

PROGRAMMES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET RÉACTION SOCIALE DANS LE DISTRICT D'ABIDJAN

Par **DÉDOU Zozo Alain** (alaindedou@gmail.com)
KOUAKOU Konan Isidore (konanisidore@gmail.com)
Assistants, UFR Criminologie
Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan/Côte d'Ivoire

Résumé

Cette étude a pour objectif d'analyser les opinions, attitudes et comportements de la population en rapport avec les programmes de construction de logements sociaux dans le district d'Abidjan entamé au lendemain de la crise post-électorale. Une enquête axée sur des observations et des entretiens semi-directifs menés auprès d'un échantillon empirique de 205 personnes, constitué essentiellement de souscripteurs ou non et de promoteurs immobiliers permettra de recueillir des discours, des témoignages, des faits et gestes avant de procéder à leur analyse. La théorie au fondement de cette étude est la théorie de la réaction sociale de Lemert. Les résultats attendus seront structurés autour de deux points essentiels : D'une part, les agences immobilières agréées et leurs programmes de construction de logements sociaux et la réaction de la population abidjanaise de l'autre. Dans le premier cas, les informations générales sur le programme de constructions de logements sociaux seront mises en exergue. Dans le second, nous analyserons la réaction sociale muée en opinions, attitudes et comportements de la population abidjanaise en rapport avec les programmes de construction de logements sociaux.

Mots clés: *Programmes de construction – logements sociaux – opinions – attitudes – comportements.*

Abstract:

This study aims to analyze the opinions, attitudes and behaviors of the population in relation to social housing construction programs in the district of Abidjan started in the aftermath of the post-electoral crisis. A semi-structured survey and interviews conducted with an empirical sample of 205 people, consisting primarily of underwriters and real estate developers, will collect speeches, testimonies, facts and actions before proceeding with

their analysis. . The expected results will be structured around two essential points: On the one hand, the approved real estate agencies and their programs of construction of social housing and the reaction of the Abidjan population on the other. In the first case, real estate agencies and their construction programs will be highlighted. In the second, we will analyze the social reaction transformed into opinions, attitudes and behaviors of the Abidjan population in relation to social housing construction programs.

Key words: *Construction programs - social housing - opinions - attitudes - behaviors.*

I-Introduction

La crise de logements, en termes de pénurie, qualité ou coût, constitue aujourd'hui l'un des problèmes sociaux majeurs auxquels sont confrontés la plupart des ménages urbanisés à travers le monde. Selon ONU-HABITAT (2018), jusqu'en 2030, environ 40 % de la population mondiale, auront besoin d'un logement convenable et de l'accès à des infrastructures et des services de base, comme l'eau et les systèmes d'assainissement. Ceci se traduit par un besoin d'ériger 96 150 logements par jour sur des terrains enregistrés et viabilisés entre 2018 et 2030. Pour pallier cette situation, l'on assiste à une floraison de programmes de construction de logements sociaux résultant des réflexions différenciées de nombreux gouvernements des pays du monde. Cependant, cette politique semble ne pas toujours avoir l'effet escompté. Autrement dit, il existe toujours un déséquilibre béant entre l'offre et la demande.

En Europe, une enquête de l'institut d'opinion « Skop » pour le syndicat des locataires révèle que dans la capitale suédoise, moins de la moitié des jeunes âgés de 20 à 27 ans vivent dans leur propre logement. Les raisons seraient selon Gontek (2013), le manque criant de logements et le prix élevé des loyers. Par ailleurs selon l'auteur, les jeunes familles dans les pays en difficultés financières comme la Grèce, l'Espagne et le Portugal sont particulièrement touchées. Dans ces zones, ajoute-t-il, les hypothèques et les loyers ne sont plus versés, des centaines de milliers de personnes se retrouvent sans abris. À l'instar de ces localités, dans des pays solvables financièrement comme la France, la détresse immobilière est presque aussi chronique. Selon les chiffres actuels, il manquerait un million de logements pour combler le déficit entre offre et demande (Gontek, 2013). En Île-de-France, Dietrich-Ragon (2013) indique que se loger est devenu pour

beaucoup de personnes un véritable problème du fait de la crise du logement et de l'explosion des prix tant à l'achat qu'à la location. En effet, selon IAU (Dietrich-Ragon, 2013), le nombre de ménages demandeurs franciliens est passé de 264 000 en 1973 à 406 000 en 2010. Le délai d'attente théorique pour un logement est de 5,4 ans, alors qu'en 1978 il était de 3,1 ans. Il n'y a cependant pas d'équivalence automatique entre les difficultés de logement et la demande.

