

RÉPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union – Discipline – Travail

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ FELIX HOUPHOUËT BOIGNY



UFR : SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIÉTÉ

INSTITUT D'ETHNO-SOCIOLOGIE



MÉMOIRE DE MASTER

Option : Sociologie du développement urbain

**LES LOGIQUES DES MODIFICATIONS DU
BÂTI A LA CITÉ SOGEFIHA DE LA RIVIERA 2**

Présenté par

TANO COLLIN IKPE

Sous la Direction de

M. DJEDJE N'GUESSAN DANIEL

Maître-Assistant

Sous la Supervision de

M. Yeo S. Souleymane

Maitre de Conférences

Année académique 2018-2019

UFR : SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIÉTÉ

Option : Sociologie du développement urbain

MÉMOIRE DE MASTER

LES LOGIQUES DES MODIFICATIONS DU BÂTI A LA CITÉ SOGEFIHA DE LA RIVIERA 2

Présenté par

TANO COLLIN IKPE

Sous la Direction de

M. DJEDJE N'GUESSAN DANIEL

Maître-Assistant

Sous la Supervision de

M. Yeo S. Souleymane

Maitre de Conférences

Année académique 2018-2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	III
REMERCIEMENTS	IV
LISTE DES TABLEAUX ET PHOTOS	VI
INTRODUCTION GENERALE	1
PREMIERE PARTIE : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE	5
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	6
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE LA RECHERCHE	7
CHAPITRE II: CADRE METHODOLOGIQUE	44
INTRODUCTION DU CHAPITRE	44
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	57
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE DE COCODY ET DE SA POLITIQUE D'AMENAGEMENT	58
INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE	59
CHAPITRE I: PRESENTATION DE LA COMMUNE DE COCODY	60
CHAPITRE II: POLITIQUES D'AMENAGEMENT DES ESPACES URBAINS	68
CONCLUSION DU CHAPITRE	86
TROISIEME PARTIE : LES RAISONS LIEES A LA MODIFICATION DU BÂTI PAR LES POPULATIONS DE LADITE CITE.....	87
INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE	88
CHAPITRE I : RAISON SOCIALE.....	89
INTRODUCTION DU CHAPITRE	89
CONCLUSION DU CHAPITRE	94
CHAPITRE II : RAISON ECONOMIQUE.....	95
INTRODUCTION DU CHAPITRE	95
CONCLUSION DU CHAPITRE	100
CONCLUSION GENERALE	101
BIBLIOGRAPHIE	104
TABLE DES MATIERES	107
ANNEXES	111

REMERCIEMENTS

La réalisation de ce mémoire a été possible grâce à la collaboration de plusieurs personnes, à qui nous nous voudrions exprimer notre profonde gratitude.

Tout d'abord, nous adressons en premier lieu nos remerciements à M. YEO S. SOULEYMANE, Maître de Conférences au département de sociologie qui a supervisé de ce travail.

Ensuite, nous adressons nos remerciements à notre directeur de recherche.

M. DJEDJE N. DANIEL, Maître- Assistant au département de sociologie.

Cher Maître, vous n'avez pas hésité un seul instant à diriger ce travail de recherches et nous vous en sommes entièrement reconnaissants. Vos conseils, vos orientations, et recommandations ont été d'une grande aide pour nous.

Votre disponibilité, Votre rigueur et votre amour du travail bien fait, sont quelques qualités que nous retenons de vous.

Nous adressons également nos sincères remerciements à M. ETTY ASSAMOI, Assistant au département de sociologie. En tant qu'ainé, vous avez su nous orienter dans la rédaction de notre mémoire et nous prodiguer de sage conseil.

Egalement, nous remercions tous les enseignants et chercheurs du département de sociologie pour leur contribution dans le cadre de notre formation, pour leur sage conseil et encouragement.

Nous tenons aussi à remercier tous nos amis et connaissances pour leur soutien moral, spirituel, financier et leurs encouragements.

Merci chers parents.

Aussi, nos remerciements vont à l'endroit de nos informateurs et enquêtés.

Enfin nous ne saurons terminer sans traduire notre infinie reconnaissance aux personnes dont les noms ne figurent pas mais qui ont contribué à l'élaboration de notre travail et de ce document.

A

Mon père, ma mère, mes frères et mes sœurs.

LISTE DES TABLEAUX ET PHOTOS

TABLEAUX

Tableau I: Cadre de vérification de l'hypothèse	33
Tableau II: Localisation de la commune de Cocody parmi les communes du District d'Abidjan.....	61
Tableau III: Tableau de répartition des populations du District d'Abidjan.....	62

PHOTOS

Photo 1: Vue de la clôture du côté ouest de la cité.....	69
Photo 2: Vue d'une villa qui a subi une modification	70
Photo 3: Vue d'une cuisine qui sort de toute pièce	72
Photo 4: Vue d'un couloir fermé par une guérite	74
Photo 5: Vue d'un espace servant de passage transformé à d'autres fins.	77
Photo 6: Vue du côté est de la cité donnant sur la voie allant vers la cité Allabra	80
Photo 7: Vue du côté ouest de la cité donnant sur l'autoroute menant à Bingerville	82

INTRODUCTION GENERALE

Le phénomène urbain est un des faits les plus marquants du monde actuel. Sur tous les continents et dans toutes les régions, le phénomène urbain va de plus en plus croissant. De plus en plus, la population quitte les zones rurales pour les villes¹ espérant y trouver de meilleures conditions de vie.

Le phénomène urbain se révèle ainsi comme une des tendances lourdes du monde actuel. En 1950, un tiers seulement de l'humanité vivait dans les villes. Aujourd'hui c'est plus de la moitié de la population mondiale qui vit dans les villes. En l'an 2025, les prévisions estiment à plus de 60 % la population urbaine mondiale.

On estime que 50 % de la population mondiale sera urbanisée à la fin de ces décennies et 90 % en l'an 2050. Cette urbanisation qui est la conséquence du mythe de l'industrialisation est entraînée non seulement par l'accroissement naturel de la population actuelle des villes, mais aussi et surtout par le phénomène migratoire (*Urbanisme, 1969*).

La Côte d'Ivoire n'est pas épargnée par cette croissance de la population et du processus d'urbanisation. Elle voit sa population s'accroître et ses villes s'étendre de plus en plus. Selon le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2014, environ 11 408 413 d'habitants sont urbaines, soit 50,3 % de la population ivoirienne. Elle a été multipliée par 3,4 entre 1975 et 2014, avec un taux d'urbanisation passé de 32 % en 1975 à pratiquement 50,3 % en 2014, soit une augmentation de 18 points (*INS, 2014*). Cette population urbaine est essentiellement concentrée à Abidjan où vivent 4 395 243 d'habitants, soit

¹ La ville est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective, configuration d'objets et nœud de relations entre sujets sociaux. Yves Grafmeyer et Jean-Yves Authier, domaine et approche, sociologie urbaine 3e édition, éd. Armand colin

38,7% correspondants à 4 urbains sur 10 (*RGPH, 2014*). En Côte d'Ivoire, l'urbanisation a émergé dans les années 50 et la ville d'Abidjan n'a pas été épargnée par le phénomène de l'urbanisation. L'ouverture du Port Autonome d'Abidjan (PAA), la concentration en infrastructures socio-économiques, administratives, industrielles, a favorisé un double mouvement migratoire; un mouvement interne représenté par l'exode rurale ivoirien lié au réchauffement climatique, à la faible production agricole mais aussi aux différentes crises que le pays a connues depuis ces deux dernières décennies et un mouvement d'origines externes constitué par l'immigration étrangère (N'guessan Kouamé, 1983).

Cette croissance rapide de la population urbaine accentue la pression sur les capacités institutionnelles et urbaines à faire face aux défis de développement. Il faut aussi ajouter que cette augmentation de la population abidjanaise exige une planification et d'importants investissements dans l'infrastructure et le logement urbains pour une meilleure condition de vie.

Dans la recherche de son développement économique et social, l'Etat va se donner les moyens pour le développement de son infrastructure à Abidjan qui va attirer cette "frénésie urbaine" qui ne sera pas sans conséquence. Nous pouvons citer entre autre : l'insuffisance des équipements urbains, des problèmes environnementaux, la recrudescence du banditisme et de la criminalité urbaine, la très forte densité de la population, l'incapacité des municipalités à suivre l'évolution rapide de leurs communes, de l'habitat, le comportement délétère des habitants (*Yao Gnamba, 2014*).

Cependant, l'Etat qui ne veut point laisser s'installer le désordre dans l'urbanisation a mis en place un code foncier et urbanistique. Mais sur le terrain les moyens mis en place par l'Etat pour assurer l'application des règles énoncées ne se fait pas sentir. Le laxisme cultivé au niveau du contrôle a donc entraîné le non-respect et le contournement de la plupart des prescriptions. Ainsi,

au niveau de la planification de la croissance des villes, celles-ci doivent disposer d'un document d'urbanisme directeur. Le délai de mise en valeur des lots, qui est de « deux ans » pour les propriétaires ne disposant pas de titre foncier, et de « cinq ans » pour les propriétaires disposant d'un titre foncier, peut ne pas être souvent respecté et en cas de non-respect, le domaine doit revenir à l'Etat. Par ailleurs la forte demande de terrains à construire entraîne une spéculation foncière qui est souvent sujette d'escroquerie. Les domaines publics sont souvent occupés sans autorisation et de façon anarchique. Nous pouvons aussi observer des modifications au mépris des règles de voisinages et de la sécurité.

Cette croissance démographique galopante du fait de l'urbanisation de la ville d'Abidjan va engendrer de nombreux phénomènes qui émergent et parmi ces phénomènes nous pouvons citer : "la modification du bâti par les propriétaires ou acquéreurs" à d'autres fins. Cette dynamique² urbaine, ces transformations ou mobilité au sein de la ville et l'ampleur du fait urbain suffisent donc à justifier l'intérêt porté par les sociologues à la ville. Dès lors, considérer le devenir de l'habitat implique d'élargir non seulement l'échelle de nos observations pour inclure les alentours du bâti ainsi que la résultante d'un ensemble de facteurs sociaux dans lesquels s'inscrivent et se rendent possible nos modes de vie.

Dans l'optique de déceler les différents problèmes rencontrés ainsi que les logiques du phénomène, nous nous sommes proposés de travailler sur le thème suivant : les logiques des modifications du bâti à la cité Sogefiha de la Riviera 2. Pour mieux cerner les différents aspects et contours de ce problème, nous avons articulé notre travail de recherche autour des axes suivants :

² (La dynamique) fait allusion au changement, ce changement peut être empirique, perceptible de façon physique sur des objets ou l'architecture de la ville, mais peut latente, c'est-à-dire qui ne se sent pas automatiquement met qui ont des significations considérable dans l'univers sociale et dans l'esprit de ceux qui vivent cette relation ou ces relations. Ainsi, la dynamique dans la perspective sociologique selon Auguste Comte fait allusion au changement social.

(La dynamique urbaine) est l'ensemble des transformations sociales, économiques, idéologiques, politiques, culturelles, qui s'opèrent sur l'espace urbain. Ici cette dynamique est considéré comme un produit social susceptible d'être étudié du point de vue structurel, idéologique, symbolique voir culturel.

Le premier axe de notre travail aborde le cadre théorique et méthodologique. Cette partie est subdivisée en deux chapitres : le premier est intitulé cadre théorique. Dans cette partie, nous procéderons à la justification du choix de notre sujet d'étude, à la construction de notre problématique, de la revue de la littérature, des objectifs de la recherche, et de la construction du modèle d'analyse. Le second chapitre de notre travail abordera le cadre méthodologique. Il traitera du champ et des instruments méthodologiques du travail. Le deuxième axe consistera en la présentation du cadre de l'étude et comprend deux chapitres dont la présentation de la commune de Cocody qui abrite la cité SOGEFIHA sis à la Riviera 2 et le second chapitre qui traitera de la cité en elle-même.

Le troisième axe est structuré en deux chapitres. Le premier est relatif aux logiques qui sont à l'origine de la modification du bâti par les propriétaires ou les acquéreurs de logement dans ladite cité. Et le second traite lui, des mécanismes qui favorisent ce phénomène.

