

# CONTRAINTES D'ACCES A UN LOGEMENT LOCATIF A BOUAKE

**Aminata PARE**

*Université Alassane Ouattara*

*par\_aminata@yahoo.fr*

**Yao Jean-Aimé ASSUE**

*Université Alassane Ouattara*

*assueyao@yahoo.fr*

**Brou Emile KOFFI**

*Université Alassane Ouattara*

*koffi\_brou@yahoo.fr*

## Résumé

*Bouaké, deuxième pôle urbain après la capitale économique Abidjan, fut le foyer de la rébellion de 2002 qui a conduit la partition du pays en deux ; la rébellion occupe la moitié nord du pays, confinant ainsi le gouvernement dans la moitié Sud. Cette crise a sérieusement bouleversé la structure de la population de Bouaké et détruit une partie du parc immobilier car ayant été le théâtre d'intenses combats (DOHI BI, 2016). Avec la fin de la crise, la ville de Bouaké semble renouer avec la prospérité économique qui faisait d'elle la capitale de la région savannicole. Cette mutation s'accompagne d'un afflux de population dans la ville qui aura comme conséquence immédiate un accroissement des besoins en logement. Or force est de constater que la population de la ville de Bouaké éprouve d'énormes difficultés à trouver un logement locatif décent et abordable. Cet article examine les manifestations de la crise de logement locatif dans la ville de Bouaké après la crise militaro-politique de 2002, rapidement investi par les populations. L'objectif de ce travail est d'analyser en un premier temps l'offre de logement locatif dans une ville ayant souffert des affres de la guerre et ensuite étudier les dynamismes du marché locatif. Pour atteindre les résultats escomptés, cette étude s'est appuyée sur des enquêtes par questionnaires, des entretiens et des observations de terrain. Les résultats ont révélé une hausse généralisée du prix des loyers après la crise et une nouvelle configuration des logements locatifs.*

**Mots clés :** *Accès, logement, locatif, Bouaké*

## Summary

*In a post-crisis context marked by a dynamic economic and demographic growth, it is clear that the population of the city of Bouaké is experiencing enormous difficulties in finding decent and affordable rental housing. This article examines the manifestations of the rental housing crisis in the city of Bouaké after the military-political crisis of 2002, quickly taken over by the populations. The objective of this work is to first analyze the supply of rental housing in a city that has suffered from the throes of war and then to study the dynamics of the rental market. To achieve the expected results, this study*

*relied on questionnaire surveys, interviews and field observations. The results revealed a widespread increase in rental prices after the crisis and a new configuration of rental housing.*

**Keywords:** *Access, housing, rental, Bouaké*

## **Introduction**

La population urbaine dans la population totale de l'Afrique a progressé de 15% en 1962 à 35% en 2006 et devait atteindre les 60% d'ici 2030 (ONU-HABITAT, 2011). Cette croissance spectaculaire de la population urbaine et particulièrement des grandes villes des pays africains semble être mal maîtrisée et peut être une source de préoccupation (ADIATOU, 2014 :7). La Côte d'Ivoire, pays situé à l'ouest de l'Afrique avec un taux d'urbanisation de 49,7% en 2014, n'échappe pas à ce phénomène. Les métropoles ivoiriennes connaissent une croissance soutenue de leur population alors qu'une croissance élevée du nombre d'habitants dans une ville suppose une adaptation de l'offre de l'habitat de celle-ci. Pour faire face à cette demande, dès l'indépendance, l'État de Côte d'Ivoire a opté pour une politique volontariste de production de terrains urbains et de logements. La mise en œuvre de cette politique a nécessité entre autres, la création de plusieurs structures publiques techniques et financières. Cependant, la crise des années 1980, due à la chute du prix des matières premières notamment le café et le cacao, a amené l'État à se désengager de l'activité pour promouvoir l'offre par des sociétés privées (ADIATOU, 2014 : 8). Ainsi, le coût de la production du logement et du loyer a atteint des proportions très élevées et même hors de la portée de la population la plus démunie. Les efforts des pouvoirs publics à mettre en place une politique d'habitat social restent limités, du fait des budgets insuffisants, face à une demande forte (Fofana, 2007 :12). La demande annuelle en logement s'élevait à 250 000 (MCLAU, 2014). En outre, ces initiatives n'ont eu que peu d'effets et le problème d'accès au logement locatif persiste toujours dans les villes ivoiriennes singulièrement à Bouaké. En dépit des différentes actions mises en œuvre par l'État pour offrir un logement de qualité et à coût abordable à toutes les classes sociales de sa population, il se pose avec acuité une insuffisance de logement à loyer modéré face à une demande accrue de population touchée par les différentes crises politiques et économiques que connaît le pays. Comment se manifeste cette crise de logement

