

# LES STRUCTURES DE FINANCEMENT DE LA SICOGI : DE SA CREATION A LA CRISE ECONOMIQUE (1964-1980)

**Ali KONE**

*Doctorant en Histoire*

*Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire*

*koneali2008@gmail.com.*

**Benjamin Essou Koffi MIEZAN**

*Docteur en Histoire*

*Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire.*

*ekbmiezan@gmail.com*

## **Résumé :**

*La Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) fut créée en 1964 de la fusion des sociétés immobilières coloniales, la SIHCI et la SUCCI sur la demande du gouvernement ivoirien. L'idée était de nationaliser ces entreprises afin d'être plus compétitives mais surtout fournir des logements sociaux aux Ivoiriens. Pour atteindre ce but, d'énormes fonds décaissés par l'État ivoiriens étaient mis sa disposition afin de faciliter son fonctionnement. Ces fonds permirent de moderniser plusieurs quartiers de la ville d'Abidjan et certaines villes de l'intérieur du pays. Cet article qui analyse le financement de la SICOGI prend en compte toutes ses sources de financement. De façon spécifique, il analyse ses partenaires financiers internationaux et nationaux. Les subventions accordées par l'État de Côte d'Ivoire sont également examinées dans le travail. Pour atteindre cet objectif, des documents d'archives, des ouvrages et des articles scientifiques ont été consultés. Une confrontation entre sources a été faite. Les résultats démontrent que la CCCE et l'État de Côte d'Ivoire étaient les véritables sources de financement de la SICOGI.*

***Mots-clés :** financement, SICOGI, SIHCI, SUCCI, logements.*

## **Abstract :**

*The Ivorian Construction and Real Estate Management Company (SICOGI) was created in 1964 from the merger of two colonial real estate companies, SIHCI and SUCCI at the request of the Ivorian Government. The aim of this*

*merger is to nationalize these companies in order to make them more competitive. For this, the Ivorian state has disbursed enormous funds to facilitate its operation. This article, which focuses on the financing of SICOGI, analyzes the different sources of financing of this company. Specifically, it analyzes SICOGI's international and national financial partners. To achieve this objective, archival documents, books and scientific articles were consulted. A comparison between sources was made. The results were able to demonstrate that the CCCE and the State of Côte d'Ivoire were the real sources of financing for SICOGI.*

**Keywords :** *financing, SICOGI, SIHCI, SUCCI, housing.*

## **Introduction**

La Société immobilière des habitats à bon marché de Côte d'Ivoire (SIHCI) et la Société d'urbanisme et de construction de Côte d'Ivoire (SUCCI) créées respectivement en 1952 et 1959, ont fusionné en 1964 pour donner la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière, en abrégée SICOGI, (MPTTCU, 1980). Trois grandes missions ont été assignées à la SICOGI : la promotion immobilière, la gestion immobilière et l'aménagement des terrains urbains. De sa création à 1980, la SICOGI a produit 35 000 logements économiques pour la population ivoirienne. Ces logements ont été financés en grande partie par l'État de Côte d'Ivoire. Cependant, la SICOGI a bénéficié de l'appui financier de l'extérieur. Relativement de ce qui précède, la question soulevée par cet article est de faire la lumière sur les sources de financements de la SICOGI.

L'objectif de ce travail est d'identifier les sources de financements de la SICOGI. De façon spécifique, il s'agit d'analyser l'apport financier des structures internationales et nationales à la SICOGI. Pour atteindre ces objectifs, nous avons eu recours à la documentation écrite provenant des différents centres de recherches tels que la bibliothèque du Bureau National d'Étude Technique et de Développement (BNETD), celle des Archives Nationales de Côte d'Ivoire (ANCI), du

Ministère de l'Économie et des Finances, du Centre de Recherche et d'Action pour la Paix (CERAP). Ces documents ont fourni des informations importantes sur la création de la SICOGI et le financement de ses activités.