PREMIERE PARTIE :

CADRE THEORIQUE ET

METHODOLOGIQUE

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Toute recherche dite scientifique trouve sa justification dans les fondements théoriques et méthodologiques. C'est dans cette démarche que nous nous efforcerons dans la première partie de notre étude à donner les bases théoriques et méthodologiques qui fondent notre recherche. Notamment, la justification du choix du sujet, les objectifs de la recherche, la revue de la littérature, la problématique, le modèle d'analyse et enfin les considérations méthodologiques qui consisteront à la présentation du champ de l'étude, aux techniques et outils de collecte des données et aux méthodes d'analyse des données.

CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE LA RECHERCHE

I- JUSTIFICATION DU CHOIX DU SUJET

Trois raisons justifient notre attachement à cette étude. Parmi celles-ci, nous pouvons retenir les raisons personnelles, scientifiques et sociales.

I-1- Raison personnelle

Le choix du sujet est parti d'un constat dans un premier temps et ensuite d'une "soif" de comprendre.

En effet, j'habite dans le village d'Anono depuis l'an 2012, cela fait environ sept ans aujourd'hui. C'est un village qui est à proximité de la cité SOGEFIHA à la Riviera 2. Ainsi, pour accéder à la voie principale en sortant du quartier, en voulant me rendre à ma paroisse, ou même rendre visite à certains amis qui y habitaient, je traversais la cité car il y avait possibilité de la traverser qui était un très bon raccourci³ pour moi.

Cependant, au fil des années, je remarquais d'énormes changements sur la physionomie de la cité à savoir sur les habitations qui se remodelaient tant sur le revêtement que sur leur agrandissement. Des propriétaires en quête d'espaces qui modifient leur bâti empiétaient souvent sur un espace partagé entre deux habitations, des espaces verts qui étaient utilisés à des fins personnelles, les terrains aménagés pour les activités sportives qui sont utilisés à des fins personnelles, des habitations reconverties en activités commerciales ; pour ne citer que ceux-là, en attendant d'en savoir davantage, mon observation m'a amené à porter un autre regard sur ce phénomène qui commence à prendre de plus de l'ampleur, pas seulement dans cette cité mais je dirais dans le district d'Abidjan.

³ Raccourci : qui est plus court qu'auparavant, ou plus court que l'original, chemin plus court.

I-2- Raison sociale

Parlant de la pertinence sociale, il faut noter que l'univers social ivoirien n'échappe pas à ce phénomène. Une étude sur les logiques des modifications du bâti à la cité SOGEFIHA de la riviera 2 permet de porter un regard sur les logiques sociales qui sous-entendent ces transformations. Une enquête qui consiste à faire ressortir les idéologies, les pratiques, les normes, les valeurs, les règles, les relations et interrelations qui ont lieu à ces endroits.

L'enjeu de ce travail est de montrer que pour mener une bonne politique de l'aménagement urbaine, il faut tenir compte de plusieurs critères tels que les idéologies, les normes, les valeurs, les principes et de la symbolique etc.

En tenant compte de ces différents aspects, nous contribuerons à la redynamiser.

Pour finir, j'aimerais ajouter que les logiques ici font référence à ce qui les amènent à avoir de telles pratiques. Il renvoie aux pratiques sociales y compris les aspects culturels. Les modifications ici peuvent se traduire par le coût de plus en plus élevé des terrains, la quête d'infrastructure plus adéquate ou plus d'espace etc.

I-3- Raisons scientifique

Des travaux scientifiques se sont penchés sur la question de l'aménagement du territoire. C'est le cas de Yao Gnamba (2014) : qui fait une « Rétrospective de l'aménagement du territoire en Côte d'Ivoire : le cas d'Abidjan ».

En effet, la question ne manque pas d'intérêt, et nous voulons par cette étude, dans la même perspective, comprendre l'interaction entre les politiques d'aménagement et le mode de vie des populations face au défi du développement urbain qui est souvent mal interprété et qui engendre certains phénomènes tel que la modification des bâtis.

Dans le même élan, nous pouvons parler des travaux de Alain DUBRESSION sur les : « Discours et pratiques de l'aménagement du territoire en Côte d'Ivoire : derrière la contradiction, l'Etat ».

La conception des actions d'aménagement du territoire a toujours privilégié la « mise en valeur régionale, c'est-à-dire la meilleure exploitation possible des ressources naturelles permettant d'assurer une croissance forte bénéficiant à l'ensemble du pays et contribuant de ce fait à l'unité nationale. S'il n'y a jamais eu réellement de choix entre le meilleur aménagement du territoire possible, procédant d'une recherche de la complémentarité optimum entre les espaces composant le territoire national, et le développement régional ; visant un maximum d'autosuffisance régionale en recentrant la croissance à une autre échelle que celle de l'ensemble national, les objectifs ont toujours été très explicites : augmenter à court terme la production globale, éviter une concentration des hommes et des activités engendrant une disparité de revenus politiquement inacceptable et conduisant à négliger la mise en valeur d'une partie du pays. Pour atteindre ces objectifs, décrits comme des résultantes nécessaires d'une action publique volontariste, les discours d'aménagement, tels qu'exprimés dans les nombreux écrits de la planification et les diverses déclarations ministérielles, ont successivement proposé plusieurs types de savoir-penser et de savoir-faire l'espace. Chacun d'entre eux peut être caractérisé par une idée, dominante dont émane le choix des moyens d'action, encore que les enchevêtrements aient été nombreux et que la chronologie des actions d'aménagement ne soit pas toujours divisible en périodes aisément repérables. En termes d'idée maîtresse, trois phases successives peuvent néanmoins être discernées :

A la première correspondent la condamnation des actions sectorielles dispersées et l'affirmation que l'action intégrée de développement constitue le moyen le plus efficace de lutte contre les disparités régionales. C'est au tournant des années

soixante-dix que l'idée d'investissements publics multisectoriels privilégiant la mise en valeur agricole autour de grands équipements « structurants », barrage ou port, dans un cadre spatial délimité, est mise en œuvre : deux grandes opérations de développement régional sont ainsi lancées, au centre et au sud-ouest du pays, l'agencement de l'espace et la coordination des actions étant confiés si des organismes publics à compétence régionale, l'Autorité pour l'Aménagement de la Vallée du Bandama (*AVB*, 1969) et l'Autorité pour l'Aménagement de la Région du Sud-Ouest (*ARSO*, 1969). Dans le même temps, des instruments d'actions multisectorielles à échelles d'intervention différentes sont mis en place : Office National de Promotion Rurale (*ONPR*, 1971) pour favoriser la promotion d'un paysannat dynamique, et surtout les Fonds Régionaux d'Aménagement Rural (*FRAR*, 1971) dont l'objectif est l'amélioration de l'équipement collectif dans les villages, avec une participation financière des populations proportionnelle aux revenus régionaux. D'autres actions ponctuelles, ne relevant apparemment pas de la cohérence et de la logique de l'action intégrée, sont par ailleurs lancées : programmes d'équipement pour les villes accueillant les fêtes tournantes de l'indépendance, programmes d'urgences lancés par le Président lors de sa tournée dans le nord en 1974, programme de réanimation des villes du chemin de fer par la création de grands complexes textiles, multiplication des blocs de grandes plantations industrielles au sud. Mais ces discordances visibles ne sont pas présentées comme contradictoires bien au contraire, on met l'accent sur leur complémentarité, tant à la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Action Régionale (*DATAR*, créée en 1973 au sein du ministère du Plan), que dans le Plan 1971-1975.

Dans le chapitre 22 du Plan 1976-1980, l'accent est mis, contrairement au Plan précédent, sur le rôle fondamental de la hiérarchie du système urbain : la hantise de la concentration abidjanaise, dont la dynamique n'a nullement été freinée par la mise en place des grandes opérations précédentes, transparait. Les rédacteurs

du Plan définissent un réseau urbain à cinq niveaux (Abidjan ; 4 pôles d'équilibre ; 32 autres agglomérations. dont 9 zones d'appui d'Abidjan et 23 satellites des pôles d'équilibre ; 4 pôles d'équilibre secondaires ; et 4 autres villes moyennes), qui constituent le cadre de l'action volontariste d'investissements publics. Chaque niveau correspond à un ou plusieurs sous-systèmes urbains composés de pôles d'équilibre ou d'appui, principaux ou secondaires. Ces pôles conçus selon une assez stricte orthodoxie des théories en vigueur dix ans plus tôt dans les pays industrialisés, sont appréhendés comme des lieux particuliers de déploiement des investissements publics sous forme d'action intégrée ou non, déploiement dont on attend qu'il favorise la croissance et sa diffusion par un ensemble d'effets d'entraînement régionaux impulsés à partir des villes. Les échanges ainsi provoqués ou contrôlés sont canalisés le long de grands axes de circulation interrégionaux. Des programmes d'équipement des pôles d'équilibre et de réalisation des réseaux de transport et de télécommunication sont élaborés, et une batterie de mesures institutionnelles visant à mettre en place une régionalisation des actions de développement est proposée. Cette remarquable construction intellectuelle mériterait qu'on s'interroge sur les conditions mêmes de sa production, sur l'itinéraire de ses rédacteurs et sur la fonction réelle de leurs discours. Loin de pouvoir infléchir les tendances naturelles du modèle, l'Etat n'a donc plus qu'un scénario volontariste possible : réduire les disparités de revenus en multipliant les actions de redistribution, sous forme de retour à la case départ, c'est-à-dire aux actions ponctuelles des premières années de planification régionale.

II- REVUE DE LITTERATURE

En vue d'analyser la politique d'aménagement en milieu urbain et le mode de vie des populations de la commune de Cocody : cas de la cité sogefiha riviera 2 ; plus précisément sur la modification du bâti, notre recherche documentaire basée sur

les thématiques fait le point de la question comme plusieurs études l'on déjà abordé. Cette partie de la recherche fera donc l'état de ces différentes sources scientifiques concernant notre objet d'étude.

La première démarche de tout chercheur, écrit JOLY. F « consiste à faire un inventaire complet des connaissances déjà réunies sur le sujet et sur l'espace à étudier pour éviter en effet de refaire un travail déjà accompli par d'autres. Pourtant cet inventaire se doit d'être critique : certains ouvrages sont insuffisants ou dépassés (...). Il peut même aboutir à un constat de carence ». C'est pourquoi avant de définir la problématique de notre recherche, nous avons fait un inventaire de l'essentiel de ce qui a été fait sur le sujet choisi.

Pour cela, nous nous sommes intéressés aux articles et ouvrages traitant de l'aménagement urbain, mais surtout sur des articles ou documents portant sur les politiques menées pour la bonne marche d'un aménagement urbain, ainsi que le mode de vie des populations en habitat (politique, sociale, environnementale), sans oublier les sociologies spécialisées.

Notre revue de la littérature s'articule autour des thématiques suivantes :

- Aménagement urbain
- Mode de vie
- habitat

II-1- Aménagement des espaces urbains

GNAMBA Yao (2014) nous montre toute l'importance du facteur humain de l'aménagement. En effet, au lendemain des indépendances, l'Etat ivoirien soucieux du développement économique du pays procède à la mise en place d'une politique d'aménagement du territoire, de ses centres urbains dont la ville d'Abidjan.

Et La répartition des hommes pose cependant un problème d'organisation, de planification et d'administration à toutes les échelles d'intervention,

Qu'elle soit nationale, régionale ou locale. C'est dire toute l'importance du facteur humain de l'aménagement. La Côte d'Ivoire pour ne pas rester en marge de ce paradigme, a développé depuis son indépendance une politique de planification du développement élargie à tous les secteurs.

Une des actions inscrites dans le programme de travail du Ministère du Plan et du Développement, dans le cadre des projets appuyés par l'Union Européenne (Programme de Soutien à la Décentralisation et à l'Aménagement du Territoire) concerne l'élaboration d'un « Bilan diagnostique de l'aménagement ».

Le planning prévoit la préparation d'un premier document « Pré bilan aménagement du territoire », à partir duquel le MEMPD pourra engager le débat professionnel sur les problèmes et les enjeux de l'aménagement, et sur l'adaptation des outils, des schémas et des plans aux défis actuels (*GNAMBA Yao, 2014*).