En Afrique Subsaharienne, le même problème de déficit de logements se pose. Dans ce cadre, en 2013, le CAHF (BM, 2015) indiquait une pénurie de 17 000 000 logements au Nigéria, 3 000 000 en Tanzanie, 2 100 000 en Afrique du Sud, 2 000 000 respectivement en Angola et au Madagascar, 1 600 000 logements au Ghana et 1 000 000 logements en Ethiopie. Au Mali, selon Cans (2003), la demande dans la seule ville de Bamako, la capitale économique serait estimée à 12 000 nouveaux logements par an, alors que, selon le ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, les constructions annuelles dépassent difficilement les 3 000.

La Côte d'Ivoire n'échappe pas à cette situation. Pour preuve, dans plusieurs villes de ce pays, la construction de logements sociaux connaît un développement sans précédent. En effet, les besoins non satisfaits de la population sont évalués actuellement à 400 000 logements par an dont 200 000 dans le district d'Abidjan (Mieu, 2015). Ce déficit s'accroît de 10% par an. Ce déficit de logement selon les acteurs est dû au désengagement de l'Etat dans la construction direct de logements depuis les années 1980. Ce qui a provoqué une pénurie dans ce secteur et constitue aujourd'hui un problème socioéconomique pour le gouvernement. Pour tenter de combler ce déficit de logements, les autorités ont lancé officiellement depuis le 28 Mars 2013, un vaste programme de construction de 60 000 logements sociaux sur toute l'étendue du territoire ivoirien avec 50 000 logements à Abidjan, la capitale économique. En 2018, Mamadou Sanogo, Ministre ivoirien de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme d'alors avait annoncé qu'une superficie de 2 000 hectares sur l'ensemble du territoire est dédiée au projet de construction de logements sociaux pour lequel 72 000 souscripteurs ont été enregistrés. Ce projet ajoute-t-il est confié à 48 promoteurs agréés pour la production de logements sociaux.

Dans ce contexte, les entreprises immobilières agréées ont essayé d'adapter leurs offres pour que chaque ivoirien puisse disposer d'un toit. Aujourd'hui, le constat fait état de ce que des logements sociaux sortent de terre dans plusieurs communes d'Abidjan avec une propension accrue à Songon, une banlieue située à 10 kilomètres d'Abidjan quand d'autres selon des promoteurs immobiliers sont prêts à être livrés. Parallèlement, l'on assiste à diverses réactions relativement à ces activités de construction. La théorie qui sous-tend cette étude est la théorie de la réaction sociale de Lemert. Laquelle théorie porte sur l'analyse de la réaction sociale au crime. Dans le cadre de notre étude, il s'agit d'analyser la réaction de la population abidjanaise vis-à-vis du non-respect des programmes de construction d'une part et des dysfonctionnements existants de l'autre. Ce présent article se propose donc d'analyser les opinions, attitudes et comportements de la population abidjanaise en rapport avec ces réalisations. Nous nous appuyons pour ce faire sur les conditions d'éligibilité au projet et les offres des prestataires de services en termes de coûts, types de logements et temps de livraison pour mieux apprécier les réactions des promoteurs immobiliers et des souscripteurs ou non. Mais avant, l'étude de ces éléments, nous devons exposer la démarche suivie par rapport à l'appréhension de l'objet.

II-Méthodologie

Sites et participants

Les participants de cette étude sont des individus âgés de 30 à 50 ans, de sexe masculin ou féminin, au nombre de 205 (dont 35 femmes et 170 hommes), répartis comme suit : 105 souscripteurs, 95 non souscripteurs et 10 promoteurs immobiliers. L'échantillon principal composé essentiellement de souscripteurs et de promoteurs immobiliers a été construit à l'aide de la méthode d'échantillonnage par boule de neige. En dehors de l'échantillon principal les autres catégories sociales sont d'importance, puisqu'elles constituent des témoins privilégiés du lancement du vaste programme de constructions de logements sociaux entamé officiellement le 28 mars 2013 et qui est en cours. Elles ont été choisies à l'aide de la méthode d'échantillonnage par choix raisonné.