Les informations recueillies ont été regroupées, croisées puis classées par rubrique. Les données traitant les mêmes axes et périodes ont été analysées. Une confrontation entre sources a été faite afin vérifier l'authenticité et la véracité des faits. Chaque étape a mis l'accent sur les sources de financement de la SICOGI. Ces données, structurées en trois parties ont permis de comprendre que la subvention de l'État a été la véritable source de financement de la SICOGI. La première partie de ce travail traite la création de la SICOGI. La deuxième partie examine les sources de financement international. La troisième partie analyse le financement national de la SICOGI.

## **1 - Mise en place d'une société immobilière nationale en Côte d'Ivoire : la SICOGI**

Fondée en 1964, la SICOGI est une société d'économie mixte. Elle a pour rôle de produire des logements économiques pour les populations ivoiriennes surtout celles ayant des ressources modestes. Cette partie qui traite de la création de la SICOGI est structurée en deux axes. La première porte sur la création proprement dite et le second analyse sa mission.

### ***1.1 - création de la SICOGI en 1964***

Les premières sociétés immobilières en Côte d'Ivoire ont été créées à l'époque coloniale. Ce sont la Société immobilière des habitats à bon marché de Côte d'Ivoire (SIHCI qui a vu le jour en 1952 et la Société d'urbanisme et de construction de Côte d'Ivoire (SUCCI) créée 1959. La tâche spécifique de ces deux sociétés consistait à produire des logements décents pour le personnel administratif colonial. En d'autres termes, leur rôle

était de moderniser l'habitat urbain et rural. Les constructions sont définies par Ph. Haeringer (1969, p.95) comme « *des habitations à bon marché spécialement conçues et étudiées pour satisfaire aux besoins de la population africaine laborieuse et la classe moyenne* ». À l'indépendance, les nouvelles autorités ivoiriennes ont décidé de continuer cette politique de modernisation du logement. C'est dans ce contexte qu'en 1964, est intervenu la fusion de la SIHCI et de la SUCCI pour créer une société unique, efficace dénommée SICOGI en vue de répondre aux attentes des Ivoiriens. L. Haguenaer-Caceres, (2008). En réalité, la véritable raison était la nationalisation de ces entreprises immobilières coloniales en vue d'assurer la souveraineté politique acquise en 1960. Après sa création, comment la SICOGI était-elle organisée ?

### ***1. 2- L'organisation de la SICOGI***

La SICOGI a une organisation de type pyramidale. Au sommet, se trouve un Conseil d'Administration, ensuite une Direction Générale et six Départements autonomes (MTPTCU, 1980, p.235). Les six Départements autonomes sont composés de trois Départements d'assistance. Ce sont la Direction Financière, le Secrétaire Général et l'Inspection Générale. Le Département opérationnel est composé de trois Directions dont la Direction Technique, la Direction de la Gestion Immobilière et la Direction de la Maintenance.

Le Conseil d'Administration est l'organe principal de direction de la SICOGI. Il est chargé de définir sa stratégie. La Direction de son côté, est l'organe central et moral de la SICOGI. Elle s'occupe du fonctionnement de la société et veille à la réalisation de tous les objectifs qu'elle s'est assignée avec l'approbation du Conseil d'Administration, du Gouvernement et des principaux partenaires financiers. La Direction Générale de la SICOGI est dirigée par un Directeur Général. Il est nommé par Décret sur proposition du Conseil d'Administration adressé au Ministre de

la Construction, du Logement et l'Urbanisme. La SICOI a été dirigée d'abord par un expatrié français Pierre Issard (1964 - 1969), puis les Ivoiriens Jean Konan-Ferrand (1969-1983). Enfin, les six Départements autonomes sont divisés en Départements d'assistance et Départements opérationnels. Le Départements d'assistance regroupe la Direction financière, le Secrétariat général, l'Inspection Générale. Les Départements Opérationnels sont la Direction Technique, la Direction de la Gestion Immobilière et la Direction de la Maintenance. Tous ces services travaillent en synergie afin de permettre à la SICOI d'accomplir ses missions.