locatif dans la ville de Bouaké ? L'offre de logement locatif est-elle abordable et diversifiée ?

## **1. Méthodologie**

### **✓ Méthodes de collecte des données**

La recherche documentaire a été la première méthode utilisée pour collecter des données nécessaires à notre étude. Nous avons fait un inventaire de tous les ouvrages qui traitent de la problématique d'accès au logement de manière globale et détaillée. Ces documents nous ont donné des idées et des notions sur ce qui a été fait de plus pertinent sur notre sujet. Ensuite des observations directes ont permis d'être en contact physique avec notre zone d'étude, tout en permettant de collecter les informations qui ont permis de s'imprégner des difficultés auxquelles les populations de la ville de Bouaké font face pour obtenir un toit. Des photographies prises illustrent les informations issues de l'observation de terrain. Par ailleurs, l'entretien avec les autorités administratives notamment les chefs de services (urbanismes, des affaires foncières, du cadastre et de l'habitat, du ministère et des affaires techniques de la mairie), ensuite les chefs de ménages et enfin les acteurs immobiliers tels que les opérateurs immobiliers, les agences immobilières dans l'informel nous ont permis de comprendre certains aspects de notre étude.

### **✓ Le choix des quartiers**

A ce niveau, la méthode choisie est le choix raisonné basé sur l'établissement de critères. Les quartiers enquêtés ont été choisis en fonction de la typologie de l'habitat (haut standing, moyen standing, évolutif) et de leur situation géographique (centrale, périphérique et intermédiaire). Il s'agit d'évaluer le décret d'accès au logement pour chaque couche sociale c'est-à-dire pauvre, riche, ou moyen. Ainsi, les quartiers retenus pour cette étude sont : Belleville, Sokoura, Municipal, Gonfreville, Air France 2 et Dar Es Salam 2, Koko, Kennedy, N'gattakro, Nimbo. Puisque le prix du loyer varie en fonction de plusieurs critères qui sont entre autres les commodités du logement, la situation et l'accessibilité géographique du logement, la valeur urbanistique du sol, le choix de ces quartiers permettra de mieux

appréhender l'ampleur de la situation. La figure 1 montre la localisation de nos quartiers d'enquête.

