectares. A ces lotissements administratifs, on pourrait ajouter ceux issus des opérations de restructuration et d'extension de villages représentant respectivement 6% et 7% de la surface de l'habitat produit légalement. En 1988, les filières légales regroupaient plus 85% de la population abidjanaise. Les lotissements administratifs dans leur ensemble en représentaient eux seuls 50%. Ce type de lotissement, en général sous équipé, va faire place au lotissement de la Société d'Équipement des Terrains Urbains (SETU)

1.2.2. La SETU : nouvel instrument de la production de terrains urbains

Plus tard, en 1971 une société pour la production du sol urbain est créée, sous la forme de société d'Etat. Rendue opérationnelle en 1972, la SETU devient l'instrument majeur de la nouvelle politique car il devrait selon son décret de création « *promouvoir à la demande et pour le compte du gouvernement, des organismes publics ou des collectivités Ivoiriennes, l'étude, la réalisation et la gestion d'opérations d'équipements et de lotissements de terrains en zone urbaine* ». Son rôle initial était de constituer notamment des réserves foncières, d'aménager des terrains pour les particuliers, les promoteurs, les industriels. L'objectif visé était de permettre une production suffisante des terrains urbains équipés et d'assurer une meilleure maîtrise du foncier par l'Etat. « *Car jusque-là, on avait associé à l'insuffisance des lotissements et à leur sous-équipement, la non maîtrise du foncier par l'Etat, la dispersion des structures d'intervention, et le manque de coordination des actions publiques* » (Yapi-Diahou, 1994). En 1975, son champ de compétence sera élargi au domaine de l'assainissement et de drainage. Une direction chargée de ces questions lui sera rattachée, mentionnant ainsi, l'importance que l'Etat accorde désormais à ce domaine⁴¹. Elle aura en charge la gestion du réseau d'assainissement et de drainage de la ville d'Abidjan, pour lequel un contrat d'affermage a été élaboré et concédé à la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire (SODECI).

Cette structure a créé une importante quantité d'espaces urbains, évaluée chaque année à 300 hectares en moyenne de 1972 à 1980. Elle a réalisé plus de 15 000 lots individuels à bâtir, 736

⁴⁰ MOS : Mode d'Occupation du Sol sur la base de la photographie aérienne de 1989 d'Abidjan par la DCGTx en 1994. Il représente les espaces naturels, les terrains urbains, l'habitat, les activités et les équipements.

⁴¹ Une véritable politique d'assainissement et de drainage a été mise en place, pour répondre aux problèmes causés par les grandes inondations de 1969, marquées par une forte épidémie de choléra. Le Gouvernement décida alors de doter la ville d'Abidjan d'un schéma directeur d'assainissement. Les premiers ouvrages réalisés dans le cadre de ce projet ont vu le jour en 1970. Dans la foulée, une série d'études et de travaux fut ordonnée à partir de 1975.

hectares de terrains pour les promoteurs immobiliers⁴², 24 hectares de zone d'activités commerciales, industrielles et artisanales, 242 hectares d'équipements communautaires et 457 kilomètres de Voiries et Réseaux Divers. La SETU a proposé plusieurs types de lotissements, qualifiés en fonction de leur destination : les lotissements résidentiels comportaient des lots dont les superficies varient entre 800 et 1500m² ; les Lotissements à Equipement Minimum (LEM) comportent des lots dont la taille varient entre 100 et 150 m² ; les lotissements évolutifs avaient des lots d'au plus 600 m². Les parcelles destinées à accueillir des opérations immobilières, notamment celles de la SICOGI et de la SOGEFIHA avaient des tailles plus importantes, évaluées à plusieurs dizaines d'hectares.

En 1989, 28% de l'habitat produit par la filière légale provenait de la SETU et l'ensemble de ses productions était de plus de 3.300 hectares. Les terrains urbains nus constituaient 41% de cette superficie. L'habitat en représentait 39%. La part des activités et des équipements étaient respectivement de 10% et 9%. La SETU a pu ainsi développer à Abidjan, de nouveaux quartiers et contribué à l'extension de la ville en harmonie avec les prévisions des plans d'Urbanisme. Sur financement du Fond National de l'Assainissement, elle a géré près de 2.000 km de canalisations enterrées ou à ciel ouvert.

En 1989, l'ensemble des lotissements des filières légales occupait plus de 17.500 hectares sur une surface totale qui est d'environ 34.000 hectares correspondant, y compris la filière illégale. En termes de superficie urbanisée, les filières légales représentaient 77% de la superficie totale, les filières illégales 17%. Les noyaux villages et l'habitat sur zones d'équipement ou d'activités en représentaient respectivement 0,7% et 5,3%. Ces statistiques montrent l'importance de la filière légale et la prédominance des lotissements administratifs et des lotissements SETU. Mais au début des années 1980, la SETU va connaître ses premières difficultés financières dont les causes ne lui sont pas directement imputables.

En effet, elle était chargée d'aménager les terrains, mais la fonction de commercialisation était confiée à une commission administrative d'attribution de 1971 à 1984. Cette commission n'avait pas toujours tenu compte des critères de solvabilité des acquéreurs. Certaines considérations politiques et sociales non ouvertement affichées, étaient les véritables critères d'attribution des terrains par cette commission. Ainsi, « *La logique de gestion politique et clientéliste imposée à cet organisme atteint ses limites, lorsque les pesanteurs économiques privent ce dernier des ressources nécessaires à la poursuite de sa mission* » (Yapi-Diahou,

⁴² La SETU est désormais la pourvoyeuse de la SICOGI et la SOGEFIHA en terrains partiellement équipés (réseaux primaires et secondaires).

1994). Ce n'est qu'à partir de 1984 avec la nomination d'un nouveau Directeur Général, qu'elle a été autorisée à commercialiser les terrains produits. Les difficultés de trésorerie ont conduit à une proposition de restructuration de la SETU qui devrait permettre notamment le changement de ses statuts, la proposition d'un nouvel organigramme, la révision du mode de commercialisation et de recouvrement des créances et l'établissement d'un planning d'activités sur cinq ans. Ce programme a été par suite soumis à la Banque mondiale pour obtenir son accord pour la mise en place d'un crédit de 9 milliards de FCFA en vue de redynamiser ce secteur et assurer la pérennité d'action basée sur le revolving des fonds. Mais en avril 1987, en raison de sa dette trop élevée, la SETU est mise en liquidation et ses activités transférées à la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx), nommé liquidateur.

La décision de liquider cet instrument n'a pas été la bonne solution et les autorités qui ont pris cette décision ont été mal inspirées. Il aurait fallu simplement revoir son mode de gouvernance.

Dans la même foulée, un nouvel outil de financement de la production foncière est mis en place en avril 1987⁴³ dans le cadre du Projet de Développement Urbain n°3, financé par la Banque mondiale. Il s'agit du Compte des Terrains Urbain.

⁴³ Décret n° 87-368 du 1er avril 1987, portant création du Compte des Terrains Urbains, en abrégé (C.T.U.) et fixant les modalités de son fonctionnement.

Tableau 8 : Filières légales de production de terrains

LOTISSEMENTS	SUPERFICIE EN HECTARES					
	Espaces naturels	Terrains urbains nus	Habitat	Activités	Equipement	Total
Administratifs	2 278	383	2 033	796	841	6 331
Extension villageoise	1 088	787	349	24	199	2 447
Compensation	11	36	5	-	-	52
Recasement	81	26	115	4	5	231
Restructuration	387	178	292	32	46	935
Sous total1	3 845	1 410	2 794	856	1 091	9 996
SETU	1 396	1 039	1 282	347	252	4 316
SETU nouvelles opérations	271	212	33	-	61	577
CTU	-	137	-	-	-	137
Sous total2	1 667	1 388	1 315	347	313	5 030
SICOGI	119	108	211	23	23	484
SOGEFIHA	8	5	81	8	13	115
Sous total3	127	113	292	31	36	599
Privés	379	59	138	16	191	783
Période coloniale	64	4	212	242	196	718
Ville d'Abidjan	49	-	-	1	186	236
Sous total4	492	63	350	259	573	1 737
	6 131	2 974	4 751	1 493	2 013	17 362
Total	35,3%	17,1%	27,4%	8,6%	11,6%	100%

Source : Elaboration propre à partir des données du document d'analyse des filières de production de terrains urbains et de logements – DCGTx 1994

1.3. Les acteurs de la production foncière

Comme mentionné précédemment, la production foncière est le fait de deux principaux acteurs sur cette première période. C'est-à-dire avant le désengagement de l'Etat de la production directe des terrains à bâtir. Il s'agit du ministère en charge de l'urbanisme et la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU).

1.3.1. Les acteurs publics

Après son indépendance, l'Etat de Côte d'Ivoire adapte les structures héritées de la colonisation au nouvel environnement politique, afin de mieux répondre aux différents besoins et aux orientations des nouvelles autorités politiques. C'est ainsi que dès 1962, les activités liées à l'habitat et à l'urbanisme dévolues jusque-là au ministère des Travaux Publics, lui sont dessaisies et confiées au tout premier Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. L'Etat manifestait ainsi sa volonté d'orienter et de soutenir le secteur de l'habitat. Ce nouveau ministère comportait en son sein plusieurs directions centrales dont la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme, le Domaine Urbain et les Services Topographiques. Elles étaient

respectivement chargées de la promotion des actions du Ministère, de la constitution de réserves foncières et de réaliser les éléments de base nécessaires aux études urbaines et aux diverses interventions dans l'espace urbain et rural que nécessite le développement économique et social.

Face au manque de moyens techniques et de ressources humaines, et dans le but d'avoir une connaissance permanente et approfondie des problèmes en vue de mieux orienter sa politique de développement urbain, l'Etat confie à des bureaux d'études extérieurs diverses études et enquêtes. Celles-ci ont eu une part importante dans la configuration actuelle de la ville d'Abidjan.

La création en 1977 d'un ministère des Travaux publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme a eu pour effet de transférer les mêmes compétences du ministère de la Construction et de l'Urbanisme à ce nouveau ministère. Le Ministre siège toujours aux Conseils d'Administration et aux Comités de directions des sociétés et organismes dont les objectifs entrent dans ses attributions et leurs programmes d'intervention sont établis en accord avec son département. La comparaison des deux décrets le montre bien.

Toutefois, un fait majeur est à noter : toutes les sociétés qui interviennent dans le secteur de réalisation des études, des infrastructures routières, des équipements de terrains et de la réalisation de logements sont désormais sous la tutelle d'un seul ministère, celui en charge des Travaux Publics, de la Construction et de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de la SONAGECI⁴⁴, de la SETU, de la SODECI⁴⁵, du LBTP⁴⁶, de la SICOGI, de la SOGEFIHA, de la SECI⁴⁷, de la SONITRA⁴⁸, du BCET⁴⁹, de la DCGTx⁵⁰, des organismes et organisations professionnelles du bâtiment.

En 1981 et en 1984, les activités de la construction et de l'urbanisme sont regroupées au sein d'un ministère spécifique puis rattachées de nouveau à celui des Travaux Publics, des Postes et Télécommunications.

Cette séparation-fusion a marqué le positionnement institutionnel des activités de la Construction et de l'Urbanisme. On est passé tantôt d'un organisme unique regroupant toutes

⁴⁴ SONAGECI : Société Nationale de Génie Civil

⁴⁵ SODECI : Société des Eaux de Côte-d'Ivoire

⁴⁶ LBTP : Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics

⁴⁷ SECI : Société d'Equipement de Côte d'Ivoire

⁴⁸ SONITRA : Société Nationale Ivoirienne de Travaux

⁴⁹ BCET : Bureau Central d'Etudes Techniques

⁵⁰ DCGTx : Direction et Contrôle des Grands Travaux

les activités en amont à une entité spécifique et vice-versa. Dans chaque cas, on note un centralisme fort, allant jusqu'à assurer la tutelle des organisations professionnelles.

Au cours de cette période, l'Etat diversifie les instruments de promotion de l'habitat. Il reste toujours le principal animateur du secteur en orientant les études, en validant les programmes d'aménagement et en suscitant des structures de financement ou de construction de logements avec des partenaires privés, mais en prenant le soin d'y avoir une participation financière majoritaire.

Ainsi, l'appareil productif national se caractérise par une excellente répartition des tâches sous le contrôle de l'Etat, entre le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, des organes d'études, d'aménagement et d'équipement de terrain, de financement et de production.

1.3.2. La Société d'Equipement des Terrains Urbains

Comme évoqué plus haut, en 1971 est créée la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU). Société d'Etat à sa création, puis Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC) quelques années plus tard. Sa mission consistait à mettre sur le marché des terrains à bâtir entièrement équipés en voirie et Réseaux Divers (VRD) sur l'ensemble du territoire national. Elle a pu ainsi créer à Abidjan des nouveaux quartiers et contribué à l'extension de la ville en harmonie avec les prévisions du Schéma Directeur d'Urbanisme. L'innovation majeure a consisté à libérer l'Etat des lourdes charges financières que nécessite l'aménagement urbain.

Cette société a aussi permis la restructuration de plusieurs quartiers d'habitat précaire à Abidjan.

2. Une production immobilière massive et diversifiée

2.1. Les sociétés étatiques de production du logement

Deux importantes sociétés publiques vont permettre à l'Etat de mettre en œuvre sa politique d'habitat au lendemain de son indépendance jusqu'au milieu des années 1980. Il s'agit de la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA) et de la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI). De 1960 à 1980, ces sociétés ont réalisé plus 70.000 logements, principalement à Abidjan (Parenteau, R., Charbonneau, F., 1992) de différents standings et de divers types. L'Etat demeure l'actionnaire majoritaire dans le capital social de la SICOGI qui est une société d'économie mixte. Ce statut va lui permettre d'avoir une certaine autonomie et de prendre des initiatives. En revanche, il finance intégralement la SOGEFIHA, créant ainsi une situation de forte dépendance de cette structure vis-à-vis du pouvoir central.

2.1.1. La Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA)

Créée en 1963 et placée sous la tutelle du ministère en charge des finances, cette société d'Etat gérée par un conseil d'administration devrait permettre aux pouvoirs publics de renforcer leurs actions dans la production de logements aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. Elle avait pour mission la gestion des ressources financières que l'Etat affectait à l'habitat rural et urbain, le recouvrement des produits des ventes, des locations-ventes et des loyers simples portant sur les immeubles et appartements construits avec ces ressources. Elle avait aussi pour objet d'assurer le service des emprunts ayant servi à la réalisation des immeubles. Cette mission transparaît bien dans sa dénomination.

Son statut juridique ne la prédestinait pas au départ à la production de logements. Mais dans la réalité elle a joué un rôle de promoteur immobilier. En effet, elle sera chargée par les pouvoirs publics de la production immobilière de l'Etat, sur la base d'un programme de logements réalisé par le Ministère en charge de la Construction. Les programmes immobiliers ont généralement été lancés à la demande de l'Etat, sous la forme de contrats passés avec des organismes parapublics ou privés. Ils répondaient aux besoins spécifiques de l'Etat. Cette production sera financée sur fonds propres et emprunts auprès de structures financières locales et internationales avec l'aval de l'Etat. L'appui de l'Etat ne se limite pas à ce niveau d'intervention. Au début de ses activités, la SOGEFIHA a bénéficié de la mise à disposition de terrains relevant des lotissements administratifs dans un premier temps et des terrains équipés de la SETU par la suite. Toutes ces faveurs qui lui ont été accordées par l'Etat, ont contribué à l'allègement des coûts de production. Par conséquent les niveaux des loyers et les prix de vente pratiqués étaient relativement bas.

Les modes d'accession aux logements économiques qu'elle réalise sont en général la location simple et la location-vente. Cependant, quelques opérations de taille modeste ont fait l'objet d'accession directe à la propriété. On pourrait citer notamment les opérations de la Riviera 3, les Résidences de Vallon 1 et une partie de des Résidences Vallon 2 dans la commune de Cocody.

De la date de sa création à 1979, année de la cessation de ses activités de production, la SOGEFIHA a construit près de 26.000 logements à Abidjan ⁵¹; soit une moyenne annuelle de plus de 1.500 logements. Cette moyenne se situe à plus de 2.700 logements par an dans la

⁵¹ Ce parc immobilier à Abidjan est composé de 61% de logements économiques, de 33% de logements de moyen standing et 6% de logements de grand standing. La SOGEFIHA a aussi construit dans certaines villes de l'intérieur du pays (2.600 logements) et en milieu rural (7.000 logements). Sa production sur toute l'étendue du territoire s'élève à plus de 35.000 logements

période 1970 – 1980 où la production totale de cette société se chiffre à plus de 28.000 logements en zone urbaine, pour un coût total de plus de 122 milliards de F CFA. Les financements de ces réalisations proviennent principalement d'organismes privés aussi bien nationaux qu'étrangers. On pourrait citer la CNPS⁵², les banques telles que la BICICI⁵³, la BIAO⁵⁴, la SGBCI⁵⁵, l'USAID⁵⁶. Quelques opérations ont été financées en partie par l'Etat à travers le Budget Spécial d'Investissement et d'Equipement (BSIE)⁵⁷.

Son parc de logement est très composite et de divers niveaux de standing. On y compte plusieurs types de logements : appartements, duplex, RDC en bande. Leur taille varie d'une pièce à six pièces avec des variantes en fonction des surfaces utiles. Les logements d'une pièce ont des surfaces utiles comprises entre 9 et 30 m². Celles des deux pièces varient de 30 à 70 m². La superficie des trois pièces se situe entre 25 et 125m², celles des quatre pièces et cinq pièces oscillent respectivement entre 60 et 160 m² et entre 85 et 230 m².

Tableau 9 : Surface utile des logements SOGEFIHA en fonction de leur taille

Taille des logements	Surface utile (m2)	Moyenne (m2)
1 pièce	9 à 30	17
2 pièces	30 à 70	45
3 pièces	25 à 125	65
4 pièces	60 à 160	90
5 pièces	85 à 230	110

Source : élaboration propre à partir des données de la SOGEFIHA Liquidation

Ces logements sont inégalement répartis, du point de vue géographique et typologique. De fait les logements RDC en bande et en appartement constituent la quasi-totalité du parc de la SOGEFIHA à Abidjan. Yopougon et Port-Bouet accueillent la majorité des logements en bande⁵⁸ alors que l'essentiel des appartements se retrouve à Port-Bouet⁵⁹.

⁵² CNPS : Caisse Nationale de Prévoyance Sociale

⁵³ BICICI : Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie en Côte d'Ivoire

⁵⁴ BIAO : Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale

⁵⁵ SGBCI : Société Générale de Banque

⁵⁶ USAID : U.S. Agency for International Development

⁵⁷ MCU – Direction Centrale de l'Urbanisme. *Recueil des opérations des sociétés immobilières à Abidjan de 1970 à 1981*. P

⁵⁸ A Abidjan près de 95% de ce type de logement sont dans ces deux communes. Sur un total d'environ 15.000 logements en bande, 9.500 unités sont à Port-Bouet et 4500 à Yopougon.

⁵⁹ A Cocody, les appartements concernent en très grande partie les logements des cités universitaires Mermoz et Campus 2000.

Planche 4 : Immeubles construits par la SOGEFIHA à Abidjan



Le cliché montre des immeubles produits par la SOGEFIHA dans la commune de Port-Bouet : Cité Policière de Vridi



Le cliché montre un immeuble construit par la SOGEFIHA dans la commune de Cocody : Cité 216 logements

Cliché J.J. Kanga, Abidjan 2008

Les productions de la SOGEFIHA concernent les communes d'Abobo, d'Adjamé, de Koumassi, du Plateau, de Port-Bouet, de Cocody et de Yopougon. Ces trois dernières communes accueillent les plus importants programmes immobiliers en termes quantitatifs. Yopougon enregistre 10.700 logements, soit près de 41% de la production. Port-Bouet et Cocody ont respectivement reçu sur leurs territoires 7.200 logements et 3.700 logements correspondant à 28% et 14% du volume total produit sur la période 1965-1979⁶⁰. Abobo et Adjamé totalisent environ 3000 logements.

Plus de 15.000 unités d'habitation sur un total d'environ 26.000 logements produits, sont proposés à la location simple ; soit un taux de 60%. La location-vente concerne environ 4000 logements, correspondant à 16% de l'ensemble. 2.700 autres logements sont l'objet de baux, soit 10% du volume total. Les baux cédés en location-vente portent sur 3000 logements ; soit 12% de la production de la société à Abidjan. Moins de 1% des logements étaient vendus directement et sont localisés à Cocody et Port-Bouet.

Comme on le constate, la location simple a été privilégiée. Les raisons qui justifient ce choix sont d'une part, l'insuffisance des ressources des postulants qui ne leur permettent pas de faire face aux charges locatives relativement élevées qu'imposerait l'option d'accession à la propriété et d'autre part, les surfaces réduites des lots et des cellules architecturales qui ne présentent pas de possibilités d'extension suffisante pour constituer la base d'un patrimoine familial. Les quartiers de Yopougon, Port-Bouet et Koumassi ont abrité majoritairement ce type

⁶⁰ Les premières livraisons de la SOGEFIHA ont été faites en 1965 ; soit deux ans après sa création

de logements en location simple. Ces trois quartiers ont regroupé plus de 15.000 sur un total de 15.800 logements destinés à la location simple ; soit une proportion de 95%.

Les logements mis en location-vente sont en général des logements de standing, disposant de plus d'espace et livrés avec une meilleure finition. Ils ont été plus développés à Abobo, Adjamé et Cocody. En effet sur un ensemble de 4.000 logements en location-vente, les trois quart sont dans ces trois communes avec plus de 1.000 logements à Cocody, 850 logements à Adjamé et plus de 1.000 logements à Abobo. Les logements en vente directe sont au nombre de 260 dont 220 à Cocody, soit 86%. Ils représentent une exception à la règle et constituent environ 1% de l'ensemble des logements produits par la SOGEFIHA. Près de 63% des baux cédés en location-vente se retrouvent à Cocody également. Sur un total de 3.000 unités, 1.900 logements sont localisés dans cette commune. Ce mode de gestion que constitue le bail, concernait généralement les logements affectés aux fonctionnaires et agent de l'Etat qui bénéficiaient de la gratuité du logement⁶¹.

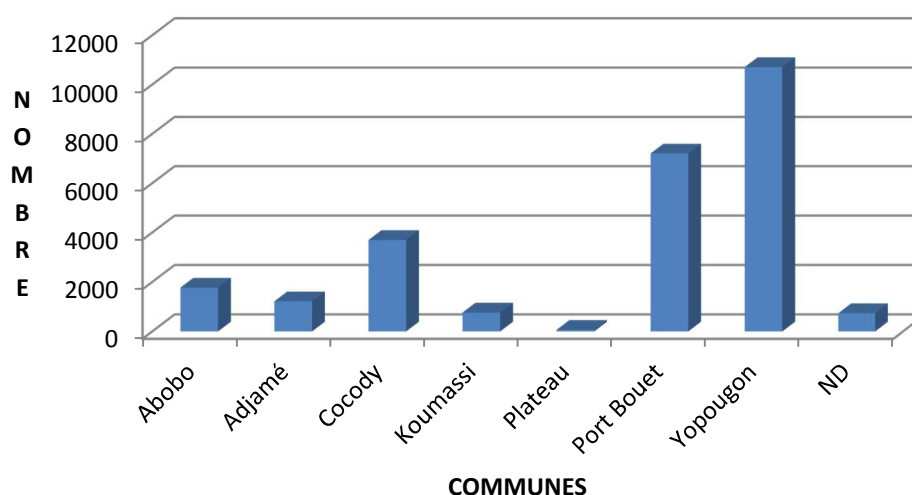
⁶¹ Des loyers étaient versés par l'Etat. Ils devaient concourir au remboursement des emprunts, couvrir les charges de gérance de la SOGEFIHA. A terme, ces logements devaient devenir propriété de l'Etat

Tableau 10 : Répartition spatiale de la production de la SOGEFIHA par mode d'occupation à Abidjan

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS						Total	Pourcent
	Baux cédés en L.V	Baux	LS	LV	VD	LC		
Abobo	-	628	112	1 020	-	14	1 774	6,8%
Adjamé	20	242	103	850	-	8	1 223	4,7%
Cocody	1 902	63	438	1 028	223	44	3 698	14,1%
Koumassi	-	-	765	-	-	-	765	2,9%
Plateau	-	-	66	-	-	-	66	0,3%
Port Bouet	350	897	5 493	373	36	59	7 208	27,5%
Yopougon	325	871	8 835	565	-	114	10 710	40,9%
ND	426	-	-	311	-	1	738	2,8%
Total	3 023	2 701	15 812	4 147	259	240	26 182	100%
Pourcentage	11,55%	10,32%	60,39%	15,84%	0,99%	0,92%	100,00%	

Source : Elaboration propre à partir des données de SOGEFIHA Liquidation – avril 2010

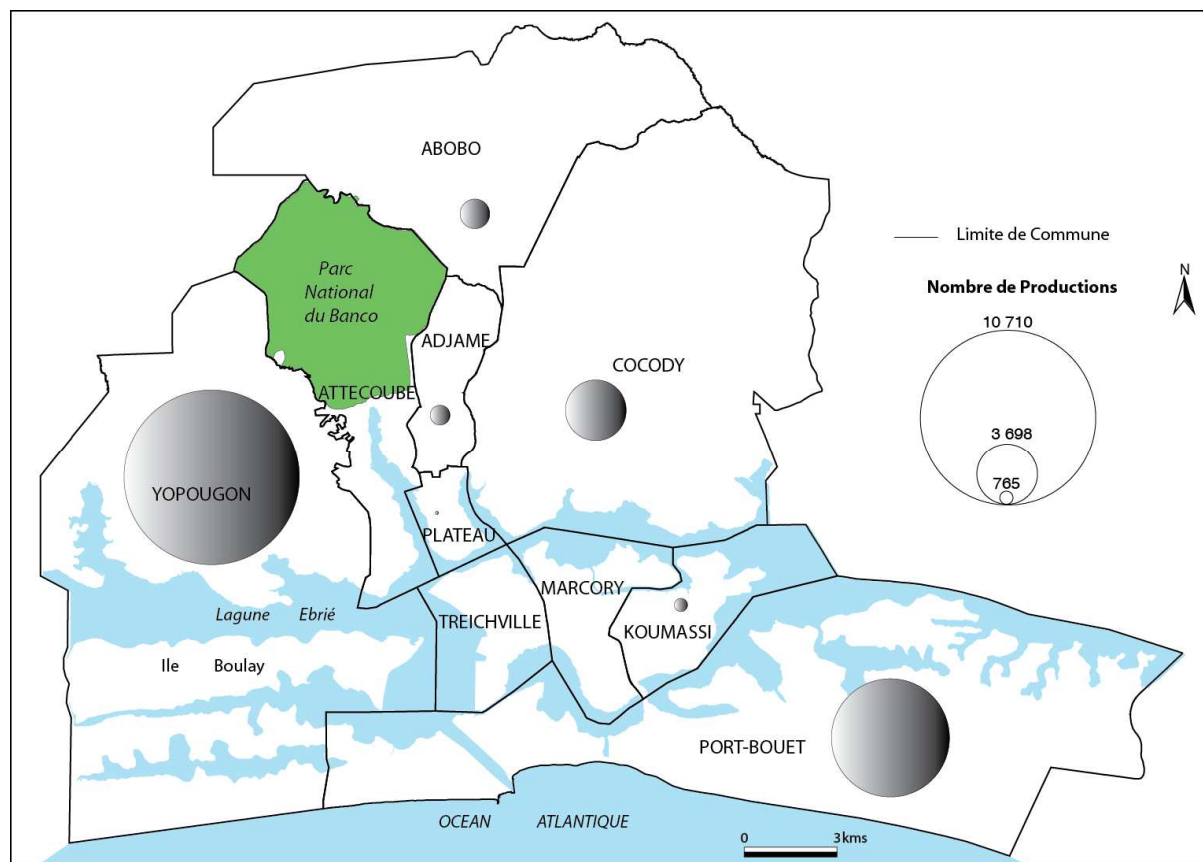
Graphique 1 : Répartition de la production de la SOGEFIHA par commune



Société d'Etat, la SOGEFIHA était un outil au service des pouvoirs publics qui lui donnaient ses grandes orientations, à travers un conseil d'administration composé exclusivement de représentants de plusieurs ministères et institutions de la République. Il s'agit de l'Assemblée Nationale, du Conseil Economique et Social, des ministères chargés de l'économie et des finances, des travaux publics, du plan et de l'agriculture. Le conseil d'administration compte aussi en son sein des représentants de la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA), du Crédit de la Côte d'Ivoire (CCI) et de la Société Nationale de Financement. Cette forte présence de l'Etat ôte toute autonomie à la SOGEFIHA particulièrement dans la politique d'attribution et fixation des loyers des logements. Les tentatives entreprises par la SOGEFIHA pour fixer des loyers tenant compte de l'amortissement du capital investi et des charges de gestion du

patrimoine se heurtaient aux pouvoirs publics. L'attribution des logements était aussi assurée par une commission nationale.

Carte 8 : Répartition spatiale de la production de la SOGEFIHA



Source : *Elaboration propre à partir des données SOGEFIHA Liquidation – avril 2010*

Conception: *KANGA J.J.*

Réalisation : *KONAN K. Eugène, 2013*

2.1.2. Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI)

La SICOGI, société de promotion et de gestion immobilière, est créée en 1962 à la suite de la fusion des deux sociétés de promotion immobilière mises en place pendant la période coloniale, à savoir la Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire (SIHCI) et la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI). Elle est née sous la forme d'une société d'économie mixte dans laquelle l'Etat est majoritaire avec 56% des actions. Elle représente l'un des principaux outils de la mise en œuvre de la politique d'habitat de l'Etat. A ce titre, elle a réalisé plusieurs opérations immobilières de grande envergure à Abidjan et quelques programmes immobiliers dans certaines villes de l'intérieur du pays, dont Bouaké et San Pedro.

Avant le démarrage des activités de production de la SICOGI, les deux sociétés dont elle est issue avaient déjà réalisé à Abidjan, environ 5.880 logements répartis dans les quartiers d'Adjamé, Cocody, Marcory, Plateaux et Treichville. De sa création à 1980 elle a construit

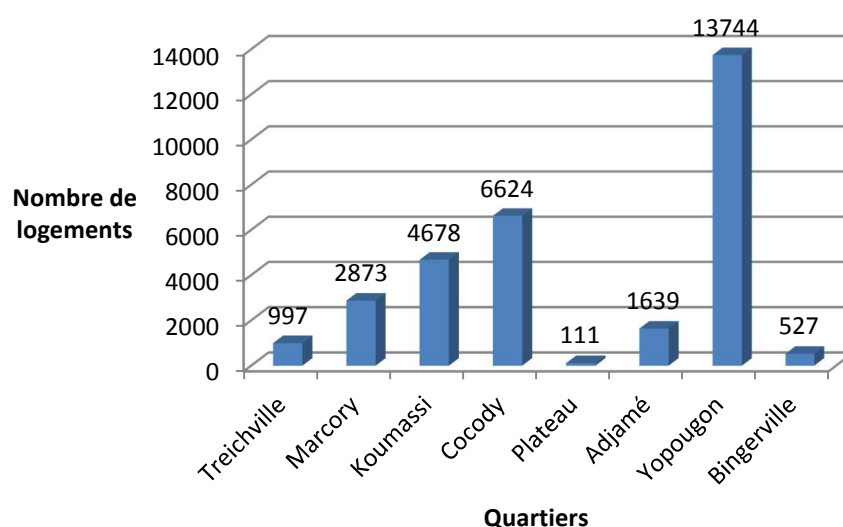
32.700 logements dont près de 31.200 à Abidjan ; soit plus de 95% de sa production totale sur la même période. Les quartiers de Yopougon et Cocody accueillent à eux deux plus de 65% de la production, alors que ceux d'Abobo, de Port Bouet et d'Attécoubé ne bénéficient d'aucune opération immobilière de cette société. En effet, plus de 13.500 logements ; soit 44% du volume produit, sont réalisés à Yopougon. Plus de 6.600 sont construits à Cocody, soit 21%. Koumassi et Marcory ont reçu respectivement environ 4.700 et 2.900 unités, correspondant à 15% et 9% du parc immobilier produit par la SICOI à Abidjan. Une centaine de logements a été réalisée au Plateau, un millier à Treichville et près de 1.600 logements à Adjamé.

Tableau 11 : Production de la SICOI par quartier de sa création à 1980

Quartiers	Nombre de logements	Pourcentage
Treichville	997	3,2%
Marcory	2873	9,2%
Koumassi	4678	15,0%
Cocody	6624	21,2%
Plateau	111	0,4%
Adjamé	1639	5,3%
Yopougon	13744	44,1%
Bingerville	527	1,7%
TOTAL	31 193	100,0%

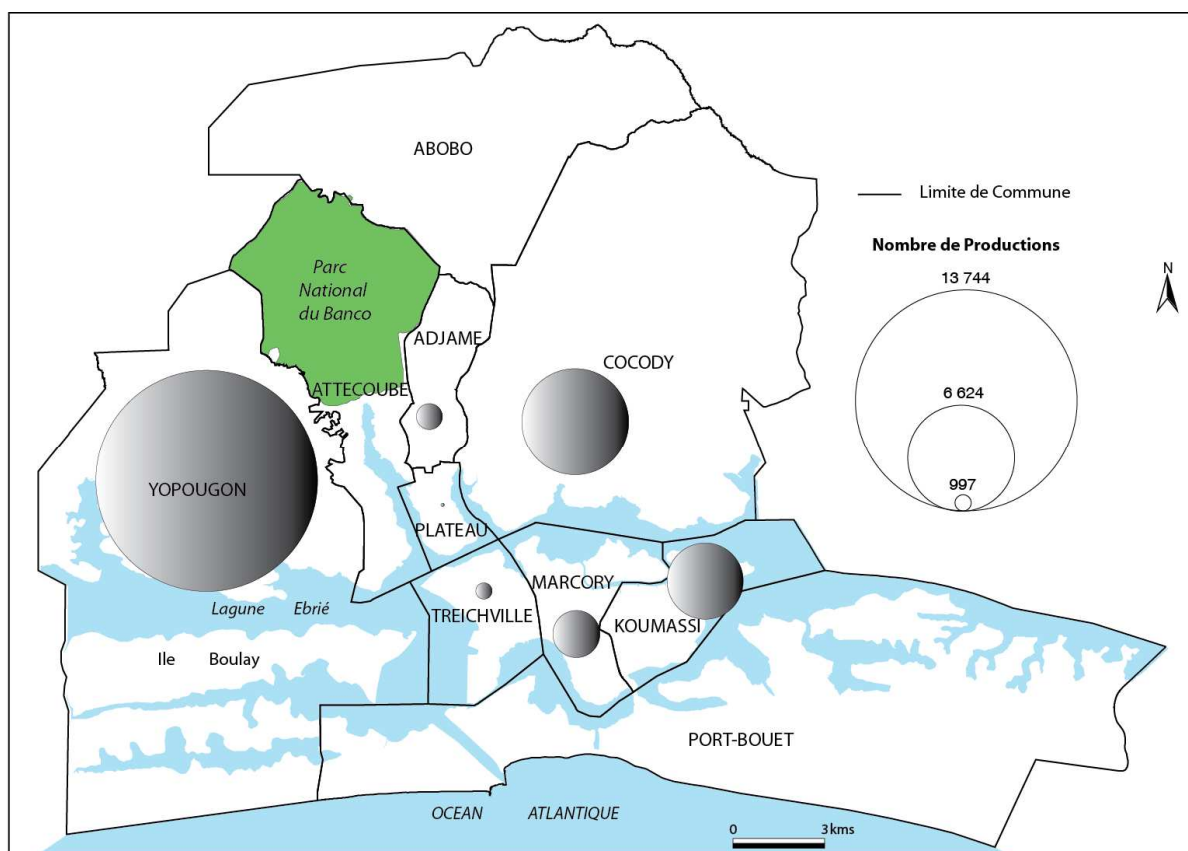
Source : Plan de développement stratégique de la SICOI – septembre 2006

Graphique 2 : Production spatiale de la SICOI



Plus des deux tiers des réalisations ont été faites sur la période 1970 – 1980. Sur cette période, la SICOGI a mis sur le marché immobilier près de 24.000 logements dans principalement quatre quartiers d’Abidjan pour plus de 44 milliards⁶². Il s’agit des quartiers de Yopougon avec environ 14.000 logements ; de Koumassi avec plus de 3.000 logements et de Cocody et Marcory avec respectivement environ 2.000 logements et 2.500 logements. Cette production importante sur la période concernée s’explique en partie par l’entrée en action de la SETU, qui devrait mettre des terrains équipés à la disposition des promoteurs, leur permettant ainsi de se concentrer sur la construction des logements

Carte 9 : Production de la SICOGI par quartier, de sa création à 1980



Source : Plan de développement stratégique de la SICOGI – septembre 2006

Conception: KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

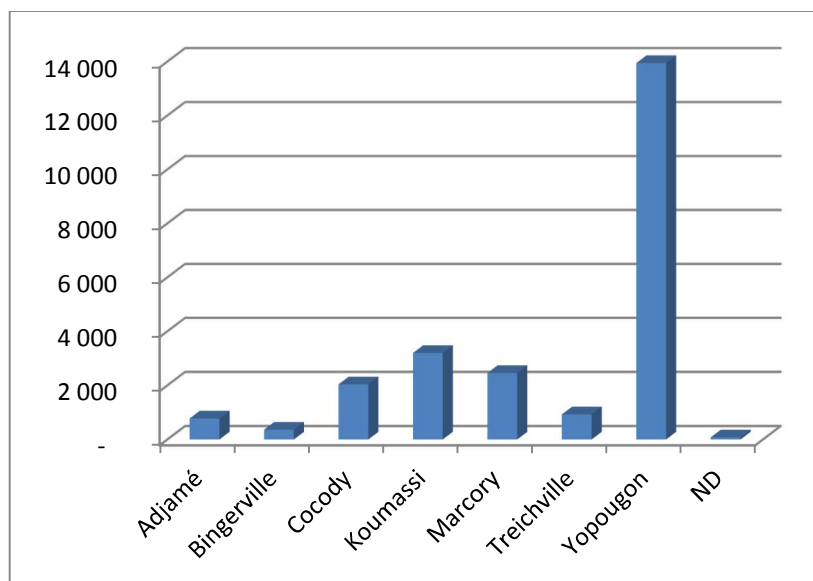
⁶² MCU – Direction Centrale de l’Urbanisme. *Recueil des opérations des sociétés immobilières à Abidjan de 1970 à 1981*. P

Tableau 12 : Production de la SICOGI par commune de 1970 – 1980

Communes	Nombre de logements
Adjamé	779
Bingerville	364
Cocody	2 039
Koumassi	3 198
Marcory	2 458
Treichville	928
Yopougon	13 945
ND	80
Total	23 791

Source : Ministère de la Construction et de l'Urbanisme
Direction Centrale de l'Urbanisme - 1982

Graphique 3 : Production de la SICOGI par commune (1970 – 1980)



Tout comme la SOGEFIHA, plusieurs types de logements composent le parc de la SICOGI. On y trouve des villas individuelles, des logements en bandes, des duplex individuels, des duplex en bandes et des appartements. Trois statuts d'occupation des logements ont été mis en vigueur : vente directe, location-vente et location simple. Sur l'ensemble des logements produits par cette société, environ 80% étaient mis sur le marché immobilier en location simple et destinés théoriquement aux ménages à revenus moyens et modestes. Près de 10% du parc⁶³ était offert

⁶³ Les logements destinés à la location-vente étaient généralement de type moyen et haut standing

en location-vente et seulement 10% en accession directe à la propriété. Ils étaient affectés aux ménages disposant de bons revenus. Le solde, soit environ 80 % du stock était mis à disposition sous forme de bail et dont les bénéficiaires étaient principalement les employés de l'Etat.

Planche 5 : Immeubles construits par la SICOGI à Abidjan



Le cliché montre un immeuble construit par la SICOGI dans la commune de Cocody : Tours Sainte Marie



Le cliché montre des immeubles construits par la SICOGI dans la commune de Cocody : Cité Zoo II

Cliché BNETD, Abidjan 2000

Les financements des réalisations de la SICOGI, à la différence de la SOGEFIHA ont été assurés par des structures financières étatiques et paraétatiques comme l'Office pour le Soutien de l'Habitat Economique (OSHE), la Banque Nationale d'Epargne et de Crédit (BNEC), la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS), le Crédit de Côte d'Ivoire (CCI), la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA). La Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE)⁶⁴ a aussi apporté un important financement à la SICOGI.

En dehors de ces deux sociétés publiques de promotion immobilière, on note la présence de promoteurs privés qui ont réalisé des programmes à Abidjan. Il s'agit entre autres du Groupement Foncier de Côte d'Ivoire (GFCI) et de la Société de Promotion Immobilière (SOPIM), de la SIPHO et de la Société Ivoirienne pour le Développement Immobilier (SIDECI). A ce jour, le GFCI et la SOPIM sont en activités ont des programmes en cours de réalisation à Abidjan.

⁶⁴ La CCCE a été transformée en Caisse Française de Développement en 1992

2.1.3. L'apport des principaux promoteurs privés : une production modeste

2.1.3.1. Le Groupement Foncier de Côte d'Ivoire

Le Groupement Foncier de Côte d'Ivoire est l'une des plus anciennes sociétés de promotion immobilière en activité en Côte d'Ivoire. Cette société a été créée en 1955. Au départ elle s'est fixée pour objectif de construire des logements destinés à la classe économique moyenne. Ses programmes sont principalement localisés dans les communes de Marcory et de Yopougon, où elle a produit au total près de 5000 logements. En effet, la réalisation de ses premiers programmes ont commencé d'abord par la commune de Marcory qui a accueilli 3360 logements entre 1957 et 1977 ; soit sur une durée de 20 ans. Cela correspond à une moyenne annuelle de 168 logements. Ensuite, elle a bâti la cité dénommée « Bel Air » à Yopougon entre 1978 et 1980 et comprenant 650 logements. Enfin, en 1980, elle a réalisé l'opération « cité verte » de 980 logements à dans la commune de Yopougon. Toutes les productions de cette société étaient destinées à la vente directe.

Depuis 2008, le GFCI a lancé une nouvelle opération dans la commune de Cocody, pour la construction de 143 villas duplex de 5 pièces, destinées à des ménages financièrement aisés.

2.1.3.2. La société de Promotion Immobilière

Créée en 1973, la SOPIM a réalisé plusieurs programmes aussi bien à Abidjan que dans certaines villes⁶⁵ de l'intérieur du pays. A Abidjan, ses réalisations sont dans les communes d'Abobo, de Cocody, de Koumassi, de Treichville et à Yopougon. De 1974 à 1985 cette société a construit plus de 1600 logements économiques, de moyen et haut standing ; soit environ 160 logements par an. On compte dans son parc des villas basses, des duplex et des appartements. Les programmes réalisés par cette société sont généralement de taille moyenne modeste. Sa plus importante opération se trouve dans la commune de Koumassi avec 500 logements.

Comme on le constate, les productions de ces deux promoteurs privés sont marginales comparativement à celles des deux sociétés publiques.

⁶⁵ La SOPIM a construit des logements à Bouaké, Katiola, Odienné et Yamoussoukro

Tableau 13 : Opérations immobilières de la SOPIM (1974 – 1985)

Opérations	Communes	Nombre de logement	Types de logement	Niveau de standing
Résidence Plateaux Dokoui	Abobo	100	villas	Economique
Résidence Plateaux Dokoui	Abobo	285	duplex	Economique
Résidence Plateaux Dokoui	Abobo	53	villas	Moyen
2 Plateaux 1	Cocody	48	villas	Moyen
2 Plateaux 2 Résidence de la Paix	Cocody	41	villas	Moyen
Rdce Palmeraie 2 Plateaux	Cocody	29	Apt	Haut
Résidence Cascades 2 Plateaux	Cocody	15	villas	Haut
Résidence Silence 2pltx Plateaux	Cocody	58	villas	Haut
Koumassi	Koumassi	500	duplex	Economique
Résidence Pangolin	Koumassi	92	Apt	Moyen
Treich Rdce Pont De Gaulle	Treichville	86	Apt	Haut
Banco 2ème Tranche	Treichville	209	villas	Moyen
Banco	Yopougon	90	villas	Moyen
TOTAL		1 606		

Source : SOPIM - 2010

3. Des mécanismes de financement tributaires des ressources extérieures

Au soutien de la production immobilière, un fonds sera mis en place après une période de recours au financement extérieur. Ce fonds sera géré successivement par l'Office de Soutien à l'Habitat Economique (OSHE) et la Banque Nationale d'Epargne et de Crédit (BNEC).

3.1. Le recours aux financements extérieurs

Avant 1970, la production des deux sociétés publiques de promotion immobilière était soutenue par des emprunts internationaux de diverses origines et de longue durée. Le financement de la SICOGI et de la SOGEFIHA provenait principalement des prêts contractés sur le marché financier international. Ces emprunts étaient négociés par l'intermédiaire de la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA)⁶⁶, organisme de dépôt de l'Etat créé en 1959. Plusieurs quartiers ont été ainsi réalisés sur ces financements extérieurs. A cet effet on pourrait citer les capitaux norvégiens, israéliens, libanais et américains, qui ont permis la construction de quartiers dans les communes d'Abobo, d'Adjamé, de Cocody, de Port-Bouet et de Yopougon.

⁶⁶ Le remboursement de la dette était assuré par cet organisme pour le compte de l'Etat.

Dans cette période, la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) est demeurée le principal bailleur de fonds de la SICOGI dont elle était actionnaire⁶⁷. Mais au regard de l'immensité des besoins, les moyens vont s'avérer insuffisants. Cette insuffisance des moyens est reconnue par le Président de la République, Félix Houphouët-Boigny à l'occasion de son message à la nation en 1968 en déclarant :

« Force est de reconnaître que nos moyens ne sont pas à la mesure de nos besoins (...). Je suis parvenu à la conclusion que seule une participation au financement à la fois directe, massive et immédiate de l'Etat pourra résoudre en partie ce problème et répondre à l'attente de nos compatriotes ».

Ainsi, les moyens vont être renforcés plus tard par l'Etat pour lui permettre de faire face aux besoins de plus en plus importants. Dans cette optique, une structure financière spécialisée sera mise en place pour diversifier les sources de financement existantes, et renforcer les moyens d'action des sociétés immobilières publiques que sont la SICOGI et la SOGEFIHA.

3.2. Le renforcement du système de financement

3.2.1. L'Office de Soutien à l'Habitat Economique (OSHE) : divers modes d'intervention

Cette structure financière, jouissant d'un statut d'établissement public, est mise en place en 1969 et sera chargée de la gestion d'un fonds alimenté par des ressources fiscales affectées⁶⁸. D'un montant de 1,3 milliard de F CFA en 1969, ce fonds connaîtra une hausse régulière avec l'évolution économique. De 2,5 milliards de F CFA en 1970, il passe à plus de 10 milliards de F CFA en 1978. Il atteindra plus de 15 milliards en 1980. Il avait plusieurs types d'interventions. D'abord il va permettre à l'Etat d'apporter une subvention dans le cadre des opérations d'habitat à caractère social conduites par la SICOGI et la SOGEFIHA. Cette subvention se traduit par la mise à disposition de celles-ci par l'Etat, de terrains viabilisés de la SETU⁶⁹. L'Etat prenant donc en charge le coût correspondant à travers le Budget Spécial d'Investissement et d'Equipement (BSIE). Une part très importante des ressources était affectée à la subvention pour la réalisation des Voiries et Réseaux Divers (VRD). En 1970, cette subvention s'élevait à

⁶⁷ La CCCE était une institution financière française. Sa présence au capital social de la SICOGI et le statut patrimonial des logements destinés principalement à la location justifiait cet important flux de ressources extérieures concessionnelles. (L'engagement de l'Etat était limité à la garantie d'emprunt).

⁶⁸ Affectation d'une taxe de 1% sur la masse salariale, affectation de 1% de la taxe sur les prestations de services (TPS) et d'une surtaxe de 3 francs par litre d'essence. En 1975, la contribution des employeurs passe de 1% à 3,5%. Ce taux passe à 4,5% plus tard.

⁶⁹ Cela répondait aussi au souci de ne pas retarder les projets immobiliers de la SICOGI et de la SOGEFIHA. Le financement des VRD primaires et secondaires dans le cadre des programmes économiques de ces deux sociétés était à la charge de l'Etat.

1,7 milliard pour une ressource totale de 2,5 milliards ; soit un pourcentage de 69%. A partir de 1972, année d'entrée en opération de la SETU, créée un an plus tôt, cette proportion pour la subvention des Voiries et Réseaux Divers (VRD), va devenir plus consistante.

Ensuite, le fonds a aussi permis d'accorder des prêts ou avances à des conditions très favorables (3 à 5% de taux d'intérêt sur 20 à 25 ans) à la SICOGI et à la SOGEFIHA pour le financement partiel des constructions. L'essentiel du financement des travaux de construction est assuré par des emprunts des sociétés promotrices sur le marché financier national et international. En général, l'autofinancement concerne les opérations immobilières de bon standing. Les logements de ces opérations étaient destinés à la vente directe aux ménages aisés.

Enfin, le troisième mode d'intervention du fonds porte sur la bonification de certains emprunts contractés par les sociétés immobilières sur le marché financier local. Le but étant de transformer en crédits à long terme, des crédits à moyen terme⁷⁰. En 1976, ses attributions sont redéfinies et ses interventions vont se limiter dorénavant au préfinancement des VRD. Les activités de crédits étant confiées à une autre structure financière créée un an plus tôt, la Banque Nationale pour l'Épargne et le Crédit (BNEC). Il fut dissout et remplacé par le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) en 1977, géré par cette nouvelle banque.

Tableau 14°: Affectation des ressources du FSH de 1969 à 1978 (en milliers de F CFA)

Année	Ressource totale	Subvention VRD	Prêt construction	Emplois divers	Total emploi
1969	1 310	103	-	104	207
1970	2 512	1 735	626	75	2 436
1971	1 647	114	-	332	446
1972	2 809	2 055	654	790	3 499
1973	1 204	1 289	469	498	2 256
1974	1 130	841	965	716	2 522
1975	3 745	3 189	643	2 232	6 064
1976	3 525	2 630	-	1 033	3 663
1977	8 889	4 048	3 439	463	7 950
1978	10 490	635	1 627	6 496	8 758
TOTAL	37 261	16 639	8 423	12 739	37 801

Source : BNEC - 1979

⁷⁰ Cette opération devait inciter les banques locales à accorder des prêts

Le tableau 14 montre que les ressources du FSH ont en grande partie, servi à subventionner les travaux de VRD. Les subventions des VRD représentent près de 45% des ressources totales mobilisées de 1969 à 1978. En 1970, 1972, 1973 et 1978, ces subventions ont constitué respectivement 69%, 73%, 107% et 6% des ressources disponibles.

3.2.2. La Banque Nationale d'Épargne et de Crédit : un établissement au service de l'habitat

En 1975, est créée une nouvelle structure financière, la Banque Nationale pour l'Épargne et le Crédit (BNEC), chargée notamment de promouvoir l'accession à la propriété par le développement de l'épargne et le crédit. Cette société d'Etat collecte donc l'épargne des particuliers pour la construction et les prêts à l'habitat économique. De façon plus large, elle « *a pour objet de collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, les dépôts d'épargne des personnes physiques et morales, et consentir des prêts à court, moyen et long terme pour la construction, l'acquisition, l'achèvement ou la transformation des logements économiques et de moyen standing (...). Outre l'épargne des ménages, la banque sera autorisée "à rechercher et à mettre en place les financements nécessaires aux sociétés immobilières d'Etat pour la réalisation de tout programme de logement économique entrant dans les objectifs du plan, (...)* » (YAPI-DIAHOU, A., 1981).

Conformément donc à ses missions, la BNEC est autorisée à mobiliser les ressources nécessaires, aussi bien internes qu'externes. En janvier 1977, la gestion du Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) lui est confiée. De même, elle sera chargée de gérer les prêts accordés par la Banque Mondiale et l'US-AID à l'Etat, d'un montant total de 34,6 millions de dollars US, au titre du FSH dans le cadre du premier projet de développement urbain. Elle représentait la seule véritable banque de l'habitat dans le système bancaire ivoirien et avait permis de mobiliser l'épargne interne. Dès lors, elle se devait d'assurer le financement de la SICOGI et de la SOGEFIHA mais encore, de manière générale, tout concours à la promotion de l'habitat économique.

En 1980, l'Etat se retire du capital social de la BNEC qui est désormais détenu par le privé. Dans le même temps, elle est dessaisie de la gestion des ressources publiques réservées au secteur de l'habitat. Elle fut liquidée en 1984 en raison notamment du manque de ressources financières à long terme et du détournement d'affectation de ses ressources financières. En juin 1984, un décret est pris pour créer au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement, le Fonds de Soutien de l'Habitat qui a pour objet de concourir au financement de l'habitat social ou économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement des opérations

relatives à ce type de constructions⁷¹. A cette fin, il intervient notamment pour bonifier les taux d'intérêts et la prise en charge totale ou partielle de certains éléments du coût de revient de la construction, et notamment des V.R.D, des taxes et du prix d'acquisition des terrains.

Le FSH est principalement alimenté par des dotations du Budget Spécial d'Investissement et d'Equipement (BSIE) et le produit de remboursement des prêts ou avances consentis aux sociétés immobilières intervenant dans la réalisation des programmes de construction à caractère économique ou social. Sa gestion est confiée à un comité directeur composé des ministres en charge de l'Economie, de la Construction, des Affaires Sociales et du directeur de la Caisse Autonome d'Amortissement.

Le mécanisme de financement du secteur de l'habitat est fortement marqué par la présence de l'Etat. Cependant, il compte d'autres intervenants, tel que le Crédit de la Côte d'Ivoire (CCI).

3.2.3. L'intervention du Crédit de la Côte d'Ivoire (CCI) dans l'habitat

Cette structure d'économie mixte de financement fut créée pendant la période coloniale, en 1957 pour financer le crédit à la consommation. Dix années plus tard, il va s'intéresser au secteur immobilier en accordant des prêts aux sociétés immobilières, surtout à la SICOI. La répartition de son capital faisait apparaître une participation de l'Etat de Côte d'Ivoire, de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) et de la Caisse Centrale de Coopération Economique, organisme français (CCCE)⁷². Les besoins en investissements dans plusieurs secteurs de l'économie nationale ont conduit les pouvoirs publics à étendre les activités du CCI aux secteurs PME-PMI et à l'hôtellerie grâce, notamment, à la mise en place des lignes de crédit de la CCCE et de la banque mondiale.

L'expansion des requêtes en matière immobilière a amené les actionnaires à créer un département spécialisé en Financement Immobilier ; la Compagnie Ivoirienne de Financement Immobilier (CIFIM). Cette structure annexe au Crédit Côte d'Ivoire, est dotée d'un capital de 320 millions de FCFA majoritairement détenu par l'Etat. Elle utilisait la technique du crédit différée. Encore une fois, ce dernier montre sa volonté de développer le secteur de l'immobilier.

La CIFIM a été dissoute en 1993 et sa situation transférée à la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI), créée dans la même période.

⁷¹ Décret n°84-315 du 27 juin 1984, portant création du Fonds de Soutiens de l'Habitat

⁷² L'Etat détenait une forte majorité du capital social de cette banque de développement

Le renforcement du système de financement a permis d'augmenter la production des logements. Ainsi de 1971 à 1977, la production moyenne annuelle des deux sociétés immobilières étatiques était de 5.000 unités. Ce système de financement s'appuyait fortement sur les ressources extérieures concessionnelles sur lesquelles les pouvoirs publics n'avaient aucune emprise.

3.2.4. Les autres sources de financement

La production des deux sociétés immobilières de l'Etat a aussi bénéficié de l'appui de certains organismes privés de financement dont des banques locales telles que la BICICI, la BIAO et la SGBCI qui ont participé au financement de certaines opérations de la SOGEFIHA. La Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS) a également contribué au financement de quelques opérations de la SICOGI et de la SOGEFIHA.

Hormis ces financements directs des promoteurs, des mesures fiscales en faveur des entreprises de construction ont permis de produire des logements sociaux et économiques.

3.2.5. Des mesures financières incitatives, essentiellement fiscales

Les mesures incitatives adoptées pour le développement de l'habitat sont essentiellement d'ordre fiscal et financier. Elles concernent les entreprises de construction de logements à caractère économique et social. Déjà dans les années soixante-dix, le ministre en charge de l'économie et des finances et celui de la construction avaient pris conjointement un arrêté définissant les normes et les caractéristiques des habitations économiques et à usage locatif qui permettent de bénéficier de l'aide financière de l'OSHE. Ce dernier, comme évoqué précédemment, donnait la possibilité à l'Etat de subventionner certaines opérations immobilières, de faire accorder des prêts ou avances aux promoteurs à des conditions favorables et de rendre possible la bonification de certains emprunts faits par les promoteurs sur le marché local.

A cette décision, vient s'ajouter une autre prise en 1971, à travers l'annexe fiscale à la loi de finance de la même année. Elle a permis à des promoteurs de programmes immobiliers à caractère économique et social de profiter d'une réduction de 50% de l'impôt sur le bénéfice industriel et commercial, d'être exonérés de la contribution des patentes pendant l'année de commencement de leurs activités et pendant les deux années suivantes. Elle leur a également permis d'être exonérés de la TVA sur les travaux de construction des logements ainsi que les matériaux et fournitures y intégrés.

Toutes ces mesures montrent que l'Etat s'est engagé fortement⁷³. Cela était nécessaire pour « solvabiliser » la clientèle visée en ne lui faisant payer qu'une partie du coût des logements produits et en étalant le remboursement du solde sur une période longue, avec un taux d'intérêt bas.

CONCLUSION

Ce chapitre montre la volonté des autorités au lendemain des indépendances de loger décemment la population, à travers les actions qu'elles ont posées. Ces actions ont porté notamment sur des mesures institutionnelles et financières pour produire l'espace urbain. Cette production de l'espace urbain à Abidjan, est fortement marquée par la présence des pouvoirs publics dès le début des années 1960 jusqu'au milieu des années 1980. Sur cette période l'Etat s'est donné les moyens pour espérer atteindre les objectifs qu'il s'est fixé. Il s'agit notamment des moyens de production foncière et immobilière. La production des terrains urbains était assurée dès le début par les services centraux de l'administration avant d'être confiés à la Société d'Equipeement des Terrains Urbains, un instrument majeur de la politique de l'Etat. Elle a développé de nouveaux quartiers équipés et contribué à l'extension d'Abidjan en conformité avec les dispositions des premiers plans d'urbanisme.

Quant à la promotion immobilière, elle a été le fait de la SICOGI et de la SOGEFIHA, qui ont permis la construction de plus de 90.000 logements à Abidjan. Toutes ces productions ont été possibles grâce à un mécanisme de financement mis en place par l'Etat qui a joué le rôle de financier, de promoteur et de gestionnaire.

⁷³ Les perspectives décennales montraient que l'ensemble des coûts pris en charge par l'Etat était en moyenne la moitié du coût réel, sous la forme de la subvention des infrastructures, des exonérations d'impôts et des bonifications d'intérêts des prêts. Le fait que ces logements étaient en majorité loués et que par conséquent ils restaient la propriété publique justifiait cet engagement particulièrement élevé de ressources publiques au bénéfice d'une clientèle nécessairement limitée.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Les deux premières décennies après les indépendances sont marquées par une politique volontariste de l'Etat dans le secteur de l'habitat. Une politique de l'habitat qui a été au service du plan urbain de la ville d'Abidjan. Celle-ci a fait l'objet d'élaboration de plusieurs plans d'urbanisme successifs qui lui ont permis un développement spatial cohérent. Par ailleurs, la gestion de l'espace urbain a été possible grâce notamment à divers outils de contrôle et d'utilisation du sol. Ainsi, la production de logements a en général suivi les grandes orientations proposées par les différents plans d'urbanisme.

Ces logements produits massivement par les deux grandes sociétés de promotion immobilière publique, la SICOGI et la SOGEFIHA, ont concerné l'ensemble des communes d'Abidjan. Mais les communes de Yopougon et Port-Bouet ont accueilli la majeure partie de ces logements. Elles ont accueilli près de 70% de la production de la SOGEFIHA. En 1980, plus 44% des logements produit par la SICOGI se trouvaient à Yopougon. Le parc de ces deux sociétés étatiques était composé de divers types de logements dont des villas plain-pied, des duplex individuels, jumelés en bandes et des appartements. A côté de ces deux sociétés, on note quelques promoteurs privés qui ont produit des logements destinés à l'acquisition directe. Cette offre diversifiée et les différents statuts d'occupation des logements mis en vigueur ont permis aux ménages d'avoir plus de possibilité par rapport au choix de leurs logements. Toute cette production massive a été possible grâce à l'intervention directe de l'Etat qui a mis en place un cadre institutionnel, technique, réglementaire et financier.

Mais cette politique de l'habitat social va connaître des limites avec la demande sans cesse croissante en logements et la crise économique et financière, poussant l'Etat à reformer sa politique sectorielle. Il se retire progressivement de la production directe et trace un cadre pour permettre au secteur privé de prendre le relais. La deuxième partie de notre travail nous donne l'occasion d'aborder cet aspect.

**DEUXIEME PARTIE : DEPUIS 1985, REPLI DE L'ETAT DE LA PRODUCTION
DIRECTE DU LOGEMENT ET EMERGENCE DES PROMOTEURS
IMMOBILIERS PRIVES**

INTRODUCTION

Au début des années 1980, les autorités définissent clairement leurs priorités dans le secteur de l'habitat. Ces priorités portent sur la libéralisation de l'aménagement des terrains urbains, l'abandon de la politique de l'habitat social et le développement d'un secteur d'habitat intermédiaire. Ce nouvel engagement de l'Etat est corroboré par le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme qui déclare :

“C'est donc l'axe de développement d'un secteur d'habitat intermédiaire que — conjointement à la production de terrains aménagés — nous privilégions dans nos propositions. Nous pensons de plus que les mécanismes de financement devraient favoriser l'accession à la propriété des classes intermédiaires.”¹

L'objectif poursuivi par cette politique de désengagement est de favoriser l'émergence d'un marché privé concurrentiel et dynamique dans lequel l'Etat jouerait le rôle de régulateur et d'arbitre. Cette démarche qui devrait contribuer au redressement du secteur du logement résidentiel est justifiée en partie par l'existence d'une aspiration potentielle très forte d'accès à la propriété en Côte d'Ivoire. En effet, l'un des plus importants désirs des ménages ivoiriens est d'être propriétaires de leurs logements, car ce statut représente aux yeux de la population, un degré de promotion sociale.

Les actions des pouvoirs publics seraient donc, d'une part, de soutenir l'offre et la demande de logements et, d'autre part, de faciliter l'accession à la propriété. Dans les faits, le choix des mesures gouvernementales est guidé par la volonté de l'Etat de garantir la solvabilité des ménages et d'encourager les constructeurs à offrir des logements de qualité à des prix abordables. Pour cela, un certain nombre de dispositions seront prises dans la seconde moitié des années 1980 et portant aussi bien sur des mécanismes de financement que sur des structures de gestion foncière. Ces dispositions seront complétées plus tard notamment par des mesures d'incitations fiscales spécifiques aux grands investissements dans le secteur de l'habitat.

Cette partie de notre travail qui met en lumière le retrait de l'Etat de la production directe de l'habitat et la montée en puissance des promoteurs immobiliers privés est structurée en trois chapitres. Le premier chapitre concerne la reconversion de l'Etat à travers les réformes entreprises dans le secteur de l'habitat, la mise en place de nouveaux outils et les dispositions incitatives pour le développement de ce secteur. Le deuxième chapitre porte sur les acteurs et les stratégies foncières. Il s'appesantit sur le cadre administratif, les acteurs institutionnels et

¹ Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, *Une nouvelle politique de l'habitat social*, Agence Coopération et Aménagement, Abidjan, 1982, p. 3

les pratiques populaires. Le dernier chapitre est relatif au marché de la promotion immobilière. Il s'intéresse particulièrement à l'offre et à la demande de logements ainsi qu'aux caractéristiques socio-économiques des acquéreurs.

CHAPITRE III : **D'UN ETAT INVESTISSEUR A UN ETAT FACILITATEUR ET INCITATEUR**

Au début des indépendances, l'Etat de Côte d'Ivoire a disposé de moyens financiers relativement suffisants pour mettre en œuvre ses projets d'extension de la ville d'Abidjan et de modernisation de l'habitat. Pour tenter d'atteindre les objectifs qu'il s'est alors fixé, Il va faire appel aux crédits extérieurs pour renforcer sa capacité financière. Ces crédits peu onéreux et obtenus à des conditions favorables, ont joué un rôle prépondérant dans le financement de la production du cadre bâti. Mais la crise économique des années 1980, le retrait de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) du financement du logement économique et la pression des bailleurs de fonds, notamment la Banque mondiale dont la politique urbaine est fondée sur le concept de coût acceptable pour les bénéficiaires, l'obligent à se désengager progressivement du secteur productif pour se consacrer à son rôle d'arbitre et d'incitateur.

Ainsi, l'Etat va entreprendre la réforme de son appareil de production par la dissolution de certains de ses outils mis en places dans les années 1960 et 1970 et la création de nouveaux instruments pour favoriser l'intervention du secteur privé qui devrait donc prendre le relais, pour la production immobilière.

1. La réforme des outils techniques de production

La réforme engagée par l'Etat a porté essentiellement sur les sociétés publiques de production foncière et immobilière. La SICOGI, société d'économie mixte a survécu, contrairement à la SOGEFIHA et à la SETU, sociétés d'Etat, qui ont été dissoutes.

1.1. La restructuration financière de la SICOGI et la révision de sa stratégie d'intervention

La réalisation des programmes immobiliers de la SICOGI était rendue possible grâce d'une part, à la politique gouvernementale d'aide à la production des terrains urbains aménagés et d'autre part, aux financements à long terme à taux privilégiés consentis par les bailleurs de fonds institutionnels dont la CCCE⁷⁴. Entre les années 1960 et 1970, cette société a ainsi connu une période faste avec une production moyenne annuelle de 2000 logements. Cette moyenne passe à près de 2.500 unités d'habitation entre 1970 et 1980.

Mais dès 1975, bien qu'actionnaire de la SICOGI, la CCCE prend la décision de mettre fin aux concours financiers privilégiés, dans le domaine de l'habitat en Côte d'Ivoire, pour se consacrer désormais au financement des secteurs jugés plus prioritaires à l'époque, pour la poursuite du

⁷⁴ Taux d'intérêt de 3,5% avec des durées de remboursement entre 12 et 20 ans

développement. Il s'agit singulièrement du secteur agricole qui a joué un rôle primordial dans l'essor économique du pays. Suite au retrait de son principal bailleur de fonds, la SICOGI se retrouve devant des difficultés pour avoir des financements réguliers et substantiels pour réaliser des opérations de grandes envergures.

En effet, la décision de la CCCE va impacter la capacité financière de la SICOGI, entamer entre autres ses activités et ralentir sa production, car elle était la principale bénéficiaire des crédits octroyés par cette institution financière. Sa dernière production de grande envergure date de 1979, avec la construction de plus de 3.000 logements à Yopougon Niangon-Sud. Plus tard, la SICOGI, privée de ressources conventionnelles ne sera plus autorisée à réaliser de nouvelles constructions immobilières. Mais en réalité, disposant d'une importante réserve foncière acquise depuis longtemps et estimée à plusieurs centaines d'hectares, elle va poursuivre ses programmes. Cependant, en raison du désengagement de l'Etat et des bailleurs de fonds institutionnels, la SICOGI va orienter son activité vers la production de logements économiques en accession directe à la propriété⁷⁵, en faisant appel aux banques commerciales. Celles-ci assurent le préfinancement des travaux, sous forme de crédits de trésorerie et consentent des prêts directs à certains acquéreurs solvables. La SICOGI mettra par ailleurs un accent particulier sur le recouvrement des arriérés de loyers pour conforter sa trésorerie. Désormais cette structure se doit d'appliquer les prix réels pour vivre de ses marges bénéficiaires. Aussi, les logements sont – ils vendus à des prix relativement élevés par rapport au niveau de revenu de la majorité des ménages.

Ce schéma lui permettra de réaliser quelques opérations immobilières dont les plus importantes sont celles des Deux Plateaux-Aghien avec près de 540 logements en 1985, des Deux Plateaux-Angré avec plus de 1000 logements en 1987 et des Jardins de la Riviera en 1989 avec plus de 520 logements. On constate que toutes ces trois importantes opérations de la société ont été réalisées dans la commune de Cocody⁷⁶. Ce choix pourrait s'expliquer en partie par des considérations commerciales et économiques mises en avant par la SICOGI qui n'a plus le soutien financier des pouvoirs publics. Mais cette stratégie ne pourra pas lui permettre d'améliorer durablement sa trésorerie, qui est très tendue.

⁷⁵ Plus de 80% de sa production était destiné à la location auparavant

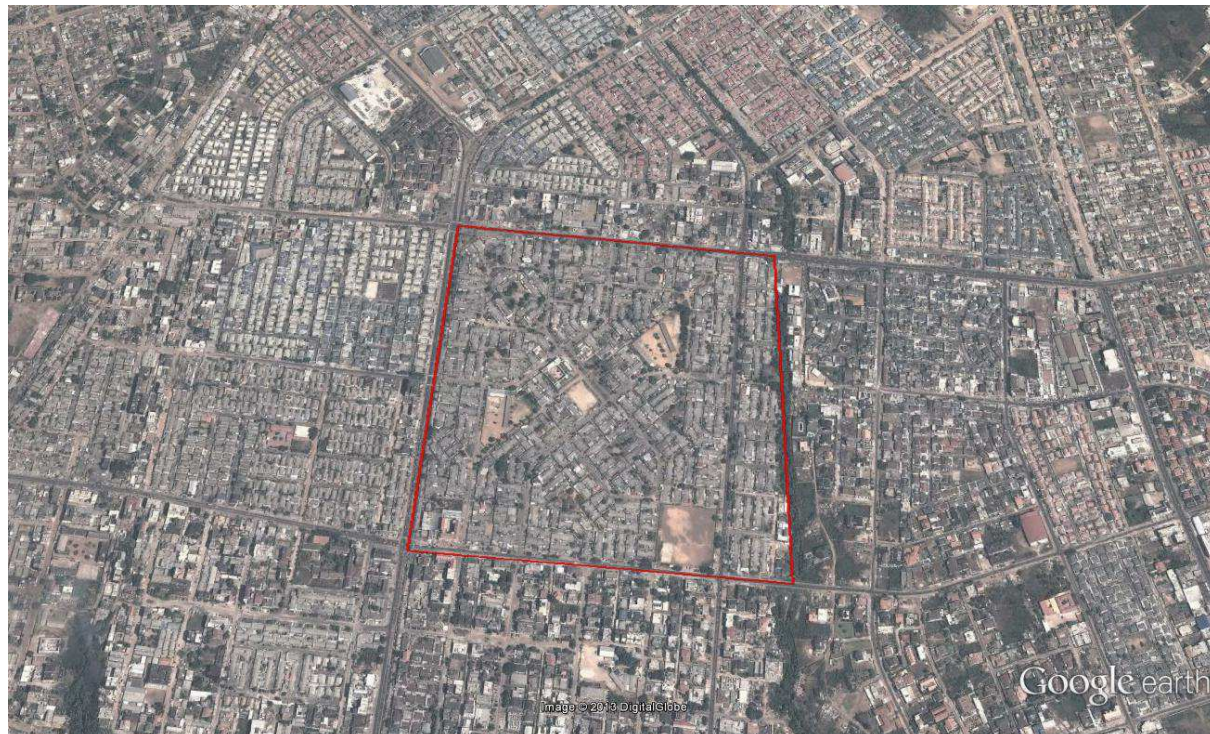
⁷⁶ Cocody est une commune d'habitat résidentiel et représente dans l'imaginaire populaire le quartier des ménages ayant une forte capacité financière.

Planche 6 : Une vue de l'opération Aghien de la SICOGI réalisée en 1985



Une vue aérienne de l'opération « Aghien » dans la commune de Cocody (Google Earth - 2013)

Planche 7 : Une vue de l'opération Angré de la SICOGI réalisé en 1987



Une vue aérienne de l'opération « Angré » dans la commune de Cocody (Google Earth)

Cette opération est l'une des dernières de la SICOGI avant le désengagement de l'Etat de la production directe. Elle compte plus de 1.000 logements de plain-pied.

A partir des années 1990, la SICOGI va connaître une dégradation de sa situation financière qui est caractérisée par les résultats déficitaires. Cette situation se poursuit d'année en année et s'amplifie. Au 30 septembre 1993, la marge nette d'exploitation est de -3% et les pertes cumulées s'élevaient à environ 4,97 milliards de F CFA. Les dettes impayées étaient de l'ordre de 18,249 milliards de F CFA au 30 septembre 1992⁷⁷.

Ce bilan largement négatif de la société a constitué une véritable préoccupation pour le gouvernement ivoirien qui a adopté en Conseil de ministre en juillet 1994, un plan d'ajustement financier dont les objectifs essentiels visaient à reconstituer les ressources propres de la société, à apurer les dettes et à relancer ses activités de production immobilière⁷⁸. Ce plan se reposait sur la cession d'une partie du patrimoine locatif sur 20.639 logements, la restructuration financière et la réduction des coûts d'exploitation. Les ressources qui étaient attendues de la cession du patrimoine locatif constituaient l'élément central du plan. Dans l'agglomération d'Abidjan, la cession portait sur environ 20.000 logements répartis dans plusieurs communes. Plus de la moitié du volume cédé concerne Yopougon avec 11.400 logements.

Tableau 15 : Répartition du patrimoine locatif de la SICOGI à Abidjan cédé dans le cadre du plan d'ajustement de 1994

Communes	Nombre de logements locatifs à vendre
Treichville	340
Marcory	2 400
Koumassi	4 550
Cocody	250
Plateau	-
Adjamé	600
Yopougon	11 400
Bingerville	425
TOTAL	19 965

Source : SICOGI -2008

⁷⁷ Rapport de présentation du MCUH 2008 : les dettes impayées étaient de l'ordre de 24,249 milliards de francs au 30 septembre 1993 (dont 11,748 milliards de francs vis-à-vis du Trésor Public 4,9 milliards de Francs CFA vis-à-vis de la CAA, 6 milliards de Francs CFA vis-à-vis du FSH et 1,601 milliard dû à divers fournisseurs) et des créances sur les locataires de 6,058 milliards de francs devenues totalement douteuses et litigieuses.

⁷⁸ Les objectifs de production sur la période 1995 à 2000 étaient fixés à 1000 logements par année. Le remboursement des dettes financières vis-à-vis de la CAA et du FSH estimées en 1994, à 10,907 milliards F CFA.

Suite à l'adoption de ce plan d'ajustement financier, la société va subir une mutation sur le plan organisationnel. La vente des logements en accession directe à la propriété, jusque-là assurée par la Direction Financière à travers les Services Généraux, est désormais conduite par la nouvelle cellule de commercialisation créée au sein du Service Location de la Direction de la Gestion. Celle-ci sera transformée quelques temps après en Direction Commerciale et de l'Exploitation chargée, entre autres, de détecter les besoins de la clientèle, de la promotion et la vente des produits. Cette mutation traduit la logique de marché développée désormais par la SICOGI, qui crée plus tard en son sein une direction commerciale et marketing.

Mais, le plan d'ajustement financier n'a pas permis à la SICOGI de sortir de la zone de turbulence, à cause notamment d'une décision à caractère social et politique prise en Conseil de ministres en décembre 1994 et qui portait sur la révision à la baisse du prix de cession⁷⁹ des logements. Cette décision à coloration clientéliste a conduit à la prise d'un arrêté ministériel en janvier 1995⁸⁰ qui a autorisé des rabais variant de 60 à 70% sur les prix des logements. Ces rabais pourraient s'expliquer en partie par la volonté des autorités à faire baisser la tension sociale et politique qui prévalait et qui va d'ailleurs se solder plus tard par un coup d'Etat en décembre 1999. Cela a entraîné un manque à gagner très important pour la SICOGI. La perte financière se chiffrait à 38 milliards de F CFA. Cette faveur accordée aux acquéreurs n'a pas été suivie de mesures d'accompagnement pour garantir la réalisation des objectifs du plan d'ajustement financier. Elle a eu donc pour effet d'accentuer le déséquilibre financier déjà existant, caractérisé par un surendettement évalué à 24,249 milliards de F CFA et des pertes cumulées de plus de 4,9 milliards de F CFA à fin septembre 1993.