### *1.3- Les missions de la SICOI*

Les missions de la SICOI concernent la promotion immobilière, la gestion immobilière et l'aménagement des terrains urbains, J. Konan-Ferrand (1980, p.4), explique clairement les missions de la SICOI en ces termes :

la SICOI a vocation d'entreprendre toutes activités à caractère immobilier pour le compte de l'État, d'Établissements publics ou de particuliers, et de participer à toutes les études et réalisations dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat . J. Konan-Ferrand (1980, p.4)

De ce propos, le Directeur de la SICOI évoque les trois principales missions de cette société. La première consiste à la construction de logements décents. La SICOI a honoré cet engagement par la construction logements dans les plusieurs quartiers d'Abidjan (Adjamé, Cocody, Koumassi, Marcory, Treichville et Yopougon) et des villes de l'intérieur (Bingerville, Bouaké et San Pedro).

L'autre mission était la gestion immobilière. Elle consistait la mise en location ou à la vente des logements. Les logements construits et mis en location par la SICOI, restent son patrimoine. Par contre, les logements vendus à des acquéreurs sortent du patrimoine de cette société. La SICOI était chargée

de l'encaissement et de l'entretien des logements en location. À cet effet, un service financier et un service d'entretien étaient fixés dans chaque quartier SICOGLI.

L'aménagement des terrains urbains était la dernière mission de la SICOGLI. Des sites ont été aménagés pour construire les quartiers Kiosque, Arras, ...à Treichville et dans les quartiers 220 logements, Fraternité matin à Adjamé.

Créée en 1964 de la fusion de deux sociétés coloniales, trois missions ont été confiées à la SICOGLI. Il s'agit de la promotion immobilière, la gestion immobilière et l'aménagement des terrains urbains.

## **2- Les sources de financement de la SICOGLI**

Depuis sa création, la SICOGLI dispose des sources de financement pour la réalisation de ses activités. Plusieurs acteurs participent au financement de cette société. À part la subvention de l'État, des organismes nationaux et internationaux octroient des moyens financiers pour cette structure. Ce sont les sources de financements internationaux et nationaux. Cet axe, structuré en deux parties analyse les principaux financiers de la SICOGLI.

### ***2.1- La CCCE, le principal financier de la SICOGLI***

La Caisse Centrale de Coopération Économique (CCCE) était une banque de développement d'outre-mer. La banque était à l'origine une institution financière et instrument du Développement. Elle était conçue pour le financement de grands projets rentables dans le cadre des priorités économiques assignées aux colonies françaises et de Madagascar. Les prêts de la CCCE sont faits directement aux États ou aux entreprises publiques avec l'aval de l'État. J. L. Venard, (1986, p.30). Concernant la SICOGLI, les prêts contractés sur le marché international étaient négociés par l'intermédiaire de la Caisse Autonome d'Amortissement (CCA), qui assurait le

remboursement de la dette pour le compte de l'État. Par ailleurs, la CCCE était actionnaire dans plusieurs sociétés ivoiriennes dont la SICOI. Elle détenait 17% de son capital. Ainsi, cette société a emprunté 25 à 30 milliards à la SICOI de 1964 à 75. J.J. Kanga, (2016)<sup>1</sup>. Ce sont des prêts de long terme (15 à 20 ans) avec un taux d'intérêts très faibles (3%) J. L.Venard (1986.p.30). Ces fonds ont permis à la SICOI de réaliser des différents programmes de logements dans divers quartiers d'Abidjan et certaines villes de l'intérieur. À Abidjan, les quartiers d'Adjamé, Cocody, Koumassi, Marcory et Yopougon et certaines villes de l'intérieur comme Bingerville, Bouaké et San Pedro ont bénéficié des programmes de logements de la SICOI. En 1966 par exemple, le capital social de la SICOI était de 194 millions de Francs CFA (MTPTCU, 1980), la part de la CCCE s'élève à 32 980 000 F CFA. Hormis la CCCE d'autres structures financières internationales ont contribué aux activités de la SICOI.