### ✓ Méthodes d'échantillonnage

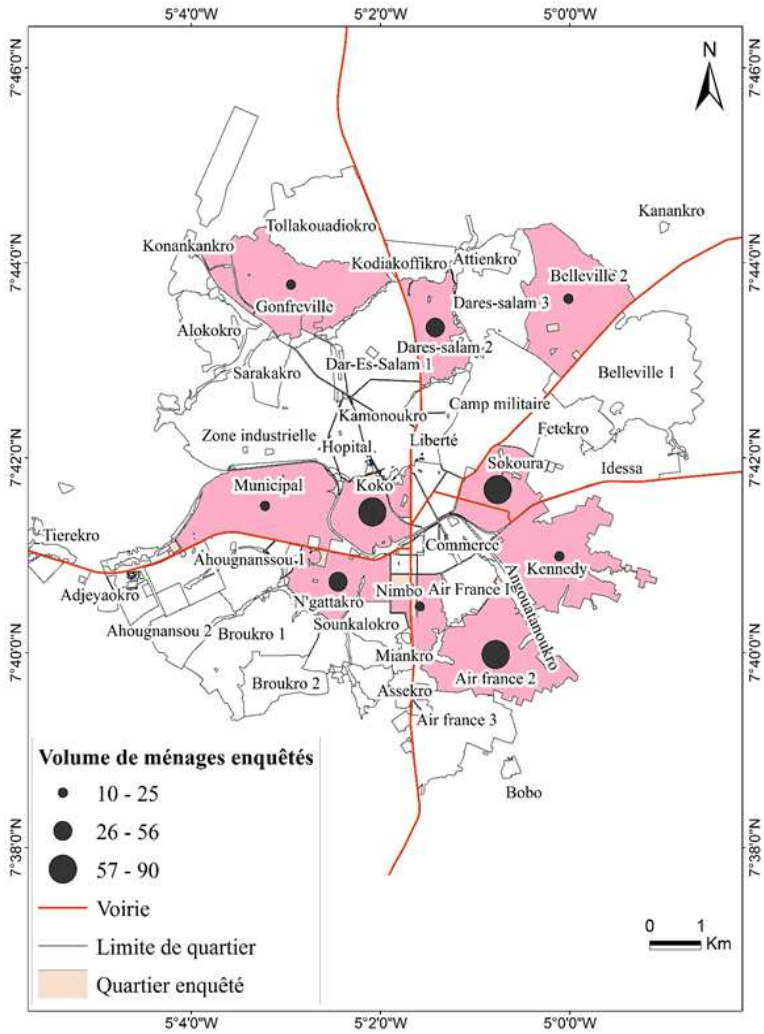
Les données démographiques de la population urbaine de Bouaké en 1975, 1988, 1998 et 2014 (source : Institut National de Statistique) nous ont permis d'avoir le nombre de ménages par quartier.

L'enquête a porté sur un échantillon représentatif de 416 ménages choisis à partir de l'us

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

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

Figure 1 : Localisation des zones enquêtés



Source: INS 2014

Réalisation: PARE Aminata, 2020

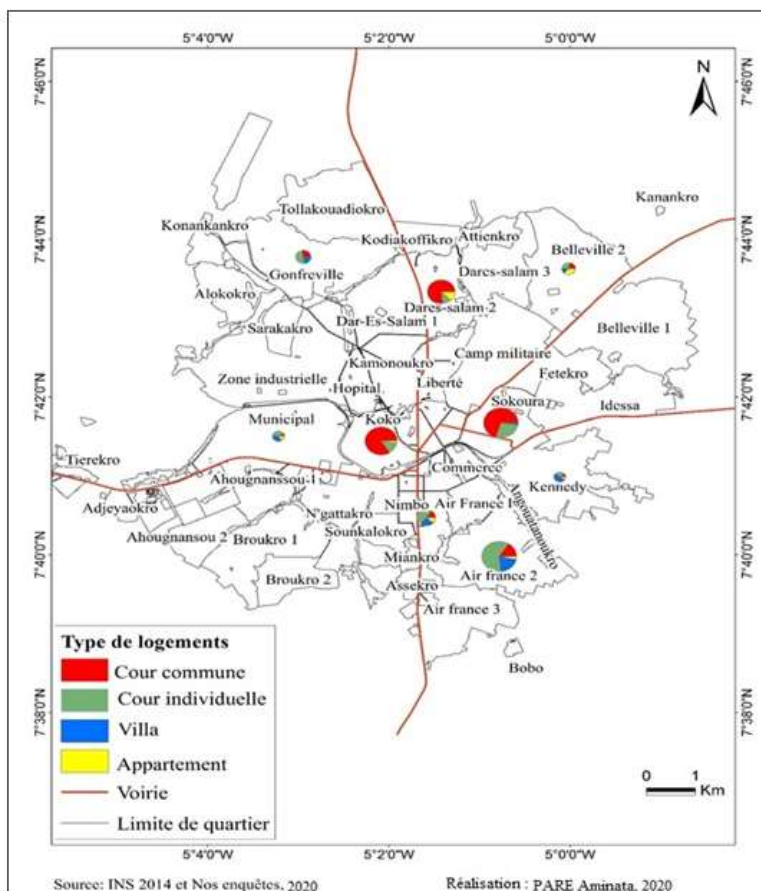
## 2 .Résultats

### 2.1. L'offre de logement à Bouaké

#### 2.1.1. La typologie des logements mis en location

Dans la géographie de l'offre, on identifie quatre types de logement disséminés dans les quartiers dits huppés et populaires à savoir les cours communes, les cours individualisées, les villas et les appartements dans les immeubles (Figure 2).