De plus, le comportement de certains cessionnaires n'était pas de nature à améliorer la situation de trésorerie tendue : malgré la baisse des prix de cession des logements, on constate un volume important d'arriérés résultant en grande partie de la mauvaise volonté des locataires qui ont tenté d'obtenir la gratuité de l'occupation des logements. Certains des locataires s'opposent à payer encore des loyers après plus de 20 ans de contrat avec la SICOGI. Ils estiment que les investissements ont été amortis. Ainsi, au 31 décembre 2005, la créance sur les locataires s'élève à plus de 5 milliards F CFA. Ces difficultés liées au recouvrement des loyers ont amené la SICOGI à intenter finalement des actions en justice en 2008, après quelques années d'hésitation, compte tenu de la situation sociale très sensible. Dans les faits, c'est l'Etat, à travers le Ministère de la construction, qui lui avait demandé de différer cette décision. Ces

⁷⁹ Le prix de cession avait été fixé après à une étude d'expertise immobilière.

⁸⁰ 1995 était une année électorale, où le successeur du Président Houphouët-Boigny se portait pour la première fois, candidat aux élections présidentielles au mois d'octobre de la même année. Les élections locales devaient suivre quelques mois plus tard.

actions ont donc permis à la structure de réduire le niveau des créances. D'après les informations recueillies auprès de la SICOGI en novembre 2010, celles-ci se chiffraient à environ 2 milliards de F CFA en 2010.

La seule satisfaction du plan de 1994 a été la réduction des charges courantes d'exploitation, qui sont passées de 3,360 milliards de francs en 1994, à 1,732 milliards de francs en 2002. Cette diminution de charges d'environ 48,4 % provient essentiellement de la baisse des achats et fournitures extérieurs, des services extérieurs et des frais de personnel dont l'effectif est passé de 876 agents à 209 agents. Devant ces difficultés d'ordre financier, la SICOGI a élaboré en 2001, un plan d'actions visant à préserver la continuité de l'exploitation et à se doter d'un cadre de travail plus performant et d'outils fiables en matière de gestion des ressources humaines. Ainsi, de 2002 à 2007, grâce aux efforts de recouvrement des arriérés de loyers, la structure a pu achever les opérations qui étaient en souffrance et en réaliser d'autres. L'ensemble des opérations représente un volume de logements relativement important.

En effet, depuis le milieu des années quatre-vingts, la SICOGI a pu réaliser plus de 5000 logements dont 4700 à Abidjan et environ 380 pour la ville de San Pedro. Cette production représente moins de 200 logements par an ; soit un dixième de la production annuelle de la période allant de la création de la SICOGI à 1980⁸¹.

La commune de Cocody est la zone de prédilection des opérations de la SICOGI avec 3.850 logements ; soit plus de 80% de l'ensemble de sa production depuis le début des années 1980. Yopougon qui enregistrait plus de 44% de la production totale de la SICOGI à Abidjan sur la première période, n'en accueille que 321 logements sur cette deuxième période ; soit 7% du volume. Sur une quinzaine d'opérations immobilières, une douzaine a été réalisée à Cocody et seulement deux à Yopougon. Les communes d'Adjamé et d'Abobo ont accueilli chacune une seule opération immobilière. Ce constat montre le glissement de la production de la SICOGI vers une clientèle de couches moyennes. Il traduit également la logique commerciale et de rentabilité dans laquelle cette société s'est engagée depuis le retrait des bailleurs de fonds et de l'Etat. Elle se comporte en effet comme les autres promoteurs immobiliers privés. Cocody, étant une zone hautement résidentielle et représentée dans l'opinion populaire comme la commune de la couche sociale la plus aisée financièrement, le coût du foncier est plus élevé et les logements qui y sont produits se retrouvent sur le segment du marché immobilier de l'économique et du standing, plus rentable.

⁸¹ Dans cette période, la SICOGI produisait en moyenne 2000 logements par an.

On note tout de même depuis 2007, la toute première intervention de la SICOGI dans la commune d'Abobo, où elle a réalisé la première tranche de 488 logements d'un programme immobilier de plus de 2.600 logements⁸² destinés théoriquement à toutes les catégories socioprofessionnelle. Mais l'analyse des prix de vente des logements montrent que plus de 80% de ces logements sont vendus à plus de 15 millions de F CFA HTVA. On peut donc en déduire qu'en réalité, ce programme est fortement orienté vers la classe moyenne.

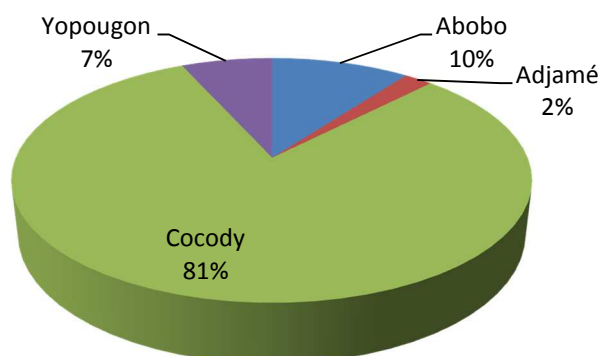
Tableau 16 : Production de la SICOGI de 1985 à 2010

COMMUNES	OPERATIONS	NOMBRE	POURCENTAGE
Abobo	Résidence Concorde 1	488	10%
Adjamé	Résidence Adjamé-Sud	100	2%
Cocody	Angré II Plateaux	41	81%
	Djibi 2ème Tranche	174	
	Djibi 1ère Tranche	727	
	Résidence Zoo	36	
	Résidence Latrille	192	
	Djibi 3ème Tranche	254	
	Riviera Palmeraie (3001)	267	
	Jardins de la Riviera	526	
	Aghien	541	
	II Plateaux Angré	1 001	
	II Plateaux 4 duplex Latrille	4	
	II Plateaux Pacific	86	
Yopougon	Réconciliation	133	7%
	Académie de la Mer	188	
TOTAL		4 758	100%

Source : Elaboration propre à partir des données recueillies à la SICOGI- avril 2009

⁸² Le terrain d'assiette de 50 hectares de ce programme fait partie de la réserve foncière de la société qu'elle a constituée depuis longtemps

Graphique 4 : Répartition de la production de la SICOGI depuis 1983 à Abidjan



Les actions mises en œuvre, bien qu'ayant permis en partie à la SICOGI de poursuivre son exploitation, sont restées insuffisantes pour assurer la relance de ses activités ainsi que sa pérennité en raison de l'échec du plan de 1994 et de la détérioration sans cesse croissante de sa situation financière.

Aussi, en 2008, pour rendre cette société à participation financière publique majoritaire⁸³ plus viable et lui permettre de se conformer aux dispositions de l'Acte Uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) relatif au droit des sociétés, en ce qui concerne la reconstitution des fonds propres, l'Etat a-t-il engagé une nouvelle restructuration financière qui avait pour objectif, la consolidation des capitaux propres, la couverture des besoins en fonds de roulement et la sécurisation de certains actifs. Cette restructuration visait évidemment à permettre la relance des activités de production de la SICOGI et l'amélioration de sa trésorerie⁸⁴. Le point majeur de cette restructuration se rapporte à la prise en charge par l'Etat des emprunts contractés par la SICOGI auprès de l'ex-Caisse Autonome d'Amortissement (CAA) et du FSH, d'un montant de 10,886 milliards de francs.

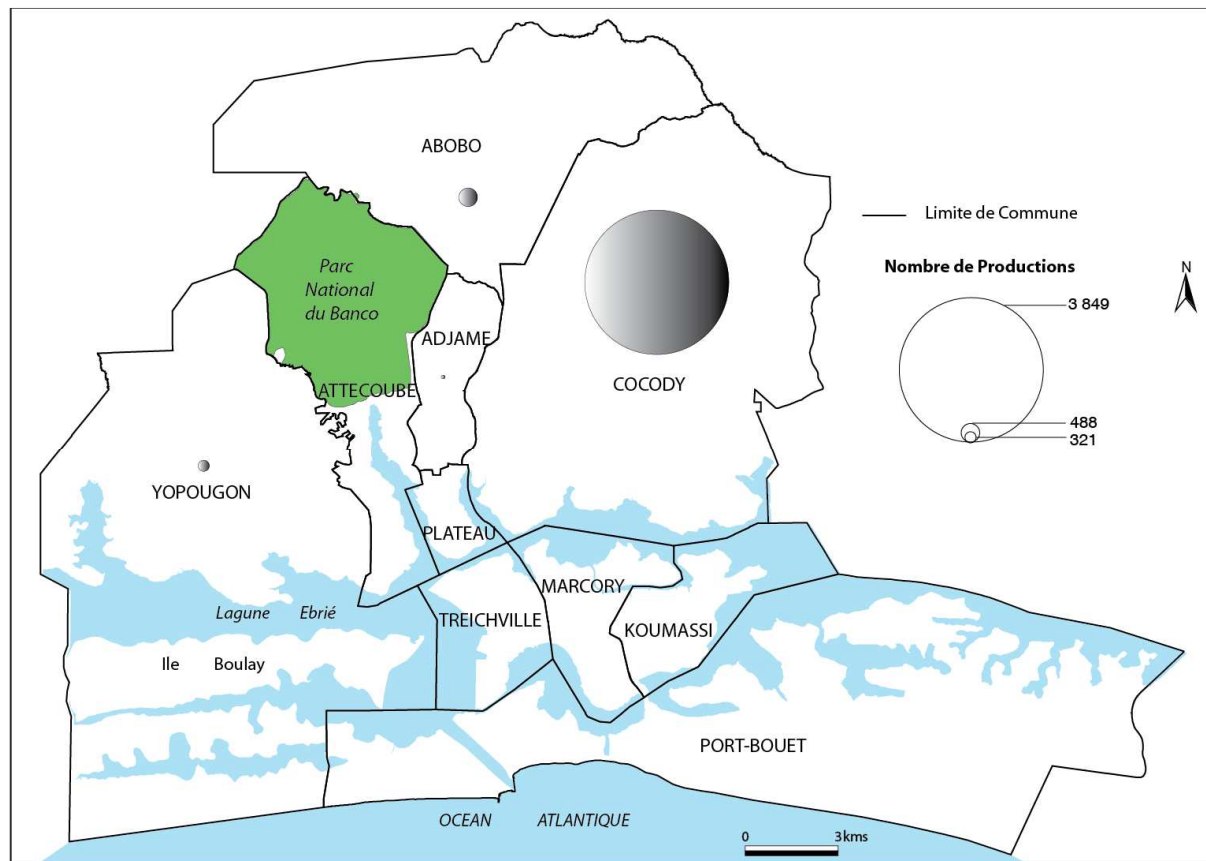
Depuis la prise de cette décision et sa mise en œuvre, le bilan de la SICOGI semble être assaini et sa crédibilité financière restaurée. Cela lui a permis de recourir aux marchés financiers pour poursuivre ses réalisations. Les autres tranches de son programme immobilier « Concorde », qui totalisent plus de 2000 logements, sont financées par un prêt chinois rétrocédé d'un montant

⁸³ La SICOGI est une société sous forme anonyme ayant un capital social de 4.566.200.000 FCFA détenu à hauteur de 79,72 % par l'Etat de Côte d'Ivoire.

⁸⁴ Au-delà de la restructuration financière, la SICOGI devrait se doter d'un plan de développement stratégique à court et moyen terme, en vue de garantir la relance de ses activités et sa rentabilité durablement.

de 27 milliards de F CFA et réalisées par la société chinoise COVEC⁸⁵. Ce programme comporte plusieurs types de villas et d'immeubles collectifs. On y compte des villas RDC et des triplex de 2, 3 et 4 pièces, des duplex de 3 et 4 pièces et des appartements de 3 et 4 pièces.

Carte 10 : Production de la SICOGI de 1985 à 2010



Source : Elaboration propre - 2010

Conception: KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

Planche 8 : Réalisations de la SICOGI dans la commune de Cocody



Le cliché montre une villa duplex produite par la SICOGI : Opération immobilière Djibi 3

Cliché J.J. Kanga, Abidjan Cocody 2012

⁸⁵ Le financement des travaux de ces tranches est assuré par un prêt lié accordé par Eximbank Chine à l'Etat au bénéfice de la SICOGI.

La SICOGI doit sa "survie" à la volonté de l'Etat qui a procédé à deux reprises à sa restructuration financière. En revanche la SOGEFIHA ne connaîtra pas le même destin. Elle sera dissoute.

1.2. L'endettement et la dissolution de la SOGEFIHA

1.2.1. Le financement : principale causes de la dissolution

Les difficultés de cette structure proviennent essentiellement du mécanisme de financement mis en place et basé principalement sur des ressources extérieures qui résulte de l'insuffisance de fonds propres pour le financement des programmes. L'effort d'investissement demandé à la SOGEFIHA devenait de plus en plus important en raison de la croissance de la demande de logements due à la démographique galopante. Cela a fortement contribué à son endettement auprès des bailleurs de fonds. Une bonne partie des emprunts avait été contractée en devises étrangères⁸⁶ avec des taux d'intérêt relativement élevés sur des périodes de remboursement assez courtes. Les durées moyennes des emprunts étaient de dix ans et les taux d'intérêt généralement supérieur à 8%. Par ailleurs, la SOGEFIHA ne procédait pas à des appels d'offre pour l'exécution des travaux de construction des logements. Les marchés étaient donc octroyés de gré à gré à des entreprises de construction telles que SOLIC, SIPOREX et SELMER qui finançaient les coûts des travaux. Cette pratique donnait à ces entreprises une certaine marge de manœuvre qui pouvait conduire à des dérapages au niveau des prix pratiqués et des surcoûts.

De plus, le remboursement des emprunts qui avaient été contractés par l'Etat ont été mis directement à la charge de la SOGEFIHA, sans considération du fait que les loyers qui étaient fixés à cette dernière n'avaient aucun rapport avec les conditions de ce remboursement. Ces loyers n'ont pas tenu compte de la recherche de l'équilibre économique. Ils ont subi également une réduction de 20% en 1970 par le gouvernement de manière unilatérale suite aux remous sociaux. Parmi les causes de l'endettement de la SOGEFIHA, l'on pourrait citer aussi les droits d'inscription au livre foncier qu'elle payait à la Conservation Foncière à la fin des travaux de construction. Ces droits étaient relativement élevés et se situaient entre 1 et 10% de la valeur des investissements.

Toutes ces raisons ont fortement participé à l'apparition de la « dette de la SOGEFIHA », évidemment insupportable par la SOGEFIHA. Au fil des années, cette dette a gagné en volume et se chiffrait à 114 milliards de F CFA en 1979, dont 42 milliards de F CFA à court terme (Paulais, T., 1988). Elle fut prise en charge par le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) géré par

⁸⁶ Cela a entraîné des pertes qui se chiffrent à plusieurs milliards de F CFA, en raison des fluctuations des taux de change monétaire.

la Banque Nationale d'Épargne et de Crédit (BNEC). A ce sujet, un rapport de la Banque Mondiale cité par A. Yapi Diahou , indique que

« 82% des recettes du FSH auraient servi à payer la dette de la SOGEFIHA entre 1976 et 1980. Pour la période 1981-1984 sur 32 milliards affectés au FSH les dettes de cette même société en ont absorbé les neuf dixième : 2,5 milliards seulement ont pu être affectés aux nouveaux programmes de construction » (Yapi-Diahou, A., 1994)

Face aux difficultés, un « plan de redressement » de la SOGEFIHA fut établi par l'Etat, mais la déclaration d'insolvabilité de la société lui retirait toute capacité d'emprunt. Pour tenter de la sauver du naufrage, l'Etat a mis en œuvre une stratégie de redressement de sa gestion financière, par l'apport de subventions, la modification du statut juridique de la société et la restriction de ses attributions.

1.2.2. La tentative de redressement de la gestion financière

Au début des années 1980, l'Etat a apporté à la SOGEFIHA des subventions dont le montant s'établit à plus de 29 milliards de F CFA entre 1981 et 1983. Mais ces appuis financiers de l'Etat qui ont servi à assurer le fonctionnement de la SOGEFIHA, alors que la dette s'accumulait, n'ont pas permis de redresser sa situation financière. En 1980, la transformation de cette structure, société d'Etat, en un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) et placée sous la tutelle technique du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, a permis de modifier le statut du personnel. Déjà en 1979, sur décision de son ministère de tutelle, elle a cessé de lancer de nouveaux programmes immobiliers⁸⁷. Dès lors, son rôle fut limité principalement à la gestion de son patrimoine immobilier locatif, après la fin des travaux qui étaient alors en chantier.

En 1984, à la demande du Ministère en charge de la Construction, une étude de restructuration de la SOGEFIHA fut réalisée. Cette étude avait fait la proposition de trois scénarios dont la liquidation de la SOGEFIHA, l'assainissement financier et la gestion du patrimoine existant et enfin, l'assainissement financier et le redéploiement. Deux ans plus tard, en 1986, la décision de dissolution de la SOGEFIHA et de mise en liquidation de son patrimoine est prise par décret.

⁸⁷ Les dernières opérations de la SOGEFIHA furent livrées en 1981

1.2.3. La liquidation du patrimoine de la société

Les buts poursuivis par l'Etat à travers cette liquidation étaient entre autres de se désengager de la production directe de logements, de permettre aux attributaires d'accéder à la propriété et de lui permettre de disposer de ressources financières pour le remboursement d'une partie des emprunts qui ont servi à la réalisation des logements. Ainsi, à compter de la date de la prise de décision de dissolution de la société, environ 20.000⁸⁸ logements de la SOGEFIHA à Abidjan, San-Pedro et Dimbokro, devraient être vendus et le produit de cession de ces logements devait être affecté prioritairement au service de la dette, après la prise en charge des frais de liquidation⁸⁹.

A Abidjan, plus de 17.700 logements étaient concernés par cette vente. Ils sont repartis dans plusieurs communes comme l'indique le tableau 12 ci-dessous.

Tableau 17 : Répartition des logements cédés de la SOGEFIHA

Communes	Total	Pourcentage
Abobo	112	0,6%
Adjamé	102	0,6%
Cocody	531	3,0%
Koumassi	765	4,3%
Plateau	32	0,2%
Port-Bouet	6 212	34,9%
Yopougon	10 028	56,4%
Total	17 782	100,0%

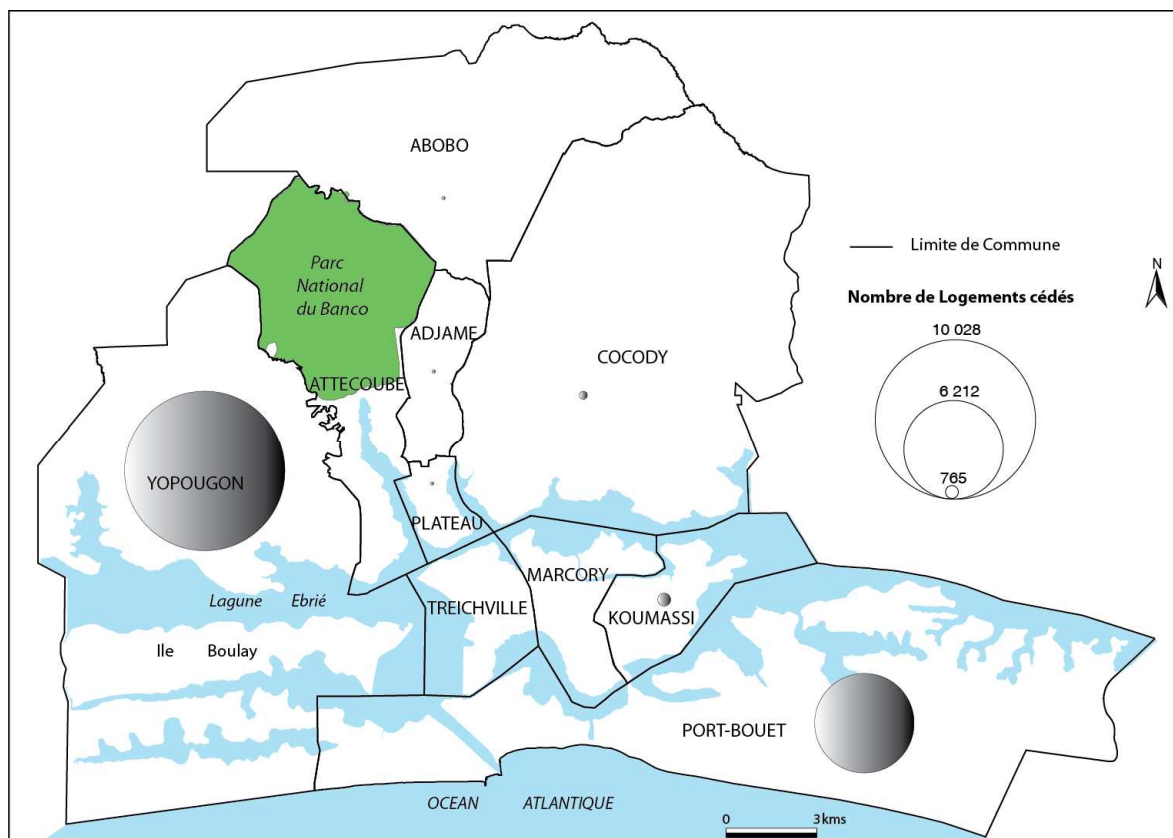
Source : Elaboration propre à partir des documents de SOGEFIHA-Liquidation – ACCC 2010

Plus de 10.000 logements concernent la commune de Yopougon ; soit 56% du volume. La commune de Port-Bouët abrite plus de 6.200 unités ; soit 35% du total. En tout, plus de 90% des logements cédés à Abidjan se trouvent dans ces deux communes.

⁸⁸ Ce chiffre ne prend pas en compte les 3400 logements qui étaient loués à l'Etat.

⁸⁹ Décret portant dissolution

Carte 11 : Répartition des logements cédés de la SOGEFIHA



Source : Elaboration propre à partir de données de SOGEFIHA Liquidation – mai 2010

Conception: KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

Les prix de cession fixés par les autorités en 1986, varient en fonction de plusieurs éléments, notamment du type de logement, de sa taille, de sa superficie utile et de sa localisation. En général les prix des logements en RDC ou en appartement d'une pièce oscillaient entre 500.000 et 1.400.000 F CFA. Hormis les appartements de l'immeuble « Roume » au Plateau et de la Tour « Panoramique » à Cocody, les prix de cession des logements deux pièces sont compris entre un million et trois millions de F CFA. Ceux des trois pièces varient entre 1,3 million et 4,2 millions de F CFA. Les « quatre pièces » sont cédés entre 1,7 million et 5,4 millions, les « cinq pièces » entre 2,7 millions et 12 millions de F CFA.

En 1995, les autorités retirent la vente des logements en location simple à l'ex-DCGTx, qui lui avait été initialement confiée à travers sa Direction des Ventes Immobilières⁹⁰ pour la transférer à la SOGEFIHA-Liquidation qui avait déjà en charge la cession des logements en location-vente. La SOGEFIHA-Liquidation devrait proposer pour les nouvelles ventes, un contrat de location-vente sur une période de cinq ans, qui n'a pas été respectée. En 2003, il a été mis fin à ses activités par décision du Ministère en charge de l'Economie et des Finances et ses opérations

⁹⁰ La création de cette direction au sein de la DCGTx relevait d'un coup de force de celle-ci. Selon le décret de dissolution, la mise en place d'une telle structure était du ressort du ministère en charge de la construction.

ont été transférées à la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique. On se rend compte que la cession du patrimoine qui avait été programmée sur une période de cinq ans se poursuit aujourd'hui, vingt-cinq ans après la dissolution de cette société⁹¹. De l'entretien que nous avons eu avec des responsables de l'Agence Comptable des Créances Contentieuses qui gère ce dossier à la Direction Générale du Trésor, il ressort que le retard constaté est imputable à trois principales raisons : les changements successifs des structures en charge de la liquidation, les modalités et délais de paiement, la non délivrance systématique de titres de propriété aux acquéreurs ayant soldé le prix de cession depuis des années.

En effet, la forte majorité des occupants des logements concernés par la cession se sont acquittés du prix de vente. Pourtant ces occupants en règle vis-à-vis des services de la liquidation, ne dispose d'aucun titre de propriété. De simples attestations qui ne valent pas titres de propriété (Arrêté de Concession Provisoire, acte administratif de vente ou certificat de propriété foncière), leur sont délivrées. Cette situation n'encourage pas les autres acquéreurs à payer intégralement le montant dû.

L'un des défis majeurs qui reste donc à relever par les services en charge de la liquidation est la délivrance de titres de propriété aux occupants qui ont réglé intégralement le prix de cession exigé. Dans cette optique, une procédure spéciale de création de Titre Foncier (TF) a été mise en place en 2010 par les services administratifs compétents. Cette procédure devra déboucher sur l'octroi d'actes administratifs de vente aux occupants contre paiement des frais y afférents. Ceux-ci sont des montants forfaitaires qui varient de 245.000 F CFA à 430.000 F CFA et fixés en fonction de la taille du logement et de sa situation géographique.

Un an après la liquidation de la SOGEFIHA, la Société d'Équipement des Terrains urbains subira le même sort. L'État procédera à sa dissolution en 1987.

1.3. La dissolution de la SETU : la bonne décision ?

1.3.1. Les causes essentiellement liées à des problèmes de gouvernance

Avant la création de la SETU, les lotissements étaient réalisés par le Ministère en charge de la construction et de l'urbanisme. Les dépenses afférentes à ces opérations de lotissements étaient directement supportées par le budget de l'État sans contrainte d'équilibre financier et les lots issus de ces lotissements étaient attribués par une commission nationale. En revanche, la SETU appelée à s'autofinancer, devrait fonctionner dans une logique commerciale et se trouver dans l'obligation de pratiquer la réalité du prix revient des terrains équipés. Dès lors, elle devrait

⁹¹ L'opération de cession du patrimoine était prévue sur la période de 1986 à fin 1990.

apportait une attention particulière aux bilans financiers prévisionnels de ses opérations d'aménagement foncier. Mais elle ne maîtrisait pas le volet des attributions des lots et les paiements des attributaires des lots, que sont les particuliers et les promoteurs immobiliers, n'étaient pas réguliers si bien que la SETU va connaître des difficultés de trésorerie à partir du début des années 1980. La logique politique et clientéliste des autorités à travers la commission nationale⁹² n'a pas permis à la SETU d'améliorer sa situation financière qui s'aggravait d'année en année. En 1979, elle accumulait une dette à court terme de plus de 5 milliards de F CFA (P. Haeringer, 1985). Cette dette passe à plus de 12 milliards de F CFA en 1984. En 1987, à cause de la dette qui ne cessait de gagner en volume et son mauvais fonctionnement, la SETU fut dissoute.

Aujourd'hui, en l'absence d'outils de production de terrains viabilisés et de prise en charge des problèmes d'assainissement et de drainage, on est en droit de se demander la pertinence d'une telle décision. La SETU a permis de créer des quartiers assainis qui font la fierté d'Abidjan. Son maintien avec un nouveau mode de fonctionnement selon les règles de l'art aurait dû être privilégié.

1.3.2. La liquidation et la dévolution du patrimoine de la société

Suite à la dissolution de la SETU, l'ex-Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx) a été désignée comme liquidateur. Une partie du patrimoine immobilier de la défunte société devrait être cédée à titre onéreux et les prix de cession estimés par le liquidateur, devraient réglés par les acquéreurs au comptant. Le produit des cessions devraient être destinés prioritairement au remboursement de la dette après la prise en charge des frais de la liquidation. Ainsi, Les parcelles de terrain qui avaient été attribuées à la SETU et qui n'avaient pas encore fait l'objet d'aménagement à la date de sa dissolution et les terrains aménagés par la SETU et non encore cédés, à cette même date, sont dévolus à l'Etat et immatriculés à son nom.

Cependant Il convient de noter que certains détenteurs des droits coutumiers, bien que indemnisés, ont initié sur les parcelles, à l'insu du liquidateur et avec la complicité de commis indéliçats de l'administration, des projets de lotissements approuvés curieusement par le Ministère en charge de la construction et de l'urbanisme⁹³. D'autres « propriétaires », profitant de ce comportement laxiste de l'administration ont adressé des requêtes à la DCGTx dans l'optique de récupérer leurs parcelles, contre remboursement des indemnités perçues depuis plusieurs années. En général, ces requêtes n'ont pas eu de suites favorables et les parcelles ont

⁹² Cette commission avait un caractère mi-administratif et mi-politique.

⁹³ Source : rapport de fin de liquidation de la SETU, annexe 4.4 BNETD 1997

fait l'objet de cession à des particuliers ou à des promoteurs privés⁹⁴ et la SICOGI. La DCGTx a été autorisée à réaliser de nouvelles opérations d'aménagement foncier.

En 1997, le rapport de fin de liquidation indiquait que les réserves foncières de la SETU non exploitées représentaient au total près de 323 hectares. Aujourd'hui, toutes ces réserves sont épuisées. Aujourd'hui à Abidjan, l'Etat ne dispose pratiquement plus de réserves et est obligé de purger des droits coutumiers à des coûts relativement élevés pour ses nouveaux besoins.

1.4. Le renforcement des ressources du Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH)

1.4.1. La mission et l'objet du fonds

Né des cendres de l'Office de Soutien à l'Habitat Economique (OSHE) en 1977, le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) était alimenté par des ressources parafiscales provenant entre autres, d'une taxe sur les salaires, des taxes sur le carburant. Il a été géré par la Banque Nationale pour l'Epargne et le Crédit (BNEC). En 1984, l'Etat a décidé de la mise en liquidation de cette banque, sans toutefois remettre en cause l'existence du FSH, désormais dénommé « Fonds de Soutien de l'Habitat » et logé au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA), devenue depuis 2004, Banque Nationale d'Investissement (BNI).

En effet, en juin 1984, un décret est pris portant création du FSH, nouvelle version et ayant pour

« objet de concourir au financement de l'habitat social ou économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement des opérations relatives à ce type de constructions. A cette fin il peut intervenir notamment pour bonifier les taux d'intérêt, prendre en charge totalement ou partiellement certains éléments du coût de revient de la construction, octroyer des subventions d'équilibre à des programmes spécifiques »⁹⁵.

Dans cette optique ce fonds a permis la réalisation de projets immobiliers et le financement de crédits acquéreurs.

Le FSH est géré par un comité directeur composé notamment du ministre de l'Economie et des Finances ou son représentant et du ministre en charge de la construction et de l'urbanisme ou son représentant. La BNI en assure la gestion administrative et comptable.

⁹⁴ Au nombre de ces promoteurs, on compte BATIM, SIPIM, ABRI 2000, Les Rosiers, Les Lauriers, Les OSCARS, SCI CELINFO, SAGECIM

⁹⁵ Décret de juin 1984 portant création du FSH

1.4.2. Les ressources et les réalisations du fonds

Les ressources de ce fonds proviennent essentiellement des dotations du Budget Spécial d'Investissement et d'Équipement (BSIE) de l'Etat et du produit de remboursement des prêts ou avances consentis aux sociétés immobilières intervenant dans la réalisation des programmes de construction à caractère économique ou social. En 1984, il a bénéficié d'une dotation initiale de 1,1 milliard de Francs CFA de l'Etat. Cette dotation sera renforcée chaque année par le budget de l'Etat.

Ainsi, de 1994 à 2004, 21,8 milliards de Francs CFA ont été versés à ce fonds par l'Etat⁹⁶ pour faire face aux besoins de financement de l'habitat socio-économique; soit près de 2,2 milliards de Francs CFA en moyenne par an. Toutefois, depuis 2003 les prévisions budgétaires annuelles en faveur du FSH d'un montant de 500 millions de Francs CFA, ne sont pas exécutées. Cette situation conjoncturelle pourrait s'expliquer par la crise militaro-politique que le pays a traversé à partir de septembre 2002. On pourrait dès lors se demander si l'habitat faisait réellement partie des priorités du Gouvernement. A fin décembre 2004, la trésorerie du FSH se situait à 2,460 milliards FCFA dont 2 milliards de Francs CFA de dépôt à termes (DAT) et 0,460 milliard de F CFA de compte courant. A cette date, ses engagements concernant l'habitat s'élevaient à plus de 25,5 milliards et avaient permis de financer plusieurs projets immobiliers aussi bien à Abidjan qu'à l'intérieur du pays. Sa trésorerie totale en décembre 2010 s'élève à plus de 3,2 milliards de F CFA dont 2,2 milliards de F CFA de dépôt à vue et 1 milliard de F CFA de dépôt à terme⁹⁷. A fin 2013 cette trésorerie s'élevait à 5,4 milliards⁹⁸.

Depuis sa création, il a permis la construction de plus 3.000 logements en milieu rural, pour le compte de plus de 150 Groupements à Vocation Coopérative, pour un investissement total d'environ 13,4 Milliards FCFA. Outre ces différents projets, le FSH a apporté son concours à la BHCI et à la réalisation de l'opération immobilière dénommée « Djibi1 » de la SICOGI, au recasement à Biabou des déguerpis des quartiers précaires de Washington et de Blingué. Il a également permis de construire 160 logements en géobéton à Yopougon SONACO et de mettre en place la contrepartie ivoirienne dans le cadre du Projet d'Appui institutionnel à la Politique de l'Habitat (PAPH), le financement de BATIR EXPO 1998 etc. Au total, les interventions du FSH s'élevaient à plus 27 milliards FCFA à la fin du premier semestre 2008.

⁹⁶ Source : document statistique BNI décembre 1994

⁹⁷ Source : BNI FSH - 2011

⁹⁸ Cette augmentation de la trésorerie est due à la suspension des activités du FSH durant la crise et aux remboursements des prêts.

On note que certaines opérations financées par le FSH ont été conduites directement par le Ministère de la Construction. Mais les montants engagés pour ces opérations n'ont jamais été remboursés. Il s'agit par exemple de l'opération de recasement des déguerpis du quartier précaire « Washington » à Biabou, du programme immobilier « Sonaco » et de l'organisation du salon de l'immobilier « Batir Expo 1998 » pour lesquels plus de 2,6 milliards de F CFA avaient été décaissés.

1.4.3. Les conditions et modes d'intervention du FSH

Trois cas de figures se présentent en fonction de la nature d'intervention du fonds : financement de l'habitat rural, crédit acquéreur à travers la BHCI et prêt ou subvention à une société d'opération immobilière.

1.4.3.1. Le financement de l'habitat rural

Dans ce cas, il est exigé la constitution d'un Groupement à Vocation Coopérative (GVC)⁹⁹ selon la réglementation en vigueur composé de 10 membres adhérents au moins et de 30 membres adhérents au plus. Ce GVC doit ouvrir un compte à la Banque Nationale d'Investissement (BNI) et faire élaborer un dossier technique à déposer au ministère en charge de la construction et de l'urbanisme comprenant les différents plans et devis relatifs au projet. Par la suite le GVC doit introduire une demande de prêt auprès de la BNI accompagnée d'un certain nombre de documents dont les statuts du GVC, d'une attestation de revenu, d'une caution solidaire et d'une assurance-vie et incendie.

1.4.3.2. L'octroi de crédits acquéreurs

Dans ce deuxième cas, l'acquéreur introduit une demande de crédit auprès d'une banque bénéficiaire d'un crédit FSH. A ce jour, seule la BHCI, dispose d'un tel crédit. L'acquéreur ne doit pas avoir un salaire ou un revenu mensuel supérieur à 150 000 F CFA et le coût d'acquisition du logement ne devrait pas excéder 8 millions de F CFA.

1.4.3.3. Le crédit promoteur

Ce cas concerne les opérations immobilières à caractère social ou économique qui doivent se conformer aux prescriptions contenues dans la convention de prêts ou de subvention octroyée à la société immobilière en charge de la réalisation du programme.

⁹⁹ Composé de fonctionnaires, salariés, opérateurs privés

1.4.4. Les faiblesses du Fonds

Le FSH a fortement contribué à l'équilibre des plans de financements de plusieurs opérations immobilières à caractère social et économique. Cette contribution a été très forte jusqu'au milieu des années 1980, notamment en intervenant dans l'apurement des dettes de la SOGEFIHA et en prenant partiellement en charge certaines dépenses relatives aux Voiries et Réseaux Divers (VRD). Ce fonds a également permis la réalisation de plates-formes des opérations de lotissement villageois dans un premier temps, avant de centrer son intervention sur le financement de programmes d'habitat rural par l'intermédiaire de GVC au début des années 1990 dans un second temps. Toutefois, il comporte des faiblesses dont les plus importantes restent l'origine de ses recettes et son champ d'action limité et restreint.

De fait, dès l'avènement de la crise économique et financière des années 1980, l'intervention du fonds s'est limitée uniquement à l'aménagement des plates-formes villageoises qui ont mobilisé l'intérêt des pouvoirs publics. En outre, la plus importante partie des ressources provient d'une dotation du budget de l'Etat. Ainsi, le volume de la dotation reste lié à la santé économique et financière de l'Etat. Autrement dit, les capacités d'action du FSH restent tributaires des dotations budgétaires. Cette situation est source d'incertitudes dans la régularité des dotations¹⁰⁰ et ne permet pas aux gestionnaires de ce Fonds d'envisager de façon sereine une planification rationnelle de l'utilisation de ses ressources.

En mars 2013, dans le cadre du programme de construction de logements sociaux initié par le Gouvernement, ce fonds a subi une réforme. Le nouveau décret pris à cet effet permet désormais à ce fonds de garantir le crédit bancaire de l'acquéreur des logements sociaux et économiques et de financer la production de logements sociaux. Aussi, est-il prévu de renforcer ses ressources financières. Ses organes de gestion ont été modifiés avec l'entrée dans le Comité de Gestion des représentants du Président de la République et du Premier Ministre.

En plus des réformes ou la dissolution des outils existants, l'Etat va mettre en place d'autres instruments, à caractère financier et technique. Il s'agit notamment des dispositifs pour le financement de la production foncière et immobilière. Certains parmi eux ont été mis en place avec le concours de la Banque mondiale.

¹⁰⁰ Le montant de la dotation peut subir une variation importante d'une année à l'autre : en 1996 et 1997 il était respectivement de 3,3 milliards et 70 milliards. En 2003 et 2004, il était seulement de 500 millions de FCFA.

2. La mise en place de nouveaux outils

Les nouveaux outils mis en place avec l'appui des bailleurs de fonds concernent notamment le Compte de Mobilisation pour l'Habitat, le Compte des Terrains Urbains, la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire et l'Agence de Gestion Foncière et la concession d'aménagement foncière.

2.1. La création du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH)

Le Compte de Mobilisation pour l'Habitat est une composante du Projet de Développement Urbain n°3 de la Banque Mondiale en Côte d'Ivoire. Il constitue une des pratiques innovantes du Gouvernement dans l'arbitrage entre le rôle de l'Etat et celui des ménages à propos de la production de logement dans le contexte de désengagement actif de l'Etat. La stratégie du CDMH est de permettre l'accession à la propriété aux ménages à revenu moyen, par une subvention spécifique de l'Etat destinée à l'allongement du crédit sur 11 à 20 ans, de sorte à pratiquer des taux faibles d'intérêt et des niveaux mensuels de remboursement supportables aux ménages.

2.1.1. La mission et l'objectif du CDMH

Les pouvoirs publics avaient envisagé initialement de créer le Compte de Mobilisation pour drainer les épargnes locales au profit de l'habitat. Mais l'environnement bancaire et la conjoncture économique difficile marquée par des plans d'ajustement structurel et sectoriel ont enseigné l'observation de la plus grande prudence. Finalement une option a été prise pour le créer plutôt par décret en 1987¹⁰¹.

Le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (**CDMH**), domicilié, à la Banque Nationale d'Investissement (BNI), a pour mission d'améliorer les conditions des prêts immobiliers par le refinancement des crédits consentis par les établissements financiers. Son objectif principal est d'encourager la production de logements destinés aux ménages à revenus modestes.

2.1.2. Les ressources financières et les réalisations du CDMH

Pour le démarrage de ses activités, le CDMH a bénéficié d'une ressource financière de plus de 23,5 milliards de F CFA, dont un prêt de la Banque Mondiale de 9,601 milliards de F CFA, un prêt de l'Agence Française de Développement (AFD) de 6 milliards de F CFA et d'un apport de l'Etat ivoirien à hauteur de 7,95 milliards. Actuellement, il est alimenté essentiellement par les remboursements du refinancement octroyé aux banques. Sa trésorerie globale au 31 décembre 2009 s'élève à plus de 22,53 milliards de F CFA dont 4,66 milliards de F CFA en

¹⁰¹ Décret n°87-367 du 1^{er} avril 1987, portant création du Compte de Mobilisation pour l'Habitat, en abrégé (CDMH), et fixant les modalités de son fonctionnement

dépôts à vue et 17,87 milliards en dépôts à terme, selon le rapport d'activités 2009 établi par la BNI. Comme on peut l'observer, cette trésorerie est égale à un milliard près, au montant dont le CDMH a été doté au début de ses activités, plus de vingt ans après sa création. Cela préfigure d'une utilisation insuffisante de ce compte.

En janvier 2009, on dénombrait 155 programmes immobiliers agréés par le CDMH pour un volume total de 29.496 logements depuis sa création. L'agglomération d'Abidjan en regroupe elle seule 150 pour plus de 28.000 unités d'habitations. En janvier 2010, soit une année plus tard, ce nombre est passé à 157, totalisant 29.817 logements dont 28.984 logements pour Abidjan ; correspondant à plus de 97% du total. Ce volume de logements est reparti dans 152 programmes immobiliers à travers plusieurs communes d'Abidjan. Les communes de Cocody et de Yopougon accueillent la majeure partie de ces habitations. En effet, près de 89% des logements sont prévus dans ces deux communes. Cocody enregistre 17.200 logements (60%) et Yopougon 8300 logements (29%).

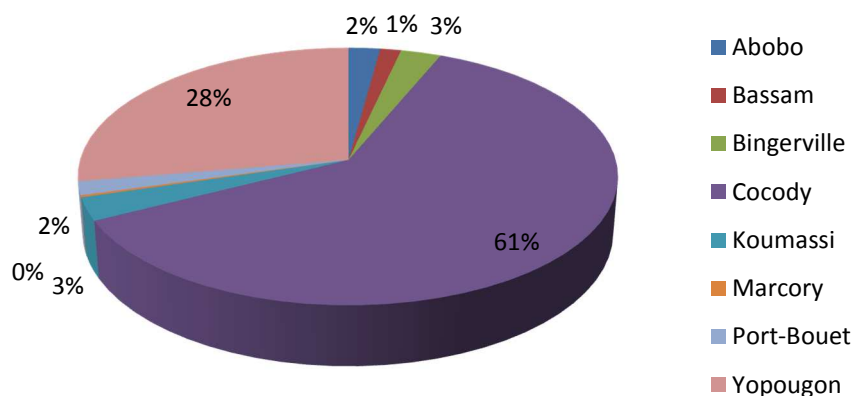
Au mois de juin 2010, le nombre total de programmes agréés se chiffre à 160 pour environ 30.700 logements. L'agglomération d'Abidjan accueille 155 programmes pour près de 30.000 logements. Les communes de Cocody et de Yopougon accueillent respectivement environ 18.000 logements et 8.000 logements. En revanche aucun programme agréé ne concerne les communes du Plateau, d'Attécoubé, de Treichville et d'Adjamé.

Tableau 18 : Répartition des programmes agréés par le CDMH par commune (1988 - 2010)

COMMUNES	Nombre de programmes	Nombre de logements	%
Abobo	3	638	2,1%
Grand-Bassam	2	422	1,4%
Bingerville	3	816	2,3%
Cocody	91	18.290	61,2%
Koumassi	7	859	2,9%
Marcory	1	75	0,3%
Port-Bouët	2	506	1,7%
Yopougon	46	8.259	27,7%
Total	155	29.865	100%

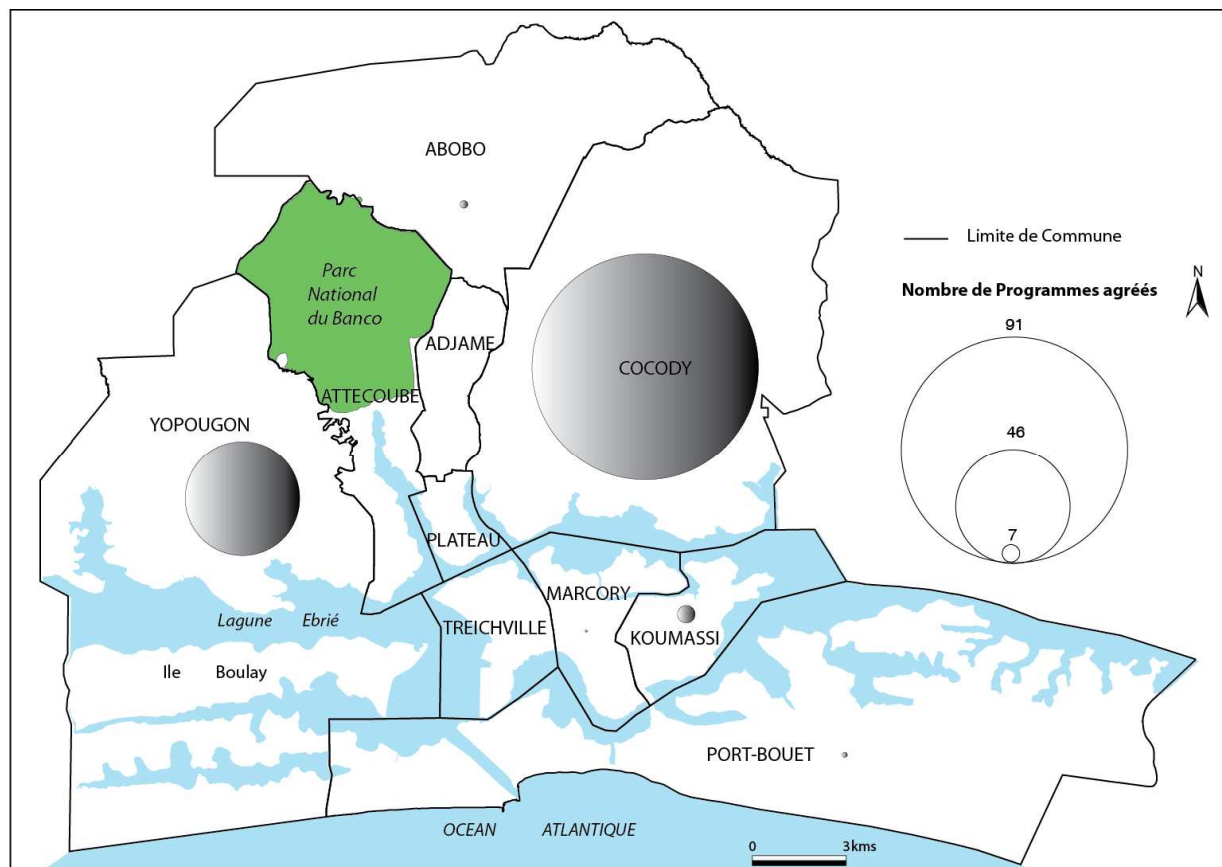
Source : Elaboration propre à partir des données CDMH-BNI - 2010

Graphique 5 : Répartition des logements par commune



Comme on peut le constater sur le graphique 5, la majeure partie de la production des promoteurs se trouve dans la commune de Cocody. Celle de Yopougon qui accueillait auparavant l'essentiel des logements construits par la SICOI et la SOGEFIHA a reçu moins du tiers du volume de logements produits. Le territoire de Cocody est ainsi devenu la zone de prédilection des promoteurs immobiliers. Cette situation s'explique par le fait que Cocody est dans l'imaginaire collectif le quartier des classes sociales relativement aisées. Habiter donc cette commune signifie pour l'opinion publique une réussite sociale. Pour les promoteurs le nom « Cocody » constitue un élément de marketing. Ainsi, bien que prévus pour être développés sur les territoires des communes voisines de Bingerville et d'Abobo, certains programmes immobiliers sont présentés comme des opérations à réaliser Cocody. Les communes périphériques d'Abobo et de Port-Bouet, bien que disposant de grandes zones d'extension, n'ont accueilli qu'un millier de logements. Ces deux communes ont reçu chacune environ 2% du nombre de logements des programmes agréés par le CDMH.

Carte 12 : Répartition des programmes agréés par le CDMH par commune de 1988 à 2010



Source : Elaboration propre à partir des données du CDMH – BNI 2010

Conception: KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

En dehors des dix communes d'Abidjan, certains promoteurs ont aussi réalisé des programmes dans les villes de Bingerville et de Grand-Bassam. Ces villes disposent d'importantes zones d'extension et font de plus en plus l'objet de fortes pressions foncières de la part des promoteurs immobiliers.

Pour l'ensemble de ces programmes, les besoins en termes de refinancement sont relativement importants. De 1988 à juin 2010, ces besoins prévisionnels de refinancement s'élèvent à 198,9 milliards de F CFA environ. Les Demandes d'Accord de Refinancement (DAR) dans la même période ont concerné 7 954 dossiers pour un besoin de refinancement de 38,5 milliards environ, soit 27% du volume des programmes immobiliers.

Tableau 19 : Situation des Demande d'Accord de Refinancement au 30 juin 2010

Années	Total		Années	Total	
	Nombre	Montant		Nombre	Montant
1988 à 1992	3 058	16 145 638 411	2002	287	1 992 162 065
1993	659	2 297 545 713	2003	167	1 226 315 334
1994	640	2 915 198 923	2004	99	683 223 339
1995	647	2 707 162 955	2005	103	689 644 350
1996	565	2 638 454 747	2006	-	-
1997	341	1 472 610 985	2007	12	87 435 000
1998	483	2 254 505 040	2008	15	122 791 500
1999	375	642 352 475	2009	5	48 064 995
2000	226	1 052 784 821	2010	19	151 528 500
2001	253	1 339 846 979			

TOTAL	DAR	Montant
	7 954	38 467 266 132

Source : BNI – Présentation du Comité de Gestion du CDMH – juillet 2011

On note que depuis 2003, le nombre de DAR a fortement chuté. En 2006, le CDMH n'a pas enregistré de DAR. Cette situation pourrait s'expliquer essentiellement d'une part, par la crise qu'a connue le pays de 2002 à 2011 et d'autre part par la préférence des banques à financer directement les crédits immobiliers au même taux que celui pratiqué par le CDMH¹⁰². La plupart des banques ne demandent plus le refinancement. Cela dénote la non compétitivité du taux du CDMH en vigueur et devrait amener ses gestionnaires à revoir son mode d'intervention ou à revoir à la baisse son taux. A cet effet, le Ministère en charge de l'Economie en liaison avec le Ministère de la Construction, a engagé des réflexions avec l'Association des Banques et Etablissement Financiers de Côte d'Ivoire.

2.1.3. Les conditions d'éligibilité et mission du comité de gestion

Pour le refinancement, trois conditions complémentaires doivent être réunies à la fois. Elles portent sur la banque ou l'établissement financier prêteur, le programme immobilier et l'acquéreur. En effet, la banque ou l'établissement financier prêteur et le programme immobilier doivent être agréés par le CDMH selon des modalités fixées par le Comité de gestion. Quant à l'acquéreur, il devra respecter, du point de vue des revenus, le plafond fixé par le comité de gestion.

¹⁰² Plusieurs banques agréées par le CDMH financent les crédits des acquéreurs qui remplissent les conditions de ce compte, au taux de 9,5% sans demander le refinancement.

Ainsi, pour être éligible au CDMH, l'acquéreur doit s'orienter vers un programme immobilier agréé par le Comité de Gestion du CDMH et remplir certaines conditions définies par ce dernier. Les deux principaux critères à respecter portent l'un, sur le prix de vente maximum du logement à acquérir et l'autre, sur le revenu du ménage acquéreur. Actuellement les dispositions en vigueur déterminées par le Comité de Gestion, fixent le coût plafond du logement à 20 millions de F CFA HT et le revenu mensuel net du ménage à 800.000 F CFA au maximum. Il s'agit ici du revenu du couple.

La mission de ce Comité de Gestion est de fixer le taux de refinancement en fonction des objectifs visés, des moyens disponibles et de la conjoncture générale, les conditions générales d'accès par les banques aux refinancements, les critères d'éligibilité aux prêts acquéreurs etc. Il peut fixer plusieurs taux en fonction des différents types de logements et des différentes catégories d'acquéreurs. Il prend les mesures pour assurer l'équilibre et la pérennité du fonds.

Depuis sa mise en place en 1987, le CDMH a permis de refinancer près de 8000 prêts immobiliers. Toutefois, il comporte quelques insuffisances qu'il convient de relever.

2.1.4. Les limites du système

Cet outil a permis le refinancement de plusieurs acquisitions, mais malgré les résultats encourageants et la montée en puissance de la fluidité du système de refinancement mis en place, l'on note des limites dans cette politique appliquée à l'habitat en Côte d'Ivoire. Il s'agit notamment de l'insuffisance du montant de refinancement pour couvrir le gisement des besoins en logements et de l'impact négatif du système bancaire dans la mobilisation du refinancement.

En effet, la trésorerie du CDMH, composée des dépôts à terme et à vue, s'élève en 2010 à environ 22,53 milliards de F CFA (elle était de 19 milliards de F CFA en 2005). Sur la base des besoins annuels en logements estimés à 25 000 unités pour l'agglomération d'Abidjan, à raison de 10 millions de F CFA HT en moyenne par logement, les besoins théoriques en financement s'élèvent à 250 milliards de F CFA HT chaque année. En limitant les besoins à la seule agglomération d'Abidjan, on se rend compte du niveau de faiblesse de la trésorerie de ce compte.

Il convient de relever que la couverture par le CDMH des besoins en financement de logement est relativement faible (environ 10% des ménages abidjanais). Cela provient des dispositifs de sélection mis en place par les banques commerciales qui ne présentent au refinancement que les dossiers agréés par elles-mêmes selon leurs propres critères de sélection, très exclusifs. Seuls sont sélectionnés par les banques les ménages qui ont des comptes domiciliés dans ces

établissements et qui présentent des garanties de remboursement solides et sûrs. Par ailleurs, les conditions d'ouverture des comptes dans les banques sont relativement sévères.

L'une des faiblesses du CMDH, c'est qu'il ne profite qu'aux ménages à revenus supérieurs à 350.000 FCFA par mois, alors que la plupart des ménages métropolitains ont un revenu largement inférieur à ce montant. En 1998 plus de 80% des ménages d'Abidjan avaient un revenu mensuel inférieur ou égal à 250.000 F CFA¹⁰³.

En 2012, ce compte a fait aussi l'objet de quelques réformes portant principalement sur la composition de son Comité de Gestion. Dorénavant ce comité compte en son sein des représentants du Président de la République et du Premier Ministre. Sa capacité financière devra être renforcée afin de lui permettre le refinancement des crédit-acquéreurs dans le cadre du programme des logements sociaux que le Gouvernement a lancé en 2012.

2.2. La création du Compte des Terrains Urbains (CTU)

2.2.1. La mission et l'objectif du compte

Le Compte des Terrains Urbains, logé également au sein de la Banque Nationale d'Investissement (BNI), a été mis en place en 1987 dans le cadre du Projet de Développement Urbain n°3, financé par la Banque mondiale. Il *“a pour objet, à l'effet de permettre l'amélioration des conditions d'accession à la propriété foncière, de financer la production par l'Etat et la commercialisation de terrains à bâtir”*¹⁰⁴.

2.2.2. Les ressources et les réalisations du CTU

Le Compte des Terrains Urbains a bénéficié d'un prêt de la Banque mondiale qui s'élevait à 3,7 milliards de FCFA et d'une dotation de l'Etat d'environ 400.000 millions de F CFA.

Depuis sa création, le CTU a réalisé deux opérations d'envergure, l'une en 1988 et l'autre 1989. La première opération dénommée « CTU1 », a porté sur l'aménagement de 140 hectares et la production de 2 214 lots, hors réserves administratives, dans la commune de Cocody. La seconde opération dénommée « CTU2 », est située dans la commune de Yopougon. Elle a concerné la viabilisation de 118 hectares et la production de 2 266 parcelles, hors réserves administratives. Au total, 4 480 parcelles destinées à la construction de logements et 26 lots réservés aux équipements publics entièrement assainis ont été mis à la disposition aussi bien des sociétés de promotion immobilière que des constructeurs individuels.

¹⁰³ Source : INS-ENV 1998

¹⁰⁴ Décret n° 87-368 du 1er avril 1987, portant création du Compte des Terrains Urbains, en abrégé (C.T.U.) et fixant les modalités de son fonctionnement.

Les dépenses d'équipement pour ces deux opérations se sont élevées à 7,63 milliards de F CFA. Elles ont généré des recettes de 8 milliards de F CFA. Les ressources générées par la vente des terrains des deux premières opérations ont permis d'une part de faire face au service de la dette du prêt BIRD et d'autre part à acquérir des réserves foncières en vue de la poursuite du programme d'aménagement foncier. Deux autres parcelles situées à Cocody, avaient été acquises par le CTU. Il s'agissait d'une parcelle de 80 hectares qui devrait permettre de réaliser le 3^{ème} projet d'aménagement foncier dénommé CTU3 pour la production de 1600 parcelles destinées à l'habitat économique, et d'un terrain de 50 hectares pour réaliser 800 parcelles destinées à l'habitat de moyen standing. Cependant le nouveau cadre réglementaire relatif à l'aménagement foncier par lequel l'Etat concède l'aménagement des terrains urbains à des opérateurs privés, a entraîné *de facto* la suspension de ses programmes d'aménagement de terrains urbains. Néanmoins, depuis quelques temps, l'organe de gestion de ce fonds tente de le réactiver. Cela démontre le choix opérés par l'Etat n'était pas forcément bonne. L'arrêt des activités du CTU a fortement contribué au développement du déficit des parcelles équipées et à la hausse du prix du foncier à Abidjan.

2.2.3. Les organes de gestion du Compte

Le CTU est géré par un comité de gestion qui délibère notamment sur les programmes d'aménagement des terrains urbains financés par ce Compte, les critères d'éligibilité des acquéreurs, les prix et modalités de vente. Il approuve le projet de budget du CTU et contrôle son exécution. Il établit le rapport annuel d'activité du CTU et les comptes de fin d'exercice. La nature des activités de ce compte demande l'intervention de plusieurs structures étatiques.

En effet, son Comité de Gestion est composé des représentants des ministres en charge de l'économie et des finances, de la construction et de l'urbanisme, du Directeur Général de la Banque Nationale d'Investissement ou son représentant et du Directeur Général du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD, ex-DCGTX¹⁰⁵) ou son représentant. Toutefois, la gestion au quotidien du CTU est assurée par la Banque Nationale d'Investissement.

Le comité de gestion est donc présidé par le Directeur Général de cette banque, ou son représentant, sauf pour le cas où l'un ou plusieurs des ministres susmentionnés participent à la réunion du comité de gestion. Il dispose d'un secrétariat technique qui l'assiste. Les membres de ce secrétariat proviennent essentiellement des ministères et des structures qui composent le comité de gestion. Le Représentant du BNETD en assure la présidence.

¹⁰⁵ DCGTX : Direction et Contrôle des Grands Travaux

Cet outil qui a permis à l'Etat de mettre sur le marché foncier des terrains équipés, présente néanmoins quelques faiblesses.

2.2.4. Les faiblesses du CTU

La prédominance de l'ex-DCGTx sur les options d'aménagement des terrains financés par le CTU n'a pas permis au ministère technique, en l'occurrence le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, d'orienter les choix opérationnels en matière de lotissements. En réalité, le CTU a été essentiellement utilisé à l'époque par la toute puissante DCGTx pour réaliser les opérations d'aménagement, conduites par le Service des Ventes Immobilières créé en son sein. Dans son fonctionnement, le CTU a été confronté à deux principaux problèmes : un dysfonctionnement institutionnel et une insuffisance de ses ressources financières. En effet les rapports avec l'Etat n'ont pas été respectés dans les circonstances où les pouvoirs publics ont pris des mesures *ad hoc* pour orienter, au détriment de cet outil de financement, la destination des fonds qui devraient lui revenir normalement. En outre, les terrains purgés par le CTU ont été affectés d'autorité à d'autres structures sans qu'il n'en maîtrise le mécanisme. A ce titre, on pourrait citer le cas de la parcelle de terrain de 39,18 hectares située à la Djibi et celui du terrain d'Akouédo-Est d'une superficie de 50 hectares. Ces deux parcelles localisées dans la commune de Cocody ont été acquises par le CTU¹⁰⁶ et affectés d'office quelques années après, à d'autres projets, sans contrepartie. La parcelle de la Djibi a été attribuée par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme à un groupement de promoteurs immobiliers. Celle d'Akouédo-Est a été mise à la disposition du BNETD pour réaliser une opération pilote d'aménagement foncier en 2004.

Au plan financier, la situation découle des dysfonctionnements institutionnels évoqués. La trésorerie actuelle du CTU n'est pas bonne car, avec un niveau de dépôt à terme d'environ 400 millions de francs, il n'est possible de purger, dans le meilleur des cas, qu'une vingtaine d'hectares en périphérie de l'agglomération abidjanaise. Dans ce contexte ses activités ont été

¹⁰⁶ Le CTU a acquis un terrain pour la réalisation de son 3^{ème} projet dénommé « CTU3 DJIBI » pour la production de terrains urbains destinés à l'habitat. Mais ce projet n'a pas été réalisé finalement. Des années plus tard, ce terrain a été déclaré d'utilité publique et cédé à un autre opérateur dans le cadre du projet de construction de 12.000 logements lancé par le Gouvernement à partir de 1996. Les remboursements des frais de purge des droits coutumiers effectués par cet opérateur privé et qui devaient revenir au CTU ont été versés à la Direction Générale des Impôts. Les démarches effectuées par la BNI auprès cette régie financière pour obtenir le reversement de ces sommes, sont restées infructueuses. Par ailleurs, une autre parcelle de 50 hectares du CTU a été récupérée par l'Etat en 2005 pour une opération expérimentale d'aménagement foncier, sans remboursement des frais de purge qui avaient été engagés par le CTU.

mises en veilleuse depuis une quinzaine d'années. Contrairement au FSH et au CDMH qui verront leur capacité financière renforcée par les pouvoirs publics dans le cadre du programme de production de logements sociaux évoqué précédemment, le CTU a été ignoré. Pourtant, la dotation de celui-ci de fonds est nécessaire pour permettre à l'Etat de purger les droits coutumiers sur le sol.

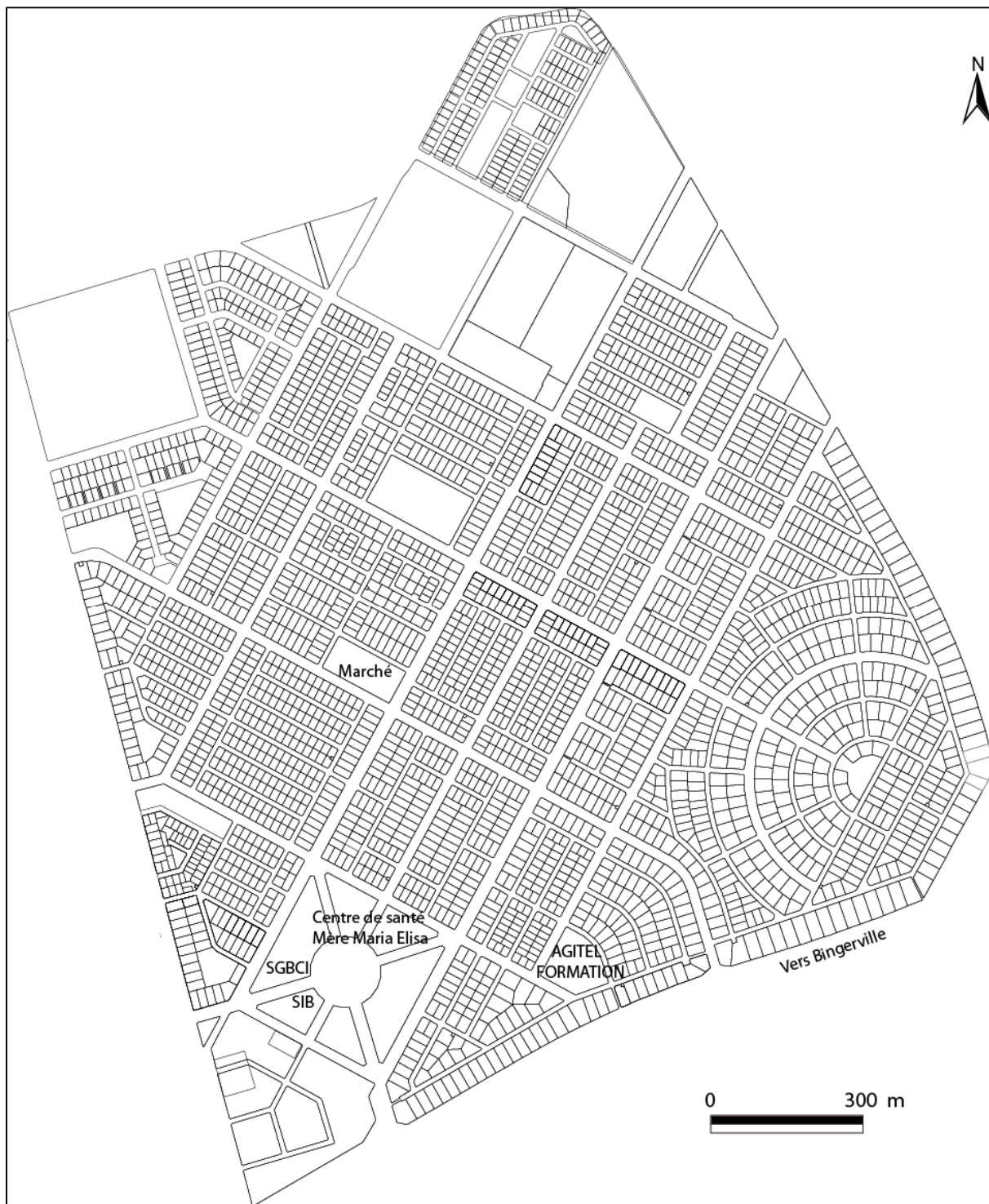
Planche 9 : La situation du lotissement de la Palmeraie



2 km

Source : Google Earth

Planche 10 : Plan d'aménagement du lotissement de la Palmeraie financé par le CTU



Source : IGT, 2012

Conception : KANGA J.J

Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

Ce nouveau dispositif sera complété progressivement par une banque spécialisée dans l'habitat, une agence foncière.

2.3. La création de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire

2.3.1. La mission et l'objectif de la banque

Créée en 1993 sous forme de société anonyme, la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) a pour mission le financement de l'immobilier, la recherche et la mise en place de ressources financières nécessaires à la réalisation de programmes immobiliers, notamment la construction de logements économiques et sociaux. Dans cette optique elle octroie des prêts promoteurs et des prêts acquéreurs. Cet établissement financier accorde également des crédits immobiliers à des taux CDMH (fixé actuellement à 9,5%) à l'instar des autres banques commerciales agréées.

2.3.2. Le capital social de la banque : l'Etat devenu actionnaire majoritaire

Au moment de sa création, le capital social de la BHCI était de 1,03 milliard de F CFA, dont 20% détenu par l'Etat de Côte d'Ivoire. Mais face à l'ampleur de sa mission et au volume des besoins de logements, ce capital a été porté à 1,755 milliard de F CFA deux ans après sa création en 1995, suite à une décision prise en Assemblée Générale. Jusqu'à une date récente, l'actionnariat de cette banque était composé de promoteurs immobiliers privés, d'assurances et de banques dont la Banque Nationale d'Investissement (BNI) et la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD). Mais depuis décembre 2009, l'Etat de Côte d'Ivoire est devenu le principal actionnaire avec plus de 50% du capital de la banque, à l'issue d'une nouvelle recapitalisation. Celle-ci s'est avérée nécessaire pour porter le capital à 5 milliards de F CFA, comme l'exige la Commission bancaire de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) pour toutes les institutions bancaires et financières.

2.3.3. La faiblesse du financement de promotions immobilières

Depuis 1994, année de démarrage de ses activités, la BHCI a financé ou participé au financement de plusieurs opérations immobilières dans l'agglomération d'Abidjan. En 2009, le montant total des investissements au bénéfice de ces opérations immobilières se chiffrait à plus de 7,5 milliards de F CFA ; soit une moyenne annuelle de moins de 500 millions. Ce montant est relativement faible au regard de la mission assignée à cette banque et l'ampleur des besoins, évalués à 126 milliards de F CFA¹⁰⁷ par an.

Le tableau 20 ci-après récapitule les programmes immobiliers qui ont bénéficié du financement de cette banque. A l'exception de l'opération de l'établissement DMD qui a construit 200 logements à San-Pedro, l'ensemble des programmes est réalisé à Abidjan.

¹⁰⁷ Source : MCU - rapport de présentation du séminaire sur le financement de l'habitat en Côte d'Ivoire- Juillet 2005

Tableau 20 : Situation du financement des promotions immobilières par la BHCI

PROMOTEURS	OPERATIONS	MONTANT (en million F CFA)
SICOGI	Riviera palmeraie et Concorde1	600
ABRI 2000	Cité de la mer	150
BATIM	Star	800
SIPIM	Prévoyance1 et UNIWAX	200
SCI VISION 2000	Elite	198
LAURIERS	Sodefor	600
GFCI	Cité verte	200
CERIM	Les Versants	400
INTERBAT	Arcade 1 et 2	570
IMMOBILIARE	Riviera Abatta	65
Etablissement DMD	Saco San Pedro	200
SCI LES EPIS	Yopougon	200
RESI-LAYER	Yopougon	982
SATCI	Abobo Route Anyama	500
SATCI	Riviera/ 2 Plateaux	500
WORLD CITY	Riviera	350
CELINFO	Riviera Palmeraie	700
SAD	2 Plateaux	300
TOTAL		7 515

Source : Elaboration propre à partir des données recueillies à la BHCI - 2010

Dans le cadre d'opérations immobilières ou de constructions individuelles, cette banque a aussi permis à plusieurs salariés d'acquérir leurs logements, presque exclusivement à Abidjan. Le nombre de logements concernés par cette acquisition est d'environ 2000 pour un montant global de 13,7 milliards de F CFA¹⁰⁸.

2.4. La Concession d'aménagement foncier : nouvelle formule de production des parcelles

Suite à la dissolution de la SETU et aux difficultés rencontrées par le CTU, des textes législatifs et réglementaires portant concession d'aménagement foncier au secteur privé ont été pris afin de relancer la production foncière formelle. Il s'agit de la loi du 4 septembre 1997 relative à la création d'une concession d'aménagement foncier et de son décret d'application du 22 octobre 1997. Pour les autorités, il importe désormais de confier dans un cadre conventionnel, l'aménagement des terrains urbains ou de terrains ruraux, appartenant au domaine privé de l'Etat ou des communes au secteur privé, en vue de leur urbanisation, sous le contrôle de l'Etat.

¹⁰⁸ Source : Rapport BHCI - 2010

La convention élaborée à cet effet comprend les opérations physiques de viabilisation et la commercialisation des terrains. Pour ce faire, elle place sous la responsabilité technique, juridique et financière de l'aménageur, la réalisation de l'opération d'aménagement foncier qui comprend notamment l'étude du projet d'aménagement, le lotissement du terrain, la viabilisation et la commercialisation des lots.

Afin d'assurer une grande maîtrise du relais, une opération pilote a été confiée à la Société d'Aménagement des Terrains Urbains (SATCI), une structure privée en 1998. Cette opération a donné des résultats probants. En effet, cette opération d'aménagement foncier a été conduite à terme en respectant les cahiers de charge et l'ensemble des terrains cessibles ont été tous vendus à des prix oscillant entre 8000 et 8500 F CFA/m². Mais depuis lors, aucun autre projet d'aménagement foncier de grande envergure n'a pu véritablement voir le jour en dehors des travaux du lotissement de la 9^{ème} tranche qui avaient accusé un retard important, essentiellement dû à des problèmes fonciers¹⁰⁹.

2.4.1. Un choix sélectif de l'aménageur

Le choix de l'aménageur se fait par appel d'offre ou par consultation *intuiti personae* sur la base de critères de compétences techniques en aménagement et de garantie financière. Aussi, l'aménageur devra-t-il présenter un dossier technique comportant notamment des informations sur le projet d'aménagement foncier et sur l'aménageur. Il s'agit particulièrement d'un plan d'aménagement foncier provisoire dressé par un urbaniste agréé, d'une étude de l'impact du projet sur l'environnement, d'un devis estimatif du programme d'aménagement, d'un plan prévisionnel et d'un échéancier. Ce dossier comprend aussi les statuts juridiques de l'aménageur et les documents permettent d'apprécier ses capacités financières.

Finally le choix est arrêté par une Commission interministérielle devant laquelle ce dernier doit justifier de ses capacités à conduire l'opération. Ce choix se fait de façon transparente et « *en principe, il doit se porter sur la meilleure offre compte tenu des conditions fixées pour le projet. Cependant, la Commission peut opter pour un autre choix en raison des garanties techniques et financières fournies.* »¹¹⁰. Pour ce faire, l'autorité concédante qu'est l'AGEF, prépare un cahier des charges général qui définit les principales conditions techniques et financière du projet d'aménagement, les caractéristiques de la zone à aménager, le niveau de viabilisation et le nombre de lots à produire, les contraintes spécifiques et le calendrier de

¹⁰⁹ L'aménagement de la 9^{ème} Tranche a été aussi réalisé par la SATCI, qui a rencontré plusieurs problèmes liés principalement à des litiges fonciers avec les détenteurs des droits coutumiers.

¹¹⁰ Loi 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier et son décret d'application n° 97-620 du 22 octobre 1997

l'opération. Par la suite, l'aménageur retenu, reçoit de l'autorité concédante une lettre de notification qui l'invite à préparer et à lui adresser le projet d'aménagement. Celui-ci doit être approuvé par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme, après avis des services techniques concernés, avant sa mise en œuvre.

2.4.2. La convention de concession d'aménagement foncier et la mise en œuvre du projet

La convention de concession a pour but de définir les modalités pratiques de mise en œuvre de l'opération d'aménagement et de préciser les obligations générales des parties contractantes. Sa signature est conditionnée par l'approbation du projet d'aménagement. Après donc instruction du dossier par les services compétents de l'administration, le concédant prépare et soumet à la signature du ministre en charge de l'urbanisme, l'arrêté d'approbation. Il prépare ensuite le projet de convention et le cahier des charges y relatif et les diverses annexes dont le dossier du projet approuvé. Après la signature de la convention, l'administration établit au nom de l'aménageur un titre de propriété relatif à la parcelle à aménager. Il lui est également délivré un arrêté d'autorisation de lotir portant sur ladite parcelle. En contrepartie des investissements qu'il est amené à faire pour l'aménagement de la zone concédée, l'aménageur est autorisé à commercialiser les lots ainsi viabilisés et aménagés.

Selon les dispositions législatives en vigueur, « *l'aménageur doit avoir cédé ces parcelles au terme fixé par la Convention. Dans le cas contraire, les parcelles invendues font retour au domaine de l'Etat, ou de la commune, selon une procédure fixée par décret, et moyennant le paiement par l'Etat, ou la commune, d'un prix fixé dans la Convention* »¹¹¹. Ces dispositions semblent être des mesures incitatives importantes vis-à-vis de l'aménageur, qui ne devrait pas s'inquiéter véritablement pour d'éventuels lots non vendus à la clôture du projet d'aménagement.

Dans l'esprit de ce type de convention de concession d'aménagement foncier, un projet pilote, dénommé « 8^{ème} Tranche », a été réalisé dans la commune de Cocody en 1997 par la société d'aménagement de terrains de Côte d'Ivoire (SATCI), suite à un appel à candidature. Ce projet a prévu plusieurs périmètres destinés à des opérations immobilières.

¹¹¹ Loi 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier

2.4.3. L'opération de la 8^{ème} Tranche : un projet pilote

2.4.3.1. La présentation du site

Ce lotissement porte sur un périmètre d'une superficie totale urbanisable d'environ 149 hectares, situé au Nord-est de l'agglomération d'Abidjan. Il est limité à l'Est par la future voie structurante communément appelée « Y4 », à l'Ouest par le thalweg séparant les quartiers SICOI-ANGRE et II Plateaux 7^{ème} Tranche, au Sud par les lotissements de la 9^{ème} Tranche et au Nord par les opérations immobilières de la SICOI, Djibi 1 et 3.

Le périmètre d'assiette du projet était majoritairement constitué de parcelles coutumières qui comportaient des cultures. La partie restante qui couvrait une cinquantaine d'hectares étaient elle aussi occupée par des plantations et faisaient l'objet de 4 titres fonciers détenus par la communauté villageoise d'Abobo-té et par un particulier. L'ensemble du périmètre avait donc été libéré soit par purges des droits coutumiers, soit par expropriation, par l'administration.