Les investigations sur le terrain ont été précédées d'une étude documentaire. Elles ont été menées durant deux (2) mois (15 mars – 15 mai 2019) dans le district d'Abidjan qui renferme les communes d'Anyama, Bingerville, Songon et la ville d'Abidjan. Ces localités ont servi de sites de rencontre des souscripteurs ou non. Parallèlement, trois (3) agences

immobilières ont été choisies à l'aide de la technique d'échantillonnage probabiliste de type aléatoire simple parmi les quarante-huit (48) entreprises agréées de la base des données: EGC CI, Entreprise Mouroufié et Ital Costruzioni respectivement à Port-Bouët, Cocody-Rivière et Cocody-II Plateaux, des communes d'Abidjan. Ces structures nous ont permis de rencontrer des promoteurs immobiliers ou leurs représentants.

Instruments de recueil et analyse des données

L'observation, la recherche documentaire et l'entretien à travers l'enquête-interrogation ont servi d'instruments de recueil des données. Le premier nous a permis de nous rendre compte non seulement de l'effectivité des réalisations déjà faites en matière de construction de logements sociaux mais également d'analyser les sentiments et émotions des enquêtés à travers les faits et gestes en rapport avec ce programme. À travers le deuxième, nous avons recueilli des données en lien avec l'objet d'étude. Avec la dernière technique (entretien), les discours, récits, témoignages, faits et gestes ont été retenus. Le guide d'entretien a été constitué essentiellement de questions ouvertes pour permettre au locuteur de s'exprimer assez librement.

L'analyse quantitative et qualitative ont été utilisées à la fois. Nous avons mis l'accent sur le traitement statistique des données en termes de statistiques descriptives dans le premier cas. Dans le second, les réactions des enquêtés en lien avec les programmes de construction de logements sociaux ont été retenus. Quelques extraits de discours sont présentés pour soutenir le texte narratif.

III- Résultats

Les résultats portent sur les points suivants : Informations relatives au programme de construction de logements sociaux et les réactions sociales des enquêtés.

1- Informations relatives au programme de construction de logements sociaux

1-1- Informations générales sur les obligations des parties

Selon le Ministère de l'Habitat et du Logement Social (MHLS, 2016), les informations relatives aux obligations des parties (Etat et Société) par

rapport au processus de construction de logements sociaux sont les suivantes :

- **Pour l'Etat**
- L'Etat garantit au promoteur la mise à disposition de plusieurs fichiers de souscripteurs jusqu'à atteindre au minimum 3 000 acquéreurs.
- L'Etat garantit au Promoteur la communication de toutes informations utiles sur des acquéreurs déjà identifiés pour faciliter la commercialisation des Logements.
- L'Etat garantit au Promoteur de définir avec les banques octroyant les crédits acquéreurs des modalités de crédit et de garantie correspondant au meilleur profit de remboursement possible pour les acquéreurs, notamment par un taux préférentiel n'excédant pas 5,5% et l'allongement des durées de remboursement allant de 11 à 20 ans. Toutefois, l'Etat peut autoriser le promoteur à signer un partenariat avec les banques disposées à proposer des financements hors CDMH avec un taux du crédit acquéreur légèrement supérieur au taux susvisé.
- L'Etat accorde des exonérations fiscales au promoteur. Lesdites exonérations sont approuvées par arrêté du Ministre en charge de l'économie et des Finances sous réserve du strict respect du contenu de l'annexe fiscale à la loi n° 2012-1179 du 27 décembre 2012 portant budget de l'année 2013;
- L'Etat s'engage à réaliser les travaux de VRD primaires en hors site, Lesdits travaux peuvent se faire avant, pendant ou après le démarrage des travaux du promoteur. Toutefois, toute disposition contraire à cet engagement fera l'objet d'un avenant d'accord parti entre l'Etat et le promoteur.
- Le Ministère de la Construction, du Logement, de l'assainissement et de l'urbanisme s'engage à accélérer la procédure de consolidation des droits fonciers du promoteur pour les parcelles à purge immédiate. A cet effet, le promoteur bénéficiera d'un titre de propriété définitif délivré par les services compétents du Ministère de la Construction, du Logement, de l'assainissement et de l'urbanisme. Tous les frais liés à l'établissement de cet acte seront supportés par le promoteur. Ce titre foncier définitif conférant la pleine propriété sur les terrains est délivré

sous réserve du paiement de la purge des droits coutumiers dans un certain délai. Il en sera de même pour les terrains à purge différée. Toutefois le Ministère de la Construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme se réserve le droit de retirer les titres de propriété en cas de non-respect des engagements pris dans un délai de six (6) mois après la délivrance des titres définitifs.