II-2- Mode de vie

- **les modes de vie « objectivés »**

La dimension la plus commune et la plus accessible consiste à relever des caractéristiques quantifiables, essentiellement par l'étude démographique. L'analyse statistique de ces données permet la catégorisation de groupes sociaux selon une multitude d'indicateurs croisés. Dans notre cas, ces modes de vie « objectivés » révèlent par exemple l'évolution de la composition des ménages, du nombre d'enfants ou du statut d'occupation. Cette première dimension est massivement mobilisée par les institutions publiques à la fois pour son caractère « objectif » et pour sa facilité d'accès. Certains domaines tels que le marketing

créent et perpétuent des systèmes de représentations cadrés par une forme de catégorisation en fonction des comportements consuméristes.

- **les modes de vie « rationnelles »**

La seconde dimension relève des modes de vie « rationnels » : un individu est doté d'une capacité à construire une stratégie d'action et de comportement dans l'objectif d'atteindre une finalité. Un habitant est ainsi capable de construire des « choix résidentiels » au long de sa trajectoire sociale. Ces stratégies ne sont pas uniquement composées d'aspirations. Elles prennent en compte un certain nombre de facteurs déterminants et s'adaptent à la réalité du marché.

- **les modes de vie « intériorisés »**

Les modes de vies peuvent également être « intériorisés ». Cette dimension correspond au cadre socioculturel dans lequel évolue l'individu. En d'autres termes, il s'agit de modes de vie reproduits en fonction de facteurs déterminants tels que son appartenance sociale ou ses modes de socialisation (essentiellement scolaires). Cet « habitus » renvoie à la prédétermination des choix par l'application inconsciente d'un schéma « culturel » intériorisé, à l'insu de l'individu. L'aspiration à la maison individuelle, par exemple, a longtemps reflété le modèle culturel dominant de l'ascension sociale par la propriété.

- **les modes de vie « imposés »**

La dernière dimension invite à considérer les modes de vie « imposés » relevant de contraintes extérieures, essentiellement macrosociologiques. Le contexte socioéconomique, par exemple, ne doit pas être éludé dans l'étude des modes de vie de l'habitat, notamment pour sa valeur hautement contraignante (ou

avantageuse pour certains) dans l'élaboration des choix de vie. En l'occurrence, le marché du logement, engendre certaines dispositions à considérer lorsque l'on travaille sur les trajectoires résidentielles.

Ces quatre dimensions sont en constante interaction. Ce sont ces entrecroisements de facteurs et d'options dont l'individu dispose qui perpétuent et développent les sociétés. Les modes de vie peuvent donc être le résultat intentionnel des choix de vie d'un ménage ou encore d'une stratégie construite en fonction des possibilités offertes. Mais toute réflexivité individuelle est néanmoins préalablement déterminée par un « héritage collectif » inconscient et soumise à des contraintes socioéconomiques externes.

Les choix résidentiels « Désigne tout ce qui concerne le choix de localisation, du type architectural, du mode de financement et du statut de son logement. Le choix résidentiel, ainsi entendu, est un acte important dans l'histoire d'un individu. Les enjeux économiques sont en général considérables et leurs implications sur la vie professionnelle, familiale, sociale, souvent de longue durée. » (*SEGAUD M., et al. 2002, p.6*).

Notamment celui de Christelle SOUMAHORO, (1993). Modèles et types d'habitat à loyers modérés à Abidjan : l'Etat propose, les habitants et les constructeurs disposent..., nous a permis de comprendre en partie le ralentissement de l'état ivoirien dans sa logique d'offrir aux Ivoiriens des logements économiques et sociaux confortables. A la page 517 à 518, Seule une petite partie des fractions moyennes avait pu accéder aux logements confortables mais en nombre restreint de la puissance coloniale. Le nouvel État voulait, désormais, faire grand et beau pour tous ; en conséquence, un appareil de production permettant de produire du logement à grand échelle fut mis en place '. Deux sociétés immobilières, la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière et de l'Habitat) et la SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion

Immobilière), furent chargées de produire des logements en opérations groupés. Par la suite, le dispositif de production du logement se trouva renforcé : furent créées successivement, une structure de collecte et de gestion des fonds publics alloués à l'habitat, l'OSHE (Office de Soutien à l'Habitat Économique), une structure d'équipement des terrains urbains, la SETU (Société d'Équipement des Terrains Urbains) et enfin, une banque de l'habitat, la BNEC (Banque Nationale d'Épargne et de Crédit). Cette dernière fusionna avec l'OSHE. L'appareil de production, ainsi renforcé, permit la livraison d'environ 5 000 logements par an entre 1971 et 1977 (*Christelle SOUMAHORO, 1993*).

Cependant les actions de l'Etat furent mises en difficulté à partir de 1973. En effet, à cette période, il commença à connaître des dysfonctionnements internes tandis que la détérioration de la conjoncture internationale (liée à la première augmentation du prix du pétrole) rendit difficile l'octroi de crédits à long terme et à faible intérêt. En 1975, la Caisse centrale de coopération économique se retira du financement du logement. Enfin, en 1980, l'Etat, affecté dans son budget par une série de facteurs (en particulier la baisse des cours du café et du cacao, l'augmentation du ratio du service de la dette), se désengagea de la production de logements. Ces différents phénomènes eurent un impact négatif croissant sur la production ; en 1978, la SOGEFIHA, qui ne pouvait plus rembourser les prêts consentis, n'eut plus les moyens ni l'autorisation de continuer à construire; en 1979, la SICOGI livra sa dernière opération importante de logements sociaux.

II-3- Habitat

L'habitat, étant situé à l'interface entre sphère publique et sphère privée, constitue un espace support essentiel à la construction de l'identité individuelle et à celle d'une vie en société. Guy Tapie présente dans cet ouvrage en quoi certains projets architecturaux et urbanistiques contemporains, et surtout les pratiques des habitants, sont le reflet d'évolutions importantes de nos modes de vie. Il y dessine

également les contours d'une approche méthodologique particulière sur ces questions, ce qu'il nomme une « socio-architecture de l'habitat », au « croisement de l'anthropologie, de la sociologie, de l'architecture et de l'urbanisme » (p. 7).

L'auteur, Guy Tapie insiste sur le fait que la préoccupation sécuritaire (qui n'est pas uniquement physique, mais naît également d'une peur « du chômage, de la précarité, du recul de l'État providence, de la crise des identités sociales ou de la critique de la science », p. 61) n'est pas seulement l'apanage des classes aisées et ne se traduit pas uniquement par la création de quartiers physiquement fermés (les *gated communities*). En France, cette préoccupation porte également l'aspiration à vivre en lotissements pavillonnaires. Ces derniers, s'ils sont rarement fermés, présentent une structuration du quartier, des parcelles et de leurs franges qui engendre une « multiplication des seuils entre l'espace privé et l'espace public » (p. 123). Cette organisation spatiale rend difficile leur traversée par des non-résidents. L'auteur évoque également la résidentialisation, qu'il définit comme une volonté de « transmuter une cité [de grands ensembles] en une résidence » (p. 167), afin de marquer clairement les limites entre espaces publics et privés. L'objectif est de créer ou recréer un sentiment d'appartenance à la résidence et de limiter l'intrusion de non-résidents, éléments supposés être le gage d'une tranquillité retrouvée. Il en ressort une contradiction peu évidente à gérer par les pouvoirs publics, entre la volonté d'ouvrir les immeubles et les quartiers concernés vers l'extérieur (dans le cadre du désenclavement des quartiers de grands ensembles) et le désir de protection des résidents.

Finalement, le livre de Guy Tapie est de qualité, écrit de façon très claire et agréable. De par ses conclusions et ses prises de position, c'est également un ouvrage qui interpelle, fait réagir le lecteur, aussi bien dans sa pratique personnelle de l'espace que dans sa pratique scientifique. Sur ce dernier point, Guy Tapie propose en conclusion de réinterroger l'approche des chercheurs lorsqu'ils traitent des questions d'habitat. Il soumet un modèle d'analyse qui place

au centre des recherches le concept d'appropriation. Ce dernier permet de mesurer l'adéquation entre le lieu de vie (son « architecture ») et le style de vie des habitants sur la base de trois éléments : l'identification des représentations liées à l'imaginaire résidentiel, l'analyse des liens de sociabilité, en particulier entre voisins, enfin, le décryptage des pratiques et comportements individuels dans leur sphère privative, « qui ne se réduit pas au logement mais intègre tous les lieux de vie », (p. 226). Ainsi, la construction d'un espace doit s'analyser dans une « relation dynamique entre les caractéristiques spatiales du cadre de vie, les attentes et les pratiques des habitants » (p. 226), ce qu'il nomme une « socio-architecture de l'habitat » (*Guy Tapie, 2014*)

III- PROBLEMATIQUE

L'Afrique de l'Ouest est la région du continent dont la population s'urbanise le plus rapidement après l'Afrique de l'Est. On prévoit que la part de sa population urbaine passera de 44,9% en 2011 à 49,9% en 2020, et à 65,7% en 2050 (voir Tableau 3.1 en annexe : la population de l'Afrique de l'ouest 2000-2050 p-99 (*ONU-HABITAT, 2014*)).

Selon les prévisions des Nations Unies, du point de vue démographique, l'Afrique dépassera l'Asie comme région à urbanisation la plus rapide au monde en 2025 (*ONU-HABITAT, 2014*). L'Afrique subsaharienne sera le moteur de la croissance urbaine dans le monde. En 2013, elle a atteint le seuil de 40% d'urbanisation (*Banque mondiale, 2015*).

La transition urbaine qui voit la majorité de la population habiter en ville et non plus en campagne s'accélère, et il s'agit peut-être là du phénomène le plus décisif depuis l'indépendance dans la plupart des pays d'Afrique (*ONU-HABITAT, 2014*). Tel est particulièrement le cas pour sa partie tropicale, où le plus gros de l'expansion urbaine semble désormais avoir lieu. Lagos, par exemple, a récemment rejoint les rangs des mégapoles du monde, la deuxième d'Afrique

après le Caire, statut dont Kinshasa s'approche rapidement à son tour (*ONU-HABITAT, 2014*).

Cependant, concernant la densité démographique en Afrique, les prévisions voient la moyenne passer de 34 habitants/km² en 2010 à 79 habitants/km² en 2050. La question décisive est celle de savoir si ces densités accrues vont concentrer davantage la population dans les zones urbaines déjà plus ou moins vastes, ou si le surcroît va se répartir en un grand nombre de peuplements viables mais géographiquement dispersés. Pour aiguiller cette dispersion souhaitable, comme pour peser sur la hausse des niveaux d'urbanisations, il va falloir des infléchissements dans les politiques publiques (*ONU-HABITAT, 2014*).

La cote d'ivoire n'est pas épargnée par cette croissance de la population et du processus d'urbanisation. Elle voit sa population s'accroître et ses villes s'étendre de plus en plus. Selon le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2014, environ 11 408 413 habitants est urbaine, soit 50.3 % de la population ivoirienne. Elle a été multipliée par 3.4 entre 1975 et 2014, avec un taux d'urbanisation passé de 32 % en 1975 à 50.3 % en 2014, soit une augmentation de 18 points (*INS, 2014*). Cette population urbaine est essentiellement concentrée à Abidjan, où vivent 4 395 243 habitants, soit 38,7 % de la population urbaine totale, ce qui correspond à 4 urbains sur 10 (*RGPH 2014, INS*). Cette croissance rapide de la population urbaine accentue la pression sur les capacités institutionnelles et urbaines à faire face aux défis de développement.

En effet, le pays a connu de 1960 à 1980 une croissance économique très remarquable qui a impulsé une urbanisation rapide du pays. Son taux d'urbanisation qui était de 14 % en 1960 est passé à 45 % en 1980 Tableau 1 : progression de la population des deux capitales de l'époque (*RGPH, 1980*).

Abidjan, sa capitale économique, but ultime de tout exode et de toute migration a vu sa population et son espace s'accroître de façon exponentielle (*Yao Gnamba, 2014*).

Cette situation engendre de nombreux problèmes, à savoir l'insuffisance généralisée des équipements urbains, des problèmes environnementaux, la recrudescence du banditisme et de la criminalité urbaine, la très forte densité de la population, l'incapacité des municipalités à suivre l'évolution rapide de leurs communes, le comportement délétère des habitants, le tout contribuant à dégrader les conditions de vie (*Yao Gnamba, 2014*).