2.4.3.1. L'aménagement du site : la prédominance des parcelles affectées aux programmes immobiliers

Le lotissement de la 8^{ème} Tranche présente trois caractères particuliers liés à la situation géographique du site et à sa topographie. D'abord sa proximité avec le lotissement résidentiel de la 7^{ème} Tranche du quartier des Deux Plateaux et la similitude des reliefs des sites font de ce nouveau lotissement une extension naturelle du quartier résidentiel des Deux Plateaux. Ensuite la partie centrale du site favorise le développement de l'habitat économique en opérations immobilières et l'extension des programmes similaires à ceux du quartier d'Angré Nord. Enfin, la voie structurante dénommée "Y3" qui assure les liaisons inter-quartiers, devrait constituer l'épine dorsale de ce nouveau quartier et sera un endroit privilégié pour le développement des activités commerciales. Le plan d'aménagement comporte ainsi des lots destinés à l'habitat résidentiel (21 hectares), des parcelles pour des opérations immobilières groupées (67 hectares) et des parcelles pour accueillir les activités commerciales (23 hectares). La superficie totale des parcelles affectées aux programmes immobiliers représentaient près de 60% de la surface cessible. Cela devait permettre de satisfaire partiellement à la demande des promoteurs immobiliers, de plus en plus importantes¹¹².

¹¹² L'ensemble des parcelles qui avaient été réservées ont par la suite été cédées à des promoteurs : BATIM, SIPIM, SICOI, ABRI 2000, IPROBAT, SAGECIM, WEDOUWELL

Planche 11 : La situation du lotissement de la 8ème Tranche

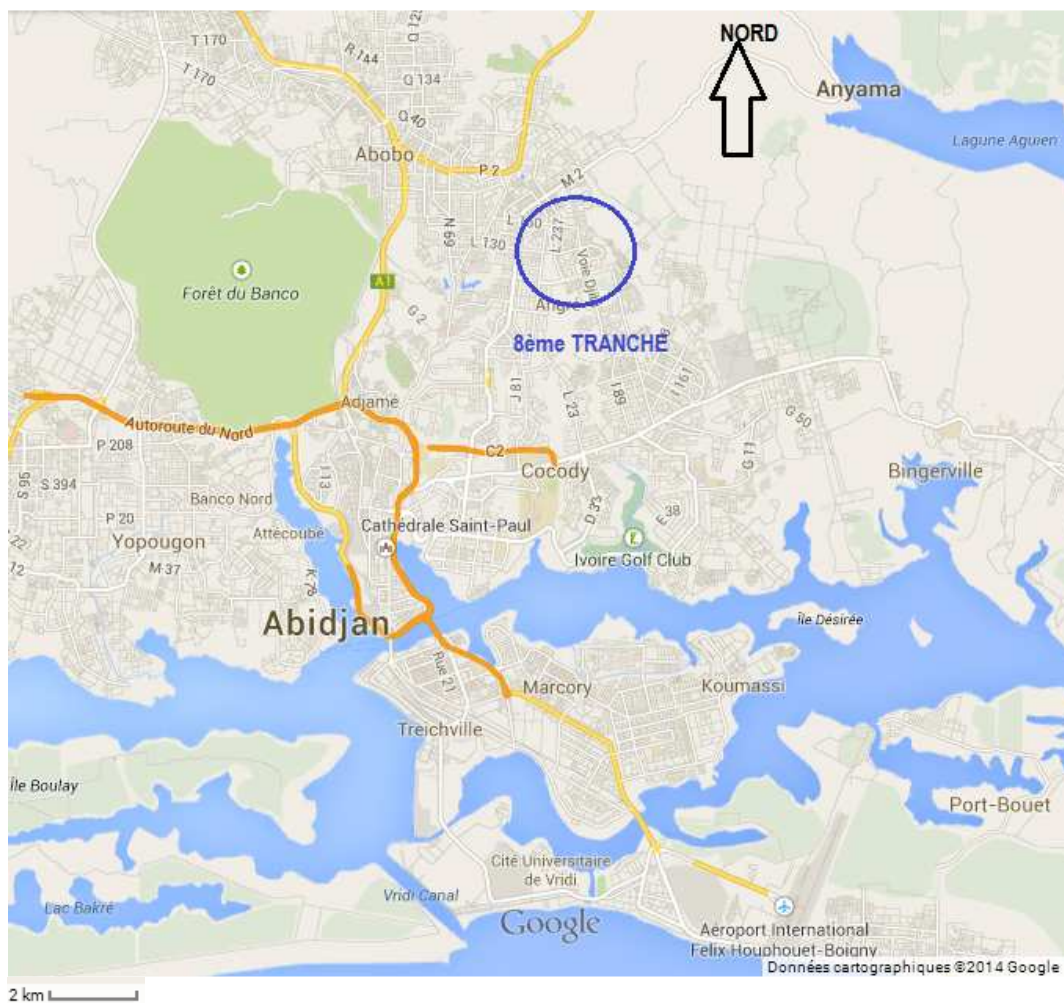
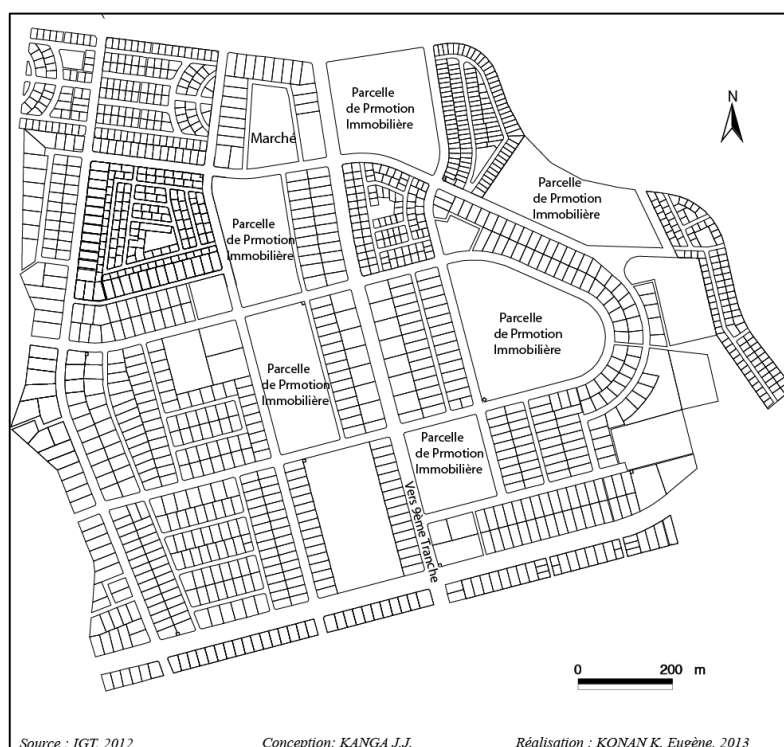


Planche 12 : Plan d'aménagement du lotissement de la 8ème Tranche



Source : IGT, 2012

Conception: KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

2.4.3.2. Les équipements socio-collectifs

Un ensemble d'équipements socio-collectifs de différents niveaux avait été aussi prévu par le plan d'aménagement. Les équipements de voisinage concernent un groupe scolaire, des écoles préscolaires et des aires de jeux. Quant aux équipements de quartiers, ils portent sur une école secondaire, un centre de santé, des lieux de culte, un terrain de sport, un poste de police. Les équipements de 3ème niveau dont les aires d'influence s'étendent au-delà du quartier concernent un lycée, un commissariat de police, un marché central et un centre commercial. Les réserves prévues pour la réalisation de ces équipements totalisent une superficie de 15 ha environ. Comme on le constate, le plan de l'aménagement a mis un accent particulier sur l'équipement du futur quartier¹¹³.

Concernant la viabilisation de la zone, il était prévu le bitumage des voies, l'adduction d'eau potable et l'électrification. Le drainage des eaux de pluie est assuré à l'aide de caniveaux à ciel ouvert et de dalots en traversée de chaussée alors que l'assainissement des eaux usées est fait par un réseau enterré.

Cette opération dont le coût d'investissement a avoisiné près de 5,4 milliards de F CFA, a permis la mise sur le marché foncier de plus de 2000 lots à bâtir dont des parcelles destinées à des opérations immobilières et des terrains d'activités commerciales.

2.5. Le projet d'Appui à la Politique de l'Habitat : un goût d'inachevé

Mis en place en 1998, le Projet d'Appui institutionnel à la Politique de l'Habitat (P.A.P.H.) était destiné à proposer des réformes à caractère réglementaire, institutionnel et financier, dans le domaine de l'habitat. Ce sont la crise du logement et les problèmes de gestion foncière qui avaient suscité la mise sur pied de ce projet avec l'appui de la Banque Mondiale, de la Coopération française et de la Coopération japonaise, ainsi que le Ministère chargé de l'habitat. Il visait trois objectifs essentiels ; à savoir la réforme de la gestion foncière, la réforme du système du financement du logement et le renforcement des capacités. Plus de 40 études étaient programmées pour couvrir ces trois champs d'actions. Mais ce projet ambitieux qui a fondé l'espoir du gouvernement d'alors n'a pas été conduit à terme après le coup d'Etat intervenu en décembre 1999, quand bien même les bailleurs de fonds étaient disposés à accompagner ce projet.

¹¹³ Nos investigations sur le terrain nous ont permis de constater un décalage entre le plan d'aménagement (approuvé par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme) et la réalité.

L'une des actions majeures du PAPH est sans nul doute la création de l'Agence de Gestion Foncière.

2.6. L'Agence de Gestion Foncière (AGEF) : un outil en manque de moyens financiers

2.6.1. Les missions et les objectifs de l'AGEF

L'Agence de Gestion Foncière¹¹⁴, est une société d'économie mixte à majorité publique avec conseil d'administration, créée par décret n°99-186 du 24 février 1999¹¹⁵. Cette structure constitue l'instrument à la disposition de l'Etat et de ses démembrements pour leur permettre de mobiliser les terrains nécessaires, notamment à la réalisation des opérations immobilières destinées à la promotion de l'habitat. Elle a été mise en place dans le souci de rompre avec les solutions institutionnelles précédentes devenues inadéquates par rapport à l'évolution des besoins (expériences SETU) et d'harmoniser les moyens de la politique de l'habitat avec les principes libéraux réaffirmés par le Gouvernement. Dans la pratique, l'AGEF devait intervenir en qualité de maître d'ouvrage délégué et servir d'interface¹¹⁶ entre les détenteurs des droits coutumiers et les autres acteurs, jouant ainsi un rôle de premier plan. Ce rôle se voit à travers ses missions définies par son décret de création et qui consistent à (i) constituer des réserves foncières au nom et pour le compte de l'Etat et des collectivités locales et territoriales intéressées, (ii) élaborer et organiser la passation des conventions de concession d'aménagement foncier et (iii) assurer la gestion, le suivi et le contrôle administratif de la conformité de l'exécution de ces concessions d'aménagement foncier au projet d'aménagement correspondant. En plus de ces missions, la liquidation du passif de l'ex DVI¹¹⁷ lui a été confiée beaucoup plus tard, en 2001. L'objectif visé est de réduire les litiges fonciers, maîtriser l'extension urbaine, sécuriser l'accès au sol et assurer une meilleure régulation du marché foncier.

Dans ce nouveau dispositif, l'AGEF devrait donc représenter une pièce maîtresse dans le secteur foncier. Mais elle rencontre des difficultés pour la conduite de ses activités et les missions qui lui sont assignées sont loin d'être réalisées. Parmi ces difficultés, figurent en bonne place les problèmes de financement de ses activités. Celles-ci devraient être financées en partie par les ressources du Compte des Terrains Urbains, qui sont très limitées actuellement. De 2009 à 2013 le cumul des dotations de l'Etat à cette structure s'élève à 1,766 milliards F CFA ; soit

¹¹⁴ Cette structure a été créée dans le cadre du Programme d'Appui à la Politique de l'Habitat (PAPH), financé par la Banque Mondiale.

¹¹⁵ 60% du capital est détenu par le secteur public dont 35% par l'Etat.

¹¹⁶ L'épuisement des réserves foncières de l'Etat ne lui permettait plus de satisfaire les demandes des promoteurs immobiliers qui ont alors cherché à se mettre directement en rapport avec les « propriétaires coutumiers ». Cela a fortement contribué à renchérir le coût des terrains nus.

¹¹⁷ Direction des Ventes Immobilières, un service de l'ex DCGTx

une moyenne annuelle d'environ 350 millions F CFA. Ce montant ne peut permettre que la constitution d'une vingtaine d'hectares à Abidjan. Cette superficie est très insuffisante par rapport aux besoins.

Tableau 21 : Etat des subventions de l'Etat de 2009 – 2013 pour la constitution de réserves foncières

Années	Dotation budgétaire
2009	350 000 000
2010	141 754 081
2011	19 848 243
2012	755 000 000
2013	500 000 000
Total	1 766 602 324

Source : AGEF – janvier 2013

Aussi, l'AGEF se retrouve-t-elle dans l'incapacité de répondre à ces besoins en terrains urbains des promoteurs immobiliers et des aménageurs. Cette situation entrave les activités de ces derniers et est sans doute liée en partie à la crise socio politique que connaît la Côte d'Ivoire depuis 1999, année de création de cette Agence.

2.6.2. Les activités et la mobilisation foncière

Depuis sa création, l'AGEF n'a pas encore pu initier et mettre en œuvre une véritable convention de concession d'aménagement foncier, qui représente l'un des volets les plus importants de ses missions. En effet, les dispositions du décret du 22 octobre 1997 relatif à la concession d'aménagement stipulent que « *l'ensemble des opérations et des actes juridiques, techniques et financiers liés à l'élaboration, au suivi et à l'exécution de la Convention d'Aménagement foncier est assuré, au nom de l'Etat, par l'AGEF, qui est l'autorité concédante* »¹¹⁸. Toutefois elle a constitué quelques réserves foncières dans trois grandes villes du pays, Abidjan, Bouaké et Yamoussoukro. A Abidjan

2.6.2.1. La constitution de réserves foncières

Les réserves foncières constituées par l'AGEF représentent une superficie totale de près de 284 hectares réparties dans les villes d'Abidjan, de Bouaké et de Yamoussoukro qui accueillent

¹¹⁸ Décret n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une Concession d'aménagement foncier

respectivement 78,6 hectares, 70 hectares et 135 hectares. La réserve d'Abidjan qui se trouve dans la commune d'Anyama est destinée à l'aménagement d'une zone industrielle alors que celles de Bouaké et de Yamoussoukro sont affectées à la réalisation de lotissements d'habitation.

En dehors de ces parcelles, l'AGEF a identifié plusieurs autres dans les communes périphériques d'Anyama, de Bingerville, de Grand-Bassam et de Songon. Elle est actuellement en négociation avec les détenteurs des droits coutumiers en vue de les acquérir¹¹⁹. L'ensemble de ces parcelles représente un total de 1.047 ha pour un montant total de purge de 39,5 milliards F CFA. Cette activité demande d'énormes moyens financiers auxquels l'AGEF ne peut faire face. Chaque année une dotation lui est accordée par l'Etat. Mais elle n'est pas suffisante. Aussi, l'AGEF s'est-elle orientée vers la réalisation de lotissements destinés à la vente.

Les plus grands nombres de parcelles se trouvent dans les communes de Bingerville et d'Anyama qui en comptent respectivement 6 pour plus de 580 ha et 10 près de 340 ha.

Carte 13 : Localisation des nouvelles réserves foncière de l'AGEF



Source : IGT 2012

Conception : KANGA J.J.

Réalisation : KONAN K. Eugène 2013

¹¹⁹ Il est établi systématiquement un protocole d'accord entre l'AGEF et les détenteurs des droits coutumiers

Tableau 22 : Parcelles identifiées par l'AGEF dans le District d'Abidjan

N°	Communes	Superficie parcelles (m2)	Montant purge
1	Abobo	150 100	825 550 000
2	Abobo	493 122	1 725 927 000
	Total	643 222	2 551 477 000
3	Anyama	786 199	1 595 158 200
4	Anyama	30 051	90 153 000
5	Anyama	40 000	140 000 000
6	Anyama	170 000	595 000 000
7	Anyama	207 700	623 370 000
8	Anyama	400 005	2 400 030 000
9	Anyama	800 000	2 800 000 000
10	Anyama	22 019	77 066 500
11	Anyama	848 771	2 970 698 500
12	Anyama	97 823	293 469 000
	Total	3 402 568	11 584 945 200
13	Grand-Bassam	16 210	283 675 000
14	Grand-Bassam	50 000	175 000 000
15	Grand-Bassam	20 000	80 000 000
	Total	86 210	538 675 000
16	Bingerville	20 444	327 104 000
17	Bingerville	20 757	332 112 000
18	Bingerville	93 069	651 483 000
19	Bingerville	178 747	2 323 711 000
20	Bingerville	2 514 180	8 799 630 000
21	Bingerville	3 000 000	10 500 000 000
	Total	5 827 197	22 934 040 000
22	Songon	51 422	179 977 000
23	Songon	99 239	595 434 000
24	Songon	357 186	1 071 558 000
	Total	507 847	1 846 969 000
	Total	10 467 044	39 456 106 200

Source : Etabli à partir des données de l'AGEF - 2013

2.6.2.2. La réalisation de lotissements

Afin de lui permettre de disposer de trésorerie suffisante pour la constitution de réserves foncières par la purge des droits coutumiers, l'AGEF a obtenu l'autorisation exceptionnelle de l'Etat en 2001, pour initier un aménagement foncier de grand standing dans la commune de Cocody. Il s'agit du lotissement de la « Riviera IV Extension Complémentaire », qui est le tout premier lotissement d'envergure de cette structure. Il couvre une superficie de 55 hectares et a permis de produire plus de 225 lots de 1000 à 2000 m² et des équipements collectifs. D'autres projets d'aménagement sont envisagés à Abidjan, Yamoussoukro et Bouaké. Dans ces deux

dernières villes, il est prévu des lotissements d'habitation alors qu'à Abidjan, il est projeté des lotissements d'habitation et d'activités industrielles. A Bingerville, un projet de d'aménagement de 09 ha est en cours d'étude. A Grand-Bassam, un autre projet sur une parcelle de 50 ha permettra à l'AGEF de produire environ 700 lots de 800 m².

Les actions engagées par l'Etat ne se limitent pas aux réformes des outils existants et à la création de nouveaux instruments pour la mise en œuvre de sa politique d'habitat. Elles s'étendent aux mesures d'incitations fiscales.

3. Les dispositions fiscales incitatives

En se désengageant des activités de production directe du logement au profit du secteur privé, l'Etat de Côte d'Ivoire a pris soin de mettre en place des instruments d'aide et d'encadrement de la promotion immobilière, au nombre desquels des avantages fiscaux. On distingue deux types d'avantages, l'un accordé aux opérateurs immobiliers et l'autre aux acquéreurs des logements. Les mesures adoptées s'appuient sur les dispositions de la loi n° 71-683 du 28-12-1971 et de l'annexe fiscale de loi de finances de 2004.

3.1. L'annexe fiscale de la loi 71-683 du 28 12 1971

3.1.1. Les mesures fiscales en faveur des promoteurs

Ces mesures portent d'abord sur la réduction de 50% de l'impôt sur le bénéfice industriel et commercial, ensuite sur l'exonération de la contribution des patentes pendant l'année de commencement des activités et pendant les deux années suivantes et enfin sur l'exonération de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) sur les Voiries et Réseaux Divers (VRD), la construction, les fournitures intégrées et la main d'œuvre. De 1995 à 2004, la valeur cumulée prévisionnelle des exonérations de la TVA en faveur des programmes immobiliers s'élève à environ 27 milliards de f CFA ; soit une moyenne annuelle de 2,7 milliards de F CFA. Sur les cinq dernières années (2009 – 2013) les prévisions établissent le cumul d'exonération de cette taxe à près de 15 millions F CFA. A ces exonérations, viennent s'ajouter celles accordées directement aux acquéreurs.

3.1.2. Mesures fiscales en faveur des acquéreurs de logements

Les facilités concernent l'exonération de la Taxes sur les Prestations de Services (TPS) sur les prêts dits « acquéreurs » accordés par les banques commerciales en vue de l'accession à la propriété. Elles concernent également l'exonération des droits de d'enregistrement et timbre, sur les actes à passer (10% du prix de vente pour les droits d'enregistrement et montant de droit de timbre variable et proportionnel au nombre de pages du document notarié). Pendant une dizaine d'années, c'est à dire sur la période 1995 – 2004, le montant total de ces taxes se chiffrait

à 16,27 milliards de F CFA ; soit une moyenne de 1,6 milliard de F CFA par an. Celui des droits de timbre s'élevait à 18,6 milliards ; correspondant à une moyenne annuelle de 1,86 milliard de F CFA.

Tableau 23 : Montant des avantages fiscaux prévisionnels par année

Années	Investissements	Avantages fiscaux prévisionnels		
		TVA	TPS	DET
1995	12 257 540 492	1 212 314 949	840 332 669	1 082 139 721
1996	33 373 805 331	4 484 333 858	2 304 145 119	3 037 571 014
1997	27 065 394 528	3 286 403 287	2 197 072 621	2 562 783 645
1998	28 111 360 483	4 027 071 747	2 042 650 826	2 274 193 446
1999	31 024 314 468	4 290 130 311	2 544 580 541	2 821 079 274
2000	8 719 506 496	1 099 918 141	794 613 428	880 781 300
2001	2 941 360 894	341 819 001	259 060 917	287 153 200
2002	28 794 485 938	4 613 802 233	2 799 377 614	2 883 447 000
2003	7 060 170 420	1 123 001 233	671 258 530	743 850 000
2004	16 112 944 328	2 511 737 215	1 814 144 893	2 020 871 075
TOTAL	195 460 884 378	26 990 531 975	16 267 237 158	18 593 869 675
TOTAL		61 851 638 808		

Source : Direction Générale des Impôts (DGI) - 2005.

L'enveloppe prévisionnelle des exonérations s'élève à environ 62 milliards pour 195,5 milliards d'investissement, soit un allègement de plus de 30% accordés aux ménages acquéreurs.

Tableau 24 : Coûts fiscaux prévisionnels 2009 - 2013

Années	TVA Exonérée	TOB Exonérée	Droit d'enregistrement exonéré	Total
2009	4 866 697 756	2 544 788 321	3 693 098 676	11 104 584 753
2010	2 672 095 173	1 743 541 758	2 110 422 500	6 526 059 431
2011	2 543 448 304	1 958 264 706	1 961 747 700	6 463 460 710
2012	4 029 940 180	2 379 648 687	4 542 304 006	10 951 892 873
2013	711 419 783	497 918 911	531 272 800	1 740 611 494
Total	14 823 601 196	9 124 162 383	12 838 845 682	36 786 609 261

Source : Direction Générale des Impôts (DGI) / Direction des Opérations d'Assiette - 2013.

De 2009 à 2013, les coûts fiscaux prévisionnels s'élèvent à 38,8 milliards dont 14,8 milliards de TVA et 12,8 milliards de droits d'enregistrement. En tenant compte du taux d'intérêt appliqué à certains acquéreurs bénéficiaires du refinancement du CDMH, cet allègement pourrait atteindre environ 40% du prix réel d'acquisition du logement. Vu que tout cet effort de l'Etat bénéficie très majoritairement à la classe relativement aisée, on est droit de se demander le caractère équitable de cette aide.

L'accès à ces différents avantages en faveur des promoteurs et des acquéreurs est subordonné à des conditions.

3.1.3. Les conditions d'accès aux avantages fiscaux.

Les programmes immobiliers doivent être agréés par le Ministère de l'Economie et des Finances après avis de la commission interministérielle des agréments. Les conditions à remplir sont multiples et portent à la fois sur le programme et sur le prix de vente du logement. En effet, l'opération immobilière doit avoir un caractère socio-économique et comporter au moins 100 logements à Abidjan et 50 à l'intérieur du pays. Ainsi, pour bénéficier de ces avantages, le montant maximum d'acquisition du logement qui était initialement fixé à 12,5 millions F CFA HTVA, est passé à 15 millions F CFA HTVA en 2004 puis à 20 millions de F CFA HTVA en 2008, suite à la dévaluation du F CFA en 1994 et à l'augmentation des coûts des matériaux de construction.

Cependant, il est courant de constater un écart important entre les prix de vente des logements officiellement indiqués à l'administration et les coûts d'acquisition fixés par certains promoteurs.

Ces avantages et conditions sont spécifiques à tous les programmes. Toutefois, concernant les investissements plus importants dans le secteur de l'habitat, les dispositions fiscales accordées aux promoteurs sont plus incitatives.

3.2. Les mesures fiscales en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat

Ces mesures sont prévues par l'annexe fiscale de la loi de finances de l'année 2004. En effet, indépendamment du régime propre aux opérations immobilières à caractère social et économique, il est créé un dispositif fiscal en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat. Ce dispositif renforce les mesures incitatives de la loi de 1971 évoquée précédemment. Il prévoit des avantages substantiels qui concernent deux volets. L'un est relatif à la construction de logements et l'autre porte sur la construction d'unités industrielles de

fabrication de matériaux et autres intrants servant à la construction de logements. Ces avantages sont directement appliqués aux promoteurs immobiliers.

3.2.1. Les avantages accordés aux promoteurs

Les promoteurs bénéficient d'avantages plus larges. Ainsi, en ce qui concerne la construction de logements, l'exonération de la TVA est étendue aux études d'urbanisme, d'architecture et d'infrastructure de construction. L'exonération de la contribution des patentes n'est plus limitée dans le temps. Cette annexe prévoit par ailleurs l'exonération des taxes grevant les acquisitions de terrains et l'admission temporaire pour les engins spéciaux non fixés à demeure (bulldozers, élévateurs, grues) et les camions.

Pour le second volet, l'annexe prévoit plusieurs exonérations qui portent notamment sur les points suivants :

- l'impôt sur le bénéfice ;
- la contribution des patentes ;
- la contribution foncière des propriétés bâties et de la contribution foncière des propriétés non bâties ;
- la TVA sur les équipements, les matériels et les pièces de recharge nécessaires à la construction et à la production des unités industrielles ;
- les droits de douanes sur les intrants importés nécessaires à la production d'unités industrielles.

Mais pour bénéficier de toutes ces mesures, le promoteur doit remplir des conditions plus difficiles.

3.2.2. Bénéfices fiscaux : des conditions sévères

Les conditions d'application de cette annexe fiscale nous semblent très sévères en ce qui concerne le volume de logements à construire et le nombre d'équipements socio collectifs à réaliser par le promoteur. En effet, pour bénéficier de ces avantages, le promoteur devrait s'engager à réaliser un programme immobilier d'au moins 15.000 logements dont 60% de logements à caractère économique et social, sur trois ans ; soit un volume de 5000 logements par an. Il se voit aussi dans l'obligation de construire dans les cités au moins 15 centres de santé, 15 centres scolaires et 15 centres commerciaux. Ce volume de logements et le nombre d'équipements à réaliser ont été revus par la suite à la baisse en 2006. Le nombre de logements est donc passé à 9.000 unités et celui des équipements à 9. Ces conditions révisées sont restées toujours contraignantes pour des promoteurs qui ne réalisent individuellement que des programmes de petites tailles, faute de moyens financiers importants et de capacité technique. Jusqu'en fin 2012, aucun promoteur n'avait pu satisfaire ces conditions. Celles-ci ont été

allégées en 2013, ramenant le nombre de logements à produire sur 3 ans à 3000 unités ; soit en moyenne 1000 logements par an.

L'octroi des avantages fiscaux est subordonné à l'agrément préalable du programme prononcé par arrêté du ministre chargé de l'Economie et des Finances après avis d'une Commission créée par décret en Conseil des Ministres. La non réalisation ou la réalisation partielle du programme entraîne l'exigibilité immédiate des impôts et taxes non perçus par l'administration, sans préjudice des sanctions prévues par le Livre de Procédures Fiscales.

Pour le moment aucun promoteur n'a pu bénéficier de ces mesures compte tenu du caractère sévère des conditions à remplir et du contexte socio-politique qui a prévalu dans le pays durant plus d'une dizaine d'années et qui n'incitait pas à l'investissement.

Malgré les avantages du dispositif incitatif actuel du secteur de l'habitat qui traduit la volonté de l'Etat à contribuer au développement de ce secteur, quelques faiblesses transparaissent. L'une de ces faiblesses est la défaillance du système de contrôle de la répercussion effective des exonérations sur le prix de vente des logements aux ménages qui sont indirectement les bénéficiaires : les dossiers exigés par l'administration ne permettent pas d'appliquer suffisamment de transparence. On note également une défaillance du suivi et du contrôle technique sur le terrain. Ainsi, le champ de déviation du point de vue qualitatif et quantitatif est largement ouvert pour les promoteurs indélicats. En 2012, le Ministère en charge du logement a proposé de mettre en place un système de contrôle plus rigoureux. Mais plus de deux années après, ce nouveau système de contrôle n'est effectif.

CONCLUSION

Principal acteur du cadre bâti pendant plus de 25 ans, l'Etat s'est vu obligé de revoir son rôle dans le secteur de l'habitat suite à la crise économique des années 1980. Il se retire progressivement de la fourniture directe de logement et se lance dans une réforme de ses outils de production et de financement. Ainsi, la SOGEFIHA fut dissoute et son parc immobilier locatif cédé aux occupants. En 1987 la SETU connaîtra le même sort que la SOGEFIHA.

Quant à la SICOGLI, elle sera confrontée à des difficultés financières et pour se maintenir elle s'orientera vers la production de logement en accession directe à la propriété. Mais cette stratégie ne pourra pas empêcher la dégradation de sa situation financière. Aussi, un plan d'ajustement financier a-t-il été pris en 1994. Ce plan reposait notamment sur la cession d'une

partie de son patrimoine locatif et sa restructuration financière. A travers toutes ces actions, on s'aperçoit de la volonté de l'Etat de maintenir cette société en activité.

Par ailleurs l'Etat met un accent particulier sur deux points fondamentaux : le foncier et le financement. Au sujet du financement il renforce le FSH, met en place le CDMH et la BHCI. Il renforce aussi les mesures fiscales incitatives. Concernant le foncier, il crée d'abord le CTU et met ensuite en place une concession d'aménagement foncier. Enfin il se dote de l'AGEF pour lui permettre notamment de constituer les réserves foncières, organiser et gérer ces conventions de concession d'aménagement. Ce nouveau cadre ainsi créé, permet à différents acteurs, dont des promoteurs immobiliers, des aménageurs fonciers et des établissements financiers d'intervenir. Le chapitre qui suit nous permet de nous appesantir sur ce point.

CHAPITRE IV :

ACTEURS ET STRATEGIES FONCIERES

Ainsi que développé dans le précédent chapitre, le retrait de l'Etat de la production directe de l'habitat s'est fait concomitamment avec la mise en place d'un cadre pour inciter les acteurs du secteur privé de l'immobilier à prendre le relais. Il s'agit entre autres, des aménageurs fonciers, des promoteurs immobiliers dont les activités sont encadrées par plusieurs textes. Le présent chapitre insiste sur ces textes et les principaux acteurs. Il va aborder entre autres, des aspects législatifs et règlementaires portant sur la purge des droits coutumiers, l'aménagement des terrains urbains et la vente d'immeuble à construire. Il met aussi un accent sur les différents acteurs que sont les aménageurs, les promoteurs immobiliers et les banques.

1. Un cadre administratif, législatif et réglementaire récent

Le foncier demeure la matière première de la promotion immobilière, mais l'Etat s'est toujours gardé la maîtrise du sol malgré son retrait de la production directe, en édictant des textes dont celui relatif à la purge des droits coutumiers. Il prend par ailleurs la décision d'encadrer l'exercice de la profession de promoteur immobilier suite à des déviations récurrentes de promoteurs véreux.

1.1. La purge des droits coutumiers et la fixation des coûts

Un décret a été pris en 1986 pour réglementer la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général. Ce texte précise que « *les droits coutumiers sur les sols dans les centres urbains et leurs zones d'aménagement différé portent sur l'usage de ces sols. Ils sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit. Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du territoire national.* ».

Cette opération de purge des droits coutumiers s'opère par voie administrative et ne peut être exercée que par l'Etat agissant pour son propre compte ou pour celui des communes¹²⁰. Elle peut concerner les terres détenues sur la base des droits coutumiers, mises en valeur ou non, comprises dans le périmètre de plans d'urbanisme ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général et donne lieu, pour les détenteurs de ces droits, à une indemnisation en numéraire ou en nature, et à une compensation. Mais plus d'une quinzaine d'années, l'Etat a du mal à maîtriser les coûts de la purge.

¹²⁰ Cette mission peut être confiée à l'AGEF

Les dispositions de ce décret n'ont pas été respectées. Des opérateurs privés, notamment des promoteurs immobiliers et des aménageurs fonciers sont rentrés en négociation directement avec les détenteurs des droits coutumiers, en leur proposant des montants plus élevés pour se constituer des réserves foncières, alors que les textes en vigueur interdisent ces démarches. Devant le fait accompli, l'Administration se voit généralement dans l'obligation d'entériner l'accord conclu entre ces promoteurs et aménageurs en leur délivrant des titres de propriété. Cette pratique a entraîné une hausse des coûts de la purge. Aussi, un décret a-t-il été pris en mars 2013 pour fixer les règles relatives à celle-ci. Il indique que « *les personnes morales de droit privé peuvent, exceptionnellement, sur la base d'une convention de purge convenue avec l'Etat, procéder à la purge des droits coutumiers* ». Ce décret fixe par ailleurs les barèmes de la purge et énonce que les contrats passés avec les détenteurs des droits coutumiers qui ne respecteraient cette disposition, seraient nuls et de nul effet.

1.2. Le cadre législatif de la promotion immobilière : une application tardive

Jusqu'à une date récente, le secteur de la promotion immobilière n'était pas véritablement réglementé. Mais vu l'expansion de ce secteur et l'indélicatesse de certains promoteurs¹²¹, les pouvoirs publics ont fait voter une loi en 1999 afin de mieux l'encadrer et protéger les acquéreurs. Elle régit l'exercice de la promotion immobilière et la vente d'immeubles à construire. Toutefois, les décrets d'application de cette loi n'ont été pris qu'en 2013.

1.2.1. La vente d'immeuble à construire

Cette loi définit le vendeur d'immeuble à construire comme tout opérateur qui, « *d'une manière habituelle ou occasionnelle, a acquis la libre disposition d'un terrain et accompli les formalités juridiques et financières en vue de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles destiné à être vendu* »¹²². Elle assimile le promoteur immobilier à un commerçant. Dès lors, il doit être immatriculé au registre de commerce. Désormais pour l'exercice légal de son activité, tout promoteur se trouve contraint d'obtenir préalablement un agrément accordé par le ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme sur avis d'une commission interministérielle et cela suite à une enquête de moralité. A ce sujet, le promoteur immobilier doit adresser un dossier de demande d'agrément pour l'exercice de la profession au ministère

¹²¹ Plusieurs promoteurs ont disparu ou abandonné des chantiers non achevés après avoir encaissé d'importantes sommes de la part des clients.

¹²² Loi n° 99-478 du 02 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière

en charge de la construction et de l'urbanisme, contenant entre autres pièces, les documents administratifs du pétitionnaire et ceux relatifs à la société.

Tirant les leçons des écueils passés, la loi met aussi un accent particulier sur les modalités de vente. Deux modalités d'acquisition sont prévues par les dispositions de ce texte. La vente de l'immeuble peut être conclue en état futur d'achèvement ou à terme. Dans le premier cas de figure, l'acheteur du bien immobilier est dès le départ, propriétaire du terrain et des constructions à venir jusqu'à l'achèvement total des travaux par le vendeur, qui demeure maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Il doit en payer le prix en plusieurs tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Contrairement au premier type de contrat, la vente à terme oblige le vendeur et l'acheteur à s'engager l'un envers l'autre, le premier à livrer l'immeuble à son achèvement, le second à en prendre possession en payant le prix convenu, à la date de livraison. Le transfert des droits sur le sol et de la propriété des constructions s'opère de plein droit par la constatation par acte notarié de l'achèvement de l'immeuble.

Les dispositions de cette loi font désormais obligation au vendeur de faire visiter, préalablement à la vente, une maison témoin sur le site conforme au devis descriptif. L'utilisation des versements échelonnés de sommes et les opérations de dépôts successifs est mieux réglementée pour protéger l'acquéreur. Ainsi, dans le cas d'une vente à terme, les fonds déposés par l'acquéreur sont consignés dans un compte spécial ouvert à son nom dans une banque ou un établissement financier. Ils sont incessibles, insaisissables et indisponibles jusqu'au transfert de la propriété, sauf s'il existe une garantie de remboursement. A ce sujet, le ministre en charge de la construction et de l'urbanisme précise, suite à la question d'un journaliste que

« le premier critère de sélection des promoteurs a été celui de leurs capacités d'autofinancement. (...) il faut être rassuré qu'il en sera ainsi. Cela veut dire que le promoteur doit s'assurer lui-même qu'en s'engageant, il doit être capable de livrer les logements sans avoir recours à l'argent des acquéreur »¹²³

La vente peut être précédée d'un contrat de réservation préliminaire. Dans ce cas, le potentiel acquéreur verse un dépôt de garantie qui ne peut excéder 10 % ou 5% du prix de vente, selon que le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ou si le délai est compris entre un et deux ans. Au-delà de deux ans, aucun dépôt ne peut être exigé. Ce contrat est établi par écrit et comporte les mentions portant notamment sur le terrain, l'immeuble à construire, le délai d'exécution des travaux et le délai de livraison de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

¹²³ Le journal Fraternité Matin du 30 juillet 2013 n°14601

réservée, son prix prévisionnel de vente et les modalités de paiement. Ces mentions concernent aussi le montant et les modalités de versement du dépôt de garantie et des apports nécessaires pour compléter le financement de l'acquisition, l'attestation de garantie de remboursement des apports et les références du permis de construire. Comme on peut le constater, la loi protège fortement l'acquéreur. Elle protège aussi le promoteur. Mais dans les faits, la réalité est tout autre. En effet, face aux difficultés de financement, la plupart des promoteurs font des appels de fonds auprès des acquéreurs pour réaliser les travaux, et cela, en contradiction des dispositions réglementaires. Certains acquéreurs préfèrent mettre leur épargne à la disposition du promoteur pour être assurés d'avoir un logement dans le programme projeté ou en cours de construction. Il est donc très habituel de voir de futurs acquéreurs qui ont réglé totalement le prix du logement et qui attendent parfois plusieurs mois ou années avant sa livraison.

On note également des commercialisations de logements sur plan et des démarrages de chantiers dans plusieurs communes d'Abidjan sans les différentes autorisations administratives préalables requises. Malgré sa volonté à encadrer la promotion immobilière privée, on note que l'Etat du mal à assurer son rôle de contrôleur. Selon le Directeur de l'Habitat et de la Copropriété que nous avons rencontré en 2010 au Ministère de la Construction, ses services avaient recensé une quinzaine d'opérations immobilières qui étaient en cours de construction illégalement.

1.2.2. Le contrat de promotion immobilière

Ce contrat est défini comme un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur, s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction, pour un prix convenu et au moyen de contrats de louage d'ouvrage, d'un ou de plusieurs immeubles et à effectuer lui-même ou à faire effectuer, moyennant une rémunération convenue, tout ou une partie des opérations juridiques, administratives, financières et techniques concourant à ce même objet. Il doit être constaté par écrit avant son exécution. Cette disposition devrait permettre de mieux encadrer le rapport entre le promoteur, prestataire de service et le maître d'ouvrage¹²⁴. Cette formule est le plus souvent utilisée par les sociétés et des organisations sociales d'entreprises qui initient des programmes immobiliers en faveur des employés.

¹²⁴ Certaines opérations immobilières sont réalisées par des promoteurs au bénéfice des travailleurs de sociétés ou établissements (SIR, BCEAO, DGI...). Dans ce cas, le financement est assuré par l'employeur.

2. Acteurs institutionnels

2.1. L'Etat et ses démembrements

Deux principaux acteurs sont impliqués dans la définition de la politique de l'habitat. Il s'agit des ministères en charge de la construction et de l'urbanisme et de l'économie et des finances. Conformément à leurs attributions, ces deux départements ministériels interviennent dans la définition et la mise en œuvre de la politique de l'habitat, en mettant notamment en place le cadre législatif, réglementaire et fiscal approprié. Théoriquement, à travers la loi de 2003¹²⁵ portant transfert et répartition des compétences de l'Etat aux collectivités territoriales, les collectivités décentralisées jouent désormais un rôle de premier plan.

En effet en matière d'urbanisme et d'habitat, les régions, districts et communes ont la possibilité de faire construire des logements sociaux. Ainsi, depuis 2011, le district d'Abidjan a initié un programme de construction de logements sociaux en partenariat avec le secteur privé. A ce jour, ce projet de plus de 2.000 logements, n'a pas encore connu un début démarrage des travaux, faute de partenaires techniques et financiers. Les districts et les communes sont même compétents pour élaborer et mettre en œuvre de plans directeurs d'urbanisme, des plans d'urbanisme de détail et des projets de lotissement conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière.

2.2. Des promoteurs immobiliers modestes

Le désengagement de l'Etat de la production directe du logement et la mise en place d'un cadre incitatif ont favorisé la multiplication des promoteurs immobiliers privés. En 2010, le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, à travers la direction de l'habitat avait répertorié une soixantaine de sociétés privées de promotion immobilière. A l'exception d'une société immobilière qui a son siège social à l'intérieur du pays, toutes les autres sociétés sont basées à Abidjan et sont de création récente hormis le Groupement Foncier de Côte d'Ivoire (GFCI) dont la mise en place remonte à la période coloniale (1955). Elles ont toutes été créées après les années 1985 et majoritairement après l'année 2000.

En effet, en juin 2010, sur une soixantaine de sociétés qui avaient introduit une demande d'agrément au ministère en charge de la construction, on note que seulement 7% ont été créées avant 1990, 17% environ entre 1990 et 2000, 26% entre 2001 et 2005. 50% de ces sociétés ont vu le jour après 2005.

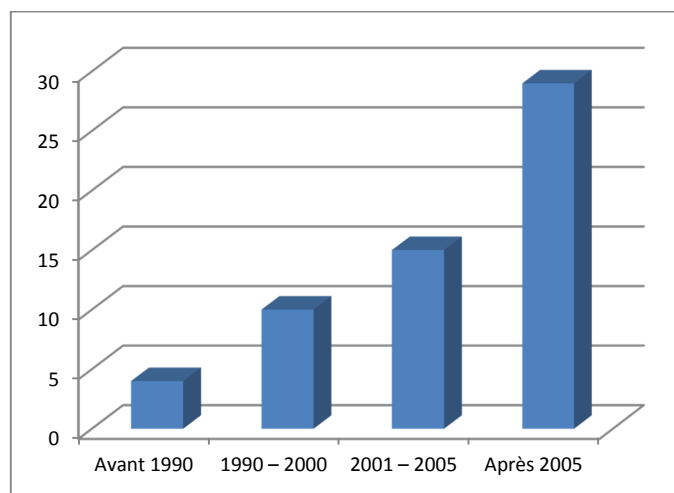
125 loi n° 2003-208 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition des compétences de l'Etat aux collectivités territoriales

Tableau 25 : nombre de sociétés créées par période.

Périodes	Nombre de sociétés	Pourcentage
Avant 1990	4	7%
1990 – 2000	10	17%
2001 – 2005	15	26%
Après 2005	29	50%
Total	58	100%

Source : Elaboration propre à partir des données obtenues du Ministère de la Construction - 2010

Graphique 6 : Evolution du nombre de création de sociétés de promotion immobilière



Source : Elaboration propre

Comme on peut le constater, plus de 75% des sociétés sont créées après l'année 2000. Cette situation pourrait s'expliquer en partie par la volonté des autorités d'alors de faire du logement une priorité et qui était exprimé à travers le slogan « un ivoirien un toit ». Hormis la SICOI qui est une structure parapublique, cinq principales sociétés dominent le paysage de l'habitat à Abidjan. Il s'agit des sociétés Abri2000, Batim-CI, Lauriers, Sipim et Rosiers qui sont nées au début des années quatre-vingt-dix. On peut donc affirmer que la promotion immobilière privée est relativement jeune en Côte d'Ivoire. Les statistiques révèlent le développement et la dynamique de ce secteur depuis le désengagement de l'Etat de la production directe du logement. Cette dynamique est le fait d'opérateurs nationaux et étrangers. 90% des gérants des sociétés sont de nationalité ivoirienne contre 10% d'étrangers, notamment français, libanais, italien et suisse.

Ces structures mises en place sont en majorité sous la forme juridique de sociétés à

responsabilité limitée (SARL). En effet, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés à responsabilité unipersonnelle représentent respectivement 59% et 19% de l'ensemble ; soit un total de 78%. La prédominance de cette forme juridique des sociétés traduit le caractère modeste de leur taille. La forte majorité de ces structures sont de petites sociétés. Seulement 10% sont des sociétés anonymes (SA), 12% sont sous la forme de sociétés anonymes avec conseil d'administration. Les SA représentent donc au total 22% des sociétés immobilières. En 2010, sur les cinq principales sociétés citées précédemment, deux sont des sociétés anonymes avec conseil d'administration : BATIM-CI et SIPIM. Les trois autres sont des sociétés anonymes à responsabilité limitée : ABRI 2000, LAURIERS et ROSIERS. Certaines de ces sociétés ont eu à changer de forme juridique pour l'adapter à leur évolution. C'est le cas de BATIM-CI qui était une société civile de placement (SCP) à sa création en 1989 jusqu'en décembre 1990. Elle est devenue ensuite une SARL de 1991 à 1994. En mars 1994, elle a de nouveau changé ses statuts pour devenir une société anonyme avec conseil d'administration. La société SIPIM a aussi modifié ses statuts. De société à responsabilité limitée à sa création en 1990, elle est devenue société anonyme avec conseil d'administration en 2000.

L'un des éléments qui caractérisent la majorité de ces sociétés immobilières est le faible niveau de leur capital social. En effet, 42% des sociétés immobilières disposent d'un capital inférieur ou égal à 5 millions de F CFA. 30% d'entre elles ont un capital social compris entre 5 et 10 millions de F CFA. Les sociétés qui ont un capital compris entre 20 et 50 millions de F CFA, représentent seulement 11% de l'ensemble et celles dont le capital est supérieur à 100 millions en représentent 18% (voir tableau en annexe 1 page 268).

En 2013, dans le cadre du Programme Présidentiel de construction de logements sociaux¹²⁶, le Ministère en charge de la construction a agréé une quarantaine de promoteurs immobiliers dont la grande majorité est de création récente et ne disposant pas de véritables expérience en matière de promotion immobilière et de capacité technique et financière. Cette situation expliquerait le démarrage tardif ou timide des chantiers.

2.2.1. La typologie et les organisations des promoteurs

2.2.1.1. La typologie des promoteurs immobiliers

En 2010, le Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat a répertorié une quarantaine de promoteurs immobiliers privés. Mais seulement une vingtaine d'entre eux sont

¹²⁶ Le logement social constitue l'une des priorités du Président de la République et a représenté l'un des points forts de son programme pendant les campagnes pour les élections de 2010.

actifs. On peut les classer en trois principales catégories. A savoir les promoteurs immobiliers historiques, les promoteurs immobiliers professionnels, les promoteurs immobiliers occasionnels,

- *Les promoteurs immobiliers historiques*

Cette catégorie concerne les promoteurs privés actifs et qui existent depuis les années soixante et même avant les indépendances. A ce titre on pourrait citer le Groupement Foncier de Côte d'Ivoire (GFCI) créé en 1955 et la Société de Promotion Immobilière (SOPIM) créée en 1973. Ces deux sociétés ont la forme juridique SA et leurs capitaux sociaux sont les plus importants. Le GFCI avec un capital de 600 millions F CFA et la SOPIM 236 millions F CFA. Elles ont coexisté avec la SICOGI et la SOGEFIHA et ont réalisé plusieurs programmes à Abidjan. Les programmes du GFCI sont localisés à Marcory et à Yopougon dont les quartiers « Bel Air », qui sont des unités résidentielles de référence dans l'agglomération abidjanaise. Il a entrepris depuis 2008, un nouveau programme à Cocody¹²⁷. Quant à la SOPIM¹²⁸, ses réalisations à Abidjan, se retrouvent dans les communes de Treichville, de Yopougon, de Cocody et de Koumassi. L'un de ses programmes les plus connus est le quartier « SOPIM » de Koumassi de plus de cinq cents logements. Ces promoteurs historiques sont aussi des promoteurs professionnels, à la seule différence qu'ils n'ont pas attendu le retrait de l'Etat pour intervenir. Ils étaient donc préparés à assurer la relève de l'Etat, dans la limite de leur possibilité. La SICOGI fait partie de cette catégorie de promoteurs.

- *Les promoteurs immobiliers professionnels*

L'ensemble de ces promoteurs sont les leaders. Ils se sont engagés dans la promotion immobilière après le désengagement de l'Etat de la production directe du logement et exercent de façon régulière. Ces promoteurs ont vu le jour avant l'an 2000. Cet ensemble est constitué par les cinq principaux promoteurs évoqués antérieurement. Il s'agit des sociétés BATIM créée en 1989, qui est une filiale de la compagnie d'assurance COLINA, ABRI 2000 créée en 1989, SIPIM créée en 1990, Les Lauriers¹²⁹ et Les Rosiers créés respectivement en 1996 et 1997. Ces sociétés ont toutes pour activités principales la promotion immobilière et disposent d'un capital social supérieur ou égal à cent millions de F CFA. La plupart de ces promoteurs disposent d'une bonne surface financière et sont assez performants. Ils ont réalisé plusieurs programmes

¹²⁷ Les travaux de ce programme sont à l'arrêt depuis 2011 après un début de terrassement

¹²⁸ La SOPIM a aussi réalisé plusieurs programmes à l'intérieur du pays, notamment à Yamoussoukro, à Bouaké, à Katiola, à Odienné

¹²⁹ En réalité, cette société est active depuis le début des années 90, sous la dénomination des « SCI EMA » créée en 1988

résidentiels dans l'agglomération d'Abidjan. Ayant fait leur preuve et acquis une expérience en Côte d'Ivoire, certains parmi eux ont mis en places des filiales ou des GIE qui interviennent dans le secteur de l'immobilier dans d'autres pays africains. Il s'agit par exemple de la SOMAPIM, une filiale de la SIPIM au Mali, de la société B. & S. Construcoes SA¹³⁰, appartenant à la SIPIM et BATIM et qui opère en Angola. Les promoteurs historiques appartiennent aussi à cette catégorie de promoteurs professionnels

- *Les opérateurs économiques reconvertis*

Suite à la crise militaro-politique que connaît le pays depuis plus d'une dizaine d'années et ses implications économiques, certaines entreprises exerçant initialement dans d'autres domaines d'activités, se sont lancés dans la promotion immobilière ces dernières années. Ainsi, des sociétés opérant à l'origine dans des secteurs comme ceux des Bâtiments et Travaux Publics (BTP), des services, des transports, s'intéressent désormais à la promotion immobilière dans le but de diversifier leurs activités. Elles sont à leur première expérience dans la promotion immobilière.

- *Les promoteurs occasionnels*

Au contraire des promoteurs professionnels qui opèrent de façon permanente, les promoteurs occasionnels sont des opérateurs qui, profitant du marché florissant de la promotion immobilière, interviennent de façon exceptionnelle pour faire de la spéculation. Ils réalisent généralement un programme immobilier, vendent les logements produits et s'éclipsent. On note ainsi, plusieurs réalisations de ces opérateurs à travers plusieurs communes d'Abidjan.

En juillet 2013, 39 promoteurs immobiliers ont été sélectionné par le ministère de la construction dans le cadre du programme de construction de logements sociaux du gouvernement¹³¹. Parmi eux on trouve des promoteurs professionnels, des entreprises reconverties ou de filiales de sociétés opérant dans d'autres secteurs d'activité.

2.2.1.2. Organisations des promoteurs immobiliers

Deux principales organisations regroupent les promoteurs. Il s'agit de la Chambre Syndicale des Aménageurs urbains et Promoteurs immobiliers (CSAPCI) et de l'Union Nationale des Promoteurs Immobiliers de Côte d'Ivoire (UNAPICI)

¹³⁰ Société anonyme de droit angolais au capital de 100.000 Dollars US. Son capital est réparti entre BATIM Africa (50%) et le Groupe SIPIM (50%).

¹³¹ Après l'examen des demandes des promoteurs, le Ministère en charge de la construction a dépêché des inspecteurs sur le terrain pour s'assurer que les informations communiquées par ces promoteurs étaient vérifiables

- *Chambre Syndicale des Aménageurs urbains et Promoteurs immobiliers*

Cette Chambre Syndicale est créée en 1994. Ses statuts indiquent qu'elle a pour objet d'étudier et de défendre les intérêts de ses membres et de leur clientèle, notamment dans le cadre des opérations de logements. Pour être membre de la CSPACI, le postulant doit être un professionnel de la promotion immobilière ou de l'aménagement foncier, exerçant son activité en Côte d'Ivoire depuis au moins une année et ayant déjà réalisé un chiffre d'affaire d'au moins un milliard de F CFA.

En juillet 2012, la CSPACI comptait une douzaine de membres dont l'ensemble des principaux promoteurs immobiliers que sont BATIM-CI, ABRI 2000, SIPIM, Les Rosiers et Les Lauriers.

- *l'Union Nationale des Promoteurs Immobiliers de Côte d'Ivoire*

Cette union est mise en place une dizaine d'années après la création de la CSPACI. En effet, elle a vu le jour en 2004 et s'est fixé pour objectif la réglementation de la profession de promoteur immobilier et l'amélioration de l'image de cette profession, ternie par la conduite de promoteurs indécents. Elle compte une dizaine de petits promoteurs hormis la SOPIM qui est l'un des promoteurs historiques et qui a à son actif plusieurs réalisations à Abidjan

2.3. Deux principaux aménageurs fonciers

L'Etat a été durant plusieurs décennies, le seul producteur officiel du foncier urbain. La nouvelle approche de la fourniture de ce service par la promotion du secteur privé et des pouvoirs locaux voit apparaître de nouveaux opérateurs dont l'aménageur foncier. Sur le marché foncier d'Abidjan, on note l'intervention de plusieurs aménageurs fonciers plus ou moins informels. La Société d'Aménagement de Terrains de Côte d'Ivoire (SATCI) et la Compagnie Internationale d'Aménagement de Terrains (CIAT) demeurent les deux principaux aménageurs.

2.3.1. La SATCI : un aménageur foncier aguerri

Filiaire du promoteur immobilier BATIM.CI, la SATCI est une société anonyme créée en 1996. Depuis sa création, Cette société a produit plus de 3000 terrains viabilisés destinés à l'auto-construction ou à la promotion immobilière, à travers plusieurs opérations dont les deux plus importantes restent, l'aménagement et l'équipement des lotissements de la 8^{ème} et de la 9^{ème} Tranche, à Cocody. La 8^{ème} Tranche dont les travaux ont démarré en 1997, a porté sur une parcelle de 148 hectares pour la production de plus de 2000 lots à bâtir dont plusieurs réserves pour des opérations immobilière. Le lotissement de la 9^{ème} Tranche a quant à lui débuté en 1999. Il a concerné une parcelle de 80 hectares et qui a permis de produire environ 1200 lots et des

terrains pour des programmes immobiliers. Toutes ces deux opérations ont été réalisées dans le cadre d'une convention avec l'Etat.

Pour le cas de la 8^{ème} Tranche qui est une opération pilote, l'Etat a mis à la disposition de l'opérateur, le terrain d'assise de l'opération en lui accordant un arrêté de concession provisoire et en prenant à sa charge la purge des droits coutumiers qui grevaient une partie des terrains formant l'assiette du lotissement. Il a également pris en charge la réalisation des infrastructures primaires qui devraient être préfinancées par la SATCI en qualité de maître d'ouvrage délégué. Les investissements relatifs aux infrastructures secondaires, tertiaires et autres équipements sont à la charge exclusive de la SATCI, sans la participation financière de l'Etat. En contrepartie donc de tous ces investissements nécessaires pour la réalisation de l'opération, la SATCI a été autorisée à commercialiser les lots viabilisés, dans des conditions bien définies. Bien entendu, les emprises de l'ensemble de la voirie et des équipements ont fait retour au domaine de l'Etat. L'opération a été achevée en 1998 et le prix de vente des lots avait été fixé à 8.500 F CFA par mètre carré.

Quant au lotissement de la 9^{ème} Tranche, il a été entièrement financé par la SATCI, sans intervention financière de l'Etat. L'ensemble des travaux de réalisation des infrastructures a été pris en charge par l'opérateur. L'exécution de cette opération avait pris un retard important en raison, notamment des nombreux conflits fonciers que l'opérateur a eus avec les détenteurs des droits coutumiers. Ainsi, le prix de vente du mètre carré cessible fixé initialement à 13.500 F CFA, est passé à 19.000 F CFA deux ans plus tard, soit une augmentation de 60%. Ce prix de vente est deux fois plus élevé que celui de l'opération de la 8^{ème} Tranche. Le renchérissement du coût est essentiellement dû à la non subvention de l'Etat pour la réalisation des infrastructures primaires, à la purge des droits coutumiers et à la hausse importante du prix des matériaux¹³². Les travaux de cette opération ont pris fin en 2005.

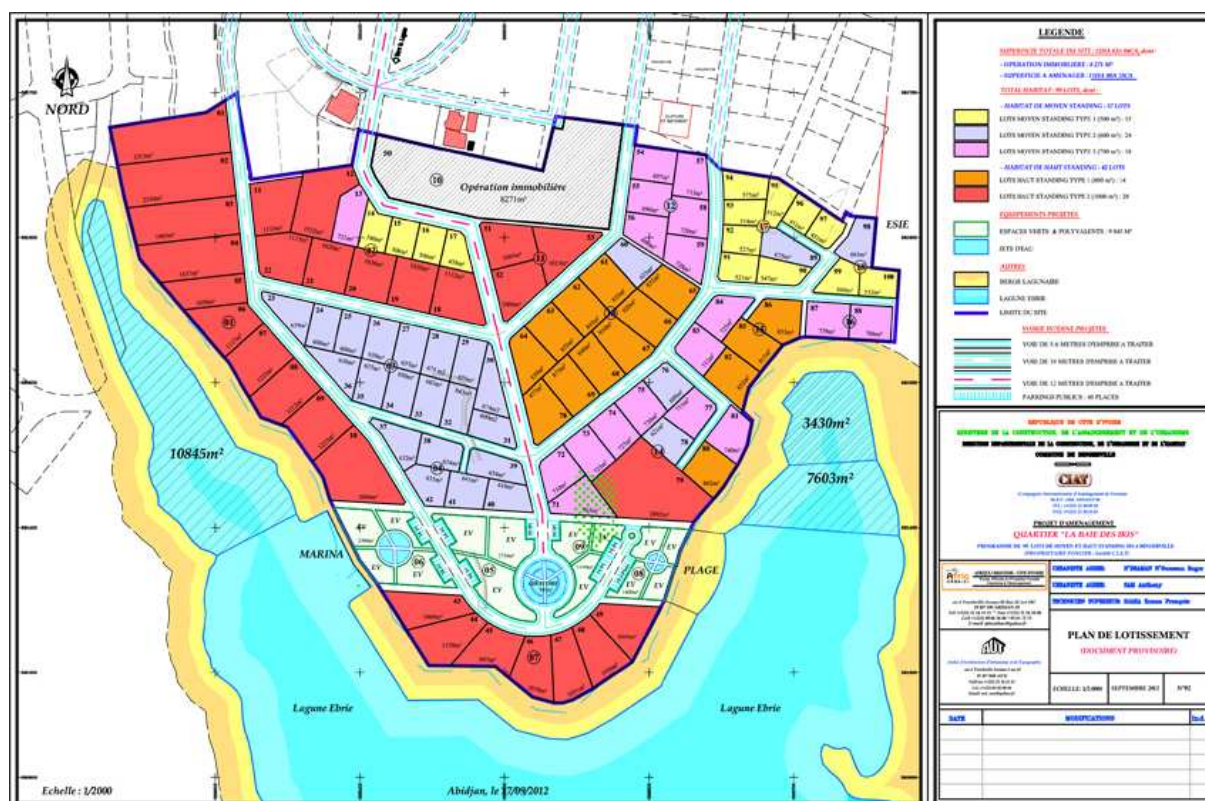
2.3.2. La CIAT : un acteur polyvalent

La Compagnie Internationale d'Aménagement de Terrains (CIAT) est une société de création récente. Elle a été mise en place en 2008 sous la forme d'une société anonyme. Outre son activité principale qui est l'aménagement et l'équipement de terrains urbains, la CIAT intervient notamment dans les transactions foncières, l'intermédiation foncière, la location de terrains et la réalisation de programmes immobiliers. Elle compte à son actif, plusieurs opérations, la plupart en cours de réalisation. Il s'agit particulièrement des aménagements fonciers dénommés les Rives d'Eburnie dans la commune de Port Bouet, la Baie des Iris dans la

¹³² Pour minimiser les coûts, la voirie a été réalisée en béton en lieu et place du bitume.

commune de Bingerville et le Versant de Chapoulie dans la commune de Yopougon. Le premier aménagement cité porte sur une parcelle de 205 hectares, pour la production de 3.000 lots de 250 à plus de 2000 m². Le second concerne une parcelle de 13 hectares pour la production d'environ 118 lots de 250 à 1000 m². Le troisième porte une parcelle de 60 hectares pour la production d'environ 700 lots de 250 à 1000 m². Les coûts d'acquisition de ces terrains varient de 25.000 à 36.000 F CFA le mètre carré.

Planche 13 : Plan d'aménagement foncier *Baie des Iris* de CIAT



Source : site Internet de CIAT – mars 2013

Tous ces acteurs techniques évoqués ont recours aux établissements de financement pour la réalisation des projets.

2.4. Les établissements financiers privés et le financement de l'habitat

2.4.1. La faible de la bancarisation et de l'épargne

En fin 2006, le système bancaire ivoirien qui est le plus important de l'espace de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) présentait 20 opérateurs dont 18 banques et 2 établissements financiers. En 2012, il compte 25 banques et établissements financiers regroupés au sein de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire (APBEF CI). Ce système a un caractère oligopolistique et l'activité bancaire est concentré au niveau de cinq banques qui détiennent 75% l'encours des crédits (SGBCI,

BICICI, SIB, BNI et BIAO). Le taux d'épargne reste relativement faible et l'épargne elle-même est essentiellement à court terme. Cette situation est source de dysfonctionnement et ne permet pas le financement de certains besoins de l'Economie, comme le secteur de l'habitat qui nécessite des ressources longues¹³³.

Tableau 26 : Banques et établissements financiers en activités en 2012

N°	DENOMINATION	N°	DENOMINATION
1	BHCI	13	BGF CI BANK
2	BICICI	14	BRIDGE BANK CI
3	SGBCI	15	CNCE
4	BOA	16	COFIPA / INVESTISSEMENT BANK
5	BACI	17	DIAMOND BANK
6	ECOBANK CI	18	VERSUS BANK
7	BIAO-CI	19	BRS
8	SIB	20	BSIC
9	CITIBANK-CI	21	UBA
10	BNI	22	BFA
11	STANDARD-CHATERED	23	GT BANK
12	ACCESS BANK CI	24	ALIOS FINANCE

Source : APBEF CI -2012

Certaines banques offrent des produits d'épargne logement tels que le Compte d'Epargne Logement (CEL) et les Plans d'Epargne Logement (PEL) dont la rémunération ne dépasse guère 3,5 à 4%. Ce type d'épargne a connu une évolution. Elle est passée de 13,7 milliards de F CFA en 1999 à plus de 22 milliards de F CFA en 2002. Malgré cette croissance, elle ne représente que 3,32% de l'épargne totale.

¹³³ En novembre 2012, l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire (APBFCI) a organisé les journées du banquier dont la thématique était en rapport avec la problématique du logement en Côte d'Ivoire "*quelle contribution des établissements de crédit dans le financement du logement en Côte d'Ivoire*". Ces journées ont permis de faire des recommandations après avoir dressé un état des lieux. Celui-ci a relevé entre autres points, le coût élevé du crédit bancaire, l'inadaptation des ressources des banques au financement de la production en masse de logements et la durée limitée du crédit immobilier.

Tableau 27 : Epargne intérieure des particuliers et des entreprises (en millions de F CFA)

TYPES D'EPARGNE	1999	2000	2001	2002
Dépôts dans les banques	460 237	471 084	506 660	632 230
Dépôts à terme	220 149	239 647	260 597	353 428
Comptes à régime spécial	240 087,3	231 437	246 063	278 802
Compte sur livret	206 475	199 035,7	216 043,3	244 788,2
Compte d'épargne logement	13 685,0	13 191	19 439,0	22 025,4
Autres comptes d'épargne	19 927,3	1 9209,3	10 580,7	11 988,5
Dépôts en Caisse d'épargne	31 400	31 400	31 400	31 400
TOTAL	491 637	502 484	538 060	663 630
Epargne / Masse monétaire (%)	29,3	30,4	29,2	27,7

Source : BCEAO : Rapport annuel 2002 (A77)

Le taux de bancarisation qui est de 13% au niveau national et de 25% à Abidjan, demeure l'un des problèmes majeurs.

La seule banque spécialisée dans le secteur de l'immobilier demeure la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire. Cependant plusieurs autres banques proposent des produits d'épargne logement.

2.4.2. L'épargne logement : divers produits proposés par les banques

Ce type d'épargne a pour but principal de faciliter l'accès à un crédit immobilier dans des conditions préférentielles. Il s'agit dans ce cas, d'un contrat couvrant à la fois une phase d'épargne et une phase de prêt et instaurant des liens entre l'une et l'autre. Les systèmes proposés en Côte d'Ivoire établissent cette liaison entre phases d'épargne et de crédit, mais les conditions financières des prêts sont peu attrayantes et, surtout, en l'absence d'aide de l'Etat, l'incitation à l'épargne préalable reste faible.

2.4.2.1. Le Plan Epargne Logement (PEL)

Ce type d'épargne permet à son titulaire, après une phase d'épargne rémunérée¹³⁴ de deux à trois ans, d'obtenir un prêt immobilier à un taux préférentiel pour l'acquisition ou la construction d'un logement destiné à être occupé à titre d'habitation principale. Ce prêt peut

¹³⁴ En général, l'épargne est rémunérée à un taux limité à 3,5%

aussi servir à l'extension d'une résidence principale ou secondaire. Pour son ouverture un certain nombre de conditions doivent être remplies.

En effet, l'ouverture du PEL nécessite généralement la disposition d'un revenu régulier et la détention d'un compte chèque domicilié au sein de la banque prêteuse. De plus, il est exigé un versement initial dont le montant varie de 50.000 F CFA à 100.000 F CFA en fonction des banques. Par ailleurs, un montant minimum doit être viré sur le PEL chaque mois à une date convenue. Selon les banques, ce montant varie de 20.000 F CFA à plus de 100.000 F CFA. Le montant plafond de l'épargne rémunérée est de 5.000.000 F CFA et le montant du prêt accordé au terme de l'épargne est fonction de la durée du crédit et la de la quotité cessible du bénéficiaire. La durée de remboursement maximum est de dix ans.

2.4.2.2. Le Crédit Epargne Logement (CEL)

Le CEL est aussi une épargne rémunérée. Mais elle est à vue et permet à son titulaire de souscrire à un prêt immobilier après une période d'un à trois ans d'épargne dans des conditions avantageuses. A la différence du PEL qui est indisponible jusqu'au terme du contrat, le CEL peut faire l'objet de retraits. Le versement minimum initial est aussi en moyenne de 50.000 F CFA.

En dehors de ces deux principaux produits, il existe des banques qui proposent d'autres types d'épargne liée à l'acquisition immobilière ou foncière. C'est le cas de la BHCI qui compte au nombre de ses produits d'épargne, le Livret Epargne Logement (LEL)¹³⁵, le Plan Epargne Foncier (PEF)¹³⁶, le Compte d'Epargne Foncier (CEF)¹³⁷.

2.4.3. Les établissements bancaires agréés au CDMH

Huit établissements du système bancaire intervenant dans le financement de l'habitat sont agréés au CDMH. Il s'agit de la SGBICI, de la BICICI, de la BIAO, de la SIB, de la BNI, de la BHCI, d'ECOBANK-CI et de la BACI¹³⁸. Ce système bancaire dominé par les cinq premières citées, est peu concurrentiel eu égard à l'alignement des Taux de Base Bancaire qui se situent

¹³⁵ C'est une épargne effectuée par les parents au bénéfice des mineurs

¹³⁶ C'est une épargne sur trois ans qui permet l'accès à un prêt acquisition de terrain équipé à taux préférentiel

¹³⁷ C'est une épargne pour acquérir un terrain viabilisé et constructible immédiatement

¹³⁸ SGBICI : Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire

BICICI : Banque internationale pour le commerce et l'industrie en Côte d'Ivoire

BIAO : Banque Internationale de l'Afrique de l'Ouest

SIB : Société Ivoirienne de Banque

BHCI : Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire

BNI : Banque Nationale d'Investissement

BACI : Banque Atlantique Côte d'Ivoire

actuellement en moyenne autour de 9,5% et au taux d'intérêt généralement pratiqué qui se situe autour de 15,5% hors assurance. Il reste toutefois un maillon essentiel de la politique de financement de l'habitat. Les banques intervenant dans le secteur du logement sont les interlocutrices privilégiées aussi bien des candidats à la propriété, des promoteurs immobiliers que des entreprises de construction. Pour les premiers, les crédits immobiliers offerts par les banques est un moyen salvateur pour accéder à la propriété. Cependant cette intervention des banques ne profite pas encore à une grande partie de la population notamment en ce qui concerne l'accès au crédit. Les raisons résident pour l'essentiel dans les conditions d'attribution de crédits jugées trop contraignantes pour la majorité des ménages et le niveau de taux de bancarisation qui est de 14% en 2011 pour l'ensemble du pays¹³⁹.

2.4.4. Le crédit à l'habitat : une offre insuffisante

A la fin de l'année 1998, les crédits d'accession à l'habitat urbain s'élevaient à hauteur de 48 milliards de F CFA. Ces montants de crédits sont sensiblement proches de ceux de 1984 où l'encours total des quatre principales banques commerciales et le Crédit de la Côte d'Ivoire se chiffrait à 46,8 milliards de F CFA¹⁴⁰. Ce financement de l'habitat correspondait à 1,75% par rapport à l'ensemble des crédits accordés par ces banques. A la fin de l'année 1997, le poids de l'habitat dans le portefeuille des crédits des quatre premières banques était 37,2 milliards de FCFA, réparti comme l'indique le tableau ci-après. Il représentait environ 4% du total de ce portefeuille de crédits qui était de 907 milliards de CFA.

Tableau 28 : Place de crédits à l'habitat dans les banques – fin 1997

	SGBCI	BICICI	SIB	BIAO	TOTAL
Portefeuille crédits	371,2	227	125,9	182,5	907
Crédits à l'habitat	19	12	4,7	1,5	37,2
Pourcentage	5,1%	5,2 %	3,7%	0,8%	4,1%

On se rend compte que la SGBCI reste de loin la principale pourvoyeuse de crédits immobiliers, suivie de la BICICI. Ces deux banques avaient accordé respectivement 19 milliards et 12

¹³⁹ M. Souleymane Diarrassouba, Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire (APBEF-CI), à l'occasion de la rentrée officielle du 25 mars 2013 à Abidjan.

¹⁴⁰ 16 milliards pour la SGBCI, 7,4 milliards pour la BICICI, 5,7 milliards pour la SIB, 2,4 milliards pour la BIAO et 15 milliards pour la CCI

milliards. Dans le même temps, les crédits à l’habitat de la SIB et de la BIAO se chiffrent au total à 6,2 milliards. Ce volume de crédit reste tout de même insuffisant par rapport aux besoins de financement de l’habitat. Le crédit à l’habitat reste encore très peu développé et les encours recensés par la BCEAO depuis 2006 connaissent une baisse. En 2011, ces encours étaient de 46 milliards de F CFA pour les crédits habitat et de 27 milliards pour les crédits promoteurs ; soit un total de 73 milliards de F CFA. Le crédit habitat correspondait à 0,4% du PIB.

Tableau 29 : Encours de crédits habitat en fin 2011

	CREDITS (millions F CFA)					
Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Crédit habitat	60 266	53 073	52 759	63 638	55 879	45 969
Crédits promoteur	33 365	92 115	148 549	31 485	22 585	27 360
Total	93 631	145 188	201 308	95 123	78 464	73 329
% Habitat/PIB	0,66%	0,51%	0,51%	0,59%	0,50%	0,41%

Source : BCEAO - 2012

Une dizaine de banques offrent des crédits au logement sur la vingtaine que compte le pays. Huit parmi elles sont agréées par le CDMH. Il s’agit de la BHCI, BIAO, BICICI, BNI, SGBCI, SIB BOA et ECOBANK-CI. En réalité, le financement de ce secteur ne fait pas partie des priorités des principales banques commerciales dont les politiques financières portent les stigmates de leur dépendance vis-à-vis des banques européennes (françaises et belges notamment). Elles ne recherchent pas particulièrement la clientèle des particuliers et consacrent l’essentiel de leurs activités de crédit à la distribution de prêts à court terme. Le CDMH a certes joué un rôle de catalyseur depuis 1987, mais sa structure et son financement ne lui ont permis de refinancer dans le meilleur des cas qu’entre 500 et 700 crédits annuellement.

Cette faiblesse de financement de l’habitat s’explique aussi par diverses contingences dont, les ratios prudentiels de la Banque Centrale des Etats de l’Afrique de l’Ouest (BCEAO), les conditions d’octroi du crédit bancaire, la faible mobilisation de l’épargne des ménages par les banques, l’irrégularité des revenus, l’inexistence d’un marché financier propice à la mobilisation des ressources longues.

En effet, les ratios prudentiels de cette banque centrale, notamment le taux de transformation des dépôts en emplois à long terme qui est limité à 25% ne permet pas aux banques de consacrer

des moyens plus importants à l'habitat. Les banques ont certes de la liquidité mais l'absence d'un marché hypothécaire¹⁴¹ qui faciliterait leur rapport avec la BCEAO, leur est préjudiciable.

2.4.5. Le crédit promoteur : un financement peu développé

Le véritable obstacle auquel les sociétés de promotion immobilière doivent faire face est le financement de leurs projets. Cette question constitue la première des préoccupations des principaux promoteurs que nous avons rencontrés. En effet, elles sont confrontées à d'énormes difficultés pour accéder aux crédits promoteurs auprès des banques qui leur exigent des garanties équivalentes au crédit promoteur sollicité. Les banques cherchent à s'entourer du maximum de sécurité et n'accordent de crédits sous certaines conditions, liées généralement aux fonds propres et au niveau de pré commercialisation. Entre 2006 et 2011, la somme cumulée des crédits promoteurs s'élèvent au total à 355,4 milliards de F CFA ; soit une moyenne annuelle de 59 milliards de F CFA. L'année 2008 enregistre le montant le plus élevé avec une valeur de plus de 148 milliards de CFA. En 2010, ces crédits promoteurs s'établissent à environ 22,6 milliards de CFA

Une partie des ressources financières des promoteurs provient d'une part des sociétés d'assurance¹⁴², et d'autre part de l'apport des acquéreurs, qui pour conforter et assurer leur réservation, préfèrent apporter leurs épargnes aux promoteurs sans intérêt ni garantie.

Pour certains financiers, le crédit promoteur est conditionné par une phase de pré commercialisation qui est un véritable test grandeur nature : le promoteur présente à la l'établissement financier de potentiels acquéreurs dans le cadre de son opération immobilière à la recherche de financement. Si aux yeux de cet établissement ces futurs acquéreurs représentent des candidats qui peuvent obtenir des crédits acquéreurs, alors il accordera un crédit promoteur. Cependant, pour éviter le coût de crédits relais ou les délais inhérents à la mise en place de prêts, des promoteurs donnent la priorité aux acquéreurs qui payent « *cash* » ou qui libèrent des apports personnels assez élevés.

En effet, la plupart des promoteurs perçoivent l'épargne des ménages candidats à l'acquisition qui leur permettra de financer leurs apports personnels. Ils le font contre la promesse de leur réserver en priorité des logements dans l'opération projetée. Le transfert de propriété est réalisé

¹⁴¹ Les pesanteurs dans la délivrance des titres fonciers fiables ne permettent pas aux banques d'octroyer des prêts hypothécaires en conformité avec les critères de la BCEAO. En effet, toute créance adossée à un bien immobilier sans titre est considérée douteuse par la BCEAO. Or, les prêts douteux affaiblissent la capacité d'intervention des banques en détériorant leurs ratios.

¹⁴² On pourrait évoquer les exemples du promoteur BATIM avec l'assureur Colina et le promoteur SCI Tchegbao avec l'assureur NSIA

selon les règles classiques du droit de la vente et non dans le cadre de la Vente à l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par réservation d'un logement précis. A la fin des travaux et avant remise des clés, les candidats choisissent soit de recourir à un crédit bancaire pour payer le complément, ou au paiement comptant. Ce dernier mode de paiement est le plus souvent utilisé par les commerçants et une grande partie des ménages du secteur dit « informel », en absence d'un système de crédit acquéreur adapté.