- Pour le démarrage des travaux du programme, les services compétents du Ministère de la Construction, du Logement, de l'assainissement et de l'urbanisme transmettront au promoteur les coordonnées du terrain affecté à la réalisation de son programme. Le promoteur s'engage à accepter lesdits terrains qui seront situés à Abidjan et/ou à l'intérieur du pays.
- Les services compétents du Ministère de la Construction mettront à la disposition du promoteur un certificat de réservation sur les sites qui lui sont attribués pour faciliter les Etudes préalables, les négociations avec les banques et d'autres partenaires,
- L'Etat s'engage à apporter son appui au promoteur dans l'exécution du projet à travers la facilitation et l'accélération de l'obtention de tous les documents administratifs conformément à ladite n° 0010 MCLAU/DGLCV/DLC en date du 31 mai 2013 portant création, organisation, fonctionnement d'une Commission d'appui aux Activités des Promoteurs Immobiliers (C2API) en matière de logements sociaux et Economiques.

Pour la société

- Créer dans un délai de trois (3) semaines une société de droit ivoirien chargée de la mise en œuvre du protocole
- L'Etat garantit au Promoteur la communication de toutes informations utiles sur des acquéreurs déjà identifiés pour faciliter la commercialisation des Logements.
- Introduire, dans un délai de trois (3) semaines à compter de la date d'entrée en vigueur du protocole une demande en vue d'être agréé en qualité de promoteur immobilier.

- Assurer dans un délai n'excédant pas un (1) mois à compter de la date de signature du protocole le paiement de la première avance des frais de purge à hauteur de trente pour cent (30%) du montant total. Ce dispositif est valable pour les parcelles à purger immédiatement,
- Régler les droits de purge pour les parcelles appartenant en propre au Ministère de la Construction, du Logement, de l'assainissement et de l'urbanisme, après la commercialisation de la première tranche du programme.
- Mobiliser les ressources nécessaires pour la finalisation du paiement de la purge des droits coutumiers selon un Echancier Etablit d'accord partie avec les détenteurs de droits coutumiers au fur et à mesure de la livraison des maisons.
- Réaliser et soumettre à la validation de l'Etat, toutes les Etudes techniques d'avant-Projet Sommaire (APS) utiles à la réalisation du projet dans un délai n'excédant pas un (1) mois à compter de la remise des coordonnées du (des) terrain (s) à purge diffère proposé(s) par l'Etat.
- Mobiliser les ressources nécessaires à la construction d'au moins 3 000 logements,
- Réaliser les travaux de VRD secondaires et tertiaires,
- Mobiliser les ressources nécessaires à la construction d'au moins 3 000 logements,
- Construire les logements selon les règles de l'art et garantir la qualité et les performances techniques des matériaux de construction.
- Procéder au démarrage immédiat du programme avec la construction d'au moins 25 logements sur le site qui lui ait affecté ou sur tout autre site lui appartenant.
- Réaliser sur l'ensemble des terrains affectés une densité d'occupation au sol de 120 à 150 logements à l'hectare repartis à hauteur de 10% de logements en villa basse et 90% de logements en immeubles collectifs.

- Rétrocéder le chantier à un autre promoteur choisi d'autorité par le Ministère de la Construction pour la finalisation des travaux et la livraison des logements en cas de difficultés avérées et/ou dirait des travaux du chantier. Le Ministère de la Construction Evaluera au frais du promoteur le niveau financier de l'avancement du chantier. Le nouveau promoteur procédera aux remboursements des montants engagés par le promoteur défaillant. Pour le remboursement celui-ci Etablira un Echancier qui prend effet à compter de la fin de la commercialisation de la tranche concernée. En outre, les apports des acquéreurs logés dans les comptes séquestres du promoteur défaillant seront transférés automatiquement dans les comptes séquestres du nouveau promoteur.
- Tenir à la disposition du Ministère de la Construction toutes les preuves des capacités financières du promoteur et certifiées par ses banques ou ses Etablissements financiers.
- Tenir une comptabilité régulière
- Accepter que au cas où plusieurs promoteurs disposent de terrains jouxtant les uns avec les autres, leurs urbanistes travailleront en collaboration pour identifier les axes structurants et les Equipements de proximité communs. A cet effet, les voies primaires ou secondaires communes seront prises en charge par l'ensemble des promoteurs mais proportionnellement à la surface attribuée à chacun. En cas de conflit la direction générale du logement assurera l'arbitrage.
- Recevoir dans un délai n'excédant pas deux (2) semaines à compter de la date de signature du protocole, une Equipe du Ministère de la Construction chargée d'inspecter: – Le niveau d'équipement des bureaux commerciaux – Le niveau et la qualité du personnel technique d'encadrement – Le niveau et la qualité du personnel commercial d'encadrement – Les supports commerciaux (plaquettes, prospectus, plans type des logements), – Le matériel de chantier

