

POLITIQUE DU LOGEMENT DANS LA VILLE DE DALOA : ENTRE EFFICACITÉ, EFFICIENCE OU LEURRE

Kokou Gilles Mawéna EKLOU

Doctorant

Département de Géographie

Université Jean Lorougnon Guédé de Daloa

gillesekrou@gmail.com

&

Didier-Charles GOUAMENE

Enseignant-Chercheur

Maître de Conférences

Département de Géographie

Université Jean Lorougnon Guédé de Daloa

gouam_didier@yahoo.fr

Résumé

Depuis l'indépendance de la Côte d'Ivoire, l'État ivoirien élabore des politiques du logement pour satisfaire les besoins des populations. Initiées pour la ville de d'Abidjan, ces politiques sont étendues à l'ensemble du territoire. La ville de Daloa, située dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire, est également concernée par l'application de ces différentes politiques du logement surtout dans un contexte d'augmentation des besoins en logements des populations. La présente contribution vise à évaluer la performance des politiques du logement élaborées dans la ville de Daloa. Pour atteindre cet objectif, la méthodologie de recherche s'est construite à partir de la recherche documentaire et des enquêtes de terrain. Ces enquêtes de terrain ont mobilisé un guide d'entretien pour la collecte de données qualitatives et un questionnaire pour les données quantitatives. La conduite de cette méthodologie a permis de recueillir des informations sur les types et le nombre de programmes, le nombre de logements prévus et réalisés dans chaque programme. Les principaux résultats montrent que dans la ville de Daloa, six (6) politiques du logement ont été élaborées depuis 1960. Au total, nous avons dénombré seulement 200 logements réalisés sur les 856 logements modernes prévus dans le cumul des différentes politiques du logement soit 23,36% des logements prévus. Cet échec des politiques de logement conduit à la crise et à la prolifération des logements de piètre qualité dans l'espace urbain de Daloa. Pour les populations, une perception négative se crée à propos des politiques du logement dans la ville.

Mots clés : programme immobilier, politique du logement, Daloa, Haut-Sassandra, crise du logement.

Abstract

Since the independence of Côte d'Ivoire, the Ivorian government has been developing housing policies to meet the needs of the population. Initially implemented in the city of Abidjan, these policies have been extended to the entire country. The city of Daloa, located in central-western Côte d'Ivoire, is also affected by the implementation of these various housing policies, especially in the context of increasing housing needs among the

population. This study aims to evaluate the performance of the housing policies developed in the city of Daloa. To achieve this goal, the research methodology was based on documentary research and field surveys. These field surveys used an interview guide to collect qualitative data and a questionnaire for quantitative data. Implementing this methodology made it possible to gather information on the types and number of programs, the number of housing planned and completed in each program. The main results show that in the city of Daloa, six (6) housing policies have been developed since 1960. In total, we counted only 200 housing units built out of the 856 modern housing units planned under the various housing policies, which amounts to 23.36% of the planned housing. This failure of housing policies leads to a crisis and the proliferation of poor-quality housing in the urban area of Daloa. Among the population, a negative perception is formed regarding housing policies in the city.

Keywords : housing program, housing policy, Daloa, Haut-Sassandra, housing crisis.