2.4.6. Les crédits acquéreurs : des conditions contraignantes

Il est généralement admis en Côte d'Ivoire que les conditions des banques commerciales pour consentir un crédit immobilier sont sévères. Les taux pratiqués par l'ensemble des établissements financiers sont relativement élevés. En 2004, les taux de base bancaire (TBB)¹⁴³ des différents établissements étaient compris entre 10 et 11% avec une moyenne de 10,53%. Aujourd'hui le taux d'intérêt qui est au minimum de l'ordre de 13,5%, peut atteindre 17%. La bancarisation préalable n'est pas toujours exigée, mais, à défaut, l'octroi du crédit immobilier nécessite généralement la signature d'un protocole d'accord avec l'employeur de la personne qui sollicite le crédit. Généralement le montant accordé ne peut pas dépasser 80% de l'investissement projeté, car la banque exige souvent de son client la production d'un apport personnel¹⁴⁴. Celui-ci présente à ses yeux deux avantages : il lui permet de s'assurer de la capacité d'épargne du candidat au crédit et de diminuer son risque. En outre, la quotité cessible est fixée à 30% et la durée du prêt est fixée au maximum à dix ans, faute de ressources longues, mais aussi par crainte d'une forte dépréciation du gage.

De 2006 à 2011, l'ensemble des crédits acquéreur s'élèvent à plus de 331 milliards de F CFA ; soit une moyenne annuelle de 55 milliards de F CFA. Sur cette période le plus important montant est enregistré en 2009 avec plus de 63,6 milliards de F CFA. 2011 enregistre le plus faible montant avec 46 milliards de F CFA

Les deux produits d'épargne logements qui sont généralement proposés aux futurs acquéreurs pour leur permettre de constituer leur apport, sont le compte épargne logement et le plan épargne logement évoqués antérieurement. Leur objet est donc de constituer une épargne en

¹⁴³ Le taux de base bancaire est le taux d'intérêt annuel fixé par la banque et qui sert de base au calcul du prix des crédits qu'elle consent

¹⁴⁴ L'apport personnel apparaît comme le premier critère d'analyse du risque pour le prêteur. Il permet de s'assurer que la valeur du gage est supérieure au montant de la créance hypothécaire. C'est également un bon indicateur de la maturité du projet de l'emprunteur. C'est avant tout parce que l'apport personnel est le plus souvent le fruit d'une épargne préalable qu'il est le meilleur indicateur de la qualité de l'emprunteur. L'accumulation de l'épargne préalable permet au ménage de tester dans la durée ses capacités de remboursement, et par là même d'en apporter la preuve au prêteur.

vue de l'obtention d'un crédit immobilier. Ainsi, au terme d'une phase d'épargne, ils permettent à leurs titulaires de postuler à l'obtention d'un prêt immobilier à un taux préférentiel.

Ainsi, en ce qui concerne le Compte Epargne Logement (CEL) qui est un compte à vue tenu sur livret, l'intéressé ne peut être qu'une personne physique. Elle doit épargner pendant une durée comprise généralement entre un et deux ans pour bénéficier d'un prêt. Le montant du prêt qu'il est possible d'obtenir est fonction des intérêts acquis pendant la période d'épargne et de la quotité cessible. Quant au Plan Epargne Logement (PEL), la durée de l'épargne doit être d'au moins trois ans et aucun retrait de la part du titulaire n'est possible avant terme.

Au nombre des acteurs, on note la présence d'autres intervenants qui opèrent en dehors du cadre réglementaire et en face desquels l'Etat semble impuissant.

3. Des pratiques populaires en développement

Le désengagement de l'Etat de la production directe du foncier et la crise de la filière privée formelle d'accès au sol ont eu pour conséquence le développement de la filière coutumière qui constitue aujourd'hui une filière d'acquisition foncière à Abidjan. En effet, nonobstant les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les détenteurs des droits coutumiers continuent d'assurer le contrôle du sol et constituent aujourd'hui des acteurs incontournables dans le processus de production des terrains urbains. Cette filière de production foncière semble être la règle aujourd'hui et fait intervenir plusieurs acteurs.

3.1. Les lotissements des détenteurs des droits coutumiers

L'extension d'Abidjan s'est faite pendant plusieurs décennies au détriment des détenteurs des droits coutumiers communément appelés « propriétaire terriens ». Ils sont constitués essentiellement de la communauté Ebrié. Désormais éclairés par de longues pratiques des pouvoirs publics, ils amplifient les revendications, engagent des confrontations avec l'Etat et décident d'affirmer leurs « droits » sur les terres. Ils veulent alors tirer profit de leur qualité de détenteurs des droits coutumiers, en s'affirmant de plus en plus dans les transactions foncières. L'une des formules trouvées est le lotissement dit "villageois".

Réglementé par le décret du 6 novembre 1977, le lotissement villageois est réalisé sur des terrains non immatriculés, au bénéfice d'une ou plusieurs collectivités villageoises, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural. Mais à Abidjan, en référence à ce texte, les détenteurs des droits coutumiers sur le sol ont fait de ce type de lotissement une spéculation avec le concours de géomètres ou de topographes et de certains agents de

l'administration. Les lots issus de ces lotissements approuvés par le Ministère en charge de l'Urbanisme, sont vendus à des tiers.

3.2. Lotissements irréguliers en conflit avec les plans d'urbanisme

Ces lotissements sont généralement réalisés sous l'initiative des collectivités villageoise et développés sur des terrains privés ou communautaire. A la différence des lotissements dit "villageois", ils n'ont pas fait l'objet d'approbation de la part des autorités administratives. Ils ne sont donc pas connu officiellement du Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme qui est souvent mis devant le fait accompli. Les bénéficiaires des lots issus de ce lotissement ne disposent d'aucun titre de propriété et espèrent en disposer plus tard après régularisation du lotissement.

Ce lotissement s'est développé ces deux dernière décennies généralement dans les zones périphériques de la ville et servent de solution à la demande non satisfaite par le marché foncier formel ou au coût prohibitif des terrains produits par les aménageurs privés. Ils sont très souvent réalisés au mépris des règles de l'art et des orientations des plans d'urbanisme. Ainsi on assiste à des occupations partielles ou totales de réserves d'équipements et d'emprises de voies par des lotissements non approuvés. C'est le cas par exemple de la voie structurante projetée dénommée « Y4 » qui est construite par endroits. C'est aussi le cas du prolongement du boulevard de France. Le paradoxe est qu'il est parfois délivré des actes administratifs au profit de bénéficiaires des parcelles issues de ces lotissements non approuvés.

3.3. Des occupations anarchiques et illégales

Ces occupations sont le fait des ménages vulnérables de façon générale. Les terrains sont occupés sans autorisation de l'Administration et sans accords des propriétaires terriens. Elles se font généralement sans un lotissement préalable des parcelles et sont plus ou moins tolérées en fonction du niveau de précarité des matériaux utilisés. L'utilisation ultérieure des parcelles concernées par cette occupation anarchique et illégale nécessite le plus souvent un déguerpissement qui occasionne des charges financières importantes. C'est le cas d'un terrain appartenant à l'Etat et mis à la disposition d'un promoteur immobilier pour la construction de logement dans le cadre du programme gouvernemental de construction de logements sociaux et économiques, mais occupé par des constructions précaires anarchique.¹⁴⁵ L'opération de

¹⁴⁵ Le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme en liaison avec le ministère de l'économie et des finances devraient prendre des dispositions nécessaires pour libérer le site avant sa mise à disposition effective

déguerpissement et de libération de cette parcelle a coûté plus de 150 millions de F CFA à l'Etat et entraîné un retard pour le démarrage du programme immobilier.

CONCLUSION

Le retrait de l'Etat de la production directe a fait apparaître plusieurs acteurs du secteur de la production de l'habitat, au nombre desquels des promoteurs et des aménageurs. Cela a nécessité la mise en place progressive d'un cadre législatif et réglementaire portant sur la purge des droits coutumiers, l'aménagement foncier et la promotion immobilière.

On dénombre aujourd'hui une cinquantaine de promoteurs de différentes catégories et bon nombre d'entre eux ont été mis en place récemment. L'arrivée de grands promoteurs immobiliers étrangers sur le marché national qui a maintes fois été annoncée par les autorités, devrait permettre de donner une impulsion à ce secteur qui a du mal à produire de façon massive. Quant au secteur de l'aménagement foncier, il est marqué par la présence de la SATCI et de la CIAT qui ont déjà réalisé des opérations à Abidjan. En 2012, d'autres aménageurs ont été agréés par le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, mais ils ne sont pas encore opérationnels jusqu'à ce jour. Hormis ces acteurs officiels, on note la présence d'autres intervenants qui opèrent en dehors du cadre formel et réglementaire. Mais ils permettent de loger une très bonne partie des ménages abidjanais qui sont exclus des programmes des promoteurs et aménageurs. Le chapitre ci-après donne l'occasion d'analyser le marché de la promotion immobilière.

CHAPITRE V :

LE MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Le marché de la promotion immobilière est depuis plus de 25 ans animé par des nombreux acteurs dont certains parmi eux ont été évoqués précédemment. Ce chapitre s'intéresse à ce marché, en mettant un accent particulier d'abord sur la demande et sur l'offre de logements. Il aborde ensuite les caractéristiques socio-économiques des acquéreurs des logements en rappelant notamment leur niveau de revenu et les modes d'acquisition. Cela permet de cerner la cible visée par les promoteurs privés. Enfin, il souligne les principales difficultés auxquelles sont confrontés ces promoteurs immobiliers.

1. L'analyse de l'offre et de la demande

1.1. Une offre insuffisante et ciblée

Depuis le désengagement de l'Etat de la production directe du logement qui s'est notamment traduit par la liquidation de la SOGEFIHA et par la restructuration de la SICOGI, il n'existe pratiquement plus de production massive de logements locatifs. Toutefois, grâce aux mesures incitatives et aux outils de financement mis en place, l'activité de construction de logements à l'accession directe par les promoteurs immobiliers privés s'est développée au cours de ces deux dernières décennies. L'analyse de l'offre du secteur formel permet de caractériser les produits proposés, notamment par la taille des programmes et les types de logements proposés

1.1.1. Des programmes immobiliers à taille modeste

Le nombre de programmes immobiliers agréés par le CDMH, de sa création à janvier 2010, se chiffre à 157 sur toute l'étendue du territoire national pour un total de près de 30.000 logements. La quasi-totalité de ces programmes a été réalisée dans l'agglomération d'Abidjan qui compte 152 opérations immobilières ; soit 97% de l'ensemble des programmes. Cela correspond à 190 logements par opération immobilière en moyenne. Cette moyenne cache de grandes divergences. En effet, la taille des opérations immobilières va de moins de 50 à plus de 500 unités d'habitation. Certains promoteurs morcellent leurs programmes en plusieurs phases selon les rythmes de commercialisation observés. Le nombre d'opérations immobilières comportant au plus 100 logements, représente 17,76% de l'ensemble. Le nombre de celles ayant entre 101 et 200 logements en représente 49,34%. 16,45% des opérations ont entre 201 et 300 logements. 11,18% des opérations ont entre 301 et 400 logements. Seulement 5,26% ont plus de 400 logements.

Plus des deux tiers des opérations immobilières agréées par le CDMH comportent moins de

200 logements. Plus de 83% des opérations ont au maximum 300 logements. Cela traduit le caractère modeste de la taille des opérations comparativement à celle des opérations de la SICOGI et de la SOGEFIHA dont certains programmes atteignaient parfois plusieurs milliers de logements. A titre d'exemples, on pourrait citer les programmes Solic et Siporex de la SOGEFIHA à Youpougon et Port-Bouet et les programmes Yopougon 1^{ère} Tranche et Koumassi 1^{ère} Tranche de la SICOGI¹⁴⁶.

De 1985 à janvier 2010, le nombre total des opérations immobilières réalisées et en cours de réalisation s'établit à plus de 230 programmes correspondant à plus de 45.000 logements ; soit une moyenne de 190 logement par programme. A l'analyse du tableau 30, il apparaît également que plus de deux tiers des promotions immobilières comportent au maximum 200 logements. Concernant les opérations de moins de 100 logements, on note un différentiel important entre l'ensemble des programmes et ceux agréés par le CDMH. Cela pourrait s'expliquer par le nombre relativement élevé des programmes immobiliers qui ne bénéficient pas de l'agrément de ce compte et qui sont en général des opérations de standing de petite taille. On remarque que généralement, les opérations ont une taille inférieure à 200 logements.

Tableau 30 : Répartition des opérations immobilières par la taille

Taille	Opérations agréées CDMH		Ensemble opérations	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
<= 100	27	17,76%	67	28,39%
101 - 200	75	49,34%	89	37,71%
201 - 300	25	16,45%	39	16,53%
301 - 400	17	11,18%	23	9,75%
> 400	8	5,26%	18	7,63%
Total	152	100%	236	100%

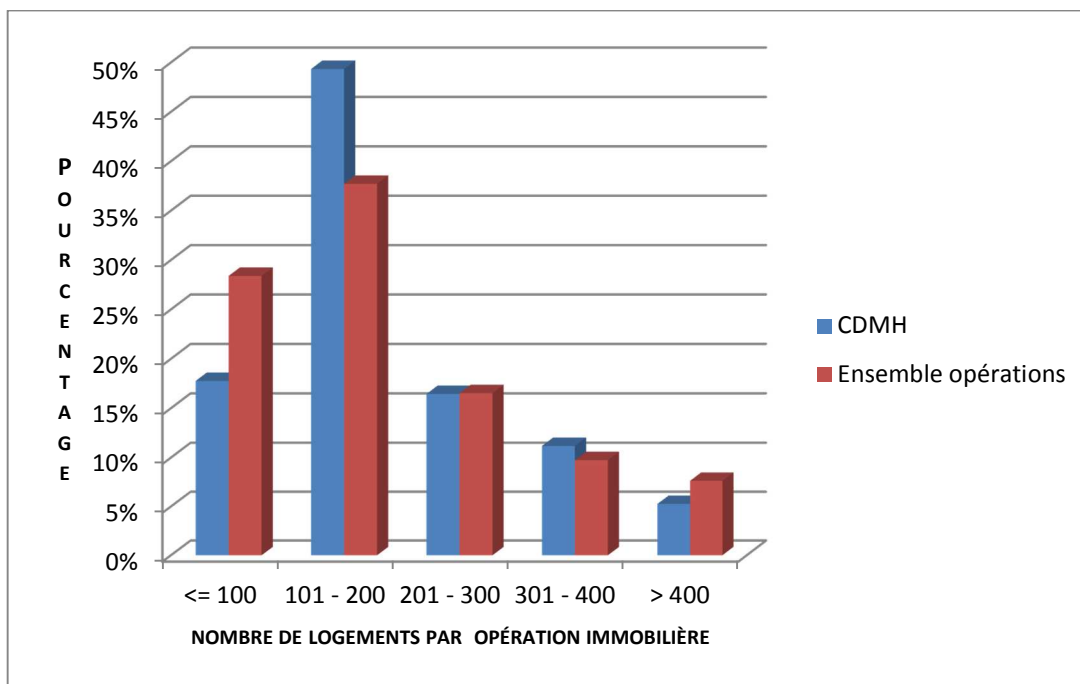
Source : Elaboration propre à partir des données du CDMH, du MCUH et investigations - 2010

¹⁴⁶ Le programme Solic1 de la SOGEFIHA à Yopougon comptait plus de 1000 logements

Le programme Siporex1 et 2 de la SOGEFIHA à Port-Bouet comptait plus de 4000 logements

Les programmes Yopougon 1^{ère} Tranche et Koumassi 1^{ère} Tranche de la SICOGI comptaient respectivement plus de 2000 et logements

Graphique 7 : Répartition des opérations immobilières par taille



Les logements proposés sont de plusieurs types et vont des studios aux logements de 5 pièces et plus. On compte des villas individuelles, des villas jumelées, des villas en bande et des appartements. Les villas sont soit basses, soit en duplex ou triplex. Jusqu’à une date récente, aucun promoteur immobilier ne proposait de studio en accession directe à la propriété. Aujourd’hui, ce produit est pris en compte dans les programmes. Sur les 230 opérations immobilières répertoriées, seulement une demi-douzaine comporte des immeubles collectifs de six niveaux au maximum (R+5). Il s’agit notamment des opérations « Résidences Latrille », Adjamé-Sud et « Concorde » de la SICOI, de la Résidence des agents de la SIR¹⁴⁷, de la « Résidence Banco-Nord » de la SOPIM et de la « Résidence Les Semences » de la SCI Les Epis.

¹⁴⁷ SIR : Société Ivoirienne de Raffinage

Planche 14 : Vues d'opérations immobilières réalisées à Cocody



Une vue ue de l'opération immobilière de interbat 3 au quartier Angré



Une vue de l'opération Espérance de la SICOGI à la Riviera (duplex moyen standing)



Une vue de l'opération des agents de la SIR à la Riviera (immeuble de R+3)



Une vue de l'opération Espérance de la SICOGI à la Riviera (duplex haut standing)

Cliché J.J. Kanga, Abidjan Cocody - 2013

De 2000 à juin 2010, en raison des crises sociopolitiques, seulement une trentaine d'opérations immobilières ont été agréées par le CDMH¹⁴⁸. Elles totalisent plus de 8.000 logements dont une quarantaine de studios. Les logements de trois et quatre pièces se partagent l'essentiel des programmes. Ils représentent respectivement 26% et 67% de l'ensemble. La part des logements d'une seule pièce et de deux pièces en représentent respectivement 0,5% et 4,2%. Les logements de cinq pièces occupent la quatrième place et représentent 2% de l'ensemble. Les logements de deux pièces se retrouvent en majorité dans la commune de Youpougon tandis que ceux des quatre pièces sont en grand nombre réalisés dans la commune de Cocody. Les studios qui viennent de faire leur apparition dans les programmes, se retrouvent pour l'instant concentrés dans la commune de Cocody.

¹⁴⁸ Les six opérations agréées par le CDMH de la SICOGI à Abidjan sur la période ne sont pas prises en compte. Ces six opérations totalisent 1328 logements.

Tableau 31 : Répartition des types de logements par commune des programmes immobiliers agréés par le CDMH de 2000 à juin 2010

COMMUNES	TYPES DE LOGEMENTS					TOTAL
	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	
Cocody	38	49	822	4 470	39	5 418
Yopougon	0	288	979	335	131	1 733
Anyama	1	2	130	21	0	154
Bingerville	0	0	189	453	0	642
Bassam	0	0	0	187	0	187
Total	39	339	2 120	5 466	170	8 134

Source : élaboration propre – juillet 2010

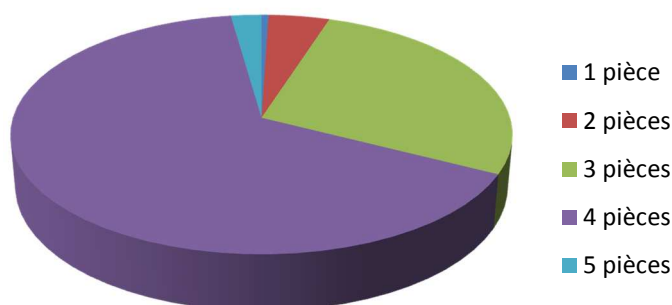
Toutes ces opérations agréées par le CDMH ces dix dernières années, hormis quelques programmes de la SICOGI et du programme des agents de la SIR, ne comptent que des maisons individuelles. Il n'existe pas d'immeubles collectifs. Cependant, quelques promoteurs ont en projet la construction d'immeubles collectifs.

Tableau 32 : Répartition des logements par la taille

Types de logements	Nombre	Pourcentage
1 pièce	39	0,48%
2 pièces	339	4,17%
3 pièces	2 120	26,06%
4 pièces	5 466	67,20%
5 pièces	170	2,09%
Total	8 134	100,00%

Source : Elaboration propre juillet 2010

Graphique 8 : Répartition des logements selon leur taille



1.1.2. La taille variable des parcelles et la densité des programmes

Sur la base de la fiche synoptique des promotions immobilières réalisée par les services du Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat et complétée à la suite de nos investigations, le nombre de logements produits et projetés est de l'ordre de 46.600 sur la période allant de 1985 à 2010. Ces logements devaient être réalisés sur une superficie totale brute d'environ 1.700 hectares. Cela correspond à une superficie moyenne annuelle de 70 hectares sur la période concernée (L'étude¹⁴⁹ sur l'occupation du sol à Abidjan a montré que l'extension de la ville est de 450 à 500 hectares par an). Les lots à bâtir ont des superficies qui varient généralement de 150 à 300 m². Cependant, quelques opérations de moyen et haut standing proposent des lots plus grands dont les surfaces atteignent 600 m², 800m², voir 1000m².

Tableau 33 : Taille des villas basses ou duplex en fonction des surfaces des lots

Taille du logement	Surface des lots (m2)	Surface Utile (m2)
1 pièce	40 à 120	20 à 40
2 pièces	60 à 250	40 à 50
3 pièces	120 à 300	60 à 80
4 pièces	150 à 300	70 à 120
5 pièces	300 à 400	100 à 150

Source : Elaboration propre – juillet 2010

¹⁴⁹ Abidjan bilan diagnostic urbain, DCGTx - 1995

En général la surface des lots est fonction de la taille et du type de logements. Par exemple, une villa de même taille qu'une villa duplex sera construite sur un terrain plus grand que celui de la villa duplex. Les plans architecturaux et les surfaces des lots dans certaines opérations permettent aux acquéreurs de faire des extensions ultérieurement au fur et à mesure que croissent leurs besoins et leurs moyens financiers. Cela peut avoir une incidence sur la densité dans le temps.

On note une densité moyenne de 32 logements par hectare. Cependant, elle varie en fonction de l'opération immobilière et du type de logement. Elle est élevée dans les programmes immobiliers comportant des immeubles collectifs et relativement bas dans les opérations de standing de villas individuelles. 20% de l'ensemble des opérations immobilières présentent une densité inférieure ou égale à 20 logements par hectare, 35% de ces opérations ont des densités comprises entre 21 et 30 logements par hectare, 25% des opérations ont des densités se situant entre 31 et 40 logements par hectare. 13% des programmes ont des densités comprises entre 41 et 60 logements par hectare. Seulement 6% des opérations ont des densités supérieures à plus de 60 logements par hectare.

Ces densités qui sont relativement faibles, traduisent la contribution des opérations immobilières à l'étalement de l'agglomération abidjanaise. Selon le Ministère en charge du logement, plus 90% des demandes exprimées portent sur des maisons basses. La très forte majorité des programmes est donc réalisée en horizontal pour répondre aux besoins du marché. Les densités moyennes varient notablement d'une commune à l'autre. En effet, les opérations réalisées dans les communes d'Adjamé et du Plateau qui sont au centre de l'agglomération, présentent des densités plus élevées : 90 logements/ha pour Adjamé et 121 logements/ha pour le Plateau. Dans ces deux communes, les programmes sont réalisés en immeubles collectifs. En revanche, dans les communes périphériques les programmes sont quasiment tous construits en maisons individuelles. C'est le cas de Cocody et Yopougon qui accueillent la majeure partie des programmes immobiliers, mais où les opérations immobilières en immeubles collectifs sont très rares. Les densités enregistrées dans ces opérations sont par conséquent basses. A Cocody, la densité moyenne est de 28 logements par hectares. Elle est de 40 logements par hectare à Yopougon.

On note ici un paradoxe qui consiste à privilégier les constructions en horizontal alors que le foncier devient de plus en plus couteux. Pourtant l'expérience du Maroc en matière d'habitat dont la Côte d'Ivoire voudrait s'inspirer, favorise la construction en vertical des logements sociaux et économiques avec des densités relativement forte. La planche 15 ci-après montre cette différence entre ces deux formes de développement.

Planche 15 : Vues de programmes immobiliers en vertical et en horizontal



Vue d'un programme de construction de logements à Angré, dans la commune de Cocody, en août 2013.

On note le développement horizontal de programme immobilier. Les logements sont en villas basses ou en duplex

Cliché J.J. Kanga Abidjan 2013



Visite d'un programme de construction de logements sociaux et économiques à Casablanca – Maroc, en avril 2013.

Cette image montre la construction d'immeubles collectifs logements du programme.

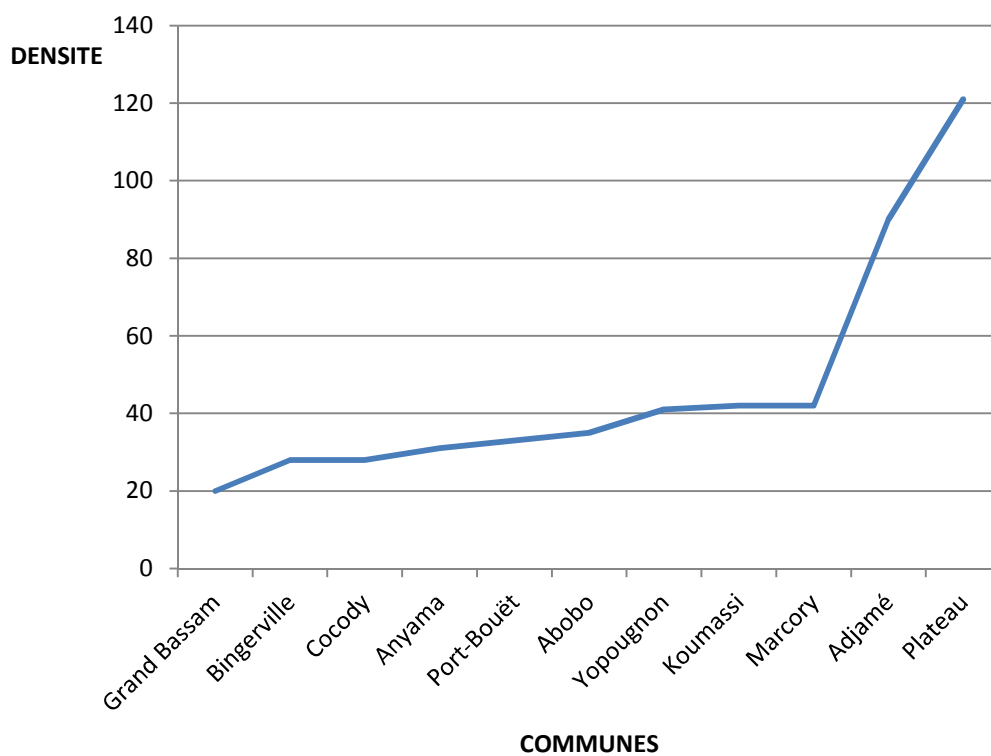
Cliché J.J Kanga Casablanca - 2013

Tableau 34 : Moyenne des densités des programmes immobiliers par commune

Communes	Densité (logements/ha)
Grand Bassam	20
Bingerville	28
Cocody	28
Anyama	31
Port-Bouët	33
Abobo	35
Yopougnon	41
Koumassi	42
Marcory	42
Adjamé	90
Plateau	121

Source : Elaboration propre – juillet 2010

Graphique 9 : Moyenne des densités des opérations immobilières par commune



Pour l'ensemble des opérations des principaux promoteurs¹⁵⁰, les densités les plus élevées se trouvent dans la commune de Yopougon. Le promoteur SIPIM y enregistre la densité la plus forte, avec une valeur de 58 logements/ha. Il est suivi de BATIM avec une densité de 45 logements/ha. Dans cette commune, les programmes des opérateurs Les Lauriers, SICOGI et Abri 2000 ont respectivement des densités de 36, 31 et 30 logements/ha. La densité la moins élevée se rencontre dans les opérations du promoteur Les Rosier dans les communes de Cocody et de Grand Bassam.

Tableau 35 : Moyenne des densités dans les opérations des principaux promoteurs dans les communes

PRINCIPAUX PROMOTEURS	DENSITES DES PROGRAMMES DANS LES COMMUNES (Logements/ha)							
	Abobo	Adjamé	Cocody	Gd Bassam	Koumassi	Plateau	Port-Bouët	Yopougon
ABRI 2000			26		37			30
BATIM-CI			24					45
LES LAURIERS			27			-		36
ROSIERS			20	20				
SICOGI	39	-	30					31
SIPIM			31		37		33	58

Source : Elaboration propre – juillet 2010

1.1.3. La conception des cellules architecturales : une variété de plans

On note peu d'innovation dans la conception des cellules. **Les expérimentations n'ont pas manqué depuis les années soixante et la SICOGI en particulier, dispose d'un « catalogue » de plans dont les « modèles » sont allègrement reproduits par les constructeurs individuels, voire repris par des architectes indépendants.** Cette société parapublique de promotion immobilière a réalisé plusieurs milliers de logements à Abidjan et a pu bénéficier du concours d'architectes nationaux et étrangers. La reproduction totale ou partielle de ces plans par des promoteurs, contribue à la monotonie des programmes. Les surfaces minimales des pièces sont fixées par la réglementation en vigueur mais on peut observer les constantes reportées dans le tableau 32 ci-dessous indiqué. Les surfaces utiles varient de 20 à plus de 100 m². Pour les studios, ces surfaces oscillent généralement entre 20 et 40 m², celles des deux pièces vont de 40 à 50 m². Les surfaces utiles des trois et quatre pièces sont comprises respectivement entre 60 et 80 m² et 70 et 120 m². Les cinq pièces ont des surfaces allant de 100

¹⁵⁰ A l'exception du promoteur ABRI 2000

à 130 m². Ces moyennes de surface utile concernent les logements économiques et sociaux. Elles évoluent sensiblement pour le moyen standing.

Les surfaces utiles moyennes des différentes pièces du logement tournent autour de 19 m² pour le salon, 12 m² pour la chambre principale, 10 à 11 m² pour les chambres secondaires. Ainsi, la surface utile d'un logement d'une pièce se situe entre 20 et 40 m², celle du logement de deux pièces varie entre 40 et 50m². Le logement de trois pièces a une surface comprise entre 60 et 80 m². Celles des unités d'habitation de quatre et cinq pièces oscillent respectivement entre 70 et 130 m² et 100 et 110 m². Les logements de standing de quatre pièces atteignent parfois 180 m².

La quasi-totalité des programmes sont en rez-de-chaussée ou en duplex. Comme évoqué plus haut, on note tout de même quelques opérations en triplex ou en immeubles collectifs réalisés par quelques-uns des promoteurs. Il s'agit notamment des résidences « Latrille » et « Adjamé-Sud » en appartements de la SICOGI, le programme en triplex « Les Rosiers » de la SCI Les Rosier, la résidence « Valerie » de la société Les Lauriers. Mais depuis quelques années, le développement des programmes en accession en collectif prennent de l'importance. On pourrait citer les exemples des programmes cité SIR¹⁵¹ à Cocody Riviera, Groupement 4000 à Cocody II Plateaux et Concorde de la SICOGI à Abobo PK18.

Tableau 36 : Répartition des surfaces utiles par type de logements

Types de logements	Surface Utile (m2)
1 pièce	20 à 40
2 pièces	40 à 50
3 pièces	60 à 80
4 pièces	70 à 130
5 pièces	100 à 110

Source : Elaboration propre – juillet 2010

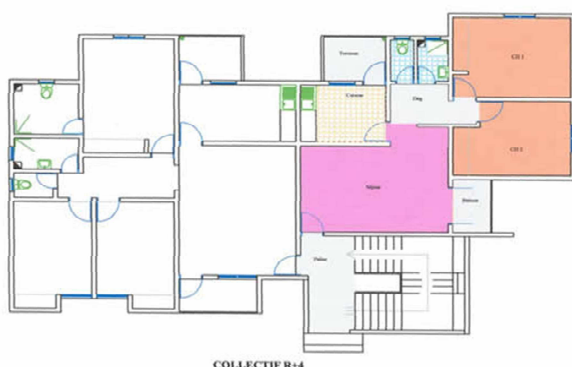
¹⁵¹ Société Ivoirienne de Raffinage

Planche 16 : Cellules architecturales et images de synthèse de logements



Plan d'un triplex de l'opération immobilière «Concordes » de la SICOGI

Image de synthèse d'un triplex de l'opération immobilière «Concordes » de la SICOGI



Plan d'un immeuble collectif R+4 de l'opération immobilière «Concordes » de la SICOGI

Image de synthèse d'un immeuble collectif R+4 de l'opération immobilière «Concordes » de la SICOGI

Source : site internet de la SICOGI – juin 2010

1.2. L'offre de logements : Cocody et Yopougon principales zones d'accueil des programmes

1.2.1. La répartition spatiale de l'offre immobilière

Du milieu des années quatre-vingt à l'année 2010 le développement des activités immobilières privées, soutenu par une cinquantaine de sociétés de promotion immobilière, a permis une production annuelle estimée à environ 1800 logements. En effet, le cumul de l'offre de logements s'élève à près de 45.000 unités d'habitation, réparties majoritairement dans les communes de Cocody et de Yopougon qui restent les deux zones de prédilection du développement des programmes des promoteurs immobiliers. Sur un total de 222 programmes immobiliers dans l'agglomération, Cocody et Yopougon accueillent respectivement 139 programmes et 49 programmes. Ceux de Cocody regroupent plus de 27.500 logements correspondant à plus de 60% de l'ensemble. Ceux de Yopougon concernent plus de 9.500

logements ; soit 21% de la totalité des logements. On note que ces deux communes accueillent elles seules plus de 80% des logements. En revanche, les communes de Port-Bouet et Abobo bien que disposant de vastes zones d'extension, n'accueillent que quelques programmes. On note seulement 9 programmes à Abobo et 4 à Port-Bouet.

Cette situation pourrait s'expliquer en grande partie par la concentration des réserves foncières de l'Etat destinées aux opérations d'habitat dans ces deux communes avant leur épuisement. Ainsi, dans la première décennie de leurs activités, les acquisitions foncières des promoteurs provenaient de ces réserves. Cette inégale répartition tient aussi aux desiderata de la majorité de la population ciblée qui souhaite vivre à Cocody. A ce sujet, les statistiques du Ministère de la Construction indiquent que près de 65% des demandes exprimées concernent ces deux communes.

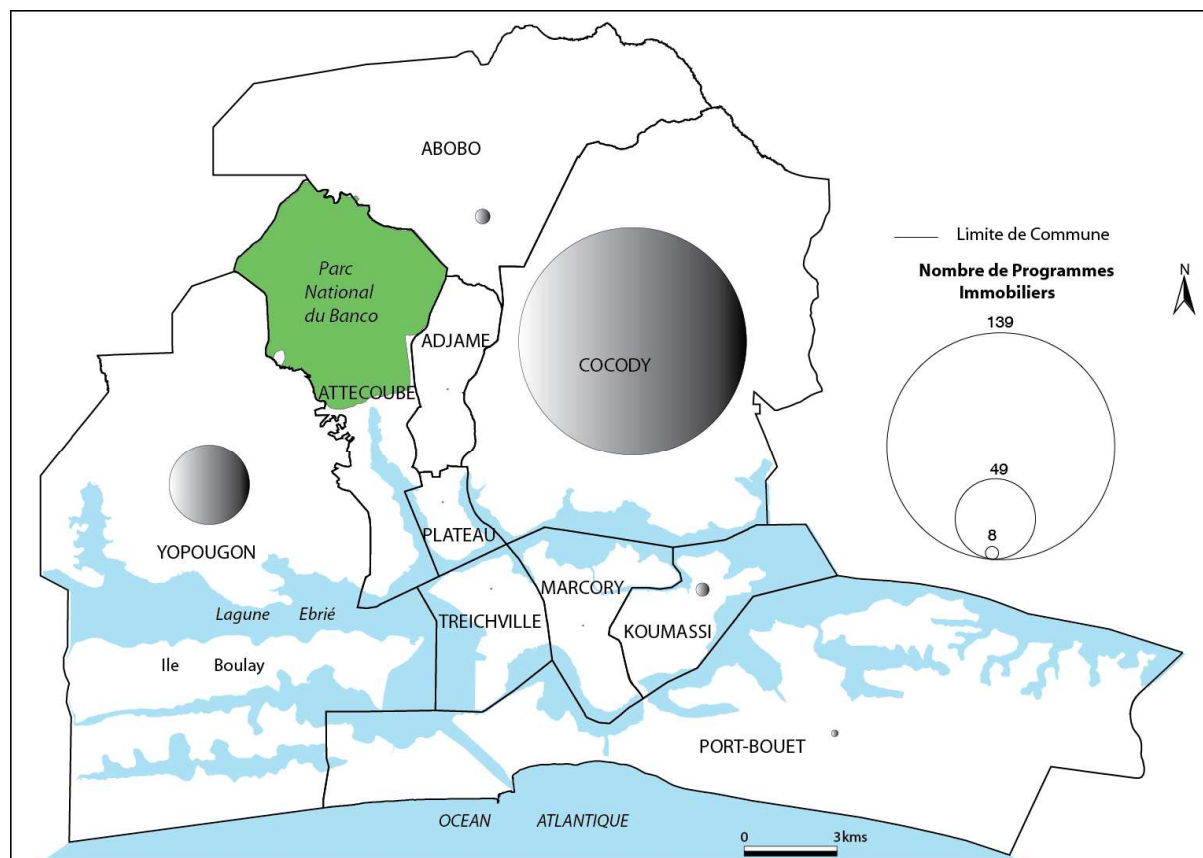
Tableau 37 : Répartition des programmes immobiliers par commune (1985-2010)

Communes	Nombre de programmes
Abobo	9
Adjamé	1
Cocody	139
Koumassi	8
Marcory	1
Plateau	1
Port bouet	4
Yopougon	49
Anyama	1
Bingerville	6
Bassam	2
Treichville	1
Total	222

Source : Elaboration propre –2010

Selon l'opinion publique, Cocody représente la commune des ménages aisés financièrement, alors que la commune d'Abobo reste pour la majorité de la population, la zone des économiquement faibles. La promotion immobilière reproduit donc cette géographie mentale.

Carte 14 : Répartition des opérations immobilières réalisées entre 1985-2010



Source : Elaboration propre - 2010

Conception: KANGA J.J.

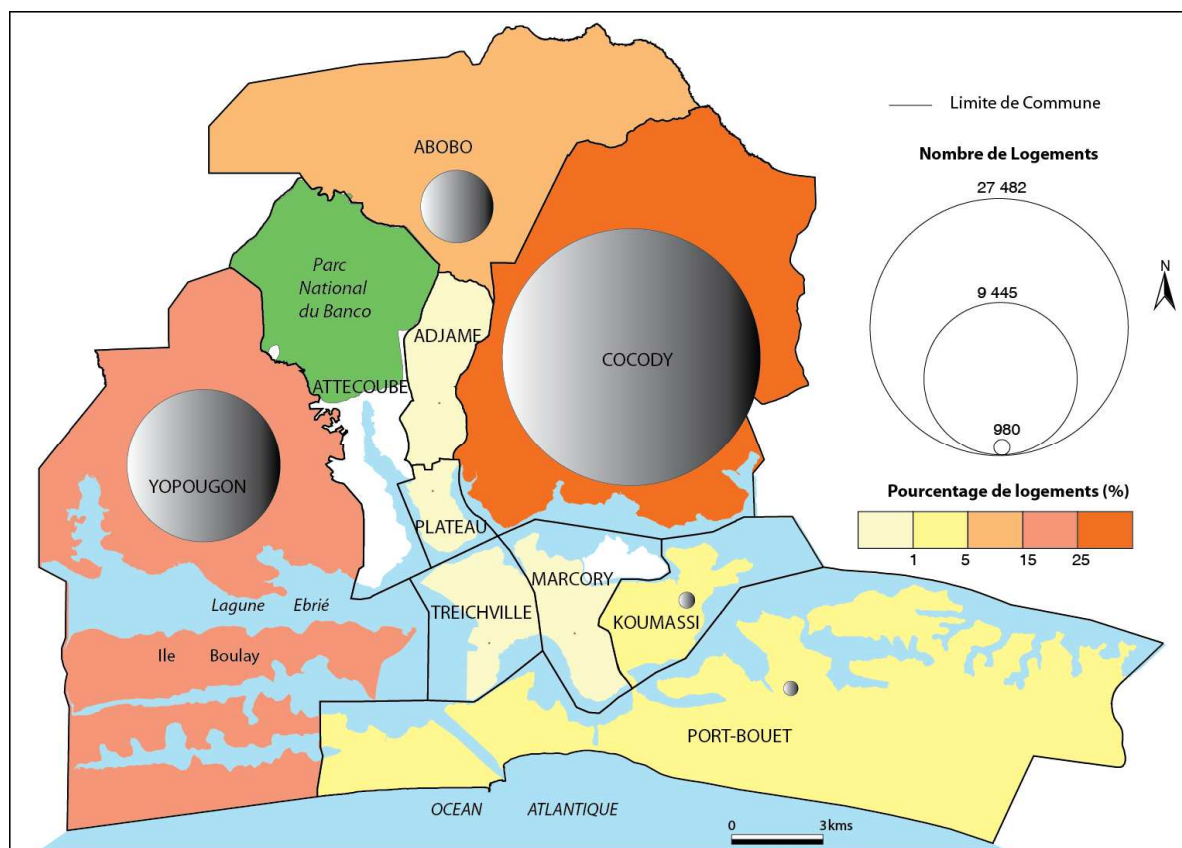
Réalisation : KONAN K. Eugène, 2013

Tableau 38 : Répartition de la production immobilière par commune (1985 – 2010)

communes	nombre de logements	pourcentage
Abobo	4 463	9,97%
Adjame	100	0,22%
Cocody	27 482	61,37%
Koumassi	980	2,19%
Marcory	75	0,17%
Plateau	6	0,01%
Port bouet	866	1,93%
Treichville	57	0,13%
Yopougon	9 445	21,09%
Autres	1 309	2,92%
Total	44 783	100%

Source : Elaboration propre –2010

Carte 15 : Répartition de la production immobilière par commune (1985 – 2010)



Six principaux promoteurs dominent le marché. Il s'agit d'Abri 2000, BATIM-CI, Les Lauriers, les Rosiers, SICOGI et SIPIM. Leurs productions se répartissent dans huit des dix communes d'Abidjan. Tous ces principaux promoteurs interviennent dans la commune de Cocody et leurs programmes y sont en grand nombre. A l'exception des Rosiers, ils interviennent également tous à Yopougon. La commune d'Abobo, tout comme Cocody et Yopougon qui est une commune périphérique, dispose d'importantes zones d'extension. Pourtant aucun des principaux promoteurs privés n'y a réalisé d'opération. La société BATIM-CI a construit en 1997, des logements sociaux dans cette commune pour le recasement des déguerpis des quartiers précaires de Washington et de Blingué¹⁵². Le manque d'intérêt des promoteurs vis-à-vis d'Abobo pourrait s'expliquer essentiellement par des raisons commerciales et économiques : les segments du marché immobilier exploité par ces promoteurs portent sur un standing de logements qui n'est pas facilement commercialisable dans cette commune qui est considérée comme zone d'habitat populaire. Seule la SICOGI a lancé en 2007, un important programme de plus de 2600

¹⁵² Ce programme a été financé par l'Etat et la Banque Mondiale.

logements dont la première phase qui concerne 488 logements, est achevée. La deuxième Tranche est en cours de construction.

Comme noté précédemment, Cocody et Yopougon accueillent le plus grand nombre de promotions immobilières et de logements. Sur un total de 120 programmes des principaux promoteurs, 83 programmes sont à Cocody, 22 à Yopougon. Ces 120 programmes portent sur un volume de 24.600 logements dont environ 16.300 logements à Cocody et 5.100 logements à Yopougon. Ces deux communes accueillent près de 87% du volume de logements produits par les principaux promoteurs. Les sociétés SIPIM et BATIM-CI comptent les plus importants volumes en termes de production immobilière, avec respectivement 6.300 et 5.300 logements. Sur la période concernée, la SICOGI a produit 4.700 unités. Abri2000, Les Lauriers et Les Rosiers en ont produit respectivement 2.200 unités, 3.500 unités et 2.500 unités.

Tableau 39 : Production des principaux promoteurs immobiliers (1985 – 2010)

PROMOTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS
ABRI 2000	2 187
BATIM-CI	5 310
LES LAURIERS	3 511
LES ROSIERS	2 527
SICOGI	4 758
SIPIM	6 358
TOTAL	24 651

Source : Elaboration propre –2010

Graphique 10 : Volume de la production des principaux promoteurs (1985 – 2010)

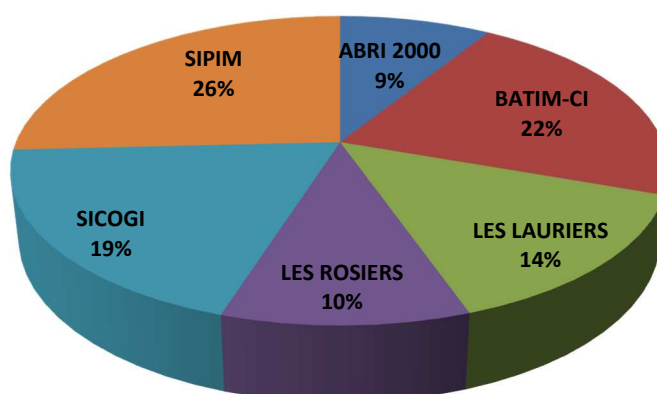


Tableau 40 : Répartition des programmes des principaux promoteurs par commune

Communes	Nombre de programmes
Abobo	2
Adjamé	1
Cocody	83
Grand Bassam	3
Koumassi	6
Plateau	1
Port-Bouët	1
Treich (Zone4)	1
Yopougon	22
TOTAL	120

Source : Elaboration propre – juin 2010

Tableau 41 : répartitions de la production par principaux promoteurs et par commune

COMMUNES	PROMOTEURS IMMOBILIERS						TOTAL	
	ABRI 2000	BATIM-CI	LAURIERS	ROSIERS	SICOGI	SIPIM	NBRE	%
Abobo		878			488		1 366	5,5%
Adjamé					100		100	0,4%
Cocody	1 308	3 040	2 320	2 108	3 849	3 672	16 297	66,1%
Grand Bassam				419		323	742	3,0%
Koumassi	433	135				117	685	2,8%
Plateau			6				6	0,0%
Port-Bouët						292	292	1,2%
Treichville			57				57	0,2%
Yopougon	446	1 257	1 128		321	1 954	5 106	20,7%
TOTAL	2 187	5 310	3 511	2 527	4 758	6 358	24 651	100,0%
	8,9%	21,5%	14,2%	10,3%	19,3%	25,8%		

Source : Elaboration propre à partir des données du MCUH et du CDMH – juin 2010

Les productions des principaux promoteurs sont en grand nombre dans la commune de Cocody. En effet, sur un total d'environ 2.200 logements réalisés à Abidjan par Abri 2000, 1.300 unités sont dans cette commune ; soit une proportion de 60%. Le promoteur BATIM-CI y a construit plus de 3.040 unités sur un total de 5.310 ; soit un taux de 57%. Sur un ensemble de 3.511 logements bâtis par Lauriers à Abidjan, 2.320 se trouvent à Cocody ; soit 66%. Rosiers y a construit plus de 83% de son offre, SICOGI plus de 80% et SIPIM environ 58%.

De sa création au mois de juin 2010, le CDMH a agréé au total 160 programmes immobiliers sur toute l'étendue du territoire national, équivalant à un volume de près de 30.700 logements. Sur ces 160 programmes, 155 concernent l'agglomération d'Abidjan et totalisent environ 29.800 logements, construits majoritairement dans les communes de Cocody et de Yopougon. Cela correspond à une moyenne d'environ 190 logements par programme.

A l'analyse on note une chute aussi bien du nombre d'opérations agréées par le CDMH que du nombre de logements depuis 2003. Avant cette période, le nombre moyen annuel de logements des programmes était de 1700 logements. Ce nombre est passé à environ 600 logements à partir de 2003, soit un peu plus du tiers de la moyenne précédente. Cela pourrait s'expliquer par la crise politico-militaire qu'a traversé le pays depuis le coup d'Etat de décembre 1999. L'année 1989 a connu le nombre d'opérations immobilières le plus important : 22 programmes pour un total de plus de 3000 logements. En revanche, en 2006, il n'y a pas eu d'agrément de programme.

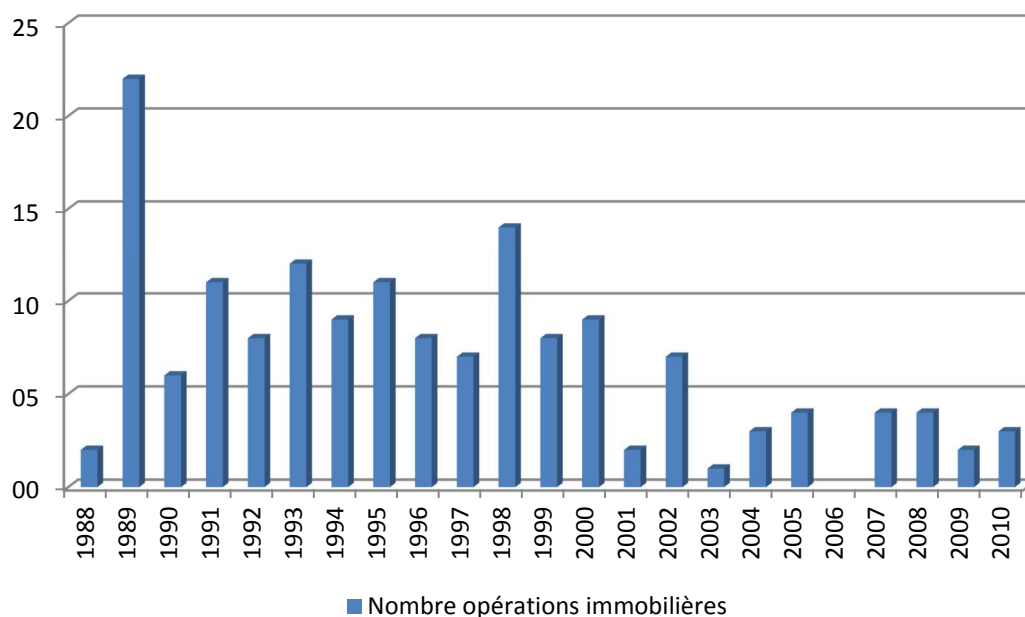
Tableau 42 : offre de logements par les programmes agréés par le CDMH (1988-2010)

Années	Nombre opérations immobilières	Nombre de logements	Nombre de logements par programme
1988	02	247	124
1989	22	3 350	152
1990	06	879	147
1991	11	1 764	160
1992	08	1 098	137
1993	12	1 471	123
1994	09	2 584	287
1995	11	1 874	170
1996	08	1 504	188
1997	07	1 767	252
1998	14	2 485	178
1999	08	1 887	236
2000	09	1 913	213
2001	02	508	254
2002	07	2 243	320
2003	01	256	256
2004	03	621	207
2005	04	654	164
2007	04	917	229
2008	04	965	241
2009	02	321	161
2010	03	881	294
Total	157	30 189	192

Source : CDMH – BNI janvier 2010

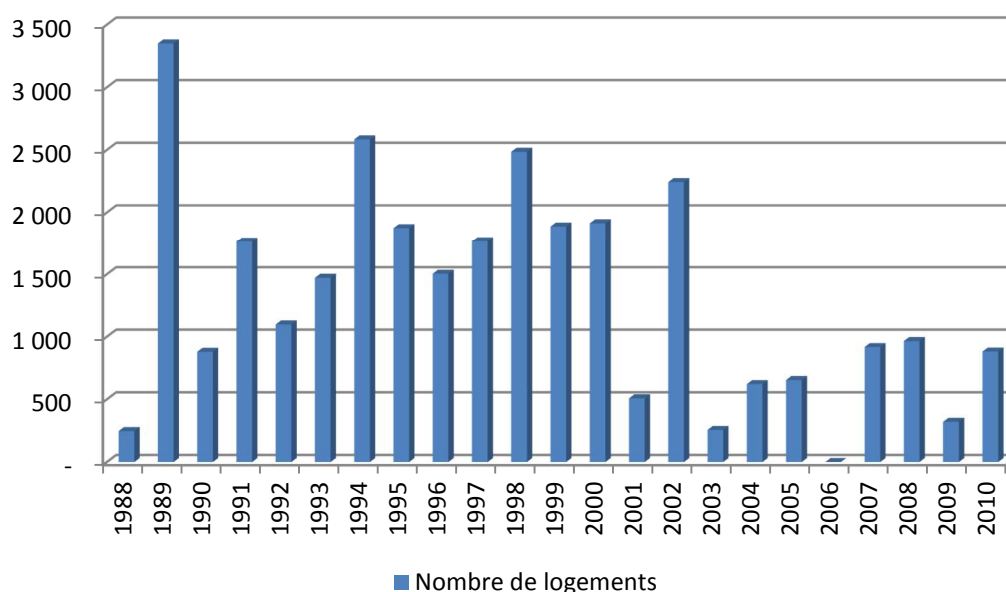
Le nombre de logements par programme reste très modeste et varie de 120 à 300 unités d'habitation. Le volume de logements produits annuellement par les promoteurs privés reste très inférieurs comparativement à celui des promoteurs publics avant la réforme. Cette situation tient d'une part, à l'insuffisance des capacités techniques et financières des promoteurs et d'autre part à la cible visée par les promoteurs privés. Ceux-ci destinent leur production aux ménages solvables qui peuvent acheter les logements.

Graphique 11 : Nombre d'opérations immobilières agréées par le CDMH par année



Le graphique 11 montre que l'essentiel des programmes a été réalisé dans la période allant de 1989 à 2000. De même, la plus grande partie du volume de logements a été produite pratiquement dans la même période comme l'indique le graphique 12.

Graphique 12 : Nombre de logements des promotions immobilières agréées par le CDMH par année



1.2.2. L'offre de logements : critique de la qualité

La privatisation de la production d'ensembles immobiliers est une réalité en Côte d'Ivoire et le paysage urbain d'Abidjan en témoigne. Mais la qualité des logements de certains promoteurs mis sur le marché fait généralement l'objet de critiques. En effet, la défaillance du contrôle des opérations par les pouvoirs publics fait que les logements produits cachent souvent des malfaçons et ne respectent pas toujours les normes techniques et urbanistiques. Ainsi, dans plusieurs programmes on relève des bois de menuiserie et des toitures en tuiles de mauvaise qualité. Dès lors les acquéreurs de ces logements se retrouvent souvent dans l'obligation de faire des travaux additionnels avant de les intégrer. Ces malfaçons et les tricheries se voient en général au niveau du dosage du ciment, du ferrailage pour le béton, de la réduction des épaisseurs des murs et de la plomberie.

Les travaux ne sont pas généralement exécutés selon les règles de l'art par des maçons souvent pas très qualifiés. Mais les logements sont vendus à des prix qui ne sont pas à la portée de la majorité des ménages.

1.3. Le coût des logements : un frein à l'accession

Jusqu'en 1999, pour bénéficier des avantages fiscaux et des dispositions du CDMH, les prix de vente des logements produits dans le cadre d'une opération immobilière ne devaient pas excéder 12.500.000 F CFA HTVA (19.000 euros). Aussi, avant l'année 2000, ces prix de vente étaient-ils majoritairement inférieurs à 10 millions FCFA HTVA. Les acquisitions immobilières réalisées par le biais du CDMH permettent de corroborer cela.

En effet, de 1988 à 1999, un ensemble de plus de 21.000 logements sont proposés dans le cadre des opérations immobilières agréées par le CDMH. 30,6% de cet ensemble, soit environ 6.500 logements sont vendus à moins de 7.000.000 F CFA HTVA. 32,4% des logements ; soit 6.900 logements sont vendus entre 7.000.000 et un peu moins de 10.000.000 F CFA HTVA. 37% des logements sont vendus entre 10.000.000 et 15.000.000 F CFA. En 1999, après une dizaine d'années de la mise en en place du CDMH, son comité de gestion a donné son accord pour le refinancement de plus de 5.500 dossiers pour un montant total de plus de 27 milliards. L'analyse de ces dossiers montre que le montant moyen des acquisitions est de 8,2 millions avec un taux moyen d'apport personnel de 21%¹⁵³. Les logements les plus chers, construits dans le cadre d'un programme ayant bénéficié des exonérations fiscales, coûtaient au maximum 12,5 millions de F CFA.

Tableau 43 : Prix de vente des logements des opérations immobilières agréées par le CDMH entre 1988 - 1999

Prix de vente (F CFA HTVA)	Nombre de logements	Pourcentage
< 7000.000	6 529	30,61%
7000.000 <=M< 10.000.000	6 915	32,42%
10.000.000 <=M<15.000.000	7 884	36,97%
Total	21 328	100%

Source : Elaboration propre à partir des données du CDMH - 2010

Cependant, tenant compte de l'augmentation des coûts des matériaux de constructions, ce montant plafond de 12,5 millions de F CFA, fut porté à 15 millions de F CFA HTVA (22.800 euros) en 2002 et à 20 millions de F CFA HTVA (30.500 euros) en 2009. Dès lors, l'ensemble des programmes immobiliers, à l'exception de ceux qui portent sur les logements de moyen et de haut standing, proposent officiellement des prix de vente respectant ces dispositions. Il convient toutefois de relever que depuis quelques années, les prix de vente des logements proposés tendent généralement vers les nouveaux coûts plafond du CDMH. Cela montre l'inclinaison des promoteurs à exploiter les segments du marché qui leur paraissent les plus rentables.

Cette tendance des prix des logements vers le prix plafond s'observe surtout après l'année 1999. Seulement 21% des logements sont vendus à moins de 10.000.000. F CFA HTVA. Près de 62%

¹⁵³ Le minimum d'apport initial exigé est de 10% du coût d'acquisition. Cependant certains acquéreurs, dans le souci d'alléger le coût du crédit et conforter leur quotité cessible, libèrent des apports plus importants qui peuvent atteindre 50%

des logements sont vendus entre 10.000.000 et 15.000.000 F CFA HTVA. 17% des logements ont des prix compris officiellement entre 15.000.000 F CFA HTVA et 20.000.000 F CFA HTVA.

Tableau 44 : prix de vente des logements des opérations immobilières agréées par le CDMH entre 2000 - 2010

Prix de vente (F CFA HTVA)	Nombre de logements	Pourcentage
< 7000.000	1 121	13,78%
7000.000 <=M< 10.000.000	611	7,51%
10.000.000 <=M<15.000.000	5 012	61,62%
15.000.000 <=M = 20.000.000	1 390	17,09%
Total	8 134	100%

Source : élaboration propre à partir des données du CDMH - 2010

Certaines sociétés présentent fréquemment une offre dite « évolutive » : à la base il est proposé un logement dont le coût ne dépasse pas le prix plafond admis pour bénéficier des exonérations fiscales et du refinancement au CDMH, puis, par avenant, sont réalisées des extensions supplémentaires contre paiement du prix des travaux dû. Par ailleurs, les suppléments de terrains sont vendus aux acquéreurs de logements qui se trouvent sur des lots dont les superficies sont supérieures à celles des terrains de base¹⁵⁴. Le coût du mètre carré de terrain supplémentaire est passé de 5.000 F CFA au début des années 1990 à au moins 25.000 F CFA aujourd'hui. Ainsi, pour un supplément de terrain de 40m², l'acquéreur doit déboursier un montant d'un million de F CFA au promoteur.

Cette pratique s'observe beaucoup plus dans la commune de Cocody et grèvent lourdement les coûts des logements. Il n'est donc pas rare de voir des logements vendus officieusement à des prix largement au-dessus des prix officiels admis pour bénéficier des avantages fiscaux en vigueur. Cette déviation des règles connue de tous, semble être tolérée par l'administration.

Dans la commune de Cocody, les enquêtes ont révélé des coûts d'acquisition variant de 10 millions à 25 millions et dépassant parfois 45 millions de F CFA pour les logements de standing. Pour cette dernière catégorie de logements, les promoteurs et les acquéreurs ne bénéficient pas des avantages fiscaux en vigueur. Les logements coûtent donc plus chers et n'obéissent pas à des prix de vente plafond. En général, les programmes qui proposent des logements de haut

¹⁵⁴ Dans les opérations immobilières, en général les lots pour chaque type de logement ont la même surface de base. Les lots de plus grandes surfaces, font l'objet de paiement du différentiel de surface.

standing sont de taille modeste, variant de 15 à 30 logements dans la commune de Cocody. Ces logements, le plus souvent en duplex de 4 à 6 pièces, sont réalisés sur des lots de 500 à 800 m² et présentant des surface utiles plus importantes. Celles-ci sont comprises entre 180 et 250 m².

1.4. Les équipements socio-collectifs

La production des logements est accompagnée par la réalisation d'un certain nombre d'équipements socio-collectifs qui permettent une meilleure vie dans les lotissements. Dans le cadre le cadre des programmes immobiliers, il est exigé des espaces verts dont la surface totale devrait correspondre à au moins 5% de la superficie du périmètre d'assiette des programmes. Pour un programme de 250 logements ; soit pour environ 1.500 habitants, il est exigé la construction d'une école primaire de six classes et une école maternelle de 3 classes.

Mais en général les programmes sont de petite taille et les équipements socio collectifs réalisés par les promoteurs portent, dans le meilleur des cas, sur des équipements de proximité tels les écoles primaires, les aires de jeux et des espaces verts. On note une juxtaposition de différents programmes immobiliers sans équipements socio collectifs. Ainsi plusieurs quartiers sont sous équipés ou ne disposent pas d'infrastructures tels que les centres de santé, de terrain de sport.

2. L'analyse de la demande en logement

La notion de besoin en logements se distingue de la notion de demande en logements. La première est une donnée mécanique liée principalement à l'évolution démographique et qui peut être éclairée, par une règle de calcul, alors que la seconde est fonction du pouvoir d'achat de la population active et/ou à la structure familiale des personnes en âge de procréer. S'il est aisé de déterminer le premier élément qui est plus mécanique, il est *a contrario* plus complexe de connaître le deuxième qui requiert des données statistiques plus fines.

2.1. Caractéristiques de la demande

2.1.1. L'évolution démographique

Abidjan connaît une très forte croissance démographique depuis les années 60. De moins de 200.000 habitants en 1960, cette agglomération comptait d'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1998, 2.878.000 habitants ; soit près de 19% de la population totale du pays et 44% de la population urbanisée. En 2010, sa population est estimée à plus de 4.500.000 habitants correspondant à environ 20% de la population nationale. Sur la base du taux d'accroissement démographique annuel moyen de 3,8%, la population d'Abidjan doublerait en moins de deux décennies. Avec le rythme de croissance constaté de la population, Abidjan aurait connu annuellement en moyenne sur la période 2000 - 2005, plus de 17.000 nouveaux ménages. Cette moyenne serait passée à plus de 18.000 entre 2005 et 2010. Entre

2010 et 2015, cette ville devrait accueillir en moyenne, 19.000 nouveaux ménages par an, selon les estimations de l’Institut National de la Statistique.

Tableau 45 : Estimation de la population et du nombre de ménage d’Abidjan

Année	Population	Nombre des ménages	Nombre de ménages nouveaux
1998	2 877 948	575 590	
2000	3 071 758	614 352	38 762
2005	3 576 581	701 290	86 938
2010	4 118 613	792 041	90 751
2012	4 345 546	819 914	27 873
2015	4 693 912	885 644	65 730
Moyenne annuelle			18.200

Source : Institut Nationale de la Statistique (INS – 2011)

Entre 2005 et 2012, le nombre de nouveaux ménages par an est en moyenne de 17.000. Ce nombre passe à 22.000 entre 2012 et 2015.

2.1.2. Un fort besoin en logements sociaux et économiques

La prévision de besoin en termes de logements tient compte d’une part du nombre de nouveaux ménages et d’autre part de la décohabitation des ménages¹⁵⁵. Ce chiffre devrait correspondre au nombre d’unités d’habitation nécessaires pour loger ces nouveaux ménages. Comme évoqué plus haut, Abidjan a connu en moyenne 17.000 nouveaux ménages entre 2000 et 2005. Cette moyenne est maintenue entre 2005 et 2012. Dans les deux prochaines années, cette ville devrait accueillir en moyenne, plus de 22.000 nouveaux ménages par an. En conséquence, ce sont autant de nouvelles unités d’habitation que les filières de production devraient dans le meilleur des cas, mettre sur le marché immobilier de cette agglomération.

A Abidjan, d’après l’Enquête de Niveau de Vie des ménages de 1998, plus de 81% des revenus des ménages sont en dessous de 250.000 F CFA. Ceux compris entre 250.000 F CFA et 500.000 F CFA représente environ 13% de l’ensemble et la part des revenus les plus élevés, c’est-à-dire supérieurs à 500.000 F CFA est de 6%. Ces données mettent en évidence la structure sociale pyramidale d’Abidjan

¹⁵⁵ Ces deux paramètres ne sont pas les seuls.

Tableau 46 : Répartition des ménages abidjanais par revenus déclarés

Tranche de revenus mensuel (F CFA)	Nombre de ménages	Pourcentage	Revenu moyen par ménage
< 80.000	233 947	41,5%	44 579
80.000 - 120.000	85 056	15,1%	100 500
120.000 - 160.000	65 278	11,6%	141 177
160.000 - 200.000	39 046	6,9%	180 585
200.000 - 250.000	34 258	6,1%	225 126
250.000 - 350.000	41 424	7,4%	290 528
350.000 - 500.000	28 773	5,1%	423 605
>500.000	35 426	6,3%	1 492 190
Ensemble	563 208	100,0%	231 139

Source : Elaboration propre à partir des données de l'INS
Enquête Niveau de Vie des ménages 1998

L'analyse des résultats de l'enquête réalisée en 2008 sur la situation de l'emploi à Abidjan par L'Institut National de la Statistique, montre que les revenus sont relativement faibles dans l'ensemble et leur répartition n'a pas fondamentalement évolué par rapport à celle de 1998. En effet en 2008, près 86% des rémunérations mensuelles obtenues dans l'emploi principal est inférieur à 183.000 F CFA.

Tableau 47 : Répartition des rémunérations dans l'emploi principal à Abidjan

Nombre de SMIG	Pourcentage des rémunération
Inférieur à 1	30%
1 à 2	30%
2 à 3	17%
3 à 5	9%
5 à 9	8%
9 à 10	2%
Supérieur à 10	3%

Source : INS – Enquête niveau de vie (ENV 2008)

Sur la base de ces strates de revenus, la répartition des besoins en fonction des catégories des logements pourrait se présenter *grosso modo* dans les mêmes proportions. Ainsi, les logements sociaux et économiques forment 80% des besoins, les logements de moyen et haut standing en

constituent respectivement 14% et 6%. Il peut être arrêté les estimations suivantes dans le tableau 38 concernant la nature des besoins.

Tableau 48 : Répartition des besoins en logements

Catégories de logements	Part dans les besoins	Nombre
Sociaux et économiques	80%	17.600
Moyen standing	14%	3.080
Bon standing	6%	1.320
Total	100%	22.000

Source : Elaboration propre - 2010

Les besoins annuels sont estimés à 22.000 unité d'habitation, dont environ 17.600 logements sociaux et économiques ; 3.080 logements de moyen standing et 1.320 logements de haut standing.

2.1.3. L'évaluation de la demande

Les demandes de logements proviennent essentiellement de tous les nouveaux majeurs exerçant une activité et qui désirent accéder à un logement. Soit ils s'inscrivent alors auprès d'une société immobilière, soit ils cherchent des opportunités de location auprès de bailleurs. Il faut cependant distinguer la demande brute de la demande nette. Une différenciation sera nécessairement faite dans le flux des demandes de logements entre « demande brute de logements » et « demande nette de logements » qui pourraient être liées à la population active et à la population active occupée. Selon l'Institut National de la Statistique (INS), la population active occupée représente la population ayant ou ayant eu une occupation même temporaire (pendant une heure au cours de la semaine précédant l'enquête) ou ayant la certitude de travailler dans le mois qui suit l'enquête. Alors que la population active est l'ensemble de la population active occupée et les chômeurs.

Ainsi, importe-il de faire une différenciation entre les besoins de logements et les demandes de logements ; les besoins incluant les demandes. En visant à ne satisfaire que les demandes réelles de logement qui influencent le marché immobilier et sur la base de certains paramètres dont le taux de salarisation qui est 42,4% à Abidjan, le secteur de l'auto-emplois qui est de 43,6%, le taux de chômage qui se situe à environ 11,4%, le volume de logements à produire à Abidjan peut être estimé.

En juillet 2013 la première phase de l’opération d’identification des souscripteurs au programme de construction de logements sociaux a reçu près de 54.000 demandes¹⁵⁶ dont 85% concerne Abidjan. La répartition par catégorie socio-professionnelle de ces souscripteurs se présente comme le montre le tableau suivant :

Tableau 49 : Répartition des demandes en logements par catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio professionnelle	Nombre de dossiers	Pourcentage
Libéral formel	2 060	3,77%
Libéral informel	8 454	15,49%
Para public	2 292	4,20%
Privé	18 812	34,46%
Public	16 814	30,80%
Secteur agricole	1 582	2,90%
(non renseigné)	4 571	8,37%
Total général	54 585	100%

Source : Ministère de la Construction, du Logement, de l’Assainissement et de l’Urbanisme – juillet 2013

2.2. Les caractéristiques socio-économiques des acquéreurs

2.2.1. Un niveau de niveau de revenu relativement élevé

L’examen des dossiers de demande de refinancement introduits au CDMH de 1987 à 1999, montre que le revenu moyen des acquéreurs était d’environ 300.000 F CFA pour cette période. L’ensemble des ménages disposant de revenus inférieurs à 80.000 F CFA représente 0,2% de tous les acquéreurs ayant bénéficié du CDMH. Ceux dont les revenus sont supérieurs ou égaux à 80.000 F CFA, mais inférieurs à 120.000 F CFA, sont dans une proportion de 2%. Environ 8% des acquéreurs ont des revenus compris entre 120.000 F CFA et moins de 160.000 F CFA. De façon cumulative, on se rend compte qu’environ 10% des ménages ont des revenus inférieurs à 160.000 F CFA. La part de ceux qui disposent d’un revenu compris entre 160.000 F CFA et moins de 200.000 F CFA est de 10%. La tranche de revenus compris entre 200.000 F CFA et moins de 250.000 F CFA concerne 17% des ménages. La proportion des acquéreurs ayant des revenus au-delà de 250.000 F CFA est la plus importante. Elle représente plus de 62% de l’ensemble des ménages¹⁵⁷. **Cela démontre la prédominance des classes intermédiaires**

¹⁵⁶ Le journal Fraternité Matin du 30 juillet 2013

¹⁵⁷ En 1998, les ménages abidjanais disposant de revenus mensuels supérieurs à 250.000 F CFA représentent moins de 20% de l’ensemble des ménages selon INS-ENV

dans les acquisitions dans le cadre de programmes immobiliers.

Les revenus mensuels les plus élevés se situaient entre 250.000 et 350.000 F CFA. Les acquéreurs qui disposaient de tels revenus représentaient environ 30% de l'ensemble des ménages alors que ceux à revenus inférieurs à 160.000 F CFA n'en représentaient que 10%. La part des revenus compris entre 250.000 et 600.000 F CFA est de plus de 62%. Cette distribution de revenu ne concerne pas l'ensemble des acquéreurs. Certains acquéreurs qui ne remplissent pas les critères d'éligibilité du CDMH ont le plus souvent des revenus plus élevés¹⁵⁸.

Tableau 50 : Distribution des revenus des ménages acquéreurs (1987 - 1999)

Classe de revenus mensuels	Nombre de ménages	Pourcentage
R < 80.000	10	0,2%
Sous total	10	0,2%
80.000 <= R < 120.000	120	2,2%
120.000 <= R < 160.000	434	7,9%
Sous total	554	10,0%
160.000 <= R < 200.000	570	10,3%
200.000 <= R < 250.000	950	17,2%
Sous total	1 520	27,5%
250.000 <= R < 350.000	1 666	30,2%
350.000 <= R < 500.000	1 321	23,9%
500.000 <= R >= 600.000	454	8,2%
Sous total	3 441	62,3%
Total	5 525	100,0%

Source : BNI – CDMH 2002

Les résultats des enquêtes réalisées en juin et juillet 2007 montrent que la majorité des ménages enquêtés dans une quinzaine d'opérations immobilières au nord-est de Cocody avaient des revenus supérieurs à 250.000 F CFA. Sur un total de 275 ménages concernés, seulement 24 disposent d'un revenu mensuel de moins de 250.000 F CFA. Quatre ménages ont un revenu inférieur à 150.000 F CFA. 30 ménages ont un revenu compris entre 300.000 F CFA et 400.000 F CFA. Ceux qui ont un revenu supérieur à 400.000 F CFA sont au nombre de 213 ; soit plus de 77% de l'ensemble des enquêtés. On note que ces revenus sont relativement élevés.

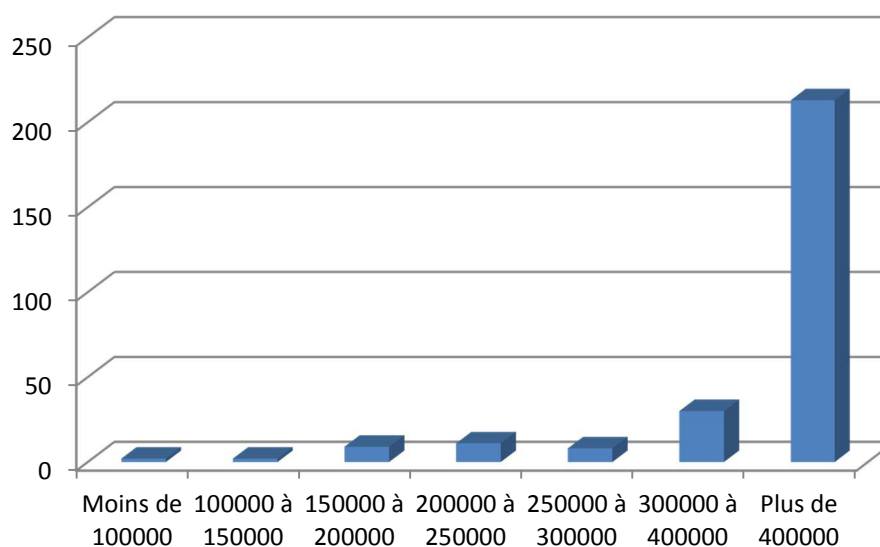
¹⁵⁸ Le salaire du ménage acquéreur ne doit pas excéder actuellement 700.000 F CFA (moins de 1070 euros)

Tableau 51 : Distribution des revenus des ménages enquêtés

	- 250.000	250.000-400.000	+ 400.000	Total
Nombre de ménages	35	38	213	275
Pourcentage	9%	14%	77%	100%

Source : Nos enquêtes Juillet 2007

Graphique 13 : Revenus des ménages enquêtés



2.2.2. Taille des ménages et statut d'occupation du logement

La taille des ménages enquêtés varie de 1 à 13 personnes, avec une concentration sur la tranche de 5 à 9 personnes. Les ménages dont la taille se situe dans cette tranche correspondent à environ 78% de l'ensemble des ménages. Les ménages de taille 7 et 8 sont les plus nombreux. Ils représentent respectivement 22% et 19% des ménages. La part de ceux qui sont composés d'au plus 4 personnes est de 12%. Ceux qui ont une taille supérieure à 9 sont dans une proportion de 10%. En moyenne ; le nombre de personnes par logement est de 7. A titre de comparaison, il est à noter qu'en 1994, selon une enquête réalisée par le BNETD, la taille moyenne des ménages selon le type de logement variait de 3,71 pour l'habitat précaire à 6,75 pour le logement individuel de moyen standing. On peut déduire de cette comparaison que les logements produits par les promoteurs immobiliers sont destinés majoritairement à la classe moyenne.

Tableau 52 : La taille des ménages dans les programmes immobiliers

Opérations immobilières	Taille des ménages													Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Emeraude				1	2	2	4	3	2	2				16
Collines				1		3	4	6	2	1	1	1		19
Hauts de Palmeraie			3	2		2	5	4	4		1			21
Star 12	1	2				1	2	1						7
Soleil 3			1		1	4	6	4	1	1				18
Wedouwel		2	3		4	4	4	2	1					20
Elite			1		3	3	4	7	1					19
Star 10			2	1	3	2	6	5	1					20
Sicogi 2e Tranche			1		3	5	4	3	2	2				20
Soleil 1			2	2	1	2	4	3	2	2		1	2	21
Soleil 2		1	1	1	2	2	4	1	2	3	1	1		19
BCEAO			1		3	3	3	5	2	2		1		20
Sagecim		1		3	4	4	1	2		3	1	1		20
Arcades						5	5	5	3					18
Star 11					4	2	5	2	4	1				18
Total	1	6	15	11	30	44	61	53	27	17	4	5	2	276
Pourcentage	0%	2%	5%	4%	11%	16%	22%	19%	10%	6%	1%	2%	1%	100%

Sources : Nos enquêtes – juillet 2007

Tableau 53 : La taille moyenne des ménages selon le type de logement à Abidjan

Type de logement		Taille des ménages
Précaire		3,71
Sur cour		5,36
Individuel	économique	6,63
	moyen standing	6,75
	bon standing	4,77
Collectif	économique	5,74
	moyen standing	5,25
	bon standing	4,42

Source : BNETD - Enquête sur le marché libre de la location dans l'agglomération, novembre 1994

Nos enquêtes nous ont également révélé que les occupants ne sont pas tous propriétaires des logements. Les résidents propriétaires sont les plus nombreux et représentent un peu plus de 71% des enquêtés contre environ 26% de locataires. La part de ceux qui sont hébergés gratuitement et les autres statuts d'occupation est de 3%. L'on note que dans ces promotions immobilières, la proportion des chefs de ménages propriétaires est relativement important comparativement à la moyenne d'Abidjan¹⁵⁹. Près du quart de l'ensemble des résidents sont des locataires et le coût du loyer peut atteindre des montants très élevés.