Déjà, en 1960, l'Etat manifestait sa volonté de freiner l'extension de la ville selon un axe linéaire Nord-Sud qui suit l'axe de la voie ferrée et préconisait une extension est-ouest et de Cocody à l'Est (extension prévue au plan BADANI sur Cocody mais non réalisée). Cette orientation est justifiée par des arguments relevant à la fois de la topographie et de la salubrité des sites. Une grande importance est donnée aux zones d'habitats. En Côte d'Ivoire, à l'instar de tous les territoires d'outres mer, une ordonnance crée le 28 janvier 1945 par la puissance coloniale reconnaît le droit à une habitation décente pour tous. Ainsi, naît le plan BADANI. Le plan SETAP lui apportera quelques améliorations. Entre temps, en 1949, un décret ordonne la création dans les territoires d'outre-mer d'une antenne de l'office des habitats économiques fondé à Dakar en 1926 avec pour mission la construction de logement salubre et à bon marché pour les Africains. Ainsi, en 1952, naît la Société Immobilière d'Habitats à bon marché de Côte d'Ivoire (SIHCI)⁴. En 1959, la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI)⁵ voit le jour, engendrée par deux filiales de la caisse des dépôts et consignations. Ce sont respectivement la Société de Construction Immobilière (SCI)⁶ et la Société de Construction et d'Equipement Technique (SCET)⁷. Tout comme la SIHCI, elle construit des logements économiques, mais en adaptant des normes élevées, équipant elle-même les quartiers dans l'esprit du

⁴ (SIHCI) Société Immobilière d'Habitat à bon marché de Côte d'Ivoire

⁵ (SUCCI) Société d'Urbanismes et de Construction de Côte d'Ivoire créée en 1959 par deux filiales de la caisse des dépôts et consignations.

⁶ (SCI) Société de Construction Immobilière

⁷ (SCET) Société de Construction et d'Equipement Technique

plan directeur. C'est elle qui réalisera en 1960 l'immeuble des 200 logements à Adjamé. Mais le problème de pénurie de logement demeure, entraînant le développement d'un habitat spontané à Port-Bouët, Vridi et Bramakouté notamment. Le plan directeur du grand Abidjan de 1968 va être remis à jours par l'Atelier d'Urbanisme et d'architecture de la Région d'Abidjan (l'AURA)⁸. Ce plan est le dernier né d'une série de plans directeurs d'urbanisme qui ont été réalisés pour la ville d'Abidjan. Tous ces différents plans ont permis à l'Etat de réaliser certaines actions au niveau du service urbain. C'est grâce à ces plans au niveau de l'habitat, que l'Etat, à travers la création de la Société de Gestion Financière et de l'Habitat (SOGEFIHA)⁹ et de la SICOGI¹⁰, a mis en place dans les années 1970 un programme de logements dits sociaux et économiques destinés aux populations ayants des revenus modestes.

L'effort financier consenti pour la modernisation de l'habitat est considérable. Entre 1973 et 1977 46 % des sommes investies dans la construction de logements ont été consacrés à l'habitat économique des sociétés immobilières parapubliques. L'étude des perspectives décennales d'Abidjan effectuée en 1977, estime qu'environ 60 % du coût des logements des sociétés immobilières est subventionné par le biais des exonérations, des bonifications d'intérêts ou des subventions à l'équipement des terrains (*ANTOINE Ph., DUBRESSON A., MANOU SAVINA., 1987*).

En octobre 1967, est créé un nouvel atelier d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA) chargé de concevoir un plan directeur pour l'horizon 1980. Le plan de l'AURA baptisé plan d'aménagement de l'agglomération d'Abidjan a vu le jour en 1969, mais sera révisé en 1974 en raison des écarts observés entre les prévisions et les phénomènes réels.

⁸ (AURA) Atelier d'Urbanisme et de la Région d'Abidjan

⁹ (SOGEFIHA) Société de Gestion Financière de l'Habitat créé sur décret n° 63-280 du 12 juin 1963.

¹⁰ (SICOGI) Société Ivoirienne de Construction et de Gestion de l'Immobilier créé en 1965.

L'étude sur la circulation initiée par l'AURA prévoit l'amélioration des voies rapides et la création de nouvelles voies, le développement des transports en commun et une implantation solidaire de l'habitat et de l'emploi. En 1973, soit quatre ans après la publication du plan d'aménagement de l'AURA, les services de l'urbanisme se livrent à un premier bilan très mitigé qui conduira, en 1974 à la révision des projets. Certes on observe une continuité entre le plan d'aménagement de 1969 et le plan BADANI dont il corrige les imperfections que l'application du plan SETAP n'avait pas réussi à résorber. Comme le dit, Yao Gnamba dans son rapport : « A toutes ces misères deux seules causes : l'insuffisance des ressources financières et la difficulté de prévoir le comportement des hommes ». Cependant les statistiques révèlent que 50 % des logements de standing et de moyen standing qui entretiennent le marché spéculatif (moins de 10 % du parc) sont occupés gratuitement, que les logements économiques, largement subventionnés, bâtis par l'Etat accueillent 20 % du ménage et qu'à l'inverse l'habitat en concession, bâtis quant à eux sur fonds privés s'adressent à plus de 70 % des ménages. Or l'aide de l'Etat est soumise aux emprunts extérieurs, que, s'ils viennent à se raréfier, risque de freiner le programme de construction immobilière. Devant ce déséquilibre, les auteurs de l'étude suggère à l'Etat de diversifier ses interventions dans le secteur de l'habitat et de profiter de l'accroissement des revenus des travailleurs nés de la bonne conjoncture économique pour amener à participer au financement de leur logement. Ils proposent la généralisation de l'accès à la propriété à l'aide de structures d'épargne- logement et le Fonds de soutien de l'habitat (FSH)¹¹ (Yao Gnamba, 2014).

Au vu de tous ces moyens consentis par l'Etat ivoirien pour donner à ces concitoyens un meilleur cadre de vie, force est de constater qu'à partir des années 1980, face à la diminution des financements extérieurs qui a entraîné le

¹¹ (FSH) Fonds de Soutien de l'Habitat

désengagement de l'État, la production de logements s'arrêta (*SOUMAHORO, 1995*). En effet, la conjoncture économique défavorable combinée à la pression des bailleurs de fonds amène l'Etat à se désengager de la production directe de logements économiques et à confier le secteur de l'immobilier au privé (*ANTOINE, 1996, p279*). Ce fut le début de la crise dans le secteur.

Selon Christelle Soumahoro, ce dernier fut mis en difficulté en 1973. En effet à cette période il commença à connaître des dysfonctionnements internes tandis que la détérioration de la conjoncture internationale (liée à la première augmentation du prix du pétrole) rendit difficile l'octroi de crédits à long terme et à faible intérêt. En 1975, la caisse centrale de coopération économique se retira du financement du logement. Enfin, en 1980, l'Etat, affecté dans son budget par une série de facteurs(en particulier la baisse des couts du café et du cacao, l'augmentation du ratio du service de la dette), se désengagea de la production de logements. Ces différents phénomènes eurent un impact négatif croissant sur la production ; en 1978, la SOGEFIHA, qui ne pouvait plus rembourser les prêts consentis n'eut plus les moyens ni l'autorisation de continuer à construire (*Christelle Soumahoro, Modèle et types d'habitat à loyer modérés à Abidjan, p518*). Les stratégies de sortie de crise proposées ont été principalement la libéralisation et la décentralisation.

Fort de ce constat, des répercutions sur la "morphologie de l'espace" ont été constatées au cours de notre exploration dans la commune de Cocody, plus précisément à la cité SOGEFIHA sise à la riviera 2. Bien entendu que la promotion immobilière en charge de la construction (SOGEFIHA) existe que de nom aujourd'hui depuis le retrait de l'Etat qui l'a mise à la disposition de la direction générale du trésor et de la comptabilité publique.

Précisément au service des agents comptables des créances, contentieuses (DGTCP/ ACCC) selon l'arrêté N° 417/ MEMEF/DGTCP/CE du 17 NOV. 2003 portant cessation d'activité et transfert des opérations de la SOGEFIHA-

Liquidation à la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique.¹²
C'est ainsi, que l'on a pu mettre la main sur le cahier des charges de ladite cité.

Le présent règlement (cahier des charges) a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le groupement d'habitation créé par la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA) sous la dénomination de lotissement de la RIVIERA Ière tranche.

De part ces 15 articles élaborés fixant les règles dans le groupement d'habitation, l'article 9 intitulé (construction) stipule que : « la SOGEFIHA, vend des maisons individuelles et des appartements achevés ; conformément au plans et spécifications approuvés par Monsieur le ministre de la construction et de l'urbanisme. Afin que soit respecté dans l'avenir, l'harmonie du groupement d'habitation, il est formellement interdit à tout propriétaire :

- a) D'apporter des modifications à l'aspect extérieur des maisons ainsi construite, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autre matériaux ou par le changement des teintes ou (...) de l'association syndicale dont il sera ci-après parlé.
- b) D'édifier sans la même autorisation, des constructions complémentaires ou additionnelles, de caractère définitif ou provisoire, (...) par la législation en vigueur ».

A l'article 11 intitulé (travaux intérieurs) il est dit que : « les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportun.

¹² Article 1^{er} : il est mis fin, par le présent arrêté, aux activités de la SOGEFIHA Liquidation ;

Article 2 : les opérations de ladite Liquidation, ainsi que tous les documents comptables, effets, valeurs et derniers sont transférés à la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique ;

Article 3 : Le suivi des opérations ainsi transférées est dévolu à l'Agence Comptable des Créances Contentieuses ;

Article 4 : Le patrimoine de la Liquidation est mis à la disposition des services du Trésors Public qui en sont les nouveaux attributaires ; etc.

Toutefois, si la maison est jointive, il ne devra être fait aucun travail de gros œuvre susceptible de porter atteinte aux droits du propriétaire-voisin et, notamment, de compromettre la solidité de son propre bâtiment ».

Au vu des quelques règles que nous avons énumérées, nous constatons qu'il y a comme un écart entre ce qui est et ce qui devrait être compte tenu des différentes modifications que le quartier subit de « plein fouet ». Plusieurs modifications peuvent être relevées. Par exemple :

- des bâtis agrandis au détriment des espaces verts et des espaces verts utilisés comme lieu de commerce ;
- il y a des propriétaires ou acquéreurs qui ne respectant pas les normes modifient leur bâti en construisant sur les (regards)¹³ qui n'est pas sans conséquence vis-à-vis de son voisinage ;
- des espaces aménagés, notamment des espaces jeux utilisés pour la célébration des cérémonies, de dépôt des véhicules ou autres objets endommagés, et manque de réhabilitation ;
- des habitats reconstitués pour accueillir des activités commerciales ou artisanales ;
- des maisons basses qui tentent de se constituer en R+ etc.

Force est de constater que ces pratiques engendrent bien évidemment des conséquences sur les rapports sociaux. Ainsi, l'on a pu constater qu'il y a souvent des « grincements de dent », « des mécontentements », « des rapports de méfiances ». Cette réalité qui illustre à quel point la modification du bâti prend de plus en plus d'ampleur dans le district d'Abidjan, en particulier dans la commune de Cocody, suscite interrogation.

¹³ Regard (architecture) (maçonnerie) Ouverture maçonnée, souvent dans le sol, pratiquée pour faciliter la visite d'un aqueduc, d'un conduit, d'une canalisation etc.

En effet, quelles sont les raisons ou les logiques des modifications du bâti par les propriétaires ou acquéreurs de logement à la cité SOGEFIHA de la riviera 2 ?

De cette interrogation, nous pouvons formuler les questions subsidiaires suivantes :

- Quelles sont les modifications faites par les acquéreurs ou propriétaires des logements ?
- Ces modifications traduisent elles une inadaptation des logements proposés par la SOGEFIHA ?
- Quelles sont les actions menées par les pouvoirs publics pour empêcher les modifications non réglementaires des logements ?

IV- OBJECTIFS DE L'ETUDE

Les objectifs de l'étude sont de deux (2) ordres, à savoir l'objectif général et les objectifs spécifiques.