## ***2.2- Autres structures financières internationales***

La politique du logement en Côte d'Ivoire, en général, et en particulière celle de la SICOI était financée aussi par des Institutions internationales autres que la CCCE. Plusieurs auteurs s'accordent que la SICOI a bénéficié du financement d'autres organismes financiers internationaux. Il s'agit entre autres de la Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), de la Banque Mondiale et de l'agence des États-Unis pour le développement international (US AID). P.D. Dihouegbeu confirme cette information et dit que le secteur de l'habitat a bénéficié d'importants prêts bancaires venant d'établissement financiers (P. Dihouegbeu, p.169). En effet, la BCEAO a accordé des crédits à moyen terme aux sociétés immobilières mais également à la SETU pour l'équipement des

---

<sup>1</sup> Cette année marque le retrait de la CCCE du financement de la SICOI pour se concentrer à d'autres secteurs tels que le secteur de l'agriculture.

terrains et le lotissement. La Banque Mondiale et l'US AID ont également accordé des emprunts à la SETU pour le financement de ses opérations d'aménagement de terrains sur lesquels la SICOI construisait des logements.

Pour J. Dutheil De La Rochère, le crédit des organismes financiers internationaux tels que la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement (BIRD), la Banque Européenne d'Investissement (BEI), la Banque Africaine de Développement (BAD) sont consentis à des taux élevés (7 à 8%) mais les durées de remboursement sont relativement longues (15 à 25 ans) (J. Dutheil De La Rochère, 1976. p.212). Les crédits d'aide bilatérale sont avantageux parce qu'ils sont de bon marché et rapidement mobilisable. Mais, leur part diminuait du fait des réticences de plus en plus grandes de la part des pays développés à maintenir leur courant d'aide bilatérale à la Côte d'Ivoire. Cette évolution est à la fois la rançon des succès économiques ivoiriens, mais aussi la conséquence des difficultés financières de ces pays. Les emprunts obligataires, émis pour la plupart sur le marché français, à un taux qui évolue comme celui du marché financier, ont une durée de remboursement de 10 à 15 ans. Leur part est relativement stable.

La BAD, la BCEAO et la BIRD ont participé aux financements des activités de la SICOI.

### **3- les financements nationaux**

À côté des organismes internationaux, la SICOI a bénéficié du financement de structures nationales. Cette partie examinant ce point tourne autour de deux axes. Le premier évoque les structures étatiques et la seconde traite des structures privées.

#### ***3.1- les financements par des structures étatiques***

Trois principales structures nationales apportaient une contribution financière à la SICOI. Il s'agit de l'Office de

Soutien à l'Habitation Économique (OSHE), la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA) et la Banque Nationale d'Épargne et de Crédit (BNEC)

Créé en 1969, l'OSHE est un établissement financier à caractère public. Il était chargé de la gestion d'un fond, alimenté par des ressources fiscales affectées. Ce fond était prélevé sur le salaire, des prestations de service et le litre de l'essence. L'État pour permettre le fonctionnement de cette structure, ponctionnaient les fonctionnaires d'1%, les prestations de service 1% et 3% sur le litre de l'essence. A. Yapi-Diahou, (1994, p.134).

L'Office de Soutien à l'Habitation Économique apparaît comme " le seul organisme national, avec la CAA, à donner des prêts immobiliers à long terme" à la SICOGI. L'OSHE a été très essentiel et indispensable au financement du logement. La débudgétisation du financement des infrastructures avait créé une nouvelle charge pour l'Office, qui devait, par ailleurs, avaliser les opérations des sociétés immobilières notamment la SICOGI, tout en leur fournissant des liquidités. En relayant l'État dans le financement des infrastructures, l'OSHE perturbe le bon fonctionnement des activités de crédits longs et bon marché, qui se trouvent ainsi continuellement en situation de pénurie.

Les ressources de l'OSHE permettaient à la SICOGI de réaliser ses activités. Le tableau qui suit donne un aperçu des fonds affectés à la SICOGI sur la période de 1969 à 1978.