¹⁵⁹ En 1998, selon les résultats du RGPH, un peu plus de 28% de la population abidjanaise était propriétaire de son logement, contre plus 71% de locataires.

Les loyers pratiqués varient de 100. 000 F CFA à 500.000 F CFA. En effet, environ 42 % des locataires payent un loyer mensuel compris entre 100.000 F CFA et 200.000 F CFA, 44% s'acquittent d'un loyer supérieur à 200.000 F CFA et inférieur ou égal à 300.000 F CFA. Près de 14% des locataires payent des loyers supérieurs à 300.000 F CFA. Les niveaux de loyers les plus élevés se pratiquent dans les opérations dénommées Soleil 1, Soleil 2, Soleil 3, SAGECIM et Arcade.

Tableau 54 : Statut d'occupation

Opérations	Statut d'occupation				Total
	Propriétaire	Locataire	Hébergement	Autres	
Emeraude	15	3			18
Collines	15	4			19
Hauts de la Palmeraie	15	5			20
Star 12	5	1		1	7
Soleil 3	10	6			16
Wedouwel	13	3			16
Elite	15	3			18
Star 10	13	5	1		19
Sicogi 2e Tranche	16	4			20
Soleil 1	8	13	1		22
Soleil 2	12	6	2		20
BCEAO	16	3	1		20
Sagecim	13	6	1		20
Arcades	15	5			20
Star 11	13	4			17
Total	194	71	6	1	272
Pourcentage	71,32%	26,10%	2,2%	0,4%	100%

Source : Nos enquêtes – juillet 2007

3. La vente directe : formule d'acquisition privilégié des promoteurs

Le mode d'acquisition pratiqué par la quasi-totalité des promoteurs y compris la SICOGI est la vente directe. Cependant, il est heureux de relever que depuis 2010 cette société propose des logements en location-vente dans le cadre de son opération immobilière dénommée « Résidence Concorde », dans la commune d'Abobo. En effet la location-vente représente le mode d'accession le plus souple et le moins contraint pour les ménages. Il ne demande pas nécessairement d'apport personnel ni de crédit bancaire pour accéder au logement. La SICOGI propose à nouveau ce mode d'accession grâce à un emprunt à taux concessionnel (banque chinoise Eximbank), contracté par l'Etat de Côte d'Ivoire et concédé à la SICOGI. Le remboursement de cet emprunt doit être assuré par celle-ci, avec les produits de la vente et des loyers.

3.1. La vente directe et modalités d'acquisition

La quasi-totalité des promoteurs privés pratiquent la vente directe. Ce mode d'accession à la propriété comporte d'énormes contraintes financières pour des ménages dont la capacité financière est limitée. Il suppose le paiement d'un apport personnel dans un premier temps et le règlement du solde dans un second temps, avant la livraison du logement. Cet apport apparaît à la fois comme un critère essentiel d'analyse du risque pour la banque et comme un bon indicateur de la maturité du projet de l'emprunteur¹⁶⁰.

Pour le solde, les ménages ont généralement recours à un crédit immobilier hypothécaire auprès des banques telles que la SGBCI, la BIOA, la BICICI, la BNI, la SIB et la BOA. La mise en place de ce crédit exige notamment la justification du paiement de l'apport initial dont le montant minimum représente au moins 10% de la valeur d'acquisition. Il peut parfois atteindre 30% de celle-ci, en fonction de la quotité cessible de l'acquéreur nonobstant la réglementation en vigueur depuis 15 ans qui n'autorise ce taux élevé d'apport initial sous certaines conditions¹⁶¹. Le paiement du solde peut être aussi étalé dans le temps ou payé en une seule fois à partir d'une épargne personnelle ou d'un emprunt. De plus, comme mentionné précédemment, les autres conditions (telles que la détention d'un compte bancaire, la quotité cessible et la durée du crédit) à réunir pour un crédit immobilier sont répulsives pour la majorité des ménages. En dehors de ce type de paiement par crédit bancaire, il y a le règlement par tempérament sur une courte période.

Certains promoteurs proposent des modalités d'acquisition beaucoup plus contraignantes, en demandant des apports personnels de 10 à 20% du prix du logement à la réservation et le paiement du solde sur 24 à 48 mensualités. En général, ceux qui y recourent pour l'achat de leur logement, sont ceux qui ont des revenus relativement élevés.

On note aussi le paiement au comptant qui consiste au règlement intégral du coût de cession du logement en seule fois. Ce type de règlement s'accompagne le plus souvent d'une remise de 5% sur le prix de vente. Il est couramment utilisé par les plus nantis dans les opérations où la demande est forte avec une offre très réduite. Quant au paiement à terme, l'acquéreur doit payer

¹⁶⁰ L'apport initial ou l'apport personnel représente généralement le résultat d'une épargne préalable par le biais notamment des produits bancaires tels que le Plan Epargne et Logement (PEL) et le Compte Epargne Logement (CEL). Il est le meilleur indicateur de la qualité de l'emprunteur. L'accumulation de l'épargne préalable permet au ménage de tester dans la durée ses capacités de remboursement, et par là même d'en apporter la preuve au prêteur.

¹⁶¹ La loi sur la promotion immobilière indique ce montant ne peut excéder 10 % du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Le pourcentage est limité à 5 % lorsque le délai est compris entre un et deux ans ; aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

un apport personnel de 10 à 15%. Le solde devant être réglé par mensualité sur une période.

Nos investigations sur le terrain¹⁶² montrent trois modalités d'acquisition : le paiement au comptant sur revenu personnel, le paiement par crédit bancaire et la combinaison de ces deux modalités. En effet, les enquêtes conduites auprès de 200 ménages dans une quinzaine d'opérations immobilières, montrent que plus de 44% parmi eux ont acquis leur logement par crédit bancaire. Environ 40% des ménages l'ont fait par la combinaison de crédit bancaire et d'une forte contribution financière. « Seulement » 16% des résidents ont acquis leur logement sans emprunt bancaire. Dans cette dernière catégorie, 9% des résidents ont payé au comptant en une fois, tandis que 7% ont payé au comptant en plusieurs versements. En revanche, ces enquêtes montrent que le financement des travaux de modification ou d'extension du logement est assuré dans une forte proportion sur fonds propres. Environ 90% des enquêtés affirment avoir réalisé leurs travaux de modification sur fonds propres. 10% ont contracté un crédit bancaire pour le même motif. Cette forte proportion de financement sur fonds propres des travaux tire sa justification dans le fait que la réalisation de ces travaux s'étend généralement dans le temps, voir sur plusieurs années et le plus souvent alors même que le logement est occupé.

Tableau 55 : Répartition des modalités d'acquisition immobilière dans les programmes

Opérations	Modalités d'acquisition du logement				Total
	Comptant	Crédit bancaire	Comptant+Crédit bancaire	Tranche	
Emeraude	5	10		3	18
Collines		14			14
Hauts de la Palmeraie			15		15
Star 12			4	2	6
Soleil 3	2		5	3	10
Wedouwel	1		13		14
Elite	1		14		15
Star 10		8	3	3	14
Sicogi 2e Tranche	2		12	2	16
Soleil 1	2	5	1		8
Soleil 2	3	6	5		14
BCEAO		8	3		11
Sagecim	1	9	4		14
Arcades		15			15
Star 11	1	13			14
Total	18	88	79	13	198

Source : Nos enquêtes – juillet 2007

¹⁶² Cas de quelques opérations immobilières à Cocody

3.2. La location-vente : une formule d'accession abandonnée

La location-vente est un contrat par lequel le propriétaire d'une chose la loue à une personne qui, à l'expiration d'un temps déterminé, a la faculté ou l'obligation de l'acheter. Elle s'apparente à une forme de vente à crédit dans laquelle le transfert de propriété n'intervient qu'à l'occasion du paiement de la dernière échéance de loyer. Les sociétés immobilières publiques (SICOGI, SOGEFIHA) l'ont pratiquée, dans le cadre de la cession de leur patrimoine immobilier, à des conditions très avantageuses. Ce mode d'accession au logement qui présente plusieurs avantages n'est pas pratiqué par les promoteurs privés. Cette formule qui permet donc à un locataire de devenir propriétaire de son logement au bout d'un certain temps fixé par un contrat, constitue le mode d'acquisition le mieux adapté dans un contexte de récession économique et de baisse du pouvoir d'achat. En effet, dans le cadre d'un contrat de location-vente, l'acquéreur n'est pas soumis à l'obligation d'un apport initial. Mais il peut constituer une sorte d'épargne qu'il verse à l'intention du promoteur avant la livraison du logement et qui servira de garantie. En outre, il n'est pas tenu de demander un crédit bancaire dans la mesure où il n'achète pas le logement au comptant. Bénéficiant d'un statut de locataire, il paye un loyer comprenant les charges locatives et un acompte mensuel sur le prix du logement. La location-vente apparaît donc comme le moyen le plus pertinent pour l'accession à la propriété des ménages qui ne sont pas éligibles au crédit bancaire. Sa souplesse permet une adaptation aux revenus par les modalités de paiement des échéances et répond efficacement à la diversité des situations socio-économiques. En outre, cette forme d'accession autorise un accès plus harmonieux à la propriété et sa promotion véritable.

La location-vente constitue donc un instrument d'équité donnant aux ménages à faibles revenus la possibilité d'accéder à la propriété immobilière par le biais d'un mécanisme de financement simple et direct. Dans le cadre de son opération dénommée « Concorde » dans la commune d'Abobo, la SICOGI propose, en plus de la vente directe, ce mode d'accession, comme mentionné précédemment. Elle donne la possibilité aux acquéreurs qui le souhaitent, de payer un apport de 15% et de régler le solde sur une durée allant de cinq à quinze ans. Cette modalité d'acquisition a permis à la SICOGI d'avoir un fort taux de commercialisation avant même la construction des logements. Elle a pu proposer cette possibilité aux acquéreurs grâce à un prêt à taux concessionnel contracté par l'Etat qui lui a été rétrocédé pour le financement de cette opération.

3.3. La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

La législation ivoirienne le définit comme le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions qui y sont réalisées au jour de la signature du contrat. Dès le départ, le l'acquéreur choisit son logement sur plan, signe une réservation, puis l'acte notarié d'achat. Dès lors, Il devient propriétaire¹⁶³ du logement au fur et à mesure de l'avancement des travaux et il est tenu d'en payer le prix. Toutefois, le vendeur conserve sa qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Cette formule de vente bien que prévue par la réglementation depuis 1999, n'est quasiment pas pratiquée strictement. D'autres formules proches et non réglementées sont utilisées. La plus courante est celle qui consiste à payer un apport après le contrat de réservation et à régler le reste par tempérament. Dans ce cas, l'évolution du chantier est subordonnée au rythme et au niveau du montant des avances versées par l'acquéreur. Dans ce cas, le promoteur se comporte plutôt comme un constructeur. Aujourd'hui plusieurs promoteurs agréés utilisent cette formule, démontrant ainsi leur incapacité financière.

4. Les principales entraves à la promotion immobilière

A la suite du désengagement de l'Etat de la production directe du logement, ses actions visent à créer un cadre propice à l'intervention du secteur privé qui devrait assurer le relais. Mais aujourd'hui les promoteurs immobiliers rencontrent plusieurs problèmes. D'ailleurs, la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers a produit en 2008¹⁶⁴ un mémorandum qui regroupait leurs principales difficultés. Celles-ci portent entre autres sur des problèmes financiers, fonciers et administratifs.

Toutes ces difficultés ont aussi fait l'objet d'une rencontre d'échanges des opérateurs de l'Union Nationale des Promoteurs Immobiliers de Côte d'Ivoire (UNAPICI), le jeudi 22 avril 2010 à l'hôtel Novotel à Abidjan. Au cours de cette rencontre, Monsieur Vassidiki Diabaté, premier vice-président de cette organisation professionnelle, s'est exprimé en ces termes :

« Nous ne pouvons pas continuer à rester indifférents à toutes les tracasseries administratives liées à l'avancement de notre profession. Nous ne pouvons plus accepter en tant qu'acteurs au développement qu'on nous minimise et qu'on décide à notre place

¹⁶³L'acquéreur rendu immédiatement propriétaire du sol devient propriétaire de l'immeuble au fur et à mesure de l'avancement des constructions.

¹⁶⁴ CSAPC – Mémoire adressé à Monsieur le Ministre de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat – 10 juin 2008

concernant les projets du secteur des promotions immobilières en Côte d'Ivoire. Nous devons nous lever, comme un seul homme et prendre notre destin en main au risque de disparaître ».

Ses critiques vont au-delà des problèmes administratifs en indiquant

« (...) qu'être promoteur est un véritable parcours du combattant. Nous sommes envahis par toutes sortes de difficultés. Le ciment coûte cher, le fer et tout le reste sans oublier les problèmes liés au foncier qui n'arrêtent pas de gangrener notre travail. Comme les architectes, les géomètres, nous devons nous organiser pour faire avancer les choses et nous faire respecter »

4.1. Les problèmes de financement : un frein au développement du secteur

L'absence de financement adapté à la production et à l'acquisition immobilière constitue l'une des plus importantes entraves au développement de l'habitat. En effet, les promoteurs immobiliers, en dehors de quelques-uns qui disposent d'une bonne surface financière, rencontrent d'énormes difficultés pour mobiliser les ressources financières nécessaires à la réalisation de leurs programmes. Ils ont recours aux établissements financiers de la place qui leur assurent dans le meilleur des cas, des prêts à court terme avec des taux d'intérêt relativement élevé et à leurs fonds propres qui sont généralement très réduits au regard du montant global de l'investissement. Ainsi, au fur et mesure des ventes et des appels de fonds, les montants versés par les acquéreurs prennent le relais.

Par ailleurs, il apparaît des pesanteurs dans le traitement des demandes d'exonérations fiscales qui entraînent des retards importants entre les conclusions des travaux de la commission administrative compétente et la délivrance effective de l'arrêté ministériel accordant les exonérations au promoteur. Cette lourdeur pèse sur l'efficacité du système d'autant plus que cet arrêté fait partie des pièces constitutives du dossier de demande d'agrément au CDMH. Devant ces longs délais, certains promoteurs n'attendent pas d'obtenir l'arrêté d'exonération pour démarrer les travaux dans la perspective de se faire rembourser la TVA ultérieurement. Mais réalisant que l'administration met du temps à effectuer ces remboursements, certains promoteurs vendent les logements à des prix toutes taxes comprises mais déclarés hors taxes auprès des services administratifs afin de récupérer la TVA. Ces promoteurs fraudeurs gagnent doublement au détriment de l'Etat et de l'acquéreur. En 2102 ; dans l'optique de limiter cette fraude, une décision a été prise pour permettre au promoteur de bénéficier de la TVA en amont.

A côté de ces problèmes de financement, on note une autre difficulté qui est liée au foncier.

4.2. Epuisement de la réserve foncière étatique et hausse du coût du foncier

Au début des activités des premiers promoteurs immobiliers privés à la fin des années 1980, ils s'adressaient aux structures de l'Etat, notamment à la Direction des Ventes Immobilière¹⁶⁵ (DVI) pour leurs besoins en termes de terrains urbains à construire. Il en a été ainsi pour les premières opérations des opérateurs tels que BATIM, SIPIM, ABRI2000, Les Lauriers. En effet, l'Etat disposait d'une réserve de terrains viabilisés localisés surtout dans les derniers lotissements qu'il a réalisés avant son désengagement (7^{ème} Tranche, Palmeraie, Ananeraie). Mais depuis l'épuisement de la réserve de l'Etat et de son incapacité à faire face à leur demande, les promoteurs immobiliers se sont rapprochés des détenteurs des droits coutumiers pour négocier directement avec eux en vue d'acquérir des parcelles de terrain.

Cette situation a occasionné une hausse vertigineuse du coût des terrains nus depuis une quinzaine d'années. Ainsi, les indemnités versées aux détenteurs des droits coutumiers qui variaient de 1.500.000 à 5.500.000 F CFA par hectare dans les années 1980 vont connaître une hausse régulière pour se situer actuellement dans une fourchette de 20.000.000 à 50.000.000 de F CFA par hectare. La borne supérieure de cette fourchette du coût de terrain nu, représente le prix d'un terrain entièrement viabilisé, cédé et aux particuliers et aux promoteurs dans les années 1980. Bien évidemment, cet enchérissement du coût des terrains nus a une incidence sur le prix des terrains urbains équipés, qui atteint aujourd'hui plus de 25.000 F CFA/m² ; soit près de cinq fois le coût pratiqué par l'ex-DCGTx dans le cadre de ses deux grands projets de la Palmeraie et de l'Ananeraie, financé par le CTU. Ce prix prohibitif du terrain viabilisé tient aussi compte du coût excessif des travaux d'aménagement à la réalisation desquels l'Etat n'intervient pratiquement plus¹⁶⁶. Ce coût représente en moyenne environ 30 % du coût global du logement.

4.3. L'insuffisance de l'offre de terrains viabilisés

Malgré la libéralisation du secteur de l'aménagement foncier, l'offre de terrains urbains viabilisés à Abidjan est insuffisante. En effet, les efforts déployés par quelques opérateurs du secteur privé sont certes encourageants, mais ils ne permettent pas de répondre aux besoins, à telle enseigne qu'il est apparu dans la capitale économique du pays une véritable pénurie de terrains urbains équipés à bâtir pour soutenir les activités des promoteurs et encourager l'auto

¹⁶⁵ Cette Direction qui était au sein de l'ex DCGTx, était chargée d'assurer la liquidation de la SETU. A ce titre, elle gérait les terrains urbains qui avaient été produits par celle-ci. Elle a par ailleurs poursuivi les travaux démarrés par la SETU et initié de nouvelles opérations financées par le CTU

¹⁶⁶ En principe les coûts de réalisation des VRD primaires et secondaires devraient être supportés par les pouvoirs publics comme par le passé pour minimiser le coût du logement

construction. La SATCI, le seul aménageur foncier privé qui a fait ses preuves, n'a eu qu'à réaliser deux opérations de viabilisation importantes depuis sa création en 1996 : les lotissements de la 8^{ème} et de la 9^{ème} Tranche à Cocody pour une superficie totale de 120 hectares, comportant une vingtaine de parcelles pour des programmes immobiliers et environ 2.000 lots individuels. On note ainsi une rareté de l'offre formelle des terrains équipés destinés à l'urbanisation. Cette situation a engendré un phénomène de spéculation que les pouvoirs publics n'ont pu juguler malgré la mise en place de la loi sur la concession d'aménagement foncier et l'AGEF

4.4. Des procédures d'autorisation administrative contraignantes.

Pour la réalisation de son programme, le promoteur immobilier doit accomplir un certain nombre de tâches dont celles relatives à l'acquisition du terrain qui est une étape importante. A ce sujet, il est notoirement reconnu que les procédures d'acquisition sont longues, complexes et coûteuses. En ce qui concerne l'obtention des autorisations de l'Administration, il est reproché à cette dernière, des lenteurs dans l'instruction des dossiers nécessaires à la mise en œuvre des projets.

Comme les autres usagers, les promoteurs dénoncent toutes ces entraves à leurs activités, d'autant plus que certains de ces actes administratifs sont indispensables aux emprunts bancaires et au démarrage des travaux. Le caractère aléatoire des délais de traitement et de délivrance des actes administratifs est source de découragement pour les promoteurs et ne contribue pas à favoriser la dynamique souhaitée par l'Etat dans le secteur de l'habitat. Il est également reproché à l'administration sa grande passivité dans l'instruction des dossiers de litiges fonciers opposant les opérateurs économiques du secteur et les communautés villageoises, détentrices des droits coutumiers.

4.5. La gestion foncière, source de difficulté.

Le secteur de la production foncière souffre de nombreux dysfonctionnements auxquels l'Etat ivoirien a du mal à faire face depuis son retrait de ce secteur. En effet la gestion foncière est confrontée à deux grands ensembles de difficultés, d'abord d'ordre législatif et réglementaire et ensuite la procédure de délivrance de titre de propriété foncière pleine et entière.

4.5.1. Cadre légal et réglementaire de la propriété foncière

Ce cadre constitue une contrainte de premier ordre au développement d'un marché efficient de foncier brut et au développement d'une production foncière suffisante par les aménageurs. Cela favorise notamment la spéculation sur les prix. La quasi-totalité des terrains en périphérie de ville n'est pas encore immatriculée et est détenue par des communautés villageoises. Leur

immatriculation continue de soulever des problèmes importants, tant économiques que juridiques. Le droit d'usage, dénommé « droit coutumier » en Côte d'Ivoire accordé aux communautés villageoises est considéré depuis quelques années par ces communautés comme un droit de « propriété ». En tous cas dans la pratique qui s'est instaurée, les droits coutumiers sont considérés comme des droits de propriété, à telle enseigne que les attestations de vente de terrains délivrées par les détenteurs de droits coutumiers, abusivement appelés « propriétaires coutumiers », sont reconnues par l'administration¹⁶⁷. De même, les lotissements initiés par ces communautés sont approuvés par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Or dans les textes relatifs aux « droits coutumiers » ceux-ci sont cédés ou transmis par héritage et sont « personnels à ceux qui les exercent ».

Face à une pression très forte de la demande qui se développe sur les terrains en périphérie urbaine, les indemnités demandées et obtenues pour abandonner les droits coutumiers sont de ce fait, de plus en plus élevées, et déterminées non en fonction des pertes de production à indemniser, mais en fonction de la localisation des terrains et de la demande solvable. Les prix de purge de droit coutumier qui était de 1000 F CFA il y a une quinzaine d'années, peuvent atteindre 10.000 F CFA voire 15000 F CFA dans certaines zones en périphérie d'Abidjan. Devant cette situation, l'Etat a pris en mars 2013 un décret fixant le montant plafond des coûts des purges au mètre carré dans le district d'Abidjan, à Yamoussoukro, dans les capitales régionales et les autres villes de l'intérieur du pays¹⁶⁸.

De surcroît, les litiges dus à l'indemnisation des droits coutumiers sont très nombreux et peuvent survenir à tout moment. Ces litiges proviennent essentiellement de l'irrespect des procédures de la purge des droits coutumiers, de la mauvaise gestion des archives de l'administration et de la mauvaise foi des détenteurs des droits coutumiers. La situation actuelle est en effet paradoxale et incompréhensible. En effet pour la mise en œuvre de ces projets, notamment son programme construction de logements sociaux, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme éprouve d'énormes difficultés à mobiliser les terrains nécessaires à Abidjan, alors que l'Etat est censé être le véritable propriétaire des terrains.

¹⁶⁷ Le Ministère en charge de la construction et de l'Urbanisme, délivre des Lettre d'Attribution sur la base de ces attestations

¹⁶⁸ Ce décret n'est pas encore mis en application. La mise en place d'un barème d'indemnisation des droits coutumiers indépendant de la localisation affecterait l'offre. Ce barème paraît souhaitable, et permettrait d'économiser significativement et utilement des ressources publiques qui aujourd'hui alimentent l'inflation des prix fonciers. Toutefois, une concertation sera vraisemblablement à mener préalablement avec les populations concernées, et la mise en œuvre de cette réforme s'annonce difficile.

4.5.2. La délivrance de titre de propriété : une procédure complexe et longue

La seconde série de problèmes est relative au *processus de production de titres foncier et de sécurisation de la propriété foncière*. Avant la réforme de la gestion foncière de 2013, la procédure pour parvenir au titre foncier comportait trois principales étapes. A savoir la délivrance de la Lettre d'Attribution, de l'Arrêté de Concession Provisoire (ACP) et du Certificat de Propriété Foncière (CPF)

- Obtention de la *Lettre d'Attribution*¹⁶⁹

A Abidjan ; suite à l'approbation du lotissement, une Lettre d'Attribution est délivrée à l'acquéreur, par le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme¹⁷⁰. Cette Lettre d'Attribution est l'acte par lequel l'administration signifie à une personne physique ou morale, son intention de lui concéder une parcelle de terrain de son domaine privé. L'attribution confère à son titulaire un droit personnel qui ne peut être ni cédé, ni hypothéqué. Dans le cadre des lotissements dits « villageois », le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, ne délivre individuellement des « Lettres d'Attribution », qu'après remise d'une « Attestation Coutumière de Propriété » par le chef de village au demandeur de la parcelle.

- Obtention d'un « *Arrêté de Concession Provisoire* »¹⁷¹.

L'Arrêté de Concession Provisoire (ACP) est établi par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme sur demande des titulaires d'une « Lettre d'Attribution ». A ce niveau, la Direction Générale des Impôts, à travers le Cadastre et la Conservation Foncière interviennent pour notamment, la consultation du Livre Foncier et des plans cadastraux, la vérification ou la création de titre foncier.

L'ACP est un droit réel hypothécable, mais uniquement en ce qui concerne la surface (le titulaire est propriétaire de tout ce qui se trouve sur le terrain et non du terrain dont l'Etat reste propriétaire).

¹⁶⁹ Une demande adressée au Directeur du Domaine Urbain, comporte quatre extraits topographiques, un état foncier, un plan de situation, une photocopie de la CNI ou de la carte de séjour, l'original de l'attestation de cession signée du chef du village (pour les lots villageois).

¹⁷⁰ Dans les autres localités du District d'Abidjan, la Lettre d'Attribution est délivrée par le Sous-Préfet ou le Préfet

¹⁷¹ Une demande adressée au Directeur du Domaine Urbain contient l'original plus trois photocopies de la lettre d'attribution ou du permis d'habiter, trois photocopie de la CNI ou de la carte de séjour, un dossier technique (établi par un géomètre privé agréé), une fiche de renseignements.

- Obtention d'un Certificat de Propriété Foncière

Le Certificat de Propriété Foncière (CPF) est établi par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, après paiement des différents frais et taxes par le requérant et le déroulement de la procédure. Ce Certificat représente le titre de propriété définitif, tel qu'introduit par l'ordonnance de 2002, sans exigence de mise en valeur du terrain. En effet, l'ordonnance n° 2002-156 du 15 mars de 2002¹⁷² a introduit le Certificat de Propriété Foncière et allégé la procédure d'accession à la propriété immobilière. Après l'établissement du Titre Foncier (TF), un Certificat de Propriété Foncière est remis au propriétaire pour faire la preuve de l'existence de son droit de propriété.

Tenant compte de ces difficultés et dans une logique d'amélioration du rang de la Côte d'Ivoire dans le classement « *Doing Business* », le Gouvernement a entrepris une réforme du foncier urbain en 2013. Désormais, il n'est délivré qu'un seul acte administratif, l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), valant titre de propriété définitif.

CONCLUSION

Le marché de la promotion immobilière est caractérisé par une offre diverse répartie dans l'ensemble des communes d'Abidjan et par une demande partiellement satisfaite. Les logements sont essentiellement proposés à la vente directe, limitant ainsi les possibilités de choix des ménages. Leurs prix sont relativement élevés, excluant ainsi une majorité des ménages. Le marché se distingue aussi par la taille modeste des programmes immobiliers qui sont en majorité réalisés dans les communes de Cocody et de Yopougon. Les logements produits sont de plusieurs types et construits généralement en plain-pied et en duplex, consommant ainsi de l'espace avec une densité de 32 logements/ha. Les logements de 3 et 4 pièces représentent plus 90% de l'ensemble des logements mis sur le marché par les promoteurs qui ont pour principale cible la classe aisée

On note par ailleurs que depuis une quinzaine d'années les prix de vente des logements tendent vers le prix plafond admis par le CDMH. Ce marché est aussi caractérisé par des difficultés de financement aussi bien des promoteurs que des acquéreurs des logements. Le foncier, matière première de la promotion immobilière constitue aujourd'hui à Abidjan l'une des contraintes majeures des promoteurs.

¹⁷² Cette ordonnance n'est pas appliquée à la lettre actuellement. Des échanges sont actuellement en cours entre le Ministère de l'Economie et des Finances et le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme pour l'application stricte des termes de cette ordonnance

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

Le désengagement de l'Etat de la production directe de l'habitat s'est traduite d'une part par une réforme de ses outils de fourniture de logements mis en place au début des années 1960 et d'autre part, par la création de nouveaux instruments pour accompagner et encadrer le secteur privé. Deux sociétés publiques, l'une chargée de la production de logements et l'autre chargée de produire des terrains urbains à bâtir ont été donc dissoutes. Il s'agit en l'occurrence de la SOGEFIHA et de la SETU dont les patrimoines ont été cédés. A Abidjan, près de 18.000 logements du parc de la SOGEFIHA étaient concernés par cette cession. Une partie du patrimoine immobilier de la SETU a été cédée à titre onéreux et une autre partie dévolue à l'Etat. Quant à la SICOGI, elle doit son maintien en activité par la volonté de l'Etat qui lui fait appliquer à deux reprises, une restructuration financière. Mais elle n'a pu produire qu'environ 5000 logements de 1985 à 2010.

Les nouveaux outils mis en place par l'Etat en 1987 avec l'appui de bailleurs de fonds pour redynamiser le secteur de l'habitat a permis au secteur privé de prendre le relais. Ces outils concernent notamment le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH), le Compte des Terrains Urbains (CTU), le Fonds de Soutien de l'Habitat (FSH). Plus tard l'Etat complète de façon progressive ce dispositif par la création de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI), de la concession d'aménagement foncier et de l'Agence de Gestion Foncière (AGEF). Il renforce par ailleurs les mesures fiscales incitatives ainsi que le cadre législatif et règlementaire relativement au foncier et à la promotion immobilière.

Ce nouvel environnement a occasionné l'apparition de nombreux promoteurs immobiliers dont les offres en logements sont principalement localisées dans la communes de Cocody et de destinés à la classe moyenne. Depuis plus de vingt-cinq ans, ces promoteurs ont réalisé plusieurs programmes qui totalisaient en 2010 près de 45.000 logements construits très majoritairement en villas plain-pied et duplex.

Cette privation de l'offre formelle de logements a eu non seulement un impact sur l'économie immobilière, mais aussi sur l'espace urbain. La troisième partie de notre travail nous permet d'aborder ce point.

**TROISIEME PARTIE : IMPACT SOCIAL ET URBAIN DE LA PRIVATISATION
DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT**

INTRODUCTION

Pendant plus de deux décennies la production de logements en masse dans l'agglomération abidjanaise a été le fait des pouvoirs publics. Dans le système qui avait été mis en place à cet effet, l'Etat intervenait depuis la planification et la programmation jusqu'à la commercialisation et la gestion des opérations réalisées. Il s'occupait par ailleurs de la production de terrains urbains à bâtir, de la réalisation des infrastructures et des équipements socio-collectifs nécessaires à la vie dans les quartiers. Cette politique a permis de contenir le coût du foncier et de bâtir des zones d'habitat assainies et en cohérence avec les documents de planification urbaines. Mais la privatisation progressive de l'offre immobilière formelle a impacté l'économie immobilière avec l'apparition notamment d'aménageurs privés, le renforcement et la reconnaissance par l'administration de la filière coutumière de production foncière.

Cette privatisations a par ailleurs induit des effets socio spatiaux multiforme sur Abidjan qui accueille de nombreux programmes immobiliers développés généralement en horizontal avec des logements qui sont en quasi-totalité modifiés par les acquéreurs après leur livraison par les promoteurs. On assiste dans le même temps d'une part, à une croissance des quartiers lotis sous équipés et des zones d'habitat précaire et d'autre part, à un développement des enclaves résidentielles. Les évolutions récentes liées à cette privatisation de la promotion immobilière ont conduit l'Etat à entreprendre des actions pour tenter de les atténuer.

Ainsi, cette partie de notre travail aborde dans un premier temps les impacts de la privatisation ; elle s'intéresse ensuite aux effets socio spatiaux avant de présenter le programme de logements sociaux et économiques que l'Etat a initié pour répondre en partie à la forte demande immobilière non satisfaite.

CHAPITRE VI :

IMPACTS SUR L'ECONOMIE IMMOBILIERE

L'impact du désengagement de l'Etat de la production directe du logement sur l'économie foncière est une réalité. En effet ce retrait des pouvoirs publics du champ urbain a impacté les filières publiques de production foncière et immobilière. Aujourd'hui, en l'absence d'un véritable marché foncier on assiste à l'intervention d'une multitude d'acteurs, avec de nombreuses conséquences qui en découlent. Il s'agit notamment des aménageurs fonciers, des détenteurs des droits coutumiers. Ce chapitre s'intéresse aux filières et modes d'acquisition du terrain, matière première de la promotion immobilière. Il aborde aussi les aspects liés aux origines des capitaux, à la production et aux coûts des logements proposé par les promoteurs.

Ainsi, dans un premier temps un accent est mis sur la filière administrative d'acquisition de terrains, sur celles des aménageurs fonciers, des détenteurs des droits coutumiers et des organisations sociales d'entreprises. Dans un second temps nous nous pencherons sur les aspects relatifs aux origines des capitaux avant de nous intéresser aux questions liées à l'insuffisance de l'offre de logements et à leurs coûts. Le dernier point soulevé dans ce chapitre concerne la spéculation et les conflits fonciers. Il s'agit de souligner entre autres la flambée du coût du foncier et des loyers.

1. Les filières et modes d'acquisition foncière

1.1. Les filières de l'administration et des aménageurs fonciers : peu volumineuses

La production de terrains viabilisés a été jusqu'à la fin des années 1990, le fait des pouvoirs publics, qui ont réalisé des opérations d'envergure à Abidjan, dont l'aménagement foncier dénommé *La Palmeraie* dans la commune de Cocody en 1988 et l'aménagement appelé *l'Ananeraie* dans la commune de Yopougon en 1989. Ces deux opérations ont été financées par le Compte des Terrains Urbains (CTU) et conduites par de la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx)¹⁷³. Elles ont été développées sur un total de 258 hectares et produit 2 480 lots à bâtir¹⁷⁴, hors réserves administratives, destinés à la construction de logements. Dans le cadre de ces programmes, les pouvoirs publics s'adressaient aux détenteurs des droits coutumiers pour mobiliser les terrains, moyennant le versement d'indemnités de purge de leurs droits dont les taux étaient fixés d'autorité. Cela a permis de contenir les prix de vente des

¹⁷³ Après la liquidation de la SETU, cette Direction qui était rattachée à la Présidence de la République, avait été désignée pour prendre le relais et achever les opérations en cours. Elle a initié de nouveaux programmes d'aménagement foncier.

¹⁷⁴ La Palmeraie s'étend sur 140 hectares pour 2244 lots produits et l'Ananeraie sur 118 hectares pour 2266 lots

terrains équipés qui se situaient dans une fourchette de 4.500 à 5.000 F CFA le mètre carré. La commercialisation de ces lots équipés a été assurée par le Service de Vente Immobilière créé au sein de la DCGTx et les acquéreurs ont bénéficié d'un Acte Administratif de vente valant Arrêté de Concession Provisoire (ACP) et délivré par le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

Après le retrait de l'Etat de la production directe, cette filière de fourniture de terrains viabilisés a été essentiellement animée par la Société d'Aménagement de Terrains de Côte d'Ivoire (SATCI). En effet dans le cadre de conventions avec l'Etat ivoirien, cette société a produit plus de 3000 terrains équipés sur 228 ha à Cocody - 2 Plateaux, à travers deux opérations. Pour la première opération qui a été achevée en 1998, l'Etat a pris en charge une partie des coûts des travaux et de la purge des droits coutumiers. Le prix de vente des lots qui a tenu compte de cette subvention publique avait été fixé à 8.500 F CFA par mètre carré. En revanche, la deuxième opération a été financée entièrement par l'aménageur sans intervention financière de l'Etat. Le prix de vente du mètre carré cessible a donc été fixé à 13.500 F CFA. Deux ans plus tard, ce prix est passé à 19.000 F CFA avant l'achèvement des travaux¹⁷⁵, soit une hausse de plus de 40%.

Comme on peut le constater, le prix de vente des terrains produits par cette société privée est relativement hors de portée de la capacité financière de la majorité des ménages. Les acquéreurs de la première opération communément appelée *8^{ème} Tranche*, ont eux aussi bénéficié d'un Acte Administratif de Vente, valant Arrêté de Concession Provisoire délivré par le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme. Ceux de la seconde opération dénommée *9^{ème} Tranche*, ont quant à eux, bénéficié d'un acte notarié¹⁷⁶. Depuis sa création, cette société n'a réalisé que deux opérations d'aménagement foncier d'envergure. Elle n'a donc pas permis de mettre suffisamment de terrains viabilisés sur le marché foncier pour satisfaire les besoins, qui ne cessent de croître d'année en année. Cela a donc accentué le déséquilibre entre l'offre et la demande en terrains urbains équipés à bâtir.

Face à cette situation de déficit important et pour rechercher des mécanismes de production de terrains plus performants, le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme a confié au Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD) en 2004, la mission de réaliser un projet pilote sur un terrain de 50 ha. L'objectif poursuivi par ce projet pilote était d'améliorer l'offre de terrains urbains à gammes variées et accessibles au plus grand nombre.

¹⁷⁵ Cette hausse du prix de vente est due en partie aux litiges fonciers.

¹⁷⁶ La SATCI disposait sur la parcelle, d'un titre foncier qui a été morcelé au profit des acquéreurs.

Après la réalisation de toutes les études y afférentes, le BNETD a confié sa mise en œuvre à la Bourse des Terrains Aménagés (BTA) qu'il a mise en place en 2005. Cet aménagement foncier devrait permettre la production de près de 800 lots individuels à bâtir et une quinzaine de parcelles destinées à des activités commerciales¹⁷⁷. Le prix de vente initialement fixé à 14.000 F CFA par mètre carré en 2005 est passé à 16.000 F CFA/m² deux ans plus tard, avant d'être porté à 25.000 F CFA/m² 2012 pour la tranche non encore livrée. On constate une fois de plus le prix prohibitif pour la majorité des ménages. Les acquéreurs de ces terrains bénéficient simplement d'une Lettre d'Attribution¹⁷⁸. Suite à des problèmes de gestion, la BTA a été fermée en 2008 et ses activités résiduelles confiées au département en charge des questions d'aménagement et d'urbanisme du BNETD. Cette opération à caractère expérimental, si elle avait été bien gérée et menée à terme, aurait permis au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme de la dupliquer à une échelle plus grande.

Dans la même période, une nouvelle société privée a vu le jour. Il s'agit de la Compagnie Internationale d'Aménagement de Terrains (CIAT). Elle a entrepris l'équipement de plusieurs parcelles, pour la plupart en cours d'aménagement. Le prix du mètre carré des terrains cessible est fixé à plus de 35.000 F CFA.

Cette filière de production de terrains équipés qui est très peu volumineuse, est adressée à la clientèle la plus aisée. Cette situation entraîne un développement important des lotissements villageois et la prolifération de quartiers précaires qui sont souvent sources de nombreux problèmes

1.2. La prééminence de la filière coutumière

Cette filière est dite « lotissement villageois » car créé à l'initiative des détenteurs de droits coutumiers, avec le plus souvent l'intervention d'un « bailleur » et d'un géomètre¹⁷⁹. A Abidjan, ce type de lotissement qui devrait être une exception, est devenu la règle et constitue la filière de production et d'acquisition foncière la plus importante et la plus active du marché foncier de l'agglomération. D'après les services du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, la part de cette filière dans le volume total de terrains à bâtir produits chaque année à Abidjan représente plus de 90%. Il s'agit de terrains bruts, morcelés à l'aide d'un simple bornage, avec un tracé sommaire des voiries, sans aucun aménagement. Ces lotissements à l'origine ne

¹⁷⁷ Cette opération toujours en cours de réalisation, connaît des difficultés

¹⁷⁸ Les acquéreurs devraient eux-mêmes se charger d'introduire des demandes d'Arrêté de Concession Provisoire pour consolider leur droit, contrairement à la pratique établie. La réforme du foncier urbain intervenue en 2013 devrait leur permettre d'obtenir le titre de propriété définitif.

¹⁷⁹ Ce bailleur qui finance les études et les travaux ainsi que le géomètre sont payés très cher en dation.

disposent d'aucun réseau électrique, d'adduction d'eau potable, de téléphone, de réseaux d'eaux usées, etc. Les acquéreurs de terrains dans ces lotissements, en s'engageant, nourrissent l'espoir que les pouvoirs publics financeront ultérieurement les travaux de d'équipement nécessaires. Généralement, les acquéreurs les plus nantis financent eux-mêmes les travaux de raccordement de leurs habitations aux différents réseaux existants dans les environs. Dans ce cas, tous ceux qui souhaitent se connecter aux réseaux ainsi réalisés, déboursent une contribution. Cette filière de production de terrains urbains est à l'origine de plusieurs quartiers lotis, mais sous équipés à Abidjan.

Les terrains lotis par les collectivités villageoises ne sont pas vendus en réalité, puisqu'ils sont non cessibles et sans titre de propriété. Il s'agit plutôt d'un transfert de droits d'usage moyennant une indemnisation négociée entre les « cédants » et les « acquéreurs » de ces droits, qui doivent introduire auprès du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, une demande de titre de propriété.

Ainsi, après le lotissement et son approbation, une « Attestation Coutumière de Propriété » est délivrée par le chef de village aux « acquéreurs » de parcelles. Sur la base de cette attestation, les acquéreurs adressent une demande¹⁸⁰ de Lettre d'Attribution au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme. La lettre d'Attribution délivrée par le ministre, permet à l'acquéreur d'introduire ensuite une demande d'Arrêté de Concession Provisoire pour consolider ses droits sur le terrain.

Cette filière se développe en général dans les zones d'extension en périphérie de l'agglomération et représente plus de 70% des nouvelles zones d'extension selon le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme. Dans ces lotissements, les superficies des lots varient de 300 à 600 m². Ces lots supportent des constructions progressives en autopromotion et les prix pratiqués actuellement varient entre 2500 et 10 000 FCFA/m² selon la commune et la situation géographique du terrain. Cette filière permet à des nombreux ménages modestes d'avoir accès à un terrain et la forte majorité de la population d'Abidjan y a recours. Cependant elle représente souvent une source de dysfonctionnement du tissu urbain et rentre en conflit avec les documents de planification.

En effet, le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme a recensé plusieurs lotissements initiés par les collectivités villageoises déjà bâtis ou en cours de construction qui ont été réalisés sans autorisation administrative et qui ne tiennent pas compte parfois des

¹⁸⁰ Le dossier de demande comporte la pièce d'identité de l'acquéreur, un dossier technique confectionné par un géomètre expert et l'attestation villageoise.

orientations des plans d'urbanisme. Ces lotissements sont aussi sources de nombreux litiges fonciers.

Face à toutes les difficultés causées par cette filière, le Ministère de la Construction a pris en août 2012 la décision de ne plus autoriser de lotissements sur des terres coutumières. Désormais, la production des terrains urbains est confiée à des aménageurs fonciers agréés suite à un appel d'offre, à travers des conventions d'aménagement entre ces aménageurs et les détenteurs de droit, avec un cahier des charges. Ce changement obéit non seulement à la volonté du Ministère de la Construction de faire respecter les plans d'urbanisme, de limiter les litiges fonciers engendrés par la filière des lotissements dit « villageois », mais aussi de produire des zones d'extension équipées et assainies. Cette initiative du Ministère est à encourager. Toutefois, il devra inciter les aménageurs à mettre sur le marché foncier toute une gamme variée de terrains urbains afin de permettre au plus grand nombre de ménages à avoir accès aux terrains et d'éviter le développement d'un marché foncier parallèle.

Planche 17 : Nouveaux lotissements en cours d'occupation dans la commune de Cocody



Vu de l'aménagement foncier Akouedo-Est, dans la commune de Cocody en cours d'occupation. Il présente une voirie bitumée, un réseau électrique etc.

Cliché J.J. Kanga – Abidjan 2013



Vue d'un lotissement dit « villageois » dans la commune de Cocody.

Il ne présente aucun réseau. Cependant les constructions des maisons ont démarré.

Cliché BNETD, Abidjan
Riviera juillet 2008

1.3. La filière des organisations sociales en développement

Face à l'offre immobilière insuffisante et les nombreuses contraintes à l'accession, plusieurs organisations sociales au sein des entreprises ont initié des programmes immobiliers en faveur de leurs membres. Il s'agit majoritairement des mutuelles et associations syndicales. L'analyse du tableau des programmes immobiliers agréés par le CDMH de 1988 à 2010, fait ressortir 24 programmes initiés par ces organisations dont 20 par les mutuelles et 04 par les employeurs. Sur les 24 programmes, 22 ont été réalisés à Abidjan et totalisent environ 3700 logements. 18 programmes pour un peu moins de 3000 logements sont le fait des mutuelles et seulement 04 programmes totalisant près de 700 logements pour trois employeurs que sont la Société Ivoirienne de Raffinage (SIR), la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire (SODECI), la Société de Développement des Forêts en Côte d'Ivoire (SODEFOR) et la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS), qui ont une très bonne surface financière.

Une douzaine de ces programmes compte plus de 100 logements. Le syndicat des médecins de Côte d'Ivoire a réalisé le plus important de ces programmes en 2007 avec près de 600 logements. On pourrait également citer le syndicat des agents de la presse (CELINFO), les mutuelles de la Gendarmerie et de la Douane qui ont respectivement réalisé 378 logements en 1994, 324 logements en 1991 et 315 logements en 2000.

Le prix de vente total des logements est de 34,25 milliards de F CFA ; soit un prix de vente moyen par logement de 9,3 millions CFA.

Depuis quelques années, cette filière se développe et les employés de la plupart des grandes entreprises sont approchés par des promoteurs immobiliers pour des propositions d'offres.

Tableau 56 : Liste des programmes immobiliers mutualistes et employeurs agréés au CDMH

N°	PROMOTEURS	OPERATIONS	TYPES	MUTUELLE	ANNEE	NBRE LOGEMENTS	PV TOTAL
1	S.C.C. ESPERANCE	ESPERANCE KOUTE II	PM	GROUPE EPARGNE MUTUELLE	1988	97	742 000 000
2	S.C.C. ESPERANCE	CITE BRACODI (DEUX PLTX)	PM	GROUPE EPARGNE MUTUELLE	1989	13	130 359 800
3	S.C.C. ESPERANCE	CITE BRACODI (YOP-KOUTE)	PM	GROUPE EPARGNE MUTUELLE	1989	59	304 300 000
4	S.C.C. ESPERANCE	CITE BRACODI (NIANGON-SUD)	PM	GROUPE EPARGNE MUTUELLE	1989	47	299 568 700
5	S.C.C. ESPERANCE	KOUTE III	PM	GROUPE EPARGNE MUTUELLE	1989	97	743 925 000
6	S.I.C.L	LES RESIDENCES R.ZINSOU 1 (2PLTX)	PM	FANCI ET GENDARMERIE	1989	60	450 000 000
7	AGENCE GENE. IMMOBILIERE	S.C.A.R (RIVIERA)	PM	ENSEIGNANTS	1989	85	1 105 000 000
8	SCI PORT BOUET 90	PORT BOUET 90	PM	AGENTS MAIRIE DE PORT BOUET	1990	214	1 796 800 000
9	S.CI.AFRIQUE CONSTRUCTION	RES.MOUSSA SANON (2-PLTX)	PM	GENDARMERIE	1991	324	3 273 700 000
10	S.I.C.L	RESID. R.ZINSOU 2 (BONOUMIN)	PM	FANCI ET GENDARMERIE	1992	140	1 050 000 000
11	S.I.C.L	ROGER ZINSOU 3 (BONOUMIN)	PM	FANCI ET GENDARMERIE	1993	60	450 000 000
12	SCI LOGIVOIRE	AOFANAPI (RIV-PALMERAIE)	PM	FANCI	1993	69	534 500 000
13	SCI CELINFO	CITE HOUPHOUET-BOIGNY (RIV-PAL)	PM	PRESSE	1994	378	2 365 607 852
14	S.I.C.L	ROGER ZINSOU (PALMERAIE)	PM	FANCI ET GENDARMERIE	1995	104	805 623 188
15	IVOIRE BATIMENT	CITE DES AGENTS DES DOUANES	PM	DOUANE	2000	315	3 615 547 075
16	GIE SIBATI	RESIDENCES SYNACASS-CI	PM	MEDECINS	2003	256	3 036 500 000
17	SACO	SCI AS DE LA SACO	PM	SACO	2005	73	671 150 000
18	GIE SIBATI	SYNACASS-CI 2	PM	MEDECINS	2007	592	8 211 000 000
19	SODECI	CHÂTEAU D'EAU (YOP/BANCO)	PE	SODECI	1989	140	469 000 000
20	BATIM CI	CITE SIR	PE	SIR	1995	111	1 069 178 750
21	SARL LES LAURIERS	LES LAURIERS 8 SODEFOR	PE	SODEFOR	2000	157	1 642 860 000
22	SCI LOGIVOIRE	NAWA	PE	SODECI	2000	277	1 480 452 840
TOTAL						3 668	34 247 073 205

Source : BNI – CDMH situation au 30 mai 2013

PM : Programme Mutualiste

Ainsi, en dehors de ces programmes des associations agréés par le CDMH, on note plusieurs autres opérations immobilières initiées soit par des sociétés au profit de leurs employés, soit par ces derniers eux-mêmes à travers des syndicats ou des mutuelles. Dans ce cadre, la Banque Centrale des Etats de l’Afrique de l’Ouest (BCEAO) a construit en 1999, avec l’appui technique de la société immobilière BATIM-CI, un ensemble résidentiel de 210 logements à la 8^{ème} Tranche, aux Deux Plateaux, dans la commune de Cocody. Dans ce schéma, on pourrait aussi citer plusieurs exemples, dont celui de l’Agence des Télécommunications de Côte d’Ivoire (ATCI) qui a réalisé 350 logements à la Riviera Akouédo, dans la commune de Cocody en 2007, de la société de Gestion des Stocks Pétroliers de Côte d’Ivoire (GESTOCI) pour 124 logements construits dans les environs de la 9 Tranche à Cocody en 2009, de la Société Ivoirienne de Raffinage, pour plus de 400 logements à la Riviera à Cocody en 2011. Les syndicats des agents de la Direction Général du Trésor et de la Direction Général des Impôts ont eux aussi initié des programmes immobiliers. Il en est de même pour le Syndicat National des Cadres Supérieurs de la Santé (SYNACASSI).

Planche 18 : Programmes immobiliers d’organisations sociales



Un immeuble collectif du programme immobilier des agents de la SIR. Ce programme comporte plusieurs types de logements : villas, duplex, immeuble



Une villa duplex de standing en construction dans un programme destiné aux pharmaciens à Cocody Riviera. Il est composé uniquement de villas duplex.



Panneau de chantier du projet des agents du Trésor



Chantier du projet des agents du Trésor

2. Les origines des capitaux

2.1. Le crédit bancaire immobilier : un financement marginal

La question du financement de la production et de l'acquisition demeure l'une des difficultés auxquelles sont confrontés les promoteurs et les acquéreurs. A l'image de l'ensemble des pays de l'UEMOA, le crédit bancaire à l'habitat en Côte d'Ivoire est encore très peu développé. Cette situation s'explique par diverses contingences dont, les ratios prudentiels de la BCEAO, les conditions d'octroi du crédit bancaire, la faible mobilisation de l'épargne des ménages par les banques, l'inexistence d'un marché financier propice à la mobilisation des ressources longues. Les banques privilégient les crédits de campagne dont le cycle est plus court et moins risqué.

A fin 2011, les encours recensés par la BCEAO étaient de 46 milliards F CFA pour les crédits habitat et de 27 milliards pour les crédits promoteurs ; soit un total de 73 milliards. De 2006 à 2011, le total des crédits à l'habitat se chiffre à 682 milliards F CFA ; soit une moyenne annuelle de 113,67 milliards F CFA. La part du financement assurée par les crédits immobiliers hypothécaires aux ménages et aux sociétés immobilières reste relativement faible. Elle est de moins 1%. Aussi, une part très importante du financement des investissements relatifs aux programmes immobiliers est-elle réalisée avec les apports initiaux des acquéreurs et les fonds propres des promoteurs.

2.2. L'épargne des acquéreurs : une bouée pour les promoteurs

Les promoteurs, du fait de la faiblesse de leurs fonds propres et du financement des banques, ont recours d'une part, à la collecte des apports financiers des potentiels acquéreurs, à travers la vente sur plan des logements et d'autre part, aux appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction. Ainsi, l'essentiel du financement est réalisé avec l'épargne des ménages. Pour la constitution de leurs apports initiaux, ces ménages mobilisent généralement leurs épargnes propres, sollicitent des membres de la famille ou des amis plus nantis. Le système de la tontine permet aussi aux ménages candidats à l'acquisition immobilière de constituer progressivement leurs apports.

3. La production : aspects quantitatifs et types de logements

3.1. La production de logements : un volume limité

La production cumulée de l'offre de logements depuis le désengagement de l'Etat jusqu'en 2010 par l'ensemble des promoteurs s'élève à environ 45.000 unités d'habitation, localisées majoritairement dans les commune de Yopougon et de Cocody. Ces deux communes accueillent plus de 80% des logements produits. Ce volume représente une moyenne annuelle de moins de 2000 logements pour l'ensemble de la production de tous les promoteurs, y compris

la SICOI. Il représente moins de la moitié de la production moyenne annuelle des deux sociétés étatiques que sont la SOGEFIHA et la SICOI, sur la période allant de 1965 à 1985¹⁸¹. La production annuelle de la SICOI qui était en moyenne de 2000 logements, est passée à environ 200 logements ; soit une chute de 90% de la production. La production des principaux promoteurs, que sont ABRI2000, BATIM-CI, Les Lauriers, Les Rosiers la SICOI et la SIPIM, constitue près de 55% du volume.

Tableau 57 : Production des promoteurs (1985 – 2010)

PROMOTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	POURCENTAGE
ABRI 2000	2 187	5%
LES LAURIERS	5 310	12%
SICOI	3 511	8%
LES ROSIERS	2 527	6%
BATIM-CI	4 758	11%
SIPIM	6 358	14%
TOTAL PRINCIPAUX PROMOTEURS	24 651	55%
TOTAL ENSEMBLE PROMOTEURS	44 783	100%

Source : Elaboration propre - 2011

Sur la période 1985 – 2010, la société SIPIM est en tête de la production avec plus de 6.300 logements, suivie de *Les Lauriers* avec plus de 5.300 logements. Avec environ 5000 logements, la société BATIM-CI se trouve en troisième position. La SICOI occupe la quatrième place 3.500 logements. On constate que le nombre de logements produits par l'ensemble du secteur privé en 25 ans est deux fois inférieur au volume de logements réalisés par les deux sociétés étatiques en une vingtaine d'années¹⁸², alors même que les besoins se sont fortement accrus. On peut donc déduire de ce qui précède, qu'une part importante de la population abidjanaise est logée à travers la filière plus ou moins informelle de l'auto promotion ou l'auto-construction. L'offre des promoteurs mise sur le marché immobiliers reste tout de même variée.

En effet, les logements produits dans le cadre des opérations immobilières sont de plusieurs types et de différentes tailles. Ils vont du studio aux unités d'habitations de plus de 5 pièces et sont des villas individuelles, jumelées, en bande et des appartements. Ces villas sont soit basses, soit en duplex ou triplex. Jusqu'à une date très récente, les promoteurs immobiliers ne

¹⁸¹ Sur cette période, ces deux sociétés produisaient annuellement environ 5000 logements.

¹⁸² La SICOI et la SOGEFIHA ont produit près de 90.000 logements des années 1960 à 1985.

proposaient pas de studios en accession directe à la propriété¹⁸³. Depuis quelques années, ce produit est pris en compte dans certains programmes. Sur les 230 opérations immobilières répertoriées, seulement une demi-douzaine comporte des immeubles en vertical de hauteur modeste. Ils sont au maximum de six niveaux y compris le RDC.

On note que dans l'ensemble des programmes, les logements de trois et quatre pièces constituent la part la plus importante. En effet, les logements de trois et quatre pièces représentent respectivement 26% et 67% de l'ensemble ; soit près de 93% du volume produit. Les logements de deux pièces en représentent 4%. Ceux de cinq pièces occupent la quatrième place et représentent seulement 2% de l'ensemble. La part des logements d'une seule pièce représentent moins de 1% du total et se retrouvent concentrés dans la commune de Cocody.

3.2. Le coût du logement en constante hausse

Jusqu'en 2000 les prix de vente des logements produits dans le cadre des opérations immobilières agréées au CDMH ne devraient pas excéder 12.500.000 F CFA HTVA. Les prix de vente étaient majoritairement inférieurs à 10 millions FCFA HTVA. Les acquisitions immobilières réalisées par le biais du CDMH permettent de corroborer cette affirmation. En effet, entre 1988 et 1999, l'ensemble des programmes agréés au CDMH a permis de produire plus de 21.000 logements. 30,6% de cet ensemble, soit environ 6.500 logements sont vendus à moins de 7.000.000 F CFA HTVA. 32,4% des logements ; soit 6.900 logements sont vendus entre 7.000.000 F CFA et un peu moins de 10.000.000 F CFA HTVA. 37% des logements sont vendus entre 10.000.000 et 15.000.000 F CFA. En 1999, une dizaine d'années après la mise en place du CDMH, son comité de gestion a donné son accord pour le refinancement de plus de 5.500 dossiers pour un montant total de plus de 27 milliards. L'analyse de ces dossiers montre que le montant moyen des acquisitions est de 8,2 millions avec un taux moyen d'apport personnel de 21%¹⁸⁴. Les logements les plus chers, construits dans le cadre d'un programme ayant bénéficié des exonérations fiscales, coûtaient au maximum 12,5 millions de F CFA.

Cependant, tenant compte de l'augmentation des coûts des matériaux des constructions, ce montant plafond de 12,5 millions de F CFA, fut porté à 15 millions de F CFA HTVA en 2002 et à 20 millions de F CFA HTVA en 2009. Dès lors, l'ensemble des programmes immobiliers, à l'exception de ceux qui portent sur la construction de logements de moyen et haut standing, proposent officiellement des prix de vente respectant ces dispositions. Il convient toutefois de

¹⁸³ Le studio n'était pas pris en compte par le CDMH. Il n'était donc pas dans l'intérêt du promoteur d'en produire.

¹⁸⁴ Le minimum d'apport initial exigé est de 10% du coût d'acquisition. Cependant certains acquéreurs, dans le souci d'alléger le coût du crédit et conforter leur quotité cessible, libèrent des apports plus importants qui peuvent atteindre 50%.

relever que depuis quelques années, les prix de vente des logements proposés tendent généralement vers les nouveaux coûts plafond du CDMH. Cela montre l'inclination des promoteurs à exploiter les segments du marché immobilier qui leur paraissent les plus rentables. Cette tendance des prix des logements vers le prix plafond s'observe surtout après l'année 1999. Seulement 21% des logements sont vendus à moins de 10.000.000 F CFA HTVA. Près de 62% des logements sont vendus entre 10.000.000 et 15.000.000 F CFA HTVA. 17% des logements ont des prix compris officiellement entre 15.000.000 et 20.000.000 F CFA HTVA. En réalité il existe des logements qui sont vendus à des prix largement supérieurs aux prix officiels.

Certaines sociétés présentent fréquemment une offre dite « évolutive » : à la base il est proposé un logement dont le coût ne dépasse pas le prix plafond admis pour bénéficier des exonérations fiscales et du refinancement au CDMH, puis, par avenant à l'initiative du promoteur ou de l'acquéreur et signé entre ces derniers, sont réalisées des extensions supplémentaires contre paiement du prix des travaux dû. Par ailleurs, les suppléments de terrains sont vendus aux acquéreurs de logements qui se trouvent sur des lots dont les superficies sont supérieures à celles des terrains de base¹⁸⁵. Le coût du mètre carré de terrain supplémentaire est passé de 5.000 F CFA au début des années quatre-vingts dix à plus de 25.000 F CFA aujourd'hui. Ainsi, pour un supplément de terrain de 40 m², l'acquéreur doit déboursier au moins un million de F CFA au promoteur.

Cette pratique s'observe beaucoup plus dans la commune de Cocody et augmente lourdement les coûts des logements. Il n'est donc pas rare de voir des logements vendus officieusement à des prix largement au-dessus des prix officiels admis pour bénéficier des avantages fiscaux en vigueur. Cette déviation des règles connue de tous semble être tolérée par l'administration, faute de pouvoir la contrôler.

Dans la commune de Cocody, les enquêtes ont révélé des coûts d'acquisition variant de 10 millions à 25 millions et dépassant parfois 45 voire 60 millions de F CFA pour les logements de standing. Pour cette dernière catégorie de logements, les promoteurs et les acquéreurs ne bénéficient pas des avantages fiscaux en vigueur. Les logements coûtent donc plus chers et n'obéissent pas à des prix de vente plafond. En général, les programmes qui proposent des logements de haut standing sont de taille modeste, variant de 15 à 30 logements dans la commune de Cocody. Ces logements, le plus souvent en duplex de 4 à 6 pièces, sont réalisés sur des lots de 500 à 800 m² et présentant des surfaces utiles plus importantes. Celles-ci sont

¹⁸⁵ Dans les opérations immobilières, en général les lots pour chaque type de logement ont la même surface de base. Les lots de plus grandes surfaces, font l'objet de paiement du différentiel de surface.

comprises entre 180 et 250 m². Ces types de programmes participent fortement à la ségrégation spatiale et sociale et la construction d'une ville exclusive.

4. L'émergence d'une spéculation foncière et de conflits fonciers

4.1. La spéculation foncière

Les activités des promoteurs immobiliers ont contribué à tirer les coûts du foncier à la hausse. En effet, pour le lancement de leurs premiers programmes immobiliers, les promoteurs se sont adressés dans un premier temps directement aux services étatiques en charge du foncier pour les acquisitions foncières. Il s'agit notamment de la Direction des Ventes immobilières¹⁸⁶ de l'ex-DCGTx. Dans un second temps, suite à l'épuisement des réserves foncières de l'Etat, la plupart des promoteurs ont mis en place des stratégies foncières et se sont adressés aux détenteurs des droits coutumiers avec lesquels ils ont négocié directement pour la mobilisation foncière, alors même que la purge des droits coutumiers est exercée par l'Etat. Cette situation a poussé les « propriétaires » coutumiers à faire monter les enchères de manière à s'adjuger le plus offrant des promoteurs immobiliers. Dès lors, les montants des purges vont connaître une hausse régulière, en absence d'une règle claire et précise en matière de purges de droits coutumiers.

Au début des années 1980 le coût des purges¹⁸⁷ des droits coutumiers réalisées par la SETU, était compris en moyenne entre 400 et 500 F CFA par mètre carré de terrain nu. Ce coût va passer à 700 F CFA par mètre carré, puis à 1 000 F CFA, ensuite 1.500 FCFA par mètre carré dans les années 1995. Aujourd'hui ce coût atteint 3.000 F CFA voire plus de 5.000 F CFA selon la situation géographique de la parcelle. La tendance est toujours à la hausse et à ce rythme, le terrain nu coûtera nettement plus cher qu'un lot viabilisé des années 1990. L'Etat est resté impuissant cette hausse du coût de purge des terrains nus. Cela a contribué à l'augmentation du prix des terrains viabilisés par les aménageurs, qui atteint aujourd'hui plus de 30.000 F CFA/m². En 1985, ce prix était d'environ 5.000 F CFA/m², avant de passer à 10.000 F CFA/m² dix années plus tard, en 1995. En 2012 les prix pratiqués pour les nouvelles productions varient entre 25.000 et 35.000 F CFA/m².

Cette situation a conduit les pouvoirs publics à prendre un décret en 2013 pour encadrer le prix de la purge. Mais ils ont des difficultés à faire appliquer ce texte. La solution qui pourrait

¹⁸⁶ Cette Direction était chargée au sein de la DCGTx d'assurer la liquidation de la SETU et de conduire les opérations d'aménagement foncier financées par le Compte de Terrains Urbains (CTU). Les terrains attribués aux promoteurs étaient généralement viabilisés.

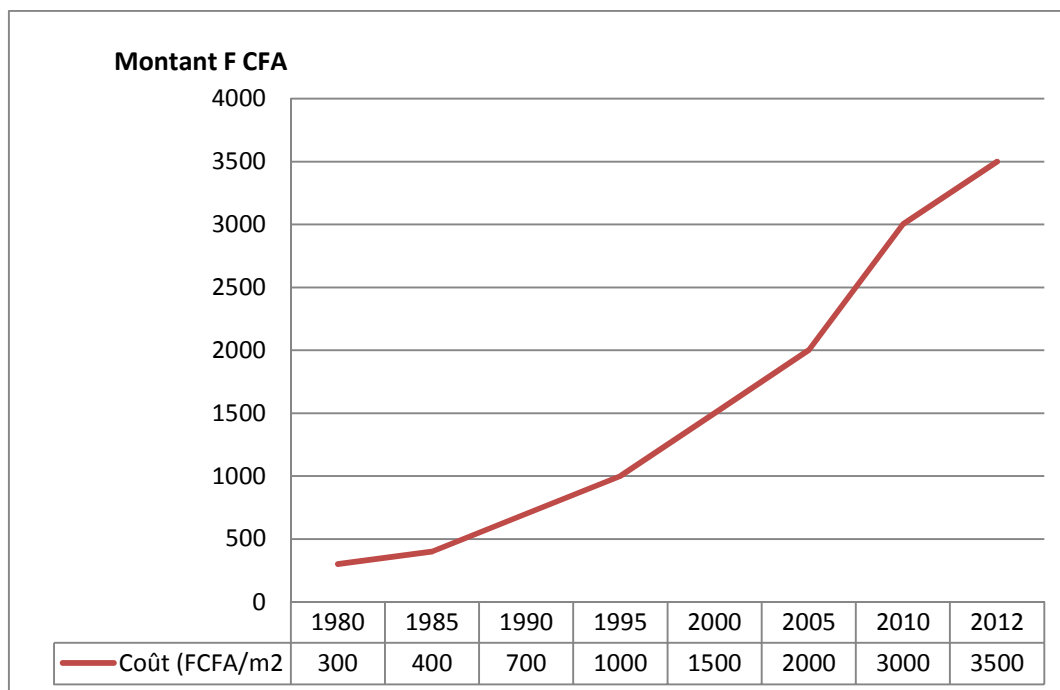
¹⁸⁷ Ces purges comprenaient l'indemnisation des cultures, une indemnité dite de sol, un lot viabilisé d'une contenance de 6 00 mètres carrés

permettre de contenir à nouveau les prix de la purge est de donner des moyens à l'AGEF afin de lui permettre de jouer son rôle.

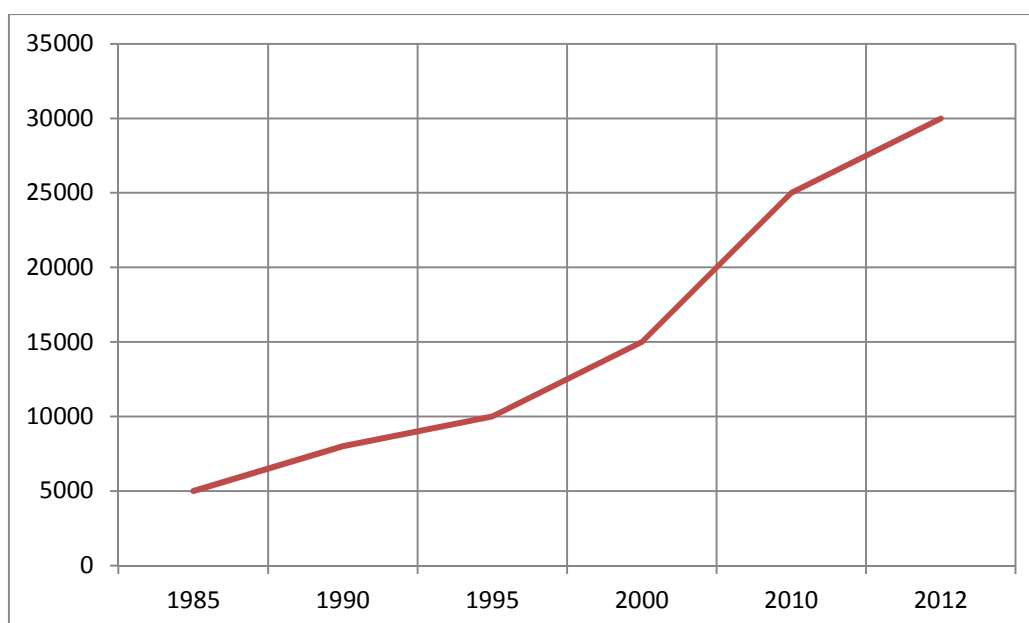
Tableau 58 : Evolution du prix du terrain équipé

Année	1985	1990	1995	2000	2010	2012
Prix	5.000	8.000	10.000	15.000	25.000	30.000

Graphique 14 : Evolution du coût de la purge



Graphique 15 : Evolution du prix des terrains équipés



Le coût du terrain équipé représente dix fois le prix du terrain nu, non viabilisé. Aussi, la forte majorité des ménages s'orientent vers l'acquisition de terrain non équipés ou sous équipés pour l'auto-construction.

4.2. Des conflits fonciers récurrents

Les conflits fonciers prennent de l'ampleur depuis le début des années 1980 et se sont exacerbés cette dernière décennie. Ils proviennent du déficit criard de terrains urbains à bâtir et de logements. Aujourd'hui, plusieurs dossiers de litiges sont en traitement dans les services du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme¹⁸⁸.

Si, dans les années 1980 les disputes portaient sur des lots individuels, sur des lotissements administratifs, en opposant des individus, de nos jours, les litiges concernent aussi bien des terrains équipés ou non de petite ou grande contenance, avec ou non des acteurs qui sont quelquefois des personnes morales privées ou publiques ou des communautés traditionnelles. La presse se fait l'écho de ses nombreux litiges fréquemment comme le mentionne l'encadré ci-après.

Encadré

Un conflit foncier opposant la chefferie traditionnelle d'Abia-Koumassi (ou Ancien Koumassi) à Fadiga Malick, directeur de société, depuis 2004, vient de connaître son épilogue devant les juridictions compétentes. En effet, la Cour suprême a débouté, le 06 juin 2013, le village d'Abia-Koumassi qui avait, pourtant, gagné le procès en Première instance et en Appel. C'est pourquoi la population est remontée contre cette décision de la juridiction suprême qui vient, selon elle, la spolier d'un bien. Samedi 06 juillet 2013, Jean-Baptiste Aké Nimba, chef du village d'Abia-Koumassi, entouré de toute sa notabilité, a animé une conférence de presse pour faire connaître sa position. «Nous utiliserons tous les moyens de droit et de pression pour faire échec à cette tentative de spoliation. Nous attirons l'attention du président de la République sur les risques que pourraient engendrer une telle décision qui ne repose sur aucun argument valable», a martelé le chef Nimba, qui a fait la genèse de ce conflit. A l'en croire, c'est un jour de 2002 que Fadiga Malick s'est présenté aux "Gnandó" alors au pouvoir dans le village, pour leur remettre la somme de 200.000 fca et deux cartons de gin. Explication donnée à ce geste de générosité, Fadika Malick leur aurait dit qu'il est leur nouveau voisin occupant le lot HL 50, d'une superficie de 2442 M2, et qu'il est venu se présenter à eux.

«La chefferie d'alors a demandé à M. Fadiga de produire l'attestation villageoise qui lui a permis de revendiquer ce site qui relève du patrimoine foncier du village d'Abia-Koumassi, mais ce dernier est parti pour ne plus revenir. D'ailleurs, il a intenté un procès en justice où il a été débouté en Première instance puis en Appel", a relaté le chef du village Jean-Baptiste Aké Nimba. Poursuivant, l'orateur s'est indigné du fait que, alors qu'il n'avait pu produire le moindre titre de propriété au tribunal, Fadiga Malick qui a ensuite saisi la Cour suprême, a fini par disposer d'un certificat de propriété qu'aurait obtenu son père le 07 novembre 2005. «Contrairement aux autres lots qui ont fait l'objet de purge de droits coutumiers, celui-ci n'a, nullement, fait l'objet de purge. Nous l'avons morcelé et vendu à des opérateurs économiques qui y ont construit des immeubles. Comment comprendre que la Cour suprême puisse déclarer ces occupants sans titre, ni droit et ordonner la démolition de leurs maisons», s'est indignée la chefferie villageoise qui rappelle que le droit coutumier est un droit reconnu en l'absence de toute immatriculation et de toute publication au Livre foncier.

Source : Journal L'Inter n° 4529 du 8/7/2013

¹⁸⁸ Les statistiques élaborées en avril 2013 par la Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme indiquent que 98% des litiges fonciers portent sur les terrains non clôturés.

Ces conflits retardent l'exécution ou le démarrage des travaux. Pour éviter d'éventuels litiges fonciers qui pourraient se présenter à elles, des personnes préfèrent à acquérir leurs logements dans un programme immobilier.

4.3. Flambée des loyers et déréglementation corrélative

Bien qu'encadrés par des textes en Côte d'Ivoire, les rapports entre bailleurs et locataires sont devenus délétères et sujets de conflits récurrents. Dans une situation de déficit de logements, les loyers fixés par les propriétaires et les conditions d'accès aux logements sont généralement hors de portée de la majorité des ménages d'Abidjan. On note en effet des exigences d'avance sur loyer et de paiement de caution qui peuvent atteindre quelquefois l'équivalent d'un an de loyer. Toutes ces conditions sont de véritables contraintes pour la majorité des ménages. Ceux qui sont les plus faibles économiquement ont généralement recours à des habitations dans les quartiers précaires

Quant aux variations de loyers au cours de la location, elles sont des plus fantaisistes, surtout dans les zones d'habitation les plus sollicitées au sein des quartiers résidentiels des communes. Pour pallier cette situation, le Ministre en charge du logement a envisagé de prendre un nouveau texte sur les baux à usage d'habitation, pour mieux réglementer. Selon le responsable des services juridiques de ce ministère que nous avons rencontré en octobre 2013, le projet devrait prendre en compte de nouvelles réalités ivoiriennes, dont la collocation.

CONCLUSION

Le retrait de l'Etat de la production directe du foncier et du logement a eu un impact sur l'économie foncière et immobilière. Cet impact se remarque à travers notamment les filières et les modes d'acquisition, les origines des capitaux et le niveau des prix fonciers et immobiliers. En effet, ce chapitre permet de mettre en évidence le rôle important joué par le privé dans la production foncière et immobilière, la réalité des prix d'acquisition et des niveaux des loyers qui sont hors de portée du plus grand nombre de ménages. Il met en lumière les nombreux conflits fonciers dus essentiellement à l'intervention de nombreux acteurs informels et la pression sur le foncier dans la capitale économique ivoirienne. Le déficit de terrains urbains à bâtir et de logements accessibles au plus grand nombre a engendré une hausse importante du coût des loyers et des conditions exorbitantes imposées aux locataires lors de la conclusion du bail. L'impact de la privatisation de la promotion immobilière va au-delà des aspects immatériels évoqués plus haut. Il est aussi visible dans le paysage urbain.

Le chapitre suivant intitulé « effets socio spatiaux », s'intéresse entre autres, à cette dimension.

CHAPITRE VII :
LES EFFETS SOCIO SPATIAUX DE LA PRIVATISATION
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

La privatisation de la promotion immobilière a eu des impacts sur Abidjan qui connaît un développement spatial important depuis plus de vingt-cinq ans. Les programmes immobiliers y ont contribué significativement et quelques fois au mépris des documents et règlements d'urbanisme. Comme évoqué précédemment, ces programmes sont généralement réalisés en horizontal. Les modifications des logements par les acquéreurs sont devenues banales et marquent le paysage urbain. En effet, il est devenu habituel de constater dans l'ensemble des opérations immobilières des transformations presque systématiques et sans autorisation de l'administration des maisons après leur livraison par les promoteurs. Plusieurs raisons expliquent ces modifications.

Par ailleurs du fait de l'insuffisance de l'offre de logements adaptés à la capacité financière de la majorité des ménages abidjanais, on assiste à une multiplication des quartiers précaires et de lotissements sous équipés. Dans le même temps les enclaves résidentielles connaissent un essor par les actions des promoteurs et des acquéreurs. Ce chapitre est consacré à cette situation et nous donne l'opportunité de développer certains points.