Introduction

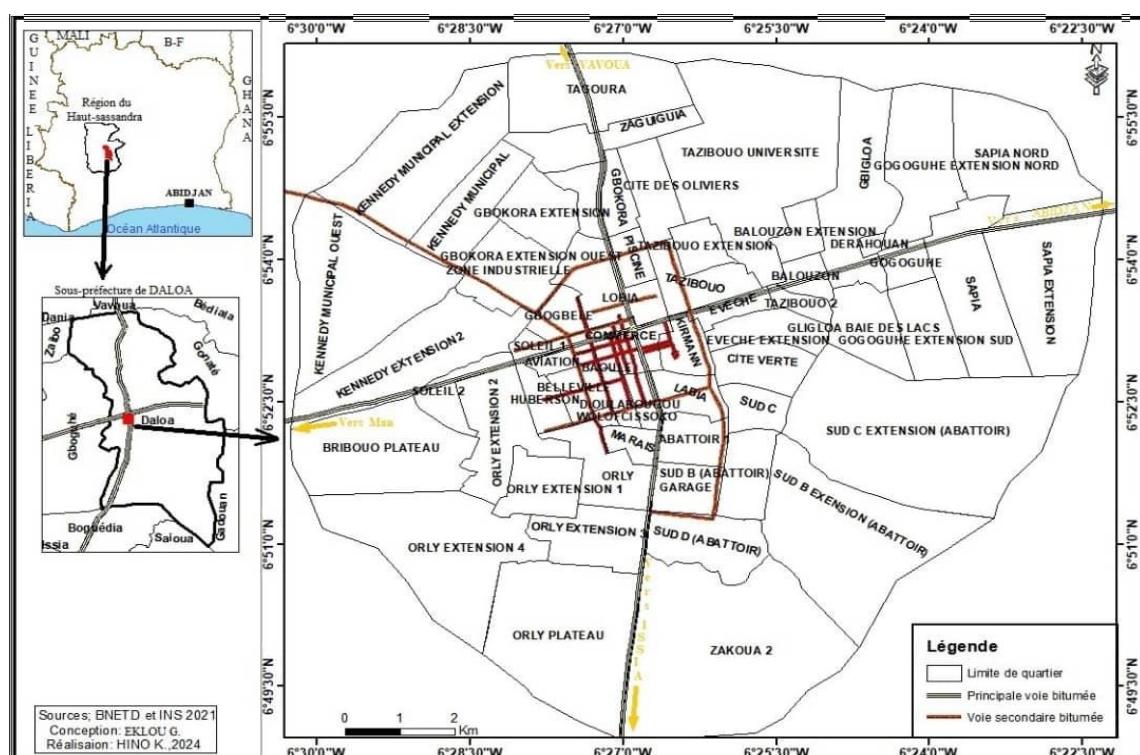
La ville de Daloa, centre urbain de la région du Haut-Sassandra, dans le centre-ouest ivoirien, connaît une urbanisation accélérée qui se manifeste par des dynamiques d'ordre démographique, spatial et économique (INS, 1998 ; 2014 ; 2021 ; D. C. Gouamene et al., 2017, p.221 ; G. A. Bolou, 2021, p.31). Dans son processus d'urbanisation, Daloa bénéficie de plusieurs politiques de planification urbaine liées à l'éducation, à la santé, aux voiries et aux réseaux divers dans l'objectif de promouvoir un développement efficient et durable (G. A. Bolou, 2021, p.27). Parmi ces nombreuses politiques figurent celles en rapport avec le logement. Ces politiques du logement, issues des différents politiques d'aménagement urbain élaborées dans les villes ivoiriennes depuis l'accession du pays à l'indépendance à l'exemple de Daloa, planifient la réalisation de nombreux logements sociaux et économiques destinés aux populations modestes dans la localité (D. A. Alla, 1991, p.129). C'est le cas du plan quadriennal en 1967, du programme présidentiel pour la réalisation des logements sociaux et économiques (PPLSE) en 2012 et des politiques locales comme le programme habitat pour tous en 1997, qui prévoyaient la production d'un grand nombre de logements au sein de la ville afin de promouvoir un accès au logement pour tous. En dépit de ces multiples programmes de logement, l'on constate un déficit accru en logements dans l'espace urbain par rapport aux besoins des populations qui se manifeste par une spéculation des biens immobiliers et une hausse drastique du coût des loyers (A. Yapi-Diahou, 1992, p.117 ; D.C. Gouamene, 2021, p.126). De ce constat, nous nous interrogeons sur l'efficacité et l'efficience des politiques de logements élaborées dans la ville de Daloa. Cette étude se propose d'analyser la performance des politiques du logement à Daloa. Les résultats de l'étude portent sur les politiques du logement mises en œuvre à Daloa, le bilan de ces politiques, les raisons de l'échec des politiques du logement, ses conséquences, les perceptions des populations à leur sujet et les perspectives pour des politiques du logement plus efficaces.

1. Méthodologie

1.1. Cadre de l'étude

Daloa, la ville concernée par notre étude, est localisée dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire, plus précisément dans la région du Haut-Sassandra. C'est une ville carrefour qui relie Abidjan à Man, ainsi que San-Pedro à Odienné. Elle est située à 383 km d'Abidjan la capitale économique et à 141 km de Yamoussoukro la capitale politique. Chef-lieu de région et de département, elle est limitée au nord par Vavoua, au sud par Issia, à l'est par Bouaflé et à l'ouest par Zoukougbeu (voir la figure 1).

Figure 1 : Présentation de la zone d'étude



1.2. Approche méthodologique

La formalisation de cette étude passe par la collecte des données secondaires puis primaires. Les données secondaires collectées à travers la recherche documentaire ont consisté à exploiter divers documents dont des documents textuels, des thèses, des mémoires, des ouvrages, des documents statistiques et cartographiques dans divers centres de documentation (bibliothèques physiques et numériques). Ces documents consultés ont permis de recueillir des informations sur les différentes politiques de planification urbaine, les programmes de logements, les acteurs impliqués dans la conception et la réalisation de ces programmes, le nombre de logements planifiés par programme. La collecte des données primaires s'est faite à partir des entretiens puis des enquêtes par questionnaire.

Les entretiens effectués au cours de cette étude ont été réalisés auprès de la direction régionale de la construction, du logement et de l'urbanisme de Daloa, de la mairie de Daloa, des sociétés ou structures immobilières, de la banque de l'habitat en Côte d'Ivoire, des promoteurs immobiliers, des propriétaires terriens comme le présente le tableau suivant.

Tableau 1 : Types d'acteurs enquêtés

Acteurs	Effectif enquêté
Direction de la construction, du logement et de l'urbanisme	1
Mairie	1
Structures immobilières	2
Promoteurs immobiliers	2
Agences immobilières	5
Propriétaires terriens	2
Banque de l'Habitat en Côte d'Ivoire	1
Total	14

Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

Au total, nous avons interrogé 14 acteurs impliqués dans la production des logements au cours de cette étude comme l'illustre le tableau 1.

L'enquête par questionnaire auprès des ménages résidant dans les quartiers ayant bénéficiés des programmes de logements a nécessité l'utilisation de la méthode probabiliste sans remise afin de déterminer la taille de l'échantillon de chefs de ménage à interroger durant cette étude. La formule utilisée pour l'échantillonnage est la suivante :

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

Avec : n : taille de l'échantillon ; ε : précision souhaitée, est de 5% = 0,05 ; Z : 1,96 ; P : proportion de ménages supposés avoir les caractères recherchés. Cette proportion qui varie entre 0,0 et 1 est une probabilité d'occurrence d'un évènement. Dans notre cas, la proportion sera de 15% (0,15) ; Q=1-P. Avant l'application de la formule, retenons que si P=0,15 donc Q= 0,85 avec un niveau de confiance de 95% et la marge d'erreur est e=0,05 ; N : taille de la population = 5364 ; donc n = 178

Le tableau ci-dessous indique le nombre de ménages interrogés dans chacun de ces quartiers.