**Tableau : Emprunts de l'OSHE à la SICOGI lois divers des ressources du FSH (en milliers de F CFA), 1969-1978.**

ANNEE	SICOGI
1969	-
1970	56
1971	120
1972	161
1973	161
1974	164
1975	157
1976	192
1977	199
1978	-
<b>TOTAUX</b>	<b>1 210</b>

**Source : Ali Koné (2023) à partir des données de BNEC, 1979.**

Ce tableau montre les différents emprunts en millions de Francs CFA de l'Office de Soutien à l'Habitation Économique de 1969 à 1978. On constate l'absence d'emprunts en 1969 et 1978. Créée en 1969, l'Office est entré en fonction 1970. Il a emprunté au total 1 210 millions de Francs CFA à la SICOGI. Ces prêts ont connu une croissance de 1969 à 1977. Mais en 1975, on observe une légère régression. Les emprunts atteignent 192 et 199 millions en 1976 et 1977. Cette augmentation s'explique par

le retrait de la CCCE du financement de la SICOGI. Cela contraint l'office à combler le vide financier.

La seconde structure de financement de la SICOGI est la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA), mise en place en 1959 par le Décret 59-209 du 21 octobre 1959. C'est un établissement public à caractère commercial, chargé du service de la dette publique d'une part, et d'autres part, de la gestion de dépôt parmi lesquelles ceux des sociétés d'État en générale, et en particulier, des sociétés immobilières dont la SOGEFIHA<sup>2</sup> et la SICOGI. La CAA a été l'intermédiaire des prêts extérieurs accordés à l'État. À ce titre, elle a financé les activités des sociétés publiques et parapubliques en Côte d'Ivoire. Concernant le cas spécifique de la SICOGI, la CAA a financé plusieurs projets dont le financement de la Tour Golem (à Cocody) à hauteur de 75 000 000 millions FCFA. D. P. Dihouegbeu, (2011, p.173). La CAA a assuré également le financement de 96 logements SICOGI à Adjamé grâce à deux prêts de 7 et 10 ans à 6% de taux de remboursement BCEOM/BNETD, (1974, p.30). Le taux de remboursement des prêts de la CAA était élevé (6 à 10%) sur 7 à 10 ans. Cela explique la limitation des emprunts de la SICOGI auprès de cette structure. Les interventions de la CAA à la SICOGI restent relativement modestes et limitées à des opérations en location-vente. D. P. Dihouegbeu, (2011, p.173). Les engagements de la Caisse auprès de la SICOGI sont très faibles c'est-à-dire qu'elle joue un rôle assez modeste dans le financement du logement, particulièrement dans le domaine du logement économique locatif.

Selon la Banque mondiale, dans le domaine du logement, la CAA garantit les prêts de la CCCE à la SICOGI et les crédits fournisseurs accordés à la SOGEFIHA, et fait fonction de dépositaire pour les sociétés immobilières et l'OSHE Banque mondiale Côte d'Ivoire, (1974, p.4).

---

<sup>2</sup> Société de Gestion Financière et de l'Habitat était une société immobilière publique fondée en 1963 par l'État de Côte d'Ivoire, elle a été liquidée en 1986.

En outre, le Crédit de Côte d'Ivoire (CCI) était l'un principal partenaire financier de la SICOGI. Créé en 1955, le CCI était une banque dont le capital est détenu majoritairement à 75% par l'État de Côte d'Ivoire. Les autres actionnaires sont la BCEAO et de la Caisse Centrale de Coopération Économique qui détiennent les 25%. Autrement dit, le CCI est une structure financière mixte de financement de projets de développement. Il se portait garant pour la réalisation de certains projets de développement. Selon la Banque mondiale (1976), le CCI était une banque bien gérée dont la situation financière était saine. Le Crédit de Côte d'Ivoire était au départ orienté uniquement vers le crédit immobilier jusqu'en 1980. À partir des années 1980, il s'est ouvert à d'autres types de crédit, il s'agit du prêt à la consommation, c'est à dire prêt pour l'achat du petit équipement, les achats de mobilier de maison et d'appareils électroménagers, achats de véhicules automobiles particuliers, ... Au niveau du logement, ses activités se limitaient à l'octroi de prêts à moyen terme à la SICOGI et des prêts hypothécaires de 5 à 10 ans à une clientèle à revenu relativement élevé. Ce rôle du CCI est confirmé par Jean Jacques Kanga. Il affirme que le CCI « s'intéresse au secteur immobilier en accordant des prêts aux sociétés immobilières, surtout à la SICOGI ». J.-J. Kanga, (2014, p.80). Dans le cadre d'acquisition d'un logement, le CCI fournissait des crédits à des locataires et des acheteurs de logements ainsi qu'aux occupants des quartiers rénovés pour l'achat de matériaux de construction. Pour la production de logements économiques, les prêts à la construction individuelle étaient destinés aux ménages salariés. Mais les garanties demandées et l'apport personnel étaient hors de portée de la majeure partie de la population. Le CCI a été une source importante de financement de crédit de fonds destinés aux projets immobilier. Mais les conditions n'arrangeaient pas bons nombres de personnes, car, c'étaient des prêts d'une courte durée allant cinq à dix ans à des taux très élevé (8%).