- Commercialiser les logements sociaux et Economiques en respectant les critères d'éligibilité des acquéreurs tels que définis par l'Etat,
- Tenir une comptabilité régulière
- Fournir une lettre d'engagement d'ouverture d'un ou plusieurs comptes séquestres auprès des banques ayant un siège en Côte d'Ivoire pour y domicilier tous les fonds versés par les acquéreurs au titre de leurs apports. Ce compte reste indisponible jusqu'à la main levée partielle ou totale par le Ministère de la Construction
- Accepter que les paiements se fassent exclusivement au fur et à mesure de la livraison des maisons par tranche dont le nombre sera fixé dans la convention. Les paiements se faisant sur présentation d'une main levée du Ministre de la Construction du Logement de l'assainissement et de l'urbanisme ou son représentant.
- Ne pas collecter l'épargne des acquéreurs des logements sociaux et Economiques sur des comptes autres que ceux des comptes séquestres. Le non-respect du présent alinéa constitue une faute lourde pouvant entraîné le retrait de l'agent promoteur et l'annulation de façon unilatérale par le ministère de la construction du logement de l'assainissement et de l'urbanisme du protocole d'accord sans que cela ne donne lieu en faveur du promoteur à des dommages et interdits de quelques natures que ce soit,
- Respecter les prix plafonds de commercialisation de 5 à 10 000 000 FCFA pour les logements sociaux et 10 à 15 000 000 FCFA pour les logements Economiques pour les 60% de logements sociaux et Economiques du programme. Le promoteur est libre de fixer les prix des logements de standing,
- Respecter le cahier des charges type.
- Le promoteur s'engage à informer le Ministère de tous les accords déjà signés avec d'autres partenaires techniques et financiers et pouvant affectés la mise en œuvre du present protocole d'accord. Toutes conventions, contrats, protocoles etc., signés avec d'autres partenaires

et non portés à la connaissance du ministère entraîne de facto l'annulation du protocole.

- Le promoteur s'engage à informer le Ministère de tous les accords déjà signés avec d'autres partenaires techniques et financiers et pouvant affectés la mise en œuvre du présent protocole d'accord. Toutes conventions, contrats, protocoles etc... Signés avec d'autres partenaires et non portés à la connaissance du ministère entraîne de facto l'annulation du protocole.

1-2- Conditions d'éligibilité et d'acquisitions de logements

Selon les investigations sur le terrain, pour être éligible au projet de construction de logements sociaux, il faut être ivoirien de nationalité et remplir certaines conditions économiques en termes de revenu mensuel n'excédant pas 400 000 Francs CFA. Ensuite, il faudra compter entre 5 millions et 10 millions de F CFA (entre 7 620 et 15 240 euros) pour un logement social ; entre 10 millions et 15 millions de F CFA pour un logement dit économique ; entre 15 millions et 22 millions de F CFA pour une habitation de moyen standing ; et plus de 25 millions de F CFA pour le haut standing. Les acquéreurs devront en outre payer un droit de préinscription de 30 000 F CFA, puis verser un apport initial représentant 10 % du prix du logement. Le montant restant pourra être versé de façon échelonnée sur un certain nombre d'années en fonction du type de logement choisi.

1-3- Agences immobilières agréées

Les agences immobilières agréées sont consignées dans le tableau suivant :

Tableau n°1 : Répartition des agences immobilières agréées

N°	Société	Parcelles attribuées	Localités	Superficie m ²
1	AGINEC GROUPE	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	AGBOVILLE	64 300
2	BISMACK ENOK HOLDING	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	TOUMODI	51 100
3	CNE-CI-TP N'SIKAN	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	MAN	70 775
4	EGBV INTERNATIONALE	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	BOUNA	50 000
5	EGC CI	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	GAGNOA	35 096