*Figure 2 : Type de logement à Bouaké*



Les cours communes avec 47,64 % dominent le paysage urbain de Bouaké. Les unités d'observation dans ce type d'habitat se composent d'une série de pièces contiguës sans communication entre elles. Ces pièces constituent des logements occupés chacun par des ménages différents. C'est le lieu d'une intense socialité mais aussi d'une certaine promiscuité. Ensuite, les villas, constituées de maisons en dur à un niveau avec ou sans salle de séjours et plusieurs chambres à coucher, douches, cuisines et toilettes à l'intérieur et ou à l'extérieur des maisons, représentent 14,15% de l'offre de logement. Ce type de logement, accessible seulement à la couche sociale la plus aisée est plus présent dans les quartiers résidentiels de haut standing tels que Kennedy, Municipal, Air France 3 et en quantité moins importante dans les quartiers évolutifs (Belleville, Dar Es Salam). Le montant des loyers de ces logements est excessif allant de 40 000F les unes pièces à 150 000 FCFA voire 400 000 les 4 pièces. Quant aux immeubles à plusieurs étages (4 au plus), avec des appartements sanitaires et cuisines individualisés sont moins représentés avec 5,42% des logements enquêtés. Enfin, les cours individualisées (32,78%) constituent la forme de logement en vogue car elles sont moins coûteuses que les villas. L'habitat de cour est dans une certaine mesure la formule idéale pour l'épargne des citadins des classes populaires et des immigrés qui ont pu acquérir un logement.

### ***2.1.2. La nouvelle physionomie des logements, une mutation induite par la demande***

Avec la forte demande de logement décent dans un contexte post-crise, un processus de démembrement des cours communes est apparu et se généralise dans presque tous les quartiers de la ville même les quartiers dits huppés. Plusieurs producteurs font des travaux visant à transformer la structure du bâti, qu'elle soit interne ou externe en adaptant le logement aux besoins des ménages (DJEGUEMA, 2006). On assiste, de ce part, à la transformation des cours communes en cour commune individualisée. Les grandes villas tendent à disparaître dans les logements locatifs. Ces nouveaux modes de constructions sont liés à la modernisation de la société et au désir des propriétaires de satisfaire la demande. L'habitat de cour devient le type d'habitat qui rapporte le plus au producteur immobilier. Par exemple sur une parcelle de 600 m<sup>2</sup>, le propriétaire construit généralement 3 à 4

logements de trois pièces ou 4 à 6 maisons de deux pièces sur l'arrière-cour de la parcelle et sur l'autre rangée faisant l'ouverture sur la voie publique il y réalise 2 logements de 4 pièces (Photo 1). C'est la tendance actuelle à Bouaké.

**Photo 1:** La nouvelle physionomie de logement à Bouaké

Avant-cour

Arrière-cour



**Crédit photo : PARE Aminata ,2020**

L'individualisation des cours communes est une opération rentable pour les producteurs immobiliers car à l'issue de la modernisation des locaux, s'en suit une augmentation sans précédent du loyer. Par exemple, il ressort de nos enquêtes qu'une maison de deux pièces qui était loué à 15 000 FCFA, après une réhabilitation est passée à 30 000 FCFA. Cette nouvelle forme de construction, facilement réalisable que la villa dévoreuse d'espace, contribue en partie à la hausse du coût du loyer. D'autre part, les studios d'habitations sont beaucoup présents de nos jours dans les modes d'habitations. En effet, les entrées-couchers d'alors sont transformés en studios d'habitations répondant particulièrement au besoin d'autonomisation des jeunes et à l'accueil des jeunes couples attendant d'avoir les moyens suffisants pour accéder à des logements plus spacieux. Cependant cette situation impacte sur la physionomie des quartiers car cela se fait au détriment des instruments de planification urbaine que sont le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) ; le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) ; Le plan d'Urbanisme de Détail (PD). En effet, dans certains quartiers comme Kennedy et Municipal, les logements autorisés étaient des villas réalisées sur des