Enfin, en 1975, la Banque Nationale d'Épargne et de Crédit a été créée en juin 1975 avec un capital d' 1 000 000 000 Francs CFA (un milliard) total détenu par l'État de Côte d'Ivoire qui l'a financé sur les crédits du Fond de Soutien à l'Habitat (FSH). L'objectif de la création de cette banque était de corriger une insuffisance dans le financement du logement : l'épargne des ménages. Car de toutes les sources financements du logement, il manquait un instrument de mobilisation de l'épargne. L'État a trouvé alors nécessaire la création de la BNEC pour combler ce vide. Aux termes de ses statuts, la BNEC a financé le logement pour des personnes à faibles revenus ;

La banque est censée financer l'infrastructure des logements pour les foyers à faibles revenus, financer les Sociétés immobilières d'État encourager l'épargne, accorder des prêts à court, moyen et long terme pour tous les types de logements et enfin, gérer les fonds publics affectés au financement du logement. (Banque mondiale, 1975, p.9).

Il ressort de cette citation, trois principaux rôles de la BNEC. Elle était chargée de gérer tous les fonds publics destinés au logement, de conseiller le Gouvernement pour tous les emprunts extérieurs destinés à l'habitat et garantis par la Côte d'Ivoire et suivre le développement des projets d'habitats proposés et d'agir comme un intermédiaire financier pour les prêts au logement.

Conformément à sa mission, la BNEC parvient à mobiliser de nombreux petits épargnants, grâce à une politique commerciale adaptée. Par exemple un montant de dépôt initial était fixé à 5 000 Francs CFA, ce qui était 5 à 10 fois inférieur à celui admis par les institutions financières locales. Cette souplesse était adoubee de campagnes médiatiques efficaces, pour mobiliser l'épargne. Grâce à ces fonds mobilisés, la BNEC a conjointement financé avec le CCI l'opération SICOGI Niangon sud à Yopougon. C'est une opération immobilière de 3 382 logements économiques mis à la disposition de la population pour atténuer le déficit de logements à Abidjan (SICOGI, 1984,

p.28). Le coût global de l'opération est 4 milliards 750 millions de Francs CFA (*Fraternité matin*, 1978, p.7). Après cette opération, la SICOGI a été interdite de construire de nouveaux logements en 1979 par le Gouvernement ivoirien. Cette interdiction intervient suite à des failles découvertes dans le financement public de logements destinés aux ménages ayant des revenus modestes. Parmi ces failles, il y a le détournement des logements de leur véritable destinataire, le non-paiement régulier des loyers. Toutes ces difficultés conduisent à la mise en cause du financement public du logement en Côte d'Ivoire. En 1980, en raison de la crise économique, l'État de Côte d'Ivoire se désengage du financement de la politique du logement. Face à cette situation, la SICOGI a sollicité l'apport des structures privées.