En effet, on distingue un objectif général qui indique le but recherché, l'intention globale visée par la recherche et des objectifs spécifiques qui découlent de l'objectif général en mettant l'accent sur les points ou les aspects du problème étudié et les opérations à mener par le chercheur pour atteindre l'objectif général formulé.

IV-1- Objectif général

- Cette étude vise à comprendre les logiques, des modifications du bâti par leur propriétaire ou acquéreur à la cité SOGEFIHA de la riviera 2.

IV-2- Objectifs spécifiques

De l'objectif général, découlent les objectifs spécifiques suivant :

- **Identifier** les modifications faites par les propriétaires ou acquéreurs des logements à la cité SOGEFIHA de la riviera 2.
- **Etudier** ces modifications afin de savoir s'il s'agit d'une inadaptation de logement proposé par la SOGEFIHA.
- **Appréhender** les actions des pouvoirs publics pour empêcher les modifications non réglementaires des logements.

V- MODELE D'ANALYSE

Le modèle d'analyse est un modèle explicatif de la réalité sociale. Il nous permet de traduire la réalité sociale en réalité sociologique. Il est composé de l'hypothèse de recherche, l'approche conceptuelle et l'opérationnalisation de l'hypothèse.

V-1- L'hypothèse de recherche

Une hypothèse se présente comme l'anticipation d'une relation qui doit être vérifiée. Elle peut prendre deux formes. Dans une première forme, elle peut être l'anticipation d'une relation entre un phénomène et un concept capable d'en rendre compte. Luc Van Campenhoudt et Raymond Quivy (op. cit :129) écrivent : « Dans sa formulation, l'hypothèse doit être exprimée sous forme observable. Cela signifie qu'elle doit nous indiquer directement ou indirectement le type d'observations à rassembler ainsi que les relations à constater entre ces observations afin de vérifier dans quelle mesure cette hypothèse est confirmée par les faits » (Paul *N'da*, 2015).

Ainsi, L'hypothèse¹⁴ qui pourrait sous-tendre les grandes articulations de notre recherche et de répondre à notre question de recherche, se pose comme suit :

- La modification du bâti par les propriétaires ou acquéreurs de logement à la cité SOGEFIHA de la riviera 2 résulte non seulement d'une inadaptation des logements proposés, mais aussi de la faiblesse des pouvoirs publics à assurer le respect de la réglementation urbaine.

VI- APPROCHE CONCEPTUELLE

Dans cette étude, il s'agira pour nous de définir les concepts suivants :

Le concept de l'urbain, aménagement urbain, la modification du bâti, acquéreur ou propriétaire.

VI-1- Le concept de l'urbain

Pour saisir le sens du concept de l'urbain, intéressons-nous d'abord à la ville.

En effet, dans l'intention de faire ressortir les différents aspects de la ville, Y. Grafmeyer, dans Sociologie urbaine (1994), propose une définition pour montrer la complexité de la ville. Il dit que « la ville est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective, configuration d'objets physiques et nœud de relation entre sujets sociaux ».

De là, Y. Grafmeyer fait ressortir deux aspects fondamentaux de la ville ; la

¹⁴ **La formulation d'une hypothèse** dans une étude qualitative comme c'est le cas de cette étude revêt un sens particulier. L'hypothèse, ici, est formulée dans le cadre d'un prolongement de la posture théorique. Elle s'insère plus précisément dans ce que Paillé et Mucchielli (2008 :80) appellent les référents interprétatifs. Elle est ici une proposition de sens, c'est-à-dire une affirmation provisoire concernant le sens à donner aux incidents, événements ou phénomènes qui pourraient être observés au cours de l'enquête. De ce fait, elle a un caractère suggestif et non prédictif ni prévisionnel. Cette proposition provisoire de sens tient lieu de guide pour l'observation et de rappel pour l'analyse. L'idée n'étant pas de vérifier une théorie.

ville comme une réalité statique, physique et inerte et la ville dynamique qui sous-entend l'ensemble des personnes y vivant c'est-à-dire les citoyens et des rapports qui existent entre eux.

Ainsi la ville est un mêle des dimensions à la fois institutionnelles, sociales, matérielles, affectives et symboliques.

L'urbain quant à lui semble aller au-delà de la ville même s'ils entretiennent tous deux une certaine intimité.

En effet, l'urbain est saisi comme le "pendant de la ville" ; c'est-à-dire l'extension, la déclinaison concrète à une échelle globale. Les valeurs et les usages du mot urbain expriment un style de vie, celui de la ville.

C'est ainsi que Manuel Castels dans son ouvrage *La question urbaine* cherche à clarifier le concept de l'urbain en établissant une différenciation entre l'urbain et la ville. Pour lui, « *l'urbain dépasse la ville qui le contient en germe mais sans pouvoir l'épanouir ; par contre le règne de l'urbain lui permet de devenir cause et inducteur* ».

Il est clair, la ville est l'enveloppe corporelle de l'urbain qui lui-même est l'âme, un état d'esprit et donne à la ville une certaine culture.

VI-2- Aménagement urbain

L'aménagement du territoire est le nom donné à un ensemble d'actions menées par des acteurs publics (ou privés dans le cadre de missions de service public qui leur sont confiées) qui interviennent sur un territoire donné et façonnent son paysage (routes, ponts, usines, habitat...). Ainsi, «L'aménagement du territoire désigne à la fois l'action d'une collectivité sur son territoire, et le résultat de cette action»

l'aménagement est aussi « l'action et la pratique (plutôt que la science, la technique ou l'art) de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une

vision prospective, les hommes et leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques, voire Stratégiques ». L'aménagement du territoire se propose de substituer un nouvel ordre à l'ancien, de créer une meilleure disposition, une meilleure répartition dans l'espace de ce qui constitue les éléments de fonctionnement d'une société; meilleure par rapport aux buts, c'est-à-dire non seulement à des fins économiques, mais davantage encore pour le bien-être et l'épanouissement de la population; termes vagues mais qui définissent néanmoins clairement la finalité sociale, humaine, de l'aménagement du territoire (*Roger Brunet, 1992*).

Ainsi, l'aménagement urbain représente l'organisation des communes, l'action et l'étude de l'urbanisation (aménagement foncier dans les communes).

Mais il faut aussi remarquer que l'aménagement urbain peut être un sujet de tension au sein des collectivités locales car les enjeux commerciaux peuvent être immenses depuis la forte augmentation du prix immobilier au mètre carré.

VI-3- La modification du bâti

Un « bâtiment » ou un « bâti » au sens commun est une construction immobilière, réalisée par intervention humaine, destinée d'une part à servir d'abri, c'est-à-dire à protéger des intempéries des personnes, des biens et des activités, d'autres part à manifester leur permanence comme fonction sociale, politique ou culturelle. Un bâtiment est un ouvrage d'un seul tenant composé de corps de bâtiment couvrant des espaces habitables lorsqu'il est d'une taille importante.

Juridiquement, le terme « bâtiment » désigne en général la construction bâtie, alors que l'adjectif « l'immeuble » désigne plutôt des biens ne pouvant pas être déplacés, qu'il s'agisse de bâtiment ou de terrain.

Le bâtiment au sens commun est aussi le secteur d'activité professionnelle de la construction des édifices et des voies et routes ; un secteur économique souvent dénommé bâtiment et travaux publics ou BTP.

L'art de concevoir et de dessiner des bâtiments est l'architecture, aussi bien pour leur forme globale que pour l'aménagement intérieur en salles. La science de la conception-construction des édifices s'appelle le génie civil tandis que celui de disposer les constructions à l'échelle de la ville pour les raccorder en agglomération aux réseaux des voies, eaux, égouts, etc. est l'urbanisme.

VI-4- Propriétaire ou acquéreur

Celui ou celle qui possède en propriété un bien acquis légalement. C'est aussi le possesseur d'un bien, plus particulièrement d'un bien immeuble ou d'un bien fond. Ainsi la définition donnée, nous tenterons de donner la définition d'une propriété immobilière puisque notre sujet porte sur l'immobilier détenu par des propriétaires.

La propriété immobilière désigne le fait pour une personne d'être légalement reconnue comme la propriétaire d'un immeuble. Il peut s'agir d'un terrain, d'un bâtiment, d'une maison, d'un local, etc. La propriété immobilière concerne aussi bien les personnes physiques que morales. Elle confère aux propriétaires la pleine jouissance de leurs biens. Ne peuvent entrer dans le cadre d'une propriété immobilière les cours d'eau, les berges, les plages et la mer. En France, la propriété immobilière se manifeste par un acte notarié. Il est en effet important pour tout propriétaire de pouvoir justifier la véracité de sa propriété immobilière. Lors d'une succession, une attestation de propriété immobilière est notamment transmise aux héritiers dans ce sens.

Personne ne devient propriétaire d'un bien. Dans le cadre d'un projet immobilier, l'acquéreur est celui qui d'un point de vue juridique réalise l'opération. Le processus démarre avec la signature de l'avant-contrat (compromis de vente ou promesse unilatérale) et se termine avec la signature de l'acte authentique chez le notaire ; sauf nous ne pouvons parler de d'acquéreur sans parler de sous-acquéreur compte tenu de notre cadre d'étude.

Dans le cas où une chose à fait l'objet de ventes successives le « sous-acquéreur » est la personne qui a reçu la chose d'un acquéreur précédent qui la lui a revendue : en quelque sorte c'est l'acheteur d'un acheteur.

L'obligation de garantie se transmet au sous-acquéreur. Ainsi lorsque la chose est affectée d'un vice rédhibitoire, le sous acquéreur est recevable à intenter une action directement contre le vendeur originaire.

VII- OPERATIONNALISATION DE L'HYPOTHESE

Tableau I: Cadre de vérification de l'hypothèse

VARIABLES	CONCEPTS	DIMENSIONS	INDICATEURS
Dépendante	Modification du bâti	Economique	<ul style="list-style-type: none"> - Cout de plus en plus élevé des terrains - Durcissement des conditions d'accès à un terrain - Rareté de l'espace
		Idéologie	<ul style="list-style-type: none"> - Le regard des autorités et les populations sur le phénomène
		Démographique	<ul style="list-style-type: none"> - Densification du peuplement - Taux d'accroissement naturel - Migration urbaine
Indépendante	Inadaptation des logements proposés	Politique	<ul style="list-style-type: none"> - Programme de logement social - Bail du patrimoine public - Mise en arrêt des sociétés parapubliques
		Idéologique	<ul style="list-style-type: none"> - Restructuration des rapports sociaux - Représentation sociale des habitants (la forme qu'ils veulent de leur bâti)
		Sociale	<ul style="list-style-type: none"> - En quête d'infrastructure plus adéquate ; plus d'espaces

VARIABLES	CONCEPTS	DIMENSIONS	INDICATEURS
Indépendante	Faiblesse des pouvoirs publics	Structurelle	- Arrêté n°417/MEMEF/DGTCP/CE du 17 NOV. 2003 portant cessation d'activités et transfert des opérations de la SOGEFIHA-Liquidation (DGTCP)
		Symbolique	- Non-respect de la réglementation urbaine - Rester dans le modèle uniforme des habitats
		Idéologique	- Le regard des autorités et les populations sur l'aménagement
		Economique	- Allouer un budget pour le suivi et veiller au respect des différentes réglementations - Inadaptation des mécanismes de financement après 1980
		Spatiale et géographique	- Modification des bâtis en agrandissant - Modification du bâti au détriment des espaces verts - Des habitats reconstitués pour accueillir des activités commerciales ou artisanales - Des maisons basses qui tentent de se constituer en R+ - Espace vert (activité de loisir, sportive et de culture)

VIII- THEORIES MOBILISEES

Toutes études scientifiques notamment en sociologie se fondent sur des théories qui nous assurent une ligne de réflexion.

Dans le cas de notre étude, trois théories ont été mobilisées. Ce sont : le déterminisme, l'interactionnisme et l'individualisme. On peut distinguer trois grands types de théories qui visent à expliquer le passage à l'acte déviant. Mais bien avant qu'est-ce que la déviance ?

La déviance correspond à un comportement s'écartant durablement des normes, cet écart étant sanctionner socialement. Cependant, dans une société, à un moment donné, les normes sont hiérarchisées.