Tableau 2 : Ménages enquêtés sur les sites de l'étude

Quartiers	Nombre de ménages	Ménages à enquêter
Tazibouo	1839	61
Evêché	429	14
Abattoir 1	2534	84
Tagoura	234	8
Petit Zakoua	328	11
Total	5364	178

Source : Nos enquêtes, Avril – Juillet 2025

Les différentes données collectées durant cette étude ont permis d'avoir des informations sur les types de politiques du logement mises en œuvre dans la localité, le nombre de logements prévus et réalisés dans le cadre de chaque politique, les structures impliquées dans la réalisation des programmes, les programmes financés et les perceptions de la population à l'égard de la politique du logement.

L'ensemble des données recueillies ont été traitées à l'aide des logiciels Excel 2016 et ARGIS 10.8. Le traitement des données par ces logiciels a permis de créer des tableaux, des graphiques et des cartes pour illustrer les phénomènes étudiés. L'enquête a débuté en mai 2024 et s'est achevée en août 2025.

2. Résultats

2.1. Les politiques du logement mises en œuvre à Daloa de 1960 à aujourd'hui

2.1.1. Un aperçu des politiques du logement dans la ville de Daloa

Dans la ville de Daloa, diverses politiques du logement ont été élaborées par les autorités étatiques comme locales. Ces politiques sont réparties en deux catégories à savoir les principaux programmes et les programmes secondaires. Dans un premier temps, les principaux programmes concernent les politiques étatiques en matière de production de logements de qualité. Ils s'articulent autour du plan quadriennal élaboré en 1967 dans le cadre des fêtes tournantes de l'indépendance et du programme présidentiel pour la réalisation des logements sociaux et économiques (PPLSE) qui a vu le jour en 2012. Le premier programme prévoyait la construction des logements pour les instituteurs, et le second programme pour la population locale de l'espace urbain. Les programmes secondaires de leurs côtés concernent les différents programmes locaux élaborés dans le cadre du

développement de la ville de Daloa. Ces programmes sont entre autres les programmes 40 logements, habitat pour tous, SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière) et Tagoura. Le premier programme a été élaboré en 1967 par la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS) pour loger ses agents. Le second programme a été lancé en 1997 par l'ONG « Habitat pour tous » dans l'optique d'héberger la population locale. Le troisième plan est celui de la SICOGI, établi en 2014 pour héberger les populations économiquement faibles (modestes). Le quatrième et dernier plan est celui de Tagoura, établi en 2016 dans l'objectif de satisfaire une population en déficit de logements. L'ensemble de ces politiques est consigné dans le tableau suivant :

Tableau 3 : Types de programmes de logement à Daloa

Catégorie de politiques	Types de programmes
Principaux programmes	Plan quadriennal PPLSE
Programmes secondaires	40 logements Habitat pour tous SICOGI Tagoura

Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

Au total, la ville de Daloa, a bénéficié de six (6) politiques ou programmes de logements modernes (depuis son érection en centre urbain) catégorisés selon notre étude en principaux programmes et programmes secondaires. Ces différents programmes, élaborés dans un seul objectif, celui de faciliter une accessibilité des populations aux logements de qualité ont favorisé le développement de la ville à travers d'abord l'attraction des opérateurs économiques, ensuite, l'évolution des activités économiques et enfin l'implantation des services dans la localité. Les programmes de logement contribuent donc à une amélioration du cadre de vie des populations locales. Ce prochain point de cette étude établira un bilan afin d'évaluer l'efficacité des politiques du logement dans la ville de Daloa.

2.1.2. Les politiques du logement à Daloa : Quel bilan dressé ?

Le croisement des variables entre le nombre de logements modernes prévus et ceux réalisés permet d'évaluer puis de dresser un bilan des différentes politiques du logement élaborées dans la ville de Daloa. D'abord, au niveau de la première catégorie, qui concerne les principaux programmes, le tableau 4 fait état des

différents types de programmes, de l'année de leur élaboration, de la population cible, du nombre de logements prévus et réalisés ainsi que du bilan.

Tableau 4 : Principaux programmes de logement à Daloa

Type de programme	Année	Population cible	Nombre de logements prévu	Nombre de logements réalisé	Bilan
Plan quadriennal	1967	Instituteurs	17	2	Echec
PPLSE	2012	Populations	504	Néant	Echec

Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

À l'analyse du tableau, il ressort dans le cas de la première politique qui est le plan quadriennal élaboré en 1967 destiné aux instituteurs, le programme prévoyait la réalisation de 17 logements dans la ville de Daloa. Au final, seuls 2 logements modernes ont été réalisés sur les 17 prévus, soit un taux de 11%. Il est clair que ce programme est insatisfaisant, voire un échec. Du côté de la seconde politique qui est le Programme Présidentiel pour la réalisation des Logements Sociaux et Economique (PPLSE), inclus dans le Programme Présidentiel d'Urgence (PPU), a été élaboré en 2012 et destiné à la population. Ce programme prévoyait la construction de 504 logements modernes dans la ville de Daloa. Au regard de tous, aucun logement n'a été cependant réalisé jusqu'à ce jour. Ce fait traduit l'échec de la seconde politique des principaux programmes de logements dans la ville de Daloa. Il est donc clair que les principaux programmes de logement dans le centre urbain de Daloa sont un échec.