### ***3.2- L'apport des structures privées***

À partir de 1980, la Côte d'Ivoire était en pleine crise économique. À cet effet, la SICOGI a été interdite de construire de nouveaux logements, car, l'État s'était désengagé du financement de ses activités. Dans la moitié des années 1985, un profond changement est intervenu dans le fonctionnement de la SICOGI. Il s'agit de la désignation d'un nouveau Président du Conseil d'Administration et de la nomination d'un Directeur Général. Ces nouvelles autorités voulant donner un nouveau souffle à une entreprise qui est en faillite décident de construire de nouveaux logements. Elles signent un partenariat avec de nouveaux bailleurs de fond. Il s'agit des Banques commerciales nationales. La production immobilière de l'État à travers la SICOGI a bénéficié de certains organismes privés de financement dont des banques locales telles que la BICICI<sup>3</sup>, la BIAO<sup>4</sup> et la SGBCI<sup>5</sup>. J.-J. Kanga, (2014, p.81).

---

<sup>3</sup> Banque Internationale de Commerce et d'Industrie de Côte d'Ivoire

<sup>4</sup> Banque Internationale de l'Afrique Occidentale

<sup>5</sup> Société Générale des Banques de Côte d'Ivoire

Deux principales opérations immobilières ont été réalisées par la SICOGI avec le concours des banques commerciales. Le premier programme de logements de la SICOGI qui n'a pas bénéficié de financement de l'État était Aghien. C'est un programme de 541 logements destinés aux ménages ayant des revenus moyens. C'est-à-dire ceux qui ont un revenu entre 200 000f et 400 000 FCFA. Le remboursement mensuel varie de 60 000 FCFA à 100 000 FCA et le type de logement varie de 3 pièces à 5 pièces construit sur des parcelles de 200 m<sup>2</sup>. J.P. Rakotomola, (1986, p.23).

Le financement de cette opération immobilière a été réalisé avec la SGBCI. Vu le succès de l'opération Aghien, la SICOGI et ses partenaires initient une autre opération plus large à Angré. Le second programme est l'opération 1 001 logements à Cocody Angré. Cet important programme a été financé par un pool bancaire, la SGBCI et la BICICI. Il faut également signaler que la SGBCI et la SIB ont accordé des prêts de refinancement pour les crédits relatifs aux opérations "cité verte" » à Yopougon, Kouté II L. Naka, (1989, p.106). Le partenariat SICOGI et les banques commerciales n'a pas fonctionné parce la plupart des ménages ivoiriens exercent dans l'informel. Cette situation ne les permet pas d'épargner. Or, l'épargne constitue l'essentiel des ressources du système financier.

## **Conclusion**

Le financement du logement mis en place à partir de 1965 avait permis de drainer une partie importante des fonds publics et privés au bénéfice des salariés du secteur moderne. L'aide financière de l'État a été surtout consacrée au logement économique par l'intermédiaire du Budget spécial d'Investissement et d'Équipement (BSIE). L'État a orienté une partie de ses ressources fiscales vers un fond destiné à financer les opérations d'habitat économique. Ce financement a eu des

formes multiples : subventions sur l'équipement des terrains, exonération de taxes, bonifications d'intérêts sur les emprunts contractés par les sociétés immobilières. En 1977, l'étude des PDA a évalué approximativement l'aide de l'État, pour les conditions financières faites à la SICOGI, à 60 % du coût total de la construction d'un logement économique.

En somme, les opérations de la SICOGI sont financées par des partenaires extérieurs dont la CCCE, l'US-AID, la BCEAO et des partenaires locaux notamment la SICOGI elle-même, la BNEC, la CCA, l'OSHE... La Caisse Centrale de Coopération Économique est le principal bailleur de fonds de la SICOGI. Elle intervient à hauteur de 50 à 70 % (prêts à long terme remboursable en 15 ou 20 ans), les fonds propres de la Société, à hauteur de 10%, et le Crédit de la Côte d'Ivoire intervenait pour le reste sous la forme de prêts remboursables en 5 ans. Les financements étaient moins abondants que prévu et n'arrivaient pas à combler les besoins en logements de la population. Nous sommes curieux de comprendre les causes de la faillite de cette société immobilière.

## Références Bibliographiques

BANQUE MONDIALE Washington, (1975). *Habitat : politique sectorielle*, Washington, Banque Mondiale ,80p.

CONTAMIN B., FAURE Y.-A. (1990). *La bataille des entreprises publiques en Côte d'Ivoire : l'histoire d'un ajustement, interne*, Paris, Karthala /ORSTOM, 396 p.