1. La dynamique du développement et circulation urbaine

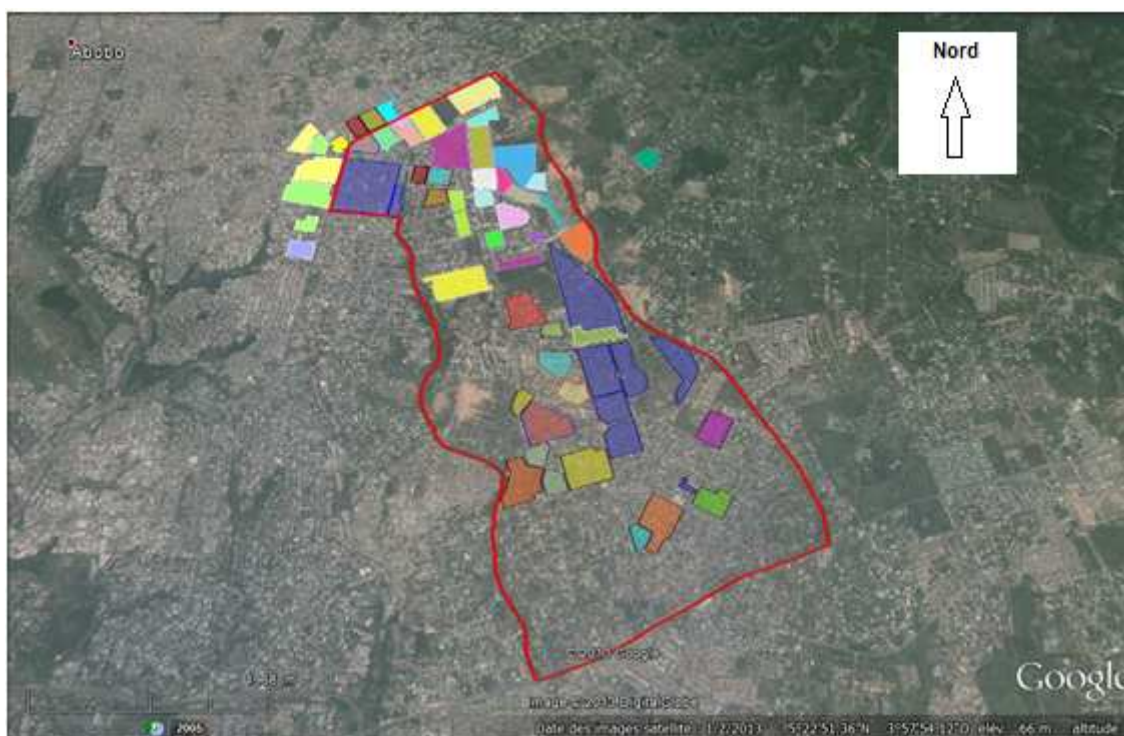
1.1. La promotion immobilière et le développement spatial

Les opérations immobilières sont réalisées majoritairement en horizontal. Le nombre d'immeubles collectifs et d'appartements est très limité. Ainsi, l'évolution récente de l'agglomération abidjanaise est fortement marquée par un **étalement spatial** dû en partie aux actions des promoteurs immobiliers. Cette tendance n'est pas prête de s'inverser si on se tient à la demande exprimée de potentiels acquéreurs dont plus de 92% d'entre eux voudraient acheter des maisons basses contre seulement 8% pour des appartements. Il y a donc nécessité pour les pouvoirs publics de prendre des décisions appropriées pour encourager les constructions en vertical. La planche 19 montre la localisation de quelques programmes immobiliers au Nord-Est de Cocody. Ils sont tous en maison de plain-pied ou en duplex et demandent beaucoup plus d'espace.

Du milieu des années 80 à 2010, l'ensemble des programmes des promoteurs représente près de 45.000 logements sur une superficie totale d'environ 1700 hectares ; soit une consommation moyenne annuelle de 68 hectares, pour les seuls promoteurs officiels. La commune de Cocody

à elle seul y a contribué pour près de 1100 hectares ; soit 65% de la superficie totale et la commune de Yopougon pour environ 300 hectares ; soit 8% de la surface totale.

Planche 19 : Localisation de quelques programmes immobiliers au Nord-Est de Cocody



Source : Google Earth

La densité moyenne des programmes immobiliers des promoteurs sur cette même période est d'environ 32 logements/hectares. Elle est relativement faible et montre ainsi la forte consommation foncière qui a contribué au développement spatial de la ville d'Abidjan qui reste peu dense.

Tableau 59 : Répartition de la consommation spatiale des programmes immobiliers (1985 – 2010)

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE (HA) CORRESPONDANTE
ABOBO	4 463	159
ADJAME	100	1
COCODY	27 482	1 100
KOUMASSI	980	26
MARCORY	75	2
PLATEAU	6	0
PORT BOUET	866	30
TREICHVILLE	57	2
YOPOUGON	9 445	292
AUTRES	1 309	51
TOTAL	44 783	1 664

Source : Elaboration propre janvier 2011

Cette situation d'étalement urbain crée des difficultés au niveau du transport. En effet, les zones d'activités et les zones résidentielles sont éloignées les unes des autres¹⁸⁹. L'autre difficulté liée au transport est l'engorgement de la circulation automobile.

Les nouveaux fronts d'urbanisation créés par les promoteurs immobiliers se trouvent concentrés dans la partie nord de la ville, principalement dans les communes de Yopougon et de Cocody, alors que l'essentiel des zones d'activités se localisent en majorité au sud, notamment à Port-Bouet.

Cette situation est l'une des causes des migrations pendulaires qu'on observe tous les jours au niveau de la circulation urbaine. Ces migrations s'accompagnent d'embouteillages fréquents aux heures de pointes sur les grandes artères d'Abidjan et causant d'énormes désagréments aux populations. A Cocody, ces embouteillages se concentrent sur le Boulevard « Latrille » de direction Nord-Sud, sur le Boulevard « Mitterrand » de direction Est-Ouest et sur le Boulevard « Lagunaire » dans la commune du Plateau.

1.2. La Transgression des documents d'urbanisme

1.2.1. Des documents de planification urbaine contrariés

Au début des années 1980, les promoteurs immobiliers s'adressaient aux services de l'Etat pour les acquisitions foncières, nécessaires à leurs programmes immobiliers¹⁹⁰. Leur interlocuteur privilégié était le Service des Ventes Immobilières (SVI) de l'ex-DCGTx qui assurait la liquidation de la SETU. A ce titre, il gérait d'importantes réserves foncières dont une grande partie a été cédée aux promoteurs. A la suite de l'épuisement de ces réserves foncières les promoteurs immobiliers sont rentrés directement en contact avec les détenteurs des droits coutumiers pour mobiliser les terrains, sans se référer au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme et aux orientations des documents de planification de la ville.

Dès lors, ces transactions foncières ne s'inscrivant pas toujours dans un schéma d'aménagement global, on note des acquisitions foncières qui rentrent en conflit avec les dispositions du schéma directeur et des plans d'aménagement. Ainsi, une réserve affectée à un équipement bien précis se retrouve avec une autre destination. Plusieurs exemples pourraient être cités dans ce cas. Il s'agit entre autres, de la réserve foncière prévue pour un projet de parc des expositions¹⁹¹

¹⁸⁹ Les zones d'activités sont essentiellement dans la partie sud d'Abidjan alors que les opérations immobilières sont développées principalement dans la partie nord de la ville (Cocody, Yopougon)

¹⁹⁰ Le service de ventes immobilières au sein de la DCGTx qui était chargée de la liquidation de la SETU, était le principal pourvoyeur des promoteurs en terrains urbains en bâtir.

¹⁹¹ Un autre site avait été proposé par le Ministère de la Construction dans la commune de Port Bouet, dans la zone aéroportuaire

occupée par une partie de la promotion immobilière dénommée « Ciad Primo » située à Cocody Riviera, dans la zone du village de Mpouto ; de l'emprise du projet de station d'épuration et de la zone de tourisme et loisirs colonisées par des projets d'habitat social. Des zones préférentielles d'extension de l'habitat de standing à la Riviera ont fait place au développement de programmes immobiliers à caractère social et économique.

La transgression ne porte pas uniquement sur les documents de planification. Elle porte aussi sur les règles en matière de construction et sur le permis de construire. Dans la plupart des opérations immobilières, on remarque des modifications de logements sans autorisations administratives généralement.

1.2.2. Des modifications du logement sans autorisation administrative

Plusieurs types de transformation vont être opérés sur le cadre bâti initial. Les modifications qui sont observées dans la quasi-totalité des programmes immobiliers que nous avons visités vont de quelques légers travaux d'aménagement du logement, à des travaux très lourds et touchant même à la structure du bâtiment existant et parfois à la destruction intégrale du logement. Toutefois, la tendance générale est l'agrandissement de l'espace construit par l'adjonction de nouvelles pièces ou à l'intégration d'espaces semi-ouverts telles que la véranda et les terrasses. Ces modifications qui augmentent généralement la superficie bâtie, se font selon une extension horizontale ou verticale et quelquefois selon les deux dimensions à la fois. Elles sont effectuées en majorité sans autorisation administrative. Les enquêtes sur le terrain indiquent que seulement 4% des acquéreurs qui ont modifié leurs logements ont obtenu un permis de construire pour le faire. L'ensemble des programmes visités sont concernés par ce phénomène qui vise à l'augmentation du nombre de niveaux de la maison, de la surface et/ou du nombre des pièces. Il vise également à la recomposition du logement.

Tableau 60 : Demande de permis de construire avant la modification du logement

Opérations immobilières	Autorisation de modifications		
	Oui	Non	Total
Emeraude		11	11
Collines		15	15
Hauts de la Palmeraie		13	13
Star 12		5	5
Soleil 3	2	7	9
Wedouwel		11	11
Elite	1	9	10
Star 10		10	10
Sicogi 2e Tranche	1	9	10
Soleil 1		6	6
Soleil 2		9	9
BCEAO	2	9	11
Sagecim		14	14
Arcades		16	16
Star 11		11	11
Total	6	155	161
Pourcentage	4%	96%	100%

Source : Nos enquêtes de terrains – juillet 2007

- *L'érection de clôtures et travaux légers*

Dans les opérations immobilières, l'un des éléments qui frappent dans le paysage urbain, est l'érection de clôture par les acquéreurs après la remise des clefs par le promoteur. Cette pratique qui se développe donne le sentiment d'un enfermement sur soi. En général, ces travaux indispensables sont les premiers que l'acquéreur réalise avant d'emménager. Près de 90% des logements livrés subissent une modification avant d'être occupés. Les clôtures en mur de briques de plus de deux mètres et dotées de portails, donnent le sentiment d'un repli sur soi de la part des propriétaires. Ces travaux ne touchent pas à la structure du bâti et ne changent pas fondamentalement la configuration générale de l'habitation. Ils s'accompagnent parfois de quelques légers travaux tels que le remplacement des portes isoplanes par des portes pleines en bois massif, la pose de grilles aux fenêtres pour renforcer la sécurité, le carrelage du sol des pièces. Quelques touches personnelles marquent la façade principale du logement pour le distinguer des autres.

Planche 20 : Villa basse avec l'érection de clôture



Villa initiale livrée par le Promoteur



Cette image montre l'érection d'une clôture de plus de 2m de haut, avec des portails métalliques



Cette image montre l'érection de clôtures et l'adjonction d'une terrasse plus grande à la villa type initial d'une opération immobilière à Cocody.

Cette terrasse représente généralement aussi l'espace de réception et de convivialité

Cliché J.J. Kanga, Abidjan 9^{ème} Tranche, Star 15 – 2010

- L'augmentation de la superficie bâtie

Les logements font l'objet d'importantes transformations de la part des acquéreurs, quel que soit leur niveau socio-économique. Si certaines transformations sont la réponse à une recherche d'un cadre de vie plus adapté au mode de vie de l'acquéreur, d'autres sont en revanche l'expression du désir d'un meilleur confort ou d'un aspect architectural plus valorisant ou plus fonctionnel. Mais le plus souvent la tendance consiste à augmenter le nombre de pièces ou à agrandir les pièces existantes. Près de 70% des ménages que nous avons enquêtés ont modifié leurs logements en augmentant la surface des pièces ou le nombre de pièces. 20% des acquéreurs disent avoir transformé leurs maisons pour donner un autre aspect architectural. Les nouvelles constructions sont accolées ou non au bâtiment existant livré par le promoteur. Certaines de ces transformations vont jusqu'à occuper la presque totalité de la parcelle, au mépris de la réglementation en vigueur en matière de construction et d'urbanisme. Cette

situation qui a pour conséquences la réduction des conditions d'ensoleillement et d'aération des pièces intérieures est sources d'inconfort dans ces pièces. Les résidents les plus fortunés recourent alors à l'éclairage artificiel et à l'installation de climatiseurs.

Planche 21 : Vue de villas en cours de modification



Villa basse avant modification



Modification en cours d'une villa basse. Cette modification porte sur l'agrandissement du séjour et l'adjonction d'une terrasse plus grande

Clichés J.J. Kanga, Abidjan 9^{ème} Tranche, Star 15– 2010



Villa duplex réalisée par un promoteur dans un programme



Modification en cours de la villa duplex avant son occupation

Clichés J.J. Kanga, Abidjan Riviera, Emeraude 5 – 2013

La plupart des modifications concernent des extensions horizontales. Toutefois, il est très fréquent de voir des logements qui ont subi à la fois une extension horizontale et verticale, transformant ainsi des villas de plain-pied en maisons en hauteur de plusieurs niveaux

- *La construction en hauteur*

Plusieurs types de transformations s'observent pour les constructions en hauteur. Elles peuvent concerner l'augmentation du nombre de niveaux du bâtiment existant, l'ajout d'un autre bâtiment sur le même terrain, la démolition entière du logement livré par le promoteur et la construction d'un autre en lieu et place par l'acquéreur. 10% des ménages enquêtés sont concernés par ces types de transformations.

Pour le premier cas, la transformation suppose le renforcement préalable des structures du logement existant. Ce renforcement n'est toujours pas respecté par les tâcherons sollicités qui n'ont pas très souvent, la qualification technique requise. S'agissant du deuxième cas, le bâtiment annexe réalisé est mis le plus souvent en location. Le troisième cas répond plutôt à un besoin de recherche de terrain viabilisé dans une cité sécurisée. Il est le fait de quelques ménages aisés. Ce troisième cas quoique exceptionnel suscite des interrogations. Pourquoi investir des dizaines de millions de F CFA pour acquérir un logement et le démolir pour construire en suite un autre plus convenable à sa place ?

Planche 22 : modification d'une villa basse en une villa duplex



Villa basse avant modification dans l'opération immobilière Star 13, à la 9^{ème} Tranche, commune de Cocody.

Cette image montre la modification d'une villa basse en un immeuble duplex dans l'opération immobilière Star 13, à la 9^{ème} Tranche, commune de Cocody

Clichés J.J. Kanga, Abidjan 9^{ème} Tranche, Star 13 – 2013

Planche 23 : Villas transformées



Vue de villas duplex de l'opération Djibi 3 de la SICOI avant modification, à Cocody 8^{ème} Tranche



Vue d'une villa duplex de la SICOI de l'opération Djibi 3 transformée en immeuble collectif de plusieurs appartements en location

Clichés J.J. Kanga, Abidjan 8^{ème} Tranche - 2013



Vue de villas de plain-pied de l'opération Caféier 6 de la SIPIM transformées en de villas duplex

Chaque acquéreur met une touche personnelle à sa maison

Clichés J.J. Kanga, Abidjan 8^{ème} Tranche - 2013

Ces modifications se font sans autorisations administratives et ne respectent généralement pas les règlements d'urbanisme et de construction en vigueur dans les zones concernées. Elles sont sources de nombreux problèmes¹⁹² non seulement pour les occupants de ces logements transformés, mais aussi pour le voisinage et portent atteinte à l'harmonie du paysage urbain. En effet, ces modifications anarchiques aboutissent le plus souvent à des réalisations de pièces qui ne bénéficient pas de renouvellement de l'air et d'évacuation tels que les taux de pollution de l'air intérieur constituerait un danger pour la santé. On note aussi l'absence d'éclairage naturel de

¹⁹² Problèmes d'aération et d'ensoleillement etc

certaines pièces occupées d'une façon permanente pour la vie familiale. Les transformations des logements violent quelques fois l'intimité des habitants. Les conséquences de ces transformations s'étendent au-delà des problèmes évoqués. Elles portent aussi sur la minéralisation et la densification de l'espace, dur la surcharge des réseaux et des équipements.

Planche 24 : Suivi de la transformation d'une villa basse sans autorisation



Vue d'une villa en juillet 2013, livrée par le promoteur sans la finition totale



Vue de la même villa en novembre 2013 en cours de transformation. La croix sur le mur avec les initiales du Ministère en charge de la construction indiquent que ces modifications se font sans permis de construire



Cette vue prise en janvier 2014 montre la progression du chantier malgré l'intervention du Ministère de la Construction et le défaut de permis de construire



Avril 2014 : transformation de la villa basse en un immeuble de R+2 avec des ouvertures sur le voisin et l'occupation entière de la parcelle

Clichés J.J. Kanga, Abidjan 9^{ème} Tranche, Star 13 – 2013 - 2014

Comme on le constate, les modifications sont diverses et portent aussi bien sur le nombre de pièces que sur le volume du logement. Mais quelles sont les raisons de ces modifications ?

- Les raisons des modifications

Les modifications des logements répondent à plusieurs préoccupations des acquéreurs. Au cours de nos visites sur le terrain, nous avons noté plusieurs raisons liées notamment à la taille des ménages, au mode de vie de l'acquéreur, à la recherche de revenus financiers additionnels.

En effet, après avoir pris possession des logements livrés par les promoteurs, certains acquéreurs ajustent la taille de ces logements à celle de leurs ménages. Ainsi, des logements de trois pièces sont transformés en quatre ou cinq pièces par occupation progressive des espaces disponibles. Pour d'autres acquéreurs, les logements tels que livrés, ne sont pas fonctionnels au regard de leur mode de vie. C'est pourquoi le plus souvent, la cuisine est déplacée pour tenir compte des réalités africaines. L'utilisation par exemple du charbon de bois demande un espace ouvert à proximité de la cuisine. Son emplacement est très important. Elle est généralement située dans la partie arrière ou latérale de la cour et dispose d'un espace ouvert pour faciliter la circulation. L'adjonction d'une autre salle d'eau pour rendre plus autonomes les parents est parfois nécessaire. De même, les salons¹⁹³, espaces de réception des invités et visiteurs qui sont généralement étroits, sont agrandis et prolongés par la construction d'une terrasse couverte. A côté de ces modifications qui ont un caractère utilitaire, on rencontre des transformations qui répondent à d'autres motivations. Ces modifications montrent les limites de l'architecture mimétique.

Dans les programmes, les logements sont produits de façon identique. Certains résidents souhaitent donc distinguer leurs logements des autres en leur imprimant une marque personnelle. Cela leur donne le sentiment d'avoir construit leur propre maison, différente de celles du voisinage. Ce sentiment si fort chez certains acquéreurs aisés financièrement, les pousse parfois à démolir le logement initial pour en rebâtir sur le même terrain, un autre qui répond à leur aspiration du point de vue esthétique et architecturale. Pour d'autres résidents, les modifications leur permettent de diversifier et d'avoir d'autres sources de revenus en créant des espaces commerciaux ou d'habitation qu'ils mettent en location. Cette pratique est très répandue et on voit dans ces programmes des boutiques, des salons de coiffure, des banques, des pharmacies, des restaurants etc.

¹⁹³ Cette pièce du logement représente l'espace de convivialité et d'hospitalité. Elle doit être assez spacieuse.

Planche 25 : Transformation des logements et changement de leur destination



Construction d'un bâtiment annexe à usage de commerce sur une partie de la parcelle donnant sur une voie principale



Transformation de villas d'une opération immobilière en pharmacie et bureaux, à Cocody, 8^{ème} Tranche

Clichés J.J. Kanga, Abidjan 8^{ème} Tranche, Cafeier 6 – juin 2013

1.3. La déficience du système d'assainissement et de drainage

1.3.1. Les actions des promoteurs

En 1969, la ville d'Abidjan a été dotée d'un schéma directeur d'assainissement et les premiers ouvrages furent réalisés en 1970. Dans la foulée, une série d'études et de travaux, qui constituent aujourd'hui encore l'épine dorsale de l'assainissement et du drainage dans la capitale économique, fut ordonnée à partir de 1975. C'est dans cette dynamique que furent créées des structures opérationnelles comme la Direction du Drainage et de l'Assainissement, rattachée à la Société d'Équipement des Terrains Urbains (SETU), pour mener à bien les activités d'assainissement et de drainage. Cette politique a favorisé la construction d'infrastructures nécessaires à l'équipement des terrains à bâtir et la résorption des problèmes d'inondation. En infrastructures d'évacuation des eaux pluviales, Abidjan a disposé de plus de 1040 km de réseaux, toutes sections confondues, dont 390 km à ciel ouvert en béton.

Mais, le désengagement de l'Etat de l'équipement des terrains n'a pas permis de poursuivre les efforts d'investissement en matière d'équipement et de construction d'ouvrages d'assainissement et de drainage, après la dissolution de la SETU en 1987. Le vide ainsi créé, face à l'insuffisance d'équipements appropriés, a engendré des problèmes d'assainissement et de drainage qui se sont posés avec acuité et complexité, sans que de réelles solutions durables aient été trouvées. Le développement de certains programmes immobiliers a contribué à cette situation. En effet, plusieurs opérations immobilières ne sont pas reliées aux réseaux d'assainissement existants, le plus souvent éloignés du périmètre d'assiette de ces opérations.

Les eaux usées sont donc rejetées directement dans les thalwegs environnant sans traitement préalable. La partie Nord-Est de la commune de Cocody qui accueille de nombreux programmes est fortement concernée par cette question d'assainissement. Il en est de même pour plusieurs autres zones d'Abidjan, tels que les quartiers Yopougon route de Dabou, Abobo route d'Anyama.

Par ailleurs, dans une logique de recherche de rentabilité, les canalisations des eaux usées sont sous dimensionnées dans certains programmes immobiliers. Cela conduit à des écoulements des effluents dans la nature. Cette situation contribue à la pollution des plans d'eau de la ville. En outre, du fait de la réalisation de différentes opérations immobilières en dehors d'une étude préalable de conception globale, les réseaux d'assainissement de certains programmes immobiliers sont connectés aux réseaux d'autres programmes sans tenir compte des capacités d'évacuation de ces réseaux.

Les comportements de certains acquéreurs contribuent également au dysfonctionnement des systèmes d'assainissement et de drainage.

1.3.2. Les actions des acquéreurs

Les extensions et transformations anarchiques des maisons des programmes immobiliers constituent des obstacles au ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales favorisant ainsi leur stagnation ou un volume important d'eau à drainer. Les connexions irrégulières et frauduleuses de réseaux d'eaux usées aux réseaux d'eaux pluviales par les habitants entraînent des nuisances et participent à la pollution de la lagune. L'occupation de plus en plus fréquente des servitudes réservées à l'entretien des infrastructures d'assainissement devient actuellement une préoccupation des services en charge de la gestion des réseaux.

2. Le développement de quartiers sous intégrés et des quartiers lotis sous équipés

2.1. La montée des quartiers précaires

A Abidjan la situation de déficit de logements en général et du logement abordable pour les couches défavorisées en particulier, a engendré une urbanisation anarchique et a entraîné un développement important de quartiers d'habitat précaire. Le nombre de ces quartiers sous intégrés, augmente d'année en année. Ce phénomène s'est amplifié suite au déplacement des populations fuyant la crise de septembre 2002. En effet, une étude réalisée par le BNETD en 1992, révèle qu'Abidjan comptait plus de 72 quartiers précaires repartis dans la quasi-totalité des communes et regroupant au moins 600 000 habitants ; soit environ 20% de la population totale de la ville. Cette étude précise par ailleurs que 5% des surfaces urbanisées sont constituées

par l'habitat précaire. En 2004, le BNETD a dénombré au moins 110 quartiers précaires à Abidjan avec environ un million habitants. Le taux de croissance démographique y est de 8% par an, alors que dans le reste de la ville, il se situe à environ 3,8 %. La croissance démographique dans ces quartiers précaires, est deux fois plus importante que celle du reste de la ville. Ils enregistrent aussi un taux de pauvreté qui est deux fois plus élevé.

En plus de ces quartiers, on compte de nombreuses poches d'habitat précaire qui se développent sur des terrains non encore mis en valeur et situés généralement dans des zones hautement résidentielles tels que les II Plateaux et la Riviera dans la commune de Cocody. Dans ces zones, certains lots régulièrement acquis et non bâtis par leurs propriétaires sont également occupés par des constructions précaires.

Carte 16 : Localisation de quartiers précaire à Abidjan



En général, ces quartiers sont sources de nombreux problèmes tels que le tapage nocturne, le banditisme, le vol, les trafics illicites multiples, les échecs scolaires, la maternité précoce etc. Ils représentent aussi généralement des foyers des grandes épidémies et des espaces privilégiés pour les incendies.

2.2. La croissance des quartiers lotis sous équipés

Depuis quelques années, le lotissement dit « villageois » constitue la principale filière de production de terrains à bâtir à Abidjan. Il représente près de 70% des terrains produits annuellement selon la Direction de l'Urbanisme du Ministère en charge de la Construction. Ce lotissement se limite généralement à l'implantation des bornes avec une ouverture sommaires des voies. Il n'existe pratiquement pas de voiries et autres réseaux divers (VRD) dans ce lotissement dès le départ. Les réseaux d'électricité et d'adduction d'eau sont mis en place progressivement sur plusieurs années, le plus souvent avec le financement des premiers travaux par les plus fortunés des acquéreurs des lots. Ainsi, on assiste à des constructions de logements de très haut standing dans des zones d'accès difficile, sommairement aménagés avec la réalisation de système d'assainissement individuel composé de fosses septiques et de puits perdus. Comme évoqué antérieurement, une importante partie de ces lotissements n'est pas approuvé par l'administration. Impuissant face à ce phénomène et vue son ampleur, le Ministère chargé de l'urbanisme une décision de régulariser ces lotissements irréguliers. L'objectif poursuivi est de les intégrer dans le cadastre afin de faire payer l'impôt foncier

3. La promotion immobilière et naissance des enclaves résidentielles

3.1. La naissance des enclaves résidentielles

Depuis quelques années on assiste dans la capitale économique du pays, à une généralisation des complexes résidentiels fermés. Cette pratique a pris de l'ampleur avec le développement de la promotion immobilière privée. Ce phénomène des enclaves résidentielles qui était très exceptionnel à Abidjan jusqu'au début des années 1980, est devenu depuis près de deux décennies un élément fondamental du paysage urbain abidjanais. Leur développement a été impulsé en grande partie par les promoteurs immobiliers, dont la SCI Les Rosiers qui réalise des murs d'enceinte avec des postes de garde pour ses programmes. Ce mode d'habiter qui procure aux résidents un sentiment sécuritaire et de quiétude est devenu un des éléments des stratégies commerciales et de marketing de nombreux promoteurs qui parlent de résidences sécurisées. Il répond à la satisfaction des classes moyennes et aisées qui voudraient vivre dans un environnement semblable aux quartiers modernes dans les pays occidentaux (M. Morange, F. Folio, 2012). L'ensemble des programmes que nous avons visités dans le cadre de nos enquêtes disposent d'entrées plus ou moins sécurisées, avec des barrières ou des grands portails.

Ces espaces fermés sont principalement caractérisés par la présence d'éléments physiques de séparation. Ces éléments physiques concernent notamment des clôtures, des barrières et des portails. Cette séparation se remarque aussi à travers la conception des plans de masse de l'opération immobilière. Cette multitude de programmes résidentiels fermés a entraîné une fragmentation territoriale et une ségrégation sociale.

Les résidents de ces enclaves appartiennent quasiment tous à la même catégorie socio professionnelle. 80% d'entre eux ont un niveau d'étude supérieure et disposent de revenus relativement élevés. Près 88% des résidents disposent de voitures personnelles pour leur déplacement. Environ 80% de ces résidents ont plus de 400.000 F CFA de revenus mensuels. Ces enclaves contribuent à la ségrégation de la ville qui prend de l'ampleur depuis quelques d'années.

Planche 26 : Entrées d'enclaves résidentielles à Cocody



Cliché J.J. Kanga, Abidjan Cocody - 2014

Vue de l'entrée de la Résidence « Soleil 1 » à Cocody les deux Plateaux. La guérite a été réalisée par l'association des résidents.

Ici, on note la présence d'un agent de sécurité d'une société privé. Les entrées des personnes étrangères à la cité font l'objet de contrôles. Ces contrôles sont minutieux à partir de 22 heures.



Cliché J.J. Kanga, Abidjan Cocody - 2014

Cette image montre la vue de l'entrée du programme immobilier de haut standing dénommé « Luxe Résidence » en cours de construction à la Riviera Golf Cocody. La guérite est construite par le promoteur

Planche 27 : Entrées d'enclaves résidentielles à Cocody



L'entrée principale de la cité les « Caféier 6 » aux 2 Plateaux. La guérite a été réalisée par les résidents suite à une cotisation exceptionnelle



Aperçu de l'intérieur de la cité les « Caféier 6 » aux 2 Plateaux. Chaque résident s'enferme derrière des murs

Cliché J.J. Kanga, Abidjan Cocody - 2014

3.2. L'organisation urbaine et sociale dans les enclaves résidentielles

Les organes de gestion au sein des enclaves comportent plusieurs instances. Généralement on note une Assemblée Générale, un Bureau Exécutif et un Commissariat aux comptes. L'Assemblée Générale qui regroupe l'ensemble des propriétaires résident et autres occupants, notamment des locataires, est l'organe souverain pour traiter de toutes questions relatives à l'objet de l'Association syndicale. C'est cette instance qui élit le Président et le Commissaire aux comptes de l'Association. Quant au Bureau Exécutif, il s'occupe de la gestion de l'Association syndicale et est composé en général d'un Président, d'un Secrétaire, d'un Trésorier et de responsables thématiques (affaires sociales, environnementales, sécurité, etc.) comme mentionné dans le tableau 61. Ces fonctions qui ne sont pas rémunérées, sont souvent exercées par personnes très dévouées qui se mettent au service des résidents. Dans certaines de ces enclaves, le Bureau exécutif de l'Association syndicale fait appel un syndic qui intervient en qualité de prestataire de service.

En dehors de ce dernier, on note aussi la présence de médiateurs dans des cités pour soutenir le Bureau Exécutif dans ses efforts de recherche de solution aux conflits entre voisins et de créer un cadre paisible. On enregistre par ailleurs différents groupes sociaux par la création d'associations de femmes et de jeunes au sein de l'enclave.

Tableau 61 : composition de quelques bureaux Exécutif des associations syndicales rencontrées

Enclaves résidentielles	Associations syndicales		Promoteurs
	Composition	Date de création	
Résidence Soleil 2	1 Présidente ; 1 vice-Président ; 1 Trésorier ; 1 Secrétaire Général ; 1 Responsable/ Social ; 1 Responsable/ Environ	2002	INTERBAT
Djibi II	1 Président ; 2 Vice-Présidents ; 2 Trésoriers ; 2 Secrétaires ; 1 Responsable/ Social ; 2 Chargés de l'environnement 2 Chargés Affaires sociales	2002	SICOGI
Cité Vision 2000	1 Président ; 2 Vice-Présidents ; 1 Trésoriers ; 1 Commissaire aux comptes ;	2003	ELITE
Cite BECEAO	1 Président ; 1 Secrétaire Général ; Trésorier ;	2000	BATIM

Source : notre enquête, novembre 2007

Dans bien de cas, la mise en place de l'organe de gestion de la cité est faite avant son occupation suffisante par le promoteur lui-même, conformément au cahier des charges, en contractant avec un syndic provisoire pour une durée de six mois à un an. Après cette période, les habitants prennent le relai et s'organisent. Dans d'autres cas, le promoteur n'intervient pas au début et un groupe des premiers résidents se constitue pour prendre en charge la gestion de la cité. En général, la priorité des préoccupations de ces premiers habitants portent sur les conditions sécuritaires de leur résidence. Plus tard, après l'arrivée plus massive des résidents, le promoteur les convoque à l'effet d'assoir leur association syndicale. Cette organisation s'occupe essentiellement de questions liées à la sécurité et à l'entretien des parties communes des enclaves. Elle est à l'origine de la réalisation de plusieurs projets dans les enclaves et portant généralement sur l'aménagement d'espaces verts et aires de jeux pour les enfants, l'érection de mur d'enceinte, l'aménagement des entrées des cités avec la construction de guérites et de portails. La plupart de ces réalisations sont financés à partir des ressources financières constituées à partir des cotisations ordinaires et exceptionnelles des résidents. Les résultats de notre enquête de terrain réalisée en 2007, montrent que les montants des cotisations ordinaires mensuelles varient de 5.000 F CFA à 15.000 F CFA comme le montre le tableau 57 ci-après.

Tableau 62 : montant des cotisations des résidents et projets réalisés dans quelques enclaves

Enclaves résidentielles	Cotisations mensuelles (F CFA)	Projets réalisés par les résidents
Résidence Soleil 2	10.000	Guérites et portails
Résidence Soleil 1¹⁹⁴	10.000	Guérites et portails, espaces vert
SAGECIM	15.000	Guérites, portails, clôture, espaces verts
Djibi II	5.000	Clôture, guérites
Cité Vision 2000	13.000	Clôture, guérites
Cité BECEAO	10.000	Clôture, portails, aménagement de l'espace vert
Cité Caféier 6	10.000	Guérites, portails, espaces vert, aire de jeux

Source : notre enquête, novembre 2007

Dans certaines cités, des locations d'espaces permettent aux associations syndicales de diversifier leurs sources de financement. C'est par exemple le cas des Rosiers programme 5 où l'association des résidents a loué un espace à un opérateur de téléphonie pour l'installation d'une antenne de télécommunication.

CONCLUSION

Les effets socio-spatiaux de la privatisation de la promotion immobilière sont divers. Cependant trois phénomènes se distinguent fortement. Ils concernent d'abord le développement spatial de la ville qui connaît un étalement urbain. Les programmes immobiliers de ces trois dernières décennies réalisés généralement en horizontal y ont fortement contribué. Aujourd'hui les opérations immobilières ont franchi les limites d'Abidjan, en s'étendant à Grand-Bassam et aux autres communes du District que sont Bingerville, Anyama et Songon.

Ces phénomènes portent ensuite sur les transformations des logements par les acquéreurs, liées essentiellement à des préoccupations esthétiques, architecturales et économiques et au mode de vie des ménages. Les logements plain-pied ou duplex livrés par les promoteurs sont presque tous modifiés, souvent avant leur intégration.

¹⁹⁴ Cette cité a gagné le concours de la cité la plus propre et a bénéficié d'un parc de jeux financé par la Mairie de Cocody

Enfin, il est établi une corrélation entre l'essor des programmes immobiliers des promoteurs et la multiplication des résidences fermées, marques d'une ville exclusive.

La croissance des quartiers lotis sous équipés et d'habitat précaire due en grande partie aux coûts et au déficit des offres de logements a amené l'Etat à initier un programme de construction de logements sociaux et économiques destinés aux ménages à revenus modeste. Il constitue l'objet du chapitre ci-après.

CHAPITRE VIII : PROGRAMME PRESIDENTIEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les différentes études réalisées dans le domaine de l'habitat prévoient une croissance soutenue du nombre des ménages à Abidjan. Ces prévisions précisent en outre que cette croissance touche essentiellement les ménages à bas revenus. La production actuelle de logements en vue de l'accession à la propriété n'offre que quelques milliers de logements par an sur le marché formel de l'immobilier. Comme nous l'avons indiqué précédemment, les conditions financières d'accès à la propriété dans le cadre des opérations immobilières privées sont contraignantes et difficiles à satisfaire pour la majorité des ménages, eu égard à la faiblesse de leurs revenus mensuels. Face à cette situation, les autorités du pays ont fait de la question du logement, l'une de leur priorités, après la sortie du pays de la crise qui duré plus de dix ans. Ainsi, en référence à la politique du Gouvernement, soucieux de développer une production de logements répondant aux besoins réels des ménages, le Ministère en charge du logement, propose une production immobilière massive en partenariat avec le secteur privé, en vue de permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre. Le Gouvernement ivoirien a donc récemment engagé une politique volontariste pour stimuler la production de logements. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme, une stratégie d'offre a été retenue et deux projets pilotes ont été montés.

1. La stratégie de production en masse des logements sociaux et économiques

1.1. Le logement social et économique : une définition à la fois technique et financière

Le logement social est le produit d'une action volontariste des pouvoirs publics, à travers des subventions directes ou indirectes qui visent à loger le plus grand nombre de ménages à un coût d'acquisition ou un loyer compatible avec leurs ressources. La définition du logement social ou économique par le ministère en charge de l'habitat repose principalement sur les critères techniques et financiers. Ce sont entre autres, la densité de construction qui vise à maximiser la production des logements à l'hectare, la surface des terrains individuels, le taux d'occupation au sol et le coût des logements. Le tableau 63 regroupe les principales normes techniques et financières, qui caractérisent le logement social et le logement économique. En plus de ces normes, on notera que les immeubles collectifs se composent essentiellement d'appartements de type trois (3) et quatre (4) pièces. En hauteur, la densité de logements à l'hectare sera plus importante et les coûts de cession des appartements sont majorés de 25% au plus dans un

programme social ou économique¹⁹⁵. Le logement social de plain-pied est bâti sur un terrain d'une contenance variant de 90 à 120 m² avec un taux d'occupation de 60%. Il comporte 2, 3 ou 4 pièces ayant respectivement au moins 35, 45 et 55 m² de surface utile. Son coût de cession est de 10 millions de F CFA HT au maximum. Quant au logement économique de plain-pied, il est réalisé sur une parcelle de 120 à 150 m² avec un taux d'occupation de 60%. Il comporte au moins 3 pièces et 5 pièces au plus et est cédé à 15 millions de F CFA HT au plus.

Tableau 63 : Définition du logement social et économique selon les normes techniques et financières

Désignation		Typologie	
		Logement social	Logement Economique
<i>Densité à l'hectare</i>		50	50
<i>Surfaces terrains individuels</i>		90 à 120 m ²	120 à 150 m ²
<i>Taux d'occupation</i>		60%	60%
<i>Nombre de pièces</i>		2; 3 et 4 au maximum	3, 4 et 5 au maximum
<i>Surfaces utiles</i>	<i>2 pièces</i>	35 m ²	–
	<i>3 pièces</i>	45 m ²	50 m ²
	<i>4 pièces</i>	55 m ²	60 m ²
	<i>5 pièces</i>	–	70 m ²
<i>Surface des pièces</i>	<i>Chambre</i>	9 à 10 m ²	10 à 12 m ²
	<i>Séjour</i>	15 à 17 m ²	17 à 22 m ²
	<i>Cuisine</i>	6 m ²	7 m ²
	<i>Salle d'eau</i>	1.8 m ²	1.8 m ²
<i>Hauteur sous plafond</i>		2.75 m	2.75 m
<i>Coût maximum de cession HT (FCFA)</i>		10.000 000	15.000 000

Source : Ministère de la Promotion du Logement – octobre 2012

L'axe principal de cette stratégie est de stimuler la production de logements destinés à la vente à des prix accessibles au plus grand nombre de ménage. Cette préoccupation ancienne, ré émerge avec une autre approche de l'aborder. L'Etat n'est plus le promoteur et le promoteur privé intervient désormais sous certaines conditions fixées par l'administration. Aussi, l'objectif poursuivi est-il de limiter les prix de vente en jouant sur différents leviers techniques

¹⁹⁵ Un programme immobilier est de type social ou économique lorsque la part des logements dits sociaux selon la définition ci-dessous est au moins égale à 60% du nombre total de logements du programme.

et financiers : maîtrise des valeurs foncières, prise en charge partielle des coûts des Voiries et Réseaux Divers (VRD) par l'Etat, recours aux techniques de construction industrielle, augmentation des densités en particulier par la promotion de petits immeubles collectifs. L'accessibilité financière est également recherchée par une baisse des taux d'intérêt et un allongement de la durée de l'offre de prêts bancaires aux ménages candidats à l'acquisition. A ce niveau, il est envisagé de revoir à la baisse le taux de refinancement du CDMH de 9,5% à 5,5 pour les ménages ne disposant pas plus de 400.000 F CFA.

Pour éviter que ce programme soit détourné de ses cibles visées et mieux cerner la demande, une opération de pré-souscription permettra de disposer d'un fichier des potentiels bénéficiaires.

1.2. Programme et modèle organisationnel de mise en œuvre

Dans sa version la plus récente¹⁹⁶, le programme présidentiel¹⁹⁷ de construction de logements sociaux et économiques prévoit sur la période 2012 - 2015 la réalisation de 60.000 logements sociaux et économiques dont 50.000 logements à Abidjan. Dans la mise en œuvre du programme, le rôle essentiel de l'Etat est d'encadrer, encourager et inciter le secteur privé qui doit rester le promoteur (c'est-à-dire qu'il doit recouvrer ses coûts au minimum, sans parler de profit excessif). Dans ce modèle l'Etat n'intervient donc pas directement dans la construction des logements. Toutefois, il est prévu qu'il prenne à sa charge certains coûts liés notamment aux études et travaux de réalisation des VRD primaires, à la bonification des intérêts des prêts promoteurs et acquéreurs, aux exonérations fiscales. Le rôle dévolu à la promotion immobilière est de financer et de réaliser les phases de maîtrise d'ouvrage de la construction et de commercialisation. Il était initialement envisagé que la SICOI réaliserait 25% du programme de 3 ans soit 15 000 logements, les trois autres quarts étant à réaliser par les promoteurs privés agréés par le Ministère en charge du logement et candidats à la réalisation. Le défi serait d'arriver à réaliser en moyenne sur les trois ans, au moins 20.000 logements sociaux et économiques par an, de respecter les normes de construction et de vendre selon les critères d'éligibilité des logements définis par le gouvernement.

¹⁹⁶ Source : Ministère de la Promotion du Logement. « Stratégie globale et mode opératoire pour la mise en oeuvre du programme présidentiel de constructions de logements sociaux et économiques ». Communication au conseil des ministres du 7 novembre 2012

¹⁹⁷ Le logement était l'une des priorités du programme de campagne du candidat Alassane OUATTARA pour les élections présidentielles d'octobre 2010. Ce programme de construction de logement est donc la traduction en acte de cette promesse du candidat, aujourd'hui Président de la République.

Les rôles et responsabilités de l'Etat et des promoteurs dans ce partenariat sont résumés dans le tableau 64 ci-après.

Tableau 64 : Rôles de l'Etat et des promoteurs

Désignation	Rôles et responsabilités
Mise à disposition de terrain (identification du site, purge des droits coutumiers, immatriculation du terrain).	Responsabilité : Etat
Etudes et travaux de viabilisation du terrain	Voirie primaire : financement Etat
	Voirie secondaire et tertiaire : financement secteur privé
Type de logements à privilégier	<ul style="list-style-type: none"> • Economique • Social
Type de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Villas basses • Immeubles en hauteur
Nature du promoteur	Promoteur : Secteur Privé. Pas d'intervention directe de l'Etat.
Conception et Etudes des programmes	<ul style="list-style-type: none"> • Conception et études sommaires (APS) : financement Etat • Etudes d'exécution (APD) : financement secteur privé
Construction des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Financement : Promoteur privé • Coordination : Etat • Suivi et contrôle des travaux : Etat (BNETD)
Commercialisation / Eligibilité des acquéreurs	<ul style="list-style-type: none"> • Commercialisation par le secteur privé • Définition/fixation des critères d'éligibilité par l'Etat • Respect des critères d'éligibilité des acquéreurs par les promoteurs et les banques octroyant les crédits acquéreurs ainsi que les structures de refinancement • Vérification par l'Etat du respect des critères par les promoteurs et les banque

Source : Ministère de la Promotion du Logement octobre 2012

Dans ce modèle, il est indiqué que l'Etat n'intervient pas directement dans la construction du logement. Cela n'est pas nouveau. En effet, comme évoqué précédemment, les pouvoirs publics ne produisent plus directement les logements depuis le milieu des années 1980. La mobilisation foncière et la réalisation des études et travaux de VRD demandent des financements importants que le budget de l'Etat supporterait difficilement. De plus, la prise en charge de la bonification des prêts promoteurs et acquéreurs qui lui incombe, demanderait un effort financier très important de sa part. Cela pourrait compromettre ou retarder la réalisation de ce programme.

1.3. Des mesures d'accompagnement incitatives

1.3.1. Les dispositions fiscales

Dans le cadre du programme, les mesures fiscales ont été rendues plus incitatives. En effet, la production de 3000 logements en trois ans est exigée au lieu de 9000 logements comme le prévoit l'ancien dispositif. Ainsi, le promoteur bénéficie sous certaines conditions de plusieurs exonérations fiscales. Les impôts et taxes concernés par ces mesures portent d'une part, sur la construction des logements et sur le montage d'une usine de fabrication de matériaux de construction de logements d'autre part. Ils se présentent comme suit :

- ***Le volet construction de logements***
 - Exonération de TVA sur les matériaux de construction, études topographiques, études et travaux de voiries et Réseaux Divers (VRD), études d'urbanisme, d'Architecture et études et travaux des équipements socio-collectifs (écoles, centres de santé etc.) mis à la charge du promoteur par la réglementation en vigueur ;
 - Exonération de la contribution des patentes ;
 - Exonération à hauteur de 50% de l'impôt sur le bénéfice ;
 - Exonération de droit d'enregistrement et de timbre pour les acquéreurs ;
 - Exonération des taxes grevant les acquisitions de terrains ;
 - Admission Temporaire pour les engins spéciaux non fixés à demeure (bulldozer, élévateur, grue etc.) et les camions ;
 - Exonération de TVA des honoraires facturés par les notaires sur les actes de vente de logements construits dans le cadre d'un programme agréé ;
 - Exonération de la Taxe sur les Opérations Bancaires (TOB) (intérêts des crédits promoteurs accordés pour la réalisation des programmes agréés)

- ***Volet construction d'unités industrielle de fabrication de matériaux et autres intrants pour construction des logements***
 - Exonération de l'impôt sur le bénéfice ;
 - Exonération de la contribution des patentes ;
 - Exonération de l'impôt sur le revenu foncier et de l'impôt sur le patrimoine foncier ;
 - Exonération de la TVA sur les équipements, les matériels et les pièces de recharge nécessaires à la construction et à la production des unités industrielles ;
 - Exonération des droits de douanes sur les intrants importés nécessaires à la production d'unités industrielles, conformément à la réglementation en vigueur au niveau communautaire.

En matière de TVA sur les achats de biens et services pour la construction des logements, la mise en œuvre de l'exonération s'effectue par voie d'attestation et non suivant la procédure de

remboursement, jugée pénalisante¹⁹⁸ pour les promoteurs et les acquéreurs. Ces mesures incitatives ne se limitent pas aux aspects fiscaux. Elles concernent aussi les aspects financiers et administratifs

1.3.2. Les dispositions financières et administratives

Pour les besoins du programme, le Ministère en charge du logement a trouvé impératif de constituer des réserves foncières à Abidjan et dans les villes de l'Intérieur. Ainsi dans une première phase est-il prévu de réserver environ 1000 hectares. L'Agence de Gestion Foncière (AGEF) devrait être sollicitée à cet effet. Les collectivités déconcentrées et décentralisées seront aussi mises à contribution pour la constitution de ces réserves foncières. Le Compte des Terrains Urbains (CTU) sera être alimenté par l'Etat pour financer la purge des droits coutumiers et le financement des VRD à la charge de l'Etat. La prise d'un décret portant fixation des coûts de la purge des droits coutumiers devrait garantir l'acquisition des parcelles à moindre coût pour l'Etat.

Par ailleurs l'Etat a pris l'engagement de renforcer les ressources financières du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et a décidé de revoir à la baisse son taux de refinancement. Il a également entrepris de mettre en place au sein du Fonds de soutien à l'Habitat, un fonds de garantie. Cela devrait contribuer à faciliter l'accès des ménages à revenus modestes et ceux qui exercent dans le secteur dit « informel » au crédit acquéreur et partant de permettre aux promoteurs d'avoir un nombre plus importants de potentiels acquéreurs solvables. Jusqu'en fin décembre 2013, tous ces engagements n'étaient pas encore honorés.

Enfin, afin d'éviter des retards dus à la lourdeur administrative, le Gouvernement a envisagé de prendre des mesures *ad hoc* pour le traitement diligent des différentes demandes d'autorisations et d'actes administratifs des promoteurs. Il s'agit notamment pour l'Etat de leur délivrer avec célérité les titres de propriétés relatifs aux terrains, leur accorder les arrêtés d'exonération fiscale, les différents agréments et les permis de construire dans les meilleurs délais. Les ministères compétents devraient signer et approuver les conventions entre l'Etat et les promoteurs rapidement etc. Il est prévu la mise en place d'une organisation afin de faciliter la délivrance aux promoteurs et aux autres intervenants, des autorisations et des actes administratifs nécessaires à la réalisation des programmes.

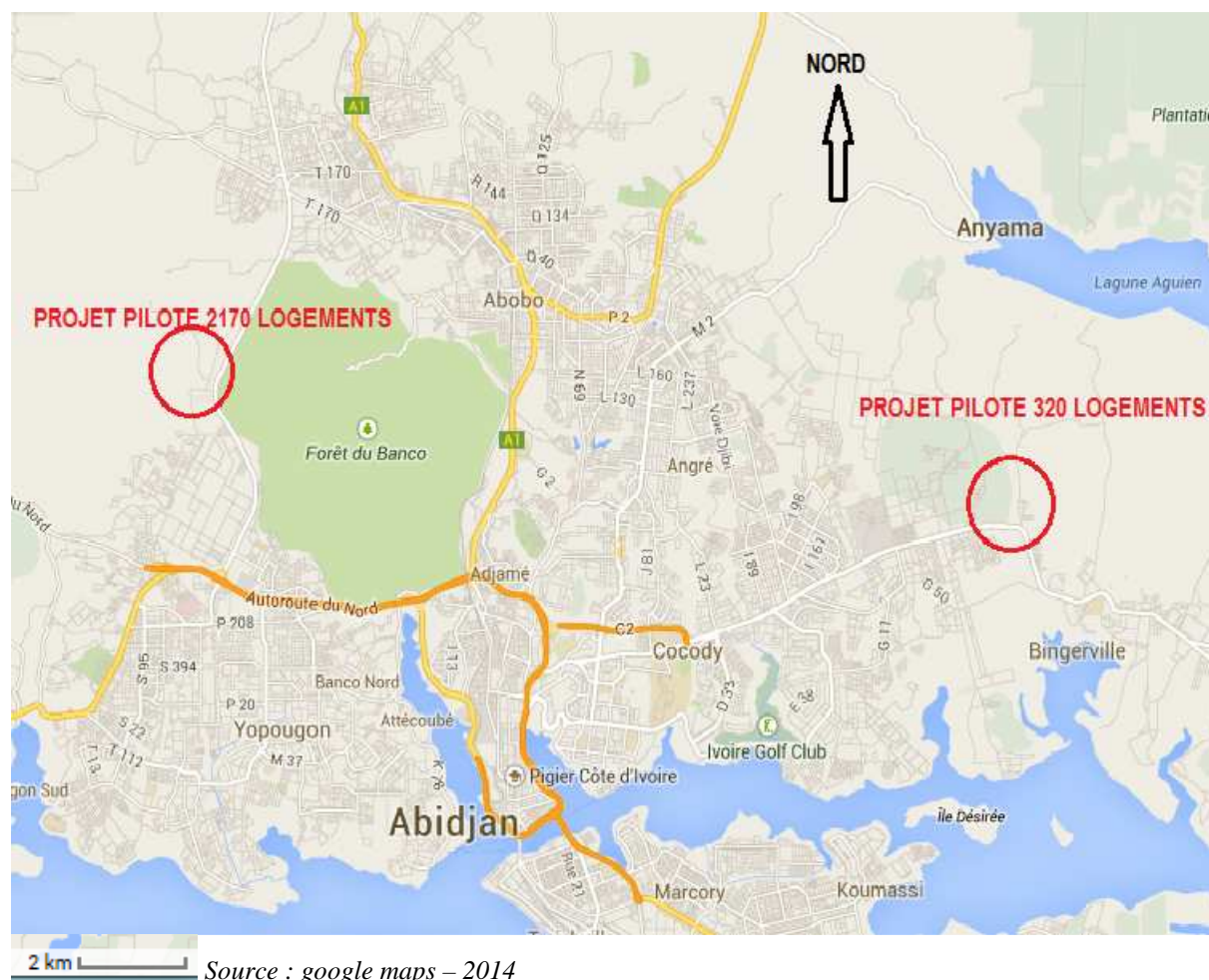
Sur la base de ce modèle, deux opérations pilotes ont été initiées par le ministère en charge du logement dans deux communes d'Abidjan.

198

2. Des projets pilotes : une intervention directe de l'Etat

Les deux parcelles retenues se situent, l'une dans la commune de Yopougon à l'ouest d'Abidjan et l'autre dans la commune de Cocody à l'est. Ces deux opérations totalisent environ 2500 unités d'habitations en accès à la propriété.

Carte 17 : La localisation des sites des projets pilotes



L'Etat ne disposant pas dans l'immédiat de réserves foncières disponibles pour les projets, le Ministère en charge du logement a négocié avec la Société de Transport Abidjanaise (SOTRA) et la SICOGI, propriétaires de ces deux terrains.

2.1. Une opération de construction de 2170 logements à Yopougon

2.1.1. Situation du site et option d'aménagement

Le site du projet d'une superficie de 20 hectares est situé dans la commune de Yopougon, dans les environs de la zone industrielle. Ce site est accessible par la voie qui relie la commune de Yopougon à celle d'Abobo et passant par la zone industrielle. Son isolement de la zone urbanisée et la taille de l'opération nécessite la mise en place d'équipements socio collectifs pour rendre le futur quartier viable. Plusieurs commodités de voisinage sont donc prévues.

Le projet consiste à créer un quartier de type socio-économique de 2170 logements sur un terrain de 20 hectares, soit une densité globale de 100 logements à l'hectare. Les logements occuperont une surface globale de 14 hectares dont 5 hectares pour les villas basse et 9 hectares pour les immeubles collectifs. Cette mixité architecturale répond à l'exigence de mixité sociale opérée désormais à travers le monde. Elle traduit aussi dans le concret « le vivre ensemble » prôné par les autorités. Quant aux équipements de proximité et à la voirie ils occuperont au total 6 hectares soit 30% de la surface du terrain. Lesdits équipements sont constitués d'une école primaire, d'un centre médical, d'un centre commercial, d'espaces collectifs (jardins) et de terrains de sports. Le quartier est conçu de sorte à privilégier les espaces de loisirs, les circulations piétonnes et les parkings publics afin de réduire au maximum les circulations automobiles à l'intérieur. L'objectif étant de faire baisser au mieux les coûts de viabilisation.

La zone d'habitation de la cité est composée de quatre secteurs. Deux secteurs pour les villas basses intercalées par une zone d'immeubles dont une série de collectifs faisant le contour de tout le site. L'habitat est constitué de logements **sociaux** (accession à la propriété), économiques de type de 2, 3, et 4 pièces. Le logement social est à rez de chaussée de type évolutif de 2 et 3 pièces. Le nombre total de logements sociaux est de 202 dont 102 logements de deux pièces et 100 logements de trois pièces, construits sur des terrains de 138 m². Les 2 pièces évolutives sont produites au coût de 5 000 000 FCFA, pour respecter les engagements du Président de la République en matière de logement social. Quant aux logements économiques, ils sont en immeuble R+4. Les appartements sont au nombre de 1970. Les immeubles se composent de 3 types de bâtiments (A, B et C). Le nombre de bâtiments A composé d'appartements de 3 et 4 pièces est de 55 pour 1100 appartements de 3 et 4 pièces. Le nombre de bâtiments B, composé uniquement d'appartements de 3 pièces s'élève à 15 pour un ensemble de 300 appartements. Le bâtiment C est aussi composé d'appartements de 3 et 4 pièces. Ils totalisent 570 logements

Planche 28 : Plan d'aménagement de la cité ADO - Yopougon



Source : Ministère de la Promotion du Logement – janvier 2012

2.1.2. Le plan parcellaire et la voirie

Le plan parcellaire prévoit un seul type de parcelle d'une contenance de 140 m² pour les villas. Cette parcelle plus étroite en façade, permettent de réduire les linéaires de voirie et favorise l'habitat évolutif dont des extensions en fond de cour, préservant du coup l'unité des façades et l'harmonie du quartier.

En ce qui concerne la voirie, l'axe principal d'accès au quartier à partir de la route d'Agboville sera bitumé et aura une emprise d'au moins 15 mètres. Les emprises et le traitement des voies internes se feront conformément aux recommandations des études techniques détaillées et des coûts. Pour le drainage des eaux de pluies, des caniveaux à ciel ouvert seront réalisés. Ils seront conçus de sorte à permettre une évacuation rapide des eaux de pluies.

Ce projet dont la cérémonie de pose de la première pierre a été faite en janvier 2012 est en cours de réalisation et la livraison des premiers logements est prévue pour fin 2014.



Vue de la pose de la première pierre par le Président de la République sous le regard de la Ministre en charge du Logement en janvier 2012 à Yopougon



Une vue de la population venue nombreuse pour assister à la cérémonie de pose

Sources : Service communication du Ministère de la Promotion du Logement, Abidjan Yopougon - 2012

2.2. La construction de 320 logements à Cocody

2.2.1. La situation du site et l'option d'aménagement

Le terrain d'une superficie de 12.6 hectares est situé dans la commune de Cocody. Il est accessible par la voie express qui relie cette ville à Abidjan. Il se présente comme un « coteau » qui surplombe un talweg en fourche de part et d'autre. Le plateau situé au sommet du coteau a une altitude de 70 mètres tandis que le talweg se situe à 40 mètres soit un dénivelé de 30 mètres. Les flancs sont abrupts avec des pentes raides qui surplombent les talwegs, notamment côté ouest et nord-est. La parcelle fait partie d'un ensemble qui se rétrécit au fur et à mesure que l'on va vers le sud, ce qui lui donne une forme d'entonnoir en contact avec la route de Bingerville.

L'option choisie est de réaliser un quartier viable qui comporte toutes les commodités de voisinage (espaces verts, école, marché etc.), à cause de l'isolement du site du reste de l'urbanisation de par sa configuration. Par ailleurs, la présence en aval d'un nouveau quartier de haut standing et en amont d'un quartier d'habitat évolutif en plein essor a conduit à imaginer une opération immobilière à caractère économique tirant sur le moyen standing. Cette option permet de préserver une harmonie et de respecter le caractère de chaque entité.

2.2.2. Le plan parcellaire et la voirie

Le plan parcellaire prévoit deux types de parcelles pour les villas. Ces parcelles plus étroites en façade, permettent de réduire les linéaires de voirie et favorise l'habitat évolutif dont des extensions en fond de cour, préservant ainsi l'unité des façades et l'harmonie du quartier. Concernant la voirie, l'option choisie est de réaliser une voie périphérique d'une emprise de 15

mètres qui assure la liaison entre le boulevard Mitterrand et les quartiers nord. Cette voie contourne la Cité *Espérance*¹⁹⁹ de la SICOGI et dessert tout le quartier des 320 logements, ainsi que les quartiers situés au nord. La réalisation de cette voie est indispensable. Elle joue le double rôle de collectrice et de voie de transit. Elle est reliée au quartier par des voies de 12 mètres d'emprise. Les voies tertiaires internes sont de 10 mètres de largeur. La trame viaire épouse la topographie du site et crée cinq grandes zones au centre desquelles sont implantés des équipements de proximité. Cette disposition engendre des unités de voisinage, favorise une vie de quartier et renforce la sécurité à l'intérieur du quartier. L'une des zones située au nord-ouest, est entièrement réservée aux immeubles collectifs.

Une autre caractéristique de ce projet est la recherche de la mixité et la promotion de l'habitat vertical, en lieu et place de l'habitat horizontal consommateur d'espaces, très coûteux pour l'extension des réseaux (eau, électricité, assainissement etc.), développé par les promoteurs privés. Cette recherche de la mixité architecturale et donc sociale est mise en avant par l'Etat à travers le plan d'aménagement qu'il a lui-même proposé. Ce plan permet également la densification.

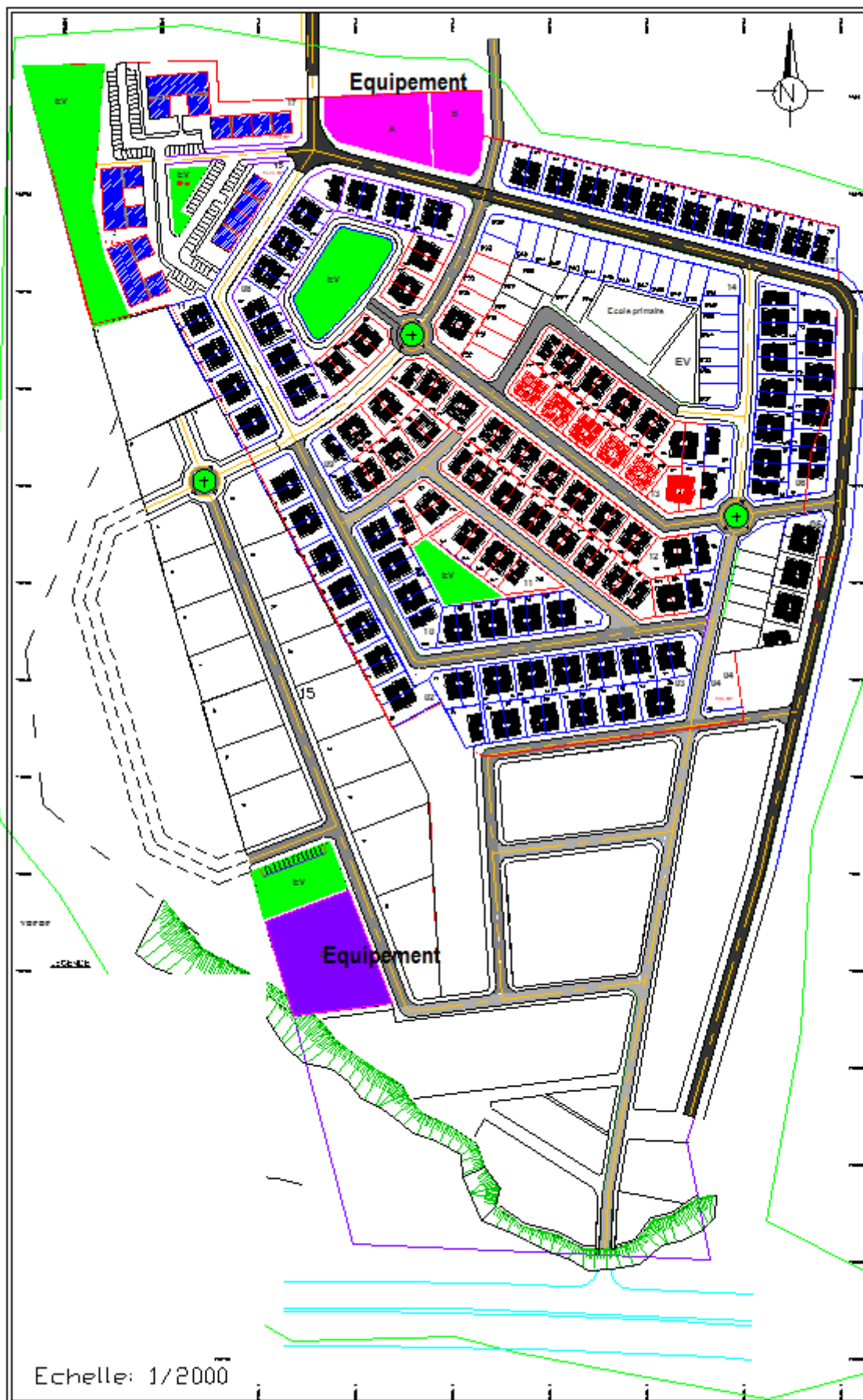
Ce choix délibéré s'est traduit par l'affectation d'une zone aux immeubles collectifs R+2 qui regroupe 60 appartements de 3 et 4 pièces dont les surfaces utiles varient entre 75 et 87 m². Les autres unités sont composées de 260 villas dont 100 maisons basses de 3 pièces de 53 m² prévues sur des parcelles de 180 m² et 160 villas duplex de 4 pièces de 73 m² sur des terrains de 200 m².

Il s'agit dans l'ensemble de villas jumelées à patio qui permet une bonne ventilation. Elles sont toutes accessibles par voiture et disposent d'un espace latéral qui peut accueillir un garage, et d'un espace arrière qui permet une extension ultérieure. Les logements sont donc évolutifs, mais les extensions sont maîtrisées, du fait de la mise à disposition des acquéreurs, de plans types approuvés par le Ministère de la Construction. Ce qui permet d'éviter les transformations constatées dans les quartiers en opérations immobilières.

Pour la mise en œuvre de ces deux projets, l'Etat contacté avec deux promoteurs qui ont proposé des offres spontanées.

¹⁹⁹ Cette cité de haut standing est en cours de construction

Planche 29 : Plan d'aménagement de la cité ADO – Cocody Riviera



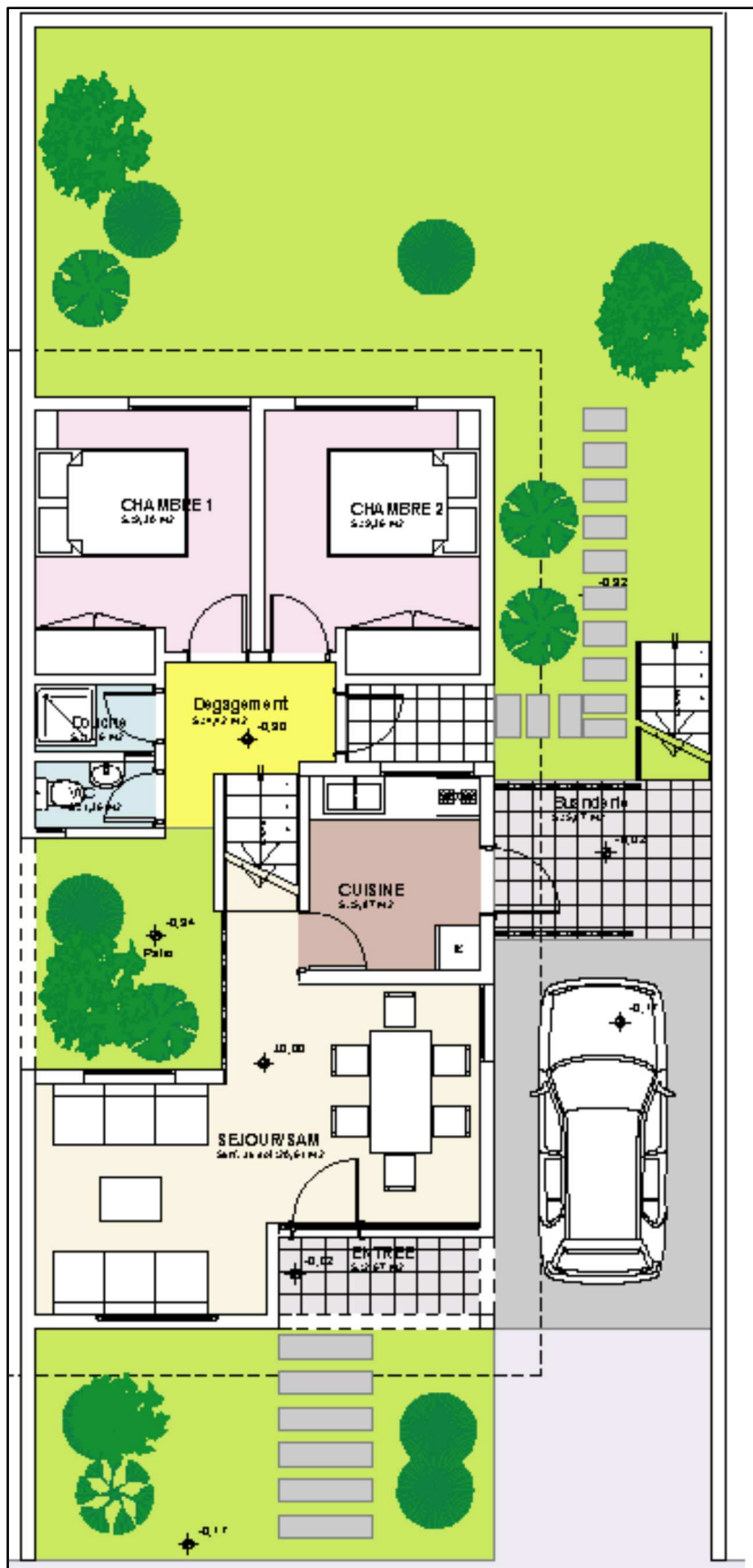
Source : Ministère de la Promotion du Logement – janvier 2012

Planche 30 : Plan d'une villa duplex 4 pièces



Source : Ministère de la Promotion du Logement – janvier 2012

Planche 31 : Plan d'une villa basse 3 pièces



Source : Ministère de la Promotion du Logement – janvier 2012

CONCLUSION

A travers le programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques, marque sa volonté d'apporter une réponse au déficit de logement pour la majorité des populations ivoiriennes et des ménages abidjanais en particulier. Ce programme a nécessité la proposition d'une stratégie qui repose sur un modèle organisationnel et la définition du logement social et économique centrée sur des normes techniques et financières. Cette stratégie relève une forte intervention financière de l'Etat qui devrait prendre en charge les coûts d'acquisition des terrains et la réalisation des Voirie et Réseaux Divers.

La construction des logements étant de la responsabilité du promoteur avec des mesures incitatives d'accompagnement relatives notamment à la fiscalité et au refinancement des crédits-acquéreurs. Le projet pilote monté sur la base de ce modèle a démarré avec le terrain de Yopougon en début d'année 2012. Les travaux de construction des logements sont très avancés. Quant à la parcelle de Cocody, la construction des logements n'ont pas encore démarré.

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

Le désengagement de l'Etat de la production directe de logement a impacté l'économie foncière et immobilière. Les principales filières formelles d'acquisition de lots à bâtir et de logements sont aujourd'hui le fait des lotisseurs, aménageurs et promoteurs privés. Les prix d'acquisition foncière et immobilière ainsi que les niveaux des loyers sont relativement élevés par rapport à la capacité financière de la majorité des ménages. En effet, le déficit de terrains urbains et de logements destinés à ces derniers a entraîné une hausse régulière du coût du terrain et des loyers depuis plus de deux décennies. Par ailleurs, l'apparition de nombreux acteurs informels dans la production de la ville et la pression sur le foncier dans la capitale économique ivoirienne occasionne de nombreux conflits fonciers. La privatisation de la promotion immobilière a aussi induit des effets visibles dans le paysage urbain.

Trois principaux phénomènes directement liés à la production de l'espace urbain par la promotion immobilière, se particularisent et concernent le développement spatial de la ville qui connaît un étalement urbain. Aujourd'hui les promoteurs immobiliers étendent leurs actions à la commune de Grand-Bassam et aux autres communes du District d'Abidjan. Les modifications presque systématiques des logements par les acquéreurs qui trouvent leur justification essentiellement dans des préoccupations esthétiques, architecturales et économiques et au mode de vie des ménages, marquent très distinctement le paysage urbain. Il est par ailleurs établi que la multiplication des enclaves résidentielles est favorisée par le dynamisme des opérations immobilières généralement destinées à la classe moyenne et aisée, qui souhaitent avoir un niveau sécuritaire élevé et vivre dans un cadre semblable aux cités des villes occidentales.

Face au contact de l'insatisfaction des besoins de la majorité des ménages en termes de logement et à l'accroissance des quartiers sous équipés et d'habitat précaire, l'Etat en partenariat avec le secteur privé a lancé un programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques destinés aux ménages à revenus modestes. A cet effet, la stratégie proposée relève la prise en charge des coûts de la mobilisation foncière et des travaux des Voiries et Réseaux Divers. Cela implique une forte intervention financière de l'Etat. Il importe de savoir si l'Etat pourrait disposer l'ensemble de ces ressources financières à temps. La réussite du programme en dépend en grande partie.

CONCLUSION GENERALE

Aborder la question du développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan donne l'occasion de revenir sur le rôle joué par l'Etat de Côte d'Ivoire dans la production du logement. En effet, très tôt il s'est engagé dans une politique foncière et dans une politique de l'urbanisme et de l'habitat très volontariste qui a été au service du plan urbain de la ville d'Abidjan. Celle-ci a bénéficié de plans d'urbanisme successifs depuis l'époque de la période coloniale afin de lui permettre un développement spatial cohérent. A ce titre, le plan BADANI réalisé en 1952 définit le grand projet urbain qui prévoit notamment le renforcement des fonctions administratives de Plateau, la structuration de nouvelles zones d'extension d'habitat, la construction de l'aéroport et le boulevard pour y accéder. Au fil des années, d'autres plans seront élaborés par les pouvoirs publics dans la continuité de ce premier plan en corrigeant les imperfections. C'est le cas du plan SETAP qui rectifie les erreurs de BADANI en mettant un accent sur l'équilibre du développement spatial et en fixant certains équipements structurants au nombre desquels l'université de Cocody.

Ces documents de planification ont eu la pleine mesure de leur utilité grâce notamment à divers outils de contrôle et d'utilisation du sol mis en place par l'administration. Ainsi, les programmes immobiliers étatiques se sont réalisés conformément aux orientations des différents plans d'urbanisme. Nous avons montré que l'Etat s'est fortement impliqué dans la production de l'espace urbain depuis la planification jusqu'à la construction des logements à travers des outils techniques et financiers qu'il a mis en place. Dans un contexte d'urbanisation très maîtrisée, il a produit près de 15.000 lots et de parcelles aménagés sur près de 700 hectares pour des constructions individuels et des programmes d'ensemble immobiliers (A. Olavarrieta, 2008). Il a aussi réalisé des lotissements partiellement équipés ou non équipés dont le nombre de lots était largement supérieur à celui des terrains équipés de la SETU. Celle-ci a été la principale pourvoyeuse de parcelles aux promoteurs immobiliers. La SICOGI et la SOGEFIHA en étaient les premiers bénéficiaires.

La production massive de logements d'ensemble est le fait de ces deux grandes sociétés de promotion immobilière publique. Elles ont réalisé à Abidjan plus de 70.000 logements (R. Parenteau, 1992), essentiellement concentrés dans les communes de Yopougon et Port-Bouet, qui ont accueilli près de 70% de la production de la SOGEFIHA. En 1980, plus 44% des logements de la SICOGI se trouvaient à Yopougon. Toute cette production a été rendue possible grâce à l'intervention directe de l'Etat qui était le bailleur de fonds, le promoteur et le gestionnaire du parc de logement produits avant leur cession à la suite de la crise économique et financière des années 1980. Cette crise le pousse à reformer sa politique sectorielle et à passer

le relais au secteur privé. Il se retire progressivement de la production directe de l'habitat. Il dissout la SOGEFIHA et la SETU. Quant à la SICOGI, elle est maintenue en activité mais elle se comporte désormais comme un promoteur privé. Il crée concomitamment de nouveaux instruments pour accompagner et encadrer les promoteurs privés.

Ces nouveaux instruments concernent notamment le CDMH, le CTU et le FSH, complétés plus tard progressivement par la BHCI, la loi sur la concession d'aménagement foncier et l'AGEF, le renforcement des mesures fiscales incitatives ainsi que du cadre législatif et réglementaire relativement au foncier et à la promotion immobilière. Il a été établi que ce nouvel environnement a permis l'arrivée de nombreux promoteurs immobiliers sur le marché officiel du logement. Contrairement aux promoteurs publics dont les offres étaient majoritairement à Yopougon et Port-Bouet, les productions des promoteurs privés sont principalement localisées dans la communes de Cocody et destinés majoritairement à la classe moyenne et aisée. Sur une période de 25 ans, les programmes réalisés par ces promoteurs totalisaient près de 45.000 logements ; soit un peu plus de la moitié de la production totale de la SICOGI et de la SOGEFIHA réalisée sur la même durée. Cela démontre l'insuffisance et la sélectivité de l'offre de ces promoteurs privés qui a un impact sur l'économie foncière et immobilière ainsi que sur l'espace urbain.

En effet, les principales filières formelles d'acquisition de lots à bâtir et de logements sont animés par des lotisseurs, aménageurs et promoteurs privés qui pratiquent des prix ou des niveaux de loyers relativement élevé au regard de la faiblesse de la capacité financière du plus grand nombre des ménages abidjanais. L'apparition de plusieurs acteurs informels dans le champ de la production de la ville et la pression sur le foncier qui est devenu un bien limité dans la capitale économique ivoirienne, occasionne de nombreux conflits fonciers. La privatisation de la promotion immobilière a aussi des impacts visibles dans le paysage urbain. Ils concernent entre autres, l'étalement urbain qui pousse les promoteurs immobiliers à étendre leurs actions dans les communes périphériques du District et à Grand-Bassam. Ces impacts portent aussi sur les transformations généralisées des logements issus des programmes immobiliers par les acquéreurs et sur la multiplication des enclaves résidentielles. Les transformations répondent à des préoccupations esthétiques, architecturales et économiques et au mode de vie des ménages. Il est par ailleurs établi une corrélation entre que la multiplication des enclaves résidentielles et les programmes immobiliers des promoteurs privés qui sont destinés en très grande partie à la classe moyenne et aisée. Celle-ci aspirant à vivre dans un environnement avec un niveau sécuritaire plus élevé et semble aux cités modernes des villes occidentales.