Ensuite, dans de la deuxième catégorie qui concerne les programmes secondaires, le tableau 5 fait également état des différents types de programmes secondaires, de l'année de leur élaboration, de la population cible, du nombre de logements prévus et réalisés ainsi que du bilan.

Tableau 5 : Programmes secondaires de logement à Daloa

Type de programme	Année	Population cible	Nombre de logements prévu	Nombre de logements réalisé	Bilan
40 logements	1967	Agent de la CNPS	40	40	Succès
Habitat pour tous	1997	Population	50	Néant	Echec
SICOGI	2014	Population	145	134	Succès

Tagoura	2016	Population	100	24	Echec
---------	------	------------	-----	----	-------

Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

Le tableau ci-dessus présente quatre programmes secondaires élaborés dans la ville de Daloa. Considérés comme des programmes pilotes, ils ont été conçus et appliqués à Daloa comme projet pilote afin d'observer la faisabilité avant de l'étendre à toutes les villes de la région. Le premier programme annexe mentionné est celui de 40 logement élaboré en 1967 par la CNPS. Ce programme prévoyait la construction de 40 logements aux quartiers piscine destinés aux agents de la CNPS en fonction dans la localité. Sur les 40 habitations prévues, elles toutes ont été réalisées avec succès. Trente (30) ans plus tard c'est-à-dire en 1997, le deuxième programme annexe a vu le jour. Initié par l'ONG Habitat pour tous, il prévoyait la construction de 50 logements. Malheureusement, aucun logement n'a été réalisé jusqu'à présent. Le troisième programme annexe est celui de la SICOGI, financé par la BHCI (Banque de l'Habitat d'Ivoire). Ce programme prévoyait la construction de 145 logements économiques pour loger les populations. A la fin de ce programme, 134 logements sur les 145 prévus avaient été construits, soit un taux de 92%. Enfin, le dernier programme est celui de Tagoura, réalisé par la structure Service Général Constructor, qui prévoyait la construction de 100 logements pour les populations en particulier les fonctionnaires. L'enquête a révélé que seuls 24 habitations ont été construites, soit 24% des logements prévus dans ce programme. En clair, les programmes élaborés dans la ville de Daloa et présentés comme des programmes pilotes, ont été un échec qui s'illustre par un bilan de deux (2) programmes couronnés de succès (33%) sur les six (6) élaborés. Toutefois, ces programmes sont largement insuffisants tant en termes de nombre de programmes élaborés que de logements produits, pour une ville en pleine croissance comme Daloa, quatrième ville la plus peuplée du pays. L'échec de ces programmes est dû à certaines raisons qui seront abordé dans le point suivant.

2.2. Les raisons de l'échec des politiques du logement à Daloa

Dans l'espace urbain de Daloa, les différentes politiques du logement mises en place ont été vouées à un échec. Nos investigations auprès des autorités locales et des populations ont permis d'identifier deux raisons à l'origine de cet échec de la politique du logement. Il s'agit des difficultés de financement des programmes immobiliers et du désintéressement des programmes immobiliers par les populations.

2.2.1. Une difficulté de financement des programmes de logements

De façon générale, la production de logements requiert des moyens financiers conséquents. Dans ce contexte, les programmes de logements initiés dans le cadre des politiques d'aménagement urbain exigent un financement adéquat, qu'il provienne de l'autorité publique, de bailleurs de fonds etc. L'enquête a permis de

déceler les programmes financés, non financés et autres comme l'illustre le tableau suivant :

Tableau 6 : État de financement des programmes de logement à Daloa

Programmes	État de financement
Plan quadriennal	Financé
CNPS	Financé
Habitat pour tous	Autre
PPLSE	Autre
SICOGI	Financé
Tagoura	Non financé

Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

Le tableau présente l'état de financement des programmes immobiliers élaborés dans l'espace urbain de Daloa. A l'analyse, nous constatons que trois (3) ont été financés contre un programme non financé et les deux derniers programmes sont considérés comme « autres ». Les programmes financés sont le plan quadriennal de 1967, financé par l'Etat, le programme 40 logements de 1967, financé par la CNPS et le programme SICOGI de 2014, financé par la BHCI. Le programme non financé, est celui de Tagoura, réalisé en 2016 par la structure Service Général Constructor. Le manque de financement adéquat est à la l'origine de l'interruption du programme de logements, qui s'est soldé par la construction de 24 logements sur les 100 prévus. Pour les programmes PPLSE et Habitat pour tous, le manque de souscription de la part des populations cibles n'a pas motivé des acteurs à formaliser les programmes de logement. En résumé, l'absence de financements et le manque de souscription aux programmes par les populations expliquent en partie l'échec des politiques du logement à Daloa.