DIHOUEGBEU D. P. (2011). Le logement économique à Abidjan, (thèse), Université de Cocody, Abidjan, Institut de Géographique Tropicale, 309p

DUTHEIL de la ROCHERE J. (1976). L'État et le développement économique de la Côte d'Ivoire, Paris, Pedone, 227p.

HAERINGER Ph., (1969). Structures foncières et création urbaine à Abidjan. In: Cahiers d'études africaines, vol. 9, n°34, pp.219-270; doi : <https://doi.org/10.3406/cea.1969.3163>

HAERINGER Ph. (1969). « L'habitat à Abidjan », in *Urbanisme*, n°111-112, p.9-93.

HAERINGER Ph. (1985). « Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral », in *Politique Africaine*, n°17, Paris, Karthala, pp.20-40.

HAGUENAUER-CACERES L. (2008). « Construire à l'étranger : Le rôle de la SCET Coopération en Côte d'Ivoire », in *Histoire urbaine 2008/3* (n°23), pp. 145-159. <https://www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2008-3-pages-145.htm>

KANGA J.-J. (2014). *Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : désengagement de l'État et privatisation de la production de l'espace urbain*, thèse de doctorat, Université Bordeaux III Montaigne, 337p.

KONAN-FERRAND J. (1981). Habitat et urbanisme, cinquièmes journées médicales d'Abidjan 12 au 24 janvier 1981, in *Médecines d'Afrique Noire*, comptes rendus généraux, N°28, p.p.140-143.

KONAN-FERRAND J. (1980). " Quelques aspects du logement économique en Côte d'Ivoire" communication à la Conférence régionale sur l'habitat en Afrique, Abidjan, Côte d'Ivoire 20 au 24 avril 1980, Office de l'Habitat compte rendus généraux, p.p. 48- 57.

MANOU-SAVINA A., (1986). *Pratiques et politiques urbaines à Abidjan (Côte d'Ivoire)*, thèse d'état, Paris, Université de Paris 1, p.445.

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS, DES TRANSPORTS, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, (1980). *Équipement et transports 1960-1980 : bilan et perspectives*, Abidjan, MTPTCU, 440p.

PARENTEAU R., CHARBONNEAU F. (1992). « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain », in *Cahiers de Géographie du Québec, volume 36, n° 99*, pp 415-437. <https://doi.org/10.7202/022293ar>

PREVOST M., (1985). « Politique de l'habitat : d'un âge à un autre », in *cités africaines*, n°2, janvier-mars, pp.24-28. <https://horizon.documentation.ird.fr>

RAKOTOMALALA J.-P. (1986). *Le marché du logement à Abidjan, (rapport de stage)*, Abidjan, Direction et Contrôle des Grands Travaux, 37p.

SICOGI, (1980). 15 ans après ..., in *Revue économique et financière ivoirienne*, p.p. 4-12.

SICOGI, (1984). *Logements construits par la Société depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1952, Inventaire arrêté au 30 septembre 1984*, bulletin n°11, 63p.

THIERRY-LEBBE A. (1970). Exposé prononcé au Vème congrès du Parti Démocratique de Côte d'Ivoire des 29, 30 et 31 Octobre 1970, pp.238-248.

VENARD J.-L., (1986). 25 ans d'Intervention française dans le secteur urbain en Afrique noire francophone, Paris, Economica, 190p.

YAPI-DIAHOU A. (1994). *Politique urbaine en Côte d'Ivoire : son impact sur l'évolution des formes d'habitat non planifié*, thèse de doctorat d'État, Paris, 707p.

YEO H. (2013). *La contribution de la Banque mondiale à l'aménagement et à l'équipement de la ville D'Abidjan*, thèse de doctorat unique, Abidjan, Université Félix Houphouët-Boigny Cocody, IGT, 2013, 455 p.

ZIKE M. (1969). « M. Pierre ISSARD (SICOGI) fait Commandeur dans l'ordre national », in *Fraternité Matin* n°1398 du 21 juillet 1969, p.2.