6	ENTREPRISE MOUROUFIE	ABIDJAN	BASSAM	110 000
		INTERIEUR	ABENGOUROU	53 100
7	ETABLISSEMENT CYGNES	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	SASSANDRA	52 500
8	GROUPE AMAOS	ABIDJAN	SONGON	110 000
9	GROUPE GENIE BATIM-THARA IM	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	ODIENNE	11 200
10	INTERBAT	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	YAMO USSOUKRO	73 476
11	SUISSE CONSTRUCTION SA	ABIDJAN	ABOBO BAOULE	540 000
		INTERIEUR	YAMO USSOUKRO	70 200
12	ENSBTP	ABIDJAN	BASSAM	110 000
		INTERIEUR	BONDOUKOU	50 000
13	GDMF	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	KORHOGO	49 775
14	3CB	ABIDJAN	BASSAM	110 000
		INTERIEUR	MANKONO	50 000
15	LGI BTP	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	BOUAFLE	50 000
16	LES LYS DE MARIE	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	FERKE	47 500
17	ALLIANCES CÔTE D'IVOIRE SA	ABIDJAN	ANYAMA	550 000
		INTERIEUR		-
18	OPES HOLDING SA	ABIDJAN	YOPOUGON	160 000
		INTERIEUR	ABOISSO	30 000
19	PROMOGIM	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	DUEKOUE	50 000
20	ROSIERS	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	ADZOPE	50 400
21	LES LAURIERS	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	DABOU	50 000
22	ORIBAT	ABIDJAN	SONGON	110 000
23	ITAL COSTRUZIONI	ABIDJAN	BINGERVILLE	120 000
		INTERIEUR	SEGUELA	60 600
24	MAB GASNIER	ABIDJAN	BASSAM	110 000
		INTERIEUR		-
25	GROUPE CEB	ABIDJAN	BASSAM/SONGON	110 000/54 000
		INTERIEUR	GUIGLO	-
26	ADOHA	ABIDJAN	LOCODJRO	110 000
		INTERIEUR		-
27	RHEVA SERVICES	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	MINIGNAN	50 000

28	BATIM-CI	ABIDJAN	ABOBO/SONGON	50 100
		INTERIEUR	DALOA	37 700
29	KIMEC CONSTRUCTION	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	SOUBRE	30 000
30	SPIAC-SARL	ABIDJAN	BINGERVILLE	110 000
		INTERIEUR	BOUAKE	50 000
31	S3I	ABIDJAN	BINGERVILLE	110 000
		INTERIEUR	DIMBOKRO	56 900
32	SCTPH	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	DIVO	30 000
33	AGB	ABIDJAN	MODESTE	-
		INTERIEUR		-
34	CAD-CI	ABIDJAN	MODESTE	-
		INTERIEUR		-
35	SEFAN	ABIDJAN	MODESTE	-
		INTERIEUR		-
36	PIEMME	ABIDJAN	SONGON	110 000
37	VFC	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	YAMOOUSSOUKRO	80 000
38	ETS CNET	ABIDJAN	YOPOUGON	20 051
		INTERIEUR	BOUNDIALI	-
39	AEBI SERVICES	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	BONGOUANOU	-
40	EICER-SARL	ABIDJAN	BASSAM	-
		INTERIEUR	SAN-PEDRO	-
41	SARL RESIAM	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	TOUBA	-
42	AFRICONSLT	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR		-
44	AFRIKBAT	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR		-
45	SOGECIM INTER	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR		-
46	AGEM-CI	ABIDJAN	SONGON	110 000
		INTERIEUR	KATIOLA	-
47	YRISSA	ABIDJAN	BINGERVILLE	-
		INTERIEUR		-
48	SIDI	ABIDJAN	BASSAM-MODESTE	-
		INTERIEUR		-

Source: Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU, 2013)

Le tableau des répartitions des agences immobilières agréées indique que toutes les sociétés (100,0%) retenues dans le cadre de la construction des logements sociaux proposent des services dans le district d'Abidjan. Ce qui montre un manque criant de logements dans cette zone.

En ce qui concerne les travaux déjà effectués par l'ensemble des entreprises agréées, l'ex-Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement, et de l'Urbanisme, Monsieur Claude Isaac Dé a déclaré le 13 juillet 2018 que dans le cadre du Programme présidentiel de logements sociaux et économiques, 12 785 logements ont été construits sur la période de 2012-2017. En 2017, sur les 12 785 logements, 4 003 ont déjà été livrés. Il a ajouté que l'objectif du gouvernement pour l'année 2018 porterait sur la livraison de 10 000 logements.

Quelles réactions suscitent ce vaste programme de constructions de logements sociaux chez les promoteurs, les souscripteurs ou non ?