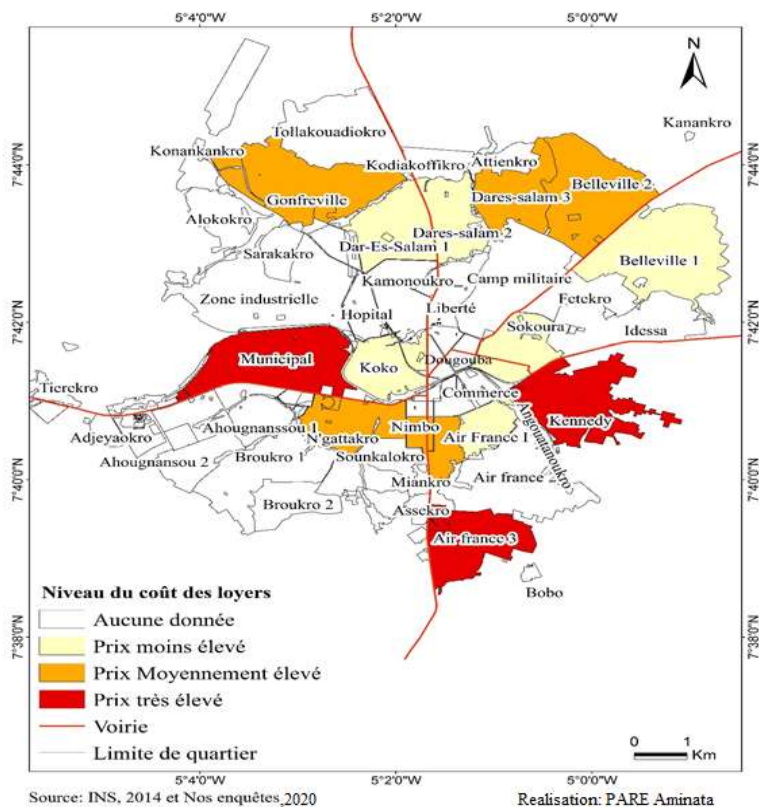
parcelles supérieures à 600 m<sup>2</sup>. Cela a donné à ces quartiers leur statut de haut standing résidentiel avec des commodités associées (Piscine, Jardins...).

## 2.2. Manifestation de la crise de logement à Bouaké

### 2.2.1. Différenciation des zones de location à Bouaké

Pour bien comprendre la question du loyer, nous avons élaboré la figure 3 qui indique une classification des zones de loyer à Bouaké.

**Figure 3 : Zone de location à Bouaké**



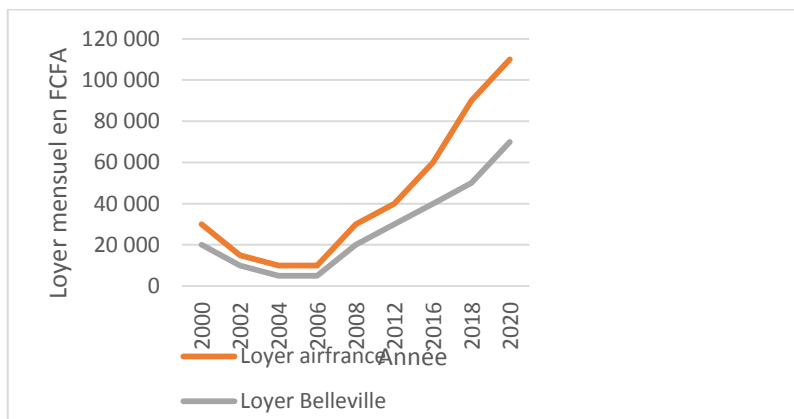
D'après la lecture de la carte, les logements proposant des coûts élevés se localisent principalement à Kennedy, Municipal, Air France 3 réputés être des quartiers de haut standing. Ces quartiers sont habités