2.2.2. Un désintéressement des programmes de logements par les populations

Les programmes ou politiques de logement menés dans la ville de Daloa ont échoué, en partie à cause du désintéressement des populations pour ces programmes de logement. Ce désintérêt se traduit par une réticence, voire une faible souscription des populations aux différents programmes. Les structures immobilières interrogées à ce sujet à l'exemple de la structure Service Général Constructor affirme : « *l'absence de souscription aux programmes immobiliers ne permet pas de lancer finalement le programme car c'est en fonction de la souscription que nous pouvons d'une part, vérifier le niveau d'engouement et d'acceptation du programme en cours et d'autre part, évaluer le coût final du*

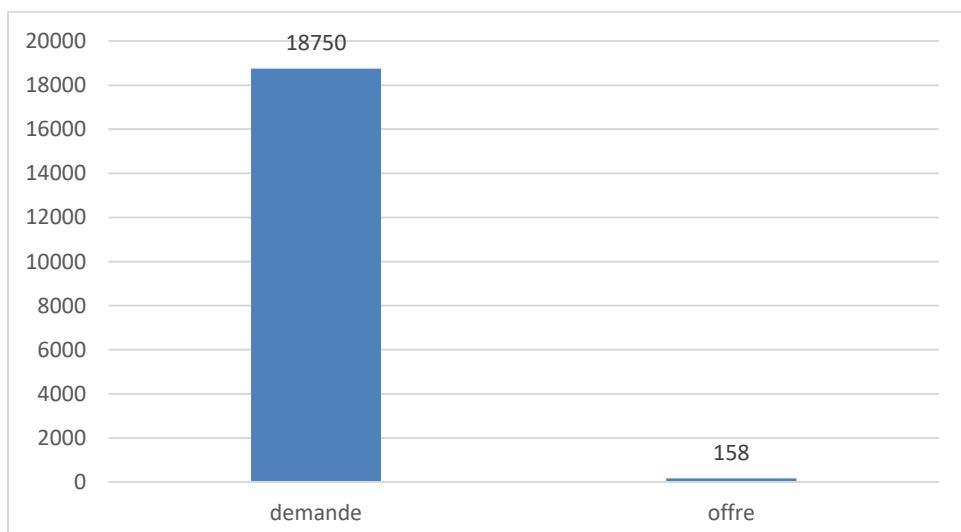
programme». Elle ajoute en disant : « *on ne peut pas construire des habitations qui ne seront pas achetées par les populations. Cela constituerait une énorme perte* ». Ces propos sont soutenus par la structure Habitat pour tous. A la lumière de ces propos, nous pouvons affirmer que le manque d'engouement ou la faible souscription aux programmes initiés constitue une raison palpable qui freine la poursuite ou le lancement effectif des programmes de logement dans la ville. Du côté des populations interrogées, elles estiment que leur désintérêt est dû à de nombreux facteurs. Il s'agit notamment du coût des logements et de la taille (dimension) des habitations. Pour ces populations à l'exemple de monsieur K. : « *le coût des logements issus des programmes est très élevé et ne correspond pas à la taille du logement* ». Il s'agit donc d'une disproportion entre le coût et la taille du logement. Dans ce contexte, les populations s'abstiennent d'une quelconque souscription et préfèrent construire leur logement, ce qui explique cette réticence ou ce désintérêt à l'origine de l'échec des politiques du logement à Daloa.

2.3. Les effets de l'inefficacité des politiques du logement à Daloa

2.3.1. Un déficit accru entre l'offre et la demande en logement à Daloa

L'inefficacité des politiques du logement, combinée à leur échec en matière de réalisation, a engendré une situation extrême, notamment une crise du logement moderne avec pour corollaire la cherté des loyers dans la ville de Daloa. Cette crise se manifeste par une inadéquation entre la demande croissante de logements modernes et la faible production des habitations issues des différents programmes. Les entretiens avec des agents de la promotion et de la location immobilière ont permis de recenser le nombre de demandes de logement enregistrées dans la ville de Daloa entre 2012-2025, ainsi que le nombre de logements réalisés par les structures immobilières dans le cadre des programmes de logements. La figure suivante présente cette inadéquation.

Figure 2 : Inadéquation entre l'offre et la demande en logement



Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

Il ressort de cette figure qu'au total 18 750 demandes de logements modernes ont été enregistrées dans les agences de promotion et de location immobilière interrogées au cours de notre étude, contre 158 logements produits par les sociétés immobilières dans le cadre des politiques du logement. Cette demande de logements modernes très élevée est en inadéquation d'une part avec le nombre de logements prévus (799 logements) et d'autre part avec le nombre de logements réalisés (158 logements) dans le cadre des programmes immobiliers. La disproportion entre ces deux éléments traduit le déficit accru entre l'offre et la demande, d'où la crise du logement.

2.3.2. Une prolifération des habitations de piètre qualité

L'échec des politiques du logement dans le Haut-Sassandra, notamment dans la ville de Daloa amène les populations à produire elles-mêmes leurs propres habitations (l'auto-production), qui sont pour la plupart de piètre qualité, car elles ne répondent pas aux exigences des habitants. Les agences de la promotion et de la location immobilière interrogées sur le sujet (exigences des populations) mentionnent que sur dix (10) demandes potentielles, seulement trois (3) sont satisfaites. Cette situation s'explique par le fait que les populations après avoir visité les habitations, renoncent à les louer, car elles ne correspondent pas à leurs exigences ou critères. Il survient alors une problématique sur les critères des habitations recherchés par les populations. Les données recueillies sur le terrain ont permis d'établir ces critères qui sont relatifs aux caractéristiques des habitations. Le premier critère est relatif aux équipements de sécurité et de santé. A ce niveau, la qualité des matériaux, l'aération du logement (suffisante), les canalisations et le revêtement (sans risque) sont déterminants. Le deuxième critère est en rapport les équipements de confort. Ce critère tient compte de la présence d'une cuisine et de sanitaires, de la disponibilité d'eau courante et d'électricité et d'un système d'évacuation d'eaux usées. Le troisième critère s'attèle sur la dimension du logement. Dans ce critère, la taille du logement est importante et elle doit être proportionnelle à la composition des ménages (en moyenne, la pièce principale doit faire 12 m²). Le dernier critère concerne la mise en conformité avec les règles administratives en matière de production de logements (permis de construire).