On note que malgré les efforts, les discours et les slogans de type « on est ensemble », « vivre ensemble », la ville d'Abidjan reste ségréguée, se fragmente, se clôt, voire s'enferme et se rapproche ainsi d'un modèle métropolitain assez banal. Même les efforts de l'Etat pour atténuer les évolutions récentes liées à la privatisation de la promotion immobilière expriment cette convergence avec un modèle global.

En effet, face à la problématique de déficit de logements pour la majorité des ménages et de l'accroissement des quartiers sous équipés et d'habitat précaire, l'Etat a lancé depuis 2011 un programme présidentiel de construction de logements destinés aux ménages à revenus modestes, en partenariat avec des promoteurs privés qui sont appelés à construire les maisons. Dans le modèle de partenariat, la prise en charge des coûts de la mobilisation foncière et des travaux des Voiries et Réseaux Divers primaires est assurée par l'Etat. Cela demande une intervention financière importante de l'Etat. Compte tenu des contraintes budgétaires de l'Etat est-il en capacité financière de faire face à tout à toute cette dépense actuellement? La réussite de ce programme dépend en partie de cette intervention.

BIBLIOGRAPHIE

- AFFOU Yapi Simplicie, « Le contrôle de la gestion des terres urbaines et périurbaines en Côte d'Ivoire », in *Notes et travaux du GDISCI*, numéro spécial, 2006, pp. 35-51
- AGBOSSOU Igor, FRANKHAUSER Pierre (dir) et al; *Eléments de réflexion en vue de comprendre l'Agir Urbain, Synthèse bibliographique et statistique sur la localisation résidentielle*, France, Université de Franche-Comté et Maison des Sciences de l'Homme, juillet 2005, 49 p.
- AHOLOU Cyprien et CORALLI Monica, « Enseigner la sociologie et produire de l'espace urbain en Afrique noire francophone : un cas « d'école », *Espaces et sociétés*, n° 142, date 2010, pp. 49-62
- ALOKO -N'Guessan Jérôme, DIALLO Amadou et MOTCHO Kokou Henri (dir), *Villes et organisation de l'espace en Afrique*, Paris, Karthala, 2010, 226 p.
- ANTOINE Olavarrieta, « Assurer la « production foncière » à hauteur de la croissance urbaine, par les moyens légaux », Paris, 2008
- ANTOINE Philippe, « la crise et l'accès au logement dans les villes africaines » *Crise et population en Afrique*, Paris, EHESS-INED-INSEE-ORSTOM-Université Paris VI, 1996, pp.273- 290
- ANTOINE Philippe, DUBRESSON Alain, MANOU-SAVINA Annie et YAPI DIAHOU Alphonse, «Les en-haut des en-bas et les en-bas des en-haut, classes moyennes et urbanisation à Abidjan (Côte d'Ivoire) », *Revue Tiers Monde*, t XXVI, n° 101, janvier-Mars 1985, pp. 55-67
- ANTOINE Philippe; DUBRESSON Alain et MANOU-SAVINA Annie, *Abidjan « Côté cours »*, Paris, Karthala- ORSTOM, 1987, 274 p.
- ANTOINE Philippe et HERRY Claude, « Urbanisation et dimension du ménage, Le cas d'Abidjan », *Cahiers ORSTOM*, série Sciences Humaines, vol XIX, n° 3, 1983, pp. 295-310
- APPARICIO Philippe et SEGUIN Anne-Marie, « L'insertion des HLM montréalaise dans le milieu social environnant » in *L'Espace Géographique*, t.35,n° 1, 2006, pp.63-85
- ARMAND Myriam, « Tissu social, tissu urbain : Stratégies antagonistes d'occupation de l'espace », *Anthropologie et sociologie de l'espace urbain*, Paris, GLYSI-ORSTOM-IRMAC, 1986, pp.173-195
- ATTAHI Koffi, LOUKOU Brou et YAO Bazin, *L'analyse des pratiques spatiales dans l'habitat économique à Abidjan*, Côte d'Ivoire, Université d'Abidjan-CRAU et CRDI, novembre 1992, 104 p.
- ATTAHI Koffi, LOUKOU Brou et YAO Bazin, *Analyse du processus de cession du patrimoine immobilier de la SOGEFIAHA (Abidjan- Côte d'Ivoire)*, Université d'Abidjan-CRAU et CRDI, novembre 1991, 97 p.

- AUA, « *Analyse des filières de production de terrains urbains et de logements: caractérisation de l'offre de logements. Aspect quantitatif* ». DCGTx, Abidjan novembre 1994, 177 p.
- AUA, « *Analyse des filières de production de terrains urbains et de logements: caractérisation de la demande de logements. Aspect quantitatif* ». DCGTx, Abidjan juin 1994, 333 p.
- AUA, « *Quartiers précaires d'habitats à Abidjan* ». AUA-Fond d'Aide à la Coopération Française, DCGTx, Abidjan, octobre 1992, 442 p.
- AUT, « *Actualisation du schéma directeur du grand Abidjan. Restitution monographique des quartiers précaires. Rapport 1. Document provisoire* ». Ville d'Abidjan, Mai 2009, 180 p.
- AUT, « *Actualisation du schéma directeur du grand Abidjan. Stratégie de résorption des quartiers précaires* ». Rapport 2. Document provisoire. Ville d'Abidjan, Mai 2009, 104 p.
- AVRIL. Bertrand et ROTH. Bernard, *La promotion immobilière, construire pour autrui, Europe* - Presses Ponts et chaussées, 2005, 287 p.
- BART François, BONVALLOT Jacques et POURTIER Roland, *Regards sur l'Afrique, Dossier*, Paris, UGI-CNFG-IRD, n° 379, 2002, 336 p.
- BEDA Laetitia Sandrine, *Le métier de promoteur immobilier en Côte d'Ivoire*, Mémoire de Maîtrise professionnelle, dir.rech : M'BENGUE Serge Habib et TRAORE Mahamoudou, UCAO-Abidjan, 2006, 79 p.
- BERGERON Richard, *Evolution des politiques d'habitat dans le tiers-monde, 1960-1989 ; le cas d'Abidjan*, thèse (Ph.D), Université de Montréal, 1991, 254 p.
- BHCI, *Le bâtisseur*, Côte d'Ivoire, Bulletin d'Info de la Banque de l'habitat de Côte d'Ivoire, n° 00, 2010, 55 p.
- BILLARD Gérald et al, *Quartiers sécurisés, un nouveau défi pour la ville ?*, France-Ed. Carnets de l'info, 2011, 205 p.
- BIONGOLO Philippe, « *La question du financement de l'habitat dans les pays du Sud : comment réaliser des logements abordables ?* » 41^{ème} conférence du réseau Habitat et Francophonie Saint-Denis, II^e de La Réunion, AFD, 18 novembre 2009, 19 p.
- BLANC Bernadette, CHABORNNEAU François et PARENTEAU René, « *Habitat économique, modernisation et promotion sociale à Abidjan* », Rapport de recherche, Université de Montréal, 1991, 175 p.
- BLARY Réjane, N'GUESSAN Serge-Marie et ANDRE François, *Urbanité et quartiers précaires*, bibliothèque nationale du Québec/ Canada, 1999, 42 p.
- BNETD, *Le schéma directeur du grand Abidjan : rapport de synthèse*, Abidjan, 1998, 60 p.
- BOAD, *Rapport sur la détermination de l'Architecture du marché hypothécaire de l'UEMOA, Rapport final Mai 2008*, Togo, Mazars Sénégal, 2009, 88 p.
- BOAD, *Etude relative à l'évaluation du potentiel du marché hypothécaire et de la titrisation des créances dans l'UEMOA, Rapport final Mai 2009*, Togo, Mazars Sénégal, 2009, 191 p.

- BOKO Kouadio Dominique et KOUAKOU Amenan Agathe, *Sociétés civiles immobilières et création de l'espace urbain à Abidjan de 1980 à 2000 : Cas de la commune de Cocody*, Mémoire de Maîtrise, dir rech : ATTA Koffi Lazare, Université de Cocody-IGT, 2005, 135 p.
- BOUQUET. Christian, *Côte d'Ivoire, le désespoir de Kourouma*, Paris-Armand Colin, 2011, 322 p.
- BOUTILLIER. Sophie (dir) et al, *Méthodologie de la thèse et du mémoire*, France- Studyrama , 2009, 235 p.
- BOUYGUES, *Etude préliminaire du marché immobilier du logement à Abidjan*, BCEOM, Côte d'Ivoire, 1997, 38 p.
- CASTELLI Bernard, « La dynamique du marché d'habitation haut de gamme à Quito (Equateur) », *Autrepart* , n° 15, 2000, pp.117-129
- CHAMPAUD Jacques (dir), *Croissance urbaine et dépendance économique en Polynésie française*, Paris, ORSTOM, 1992 , 313 p.
- CHOAY .Françoise, *L'urbanisme, utopies et réalités, Une anthologie*, Paris-Ed du Seuil, 2006, 445 p.
- CHARLEARD Jean-Louis (dir), *Métropoles aux Suds, Le défi des périphéries*, Paris, Karthala, 2014, 441 p.
- COLOMBARD Prout, ROLAND Olivier et TITECAT Michel, *Economie de la construction à Abidjan*, Paris, L'Harmattan, 1988, 151 p.
- COLOOS. Bernard, *Habitat et ville*, Clermont-Ferrand, Ed.de l'aube, 2010, 435 p.
- CONFERENCE DE L'ONU HABITAT II+ 5, *Au-delà du droit, l'accès au logement*, Paris, Réseau Habitat et francophonie, 2011, 28 p.
- CONTAMIN Bernard et FAURE Yves-André, « Des économies et des Etats en Afrique francophone : pour comprendre l'interventionnisme », *cahier des Sciences Humaines*, n° 28 (2), 1992, pp.305-326
- CONTAMIN Bernard et MEMEL-FOTE Harris, *Le modèle ivoirien en questions, Crises, ajustements, recompositions*, Paris, KARTHALA-ORSTOM, 1997, 800 p.
- « Contractualisation Année 2007 ; Aménagement, Développement, Environnement, Santé et Sociétés. Projet : Construction, Gestion et Représentation s Territoriales du Développement durable », Bordeaux, DSPT6-CNRS, 2006, 81 p.
- COULOMB René, « Mobilité résidentielle, emploi et production de t'habitat du plus grand nombre-(de quelques débats au Mexique et en Amérique latine) », *Anthropologie et sociologie de l'espace urbain*, GLYSI-ORSTOM-IRMAC, 1986, pp. 265-276
- COURET Dominique, *Territoires urbains et espace public à Abidjan, Quand gestion urbaine et revendications citoyennes composent... » Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris, KARTHALA-ORSTOM, 1997, pp. 429- 458

- CROUSSE Bernard, LE BRIS Emile et LE ROY Etienne, *Espaces disputés en Afrique noire: Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, 426 p.
- DAMON. Julien et MICHEAU. Michel, *Quarante ans d'urbanisme, clés pour le présent*, Europe, Ed de l'aube, 2009, 235 p.
- DAVIGNON. Jean-François, *Droit de l'urbanisme*, France - Litec, 2007, 175 p.
- DAVIS Mike, *Le pire des mondes possible. De l'explosion urbaine au bidonville global*, La découverte, 2006, 249 p.
- DEGOUTIN Stéphane; « Petite histoire illustrée de la ville privée », *revue urbanisme*, n° 337, juillet/août 2004, 8 p.
- DESCHAMPS Emmanuelle, « Droit dans la ville et droit territorialisé, La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale », *Revue française des affaires sociales*, n° 3, septembre 2001, pp. 81- 97
- DESTREMAU Blandine, « Projets de régularisation et création d'un marché foncier à Nouakchott, Mauritanie : que sont les pauvres devenus, », *Montpellier, colloque International « Les frontières de la question foncière- At the frontiers of the land issues »*, 2006, 72 p.
- DIAGANA Isaak, « Régulation et intégration des quartiers précaires et « irréguliers » de Nouakchott », *Belgique, Conférence N-AERUS, Quelles réponses à l'informalité et à l'illégalité des établissements humains dans les villes en développement*, 2001,
- DI MEO Guy, « La métropolisation. Une clé de lecture de l'organisation contemporaine des espaces géographiques », in *l'information géographique*, vol.74, n° 3, 2010, pp. 23-38
- DIVAY, LELOUP Xavier et SEGUIN Anne-Marie, *Stratégie municipale, éléments d'un prototype*, France, INRS-Urbanisation, Culture et Société, 22 novembre 2005, 115 p.
- DUBRESSON Alain, « Travail, Migrations, insertions : Vers une nouvelle donnée spatiale en Côte d'Ivoire », *La ville à guichets fermés? Itinéraires, réseaux et insertion urbaine*, Paris, IFAN-ORSTOM, 1995, pp. 217- 237
- DUBRESSON Alain et JAGLIN Sylvie, *Gérer la ville du Prince, le difficile exercice communal à Yamoussoukro (Côte d'Ivoire)*, Paris, CEGAN-ORSTOM, 1993, 64 p.
- DUBRESSON Alain et MANOU-SAVINA Annie, « Les conditions d'habitat en milieu urbain et leurs incidents sur la mortalité des jeunes enfants », *Habitat sommaire*, Abidjan, UNICEF, 1988, 11 p.
- DUBRESSON Alain et MANOU-SAVINA Annie, « Abidjan-populaire: Au-delà des apparences », *Cités Africaines*, Côte d'Ivoire, 1985, pp. 19-45
- DUBRESSON Alain et MANOU-SAVINA Annie, « L'habitat populaire à Abidjan », *Cités Africaines*, 1985, pp 32-35

- DURAND-LASSERVE Alain et NDIAYE Selle, « The social and economic impact of land titling programmes in Dakar, Senegal- Main findings of the socio-economic survey in five settlements in Dakar and Pikine », 2008. 61 p.
- DUREAU Françoise (dir) et al, *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, Paris, Anthropos- IRD, 2000, 589 p.
- DUREAU Françoise et Paquette Catherine, « Produire la ville : des logements en grande partie auto-construits » in *Géographie de l'Amérique Latine*, Rennes, PUR, 2006, pp.237-262
- DUREAU Françoise, « Les systèmes résidentiels : concepts et applications », in *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, coll. Habitat et Sociétés, pp. 355-382
- DRIANT Jean-Claude, Problèmes politiques et sociaux, Politiques de l'habitat et crises du logement, Paris, La documentation française, n° 944 janvier 2008, 109 p.
- DROBENKO. Bernard, *Mémentos LMD, Droit de l'urbanisme*, France - Ed . Gualino, 2005,295 p
- EL KADI Galila , «La démocratisation du logement en Algérie, discours et pratiques » , *Le logement, l'Etat et les pauvres dans les villes du tiers-monde* , juin 1987, pp. 39- 58
- EL KADI Galila , «Le désengagement de l'Etat dans la ville Egyptienne » , *Le logement, l'Etat et les pauvres dans les villes du tiers-monde* , juin 1987, pp 9- 36
- GRANELLE .Jean-Jacques, *Economie Immobilière, Analyses et Applications, Economica*, Paris -1998, 533 p.
- « Etats Généraux du logement : 15 propositions pour renouveler la politique du logement », *Résumé des propositions formulées par les Etats Généraux du logement*, paris, 4 mai 2010, 8 p
- FANCHETTE Sylvie, « Périurbanisation, libéralisation du marché foncier et villages de métier. Le grand projet d'extension de Hà Nôi », in *L'Espace Géographique*, t. 40, n° 1, 2011,pp. 1-14
- FARVACQUE Catherine et McAUSLAN Patrick, *La réformes des politiques foncières urbaines dans les pays en développement*,Kenya, Programme de gestion urbaine- Banque Mondiale- Washington-DC, 1993, 110 p
- FATHALLAH Debbi, « La question du logement en milieu urbain »,*50 ans de développement humain et perspectives 2025*, Maroc, CND, pp. 155-175
- FAURE Yves-A et LABAZEE Pascal, Socio-économie des villes africaines, Bobo et Korhogo dans les défis de la décentralisation, Paris, IRD-KARTHALA, 2002, 556 p
- FAURE Yves-André et MEDARD Jean-François, « L'Etat-business et les politiciens entrepreneurs Néo-patrimonialisme et Big men : économie et politique », *entreprises et entrepreneurs Africains*, Paris, KARTHALA-ORSTOM, 1995, pp.289-309

- FERJANI M.C, « Le processus de ségrégation sociale et spatiale dans le grand Tunis », *Anthropologie et sociologie de l'espace urbain*, GLYSI-ORSTOM-IRMAC, 1986, pp.151-159
- FONDANECHÉ. Daniel, *Rédiger un mémoire professionnel, de master ou une thèse*, 2^{ème} édition conforme au LMD, Paris- Ed. Vuibert, 2006,186 p.
- Gabriel Dupuy, *L'urbanisme des réseaux*, Armand Colin, 1991, Paris, p. 24.
- GAUTREAU Delphine, *La dynamique de l'habitat au nord-ouest de Cocody à Abidjan*, Mémoire de Maîtrise, dir rech : POTTIER et N'GOTTA, IGT-université de Cocody et IGAR université de Nantes, 1998 150 p.
- GARAT Isabelle,« L'emballage immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes » ;*Noroi*, Nantes, n° 212, 2009, pp. 23-39
- GHEKIERE. Laurent (dir) : *Parcs locatifs sociaux, Politiques de vente comparées dans les Etats membres de l'UE, Rapport de synthèse*, Paris, CECODHAS-UE, 1995,49 p.
- GIRAUT Frédéric, « Les nouveaux rapports entre politiques nationales et dynamiques territoriales locales : une comparaison Maroc-Afrique du Sud », in *Les territoires à l'épreuve des normes : référents et innovations. Contributions croisées sud-africaines, françaises et marocaines, Marrakech, Lerma*, Université Cadi Ayyad, revue Montagnes Méditerranéennes, 2009, pp.359-367
- GODIN Lucien, *Préparation des projets urbains d'aménagement*, Banque Mondiale, 1987, 217 p.
- GOULET Jean, « *Les pauvres qui construisent la ville : Réseaux et stratégies dans les bidonvilles de Port-au-Prince* », Colloque étudiant : Réalités et transformations des milieux urbain et régional, Canada, 2004,7 p
- GRANELLE Jean-Jacques, « La promotion immobilière privée en France en 2000 », 7th European Real Estate Society Conference, n° 136, Bordeaux, 2000, 14 p.
- GRATKOWSKI Lucile, *La ville illégale d'aujourd'hui, le Mexico de demain ? Processus d'urbanisation irrégulière et la régularisation de la terre au sud du district Fédéral*, mémoire M 2, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2011, 103 p.
- GUY. André, *Guide pratique de réalisation d'une opération Immobilière*, Paris- Ed. EYROLLES, 1996, 368 p.
- HABITAT II), *Rapport National Canadien : Conférence des Nations Unies sur les établissements Humains, Istanbul (Turquie) New-york- juin 2001*, Canada, Habitat et Francophonie, 1996, 49 p.
- HAERINGER Philippe, Journées d'études : « *Crise et évolution des modes de gestion des villes dans les pays en développement Quels nouveaux outils ? Quels nouveaux secteurs ? Quelles nouvelles pratiques ? Quelles dynamiques ?* », Marly-Le-Roi, Journées d'études, 24-26 Janvier 1985, 42 p.

- HAERINGER Philippe (dir) et al, « Vingt-cinq de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral », *Politique africaine n° 17*, Paris, Karthala, 1985 pp. 20-40
- HAERINGER Philippe (dir) et al, « ABIDJAN », *Repères comparatifs pour les 19 métropoles*, economica, 2000, pp. 419- 432
- HAERINGER Philippe, « Une approche pragmatique des situations foncières », *Rapport introductif aux journées d'étude sur des problèmes fonciers en Afrique noire*, Paris, AFIRD-LAJ, 1980, 9 p.
- HAERINGER Philippe (dir) et al, « Abidjan: Quatre cercles plus un , Expansion spatiale et redistribution des densités », in *Métropoles en mouvement*, Paris, IRD-ORSTOM, 2000,, pp. 73-80.
- HAERINGER Philippe et DAVID JC), Anthropologie et sociologie de l'espace urbain, Programme « Citadinités » Dossier n° 2, Document provisoire, CNRS, ORSTOM, Université Lyon II, 1986, 288 p.
- HAERINGER Philippe, « Stratégies privées d'occupation de l'espace en milieu urbain et péri-urbain », in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 415 p.
- HAERINGER Philippe, *De CARACAS à KINSHASA*, Paris, ORSTOM- Institut Français de Recherche Scientifique pour le Développement en Coopération, Collection Travaux et Documents n° 179, 1984, 454 p.
- HAERINGER Philippe, Stratégies populaires pour l'accès au sol dans la ville africaine. Une grande partie de dés dans la banlieue d'Abidjan (ou l'impossible débat avec l'Etat). *Enjeux fonciers en Afrique noire*, ORSTOM/Karthala, 1982, pp. 341-359
- HAERINGER Philippe, « LA dynamique de l'espace urbain en Afrique noire et à Madagascar : Problèmes de politique urbaine », *La croissance urbaine en Afrique noire et à Madagascar*, Colloque internationaux du Centre National de la Recherche Scientifique, n° 539, *Sciences Humaines*, Paris, 1970, pp. 177-188
- HAERINGER Philippe, *Diagnostic du problème de l'habitat à Abidjan: Réflexion sur les chances et l'opportunité des diverses solutions envisagées ou proposées*, Proposition d'étude, Abidjan, 1973, 8 p.
- HAERINGER Philippe, « Structures foncières et création urbaine à Abidjan ». In: *Cahiers d'études africaines*. Vol. 9 N°34, 1969, pp. 219-270
- HAGUENAUER-CACERES Lucie, « Construire à l'étranger : le rôle de la SCET Coopération en Côte d'Ivoire de 1959 à 1976 », *Histoire Urbaine*, n° 23, décembre, 2008, pp.45-159
- HORENFELD. Gilles, *Etude sur la production et le financement de logements sociaux à Abidjan, Rapport final*, Côte d'Ivoire - AFD, 2013, 123 p.
- HUETZ. Alain (dir) et al, *Les cahiers d'outre-mer : Menaces sur la flore et la Faune dans les pays tropicaux*, Revue de Géographie de Bordeaux, N° 172-43^{ème} année, 1990, 573 p.
- JAGLIN Sylvie, « Services en réseaux et villes africaines : l'universalité par d'autres voies ? », in *L'Espace géographique*, 2012-1, t.41, pp.51-67.

- KOUASSI Amenan Micheline, *Les sociétés civiles immobilières : Le cas d'Attoban*, Mémoire de Maîtrise, dir. Rech : ATTA Koffi et HAUHOLOT Assepo, IGT-Université d'Abidjan, 1995, 113 p.
- LAGRE. Françoise (dir), *Copropriété mode d'emploi: un règlement à respecter, Répartition des charges, Nouvelles règles comptables, Syndic et conseil Syndical, Vote et réalisation des travaux*. Belgique-« Intérêts privés », 2007, 207 p.
- LAURANS Valérie, *Chroniques du confort à Shanghai : Nouvelle donne et jeu social du bien-être dans l'habitat de 1996 à 2005*, thèse de doctorat en géographie, Université Aix-Marseille III, 2008, 518 p.
- LE BRIS Emile (dir) et al, *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest*, ORSTOM, IFU-PARIS VII, CNRST-IRSSH, septembre 1991, 223 p.
- LE BRIS Emile, « Croissance urbaine et gestion des villes », *Examen et évaluation de l'application du programme d'action de la conférence internationale sur la population et le développement (1994)*, France, Ministère de l'Emploi et de la Solidarité- Ministère des Affaires Etrangères, 1999, PP 75-82
- LE BRIS Emile, Etienne et MATHIEU Paul, *L'appropriation de la terre en Afrique noire: Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991, 358 p.
- LE BRIS Emile, OSMONT Annick, MARIE Alain et SINOUE Alain, *Famille et résidence dans les villes africaines, Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, L'Harmattan, 1987, 268 p.
- LEFEBVRE Henri, *Le droit à la ville*, 3^{ème} ed, Paris, Economica Anthropos, 2009, 135 p.
- « *Le foncier en milieu urbain* », Actes journée d'étude Adp, Paris, Association de professionnels-villes en développement, 5 septembre 2008, 80 p.
- LEVY Jacques, « Penser la ville : un impératif sous toutes les latitudes », in *Cahiers d'Etudes sur la Méditerranée Orientale et le monde Turco-Iranien*, n^o 25, 1997, pp. 13-30
- « Le partenariat entre les secteurs Public et privé dans la fourniture de logements » Maseru, Lesotho, Shelter-Afrique, 16 juin 1998, 52 p.
- LIMONOV Leonid et MIAGKOV Vladislav, « La privatisation à Saint- Pétersbourg : Les défis de l'ère Post-soviétique », *L'ère urbaine*, vol 2, n^o 4, septembre 1995, 1-6 p.
- LOBA Akou , « Les déterminants de la dynamique spatiale de la ville de Bingerville (sud de la Côte d'Ivoire) de 1960 à nos jours », *échogeo revue*, 2010, 15 p
- LORRAIN Dominique (dir), *Métropoles XXL en pays émergents*, Paris, Sciences po les Presses, 2011, 408 p.
- LUSSAULT Michel, *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris, Grasset, 2009, 224 p.
- MADORE François et VUAILLAT Fanny, « Les logiques sécuritaires dans le discours des promoteurs et des résidents des ensembles résidentiels fermés : l'exemple de Nantes »; *Norois*, Nantes, n^o 212, 2009, pp.9-22

- MANOU-SAVINA Annie, « Coup d'œil sur les expériences pilotes en faveur de l'habitat social à Abidjan », *Cités Africaines*, 1985, pp.46-50
- MARGUERAT Yves, « Le capitalisme pervers ou cent ans de production de l'espace à Lomé », *Cahier ORSTOM*, série Sciences Humaines, vol, n^o 4, 1985, pp.451-460
- MASSIAH G et TRIBILLON J-F, « Les différents visages de la planification urbaine », *Planification urbaine*, Union-Habitat, *Cohésion 2014-2020 : Les HLM s'engagent pour une croissance durable et inclusive*, Paris, union sociale pour l'habitat, 1985, 27 pp. 8-19.
- METIVIER Denis et LAMBERT, Sandrine, *La résidentialisation*, Nantes-habitat, 2003, 23 p.
- MILBERT Isabelle, « Politiques publiques et logement du plus grand nombre en Inde », *Logement du plus grand nombre en Inde*, Revue tiers monde, t, XXIX, n^o 116 ; octobre-décembre 1988, pp.1185- 1194
- « Mise à jour et finalisation des travaux du Schéma Directeur de Développement Industriel (SDI), Filière Matériaux de construction en Côte d'Ivoire : Diagnostic et recommandations », Groupe Ingérop, France, décembre 1997, 80 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE Françoise, *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan, 2002,412 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE Françoise (dir), , « L'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales (Liban, Maroc Algérie, Mauritanie) », *Programme de recherche PRUD, Centre National de Recherche Scientifique (CNRS)*, Université de Tours, France, Février 2004, 178 p.
- N'GUESSAN Kouamé, « Devant et derrière les murs : La qualité de la vie dans l'habitat économique d'Abidjan », *Cahier ORSTOM*, série Sciences Humaines, volume XIX, n^o 4, 1983, pp. 449-458
- ONU-HABITAT, *Profil urbain d'Abobo*, 33 p
- ONU-Habitat, *Diagnostic Urbain et Projets d'Aménagement, Carrefour-Feuilles, Quartiers de Descayettes, Saieh, Sanatorium et Savane-Pistaches*, ONU-Habitat, Haïti, 2012,100 p.
- ONU HABITAT, Guide pratique pour les décideurs politiques, Loger les pauvres dans les villes Africaines, L'Alliance des villes, Nairobi, 2011, 1(48 p), 2 (48p), 3 (45p), 4 (50p) et 5 (58p)
- PANDOLFI Laurent, *Une terre sans prix. Réforme foncière et urbanisation au Viêt-Nam. Hà Nôi, 1986-2000*, Paris, Institut français d'urbanisme, Université Paris 8, thèse de doctorat en urbanisme et en aménagement, 2001, 568 p.
- PAQUOT Thierry, « Introduction: «Habitat,« habitation», «habiter», précisions sur trois termes; *Habiter, le propre de l'humain* ,Europe, 2007, pp. 7- 16
- PARENTEAU René et CHARBONNEAU, « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain », *Cahiers de géographie du Québec*, volume 36, n^o 99, décembre 1992, pp. 415-437

- PETTANG Chrispin, VERMANDE Paul et ZIMMERMANN Monique, « L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun », *Cahier des Sciences Humaines*, n° 31 (4), 1995, pp. 883-903
- PIRON Marie, « Mobilité et résidence : Systèmes résidentiels et structure de l'information », *Atelier de travail CEPED Nogent-sur-Marne*, 16-17 novembre 2004, 9 p.
- POLLARD Julie, «Portrait d'entreprise, les grands promoteurs immobiliers français», *Flux*, n° 69, septembre 2007, pp. 94-108
- « *Population mal logées et professionnels de l'habitat : un même combat pour une ville sans taudis* », 26^{ème} conférences internationale de réseau-Habitat et Francophonie, Dakar-Sénégal ; Paris, 6 au 12 avril 2002,69 p.
- PREVOT SCHAPIRA Marie-France. Territoires urbains et politiques sociales en Amérique latine : réflexions à partir des cas argentin et mexicain. In : Le Bris Emile (ed.). *Villes du sud : sur la route d'Istanbul*. Paris : ORSTOM, 1996, p. 107-130.
- PUMAIN Denise et SAINT-JULIEN Thérèse, *Les interactions spatiales*, Paris, Armand Colin (Coll.Cursus), 2001, 192 p.
- PUMAIN Denise, Léna. SANDERS et SAINT-JULIEN Thérèse, *Villes et auto-organisation*, Paris. Économica, 1989, 191 p.
- QUERTAMP Fanny, « La périurbanisation de Hà Nội. Dynamiques de la transition urbaine vietnamienne et métropolisation », in *Annales de géographie*, n° 671-672, 2010, pp. 93-119
- « Rapport du conseil social au congrès de l'union sociale pour l'habitat », Rennes, 25, 26 et 27 septembre 2012, Union Sociale pour l'Habitat, 20 p.
- RCI- MINISTERE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, *Analyse des filières de production de terrains urbains et de logements, Caractérisation de l'offre de logements*, Côte d'Ivoire-DCGTX, novembre 1994, 50 p.
- RENARD Vincent, « Coût du logement: la question du foncier », *Le coût du logement*, Informations sociales, n° 155, 2009, pp. 48- 57
- RCI-MINISTERE DU LOGEMENT DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT, *Législation et réglementation en matière de foncier et d'urbanisme, Recueil des textes domaniaux et fonciers*, Côte d'Ivoire, 1997,81 p.
- RCI-MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, *Recueil des opérations des sociétés immobilières Abidjan 1984-1992*, Côte d'Ivoire, 1993,145 p.
- RCI-MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES ; MINISTERE DU LOGEMENT, DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT, *Rapport de fin de liquidation de la SETU, Annexe 3.5 Situation active et passive*, Côte d'Ivoire, BNETD, 1997,36 p.

RCI-MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES ; MINISTERE DU LOGEMENT, DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT, *Rapport de fin de liquidation de la SETU, Annexe 4.6, Etat des indemnités de purge des droits coutumiers Opérations : 260, 265, 270,271(Ananeraie, CHU-Yopougon)Plan de référence « Parcelles villageoises Niangon-Lokoa », Côte d'Ivoire, BNETD,1997, 38 p.*

RCI-MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES ; MINISTERE DU LOGEMENT, DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT, *Rapport de fin de liquidation de la SETU, Annexe 5, Immobilisations, Côte d'Ivoire, BNETD, 1997, 47 p.*

RCI-MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES ; MINISTERE DU LOGEMENT, DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT, *Rapport de fin de liquidation de la SETU, Annexe 4.5, Etat des indemnités de purge des droits coutumiers Opérations : 205,206,(BONOUMIN)Plan de référence « Parcelles villageoises Abobo-Te/Bonoumin », Côte d'Ivoire, BNETD, 1997, 45 p.*

RCI-MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES ; MINISTERE DU LOGEMENT, DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT, *Rapport de fin de liquidation de la SETU, Annexe 4.4, Etat des indemnités de purge des droits coutumiers Opérations : 146,148,151,152 (Deux-plateaux, Dokui)Plan de référence « Parcelles villageoises Abobo-Te/Bonoumin), BNETD,1997,55 p.*

RCI-MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES- TRESOR, *Documentation pour l'établissement du certificat de propriété des logements SOGEFIHA, Côte d'Ivoire, Trésor, 2003, 58p.*

RCI-MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, *Fiche suivi des opérations immobilières en cours, Abidjan, 21 Mars 2007, 18 p.*

RCI-MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, *Fiche suivi des opérations immobilières en cours, Abidjan, 21 Mars 2007, 18 p.*

RCI, *Le financement de l'habitat à Abidjan, Côte d'Ivoire, BNETD, juin 2009, 69p*

RCI- MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DES RESSOURCES ANIMALES, *Recueil des textes relatifs au domaine foncier rural, 2001, 70 p.*

RCI-MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME, *Séminaire des professionnels de l'immobilier et du bâtiment, Yamoussoukro 1^{er} et 2 juillet 1999,20 p.*

RCI-MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME, *Séminaire des national sur la problématique de l'habitat économique en Côte d'Ivoire ; Rapport général de synthèse des travaux de réflexion engagés par les trois commissions préparatoires durant les mois de novembre et décembre 1988, Côte d'Ivoire 7, 8, 9, et 10 février 1989, 26 p.*

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE, *Recueil des textes de lois sur la décentralisation, Côte d'Ivoire, 2002, 64 p.*

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE), *Législation et règlementation de la construction, Côte d'Ivoire, 1997, 87 p.*

- REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE, « SOGEFIHA-LIQUIDATION », *Rapport de liquidation*, Côte d'Ivoire-Abidjan, Février 1998, 12 p.
- REPUBLIQUE DE FRANCE, « Professionnels de la coopération urbaine », *villes en développement*, France, n° 62, décembre 2003, 7
- REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE, *Enquête par grappes à indicateurs multiples 2006*, Côte d'Ivoire, 2007, 199 p.
- REPUBLIQUE DE FRANCE, « Exclusion et pauvreté urbaine », *villes en développement*, France, n° 53, septembre 2001, 7 p.
- REPUBLIQUE DE FRANCE, « Brésil », *villes en développement*, France, n° 52, juin 2001, 7 p.
- REPUBLIQUE DE FRANCE, « Agir sur le logement », *villes en développement*, septembre 2001, France, n° 56, juin 2002, 7 p.
- ROCHFORD Michel (dir), « Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers-Monde », *in revue tiers-Monde*, t.XXIX, n° 116, 1988, pp. 1041-1278
- SABATIER Bruno, « Les résidences fermées à Toulouse: une offre immobilière construisant la « ville privée ». », *Espaces et sociétés*, France, n° 123, 2005, pp. 131-149
- SAFAR ZITOUN Madani, « L'ingénierie participative dans les programmes publics de logement social. Contenu et limites de l'expérience Algérienne », *Habitat social au Maghreb et au Sénégal, Gouvernance urbaine en Questions*, Habita et Sociétés, Paris, l'Harmattan, 2009, pp.171- 191
- SALAZAR C, « Propriété communale et marchés fonciers dans la zone métropolitaine de la ville de Mexico (ZMVM) », *in Tiers Monde*, 2011, pp. 95-114
- SANTOS Milton, *La nature de l'espace*, Paris, L'Harmattan, 1997, 265 p.
- SATCI-AXES MARKETING, *Projet ville nouvelle, test de concept terrains route de Grand Bassam, rapport*, Côte d'Ivoire- SATCI-AXES MARKETING, 2008, 80 p.
- SCHTEINGART Martha, « Croissance urbaine et politiques foncières : Etude comparée d'Abidjan et de Mexico », *Anthropologie et sociologie de l'espace urbain*, Dossier n° 2, octobre 1986, pp. 196- 216
- SERIGNE Mansour Tall, *Investir dans la ville africaine, les émigrés et l'habitat à Dakar*, Paris, CREPOS-KARTHALA, 2009, 286 p.
- « Séminaire sur le financement de l'habitat », *Réseau*, Marrakech, 10 Mars 1989, 55p.
- « Séminaire sur le financement de l'habitat », *Réseau*, Franceville 13 Mai 1992, 80 p.
- SOUMAHORO Christelle, « Modèles et types d'habitat à loyers modérés à Abidjan : l'Etat propose, les habitants et les constructeurs disposent... », *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris, KARTHALA-ORSTOM, 1997, pp. 515- 528
- STECK Jean-Fabien, « Yopougon, Yop city, Poy...périphérie et modèle urbain », *Autrepart*, n° 47, 2008, pp. 227-244

- TOPALOV Christian, *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris, Mouton, 1974, 413 p.
- TRIBILLON Jean-François, *Villes africaines, Nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris, adef, 1993, 317 p.
- TRICAUD Pierre-Marie, *Ville et nature dans les agglomérations d'Afrique et d'Asie*, Paris, Editions du GRET, 1996, 103 p.
- « Une politique du sol : pourquoi ? », conférence conjointe, Montréal, avril 1976, 79 p.
- VANIER Martin, « Métropolisation et tiers espace : quelle innovation territoriale ? », in *Rencontres de l'innovation territoriale*, Grenoble, 2007, 4 p.
- VANIER Martin, *Le pouvoir des territoires. Essai sur l'interterritorialité*, Paris, Economica-Anthropos, 2007, 160 p.
- VELTZ Pierre, *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*, Paris, PUF, 1996, 264 p.
- VENNETIER Pierre (dir), *La croissance urbaine dans les pays tropicaux. Croissance périphérique des villes : cas de Bangkok et Brazzaville*, Bordeaux, CEGET-CNRS, 1976, 286 p.
- VENNETIER Pierre (dir), *La périurbanisation dans les pays dans les pays tropicaux*, in *Espaces tropicaux*, Bordeaux-Talence, n° 1, 383 p. VENNETIER Pierre, *Urbanisation et développement dans les pays tropicaux*, *Espaces tropicaux*, n° 4, France-Centre d'Etude de Géographie tropicale, 1991, 198 p.
- VIEILLARD-BARON Hervé, « Les recompositions des périphéries dans les pays en développement », in *les banlieues : des singularités françaises aux réalités mondiales*, Paris, Hachette (coll. Carré géographie), 2001, pp 233-267
- ZUO Estelle, *La rue-des-jardins : un espace de vie et de travail*, Mémoire de Maîtrise, dir rech : DEMBELE Ousmane, IGT-Université d'Abidjan –Cocody, 2010, 160 p.
- YAPI-DIAHOU Alphonse, « Les périphéries abidjanaises : territoires de redistribution et de relégation », in *Les métropoles du Sud vues de leurs périphéries*, Grafigéo n° 2011-34, 2011, pp. 107-122.
- YAPI-DIAHOU Alphonse. « L'Etat et les municipalités en Côte d'Ivoire : un jeu de cache-cache? » In : *Le droit et ses pratiques. Politique Africaine*, 1990, (40), pp. 51-59.
- YAPI-DIAHOU Alphonse, *Baraques et pouvoirs dans l'agglomération Abidjanaise*, Paris, l'Harmattan, 2000, 456 p.
- YAPI-DIAHOU Alphonse, *La périlleuse insertion des migrants a Abidjan : l'Etat et les migrants face a la question du logement*, Paris, ORSTOM, 1989, pp.147-158

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des promoteurs privés ayant introduit une demande d'agrément

N°	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	CAPITAL SOCIAL
1	ABRI 2000	SARL	200 000 000
2	AYUF	SARL (UP)	10 000 000
3	BATIM-CI	SA avec CA	100 000 000
4	COME ENTREPRISE	SARL	1 000 000
5	COMPAGNIE IMMOBILIER CI	SARL	20 000 000
6	CORAIL DEVELOPMENT COTE D'IVOIRE	SARL	1 000 000
7	COTE D'IVOIRE COMMERCE CIC	SARL (UP)	9 000 000
8	DAN SERVICE	SARL	10 000 000
9	EICER	SARL	10 000 000
10	ENATELC	SARL	1 000 000
11	FINANCE ET PATRIMOINE HOLDING	SA	200 000 000
12	G. KYP SA	SA avec CA	10 000 000
13	GANDOUR CONSTRUCTION DEVELOPPEMENT	SARL	30 000 000
14	GFCI	SA	236 930 000
15	GLOBAL SERVICES	SARL	5 000 000
16	GROUPE CEB	SARL	7 500 000
17	HABITAT BELLE COUR (HB-CI)	SARL	10 000 000
18	ILOTAGE	SA	10 000 000
19	IMMOBILIARE	SARL	10 000 000
20	INTERBAT	SARL (UP)	50 000 000
21	INTERTRAM	SARL	5 000 000
22	INVESTISSEMENT GROUPE	SARL (UP)	1 000 000
23	ITAL COSTRUZIONI	SA	10 000 000
24	ITRABUP	SARL (UP)	1 000 000
25	IVOIRE LOGEMENTS	SARL	1 000 000
26	IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	SARL	5 000 000
27	LA CENTRALE DE L'IMMOBILIER (LCI)	SARL	1 000 000
28	LBF LES BATISSEURS DU FROMAGER	SARL	5 000 000
29	LES FIGUIERS	SA	50 000 000
30	LES LAURIERS	SARL	200 000 000
31	LES ROSIERS	SARL	200 000 000
32	LES SATELLITES	SARL	5 000 000
33	LGS LEGAL GLOBAL SERVICE	SARL (UP)	3 000 000
34	ORIBAT	SARL	1 000 000
35	OSCARINE	SARL	3 000 000
36	PERFORMER IMMOBILIER	SARL (UP)	10 000 000
37	PROGIM SA	SA avec CA	10 000 000
38	PROMOGIM	SARL	5 000 000
39	PROXIM FINANCE CONSTRUCTION	SARL (UP)	1 000 000
40	ROHI IMMOBILIER	SARL	5 000 000

N°	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	CAPITAL SOCIAL
41	SATCI	SA avec CA	100 000 000
42	SCI ALOBHE	SARL	10 000 000
43	SCI LES OLIVIERS	SCI	10 000 000
44	SCI PENIEL	SARL	5 000 000
45	SCI SYNACASSCI MBADON II	SCI	1 000 000
46	SCI TCHEGBAO	SCI	50 000 000
47	SICOPIM		
48	SION IMMOBILIER	SARL (UP)	9 900 000
49	SIPIM	SA avec CA	150 000 000
50	SOCIETE BOSS INTERNATIONAL (SBI)	SARL	1 000 000
51	SOCIETE D'HABITATION MODERNE (SHM)	SA avec CA	50 000 000
52	SONA INTERNATIONAL	SARL (UP)	3 000 000
53	SOPHIA	SARL (UP)	1 000 000
54	SOPIM	SA	600 000 000
55	SOTRAPIM	SARL	10 000 000
56	SUISSE CONSTRUCTION	SA avec CA	100 000 000
57	TERRACFRIC-PROMOTION	SARL	10 000 000
58	TWINS IMMOBILIER	SARL	5 000 000

Source : réalisation propre à partir des données recueillies au MCUH - juin 2010

Annexe 2 : Etude sur le développement de la promotion immobilière à Abidjan

Fiche d'enquête n° 1 : Promoteurs et promotions immobilières

- Date :...../...../..... N° Fiche :.....
- Enquêteur :.....

1. Société de promotion immobilière

- 1.1. Raison sociale :..... 1.2. Date de création :...../...../.....
- 1.3. Siège social :..... 1.4. Adresse géographique :.....
- 1.5. Adresse postale :..... 1.6. N° d'immatriculation au RC :.....
- 1.7. Statut :..... 1.8. Agrément ministériel :.....
- 1.9. Niveau de qualification du personnel :.....Bon.. Moyen..
- 1.10. Niveau d'équipement :.....Bon... Moyen..... ..
- 1.11. Total d'employés permanents :..... 1.12. Nombre d'employés occasionnels :...
- 1.13. Total des opérations immobilières réalisées à Abidjan :.....
- 1.14. Total de logements produits correspondant :.....

N°	Nom de l'opération	Commune	Types de logement	Total logements
1				
2				
3				
4				
5				

- 1.15. Lien ou partenariat avec d'autres opérateurs : Oui. Non.... ...
- 1.16. Si oui, lesquels.....

2. Promotions immobilières (Multiplier cette page au besoin et à renseigner par opération immobilière)

- 2.1. Promoteur :..... 2.2. Nom de l'opération :.....

2.3. Commune d'accueil :..... 2.4.Quartier.....

2.5. Année de réalisation :..... 2.6. Surface du terrain (ha) :.....

2.7. Coût et filière d'acquisition du terrain :.....

2.8. Logements

Type de logement	Nombre de logements	Nombre de pièces	Surface utile (m2)	Surface de la parcelle (m2)	Niveau de standing	Prix du logement

2.9. Nombre total de logements :..... 2.10. Modalités d'acquisition :.....

2.11. Nature et nombre d'équipements socio-collectifs :.....

2.12. Niveau de viabilisation (VRD)

2.13. Total des investissements :.....FCFA

2.14. Mode de financement :.....

2.15. Accord préalable : Oui.. Non.. 2.16. Permis de construire : Oui.. Non..

2.17. Délai d'exécution des travaux :..... 2.18. Délai de livraison de l'immeuble :.....

2.19. Exonération fiscale : Oui.. ... Non.. Si oui montant :..... FCFA

2.20. Insertion de l'opération dans un plan d'aménagement général : Oui. Non..

2.21. Syndicat de copropriété : Oui. ... Non..

2.22. Observations particulières :.....

3 - Plans

Joindre le :

- plan de situation de l'opération immobilière
- plan de lotissement de l'opération immobilière

4 – Perspectives : projets dans les 5 ans à venir

<i>Noms opérations</i>	<i>Commune d'accueil</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Types de logements</i>	<i>Standing</i>	<i>Equipements</i>
1					
2					
3					
4					

NB : Veuillez joindre éventuellement en annexe, toute information complémentaire ou que vous jugerez utile.

Annexe 3 : Etude sur le développement de la promotion immobilière à Abidjan

Fiche d'enquête n° 2 : Associations syndicales et syndics

- Date :...../...../..... N° Fiche :.....
- Commune :..... Quartier :.....
- Enquêteur :.....

1. Nom de l'opération :..... 2. Date de livraison des logements :.../.../.....
2. Types de logements :.....
3. Nombre total de logements dans le quartier :.....
4. Equipements socio-collectifs :.....
5. Date de création de l'association syndicale:...../.../.....
6. Organisation de l'association syndicale :.....
.....
7. Niveau d'entretien du quartier :.....Soigné........Bon........Moyen........
8. Nombre total de logements modifiés dans le quartier :.....
9. Taux de cotisation mensuelle :.....F CFA.....
10. Projets physiques réalisés par l'association syndicale :.....
.....
11. Coût des projets réalisés :.....F CFA..
12. Mode de financement des projets réalisés :.....
13. Autres actions réalisées par l'association syndicale :.....
14. Nombre de propriétaires résidents :..... 15. Nombre de locataires :.....
16. Autres statuts d'occupation et nombre :.....
17. Projets de l'association syndicale :.....
.....
18. Observations particulières :.....

Annexe 4 : Etude sur le développement de la promotion immobilière à Abidjan

Fiche d'enquête n° 3 : Résidents et cellules architecturales

- Date :...../...../..... N° Fiche :.....
- Commune :..... Quartier :.....
- Nom de l'opération :..... Enquêteur :.....

1. Résident

- 1.1. Date de naissance :...../...../..... Sexe :.....M........F.....
1.2. Nationalité (Ivoirienne=1, CEDEAO=2, autres=3):...../...../
1.3. Religion (Catholique=1, Protestant=2, Musulman=3, Animiste=4, Autres=5) :...../...../
1.4. Niveau d'instruction (analphabète=1, primaire=2, secondaire=3, supérieur=4) :...../...../
1.5. Profession :..... 1.6. Taille du ménage :.....
1.7. Situation matrimoniale (Célibataire=1, Marié=2, Divorcé=3, Veuf=4) :...../...../
1.8. Mode principal de déplacement (bus=1, wôro-wôro=2, taxi=3, personnel=4, Autre=5):/.../
1.9. Revenu mensuel :.....
Moins de 100 000 F CFA
100 000 à 150 000 F CFA
150 000 à 200 000 F CFA
200 000 à 250 000 F CFA
250 000 à 300 000 F CFA
300 000 à 400 000 F CFA
Plus de 400 000 F CFA
1.10. Statut d'occupation (propriétaire=1, locataire=2, hébergement gratuit=3, autre=4).../...../
1.11. Loyer mensuel :.....F CFA.....
1.12. Coût d'acquisition du logement :.....F CFA.....
1.13. Modalité d'acquisition :.....
1.14. Date d'occupation effective du logement :...../...../
1.15. Motifs du choix de votre résidence dans cette commune :.....
.....
.....
1.16. Motifs du choix de votre logement dans ce quartier :
.....
.....
1.17. Où se trouvent les écoles de vos enfants qui habitent avec vous? :.....
.....
.....
1.18. Lieux d'habitations des autres enfants :.....
1.19. Où se trouve votre village ? :.....

1.20. Où se trouve la cour familiale ? :.....

1.21. Que pensez-vous de votre quartier :.....

1.22. Trajectoire résidentielle :

<i>Première étape</i>			<i>Deuxième étape</i>			<i>Troisième étape</i>		
<i>Date</i>	<i>Lieux</i>	<i>Statut</i>						

2. Modification des cellules architecturales

2.1. Obtention d'une autorisation administrative pour les modifications : Oui..... Non

2.2. Date de début de travaux de modification :...../...../.....

2.3. Types de modifications :.....

2.4. Coût des travaux de modification :.....

2.5. Financement des travaux de modification :.....

2.6. Principales raisons des modifications :.....

2.7. Principaux matériaux utilisés :.....

2.8. Surface utile après modification (m2):.....

2.9. Niveau de standing :.....

Annexe 5 : Quelques décrets relatifs au secteur de l'habitat

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline – Travail

DECRET N° 2013-222 DU 22 MARS 2013 PORTANT ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU COMPTE DE MOBILISATION POUR L'HABITAT, EN ABREGE CDMH

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances,

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi organique n°60-434 du 24 décembre 1960 portant rectificatif à la loi organique des finances n°59-249 du 31 décembre 1959 ;
- Vu** l'ordonnance n°87-360 du 1^{er} avril 1987 relative à la création de Fonds nationaux au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement ratifiée par la loi n°87 -805 du 25 Juillet 1987;
- Vu** l'ordonnance n°2009-385 du 1^{er} décembre 2009, portant réglementation bancaire ;
- Vu** le décret n°87-367 du 1^{er} avril 1987 portant création du Compte de Mobilisation pour l'Habitat, en abrégé CDMH, et fixant les modalités de son fonctionnement.
- Vu** le décret n°94-194 du 30 mars 1994 portant organisation et fonctionnement des fonds nationaux créés au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement ;
- Vu** le décret n°98-11 du 14 janvier 1998 portant création de la société d'Etat dénommée Caisse Autonome d'Amortissement (C.A.A.) ;
- Vu** le décret n°2004-188 du 19 février 2004 portant changement de la dénomination sociale et augmentation du capital social de la Société d'Etat dénommée Caisse Autonome d'Amortissement (C.A.A.) ;
- Vu** le décret n°2012-625 du 06 juillet 2012 portant attributions des Membres du Gouvernement ;
- Vu** le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;

N° 13 235

1

Vu le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1: Le présent décret a pour objet de déterminer l'organisation et le fonctionnement du Compte de Mobilisation pour l'Habitat, en abrégé CDMH, créé par le décret n°87-367 du 1^{er} avril 1987 susvisé.

Article 2: Le CDMH est chargé, à l'effet de permettre l'amélioration des conditions du crédit pour l'accession à la propriété de l'habitat social, de concourir au refinancement des crédits-acquéreurs consentis par les banques et les établissements financiers.

Article 3: Le CDMH est placé sous la tutelle technique du Ministre chargé du Logement et sous la tutelle économique et financière du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Article 4: Le Comité de Gestion du CDMH est composé comme suit :

- un représentant du Président de la République ou son suppléant ;
- un représentant du Premier Ministre ou son suppléant;
- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ou son suppléant ;
- un représentant du Ministre chargé du Logement ou son suppléant ;
- le Directeur National de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest, en abrégé BCEAO, ou son représentant ;
- le Directeur Général de la Banque Nationale de l'Investissement, en abrégé BNI, ou son représentant;
- le Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire, ou son représentant.

Article 5 : Les membres du Comité de Gestion sont nommés par arrêté conjoint des ministres de tutelle, sur proposition des autorités dont ils relèvent.

Cet arrêté nomme, pour chaque membre titulaire, un membre suppléant, qui est seul habilité à le remplacer en cas d'empêchement ou d'absence, avec les mêmes pouvoirs.

Article 6 : Le Comité de Gestion est présidé par le représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

En cas d'absence du Président et de son suppléant, le Comité de Gestion peut délibérer sous la présidence du représentant du Ministre chargé du Logement.

En cas d'absence des représentants des Ministres de tutelle, le Comité de Gestion ne peut délibérer valablement.

Article 7 : Les interventions du CDMH sont notamment déterminées par :

- la politique de l'habitat social arrêtée par le Gouvernement ;
- les règles et les équilibres généraux en matière monétaire et de crédit ;
- les contraintes de la situation financière des banques et des établissements financiers ;
- la disponibilité des ressources du CDMH ;
- les critères de solvabilité des banques et établissements financiers fixés par la BCEAO.

Article 8 : Le Comité de Gestion se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par trimestre, à l'initiative de son Président, ou, en cas d'urgence, à celle du Ministre de tutelle économique et financière ou du Directeur Général de la BNI.

Article 9 : Le Comité de Gestion ne délibère valablement que si cinq de ses membres, dont le Ministre chargé de l'Economie et des Finances ou le Directeur Général de la BNI ou leurs représentants, sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le représentant du Ministre chargé du Logement rend exécutoires les délibérations du Comité de Gestion, dans un délai de huit jours à compter de la date de sa réunion.

Article 10 : Le Comité de Gestion dispose d'un Secrétariat dirigé par le représentant du Ministre chargé du Logement. Il comprend :

- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- deux représentants du Ministre chargé du Logement ;
- un représentant de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire, APBEFCI ;
- un représentant du BNETD.

Les représentants sont désignés par les autorités dont ils relèvent.

Article 11 : Le Secrétariat est chargé de préparer les dossiers soumis à l'examen du Comité de Gestion et de les lui transmettre.

Article 12 : Le Secrétariat se réunit sur convocation du représentant du Ministre chargé du Logement, aussi souvent que nécessaire, et au moins deux fois par trimestre.

Le Secrétariat fonctionne valablement quel que soit le nombre de ses membres présents.

Article 13 : Les ressources du CDMH sont constituées par :

- le produit des emprunts contractés par l'Etat et affectés au CDMH ;
- les remboursements des refinancements accordés aux banques et établissements financiers ;
- les dotations du budget de l'Etat ;
- le produit de ses placements ;

- les dons et libéralités ;
- les placements des Compagnies d'Assurance vie-retraite ;
- toutes autres recettes qui peuvent lui être affectées.

Article 14 : Les recettes du CDMH sont déposées à la BNI, dans un compte ouvert en son nom. Toutefois, des placements peuvent être effectués dans toute autre banque, sur décision du Comité de Gestion.

Le Comité de Gestion a seul l'initiative de l'engagement des dépenses et des recettes du CDMH.

A cet effet, le Comité de Gestion adresse à l'attention du Directeur Général de la BNI une proposition conforme dite « ordre d'opération », portant indication du montant et de la nature de la dépense ou de la recette à ordonnancer.

L'ordre d'opération est revêtu de la double signature :

- du Président du Comité de Gestion ;
- du Directeur Général de la BNI ;

Les recettes et les dépenses sont ordonnancées par le Directeur Général et encaissées par le Caissier Général, conformément à l'ordre d'opération et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires régissant la BNI.

Article 15 : Le présent décret abroge les dispositions contraires du décret n°87-367 du 1^{er} avril 1987 portant création du Compte de Mobilisation pour l'Habitat, en abrégé CDMH, et fixant les modalités de son fonctionnement.

Article 16 : Le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013



Alassane

Alassane OUATTARA

Sansan KAMBILE
Magistrat

N° 13 235

4

**DECRET N°2013-219 DU 22 MARS 2013
PORTANT ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT
DU FONDS DE SOUTIEN DE L'HABITAT, EN ABREGE
FSH**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances,

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi organique n°60-434 du 24 décembre 1960, portant rectificatif à la loi organique des finances n°59-249 du 31 décembre 1959;
- Vu** la loi n°97-519 du 04 septembre 1997 portant définition et organisation des sociétés d'Etat ;
- Vu** l'ordonnance n°87-366 du 1^{er} avril 1987 relative à la création de Fonds nationaux au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement ratifiée par la loi n°87-805 du 25 juillet 1987;
- Vu** l'ordonnance n°2009-385 du 1^{er} décembre 2009 portant réglementation bancaire ;
- Vu** le décret n°84 - 815 du 27 juin 1984 portant création du Fonds de Soutien de l'Habitat, en abrégé FSH ;
- Vu** le décret n°94-194 du 30 Mars 1994 portant organisation et fonctionnement des Fonds nationaux créés au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement ;
- Vu** le décret n°98-11 du 14 janvier 1998 portant création de la société d'Etat dénommée Caisse Autonome d'Amortissement (C.A.A);
- Vu** le décret n°2004-188 du 19 février 2004 portant changement de la dénomination sociale et augmentation du capital social de la Société d'Etat, dénommée Caisse Autonome d'Amortissement (C.A.A);
- Vu** le décret n° 2012-625 du 06 juillet 2012 portant attributions des Membres du Gouvernement ;

- Vu** le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu** le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1: Le présent décret a pour objet de déterminer l'organisation et le fonctionnement du Fonds de Soutien de l'Habitat, en abrégé FSH, créé par le décret n°84- 815 du 27 juin 1984 susvisé.

Article 2 : Le FSH est chargé :

- de concourir au financement de l'habitat social et économique ;
- de garantir le crédit bancaire de l'acquéreur des logements sociaux et économiques ;
- de procéder à la bonification des taux d'intérêt ;
- de financer la production des logements sociaux ;
- de prendre en charge totalement ou partiellement certains éléments du coût de revient de la construction, et notamment les Voiries et Réseaux Divers, en abrégé VRD, les taxes et le prix d'acquisition des terrains, ainsi que la réalisation de plateformes villageoises.

Article 3 : Le FSH est placé sous la tutelle technique du Ministre chargé du Logement et sous la tutelle économique et financière du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Article 4 :Le Comité de Gestion du FSH est composé comme suit :

- un représentant du Président de la République ou son suppléant ;
- un représentant du Premier Ministre ou son suppléant ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ou son suppléant ;
- un représentant du Ministre chargé du Logement ou son suppléant ;
- le Directeur Général de la Banque Nationale de l'Investissement, en abrégé BNI, ou son représentant;
- un représentant du Bureau National d'Etude Technique et de Développement, en abrégé BNETD, ou son suppléant ;
- une personnalité désignée en raison de sa compétence par le Ministre chargé du Logement.

Article 5 : Les membres du Comité de Gestion sont nommés par arrêté conjoint des Ministres de tutelle, sur proposition des autorités dont ils relèvent.

Cet arrêté nomme, pour chaque membre titulaire, un membre suppléant qui est seul habilité à le remplacer en cas d'empêchement ou d'absence, avec les mêmes pouvoirs.

Article 6 : Le Comité de Gestion est présidé par le représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

En cas d'absence du Président et de son suppléant, le Comité de Gestion peut délibérer sous la présidence du représentant du Ministre chargé du Logement.

En cas d'absence des représentants des Ministres de tutelle, le Comité de Gestion ne peut délibérer valablement.

Article 7 : Le Comité de Gestion délibère sur les points suivants :

- l'approbation du programme pluriannuel et indicatif d'emploi des fonds présentés par le Ministre chargé du Logement ;
- l'approbation du budget annuel ;
- les décisions relatives à l'emploi des fonds ;
- les décisions relatives aux procédures de recouvrement des impayés des clients aux structures, notamment la fixation des limites du délai de couverture ;
- la fixation du taux d'adéquation entre les emplois et les ressources du fonds ;
- la présentation du rapport annuel des activités du FSH ;
- toute affaire qui pourrait lui être soumise par son Président.

Article 8 : Le Comité de Gestion se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par trimestre, à l'initiative de son Président, ou, en cas d'urgence, à celle du Ministre de tutelle économique et financière ou du Directeur Général de la BNI.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Article 9 : Le Comité de Gestion dispose d'un Secrétariat dirigé par le représentant du Ministre chargé du Logement. Il comprend:

- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- deux représentants du Ministre chargé du Logement ;
- un représentant de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire, APBEFCI ;
- un représentant du BNETD.

Les représentants sont désignés par les autorités dont ils relèvent.

Article 10 : Le Secrétariat est chargé de préparer les dossiers soumis à l'examen du Comité de Gestion et de les lui transmettre.

Article 11 : Le Secrétariat se réunit sur convocation du représentant du Ministre chargé du Logement, aussi souvent que nécessaire, et au moins deux fois par trimestre.

Le Secrétariat fonctionne valablement quel que soit le nombre de ses membres présents.

Article 12: Les ressources du FSH sont constituées par :

- les recettes ou les subventions qui lui sont affectées ;
- la dotation du budget avec un montant annuel fixé par arrêté conjoint du Ministre chargé du Logement et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- les cotisations des bénéficiaires de garanties ;
- les produits des ventes réalisées lors de la liquidation des procédures contentieuses ;
- les produits de remboursement des prêts consentis ;
- toutes autres recettes qui peuvent lui être affectées.

Article 13: Les recettes du FSH sont déposées à la BNI dans un compte ouvert en son nom. Toutefois, des placements peuvent être effectués dans toute autre banque, sur décision du Comité de Gestion.

Le Comité de Gestion a seul l'initiative de l'engagement des dépenses et des recettes du FSH.

A cet effet, le Comité de Gestion adresse à l'attention du Directeur Général de la BNI une proposition conforme dite « ordre d'opération », portant indication du montant et de la nature de la dépense ou de la recette à ordonnancer.

L'ordre d'opération est revêtu de la double signature :

- du Président du Comité de Gestion ;
- du Directeur Général de la BNI ;

Les recettes et les dépenses sont ordonnancées par le Directeur Général et encaissées par le Caissier Général, conformément à l'ordre d'opération et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires régissant la BNI.

Article 14: Le présent décret abroge les dispositions contraires du décret n° 84-815 du 27 juin 1984 portant création du Fonds de Soutien de l'Habitat, en abrégé FSH.

Article 15: Le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Sansan Kambile

Sansan KAMBILE
Magistrat

**Décret n° 2013-223 du 22 mars 2013
portant création, organisation et fonctionnement de la
Commission d'Agrément des Promoteurs Immobiliers et
des Programmes immobiliers, en abrégé CAPPI**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

**Sur rapport du Ministre de la Construction, du Logement, de
l'Assainissement et de l'Urbanisme,**

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi n° 99-478 du 02 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière ;
- Vu** le décret n°2012-625 du 06 juillet 2012 portant attributions des Membres du Gouvernement ;
- Vu** le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu** le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE:

Article1 : Il est créé sous l'autorité du Ministre chargé du Logement, une Commission dénommée Commission d'Agrément des Promoteurs Immobiliers et des Programmes Immobiliers, en abrégé CAPPI.

Article 2 : La CAPPI est chargée de donner son avis pour l'attribution et le retrait :

- de l'agrément pour l'exercice de la profession de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier ;
- de l'agrément technique préalable à toute publicité et à toute commercialisation des programmes immobiliers.

Article 3 : La Commission se compose comme suit :

- un représentant le Ministre chargé du Logement, Président ;
- un représentant du Ministre chargé de la Justice ;
- un représentant du Ministre chargé de la Sécurité ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Energie ;
- un représentant du Ministre chargé des Transports ;
- un représentant du Ministre chargé des Infrastructures Economiques ;
- un représentant du Ministre chargé du Commerce ;
- cinq autres membres désignés par le Ministre chargé du Logement.

Les membres sont nommés pour une période de trois ans renouvelable, par arrêté du Ministre chargé du Logement, sur proposition de leurs Ministres respectifs.

Article 4 : La CAPPI se réunit sur convocation de son Président. Elle ne peut valablement délibérer que si la majorité de ses membres est présente. Les décisions sont adoptées à la majorité simple de ses membres présents. En cas d'égalité, le Président a voix prépondérante. Les membres sont astreints au secret professionnel.

Article 5 : Le président de la CAPPI est assisté d'un secrétaire sans voix délibérative, désigné par le Ministre chargé du logement.

Le secrétaire est chargé de :

- recevoir les dossiers de demandes d'agrément ;
- préparer les délibérations de la CAPPI ;
- rédiger les procès-verbaux des délibérations de la CAPPI;
- tenir un registre des vendeurs d'immeubles à construire, des promoteurs immobiliers et des programmes agréés.

Article 6: Le dossier de demande d'agrément de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier est déposé au Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat contre paiement de frais non remboursables.

Un arrêté du Ministre chargé du Logement fixe le montant des frais de dossiers d'agrément de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier.

Article 7: Le dossier de demande d'agrément des vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier comprend deux sous dossiers A et B.

Le sous dossier A comprend :

- une demande écrite adressée au Ministre chargé du logement ;
- une pièce attestant l'identité du demandeur ;
- un certificat de résidence ;
- un casier judiciaire datant de moins de trois mois ;
- un curriculum vitae.

Le sous dossier B comprend :

- les statuts de la société, l'adresse géographique et postale du siège, les contacts téléphoniques, fax etc. ;
- l'inscription au registre de commerce et de crédit mobilier ;
- les références techniques et financières de la société ;
- l'attestation de régularité fiscale datant de moins de trois mois ;
- la liste du personnel et l'organigramme de la société ;
- le curriculum vitae du personnel d'encadrement ;

- la liste des partenaires techniques et des partenaires financiers.

Article 8 : Dès réception du dossier de demande d'agrément de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier, le service compétent du Ministre chargé du Logement, sollicite auprès des services du Ministère en charge de la Sécurité, une enquête administrative de moralité.

Les services du Ministère en charge de la Sécurité disposent d'un délai de trente jours pour déposer le rapport d'enquête. Ce rapport est joint au dossier de demande en vue de son examen par la CAPPI.

Article 9 : La CAPPI dispose d'un délai maximum de quatre-vingt-dix jours pour donner son avis.

En cas d'avis favorable, l'agrément relatif à l'exercice de la profession de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier est délivré par arrêté du Ministre chargé du Logement.

En cas d'avis défavorable, une décision de refus d'agrément motivée est notifiée au postulant. Celui-ci dispose d'un délai de sept jours ouvrables pour introduire un recours auprès du Ministre chargé du Logement.

Le Ministre chargé du Logement dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de réception du recours pour statuer.

Article 10 : L'agrément pour l'exercice de la profession de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier est valable pour une période de cinq ans à compter de sa signature. Il est renouvelable.

L'agrément pour l'exercice de la profession de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier est personnel et incessible.

Article 11 : L'agrément pour l'exercice de la profession de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier peut être retiré par le Ministre chargé du Logement, après avis de la CAPPI, en cas de condamnation devenue définitive pour les infractions prévues aux articles 54 et 55 de la loi n° 99-478 du 02 août 1999 susvisée.

L'arrêté d'agrément ou de retrait est publié dans un journal d'annonces légales.

Article 12 : L'agrément technique de programme immobilier est l'autorisation administrative relative à la faisabilité technique et financière d'un programme immobilier. Il est préalable à toute opération de publicité ou de commercialisation.

Toute modification ultérieure du programme immobilier fait l'objet d'un nouvel agrément.

Article 13 : Le dossier de demande d'agrément de programme immobilier est déposé au Guichet Unique du foncier et de l'habitat contre paiement de frais non remboursable.

Un arrêté du Ministre chargé du Logement fixe le montant des frais de dossier d'agrément de programme immobilier.

Article 14: Le dossier de demande d'agrément de programme immobilier se compose de deux sous-dossiers A et B.

Le sous-dossier A comprend :

- une demande adressée au Ministre chargé du Logement;
- une copie de l'arrêté d'agrément - Promoteur Immobilier du demandeur ;
- un document attestant de la réservation du terrain par le promoteur,
- une note descriptive du programme à réaliser, indiquant clairement le montage juridique, technique et financier, les prix et le mode de commercialisation ;
- un document attestant de l'intention de la banque de financer le programme;
- un planning de l'exécution des travaux et de livraison des logements ;
- un exemplaire du contrat type de vente.

Le sous-dossier B comprend :

- un plan de situation ;
- un état des lieux ;
- un plan de masse ;
- des vues en plan, coupes, façades.

Article 15 : Le vendeur d'immeuble à construire ou le promoteur immobilier en exercice dispose d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la publication du présent décret pour s'y conformer.

Les programmes immobiliers en cours de réalisation doivent être mis en conformité avec les dispositions du présent décret dans un délai maximum de quatre-vingt-dix jours à compter de sa publication.

Article 16 : Le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Sansan KAMBILE

Sansan KAMBILE
Magistrat

**Décret n° 2013-224 du 22 mars 2013
portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur
le sol pour intérêt général**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, du Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, du Ministre des Infrastructures Economiques et du Ministre de l'Agriculture,

- Vu** la Constitution ;
- Vu** le décret du 15 novembre 1935 abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales ;
- Vu** le décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières;
- Vu** le décret n° 95-817 du 29 septembre 1995 abrogeant le décret n° 72-116 du 03 février 1972 portant fixation d'un barème d'indemnisation pour destruction des cultures ;
- Vu** le décret n° 2012-625 du 06 juillet 2012 portant attributions des Membres du Gouvernement ;
- Vu** le décret n° 2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu** le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1 : Le présent décret a pour objet de fixer les règles relatives à la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Article 2 : Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terres détenues sur la base des droits coutumiers, mises en valeur ou non, comprises dans les périmètres des plans d'urbanisme ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général, dont la délimitation a fait l'objet d'un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 3 : Ne sont pas soumises à la purge des droits coutumiers sur le sol, les parcelles du domaine public, notamment :

- les rivages de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de 100 mètres mesurée à partir de cette limite ;
- la zone de 25 mètres de large à partir de la limite déterminée par la hauteur des plus hautes eaux des lagunes, fleuves et lacs avant le débordement.

Article 4 : Les droits coutumiers sur les sols dans les centres urbains et les zones d'aménagement différé portent sur l'usage de ces sols. Ils sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit.

Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du territoire national.

Article 5 : La purge des droits coutumiers est exercée par l'Etat agissant pour son propre compte ou pour celui des collectivités territoriales. Elle s'opère par voie administrative.

Les personnes morales de droit privé peuvent, exceptionnellement, sur la base d'une convention de purge convenue avec l'Etat, procéder à la purge des droits coutumiers.

Tout contrat ayant pour objet des droits coutumiers, passé entre des détenteurs desdits droits et des personnes morales de droit privé qui ne sont pas liées préalablement par une convention de purge avec l'Etat, est réputé n'être jamais intervenu.

Article 6: La purge des droits coutumiers sur les sols donne lieu, pour les détenteurs de ces droits, à compensation, en numéraires ou en nature, et à indemnisation.

La compensation correspond à la perte de la source de revenus qui peuvent être tirés du sol. Elle peut se faire :

- en nature, par l'attribution, à titre gratuit, de lots de terrains, équipés ou non, dits « lots de compensation » ;
- en numéraires ;
- en nature et en numéraires.

L'indemnisation correspond à la destruction des cultures et impenses existant sur les terrains agricoles au moment de la purge. Les indemnités sont déterminées à partir du barème fixé par le Ministère chargé de l'Agriculture.

Article 7 : Le barème de la purge pour la perte des droits liés à l'usage du sol est fixé ainsi qu'il suit :

- District autonome d'Abidjan : deux mille francs CFA le mètre carré ;
- District autonome de Yamoussoukro : mille cinq cents francs CFA le mètre carré ;
- Chef-lieu de Région : mille francs CFA le mètre carré ;
- Département : sept cent cinquante francs CFA le mètre carré ;
- Sous-préfecture : six cents francs CFA le mètre carré.

Article 8 : Le barème de la purge pour la perte des droits liés à l'usage des parcelles proches de la mer et des fleuves, soustraction faite des parcelles du domaine public incessibles citées à l'article 3, comprises dans un rayon de mille mètres à partir de la limite du domaine public concerné, est de deux mille francs CFA le mètre carré.

Article 9: Une Commission Administrative, constituée pour l'opération, est chargée d'identifier les terres concernées, leurs détenteurs et de proposer la compensation au Ministre chargé de l'Urbanisme et au Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Article 10 : La Commission Administrative comprend :

- un représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- un représentant du Ministre chargé des Infrastructures Economiques ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Agriculture ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Intérieur ;

- les Maires des Communes concernées ou leurs représentants ;
- les représentants désignés des communautés concernées.

La Commission Administrative est présidée, à Abidjan, par le représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances et, en région, par le Préfet ou son représentant. Le secrétariat de la Commission Administrative est assuré par le représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les membres de la Commission sont nommés par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances, sur proposition des autorités dont ils relèvent.

Article 11 : La Commission Administrative :

- procède, après enquête contradictoire, à l'identification des terres comprises dans le périmètre de l'opération projetée soumises aux droits coutumiers, et au recensement des détenteurs de ces droits ;
- propose la compensation à partir du barème fixé à l'article 7 du présent décret ;
- dresse, enfin, un état comprenant la liste des terres devant faire l'objet d'une purge, des détenteurs des droits coutumiers sur ces terres et des compensations proposées à partir du barème fixé à l'article 7 du présent décret. Cet état fait l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la Commission.

Article 12: Le procès-verbal est transmis au Ministre chargé de l'Urbanisme et au Ministre chargé de l'Economie et des Finances qui ratifient par arrêté conjoint la nature et le montant de la purge.

Article 13 : Les terres concernées par l'opération de purge sont immatriculées au nom de l'Etat ou de la collectivité concernée.

Article 14: Le présent décret abroge le décret n°96-884 du 25 octobre 1996 réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Article 15: Le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, le Ministre des Infrastructures Economiques et le Ministre de l'Agriculture assurent, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Sansan KAMBILE
Magistrat

**Décret n°2013-225 du 22 mars 2013
portant règlementation du Statut de la Copropriété**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, du Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, du Ministre des Mines, du Pétrole et de l'Energie, du Ministre de l'Environnement, de la Salubrité Urbaine et du Développement Durable et du Ministre des Infrastructures Economiques,

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la loi du 28 juin 1938 portant Statut de la copropriété ;
- Vu** le décret n° 2012-625 du 06 juillet 2012 portant attributions des Membres du Gouvernement ;
- Vu** le décret n°2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu** le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1 : Le présent décret est applicable à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.
Il est applicable également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés, en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

CHAPITRE I: LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 2 : Tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages ou locaux tel que mentionné à l'article 1 du présent décret, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires.

Article 3 : Dans tout ensemble d'immeubles collectifs ou individuels, horizontaux ou verticaux, dont les propriétaires ne sont pas organisés en syndicat de copropriétaires et pour lesquels une telle organisation s'avère nécessaire pour une gestion efficiente du cadre de vie, le Ministère en charge de la Construction et du Logement doit susciter la mise en place d'un syndicat de copropriétaires.

Article 4 : Tout syndicat de copropriétaires est tenu, préalablement à l'exercice de son activité, d'obtenir un agrément. Cet agrément est accordé par le Ministère en charge de la Construction et du Logement.

Article 5 : Le syndicat de copropriétaires est tenu de joindre à sa demande d'agrément, les pièces suivantes:

- un exemplaire de ses statuts et de son règlement intérieur ;
- un récépissé de dépôt ou récépissé de déclaration délivré par le Ministère en charge de l'Intérieur;
- le procès-verbal de l'Assemblée Générale constitutive dûment signé par le Président et le rapporteur de séance indiquant les membres du Conseil syndical ;
- une liste exhaustive des copropriétaires conforme au modèle élaboré par le service compétent du Ministère en charge de la Construction et du Logement ;
- une copie certifiée de l'état mensuel des charges prévisionnelles de copropriété ;
- tout autre document utile que l'Administration se réserve le droit d'exiger.

Article 6 : L'agrément peut être retiré par le Ministre chargé de la Construction et du Logement pour motif légitime, sur saisine de l'un quelconque des copropriétaires ou d'un agent assermenté du Ministère en charge de la Construction et du Logement.