en général par les autorités administratives telles que le préfet, le maire, les commissaires et les directeurs d'entreprises privées et publiques et les chefs de services administratifs de la ville de Bouaké. En dehors de ces zones, N'gattakro, Air France 2, Nimbo présentent des loyers moyennement élevés car ces quartiers sont dominés par de vieilles constructions. Par ailleurs, les résultats de nos enquêtes indiquent que les quartiers comme Dar-Es-Salam, Belleville, Sokoura affichent des logements dont la location influence moins sur le budget familial. Les cours communes dominent l'offre de logement locatif dans ces quartiers. Lors de nos enquêtes, force était de voir deux maisons qui remplissent les mêmes critères ou commodités mais qui présentent des loyers différents. Le loyer est fonction aussi du niveau de standing du quartier et de l'accessibilité géographique du logement.

### ***2.2.2. La fluctuation des prix des logements locatifs à Bouaké***

Il faut reconnaître que depuis la période de sortie de crise en 2008, l'on assiste à une flambée des prix des loyers dans la ville de Bouaké (Figure n°4). Cette hausse continue d'ailleurs aujourd'hui et prend encore de l'ampleur.

**Figure n°4 :** Evolution du loyer des villas dans deux quartiers de Bouaké de 2000 à 2020



Source : Nos enquêtes, 2020

L'immobilier à Bouaké a connu une telle envolée des prix en deux décennies (2000-2019). Avant la crise militaro-politique de 2002, les logements proposés à prix locatifs se présentaient à un prix raisonnable et accessible à tous. Ensuite durant la période de crise (2002 à 2008), la ville de Bouaké enregistre une diminution des coûts des loyers car le nombre de logement était en hausse suite au déplacement massif de sa population vers les régions plus calmes. Cela a offert la possibilité à des non-cadres de se loger décentement dans des villas et surtout à moindre coût. Enfin, avec l'accalmie accompagnée d'un dynamisme économique et démographique de la ville à partir de 2008, l'on assiste à une explosion du coût du loyer. Les tarifs des villas dans leurs deux quartiers ont même augmenté de 80 voire 100 % de 2000 à 2019. D'après nos enquêtes, les logements ont tendance à être moins chers quand ils se trouvent dans les zones indésirables où à la périphérie. Il n'est cependant pas rare de trouver deux maisons qui remplissent les mêmes conditions mais dont le loyer diverge en fonction de leur emplacement (accessibilité) et du niveau de standing du quartier. Dans un contexte post-crise marqué par l'accentuation du taux de pauvreté par les ménages (32% en 2002 à 57% en 2008 selon INS 2009) le poids des loyers sur le revenu des populations s'est particulièrement élevé. Cette situation va engendrer des risques d'impayés, d'endettement voire même d'expulsion.

### ***2.2.3. Les conditionnalités démesurées des propriétaires de logement locatif***

Avec l'accalmie, Bouaké constitue une zone privilégiée des migrants occasionnant ainsi une augmentation de sa population d'où un besoin important en logement. De ce fait, les propriétaires immobiliers profitent de cette forte demande pour proposer des loyers exorbitants et de contrats trop lourds à supporter aux demandeurs de maison. Ainsi, pour règlementer le secteur d'immobilier locatif et lutter contre cette surenchère, l'État de Côte d'Ivoire a adopté en juillet 2016, une mesure qui plafonne désormais les avances pour la location d'un logement. Cette mesure encadre strictement le paiement de loyer d'avance ainsi que la garantie locative (caution) en les limitant désormais à 3 mois dont 2 mois pour la caution et 1 mois pour l'avance. Aussi, le paiement des sommes autres que celles prévues par le gouvernement constitue une infraction fiscale et sanctionnée (MCLAU,

2017). Malgré l'adoption de cette loi, les demandeurs de logements sont confrontés à une avance de plus de 3 mois avec la paye d'un mois d'agence pour les démarcheurs. Si ce n'est la caution demandée comprise entre 4 et 6 mois d'avance de loyer, les locataires voient le plus souvent le contrat de bail résilié de façon unilatérale par le propriétaire ou une augmentation sans préavis du loyer. En effet, 42% des locataires interrogés ont connu au moins une augmentation de leur loyer. En outre, à en croire les locataires interrogés, cette situation occasionne souvent des risques d'impayés, des disputes entre eux et les propriétaires qui débouchent souvent à des déménagements imprévus. Cette situation s'est accentuée suite à la fin de la crise en 2011 suivi du redéploiement de l'administration et la relance économique à Bouaké.