2-Réaction sociale des enquêtés

Tableau n°2: Types de réactions des promoteurs, des souscripteurs et non-souscripteurs

Enquêtés Types de réactions	Promoteurs immobiliers		Souscripteurs		Non- souscripteurs	
	N	%	N	%	N	%
Déception	-	-	30	28,6	16	16,8
Mécontentement	-	-	50	47,6	30	31,6
Indifférence	-	-	-	-	20	21,0
Moquerie	-	-	-	-	-	-
Plainte (judiciaire)	-	-	10	9,5	-	-
Satisfaction	10	100,0	3	2,9	-	-
Frustration	-	-	12	11,4	29	30,5
Compréhension	-	-	-	-	-	-

Source: Enquête de terrain (15 mars – 15 mai 2019)

D'une manière générale, le mécontentement est le type de réaction exprimé chez 47,6% des souscripteurs et 31,6% des non souscripteurs au projet de construction de logements sociaux. Cette réaction a pour

corollaire les attitudes et comportements suivants adoptés : indifférence, plainte, frustration. La satisfaction apparaît avec une proportion faible.

En effet, la plupart des souscripteurs ou non expriment un sentiment de mécontentement quant au processus d'acquisition des logements sociaux. Les discours suivants en sont fortement révélateurs :

K.A. (43 ans, souscripteur) : « Je ne suis pas du tout content de ce programme de construction de logements sociaux. Les gens nous ont encouragés à souscrire aux logements sociaux malgré notre réticence. Ils nous ont convaincus que ce programme fait partie du Programme Présidentielle d'Urgence (PPU) et que c'est un projet sûr. Et comme j'ai eu confiance au programme du président, j'ai accepté de souscrire. »

T.A. (45 ans, souscripteur) : « Juste après le lancement officielle du vaste programme de construction de logements sociaux, j'ai souscrit pour un logement social de deux pièces d'un coût de dix (10) millions Fcfa, à Songon Cassamblé. J'ai payé un million quatre cent quatre-vingt-dix mille (1.490.000) Fcfa. On m'a présenté les plans des maisons que j'ai choisies. Ils m'ont ensuite demandé le type de contrat pour lequel je voulais souscrire, et j'ai opté pour un contrat à tempérament. Quelques temps après, le promoteur m'a convoqué. Je me suis rendu dans ses locaux et j'ai été vraiment contrarié quand il m'a dit que la maison pour laquelle j'ai souscrit a été vendue à d'autres personnes qui ont payé cash. »

L'enquête de terrain montre en effet que le mécontentement est, en général, une réaction majoritaire chez les souscripteurs. Ce sentiment apparaît également de façon majoritaire chez les non souscripteurs, comme l'indique le discours suivant : *O.P. (47 ans, non souscripteur) : « On a été informé du vaste programme de construction de logements sociaux. Je me suis rendu au siège de la SICOGI pour l'achat des pochettes et là j'ai été informé qu'il fallait d'abord verser une importante somme comme apport initial. Vraiment c'est n'importe quoi, finalement où est le côté social de la chose ? »*

En outre, les souscripteurs et les non souscripteurs expriment respectivement à hauteur de 11,4% et 30,5% un sentiment de frustration par rapport au programme de construction de logements sociaux. Les propos suivants recueillis auprès de certains souscripteurs ou non le confirme :

G.K. (37 ans, souscripteur) : « *On parle de vaste programme de construction de logements sociaux pour aider quand même les ivoiriens qui ont un revenu faible à pouvoir se loger décemment avec leur famille. Mais on constate que c'est ceux mêmes qui ont les moyens qui achètent ces maisons-là. Finalement on ne sait plus comment faire. On sera obligé de rester dans les quartiers précaires jusqu'à ce que un jour le gouvernement viennent nous chasser de là* ».