L'enquête de terrain a permis d'identifier un grand nombre de logements de qualité médiocre qui ne respectent en aucun cas, les quatre critères (la sécurité et santé ; le confort ; la dimension du logement et la mise en conformité) dans l'espace urbain de Daloa comme l'illustre l'image suivante.

Photo 1 : Habitation de piètre qualité à Abattoir 1



Source : Gilles EKLOU, Mai 2024

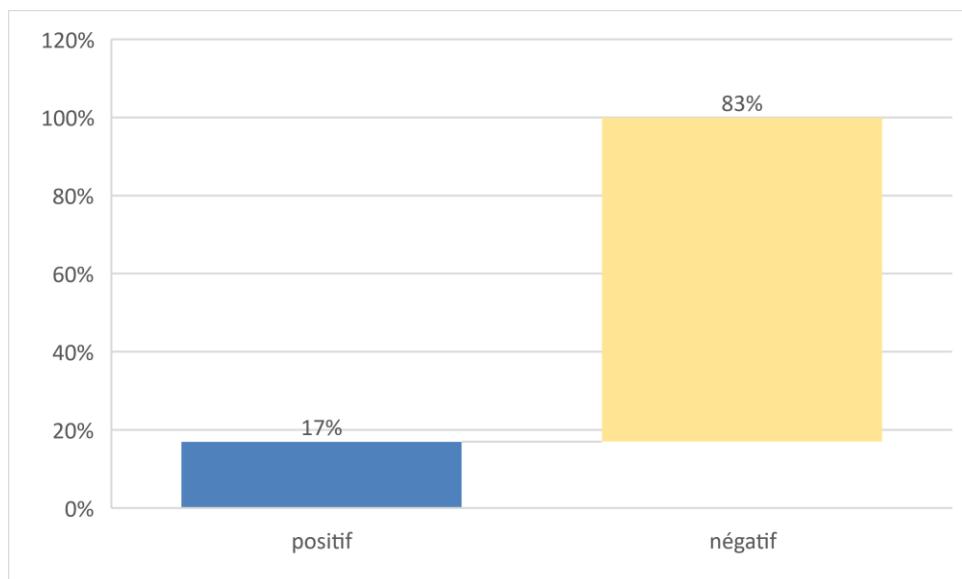
Cette image montre une habitation de piètre qualité dans la ville de Daloa. Bien que ne répondant pas aux attentes des habitants, la présence de ces multiples habitations dans l'espace urbain de Daloa constitue une alternative à la crise du logement occasionnée par l'échec des politiques locales du logement. A ce sujet, 148 des 178 ménages interrogés au cours de cette étude vivent dans des logements de piètre qualité, soit un taux de 83%. Cette proportion témoigne de la forte présence des logements de piètre qualité dans la ville de Daloa.

2.4. Les perceptions des populations sur les politiques du logement et les perspectives envisagées

2.4.1. Une perception négative de la politique du logement par les populations à Daloa

Dans la ville de Daloa, les programmes de logement élaborés par les acteurs publics et privés sont perçus différemment par les populations. Cette perception est dominée par un avis négatif de la part des populations. L'enquête menée auprès des ménages (bénéficiaires et non bénéficiaires des programmes) a permis de classer les avis des populations sur les programmes de logements, comme le présente la figure suivante :

Figure 3 : Perceptions des populations sur les politiques du logement



Source : Nos enquêtes, Mai 2024 – Août 2025

Les ménages interrogés au cours de cette étude ont en majorité une perception négative des politiques ou des programmes de logement comme l'illustre la figure 3 avec 83% de perception négative contre 17% ayant un avis favorable.

Au niveau de la perception négative qui est majoritaire dans la ville, les ménages qui soutiennent cette position dans l'ensemble évoquent des facteurs à l'origine de cette position.

Le premier facteur souligné est le coût élevé des logements dans les programmes immobiliers. Les ménages estiment que ce coût extrêmement élevé constitue un facteur discriminant, surtout pour les populations à faibles revenus. Ces logements sont donc inaccessibles à tous et destinés à une seule catégorie de la population : les plus modestes. Le second facteur évoqué par les ménages concerne la taille des habitations issues de ces programmes, qui ne correspondent pas les exigences des populations car les superficies des pièces sont petites (dimensions), donc inadaptées à la taille de leur ménage. La troisième raison est la faible sensibilisation car les ménages estiment qu'ils ne sont en aucun cas informés du lancement de certains programmes immobiliers au sein de la ville. Enfin, la dernière raison est relative au manque de confiance envers les différentes structures immobilières. Pour les populations à l'exemple de monsieur K., cette méfiance est guidée par la question suivante : « *qui me remboursera si le programme échoue ou si je souhaite me retirer du programme ?* ». Tant de facteurs motivent la décision de 87% des ménages de percevoir négativement les programmes de logement et de les qualifiés d'échec. En revanche, les 17% de ménages ayant une perception positive des programmes de logement sont pour la plupart issus de milieux sociaux modestes. Ils évoquent certains facteurs qui ont

suscité cette perception, notamment la situation géographique des habitations ; le niveau de viabilisation des sites qui favorise l'accessibilité aux infrastructures et équipements de base ; les modalités de paiement pour acquérir le logement avec la possibilité d'échelonner le paiement sur une durée déterminée et le coût des logements issus des programmes qui est relativement faible par rapport à d'autres villes comme Abidjan.