## **Conclusion**

La présente étude a permis de mettre en exergue les conditions difficiles d'accès au logement locatif à Bouaké.

Dans la géographie de l'offre de logement à Bouaké, on identifie quatre types de logement disséminés dans les quartiers dit huppés et populaires à savoir les cours communes, les cours communes individualisées, les villas et les appartements. Bien que diversifiée, l'offre de logements n'est guère en phase avec la dynamique urbaine de la ville, induite par une accalmie sociopolitique et le redéploiement de l'administration. En effet avec la signature de l'accord politique de Ouagadougou en mars 2007, l'administration a partiellement fait son retour dans toutes les villes occupées par la rébellion de Septembre 2002 dont Bouaké qui fut le bastion. Encore, après la crise post-électorale, ce redéploiement s'est effectué à grand pas. Les structures privées ont également suivi ce mouvement. Un tel dynamisme démographique suscite une forte demande en logement qui occasionne une inflation des prix du loyer. La spéculation immobilière dans la ville de Bouaké constitue une entrave pour accéder à un logement à Bouaké. En outre, l'étude révèle aussi qu'elle touche désormais toute la ville mais présente des disparités en fonction du niveau de standing du quartier et du type de logement. Par ailleurs, l'exacerbation du côté affairiste des propriétaires de maisons en appui avec les agents immobiliers et les renchérissements du loyer qui en résultent est une réalité à Bouaké. En plus, de nouvelles formes d'acquisition de

logement telles que les mois de cautions, d'avance et les mois d'agence, les frais de visites, chose qui était absent dans la ville de Bouaké avant la crise militaro-politique de 2002 constitue un obstacle pour l'accès à un logement surtout pour les pauvres.

### ***Références bibliographiques***

**Adiatou Souleymane**(2016), Modalité de financement pour la revalorisation de l'immobilier résidentiel de la ville d'Abidjan, mémoire de master, CESAG, Dakar, 84 p.

**Doho Bi Tchan**, (2017) « Les logements locatifs à Bouaké : une flambée des prix après la crise post-électorale de 2010 », *Revue de géographie d'aménagement régional et de développement des sud*, Université de Cocody, 19 p.

**Djeguema Adebayor**(2006), *Crise et recomposition dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan*, 42<sup>nd</sup> ISO carp congress, 19p.

**Doho Bi Tchan., Bohoussou N'guessan Seraphin., Djah Armand Josue** (2016) « Le paysage urbain à Bouaké après la crise militaro-politique de 2002(Côte d'Ivoire) : Processus de réhabilitation des logements détruits durant la crise », *germivoire*, n°4, 14p.

**Dubresson Alphonse, Antoine Philippe.**, (1987), *Abidjan côté cours pour comprendre la question de l'habitat*, Paris, ORSTOM/Karthala, 274p.

**Fofana Zoro Ouahilignon** (2007), Disfonctionnement urbains et mobilité des pauvres à Abidjan, Thèse de Doctorat en Urbanisme transport, Université de Créteil, Paris, 427 p.

**Issaka Hamadou**(2010), Mise en carte et gestion des risques en milieux urbain sahélien à travers l'exemple de Niamey, thèse de doctorat en géographie, Université de Strasbourg, France, pp. 29-75

**Koffi Brou Emile**(2008), « Les stratégies des populations de Dabou face à la crise de logement dans la cité », *Revue Canadienne des lettres et sciences humaines*, n°11, 21 p.

**Phillipe Antoine** (1996), Crise et l'accès au logement dans les villes africaines », *ORSTOM CEPE*, n°13, pp. 273-290

**Ministère de la Construction, du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme** (2014), *Diagnostic Schéma directeur de d'urbanisme de Bouaké, horizon 2030, phase1*, 202 p.

**Onu-habitat** (2012) *Les registres fonciers urbains*, PNUEH, 128p.