Le motif légitime peut être tiré d'une négligence, d'une omission, de l'inexécution d'une obligation, d'une fraude prouvée et de tout autre fait du syndicat contraire à son objet ou aux intérêts des copropriétaires.

Article 7 : Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Logement et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances détermine le montant des frais d'agrément et les modalités de leur perception et de leur répartition.

Article 8 : Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

A ce titre, il prend l'initiative de toutes actions relatives aux parties communes susceptibles de concourir à l'obtention d'un bon cadre de vie. Il s'agit notamment :

- du ravalement des façades et des autres murs de toutes les parties communes ;
- de la préservation des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et du drainage,
- de l'entretien des espaces verts ;
- de la mise en œuvre des mesures de sécurité de pointe ;
- du ramassage des ordures ;
- de l'éclairage public et des escaliers des immeubles collectifs ;
- de l'entretien des ascenseurs ;
- du respect des normes d'urbanisme ;
- du respect des règles de bon voisinage ;
- de l'observation des règles d'hygiène et de salubrité.

Article 9 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder au ravalement des façades et des autres murs des parties communes tous les deux ans.

Article 10 : Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 11 : Sont réputées parties communes :

- le sol ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelle que soit leur profondeur ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les loges des gardiens et des concierges ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun.

Article 12 : Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulations contraires dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun.

D'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou toute partie que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à un usage commun.

Article 13: Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes, sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale et de l'autorisation du Ministre chargé de l'Urbanisme :

- le droit de surélévation de l'immeuble;
- le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- le droit d'excavation.

Article 14: Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 15 : Le syndicat des copropriétaires est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

A ce titre, il peut ester en justice et être attrait devant les tribunaux dans le cadre de sa responsabilité pouvant découler de tout préjudice dû à sa négligence, son omission ou fraude dans la gestion et l'entretien des parties communes. Le syndicat des copropriétaires peut se retourner contre l'auteur du préjudice.

CHAPITRE II : LES ORGANES DE LA COPROPRIETE

Article 16: La copropriété comprend trois organes que sont :

- l'Assemblée Générale ;
- le conseil syndical ;
- le syndic.

Section I : L'Assemblée Générale

Article 17: L'Assemblée Générale des copropriétaires prend les décisions relatives à l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier. Ses décisions obligent tous les copropriétaires et s'imposent à tout attributaire de lot en jouissance.

Article 18 : Les réunions se tiennent sur convocation du syndic, sur décision unanime des membres du conseil syndical ou sur décision de la majorité absolue des membres du syndicat. Les réunions ont lieu au moins une fois par an et chaque fois que les circonstances l'exigent.

Article 19: L'Assemblée Générale se prononce sur :

- les modifications dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privatives d'autre part ;
- toutes modifications, suppressions, adjonctions aux statuts et au règlement intérieur;
- la destruction de l'immeuble ;
- les décisions relatives aux parties communes ;
- la détermination des charges de copropriété ;
- les modifications à apporter dans la liste ou la modification des charges communes ;
- la désignation des membres du conseil syndical ;

- la désignation du syndic ;
- la destitution du syndic ;
- la fixation des cotisations mensuelles ordinaires;
- la fixation des cotisations spéciales pour les grosses réparations ;
- l'emploi des ressources du syndicat ;
- la fixation du salaire du syndic ;
- les différentes commissions et appuis divers.

Le montant de la rémunération du syndic, les différentes commissions et les appuis divers ne peuvent excéder les 30% de la somme mensuelle collectée au titre des contributions mensuelles.

Article 20: Un arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement détermine le contenu d'un règlement intérieur type de copropriété. Ce règlement intérieur type de copropriété fixe les modalités de prise des décisions, de fonctionnement et d'organisation du syndicat des copropriétaires.

Article 21: Les décisions prises en dehors des attributions ou des actions du syndicat des copropriétaires, sont nulles et de nuls effets. Elles exposent le syndicat et le syndic au retrait de plein droit de leurs agréments, sans préjudice des poursuites judiciaires.

Article 22: Tout copropriétaire d'un syndicat de copropriétaires agréé dispose d'un droit de consultation de toutes pièces comptable de quittances ainsi que d'un droit à la communication de toutes informations par lui sollicitées.

Section II : Le conseil syndical

Article 23 : L'Assemblée Générale désigne au moins trois copropriétaires présents pour former le conseil syndical.
Le conseil syndical est composé de bénévoles non rémunérés. Il a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il fait office de Commissaire aux Comptes du syndicat de copropriétaires.

Article 24: Le conseil syndical est également chargé de suppléer le syndic en cas de démission, décès, incapacité, carence et indisponibilité jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic.

Section III : Le syndic

Article 25: Le syndic représente le syndicat des copropriétaires. Il agit en son nom et pour son compte dans le cadre de toutes les obligations que nécessite la copropriété.

Article 26 : Le syndic est chargé :

- de convoquer l'Assemblée Générale ;
- d'assurer la conservation, la garde et l'entretien ainsi que la réparation de toutes les parties communes ;
- d'établir le budget et de tenir la comptabilité du syndicat sous le contrôle du conseil syndical;
- d'engager le personnel nécessaire pour l'exécution des travaux sur avis du conseil syndical ;

- de la mise en œuvre des décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;
- de faire observer les règles de la copropriété ;
- de représenter le syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur, même, au besoin, contre certains copropriétaires.

Article 27: Le syndic est désigné par l'Assemblée Générale du syndicat des copropriétaires sur la liste des syndics agréés par le Ministre chargé de la Construction et du Logement.

La désignation du syndic est entérinée par un arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement.

Un syndic ne peut être désigné pour plus de trois syndicats de copropriétaires.

Article 28: Peut être syndic de copropriété, toute personne remplissant les conditions suivantes:

- justifier d'un diplôme BAC plus deux en Gestion Immobilière ou, à défaut, de tout autre diplôme équivalent de niveau BAC plus deux et d'une formation diplômante ou qualifiante en Gestion Immobilière;
- être agréée par le Ministre chargé de la Construction et du Logement ;
- être assermentée ;
- être de bonne moralité ;
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation à une peine privative de liberté.

Un arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement fixe les conditions d'agrément de syndic de copropriété.

Article 29 : Le syndic ne peut contracter, en cette qualité et en raison de l'exercice de ses fonctions, aucune obligation personnelle.

Article 30 : Le syndic engage sa responsabilité vis-à-vis du syndicat lorsqu'il excède ses pouvoirs, se rend coupable de faits de mauvaise gestion ou d'actes frauduleux avérés.

Dans ces cas, son agrément lui est retiré et il est passible de poursuites pénales.

Article 31 : Le syndic peut être démis de ses fonctions pour motif légitime par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de 75% des membres présents.

L'agrément du syndic peut lui être retiré pour motif légitime, suite à une visite de contrôle inopinée d'agents assermentés du Ministère en charge de la Construction et du Logement. Ce retrait entraîne la perte de la qualité de syndic.

Le motif légitime peut être tiré d'une négligence, d'une omission, de l'inexécution d'une obligation, d'une fraude prouvée et de tout autre fait du syndic contraire à sa mission ou aux intérêts des copropriétaires.

CHAPITRE III : LES COTISATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 32 : Le taux de cotisations mensuelles des copropriétaires est déterminé par l'Assemblée Générale.

Article 33 : Les copropriétaires sont tenus du paiement des charges mensuelles de copropriété. Toutefois, le montant de la cotisation peut être prélevé sur les locataires, à charge pour ceux-ci de compenser ledit montant sur le loyer au cas où le contrat de bail ne les oblige pas à payer lesdites cotisations.

Article 34: Le montant retenu est prélevé par un concessionnaire de service public de distribution d'eau, d'électricité ou tout autre service public déterminé par le Ministre chargé de la Construction et du Logement.

Article 35 : Ce prélèvement se fait sur la base d'une convention passée entre le concessionnaire désigné et l'Etat de Côte d'Ivoire représenté conjointement par le Ministre chargé de la Construction et du Logement et le Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Cette convention précise le taux de la commission que le concessionnaire perçoit.

Article 36 : Les montants collectés sont virés par le concessionnaire retenu dans des comptes ouverts par chaque conseil syndical dans des banques ou établissements financiers agréés au bénéfice de son syndicat de copropriétaires.

Article 37: Les opérations sur le compte ne sont autorisées que sur signature conjointe du syndic et des trois membres du conseil syndical dûment mandatés par l'Assemblée Générale.

Article 38: Les montants des cotisations des syndicats, déduction faite des 30% affectés à la rémunération du syndic, aux commissions et appuis divers prévus à l'alinéa 2 de l'article 19 ainsi que la commission du concessionnaire mentionnée à l'article 34 du présent décret ne peuvent être employés que dans le cadre des exigences de la copropriété. Toute affectation à des activités sociales ou toute autre activité contraire aux nécessités de la copropriété est formellement interdite.

Article 39 : L'emploi des cotisations à des activités sociales ou contraires aux nécessités de la copropriété entraîne le retrait des agréments du syndicat et du syndic, sans préjudice des poursuites pénales contre les auteurs.

CHAPITRE IV : L'ARBITRAGE

Article 40 : Les difficultés de toute nature qui peuvent naître entre copropriétaires et syndicat relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et aux conditions de jouissance des parties privatives, sont soumises à l'arbitrage du Ministère en charge de la Construction et du Logement.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

- Article 41:** Les syndicats de copropriétaires actuellement en activité disposent d'un délai de trois mois pour se conformer aux dispositions du présent décret à compter de sa publication.
- Article 42:** Les modalités d'exécution du présent décret sont fixées par arrêté pris par le Ministre chargé de la Construction et du Logement.
- Article 43:** Le présent décret abroge le décret n°49-259 du 23 février 1949 portant réglementation du statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou appartements tel que modifié par le décret n° 98-119 du 06 mars 1998.
- Article 44 :** Le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, le Ministre des Mines, du Pétrole et de l'Energie, le Ministre de l'Environnement, de la Salubrité Urbaine et du Développement Durable et le Ministre des Infrastructures Economiques assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement

Alassane OUATTARA



Sansan KAMBILE
Magistrat

N° 13 239

8

Décret n°67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés, modifié par le décret 70-294 du 13 mai 1970.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur la proposition du Ministre Délégué à la Construction et à l'Urbanisme,

VU la loi N° 62-253 du 31 Juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme,

VU le décret N°66-06 du 21 Janvier 1966, modifié par décret N° 66-15 du 4 Février et 304 du 3 Septembre 1966, portant nomination des membres du Gouvernement,

Le Conseil des Ministres entendu,

D E C R E T E :

Article premier. - Constituent un lotissement au sens du présent décret, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.

I. LOTISSEMENTS A USAGE D'HABITATION

Article 2. - La création ou le développement de lotissement en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation ou au commerce ainsi qu'à leur annexe est subordonné à une autorisation délivrée par le Ministre Délégué à la Construction et à l'Urbanisme.

Article 3. - L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation.

Elle peut également être refusée ou accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Article 4. - L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu dans le cadre d'un plan d'ensemble, l'affectation de certains emplacements destinés à des prolongements sociaux, lieux de culte, ou à la mise en place de l'équipement commercial et artisanal ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation.

II. LOTISSEMENT A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

Section I - Lotissement Jardin

Article 5. - Est subordonné à la délivrance d'une autorisation du Ministre Délégué à la Construction et à l'Urbanisme la création ou le développement de lotissements jardins dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat.

Article 6. - L'autorisation peut être refusée ou accordée sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si

par sa situation l'opération est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'application des projets d'aménagement en cours.

Article 7. - L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'ensemble, destinés à recevoir des prolongements sociaux nécessaires au quartier.

Article 8. - L'interdiction d'édifier les constructions visées à l'article 5 ci-dessus doit être rappelée de façon claire et précise en caractère apparent dans les affiches, tracts, annonces et tous moyens de publicités ainsi que dans les actes de vente ou de location. De plus, cette interdiction doit faire l'objet d'une mention spéciale inscrite au bas des actes de vente ou de location et signés par le ou les acquéreurs ou locataires successifs. Cette mention doit également figurer de façon apparente sur chaque reçu de versement et, en général, sur tout acte souscrit par des bénéficiaires d'une promesse de vente ou de location.

Article 9. - Les lotissements jardins peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'urbanisme approuvé. Il est en ce cas constitué une association syndicale des propriétaires en vue de faire autoriser le projet de transformation du lotissement et de réaliser les travaux.

Section II - Lotissement à usage industriel

Article 10. - Est subordonnée à la délivrance d'une autorisation du Ministre Délégué à la Construction et à l'Urbanisme la création ou le développement de lotissement en vue de l'installation d'établissements industriels.

Article 11. - L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou si le terrain est impropre à recevoir des constructions industrielles.

Article 12. (modifié par décret 70.294 du 13/5/1970). - L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble, à la construction de bâtiments destinés à recevoir les prolongements sociaux et les équipements centraux nécessaires au lotissement.

III. DISPOSITIONS GENERALES

Article 13. - L'autorisation indiquée aux articles 3,6 et 11, peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou encore s'il implique la réalisation par la puissance publique d'équipements nouveaux non prévus.

Article 14. - L'autorisation est refusée si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions des plans d'urbanisme et s'il n'a pas fait l'objet d'une procédure d'immatriculation préalable ; dans le cas d'un terrain rural déjà immatriculé, le Ministre de l'Agriculture devra être tenu informé du changement d'affectation du terrain précité.

Article 15. (Modifié par décret 70.294 du 19/5/1970). - Le ministre chargé de la Construction et à l'Urbanisme se prononce par arrêté motivé après avis du Ministre des Travaux Publics, du Maire dans les communes ou du Préfet dans les agglomérations non érigées en commune. Pour les lotissements à usage industriel la délivrance de l'autorisation devra être subordonnée à un avis favorable du Ministre délégué au Plan.

Cet avis établit l'opportunité de créer une zone industrielle à l'emplacement envisagé compte tenu des projets du Gouvernement et des réalisations prévues aux plans de développement en matière industrielle.

L'avis favorable peut être émis sous réserve de l'adaptation du parcellaire et des réseaux aux besoins des industries dont la réalisation est prévisible et souhaitable.

Article 16. - L'arrêté d'autorisation du lotissement impose s'il y a lieu:

- l'exécution par le lotisseur de tous les travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eaux, l'évacuation des eaux usées, pluviales, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations; l'exécution de travaux par tranche peut être autorisée;

- une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics peut être exigée sous forme de cession gratuite de terrains aux collectivités publiques, cette participation devra être fixée avant l'ouverture du lotissement;

- la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.

Article 17. - L'arrêté d'autorisation devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas réalisés dans le délai que fixe ledit arrêté.

Article 18. - Le Préfet, le Maire, selon le cas, ou leurs délégués ainsi que les services techniques compétents du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et des Travaux Publics peuvent visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Article 19. - La vente des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement ne pourra être effectuée qu'après l'autorisation prévue aux articles 2,6, ET 11 et 13 ci-dessus et l'exécution de toutes prescriptions imposées au lotisseur par arrêté d'autorisation.

Article 20. - La vente des terrains bâtis ou non reste soumise aux prescriptions du décret N°69-101 du 19 Août 1959 et à celle de l'arrêté du 26 Septembre 1960.

Article 21. - Dans le cadre des lotissements approuvés, les terrains lotis pourront bénéficier de l'exonération de la contribution foncière des propriétés non bâties jusqu'à première cession.

Article 22. - Les lotissements en cours de réalisations à la date du présent décret ayant déjà fait l'objet d'accord ou d'autorisation des autorités administratives se poursuivront dans les conditions antérieurement arrêtées.

Article 23. - La recevabilité et la forme des demandes d'autorisation concernant la création ou le développement de lotissements à usage d'habitat et jardin seront précisées par arrêté du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et celles concernant l'ouverture de lotissements à usage industriel seront également précisées par arrêté pris conjointement par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et par le Ministère du Plan.

Article 24. - Le Ministre Délégué à la Construction et à l'urbanisme est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan le 11 janvier 1967

Félix HOUPOUET-BOIGNY

**Décret n°70-294 du 13 mai 1970, modifiant le
décret n°67-18 du 11 janvier 1967 relatif aux
lotissements privés.**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport du Ministre de la Construction et du Ministre
du Plan,

- VU la loi N° 62-253 du 31 Juillet 1962 relative aux
plans d'urbanisme,
- VU la loi N°67-302 du 10 Juillet 1967 portant loi -Plan
de développement économique, social et culturel
pour les années 1967, 1968, 1969, 1970,
- VU le décret N°67-18 du 11 Janvier 1967 relatif au x
lotissements privés et en particulier ses articles 12
et 15,
- VU le décret n° 70-02 du 5 janvier 1970 portant
nomination des membres du Gouvernement,

Le Conseil des Ministres entendu,

D E C R E T E :

Article premier. - Les dispositions de l'article 12 du décret
n°67-18 du 11 Janvier 1967 relatif aux lotissements privés
sont abrogées et remplacées par les dispositions de l'article
12 nouveau.

Article 12. - *nouveau* - "L'arrêté d'autorisation impose s'il y
a lieu , l'affectation de certains emplacements suivant un
plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à
recevoir les prolongements sociaux et les équipements
centraux nécessaires au lotissement.

Article 2. - Les dispositions de l'article 15 du décret 67-18
du 11 Janvier 1967 précité sont abrogées et remplacées par
les dispositions de l'article 15 nouveau.

Article 15. - *nouveau* - "Le Ministre de la Construction et de
l'Urbanisme se prononce par arrêté motivé après avis du
Ministre des Travaux Publics, du Maire dans les
Communes, ou du préfet dans les agglomérations non
érigées en Communes. Pour les lotissements à usage
industriel, la délivrance de l'autorisation est subordonnée à
un avis favorable du Ministre du Plan.

Cet avis établit l'opportunité de créer une zone
industrielle à l'emplacement envisagé compte tenu des
projets du Gouvernement et des réalisations prévues aux
plans de développement en matière industrielle.

L'avis favorable peut être émis sous réserve de
l'adaptation du parcellaire et des réseaux aux besoins des
industries dont la réalisation est prévisible et souhaitable.

Article 3. - Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme,
le Ministre du Plan sont chargés, chacun en ce qui le
concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié
au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 13 Mai 1970

Félix HOUPHOUET-BOIGNY

Arrêté n°0307 MCU/CAB du 27 juillet 1970 pris en application de l'article 23 du décret n°67-18 du 11 janvier 1967 modifié, relatif aux lotissements privés (d'habitation).

LE MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME,

- VU le décret n°67-18 du 11 Janvier 1967, modifié par le décret n° 70-294 du 13 Mai 1970, relatif aux lotissements privés et notamment son article 23,
- VU le décret n° 70-02 du 5 Janvier 1970 portant nomination des membres du Gouvernement,

A R R E T E :

Article premier. -PORTEE DE L'ARRETE

Le présent arrêté, pris en application de l'article 23 du décret n° 67-18 du 11 Janvier 1967, concerne les lotissements à usage d'habitation et les lotissements-jardins tels qu'ils sont définis par ledit décret.

Article 2. - RECEVABILITE

Pour être recevable, la demande d'autorisation de lotissement doit être présentée par le propriétaire ou l'attributaire du terrain.

Article 3. - COMPOSITION DU DOSSIER

Sous-Dossier A

1° Une demande d'autorisation de lotissement, établie dans la forme du modèle annexé au présent arrêté (document n° 1).

2° Un extrait topographique visé par le service au tonome du Domaine Urbain ou par la Conservation Foncière.

3° Une pièce justifiant le droit de propriété.

4° Un certificat d'urbanisme, délivré par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture).

5° Une note de présentation du projet (facultatif).

Sous-Dossier B

1° Un plan de situation du terrain à lotir, à l'échelle de 1/5000°, comportant l'orientation, les voies d'accès avec indication de leur dénomination et leur état, ainsi que tous les éléments permettant un repérage aisé sur les lieux.

2° Un plan de l'état actuel du terrain à lotir, dressé par un géomètre qualifié; à l'échelle de 1/500°, 1/1000 OU 1/2000°, comportant :

- les limites du terrain à lotir ;
- le tracé des voies et réseaux existants ;
- les courbes de niveau ou toutes indications équivalentes;
- les constructions existantes ;
- les arbres, plantations, obstacles divers et plus généralement, toutes précisions nécessaires à une bonne compréhension de l'état des lieux.

3° Un plan de lotissement, établi en utilisant le document B2 comme fond de plan, et comportant :

- le découpage parcellaire proposé, avec indication, le cas échéant, des parties communes ou à remettre à la collectivité publique en application de l'article 16, alinéa 2, du décret n°67-18 du 11 Janvier 1967 (voies de desserte, emplacements réservés aux équipements généraux);
- le tracé des voies et réseaux projetés ;

- les cotes de plats-formage, si des terrassements sont prévus.

4° Le cahier des charges du lotissement

Sous-Dossier C

Ce sous-dossier n'est pas à fournir lorsqu'il s'agit d'un lotissement simplifié, c'est-à-dire ne comportant pas l'exécution de travaux, mais un simple découpage parcellaire.

1° L'avant-projet des terrassements généraux, le cas échéant.

2° L'avant-projet de voirie et de plantations.

3° L'avant-projet des réseaux (eaux, assainissement pluvial et vanne, électricité, éclairage public, téléphone).

Ces avant-projets sont établis dans les formes en usage (dessins, notes de calculs, devis descriptifs et estimatifs).

Dans le cas où un assainissement complet n'est pas prévu, on décrira par tout moyen convenable les conditions imposées aux constructeurs pour le traitement de l'évacuation des eaux.

Ces dispositions seront rappelées dans le cahier des charges du lotissement.

4° Eventuellement, les statuts de l'association syndicale obligatoire formée par l'ensemble des acquéreurs des parcelles du lotissement, qui sera chargée de la gestion des ouvrages communs non pris en charge par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

Article 4. - PRESENTATION DE LA DEMANDE

Le dossier est adressé en 6 exemplaires :

- au maire, dans la commune de plein exercice,
- au Sous-Préfet, dans le reste du territoire.

Il est délivré récépissé.

Le pétitionnaire peut adresser un exemplaire supplémentaire directement au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture), pour information.

Article 5. - INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Le Maire ou le Sous-Préfet transmet le dossier au Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture) avec son avis.

Cet avis porte plus particulièrement sur les points suivants: desserte du lotissement, conception de l'infrastructure, prise en charge éventuelle de certains ouvrages par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

Le Ministre rejette les dossiers incomplets ou invite le demandeur à fournir les pièces manquantes.

Il peut exiger la production de documents complémentaires, en plus de ceux énumérés à l'article 3, s'ils sont nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Le dossier est instruit par la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture.

Article 6. - DECISION

Lorsque l'autorisation sollicitée est accordée, l'arrêté prévu à l'article 15 du décret n°67-18 du 11 Janvier 1967 se réfère expressément aux pièces constitutives de sous-dossiers B et C définis à l'article 3 ci-dessus, éventuellement modifiées ou complétées par l'Administration en application des dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 13, et 16 dudit décret.

Une ampliation de la décision est adressée au Maire ou au Sous-Préfet.

Article 7. - EXECUTION

Le lotisseur informe le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme ainsi que le Maire ou le Sous-Préfet de la date d'ouverture du chantier et de la date d'achèvement complet des travaux.

Il est alors procédé au récolement des travaux par le Directeur régional de la Construction, avec le concours du Maire ou du Sous-Préfet et des représentants des Administrations et services intéressés.

A l'issue de cette visite, et si les conclusions sont favorables, le Ministre délivre au lotisseur un certificat du modèle annexé au présent arrêté (document n° 2), en application de l'article 19 du décret 67-18 du 11 Janvier 1967.

Dans le cas où il est constaté que le lotisseur n'a pas entièrement rempli ses obligations, notification lui en est faite par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 8. - Les Préfet, les Maires des communes de plein exercice, le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture, le Directeur du Développement Industriel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9. - Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire et communiqué partout où besoin sera.

Fait à Abidjan, le 27 Juillet 1970

A. T. LEBBE

**Décret n°77-906 du 6 novembre 1977, relatif aux
lotissements villageois.**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition du Ministre des Travaux Publics, des
Transports, de la Construction et de l'Urbanisme,

Le Conseil des Ministres entendu,

D E C R E T E :

Article 1er. - Les projets de lotissements ruraux sont établis, approuvés et appliqués à la demande des Collectivités, dans les conditions fixées par le présent décret.

Entrent dans le champ d'application du présent décret tous lotissements à réaliser sur des terrains non immatriculés, au bénéfice d'une ou plusieurs collectivités villageoises, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural.

Ces lotissements concernent plus particulièrement le remodelage, l'extension, le déplacement ou le regroupement de villages existants.

Exceptionnellement, ces villages peuvent être compris dans un périmètre urbain lorsque le plan d'urbanisme en prévoit le maintien et, éventuellement, l'extension.

Article 2. - Les projets doivent être dressés soit par les Services du Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, soit par un bureau d'études qualifié agréé par le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, et sous son contrôle.

Tout contrat doit être soumis au visa du Directeur de l'Urbanisme.

Article 3. - Les projets sont établis à partir d'une enquête et d'un état des lieux comportant tous renseignements utiles sur la population concernée, ses activités, son mode de vie, la topographie, l'hydrographie, la qualité des sols, l'occupation du terrain par des plantations, bâtiments et autres éléments caractéristiques.

L'état des lieux est soumis au contrôle du Directeur de l'Urbanisme ou de son délégué.

Les projets sont élaborés, sous l'autorité du Sous-Préfet, en liaison avec les représentants de la collectivité intéressée et les services publics concernés.

Les projets sont constitués par un plan parcellaire à l'échelle de 1/2000^e et un règlement d'urbanisme. Celui-ci pourra être complété par un cahier des charges si besoin est.

Un rapport de présentation justifie les dispositions proposées.

Article 4. - Sur avis favorable du Directeur de l'Urbanisme ou de son délégué, le projet est soumis à une enquête publique d'une durée d'un mois au siège de la Sous-Préfecture ou de la Commune territorialement compétente.

Le Sous-Préfet prend toutes dispositions utiles à cet effet, notamment: fixation des dates de l'enquête, publicité, désignation du Commissaire enquêteur chargé de recevoir et de consigner les observations du public sur un registre ad hoc.

L'enquête close, le Commissaire enquêteur remet le dossier au Sous-Préfet avec son avis motivé, dans le délai de 15 jours.

Article 5. - Le dossier est ensuite soumis dans les 15 jours suivant à l'avis d'une commission mixte composée comme suit:

- Président: le Sous-Préfet ou le Maire selon le cas

- Membres :

Le Chef de village.

Trois notabilités du village.

Le ou les représentants locaux du ou des groupements politiques.

Le Directeur Régional des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme ou son représentant.

Le Directeur Régional de l'Agriculture ou son représentant.

Article 6. - Le dossier, accompagné du procès-verbal de la Commission, est ensuite transmis par le Préfet au Ministre des Travaux Publics, des Travaux, de la Construction et de l'Urbanisme, dans les huit jours qui suivent la réunion. Le Préfet propose soit l'approbation, avec ou sans réserves, soit la refonte du projet.

Article 7. - Le plan définitif du lotissement est dressé par la Direction de l'Urbanisme. La décision d'approbation est prise par le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, qui peut déléguer sa signature au Préfet par arrêté pris conjointement avec le Ministre de l'Intérieur.

Article 8. - Le plan de lotissement est appliqué sur le terrain sous le contrôle de la Direction Régionale et chaque lot est matérialisé par des bornes de type réglementaire.

L'immatriculation au nom de l'Etat du terrain ainsi alloté est ensuite requis à la diligence du Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme et les attributions sont consenties selon la procédure en vigueur.

Article 9. - Les dispositions prévues aux 14 à 20 de l'arrêté n° 2164/AG du 9 Juillet 1936 réglementant l'aliénation des terrains domaniaux sont abrogées.

Article 10. - Le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

**Décret n°87-365 du 1er avril 1987, portant
dissolution, mise en liquidation et dévolution du
patrimoine de l'établissement public à caractère
industriel et commercial dénommé <<Société
d'Equipement des Terrains Urbains>>, en
abrégi SETU.**

TITRE PREMIER - DE LA DISSOLUTION.

Article premier. - L'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU) est dissout et mis en liquidation à compter de la date de signature du présent décret.

Article 2. - Il est mis fin à compter de cette même date aux fonctions du directeur, des membres de la Commission consultative de Gestion et de l'agent comptable de la SETU.

Article 3. - Un arrêté conjoint du ministre de l'Economie et des Finances et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme nomme le liquidateur, fixe la composition du comité de liquidation, en précise les attributions, l'organisation et les modalités de fonctionnement.

Un arrêté du ministre de l'Economie et des finances nomme l'agent comptable de la liquidation.

TITRE II - DE LA LIQUIDATION.

Article 4. - Le liquidateur à la qualité d'ordonnateur principal.

Il est responsable des opérations d'engagement, de liquidation et d'ordonnancement des recettes et dépenses.

Il vise le compte financier établi, par l'agent comptable à la fin des opérations de liquidation avant sa transmission à la Chambre des Comptes de la Cour suprême.

L'agent comptable est responsable du poste comptable de l'établissement en liquidation. Il effectue sous sa responsabilité les opérations d'encaissement et de décaissement des deniers et valeurs.

Le liquidateur et l'agent comptable procèdent aux opérations relevant de leur compétence respective conformément aux dispositions du décret n°81-137 sus visé.

Le contrôleur budgétaire de la SETU demeure en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

Article 5. - Dans un délai de trois mois à compter de la notification au liquidateur de l'arrêté prévu à l'article 3 ci-dessus, il est procédé par l'ordonnateur et l'agent comptable sortant, contradictoirement avec le liquidateur et l'agent comptable entrant chacun pour la gestion soit administrative, soit comptable qui le concerne, à l'arrêt de toutes les écritures de la SETU et à l'inventaire des créances et des dettes à la date de dissolution et de mise en liquidation de la SETU, telle que prévue à l'article premier ci-dessus.

A cet effet, ils dressent notamment les états des engagements non ordonnancés, des restes à recouvrer et des restes à payer ainsi que de tous autres actifs et passifs qui apparaîtront.

Article 6. - Le liquidateur procède à la liquidation de tous les éléments de l'actif et du passif, à l'exception de ceux visés à l'article 11 ci-dessous. Les éléments visés à l'article

11 seront toutefois enregistrés dans le bilan d'ouverture de la liquidation ainsi qu'indiqué à l'article 5 ci-dessus, préalablement à leur dévolution à l'Etat.

Article 7. - Les éléments du patrimoine immobilier autres que ceux visés à l'article 11 ci-dessous, les biens meubles, les participations financières, les droits et obligations résultant de contrats conclus préalablement à la date du présent décret autres que ceux visés à l'article 9 ci-dessous, peuvent être cédés à titre onéreux, par le liquidateur.

Les modalités et conditions de cession sont déterminées par les conventions signées par le liquidateur, après autorisation expresse du comité de liquidation.

Article 8. - Il est ouvert dans les écritures de la CAA un compte intitulé <<Cession du patrimoine SETU-LIQUIDATION>>, qui est crédité du produit des cessions.

Le produit des cessions des éléments du patrimoine de la SETU sera prioritairement affecté au service de la Dette après la prise en charge des frais de la liquidation agréés par le comité de liquidation.

Article 9. - Pour ce qui concerne les terrains attribués à la SETU, le liquidateur dresse, avec l'assistance du comité de liquidation et celle de l'établissement public national <<Direction et Contrôle des Grands Travaux>>, un état:

1° Des terrains attribués à la SETU et non aménagés ;

2° Des terrains aménagés et non encore cédés;

3° Des créances détenues et non recouvrées par le SETU pour le compte de l'Etat, à raison des cessions de terrains aménagés déjà intervenues à la date de dissolution de la SETU.

Article 10. - Pour ce qui concerne les créances visés à l'article 9.3° ci-dessus, et à défaut de règlement total et définitif du montant de la créance, intervenu à la diligence du liquidateur, dans les trois mois de la notification qui lui est faite de l'arrêté prévu à l'article 3 ci-dessus, le liquidateur est autorisé par dérogation au décret n°67-345 sus visé, à engager pour le compte de l'Etat, toutes poursuites judiciaires tendant au recouvrement desdites créances.

**TITRE III - DE LA DEVOLUTION D'UNE PARTIE DU
PATRIMOINE.**

Article 11. - Les terrains attribués à la SETU et non aménagés à la date de signature du présent décret et les terrains aménagés par la SETU et non encore cédés, à cette même date, sont dévolus à l'Etat.

Article 12. - Par dérogation aux dispositions du décret n° 71-74 susvisé, préalablement à la réalisation des cessions prévues au présent titre, il est procédé, en tant que de besoin, pour tous les terrains dévolus à l'Etat, à l'immatriculation foncière au nom de l'Etat dans les conditions suivantes :

1° Pour les terrains qui n'ont fait l'objet d'aucune immatriculation foncière, il est procédé par les services de la Conservation foncière, à la vérification des droits grevant lesdits terrains et à leur immatriculation au nom de l'Etat, sans préjudice, le cas échéant, des droits des tiers à une éventuelle indemnisation;

2° Pour les terrains immatriculés au nom de la SETU, il est procédé immédiatement par les services de la Conservation foncière au transfert au nom de l'Etat;

3° Pour les terrains immatriculés au nom de tiers, il est procédé à leur expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à leur immatriculation par les services de la Conservation foncière au nom de l'Etat.

L'accomplissement de ces formalités d'immatriculation foncière au nom de l'Etat purge lesdits terrains de tous droits réels et de toutes actions tendant à revendiquer ces mêmes droits dont pourrait se prévaloir tous tiers.

Article 13. - Les terrains aménagés dévolus à l'Etat, conformément à l'article 11 ci-dessus, peuvent être cédés, pour le compte de l'Etat, suivant les conditions définies au présent décret.

Article 14. - La cession est effectuée, sous les charges, servitudes et garanties ordinaires et de droit, par acte administratif pris sous forme de convention, qui en précise les modalités et conditions.

Les conventions de cession sont signées par l'acquéreur et par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Elle sont exécutoires dès leur signature.

Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme peut déléguer, par arrêté, son pouvoir de signature des conventions ci-dessus visées, à un représentant mandaté à cet effet.

Article 15. - La convention visée à l'article 14 ci-dessus, opère le transfert de propriété et ne peut intervenir qu'après le règlement du prix de la cession contre remise d'une quittance libératoire dudit prix.

Le transfert de propriété est inscrit, sans délai par les services de la Conservation de la propriété foncière, au livre foncier en vue de la délivrance de la copie foncier au nom de l'acquéreur.

Article 16. - Le prix de cession des terrains est fixé, après estimation de la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx), par arrêté conjoint du ministre de la Construction et de l'Urbanisme et du ministre de l'Economie et des Finances.

Le prix de cession est réglé par l'acquéreur au comptant.

Article 17. - Il est ouvert dans les écritures de la Caisse autonome d'Amortissement un compte intitulé "Cession des terrains SETU-ETAT".

Ce compte est crédité du montant du prix des cessions de terrains, après déduction des frais, notamment ceux liés à la commercialisation desdits terrains.

Le produit net de ces cessions est affecté au remboursement des éléments de la dette de la SETU pris en charge par l'Etat.

Article 18. - La direction pluridisciplinaire créée en l'article 19.1° du décret n° 86-333 susvisé, est chargée, à l'exclusion des opérations de commercialisation, de toutes les opérations préliminaires à la cession, du contrôle administratif et comptable relatif aux dites cessions, du contrôle et du suivi de la détermination de chaque parcelle, de la détermination de son prix, de la rédaction des actes administratifs visés à l'article 14 ci-dessus.

Article 19. - Les opérations de commercialisation des terrains visés à l'article 13 ci-dessus sont confiées, par convention, à des agences ivoiriennes privés spécialement agréées à cet effet, sur avis conforme et motivé de l'établissement public national << Direction et Contrôle des Grands Travaux>>.

En rémunération des opérations de commercialisation, une commission, fixée par arrêté conjoint du ministre de la Construction et de l'Urbanisme et du ministre de l'Economie et des Finances, est versée aux agences ci-dessus visées, dans un délai de trente jours, à compter de la date de signature des conventions visées à l'article 14 ci-dessus.

La convention de commercialisation ci-dessus visée est établie selon un modèle fixé par arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Article 20. - Pour la réalisation des opérations de cession prévues à l'article 13 du présent décret l'établissement public national <<Direction et Contrôle des Grands Travaux>> est autorisé à ouvrir un ou plusieurs compte (s) dans les écritures d'une ou plusieurs banque (s) commerciale (s) de droit ivoirien et agréée (s) en Côte d'Ivoire.

TITRE V - DISPOSITIONS FINALES.

Article 21. - Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme, le ministre de l'Economie et des Finances, le ministre du Budget et le ministre de la Fonction Publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Décret n°87-368 du 1er avril 1987, portant création du Compte des Terrains Urbains, en abrégé (C.T.U.) et fixant les modalités de son fonctionnement.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport conjoint du Ministre de l'Economie et des Finances, du ministre du Budget et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme;

- VU la loi organique n°59-249 du 31 Décembre 1959, relative aux lois de Finances;
- VU la loi n° 78-663 du 5 Août 1978 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour Suprême;
- VU la loi n°80-1070 du 13 décembre 1980, fixant les règles générales relatives aux établissements publics nationaux;
- VU l'ordonnance n° 87-366 du 1er avril 1987 relative à la création de Fonds nationaux au sein de la Caisse autonome d'Amortissement;
- VU le décret n° 81-137 du 18 février 1981, portant régime financier et comptable des établissements publics nationaux, tel que modifié;
- VU le décret n° 81-824 du 21 septembre 1981, portant réorganisation de l'établissement public << Direction et Contrôle des Grands Travaux >>;
- VU le décret n° 82-402 du 27 février 1982, portant organisation administrative des établissements publics nationaux;
- VU le décret n° 84-67 du 27 février 1984, réglementant la gestion et la comptabilité des biens et matières des établissements publics nationaux;
- VU le décret n° 86-491 du 9 juillet 1986, portant nomination des membres du Gouvernement;
- VU la lettre n° 19 PR CAB. du 5 mars 1987 de Monsieur le Président de la République;

Le Conseil des ministres entendu,

D E C R E T E :

Article premier. - Il est créé au sein de la Caisse autonome d'Amortissement, en abrégé CAA, un fonds national dénommé << Compte des Terrains urbains >>, en abrégé C.T.U.

Article 2. - Le C.T.U. a pour objet, à l'effet de permettre l'amélioration des conditions d'accession à la propriété foncière, de financer la production par l'Etat et la commercialisation de terrains à bâtir.

Article 3. - Les ressources du C.T.U. sont constituées par :

- Le produit des emprunts contractés par l'Etat et affectés au C.T.U. ;
- Le produit de la cession des terrains à bâtir;
- Le produit de la cession aux sociétés de distribution d'eau et d'électricité des réseaux secondaires et tertiaires;
- Les dotations du budget de l'Etat ;

- Le produit des placements du C.T.U. ;
- Les dons et libéralités ;
- Et plus généralement toutes autres qui pourraient lui affectées.

Article 4. - A l'effet de recevoir le produit des cessions visées à l'article 3 ci-dessus, la CAA est autorisée à ouvrir au nom du C.T.U. des comptes auprès des banques commerciales.

Ces comptes fonctionnent uniquement en recettes et ne peuvent être débités qu'au profit du compte C.T.U. ouvert dans les écritures de la CAA.

Article 5. - Les dépenses du C.T.U. sont constituées par:

- Les frais afférents à la libération des sols et à la purge des droits de toute nature qui les grèvent;
- Les coûts des études et des travaux d'aménagement et d'équipement des terrains à bâtir ;
- La rémunération des agences privées spécialement agréées pour assurer la commercialisation des terrains ;
- Ses frais de fonctionnement.

Article 6. - Les interventions du C.T.U. sont notamment déterminées par:

- La politique de l'habitat et de l'urbanisme arrêtée par le Gouvernement ;
- Les résultats des études de marché visant à adapter les prestations et les coûts à la solvabilité des ménages ;
- Le rythme de commercialisation des terrains et des recouvrements;
- L'équilibre financier du C.T.U.

Article 7. - Le comité de gestion du C.T.U. est composé comme suit:

- Le représentant du ministre de l'Economie et des Finances, ou son suppléant ;
- Le représentant du ministre du Budget, ou son suppléant ;
- Le représentant du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, ou son suppléant ;
- Le directeur général de la CAA, ou son représentant ;
- Le directeur général de la Direction et Contrôle des Grands Travaux, ou son représentant ;

- Le comité de gestion est présidé par le directeur général de la CAA, ou son représentant, sauf pour le cas où l'un ou plusieurs ministres susmentionnés participent à la réunion du comité de gestion.

Article 8. - Les représentants des membres titulaires du comité de gestion et leurs suppléants sont nommés par arrêté conjoint du ministre de l'Economie et des Finances, du ministre du Budget, et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, sur proposition des autorités dont ils relèvent.

Article 9. - Le comité de gestion délibère notamment sur les matières suivantes :

- 1° Les programmes d'aménagement des terrains urbains financés par le C.T.U. ;
- 2° Les critères d'éligibilité des acquéreurs ;
- 3° Les prix et modalités de vente ;
- 4° Les critères d'agrément, d'octroi et de retrait d'agrément des agences privées chargées de la commercialisation ;
- 5° Les barèmes et modalités de rémunération des agences visées au 4° ci-dessus.

Le comité de gestion approuve le projet de budget du C.T.U. et contrôle son exécution.

Il établit le rapport annuel d'activité du C.T.U. et les comptes de fin d'exercice.

Article 10. - Le comité de gestion se réunit sur convocation du directeur général de la CAA, aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par trimestre, ou à la

demande du ministre de l'Economie et des Finances, du ministre du Budget ou du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 11. - Le comité de gestion ne délibère valablement que si quatre de ses membres, dont le ministre de l'Economie et des Finances ou le directeur général de la CAA ou son représentant, sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix celle du président de séance est prépondérante.

Le directeur général de la CAA rend exécutoire les délibérations du comité de gestion, dans un délai de huit jours à compter de la date de sa réunion.

Article 12. - Le comité de gestion dispose d'un Secrétariat technique composé de représentants :

- Du ministre de l'Economie et des Finances ;
- Du ministre du Budget ;
- Du ministre de la Construction et de l'Urbanisme ;
- Du directeur général de la CAA ;
- Du directeur général de la DCGTX.

Les représentants sont désignés par l'autorité dont ils relèvent;

Le Secrétariat technique est chargé de préparer les dossiers soumis à l'examen du comité de gestion et de les lui transmettre.

Le Secrétariat technique se réunit sur convocation du directeur général de la CAA ou du directeur général de la DCGTX, aussi souvent que nécessaire, et au moins deux fois par trimestre. Les réunions du Secrétariat technique sont présidées par le directeur de la DCGTX, ou son représentant.

Le Secrétariat technique fonctionne valablement quel que soit le nombre de ses membres présents.

Article 13. - Les dépenses et les recettes du C.T.U. sont engagées, liquidées, et ordonnancées par le directeur général, et payées et perçues par le caissier général de la CAA, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables à la CAA.

L'ordonnancement et la liquidation des dépenses relatives aux travaux d'aménagement et d'équipement sont effectués sur décomptes de travaux établis par le directeur général de la Direction et Contrôle des Grands Travaux.

Article 14. - Le comité de gestion établit un rapport trimestriel d'activité et de gestion du C.T.U. à l'intention du ministre de l'Economie et des Finances, du ministre du Budget et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, ainsi que des membres du conseil de gérance de la CAA.

Article 15. - Des arrêtés conjoints du ministre de l'Economie et des Finances, du ministre du Budget et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme préciseront en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Article 16. - Le ministre de l'Economie et de Finances, le ministre du Budget et le ministre de la Construction et de l'Urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

**Décret n°96-884 du 25 Octobre 1996,
réglementant la purge des droits coutumiers sur
le sol pour intérêt général.**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement, du Ministre d'Etat chargé de la Solidarité nationale, du Ministre de l'Intérieur et de l'Intégration nationale, du Ministre de la Justice et des Libertés publiques, du Ministre de l'Agriculture et des Ressources animales et du Ministre de l'Economie et des Finances,

- VU la loi n° 84-1244 du 8 novembre 1984, portant régime domanial des communes et de la Ville d'Abidjan;
- VU le décret du 25 novembre 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique Occidentale Française, promulgué par arrêté 2980 AP du 19 décembre 1930, modifié par les décrets du 24 août 1933 et du 9 février 1949;
- VU le décret du 15 novembre 1935 abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales;
- VU le décret n° 64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privé en matière immobilière;
- VU le décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières;
- VU le décret n° 95-817 du 29 septembre 1995 fixant les règles d'indemnisation pour destruction de cultures;
- VU le décret n° 96-PR. 002 du 26 janvier 1996 portant nomination des membres du Gouvernement, tel que modifié par le décret n° 96-PR/10 du 10 août 1996;
- VU le décret n° 96-179 du 1^{er} mars 1996 portant attributions des membres du Gouvernement;

Le Conseil des Ministres entendu,

D E C R E T E :

Article 1^{er} - Les droits coutumiers sur les sols dans les centres urbains et leurs zones d'aménagement différé portent sur l'usage de ces sols. Ils sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit.

Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du territoire national.

Article 2 - La purge des droits coutumiers ci-dessus indiqués ne peut être exercée que par l'Etat agissant pour son propre compte ou pour celui des communes. Elle s'opère par voie administrative.

Article 3 - Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terres détenues sur la base des droits coutumiers, mises en valeur ou non, comprises dans le périmètre de plans d'urbanisme ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général dont la délimitation aura fait l'objet d'un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 4 - La purge des droits coutumiers sur les sols donne lieu, pour les détenteurs de ces droits, à

indemnisation en numéraire ou en nature, et à compensation.

L'indemnisation correspond à la destruction des cultures et impenses existant sur le sol concerné au moment de la purge. Les indemnités sont déterminées à partir de barèmes fixés par les services du ministère chargé de l'agriculture, ou d'estimations d'après des prix courants et connus, pratiqués dans la région considérée.

La compensation correspond à la perte de la source du revenu agricole qui peut être tiré de l'exploitation du sol. Elle est assurée par l'attribution, à titre gratuit, de lots de terrains équipés ou non. Le nombre et la superficie de ces lots, dits "de compensation", sont déterminés en fonction de leur niveau d'équipement futur.

Article 5 - Une commission administrative, constituée pour l'opération, est chargée d'identifier les terres concernées et leurs détenteurs, et de déterminer les indemnités et compensations.

Elle comprend des représentants des ministres chargés de l'Urbanisme, des Finances, de l'Intérieur, de l'Agriculture, les maires des communes, ou leurs représentants, et les représentants désignés par la collectivité concernée.

Elle est présidée, à Abidjan par le représentant du ministre chargé des Finances, et en région par le préfet ou son représentant. Son secrétariat est assuré par le représentant du ministre chargé de l'Urbanisme.

Pour une opération déterminée, les membres de la commission sont désignés par un arrêté conjoint du ministre chargé des Finances et du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 6 - La commission:

- procède, après enquête contradictoire, à l'identification des terres comprises dans le périmètre de l'opération projetée qui sont soumises au droit coutumier, et au recensement des détenteurs de ces droits.

- détermine des indemnités et des compensations qui sont proposées aux détenteurs des droits coutumiers, conformément aux dispositions de l'article 4 ci-dessus.

- dresse enfin un état comprenant la liste des terres devant faire l'objet d'une purge, des détenteurs des droits coutumiers sur ces terres, des indemnités et compensations proposées, des accords et désaccords enregistrés. Cet état fait l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la commission.

Article 7 - La liste des détenteurs de droits coutumiers ayant donné leur accord aux propositions de la commission, ainsi que la liste des terres et des indemnités et compensations correspondantes, sont ratifiées par un arrêté conjoint du ministre chargé des Finances et du ministre chargé de l'Urbanisme, après avis de la commission.

Article 8 - Les terres visées par l'arrêté prévu à l'article 7 qui précède, sont immatriculées au nom de l'Etat ou de la commune concernée.

Article 9 - Le Ministre du Logement du Cadre de Vie et de l'Environnement, le Ministre d'Etat chargé de la Solidarité nationale, le Ministre de l'Intérieur et de l'Intégration nationale, le Ministre de la Justice et des Libertés publiques, le Ministre de l'Agriculture et des Ressources animales et le Ministre de l'Economie et des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le .25 octobre 1996

Henri Konan BEDIE

SIGLES ET ACRONYMES

ACD	: Arrêté de Concession Définitive
ACP	: Arrêté de Concession Provisoire
AFD	: Agence Française de Développement
AGEF	: Agence de Gestion Foncière
APBEFCI	: Association Professionnelle des Banques et Etablissements
APREFA	: Association pour la Promotion des Recherches et Etudes Foncières en Afrique
ASDA	: Actualisation du Schéma Directeur d'Abidjan
ATCI	: Agence de Télécommunication de Côte d'Ivoire
AURA	: Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan
BACI	: Banque Atlantique Côte d'Ivoire
BCEAO	: Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
BCET	: Bureau Central d'Etudes Techniques
BFA	: Banque pour le Financement de l'Agriculture
BHCI	: Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire
BICICI	: Banque International pour le Commerce et l'Industrie de Côte d'Ivoire
BIAO	: Banque Internationale de l'Afrique Occidentale
BNEC	: Banque National d'Epargne et de Crédit
BNETD	: Bureau National d'Etudes Technique et de Développement
BNI	: Banque Nationale d'Investissement
BOAD	: Banque Ouest Africaine de Développement
BRS	: Banque Régionale de Solidarité
BSIC	: Banque Sahélo- Saharienne pour l'Investissement et le Commerce
BSIE	: Budget Spécial d'Investissement et d'Equipement
CAA	: Caisse Autonome d'Amortissement
CCCE	: Caisse Centrale de Coopération Economique
CCI	: Chambre de Commerce et d'Industrie
CDMH	: Compte de Mobilisation pour l'Habitat

CEL	: Compte d'Epargne Logement
CIAT	: Compagnie Ivoirienne d'Aménagement de Terrains
CIE	: Compagnie Ivoirienne d'Electricité
CNCE	: Caisse Nationale de Crédit et d'Epargne
CNPS	: Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
CPF	: Certificat de Propriété Foncière
CSAPCI	: Chambre Syndicale des Aménageurs et Constructeurs de Côte d'Ivoire
CTU	: Compte des Terrains Urbains
DCGTX	: Direction et Contrôle des Grands Travaux
EPIC	: Etablissement Public à caractère Industriel
FNPC	: Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs
FSH	: Fonds de Soutien pour l'Habitat
GESTOCI	: Société de Gestion des Stocks Pétroliers de Côte d'Ivoire
GFCI	: Groupement Foncier de Côte d'Ivoire
GVC	: Groupement à vocation Coopérative
IGT	: Institut de Géographie Tropicale
INS	: Institut National de la statistique
LBTP	: Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics
MOS	: Mode d'Occupation du Sol
OHADA	: Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
OSHE	: Office de Soutien à l'Habitat Economique
PAPH	: Projet d'Appui à la Politique de l'Habitat
PEL	: Plan Epargne Logement
PUD	: Plan d'Urbanisme Directeur
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SATCI	: Société d'Aménagement de Terrains de Côte d'Ivoire
SIHCI	: Société Immobilière et d'Habitat de Côte d'Ivoire
SECI	: Société d'Equipement de la Côte d'Ivoire
SETU	: Société d'Equipements des Terrains Urbains

SGBCI	: Société Général de Banque de Côte d'Ivoire
SIB	: Société Ivoirienne de Banque
SICOGI	: Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière
SIPIM	: Société Ivoirienne de Promotion Immobilière
SIR	: Société Ivoirienne de Raffinage
SODECI	: Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire
SODEFOR	: Société de Développement des Forêts
SOGEFIHA	: Société de Gestion Financière de l'Habitat
SONAGECI	: Société Nationale de Génie Civil
SONITRA	: Société Nationale Ivoirienne de Travaux
SOPIM	: Société de Promotion Immobilière de Côte d'Ivoire
SUCCI	: Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire
UBA	: United Bank for Africa
UNAPICI	: Union Nationale des Promoteurs Immobiliers de Côte d'Ivoire
VEFA	: Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VRD	: Voirie et Réseaux Divers
UEMOA	: Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

LISTE DES CARTES

Carte 1 : La répartition spatiale de la population d'Abidjan en 1998	20
Carte 2 : Abidjan et les plans d'eau lagunaire.....	21
Carte 3 : La densité des différentes communes d'Abidjan.....	22
Carte 4 : La situation des communes d'Abidjan	24
Carte 5 : La localisation des programmes immobiliers enquêtés	27
Carte 6 : La localisation des opérations d'aménagement foncier au Nord-Est d'Abidjan.....	30
Carte 7 : Le schéma long terme d'Abidjan de 1985.....	52
Carte 8 : Répartition spatiale de la production de la SOGEFIHA	70
Carte 9 : Production de la SICOGI par quartier, de sa création à 1980	72
Carte 10 : Production de la SICOGI de 1985 à 2010.....	95
Carte 11 : Répartition des logements cédés de la SOGEFIHA	99
Carte 12 : Répartition des programmes agréés par le CDMH par commune de 1988 à 2010	109
Carte 13 : Localisation des nouvelles réserves foncière de l'AGEF.....	126
Carte 14 : Répartition des opérations immobilières réalisées entre 1985-2010.....	169
Carte 15 : Répartition de la production immobilière par commune (1985 – 2010).....	170
Carte 16 : Localisation de quartiers précaire à Abidjan	229
Carte 17 : La localisation des sites des projets pilotes	242

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Répartition de la production de la SOGEFIHA par commune.....	69
Graphique 2 : Production spatiale de la SICOGI	71
Graphique 3 : Production de la SICOGI par commune (1970 – 1980).....	73
Graphique 4 : Répartition de la production de la SICOGI depuis 1983 à Abidjan.....	94
Graphique 5 : Répartition des logements par commune	108
Graphique 6 : Evolution du nombre de création de sociétés de promotion immobilière.....	139
Graphique 7 : Répartition des opérations immobilières par taille.....	158
Graphique 8 : Répartition des logements selon leur taille	161
Graphique 9 : Moyenne des densités des opérations immobilières par commune.....	164
Graphique 10 : Volume de la production des principaux promoteurs (1985 – 2010).....	171
Graphique 11 : Nombre d'opérations immobilières agréées par le CDMH par année.....	174
Graphique 12 : Nombre de logements des promotions immobilières agréées par le CDMH par année.....	175
Graphique 13 : Revenus des ménages enquêtés	184
Graphique 14 : Evolution du coût de la purge	213
Graphique 15 : Evolution du prix des terrains équipés	213

LISTE DES PLANCHES

Planche 1 : Le plan Badani Abidjan - 1952	48
Planche 2 : Le plan SETAP Abidjan - 1952.....	49
Planche 3 : Le plan AURA Abidjan.....	51
Planche 4 : Immeubles construits par la SOGEFIHA à Abidjan	67
Planche 5 : Immeubles construits par la SICOGI à Abidjan.....	74
Planche 6 : Une vue de l'opération Aghien de la SICOGI réalisée en 1985.....	89
Planche 7 : Une vue de l'opération Angré de la SICOGI réalisé en 1987	89
Planche 8 : Réalisations de la SICOGI dans la commune de Cocody	95
Planche 9 : La situation du lotissement de la Palmeraie	115
Planche 10 : Plan d'aménagement du lotissement de la Palmeraie financé par le CTU.....	116
Planche 11 : La situation du lotissement de la 8ème Tranche	122
Planche 12 : Plan d'aménagement du lotissement de la 8ème Tranche.....	122
Planche 13 : Plan d'aménagement foncier <i>Baie des Iris</i> de CIAT.....	145
Planche 14 : Vues d'opérations immobilières réalisées à Cocody.....	159
Planche 15 : Vues de programmes immobiliers en vertical et en horizontal	163
Planche 16 : Cellules architecturales et images de synthèse de logements.....	167
Planche 17 : Nouveaux lotissements en cours d'occupation dans la commune de Cocody ..	204
Planche 18 : Programmes immobiliers d'organisations sociales	207
Planche 19 : Localisation de quelques programmes immobiliers au Nord-Est de Cocody ...	217
Planche 20 : Villa basse avec l'érection de clôture.....	221
Planche 21 : Vue de villas en cours de modification.....	222
Planche 22 : modification d'une villa basse en une villa duplex	223
Planche 23 : Villas transformées	224
Planche 24 : Suivi de la transformation d'une villa basse sans autorisation.....	225
Planche 25 : Transformation des logements et changement de leur destination.....	227
Planche 26 : Entrées d'enclaves résidentielles à Cocody.....	231
Planche 27 : Entrées d'enclaves résidentielles à Cocody.....	232
Planche 28 : Plan d'aménagement de la cité ADO - Yopougon	244
Planche 29 : Plan d'aménagement de la cité ADO – Cocody Riviera	247
Planche 30 : Plan d'une villa duplex 4 pièces.....	248
Planche 31 : Plan d'une villa basse 3 pièces	249

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Evolution de la population d’Abidjan depuis 1960.....	19
Tableau 2 : Répartition spatiale de la population d’Abidjan en 1998	20
Tableau 3 : Densité, proportion en surface et population des communes d’Abidjan.....	23
Tableau 4 : Occupation du sol par le type d’habitat à d’Abidjan.....	23
Tableau 5 : Répartition des ménages par quintiles selon le statut d'occupation du logement..	25
Tableau 6 : Répartition des ménages par quintiles selon le type d'habitat.....	25
Tableau 7 : Evolution des indemnités de purge des droits coutumiers	58
Tableau 8 : Filières légales de production de terrains	62
Tableau 9 : Surface utile des logements SOGEFIHA en fonction de leur taille.....	66
Tableau 10 : Répartition spatiale de la production de la SOGEFIHA par mode d’occupation à Abidjan	69
Tableau 11 : Production de la SICOGI par quartier de sa création à 1980	71
Tableau 12 : Production de la SICOGI par commune de 1970 – 1980.....	73
Tableau 13 : Opérations immobilières de la SOPIM (1974 – 1985).....	76
Tableau 14°: Affectation des ressources du FSH de 1969 à 1978 (en milliers de F CFA).....	78
Tableau 15 : Répartition du patrimoine locatif de la SICOGI à Abidjan cédé dans le cadre du plan d’ajustement de 1994.....	90
Tableau 16 : Production de la SICOGI de 1985 à 2010.....	93
Tableau 17 : Répartition des logements cédés de la SOGEFIHA.....	98
Tableau 18 : Répartition des programmes agréés par le CDMH par commune (1988 - 2010)	107
Tableau 19 : Situation des Demande d’Accord de Refinancement au 30 juin 2010.....	110
Tableau 20 : Situation du financement des promotions immobilières par la BHCI	118
Tableau 21 : Etat des subventions de l’Etat de 2009 – 2013 pour la constitution de réserves foncières	125
Tableau 22 : Parcelles identifiées par l’AGEF dans le District d’Abidjan	127
Tableau 23 : Montant des avantages fiscaux prévisionnels par année.....	129
Tableau 24 : Coûts fiscaux prévisionnels 2009 - 2013	129
Tableau 25 : nombre de sociétés créées par période.	139
Tableau 26 : Banques et établissements financiers en activités en 2012	146
Tableau 27 : Epargne intérieure des particuliers et des entreprises (en millions de F CFA). 147	147
Tableau 28 : Place de crédits à l’habitat dans les banques – fin 1997	149
Tableau 29 : Encours de crédits habitat en fin 2011	150
Tableau 30 : Répartition des opérations immobilières par la taille.....	157

Tableau 31 : Répartition des types de logements par commune des programmes immobiliers agréés par le CDMH de 2000 à juin 2010.....	160
Tableau 32 : Répartition des logements par la taille	160
Tableau 33 : Taille des villas basses ou duplex en fonction des surfaces des lots.....	161
Tableau 34 : Moyenne des densités des programmes immobiliers par commune.....	164
Tableau 35 : Moyenne des densités dans les opérations des principaux promoteurs dans les communes.....	165
Tableau 36 : Répartition des surfaces utiles par type de logements.....	166
Tableau 37 : Répartition des programmes immobiliers par commune (1985-2010)	168
Tableau 38 : Répartition de la production immobilière par commune (1985 – 2010).....	169
Tableau 39 : Production des principaux promoteurs immobiliers (1985 – 2010).....	171
Tableau 40 : Répartition des programmes des principaux promoteurs par commune.....	172
Tableau 41 : répartitions de la production par principaux promoteurs et par commune	172
Tableau 42 : offre de logements par les programmes agréés par le CDMH (1988-2010).....	173
Tableau 43 : Prix de vente des logements des opérations immobilières agréées par le CDMH entre 1988 - 1999.....	176
Tableau 44 : prix de vente des logements des opérations immobilières agréées par le CDMH entre 2000 - 2010.....	177
Tableau 45 : Estimation de la population et du nombre de ménage d'Abidjan	179
Tableau 46 : Répartition des ménages abidjanais par revenus déclarés.....	180
Tableau 47 : Répartition des rémunérations dans l'emploi principal à Abidjan.....	180
Tableau 48 : Répartition des besoins en logements	181
Tableau 49 : Répartition des demandes en logements par catégorie socio-professionnelle ..	182
Tableau 50 : Distribution des revenus des ménages acquéreurs (1987 - 1999).....	183
Tableau 51 : Distribution des revenus des ménages enquêtés	184
Tableau 52 : La taille des ménages dans les programmes immobiliers	185
Tableau 53 : La taille moyenne des ménages selon le type de logement à Abidjan	185
Tableau 54 : Statut d'occupation.....	186
Tableau 55 : Répartition des modalités d'acquisition immobilière dans les programmes.....	188
Tableau 56 : Liste des programmes immobiliers mutualistes et employeurs agréés au CDMH	206
Tableau 57 : Production des promoteurs (1985 – 2010)	209
Tableau 58 : Evolution du prix du terrain équipé.....	213
Tableau 59 : Répartition de la consommation spatiale des programmes immobiliers (1985 – 2010).....	217
Tableau 60 : Demande de permis de construire avant la modification du logement	220

Tableau 61 : composition de quelques bureaux Exécutif des associations syndicales rencontrées	233
Tableau 62 : montant des cotisations des résidents et projets réalisés dans quelques enclaves	234
Tableau 63 : Définition du logement social et économique selon	237
Tableau 64 : Rôles de l'Etat et des promoteurs.....	239

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	1
RESUME.....	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION GENERALE	7
1. Présentation du contexte.....	7
2. Cadre théorique.....	9
2.1. Eclairage conceptuel	9
2.1.1. Motivation du choix du sujet.....	9
2.1.2. Réflexion sur quelques concepts retenus	9
2.2. Revue de la littérature.....	15
2.3. Formulation de la problématique	16
2.4. Objectifs de l'étude.....	18
3. Démarche méthodologique	18
3.1. Formulation des hypothèses	18
3.2. Définition de l'espace d'étude	19
3.2.1. La population d'Abidjan en constante augmentation.....	19
3.2.2. Une occupation spatiale hétérogène	21
3.3. L'occupation du logement : la location simple, un statut dominant	24
3.4. Collecte de données	25
PREMIERE PARTIE : 1960 – 1985, INTERVENTIONNISME ETATIQUE ET PRODUCTION DU LOGEMENT	32
INTRODUCTION.....	33
CHAPITRE I : LA PLANIFICATION URBAINE	35
1. Les outils au service de la planification urbaine et d'aménagement	36
1.1. Les documents de planification.....	36

1.1.1.	Le schéma directeur d'urbanisme	36
1.1.2.	Le plan directeur d'urbanisme.....	37
1.1.3.	Le Schéma de structure	38
1.2.	Les documents d'urbanisme opérationnel	38
1.2.1.	Le plan de détail	38
1.2.2.	Le plan de restructuration urbaine.....	39
1.2.3.	Les types de lotissement.....	40
1.2.4.	L'opération d'aménagement foncier urbain.....	42
1.3.	Les documents d'urbanisme réglementaire	43
1.3.1.	Règlement et cahier des charges des lotissements mis en mal.....	43
1.3.2.	Le certificat d'urbanisme	44
1.3.3.	L'accord préalable d'urbanisme.....	44
1.3.4.	Le permis de construire	45
1.3.5.	Le certificat de conformité	46
2.	Les différents plans d'urbanisme d'Abidjan.....	46
2.1.	Les plans de l'époque coloniale.....	47
2.1.1.	Le plan BADANI	47
2.1.2.	Le plan SETAP.....	48
2.2.	La planification urbaine après l'indépendance.....	50
2.2.1.	Le plan d'aménagement d'Abidjan	50
2.2.2.	Le plan d'urbanisme de l'AURA	51
2.2.3.	Le schéma de structure de 1985 et l'Actualisation du Schéma Directeur d'Abidjan (ASDA)	52
2.3.	Les limites de premiers documents de planification	53
CONCLUSION.....		54
CHAPITRE II : LA PRODUCTION DE L'ESPACE URBAIN		55
1.	L'Etat : acteur central de la mobilisation et de la production de terrains	55
1.1.	La constitution de réserves foncières.....	55

1.1.1.	Une réglementation foncière à l'avantage de l'Etat	56
1.1.2.	L'expropriation pour cause d'utilité publique et la purge des droits coutumiers : deux principaux moyens.....	57
1.2.	La production de terrains urbains.....	58
1.2.1.	Le lotissement administratif : principale filière de production des terrains.....	58
1.2.2.	La SETU : nouvel instrument de la production de terrains urbains	59
1.3.	Les acteurs de la production foncière.....	62
1.3.1.	Les acteurs publics	62
1.3.2.	La Société d'Equipement des Terrains Urbains	64
2.	Une production immobilière massive et diversifiée	64
2.1.	Les sociétés étatiques de production du logement.....	64
2.1.1.	La Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA)	65
2.1.2.	Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI)	70
2.1.3.	L'apport des principaux promoteurs privés : une production modeste	75
3.	Des mécanismes de financement tributaires des ressources extérieures.....	76
3.1.	Le recours aux financements extérieurs.....	76
3.2.	Le renforcement du système de financement	77
3.2.1.	L'Office de Soutien à l'Habitat Economique (OSHE) : divers modes d'intervention	77
3.2.2.	La Banque Nationale d'Epargne et de Crédit : un établissement au service de l'habitat	79
3.2.3.	L'intervention du Crédit de la Côte d'Ivoire (CCI) dans l'habitat.....	80
3.2.4.	Les autres sources de financement	81
3.2.5.	Des mesures financières incitatives, essentiellement fiscales.....	81
	CONCLUSION.....	82
	CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	83
	DEUXIEME PARTIE : DEPUIS 1985, REPLI DE L'ETAT DE LA PRODUCTION DIRECTE DU LOGEMENT ET EMERGENCE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES	84

INTRODUCTION.....	85
CHAPITRE III :	87
D’UN ETAT INVESTISSEUR A UN ETAT FACILITATEUR ET INCITATEUR.....	87
1. La réforme des outils techniques de production	87
1.1. La restructuration financière de la SICOGI et la révision de sa stratégie d’intervention	87
1.2. L’endettement et la dissolution de la SOGEFIHA	96
1.2.1. Le financement : principale causes de la dissolution	96
1.2.2. La tentative de redressement de la gestion financière.....	97
1.2.3. La liquidation du patrimoine de la société	98
1.3. La dissolution de la SETU : la bonne décision ?.....	100
1.3.1. Les causes essentiellement liées à des problèmes de gouvernance.....	100
1.3.2. La liquidation et la dévolution du patrimoine de la société	101
1.4. Le renforcement des ressources du Fonds de Soutien à l’Habitat (FSH)	102
1.4.1. La mission et l’objet du fonds	102
1.4.2. Les ressources et les réalisations du fonds	103
1.4.3. Les conditions et modes d’intervention du FSH	104
1.4.4. Les faiblesses du Fonds.....	105
2. La mise en place de nouveaux outils.....	106
2.1. La création du Compte de Mobilisation pour l’Habitat (CDMH).....	106
2.1.1. La mission et l’objectif du CDMH.....	106
2.1.2. Les ressources financières et les réalisations du CDMH	106
2.1.3. Les conditions d’éligibilité et mission du comité de gestion	110
2.1.4. Les limites du système	111
2.2. La création du Compte des Terrains Urbains (CTU).....	112
2.2.1. La mission et l’objectif du compte.....	112
2.2.2. Les ressources et les réalisations du CTU.....	112
2.2.3. Les organes de gestion du Compte.....	113

2.2.4.	Les faiblesses du CTU.....	114
2.3.	La création de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire.....	117
2.3.1.	La mission et l'objectif de la banque	117
2.3.2.	Le capital social de la banque : l'Etat devenu actionnaire majoritaire.....	117
2.3.3.	La faiblesse du financement de promotions immobilières.....	117
2.4.	La Concession d'aménagement foncier : nouvelle formule de production des parcelles.....	118
2.4.1.	Un choix sélectif de l'aménageur.....	119
2.4.2.	La convention de concession d'aménagement foncier et la mise en œuvre du projet	120
2.4.3.	L'opération de la 8 ^{ème} Tranche : un projet pilote	121
2.5.	Le projet d'Appui à la Politique de l'Habitat : un goût d'inachevé.....	123
2.6.	L'Agence de Gestion Foncière (AGEF) : un outil en manque de moyens financiers.....	124
2.6.1.	Les missions et les objectifs de l'AGEF	124
2.6.2.	Les activités et la mobilisation foncière.....	125
3.	Les dispositions fiscales incitatives	128
3.1.	L'annexe fiscale de la loi 71-683 du 28 12 1971	128
3.1.1.	Les mesures fiscales en faveur des promoteurs	128
3.1.2.	Mesures fiscales en faveur des acquéreurs de logements	128
3.1.3.	Les conditions d'accès aux avantages fiscaux.	130
3.2.	Les mesures fiscales en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat	130
3.2.1.	Les avantages accordés aux promoteurs	131
3.2.2.	Bénéfices fiscaux : des conditions sévères.....	131
	CONCLUSION.....	132
	CHAPITRE IV :	134
	ACTEURS ET STRATEGIES FONCIERES.....	134
1.	Un cadre administratif, législatif et réglementaire récent.....	134

1.1.	La purge des droits coutumiers et la fixation des coûts.....	134
1.2.	Le cadre législatif de la promotion immobilière : une application tardive.....	135
1.2.1.	La vente d'immeuble à construire	135
1.2.2.	Le contrat de promotion immobilière.....	137
2.	Acteurs institutionnels	138
2.1.	L'Etat et ses démembrements	138
2.2.	Des promoteurs immobiliers modestes.....	138
2.2.1.	La typologie et les organisations des promoteurs	140
2.3.	Deux principaux aménageurs fonciers	143
2.3.1.	La SATCI : un aménageur foncier aguerri.....	143
2.3.2.	La CIAT : un acteur polyvalent.....	144
2.4.	Les établissements financiers privés et le financement de l'habitat	145
2.4.1.	La faiblesse de la bancarisation et de l'épargne.....	145
2.4.2.	L'épargne logement : divers produits proposés par les banques.....	147
2.4.3.	Les établissements bancaires agréés au CDMH.....	148
2.4.4.	Le crédit à l'habitat : une offre insuffisante	149
2.4.5.	Le crédit promoteur : un financement peu développé.....	151
2.4.6.	Les crédits acquéreurs : des conditions contraignantes.....	152
3.	Des pratiques populaires en développement.....	153
3.1.	Les lotissements des détenteurs des droits coutumiers	153
3.2.	Lotissements irréguliers en conflit avec les plans d'urbanisme	154
3.3.	Des occupations anarchiques et illégales.....	154
	CONCLUSION.....	155
	CHAPITRE V :.....	156
	LE MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	156
1.	L'analyse de l'offre et de la demande.....	156
1.1.	Une offre insuffisante et ciblée	156

1.1.1.	Des programmes immobiliers à taille modeste	156
1.1.2.	La taille variable des parcelles et la densité des programmes.....	161
1.1.3.	La conception des cellules architecturales : une variété de plans	165
1.2.	L'offre de logements : Cocody et Yopougon principales zones d'accueil des programmes	167
1.2.1.	La répartition spatiale de l'offre immobilière	167
1.2.2.	L'offre de logements : critique de la qualité	175
1.3.	Le coût des logements : un frein à l'accession	175
1.4.	Les équipements socio-collectifs.....	178
2.	L'analyse de la demande en logement	178
2.1.	Caractéristiques de la demande	178
2.1.1.	L'évolution démographique	178
2.1.2.	Un fort besoin en logements sociaux et économiques	179
2.1.3.	L'évaluation de la demande	181
2.2.	Les caractéristiques socio-économiques des acquéreurs	182
2.2.1.	Un niveau de niveau de revenu relativement élevé.....	182
2.2.2.	Taille des ménages et statut d'occupation du logement.....	184
3.	La vente directe : formule d'acquisition privilégié des promoteurs.....	186
3.1.	La vente directe et modalités d'acquisition.....	187
3.2.	La location-vente : une formule d'accession abandonnée	189
3.3.	La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).....	190
4.	Les principales entraves à la promotion immobilière.....	190
4.1.	Les problèmes de financement : un frein au développement du secteur	191
4.2.	Epuisement de la réserve foncière étatique et hausse du coût du foncier	192
4.3.	L'insuffisance de l'offre de terrains viabilisés.....	192
4.4.	Des procédures d'autorisation administrative contraignantes.....	193
4.5.	La gestion foncière, source de difficulté.....	193
4.5.1.	Cadre légal et réglementaire de la propriété foncière	193

4.5.2. La délivrance de titre de propriété : une procédure complexe et longue	195
CONCLUSION.....	196
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE.....	197
TROISIEME PARTIE : IMPACT SOCIAL ET URBAIN DE LA PRIVATISATION DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT.....	198
INTRODUCTION.....	199
CHAPITRE VI :	200
IMPACTS SUR L'ECONOMIE IMMOBILIERE.....	200
1. Les filières et modes d'acquisition foncière	200
1.1. Les filières de l'administration et des aménageurs fonciers : peu volumineuses	200
1.2. La prééminence de la filière coutumière	202
1.3. La filière des organisations sociales en développement	205
2. Les origines des capitaux	208
2.1. Le crédit bancaire immobilier : un financement marginal	208
2.2. L'épargne des acquéreurs : une bouée pour les promoteurs	208
3. La production : aspects quantitatifs et types de logements.....	208
3.1. La production de logements : un volume limité	208
3.2. Le coût du logement en constante hausse.....	210
4. L'émergence d'une spéculation foncière et de conflits fonciers.....	212
4.1. La spéculation foncière	212
4.2. Des conflits fonciers récurrents.....	214
4.3. Flambée des loyers et déréglementation corrélative	215
CONCLUSION.....	215
CHAPITRE VII :	216
LES EFFETS SOCIO SPATIAUX DE LA PRIVATISATION	216
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE	216

1. La dynamique du développement et circulation urbaine.....	216
1.1. La promotion immobilière et le développement spatial	216
1.2. La Transgression des documents d’urbanisme	218
1.2.1. Des documents de planification urbaine contrariés.....	218
1.2.2. Des modifications du logement sans autorisation administrative	219
1.3. La déficience du système d’assainissement et de drainage.....	227
1.3.1. Les actions des promoteurs	227
1.3.2. Les actions des acquéreurs	228
2. Le développement de quartiers sous intégrés et des quartiers lotis sous équipés ..	228
2.1. La montée des quartiers précaires.....	228
2.2. La croissance des quartiers lotis sous équipés	230
3. La promotion immobilière et naissance des enclaves résidentielles	230
3.1. La naissance des enclaves résidentielles	230
3.2. L’organisation urbaine et sociale dans les enclaves résidentielles.....	232
CONCLUSION.....	234
CHAPITRE VIII : PROGRAMME PRESIDENTIEL DE CONSTRUCTION DE	
LOGEMENTS SOCIAUX.....	236
1. La stratégie de production en masse des logements sociaux et économiques	236
1.1. Le logement social et économique : une définition à la fois technique et financière.....	236
1.2. Programme et modèle organisationnel de mise en œuvre	238
1.3. Des mesures d’accompagnement incitatives	240
1.3.1. Les dispositions fiscales	240
1.3.2. Les dispositions financières et administratives	241
2. Des projets pilotes : une intervention directe de l’Etat.....	242
2.1. Une opération de construction de 2170 logements à Yopougon.....	242
2.1.1. Situation du site et option d’aménagement	242
2.1.2. Le plan parcellaire et la voirie.....	244

2.2. La construction de 320 logements à Cocody	245
2.2.1. La situation du site et l’option d’aménagement	245
2.2.2. Le plan parcellaire et la voirie.....	245
CONCLUSION.....	250
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE	251
CONCLUSION GENERALE	252
BIBLIOGRAPHIE.....	255
ANNEXES.....	268
SIGLES ET ACRONYMES.....	317
LISTE DES CARTES	320
LISTE DES GRAPHIQUES	321
LISTE DES PLANCHES.....	322
LISTE DES TABLEAUX	323
TABLE DES MATIERES	326