En clair, de façon générale, les politiques de logement initiées dans la ville de Daloa au centre-ouest de la Côte d'Ivoire sont perçues comme un échec par la majorité de la population (83% des ménages interrogés). Face à cette perception négative reflétant l'échec des politiques du logement, il paraît judicieux d'élaborer des perspectives à court, moyen et long terme.

2.4.2. Les perspectives pour une politique du logement dynamique

L'échec de la politique du logement dans la région du Haut-Sassandra et plus particulièrement à Daloa, est une préoccupation majeure pour les autorités, d'autant que la population ne cesse de croître et que des besoins en logements augmentent comme en témoigne l'évolution des demandes au sein de la ville. Pour faire face à cette crise, nous devons envisager des perspectives à court, moyen et long terme. Il s'agit pour nous d'abord d'élaborer des politiques de planification urbaine en matière de logement. Ces politiques doivent être constamment renouvelées, à l'instar des plans décennaux ou quinquennaux. Elles doivent planifier (prévoir) la production d'un nombre important de logements de qualité, tout en tenant compte du taux de croissance de la population, du niveau de la demande en logements et des exigences des habitants en matière de logements modernes. Ensuite, d'encourager l'installation de structures privées de construction de logements dans la ville. Cette installation des sociétés de production des logements doit se faire à travers l'élaboration de stratégies d'accessibilité foncière à moindre coût afin de faciliter ou de motiver leurs installations. À cette politique s'ajoute le financement ou la subvention des programmes de réalisation de logements par les structures immobilières. De plus, d'intégrer les programmes de logements sociaux dans le programme (feuille de route) des collectivités territoriales ou locales et ceux sous la tutelle de l'État (subventionnés) afin de loger les populations de la circonscription administrative. Aussi, de fixer les prix des logements réalisés dans le cadre de ces programmes en tenant compte du niveau de revenu moyen de la population afin de permettre à tous d'y accéder sans discrimination. Ce procédé permettra de dynamiser l'accessibilité aux logements ainsi que les programmes de construction. La non-prise en compte de cette variable a été l'un des facteurs de l'échec des différentes politiques de logement élaborées dans la ville. Enfin, de sensibiliser la population de Daloa au bien-fondé des politiques nationales de logement. Ces politiques visent à planifier, à produire et à rendre accessibles à tous des logements de qualité. Cette

sensibilisation permettra aux populations qui n'étaient pas adeptes des logements sociaux et économiques de les accepter.

3. Discussion

La réalisation d'un grand nombre de logements destinés à une population dans une localité donnée nécessite l'élaboration d'une politique, soit étatique, soit locale. En Côte d'Ivoire, plusieurs politiques du logement ont été élaborées par l'État et par les collectivités locales. P. Haeringer (1985, pp. 23-38) et O. Dembélé (1997, p. 487) mentionnent à ce sujet que les premières politiques du logement ont été élaborées en 1960 et intégrées aux politiques de planification urbaine. Elles concernaient d'abord la ville d'Abidjan avant de s'étendre aux autres grandes villes du pays. R. Parenteau et F. Charbonneau (1992, pp.417-418) évoquent les différents plans dans lesquels les programmes de logements étaient inclus notamment le plan Badani, le plan de la SETAP, le plan SEMA, le plan de l'AURA, et le plan de la MTPCU. Selon ces auteurs, ces programmes ont favorisé la réalisation d'opérations immobilières dans le pays. C. Soumahoro (1997, p.517) de son côté souligne que l'Etat, pour assurer une l'application effective des programmes de logements en Côte d'Ivoire, a mis en place plusieurs structures ou sociétés de conceptions, de financements et de réalisations qui pilotent ce programme. Ce sont la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière et de l'Habitat) et la SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière), qui furent chargées de produire des logements en opérations groupées, L'OSHE (Office de Soutien à l'Habitat Économique), une structure de collecte et de gestion des fonds publics alloués à l'habitat , la SETU (Société d'Équipement des Terrains Urbains), qui est une structure d'équipement des terrains urbains, la BNEC (Banque Nationale d'Épargne et de Crédit) , une banque de l'habitat. Toutefois, en dépit des multiples politiques du logement, élaborées par l'État ivoirien, N. Sangaré (2021, p.278) affirme que celles-ci sont parfois insuffisantes et inefficaces, ce qui se solde par un échec et explique la persistance du déficit accru en logement. L'échec des programmes de logements à Daloa s'explique par plusieurs raisons dont les difficultés de financements des programmes et le désintérêt des populations pour certains programmes. Dans cette veine d'idée, D. P. Dihouegbeu (2012, pp. 266-267) évoque trois points essentiels qui freinent la production de logements modernes donc à la base de l'échec des programmes de logements. Ce sont la crise économique de 1980, la méfiance des banques et la cherté des matériaux. D. Gardner et *al.* (2021, pp.9-11) de leurs côtés s'attèlent sur le prix élevé des logements issus des programmes de logements, malgré la hausse du revenu par habitant, qui est 43 fois supérieur à celui de l'année 2000. Cette vision n'est pas partagée par tous. En effet, S. Giroud et *al.* (2017, p.10) de son côté énumère trois contraintes majeures qui freinent les programmes de logements. Ces contraintes sont entre autres l'indisponibilité des terrains en quantité suffisante pour y construire des logements modernes afin de répondre à la demande