K.P. (50 ans, non souscripteur) : « *Je suis allé me renseigner sur les modalités d'acquisition d'un logement social. Et on m'a dit de verser d'abord un apport initial d'un peu plus d'un million de francs. Où je vais trouver ce montant aussi élevé. C'est pourquoi je n'ai pas souscrit à ce projet. Apparemment, on dit c'est pour aider l'ivoirien lambda à avoir un toit, mais ce n'est pas toujours le cas hein.*»

Les investigations sur le terrain ont révélé également un sentiment de déception chez les souscripteurs et les non souscripteurs. En effet, la plupart d'entre eux sont déçus soit du temps que mettent les promoteurs pour livrer les premières maisons soit de leur comportement. À ce sujet, voici quelques propos recueillis :

Z.D. (46 ans, souscripteur) : « *Tel que les choses se déroulent, il se peut que je ne rentre pas en possession de ma maison maintenant. Parce qu'apparemment les logements qui sont livrés maintenant sont à ceux qui ont payé cash. Et à chaque fois, on nous demande de patienter. Vraiment, c'est décevant...* »

B.N. (48 ans, non souscripteur) : « *Avec ce programme de construction de logements sociaux, on a pensé que ça allait être une occasion pour nous d'avoir une maison mais après entretien avec les promoteurs, je constate que ce n'est pas le cas (il expire profondément)...*»

Contrairement aux souscripteurs et non souscripteurs, la satisfaction est le sentiment le plus exprimé chez l'ensemble des promoteurs immobiliers (100,0%). Les discours suivants en sont fortement révélateurs :

A.T. (44 ans, promoteur immobilier) : « *Les travaux dans l'ensemble se déroulent bien sur les différents chantiers de construction. Nous avons même déjà construit sur fond propre, avec le concours de nos partenaires étrangers des logements sociaux prêts à être livrés.* »

G.M. (48 ans, promoteur immobilier) : « *Au début, il y a eu des difficultés dues à des incompréhensions avec les populations. Certains d'entre eux ont cru que les logements étaient gratuits quand d'autres ont pensé à des locations ventes. Toute cette confusion avait quelque peu démotivé les souscripteurs. Mais aujourd'hui, avec la communication et la sensibilisation, je peux dire que tout est rentré dans l'ordre.* »

Les investigations sur le terrain montrent que les réactions en rapport avec le programme de construction de logements sociaux qui prédominent sont : le mécontentement, l'indifférence, la déception, et la frustration. Toutefois la satisfaction certes rare chez les souscripteurs, apparaît essentiellement chez les promoteurs.

IV- Conclusion

La recherche envisagée est centrée sur les réactions de la population abidjanaise par rapport au programme de construction des logements sociaux. Sous cet angle, il s'est agi moins de partir d'une hypothèse qui serait soumise à l'épreuve du terrain que de mettre l'accent sur les opinions, attitudes et comportements vis-à-vis du vaste programme de construction de logements sociaux annoncé officiellement depuis le 13 mars 2013.

Les résultats de l'étude révèle que les réactions diverses et variées sont les suivantes: Déception – Mécontentement – Indifférence – Satisfaction – Frustration – Plainte. Aussi convient-il de noter que les réactions négatives proviennent plus des souscripteurs et non souscripteurs qui se considèrent pour la plupart comme des victimes. Pour ce qui est des réactions positives, l'étude révèle qu'elles sont prédominantes chez les promoteurs immobiliers.

Ce qu'il faut retenir c'est que le relais des sociétés publiques par des sociétés privées peut dans une certaine mesure relancer la croissance dans le domaine de construction de logements sociaux, mais il n'est pas certain que ces logements soient accessibles à l'ivoirien lambda.

Cette étude essaie donc d'attirer l'attention des autorités ivoiriennes, et partant, de toutes les autorités des pays d'Afrique sur la problématique de la crise de logements et de sa gestion.

Bibliographie

- Banque Mondiale (2015). Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : Défis et opportunités. [En ligne]. Disponible sur : documents.worldbank.org
- Cans, C. (2003). *Crise du logement : Les bamakois ont de plus en plus du mal à trouver un toit*. [En ligne]. Disponible sur : www.Jeuneafrique.com (Page consultée le 23 Mai 2019).
- Dietrich-Ragon, P. (2013). *Qui rêve du logement social ?* Sociologie, 1(4), 19-42.
- Gontek, F. (2013). Pénurie de logements en Europe : un problème, plusieurs pistes. [En ligne]. Disponible sur : www.Taurillon.org (Page consultée le 30 Mai 2019).
- MHLS (2016). Informations générales sur les engagements des parties. Abidjan : MHLS.
- Mieu, B. (2015). *Côte d'Ivoire : Programme de construction massive*. Abidjan : Jeune Afrique. [En ligne]. Disponible sur : www.Jeuneafrique.com (Page consultée le 25 Mai 2013).
- ONU-HABITAT (2018). Logement et amélioration des bidonvilles. [En ligne]. Disponible sur : fr.unhabitat.org (Page consultée le 24 Mai 2019).