Elle peut être définie aussi comme un fait social qui n'existe qu'en regard de la normalité. C'est l'existence des normes qui fait apparaître les transgressions. La déviance est par conséquent un phénomène « normal » au sens statistique du terme (Durkheim) et on la rencontre dans toutes les sociétés. Par contre, elle peut revêtir des formes multiples, lesquelles seront considérées comme plus ou moins graves : transgression des usages, des coutumes, des normes juridiques. Les normes varient également en fonction de la position sociale d'un individu de sorte qu'un comportement peut être jugé déviant pour certains membres d'un groupe et pas pour d'autres membres. Finalement, ce sont les sanctions et la sévérité avec laquelle elles sont appliquées qui permettent de mesurer l'effectivité des normes et de distinguer le degré de tolérance à l'égard de certains comportements déviants.

Nous avons la déviance primaire/secondaire : la déviance primaire consiste à transgresser une norme alors que la déviance secondaire consiste à être reconnue comme déviant.

Notamment pour parler de déviance il faudrait qu'il est existence d'une norme sociale ou juridique, un comportement de transgression de norme et enfin un processus de stigmatisation de cette transgression (interaction) ; une fois ces trois éléments réunis, le concept de déviance prend forme.

Peter Berger et Thomas Luckmann ont développé dans les années 60 une sociologie permettant d'échapper à ces dichotomies traditionnelles dans lesquelles était confinée la compréhension du monde social. Influencés par Alfred Schütz, qui a été leur professeur en sciences sociales et l'initiateur d'une sociologie phénoménologique, ils s'attachent à élaborer une sociologie de la connaissance ordinaire (c'est à dire de la connaissance commune et non plus exclusivement théorique comme elle a été traditionnellement étudiée) en partant des individus et de leurs interactions. Pour ces auteurs la société est à la fois une réalité objective et subjective. La réalité est définie comme « ... une qualité appartenant à des phénomènes que nous reconnaissons comme ayant une existence indépendante de notre propre volonté (nous ne pouvons pas les « souhaiter »)... ».15 En tant que réalité objective, elle est constituée d'objets séparés des sujets (les choses existent en dehors de moi, elles sont objectivées) et s'émancipe de l'individu qui la construit (extériorisée). Tandis que la référence à la réalité subjective renvoie à son intériorisation à travers la socialisation qui se définit comme une inscription stable de l'individu dans le monde objectivé. Deux types doivent être distingués. Dans un premier temps, la socialisation primaire correspond aux acquis au moment de la prime enfance. Au cours de cette étape l'enfant apprend et intériorise une vision du monde dans un jeu d'identification aux « autrui significatifs », représentés en général par les parents. Puis la socialisation secondaire recouvre le champ des apprentissages postérieurs. Elle correspond à une ouverture vers des autrui plus diversifiés et nombreux, et, une conquête d'autonomie au cours de laquelle l'individu peut reconstruire les rôles attribués aux autres ainsi que les siens propres.

Ce raisonnement théorique permet d'aboutir à la conclusion d'une diversité ou d'un pluralisme des réalités considérées en tant que construits sociaux.

La construction de ces réalités s'élabore alors dans un jeu d'interactions et d'expériences. L'ordre social se caractérise comme un ordre interactionnel. Dans un premier temps, il s'impose à l'individu sous une forme ordonnée (il le précède) puis se révèle dans son intersubjectivité dans la mesure où il est partagé par l'ensemble des membres de la société (notamment par le biais de la communication). L'idée du partage ne signifie pas que tous ont les mêmes projets, les mêmes aspirations ou les mêmes perspectives sur le monde, mais plutôt qu'il existe une correspondance entre un ensemble de significations acquises, « une conscience du sens commun » que l'on pourrait rapprocher de ce qu'Emile Durkheim nomme « la conscience collective », traduction de la reconnaissance de « l'être ensemble » et similitude dans le rapport au monde. Elle est au cœur de la connaissance que tous ont de la réalité dans laquelle ils vivent, comme un dénominateur commun permettant une vie en société. Cette conscience est constituée de codes, de signaux, de rôles et d'attitudes reconnus de façon consensuelle et négociée perpétuellement. Le langage en constitue le support privilégié, par le biais de schémas de « typification » (ou « généralisation », approximation) permettant à chacun d'appréhender l'autre et plus globalement à institutionnaliser le réel c'est à dire le mettre en forme et le rendre reconnaissable (le solidifier).

En effet, Cette situation ne semble pas pouvoir induire à proprement parler d'une a-nomie, mais davantage ce que l'on appelle de la « déviance » (dans le sens d'une déviation normative). Car du point de vue étymologique, l'a-nomie renvoie à l'absence de norme. Le terme prête à confusion dans la mesure où il décrit un processus ou un état « d'exclusion ». Or, à strictement parler, il n'existe pas de situation en dehors des normes, tout comme il n'existe pas d'individus en dehors de la société.

On entend par l'évocation de la déviance mettre en avant l'aspect dynamique du produit de toute interaction. Alors que l'anomie renverrait davantage à l'idée de l'existence d'une réalité unique, fixée dans le temps qui cristalliserait une situation excluant. Tandis que la déviance semble mieux rendre compte, à nos yeux, du changement social (de la fluidité du fonctionnement social) à l'œuvre dans les expériences vécues.

L'élaboration de la catégorie de « déviance » par les sociologues interactionnistes a participé à un changement de perspective théorique dans le champ des études traitant du rapport aux normes. Ainsi, « on passe d'une définition « substantielle » des écarts normatifs à une définition « relationnelle » »¹⁷. On s'écarte de l'idée plus communément répandue (du moins à l'époque) selon laquelle l'acte déviant serait le fait unique des caractéristiques de son auteur. Les interactionnistes marquent ainsi leur distance par rapport aux théories se référant aussi bien au déterminisme social qu'au libre arbitre individuel. L'étude de la déviance ne consiste pas à saisir les raisons pour lesquelles un individu « passe à l'acte » (c'est à dire transgresse des règles) mais plutôt à analyser les processus par lesquels on désigne une transgression ou un transgresseur. C'est donc une « catégorie sémantique » à partir de laquelle des individus sont identifiés.

La déviance est bien alors une notion relative dans la mesure où c'est la réaction qu'il provoque qui permet de définir un comportement comme étant déviant. Elle est le produit d'un jugement, d'une réaction. Sa relativité tient également au fait qu'elle ne peut être considérée en dehors de son inscription historique. De fait, un acte sera jugé déviant à une certaine époque et pourra ne plus l'être quelques années après. Un comportement ne sera donc jamais déviant par essence.

Howard S. Becker fait partie des premiers auteurs interactionnistes à avoir élaboré ainsi une définition de la déviance. Selon lui, « ...la déviance n'est pas une qualité de l'acte commis par une personne, mais plutôt une conséquence de l'application, par les autres, de normes et de sanctions à un transgresseur. Le déviant est celui

auquel cette étiquette a été appliquée avec succès et le comportement déviant est celui auquel la collectivité attache cette étiquette. »¹⁵

L'acte déviant se définit comme étant une conduite qui est jugée par les membres d'un groupe non conforme à leurs attentes ou normes en vigueur, et qui, suscite de leur part une sanction (de la simple réprobation à la sanction pénale). On voit à partir de cette définition à quel point cette notion peut s'appliquer à une diversité de comportements : du criminel au petit perturbateur. La catégorie manque donc d'homogénéité.

La réprobation provient alors d'une personne ou plus communément d'un groupe pour lequel certaines normes ont été dépassées. Mais il n'existe pas d'accord unanime sur la définition de ces normes, celles-ci ne sont pas acceptées de façon consensuelle par l'ensemble des membres d'une société. De fait, tous les individus ne reconnaissent pas « l'étiquette » de déviant que l'on assigne à leur comportement. La conformité ou la non-conformité d'un acte est toute relative au groupe d'appartenance.

La marginalité caractérise la non-conformité dans laquelle se trouve une personne ou un groupe de personnes par rapport aux normes établies (ou pourrait-on dire dominantes). En cela, elle correspond bien à la définition de la déviance. La particularité du marginal est qu'il ne commet pas d'actes tournés contre l'extérieur (contre autrui). Il exprime son choix de nier l'ordre social (choix libre ou contraint, les deux formes existent). Il ne le reconnaît pas (ou ne peut pas le faire) et refuse de s'y conformer (ou ne peut pas s'y conformer). Le jugement porté sur lui repose sur le refus qu'il exprime face à la conformité. Ce qui le qualifie est donc autant la notion de manque que de menace qu'il fait peser sur son environnement. S'il rejette les codes communément admis, il se définit autant par le fait qu'il « n'est pas comme les autres » que par le fait qu'il perturbe ou entrave l'ordre. La menace

¹⁵ H.S. Becker, *Outsiders, études de sociologie de la déviance*, éd. A.M. Métaillé, 1985, p. 33.

qu'il représente est une menace fantasmée ou potentielle. Si le marginal ne s'attaque pas concrètement (ou directement) à l'intégrité physique ou morale des autres, il est bien souvent suspecté de le faire. Ce qui est menacé, par la marginalité, c'est un ordre, un équilibre social et l'unité d'un groupe, une certaine exigence sociale à la conformité. C'est alors l'ordre social dans son ensemble qui est atteint car l'idée que cette « cohésion » pourrait être remise en cause entraîne peu ou prou un sentiment d'insécurité ou représente une insulte. (*Véronique AILLET, Pierre LE QUÉAU, Christine OLM, 2000*)

VIII-1- Le déterminisme

Dans le cadre théorique qui sous-tend notre étude, nous avons le déterminisme.

« La recherche de la cohérence logique privilégie l'accumulation et l'organisation des connaissances en un ensemble cohérent coiffée par une théorie générale » (François pierre Gingras, op. cit. : 127) (*Paul N'DA, 2015*). Et comme paradigmes qui découlent de cette approche, nous nous sommes penchés sur la théorie actionniste et individualiste.

Le déterminisme : parmi les approches déterministes, on trouve d'une part, des approches essentialistes sur des fondements biologiques, génétiques ou neurologiques, sur la base desquelles ont été mises en œuvre un grand nombre de politiques d'exclusion, de déportation ou d'élimination. D'autre part, on trouve des approches fonctionnalistes qui établissent un lien entre déviance et caractéristiques socio-économiques, ce qui a donné naissance aux modèles de réformisme social ou au domaine intersectoriel des «politiques de la ville». Bien que procédant tous deux d'une tendance déterministe, ces deux courants sont en complète opposition.

VIII-2- Les paradigmes de type actionnaliste et de type interactionniste

Les acteurs sociaux agissent et leurs actions sont intentionnelles et stratégiques, donc leurs comportements ne peuvent être réduits à des effets de structure et de système. Les phénomènes sont donc expliqués comme des composantes et des résultantes de ces actions. Dans cette logique, les systèmes sociaux qui déterminent les actions sont le produit de ces actions : il y a une causalité circulaire entre structure sociale et action sociale. Les situations étudiées sont le résultat des interactions entre l'ensemble des protagonistes (Paul N'DA, 2015).

Chicago est l'une des plus vieilles et importantes universités américaines dans le domaine de la sociologie. La «première école» des sociologues de Chicago fut incarnée notamment par William Thomas, Robert Park ou Ernest Burgess durant le premier tiers du XX^{ème} siècle (une «deuxième école» se développera à partir des années 1950, dont il sera largement question dans la seconde partie).

Cette école exercera une influence décisive sur la sociologie américaine à la fois sur le plan théorique, en proposant de définir la sociologie comme la science des interactions sociales, mais aussi sur le plan méthodologique en ayant recours à des enquêtes de terrains qualitatives menées de manière inductive, à rebours des grandes enquêtes statistiques privilégiées ailleurs (même si la première école de Chicago ne délaissera pas pour autant les sources quantitatives).

L'une des innovations que l'on doit à l'école de Chicago est la reconstitution de récits de vie et la publication d'autobiographies commentées. Dans un contexte d'explosion démographique qui a vu Chicago passer de 4500 habitants en 1840 à 1,7 million dès 1900, cette démarche d'enquête a donné lieu à la création d'un vaste corpus de données empiriques de première main sur la vie de migrants, de délinquants, de vagabonds ou de prostitués qui vivent alors dans les marges du développement urbain (*Xavier de Larminat, 2017*)

VIII-3- L'individualisme méthodologique et l'approche stratégique

L'individu est analysé en tant que produit social de causalités multiples (causalités historiques et structurales) et en tant qu'acteurs en situation disposant de « marges de manœuvre » et de « possibilités stratégiques ou tactique » plurielles.