croissante des futurs acquéreurs ; de la disponibilité du financement pour certains projets, ainsi que du rapport entre ces deux contraintes précédentes car plus la fiscalité est lourde, plus les procédures sont relativement compliquées. N. Koné et al. (2020, p. 841) à leurs niveaux évoquent un autre aspect qui est le prix du foncier. Selon eux, l'indisponibilité foncière dans un contexte d'urbanisation accélérée dans les villes ivoiriennes à un impact sur le prix du foncier qui peut être très élevé pour les structures qui décident de s'investir dans des programmes de logements sociaux. La faiblesse de ces politiques de logement engendre de nombreuses conséquences dans les villes ivoiriennes dont Daloa. C'est dans ce contexte que P. Antoine (1996, p.273) énumère la crise du logement et la prolifération de l'habitat précaire dans la ville d'Abidjan comme des conséquences de l'échec des programmes de logement. D. Adebayo (2006, p.7) de son côté évoque plutôt l'avènement des habitations de cour commune avec la présence de plusieurs habitations au sein d'une superficie réduite comme l'une des conséquences de l'insatisfaction des politiques de logement.

Conclusion

Dans le processus de développement des villes en Côte d'Ivoire, plusieurs politiques d'aménagement sont planifiées par les autorités étatiques et locales. Parmi ces politiques figurent celles du logement. Daloa, ville du Haut-Sassandra, dans le centre-ouest ivoirien, a bénéficié de six programmes de logement entre 1960 à nos jours. Ces programmes ont parfois été couronnés de succès (2 programmes) comme d'échec (4 programmes). Ces échecs sont dus à la difficulté de financement des programmes immobiliers, mais aussi à la faible souscription des populations aux différents programmes. Ces échecs ont de nombreuses conséquences, notamment un déficit accru entre l'offre et la demande de logements, ainsi que la prolifération de logements de piètre qualité. Les ménages ont donc une perception négative des programmes de logements élaborés dans la ville. Face à cette situation, des perspectives sont envisagées pour élaborer une politique du logement plus dynamique et inclusive.

Références bibliographiques

- ADEBAYO Djeguema, 2006, *Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan*, Congress, 42nd Isocrap, 19p.
- ALLA Dela André, 1991, *Dynamisme de l'espace péri-urbain de Daloa, étude géographique*, Thèse de Doctorat 3ème cycle, Université d'Abidjan - Cocody, IGT, 453 p.
- ANTOINE Philippe, 1996, *La crise et l'accès au logement dans les villes africaines*, CEPED, Paris, pp. 273-289

BOLOU Gbitry Abel, 2021, *Étalement urbain et accès aux services socio-collectifs dans la ville Daloa (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)*, Revue DaloGéo, numéro 005, ISSN 2707-5028, p.26-46.

DEMBELE Ousmane, 1997, « le modèle d'urbanisme ivoirien face à la crise économique », in *Le Modèle Ivoirien en Question*, Karthan-Orstom, p.483-513

DIHOUEGBEU Deagai Parfaite, 2012, *Le logement économique à Abidjan*, Thèse de Doctorat unique, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan, 331p.

GARDNER David, LOCKWOOD Keith et PIENAAR Jacus, 2021, *Côte d'Ivoire : Impact économique des activités de construction et de location de logements*, le logement et l'économie, Centre for Affordable Housing Finance in Africa, 52p.

GIROUD Silvio, BOILEVE Félix, OTRO Jacques, 2017, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire*, Rapport, 82 p.

GOUAMENE Didier Charles, 2021, *Incidences socio-spatiales de la crise de logements à Daloa, une ville du centre-ouest de la Côte d'Ivoire*, Revue DaloGéo, numéro 005, ISSN 2707-5028, p.120-133.

GOUAMENE Didier Charles, OURA Kouadio Raphael et OUATTARA Sahoti, 2017, *Etalement urbain et tensions foncières dans les villages périphériques de Daloa (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire)*, Edition European Scientific Journal, Vol 13, N°35, pp.217-233, <https://dx.doi.org/10.19044/esj.2017.v13n35p217> consulté le 18/04/2023

HAERINGER Philippe, 1985, *Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral*, in Politique africaine, OSRTOM, p. 20-40

Institut National de la Statistique, *données du recensement général de la population et de l'habitat*, 1998, 2014, 2021.

KONE Noukignon, LARE Amandine et BRIAND Anne, 2020, *Logement et Accès aux services de la base dans les bidonvilles d'Abidjan*, Revue d'Economie Régionale et Urbaine, N°5, pp.829-857

ONU-HABITAT, 2015, *Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) en Côte d'Ivoire : Phase 2*, Rapport final BNEDT, 48p.

PARENTEAU René et CHARBONNEAU François, 1992, « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain », in cahiers de géographie du Québec, Vol.36, n°99, pp.415-435, <https://doi.org/10.7202/022293ar> consulté le 27 septembre 2024

SANGARE Nouhoun, 2021, *Accès aux logements décents dans les villes de Bouaké et Korhogo (Côte d'Ivoire) : étude comparative dans un contexte post-crise*, Thèse de Doctorat unique, Université Alassane Ouattara Bouaké, 419p.

SOUMAHORO Christelle, 1997, « *Modèle et types d'habitat à loyers modérés à Abidjan : l'État propose, les habitants et les constructeurs disposent* », in *Le Modèle Ivoirien en Question*, Karthala-Orstom, p. 515-528

YAPI-DIAHOU Alphonse, 1994, *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire. L'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Thèse de Doctorat, Géographie, Université de Paris VIII Vincennes-saint Denis, 471p.