Michelle Crozier (1977), avec l'analyse stratégique des organisations, a introduit le concept de zone d'incertitude, qui présente un intérêt. En effet, dans leurs interactions les acteurs qui maîtrisent des enjeux importants pour d'autres trouvent une source de pouvoir sur les autres dans l'incertitude ou ils les laissent.

Le chercheur décèle, pour chaque protagoniste, ses différentes zones d'incertitude et identifie quels autres protagonistes les contrôlent. Il pourra aussi reconstituer le jeu des rapports de force, avec les contraintes et les ressources de chacun, avec les alliances et les stratégies possibles (*Paul N'DA, 2015*).

Parmi les courants individualistes, qui insistent sur les motivations intrinsèques de l'être humain à agir, deux tendances s'avèrent dominantes. D'une part, l'application à la déviance de la théorie économique du choix rationnel, selon laquelle les comportements humains sont le fruit d'un calcul coûts/bénéfices. En termes de politiques publiques, ce paradigme est à l'origine du couple répression/dissuasion visant à élever les coûts et réduire les bénéfices liés à la commission d'actes déviants. D'autre part, il existe une interprétation hédoniste¹⁶ de la déviance selon laquelle le plaisir, le nihilisme et la volonté de tromper l'ennui seraient les principaux moteurs de la déviance. C'est en suivant cet esprit que ce sont développés les dispositifs de prévention situationnelle, ainsi que les différentes déclinaisons du slogan de « tolérance zéro » (*Xavier de Larminat, 2017*).

Cette introduction appelle d'emblée deux remarques :

¹⁶Hédoniste Écon. « Conception de l'économie selon laquelle la raison et la fin de toute activité économique n'est au fond que la poursuite du maximum de satisfactions » (J. Romeuf), avec le moindre effort.

Premièrement, ces courants seront présentés de manière chronologique selon leur ordre d'apparition. Il faut toutefois garder à l'esprit que chaque théorie n'a pas remplacé la précédente, mais qu'il existe au contraire des chevauchements, voire des hybridations, entre ces modèles concurrents d'interprétation de la déviance.

Enfin, Chacune de ces théories se veut universelle, au sens où elle donnerait un modèle d'explication globale des comportements déviants. Pourtant, ces théories sont loin d'être indépendantes de leur contexte et de leurs conditions de production : le déterminisme est intimement lié à l'essor du positivisme à la fin du XIX^{ème} siècle pour son versant essentialiste, et à la croyance dans le progrès social sous la III^{ème} République dans son versant fonctionnaliste. De même, l'interactionnisme est né au début du XX^{ème} siècle à Chicago en plein cœur du développement urbain, de l'exode rural et de l'essor de l'immigration. Enfin, les théories individualistes se développent après la seconde guerre mondiale dans une période de consommation de masse où les préoccupations au sujet de la déviance se tournent essentiellement du côté des atteintes aux biens.

Dans le cadre de notre étude, il est question d'analyser le mode de vie des populations de la cité sogefiha sis à Cocody riviera 2 vis-à-vis des politiques d'aménagements misent en place et de déterminer si ces conditions ne sont pas la cause des différentes modifications rencontrés au sein de la cité. Situation dans laquelle des actes dits « déviants » pourraient apparaître comme une échappatoire. Et aussi d'analyser les interactions entre les populations de ladite cité et la situation (modification) dans laquelle ces dernières se trouvent. Dans le but de savoir si leur situation ne favorise pas ce phénomène qu'est la modification qui prend de plus en plus de l'ampleur.

CHAPITRE II: CADRE METHODOLOGIQUE

INTRODUCTION DU CHAPITRE

Le premier chapitre a été consacré à la construction scientifique de notre travail. Quand à ce chapitre, il indique la démarche qui nous servira de boussole pour le terrain. Ce chapitre précise les champs dans lesquels s'inscrivent l'étude, la méthode d'analyse et les instruments de collecte des données qui permettent de comprendre le phénomène. Ce chapitre montre également comment est constituée la population à l'étude et comment sera fait le traitement des données recueillies au cours de la pratique de l'enquête proprement dite.

I- PRESENTATION DU CHAMP D'ETUDE

Dans l'optique de circonscrire notre étude, nous avons élaboré les champs suivants : le champ géographique, le champ social et le champ sociologique.

I-1- Champ géographique

Cocody est une commune de la ville d'Abidjan située dans Abidjan nord, elle a une superficie de 132km². Elle est limitée à l'Est par la commune de Bingerville, à l'Ouest par les communes du Plateau et d'Adjamé, au Sud par la lagune Ebrié et au Nord par la commune d'Abobo. L'espace est connu pour la richesse de ses habitants et l'architecture de ses maisons dont certaines sont construites dans un style dit « colonial ». Les classes les plus aisées autant que la plupart des expatriés et des diplomates en font leur résidence de choix. La mairie de la commune de Cocody est dirigée par M. Jean Marc Yacé, élu le 13 octobre 2018. Il faut retenir que cette position stratégique l'expose à plusieurs phénomènes urbains tels que l'installation des personnes qui viennent de divers contrées en interne comme en externe compte tenu de sa position stratégique, et qui est parfois « juteuse » ; et

bien entendu cela aura un impact sur l'espace qui est une « denrée rare » aujourd'hui dans ladite commune. Comme conséquence, pousse les riverains à modifier leur bâti pour plusieurs raisons.

I-2- Champ social

Cette étude nous permet de nous intéresser aux différents acteurs de l'aménagement dans la commune de Cocody.

Toute collectivité humaine organisée en société est structurée par une hiérarchie qui organise les rapports entre les individus et les groupes sociaux (Julien, 2015) ainsi que son mode d'habitat spécifique en fonction de son évolution et son propre mode de vie.

Ces acteurs sont les institutions administratives et politiques ainsi que les populations. C'est eux que nous définissons comme population cible. A cet effet il faut souligner que cette population cible est l'ensemble des personnes qui satisfont aux critères de sélection définis d'avance et qui permettrons de faire une généralisation (N'zê Michelle Kevin, 2018).

Le développement étant le fait d'institution administrative au bénéfice des populations locales, il est pour nous utile de comprendre les interactions qu'il y a entre ces institutions et les populations délimitées sur notre espace géographique (N'zê Michelle Kevin, 2018).

La population accessible dans cette étude qui porte sur la politique d'aménagement des espaces urbains dans la commune de Cocody est composée de :

- Des chefs de service des institutions en charge de l'aménagement
- Les responsables communautaires de la ville (Chefs de quartier, religieux, présidents d'association)
- Les responsables syndicaux

I-3- Champ sociologique

Notre travail s'inscrit dans le domaine de la sociologie urbaine notamment la sociologie du logement et de l'habitat. Bien que cette spécialité n'existe pas dans notre département, elle constitue néanmoins une raison du choix de notre sujet.

La sociologie urbaine est une branche de la sociologie générale qui a pour objet d'étude la ville et fournit les outils nécessaires à l'analyse des phénomènes urbains. La sociologie du logement et de l'habitat s'inscrit dans notre champ d'étude car, le logement est un élément essentiel voire primordiale en milieu urbain (*Jean-Marc, 2018*).

Dès lors faire sa sociologie pour nous c'est d'accorder la place et la valeur que représente le logement dans la vie des citoyens. Mais aussi lui donner son caractère social qui lui est propre et le démarquer des autres disciplines tel que l'économie qui le sous-tend comme un bien de consommation et d'échange économique. En effet, la sociologie nous permet de saisir la complexité et l'hétérogénéité de la vie urbaine et les phénomènes y afférant ainsi que l'enchevêtrement des trajectoires individuelles, des espaces et les modes de vies et le choix de modes d'habiter, la multiplicité des acteurs qui président et résident, d'une manière ou d'une autre aux modalités de production de la ville et de l'urbanité. Elle s'intéresse également à une panoplie de phénomènes dits urbains dont la ghettoïsation, la prolifération des quartiers précaires, la prostitution, l'insécurité et le logement en particuliers qui est un des éléments clés à la base des phénomènes urbains. Face à ce constat, nous pouvons relever notre objet d'étude qui porte la politique d'aménagement

des espaces urbains plus précisément sur la modification du bâti dans la commune de Cocody cas de la cité sogefiha ; ce phénomène qui devient de plus en plus grandissant dans ladite commune se doit de porter un regards. Les nouveaux acquéreurs ou propriétaires qui ont des revenus conséquents modifient leurs bâtis au détriment des autres habitants. On assiste alors à une exclusion spatiale, économique, politique et culturelle, une ségrégation et a une marginalisation des moins nanti. Face à cette situation, les sociologues en général et en particulier les sociologues du développement urbains ont donc le devoir et les moyens d'apporter leur contribution aux défis du développement urbain et le devenir de la ville.

La perspective sociologique de l'espace urbain permettra donc à l'élaboration d'un ensemble de politique inclusive à travers la promotion des valeurs humanistes de la ville en particuliers l'habitat et le logement décent. Si l'ONU et certains pays développé reconnaissent le droit à la ville, ce n'est pas le cas pour le droit au logement qui n'est pas inscrit au panthéon constitutionnel de la plupart des pays en voie de développement encore moins les politiques sociales d'aides au logement (*Jean-Marc, 2018*).

Dans un tel contexte, le sociologue ne peut être à l'écart dans l'apport de solution efficace mais durable dans la résolution des faits urbains en particulier la question du logement. Ainsi, la ville doit être un facteur économique, social et culturel, en raison d'une mosaïque d'identité culturelle. La sociologie urbaine se doit donc d'étudier les conditions d'une cohésion des unités qui composent l'espace qui les accueillent au profit d'une société est sans cesse en évolution. Elle se consacre aussi aux réflexions sur des politiques de gestion de la ville, de la planification, de l'aménagement territorial, de l'amélioration des services publics, des activités socio-économiques, autrement dit, de l'ensemble des univers sociaux qui constituent la vie urbaine et de l'urbanité.

II- TECHNIQUES DE COLLECTE DES DONNEES

La technique est définie comme l'ensemble des moyens et procédés qui permettent au chercheur de rassembler des données et des informations sur son sujet de recherche (*Paul N'DA, 2001*). Elles se présentent comme des outils opératoires mis à la disposition de la recherche et organisés par la méthode dans le but d'accéder à des résultats probants.

Pour la réalisation de l'étude, nous avons choisi de nous inscrire dans une approche qualitative. Pour ce faire, les techniques et outils suivants ont été utilisées : la recherche documentaire ; l'observation et l'entretien.

C'est bien en ce sens que Paul N'da (2006) affirme que : « l'enquête est assurément l'une des stratégies les plus sollicitées en sciences sociales.... elle favorise l'utilisation du questionnaire, du sondage et de l'entretien »

L'observation (va permettre d'observer le phénomène de la modification du bâti à travers ses manifestations empiriques), la recherche documentaire s'effectue à travers un élément médiateur constitué par les documents. C'est-à-dire tout élément matériel, toute "trace" en rapport avec l'activité des hommes vivant en société et qui, de ce fait, constitue indirectement une source d'informations sur les phénomènes sociaux. Ainsi pour notre étude, nous avons des articles, des journaux officiels, des images (photos), des tracts, le guide d'entretien (Bayle, 2000).

II-1- L'observation

L'observation directe est une technique de recherche qui consiste à effectuer des constats empiriques sur le terrain. Elle consiste en des observations visuelles. Elle fait partie des techniques de recherches en sociologie. Elle permet non seulement de se familiariser avec le terrain, mais aussi de s'intégrer au milieu que

l'on veut étudier pour mieux cerner le phénomène. Elle a commencé après que nous eussions défini notre thème. Elle s'est poursuivie jusqu'à la fin de la rédaction de notre travail. Ainsi, pour notre enquête exploratoire, l'observation nous a permis de faire des constats empiriques à travers des prises de photos, des affiches qui démontrent la problématique de la modification du bâti. Autrement dit la collecte des données iconographiques en l'occurrence la prise de photos.

II-2- La recherche documentaire

Compte tenu de l'importance que revêt la recherche documentaire, nous avons eu recours à toute une multiplicité de documents, physique et numérique. Toute cette documentation nous a permis de délimiter notre champ d'étude, de faire l'état des lieux des connaissances déjà acquises sur le phénomène, sous quels angles les auteurs ont abordé la problématique de la modification du bâti et de constater l'ampleur et l'actualité de la question. Ainsi dans ce travail, nous avons à utiliser la documentation afin de compléter les données que nous avons recueillies. Cette technique de recherche nous a permis de consulter les documents administratifs pouvant nous permettre de répondre aux questions que nous nous sommes posées tel que les articles, les lois et décret, journal officiel etc. c'est en raison de la complexité et la multiplicité de la connaissance sur le phénomène, de la pluralité des disciplines et réglementation qui traitent la question de la modification du bâti que nous avons choisi d'utiliser la recherche documentaire.

D'autres ouvrages généraux et spécifiques abordant le thème ou d'autres aspects du sujet ont été également exploités. Ils nous ont permis d'avoir une idée précise de l'orientation à donner à notre approche du phénomène.

II-3- Les entretiens

L'entretien ou interview est, dans les sciences sociales, le type de relation interpersonnelle que le chercheur organise avec les personnes dont il attend des informations en rapport avec le phénomène qu'il étudie (Jean Marc, 2018).

L'entretien va constituer le principal instrument de collecte de données dans notre travail. Ces entretiens menés selon la technique d'interview centrée sur le sujet ont été conduits dans une perspective de connaissance approfondie des enjeux de la politique d'aménagement des espaces urbains et mode de vie des populations principalement dans le cadre des modifications du bâti dans la commune de Cocody cas de la cité sogefiha. Il se fait à travers des questions ouvertes que le chercheur peut orienter lorsque le répondant s'éloigne du thème de l'entretien. On distingue trois types d'entretiens. L'entretien directif, semi directif et l'entretien ouvert. Ainsi pour la réalisation de notre travail, nous utiliserons un guide d'entretien qui est un ensemble de question relativement ouverte, élaborées par le chercheur qui les introduit selon son ordre de choix. Dans notre cas, au regard de la complexité de notre sujet d'étude, nous avons eu des entretiens avec des acteurs clés pour une meilleur compréhension. Ils ont concerné le personnel du ministère du MCLU (ministère de la construction du logement et l'urbanisme), du responsable des archives de la sogefiha, les directeurs techniques de la mairie. Aussi sommes-nous adressés aux représentants de la population notamment à certains syndic de ladite cité, et certains locataire. Ces différents entretiens ont été faits dans le but de mieux cerner les contours de la modification du bâti.

III- LES OUTILS DE COLLECTE DE DONNEES

Les outils de collecte de données sont les instruments par lesquels le chercheur a recours pour le recueil des informations nécessaire à son étude. Autrement dit, c'est un procédé qui permet au chercheur de recueillir des données concourant à

la compréhension du phénomène. Dans le cadre de notre étude nous avons eu recours au guide d'entretien pour la collecte des données qualitatives.

III-1- Le guide d'entretien

Le guide d'entretien est un document sur lequel le chercheur élabore un ensemble de question plus ou moins ouvertes. Il sert à recueillir librement les propos des acteurs concernés par l'étude dans le but de mieux appréhender et maîtriser le phénomène à l'étude. L'aspect qualitatif de notre étude s'adressant aux acteurs précédemment cités plus haut et articulé autour des acteurs concernés concernant la modifications du bâti, en l'occurrence, les outils, les institutions administratives, réglementation étatique, et société. Le guide nous a été utile en raison de son caractère adaptatif à l'enquête afin de mieux cerner les contours du phénomène.

Notre guide sera adressé à la mairie de Cocody (municipalité), au ministère de la construction du logement et de l'urbanisme (MCLU), à la sogefiha et enfin à la population cible c'est-à-dire les habitants de la cité sogefiha.

Le guide adressé au MCLU porte sur le pouvoir public à assurer le respect de la réglementation urbaine.

Le guide adressé à la sogefiha porte sur le suivie du cahier de charge administré par ladite structure.

Le guide adressé à la mairie porte sur les normes qui définissent l'architecture, les problèmes qui pousse la société à agir de la sorte et enfin les implications au niveau sociale.

III-2- L'échantillonnage

On considère l'échantillonnage comme une technique qui consiste à choisir une partie de la population possédant les caractéristiques du groupe afin d'obtenir des

informations sur la population cible. Cette technique s'utilise lorsque la population est trop nombreuse pour être étudiées dans sa totalité (*N'da Pierre, 2011*).

Dans le cadre de notre étude, nous allons opter pour une recherche qualitative. Ce choix nous permet de choisir comme technique d'échantillonnage l'échantillonnage typique ou par choix-raisonné ou intentionnel

Cette technique se fonde sur un choix raisonné fait par le chercheur. Ce dernier oriente sa recherche sur un type de phénomène ou d'individus qui se distinguent des autres selon certaines caractéristiques. Le choix des individus se fait sur la base de critère bien définie. Cette technique est très utilisée par les adeptes des méthodes qualitatives qui cherchent moins la représentativité que l'exemplarité de leur échantillon.

Pour la réalisation de ce travail, l'échantillonnage est fait en fonction des caractéristiques des personnes ressources à interroger. Ainsi, dans un souci d'objectivité, nous avons trouvé bon de nous limiter à cet espace qui à lui seul nous permet de recueillir les données nécessaires à la compréhension de notre sujet, l'atteinte de nos objectifs et la vérification de nos hypothèse.

Concernant notre échantillon, nous avons visé une population capable de nous fournir les informations sur notre thème qui traite de la politique d'aménagement des espaces urbains et mode de vie des populations. De ce fait, nous avons constitué notre échantillon avec :

- Le responsable des archives au service des agents comptables des créances, contentieuses (DGTCP/ ACCC), premier responsable des archives de la SOGEFIHA
- Un représentant au ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme
- Le directeur technique chargé de l'urbanisme à la mairie de Cocody

- Le président du syndic bâtiment D10 (cité SOGEFIHA)
- Le secrétaire général du syndic du bâtiment D10 (cité SOGEFIHA)
- M. Konan Yao et M. Warri villa 144 (cité sogefiha)

Notre échantillon se compose de 08 enquêtés qui nous aiderons tout au long de notre étude.

III-3- Dépouillement

C'est l'étape de la recherche au cours de laquelle l'on procède à l'inventaire des résultats de l'enquête, afin de Voir comment les résultats se présentent par rapport à l'objectif de l'étude.

Pour avoir inscrit l'étude dans une perspective qualitative, le dépouillement s'est fait de façon manuelle. Il a donc consisté à identifier, à regrouper les réponses en fonction des thématiques constituées par l'objectif de l'étude. En fonction de ces thématiques, nous avons fait une analyse de contenu, consistant à faire ressortir la pertinence sinon le « sens caché des choses ».

Cette analyse a consisté en trois étapes suivant la méthode d'analyse présentée par Miles et Huberman (2003) :

Les données de l'enquête ont fait l'objet d'une analyse de contenu. Cela a permis de dégager les similitudes et les divergences relatives aux thèmes qui ont été abordés lors des entretiens. Ainsi que procéder à l'identification et à la description des premières catégories. Cela a permis de dégager cinq (05) grandes thématiques :

- Caractéristique sociologique de la politique d'aménagement des espaces urbains
- Politique des pouvoirs publics vis-à-vis de l'aménagement

- Rapport de la structure en charge de la construction de la cité avec les résidents.
- Les mécanismes de suivies des politiques urbaines
- La politique d'aménagement à Abidjan

IV- METHODES D'ANALYSE : METHODE COMPREHENSIVE ET LA METHODE COMPARATIVE

La méthode est constituée de l'ensemble des opérations intellectuelles dans lesquelles la discipline cherche à atteindre les vérités qu'elle poursuit, à les démontrer et à les vérifier; elle est donc considérée comme un ensemble des règles indépendantes de toute recherche et contenu particulier, visant surtout des processus et formes de raisonnement et de perception, rendant accessible la réalité à saisir (*GRAWITZ MADELAINE, 2001*). Ainsi les méthodes utilisées dans cette recherche sont la méthode compréhensible doublée de la méthode comparative (*Michel Kevin, 2018*).

L'approche compréhensive permet d'une part de comprendre comment les êtres humains réagissent par rapport aux déterminismes qui pèsent sur eux ; d'autre part, comment ils sont les propres créateurs d'une partie de ces déterminismes. Schurmans (2003). Cette posture dégage la logique des conduites individuelles et collectives en ce qu'elle se centre sur la mise à jour des significations que chaque acteur attribue à son action. Cela conduit à des questions spécifiques :

- Que veut l'acteur ?
- Quels buts veut-il atteindre ?
- Quelles sont ses conceptions des attentes des autres ?
- Quelles sont les attentes des autres ?
- Ainsi que sur la mise au jour de la logique collective qu'est l'activité sociale : Quelle trame les actions et réactions forment-elles?

Il s'agit donc dans le cas de cette recherche de comprendre le sens et l'orientation que les acteurs donnent à leurs actions en modifiant leur bâti. Mais aussi et surtout de répondre aux questions susmentionnées en ce qui concerne la modification du bâti à la cité sogefiha de la riviera 2.

L'approche comparative quant à elle permettra de mettre en évidence la modification du bâti et les logiques qui favorisent ce phénomène à la cité sogefiha de la riviera 2 afin de cerner les liens et les divergences.

V- DIFFICULTES RENCONTREES

Aucune recherche scientifique ne peut se faire sans difficultés. C'est pourquoi, au cours de cette étude, nous avons été confrontés à quelques difficultés majeures.

D'abord au niveau procédural.

Afin de pouvoir avoir accès aux personnes visées par notre échantillonnage, nous devons suivre tout une procédure administrative. Nous commençons par les institutions administrative comme exemple nous pouvons citer (la mairie ou la direction générale du trésor public) ou il fallait adresser un courrier et attendre qu'on nous contact, chose qui n'était pas facile compte tenu du temps qui est impartie pour la réalisation de notre mémoire de fin d'étude sans oublier les péripéties procédurale, ensuite celle des responsables de service visé avec leur emploi du temps chargé et enfin la personne avec laquelle nous devions avoir l'entretien.

Ensuite nous pouvons remarquer aussi l'indisponibilité ou la méfiance des personnes à interroger.

Enfin, il faut signifier que notre enquête fut très délicate vu qu'il s'agit de modification les riverain était beaucoup hésitant à me recevoir et cela ne fut pas pour nous une aubaine bien au contraire un frein manifeste. Notre enquête était perçue pour les personnes interrogées dans notre échantillon comme une enquête

de contrôle ou d'évaluation de leurs actions ou de tractation. Donc c'est avec beaucoup de retenu que certains informations nous étaient fourni.

Cependant, la patience dans la recherche d'information a finalement permis de pouvoir échanger et acquérir ce dont nous recherchons comme information.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

La première partie de notre travail nous a permis d'exposer le cadre théorique qui fonde notre sujet et les méthodes pour montrer comment nous allons conduire notre recherche. Et cette partie nous permet d'aborder l'étape suivante qui est la présentation de la commune de Cocody et de sa politique d'aménagement.

DEUXIEME PARTIE :

**PRESENTATION DE LA COMMUNE DE
COCODY ET DE SA POLITIQUE
D'AMENAGEMENT**

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

La deuxième partie de notre travail consiste à faire la présentation de la commune de Cocody et de sa politique d'aménagement.

Cela en partant d'abord du premier chapitre qui est composé de l'historique de la ville, des différents aspects de la ville au niveau physique, humain et des organes chargés de l'aménagement; pour terminer avec la présentation des activités socio-économique.

Ensuite vient le deuxième chapitre qui traite essentiellement de la politique d'aménagement de la commune. C'est pour nous l'occasion de montrer le processus d'urbanisation et la manière dont l'aménagement est fait au niveau de la commune de Cocody.

Enfin nous nous permettrons de présenter le plan d'urbanisme directeur de la ville afin d'être mieux éclairer sur la partie avenir.

CHAPITRE I: PRESENTATION DE LA COMMUNE DE COCODY

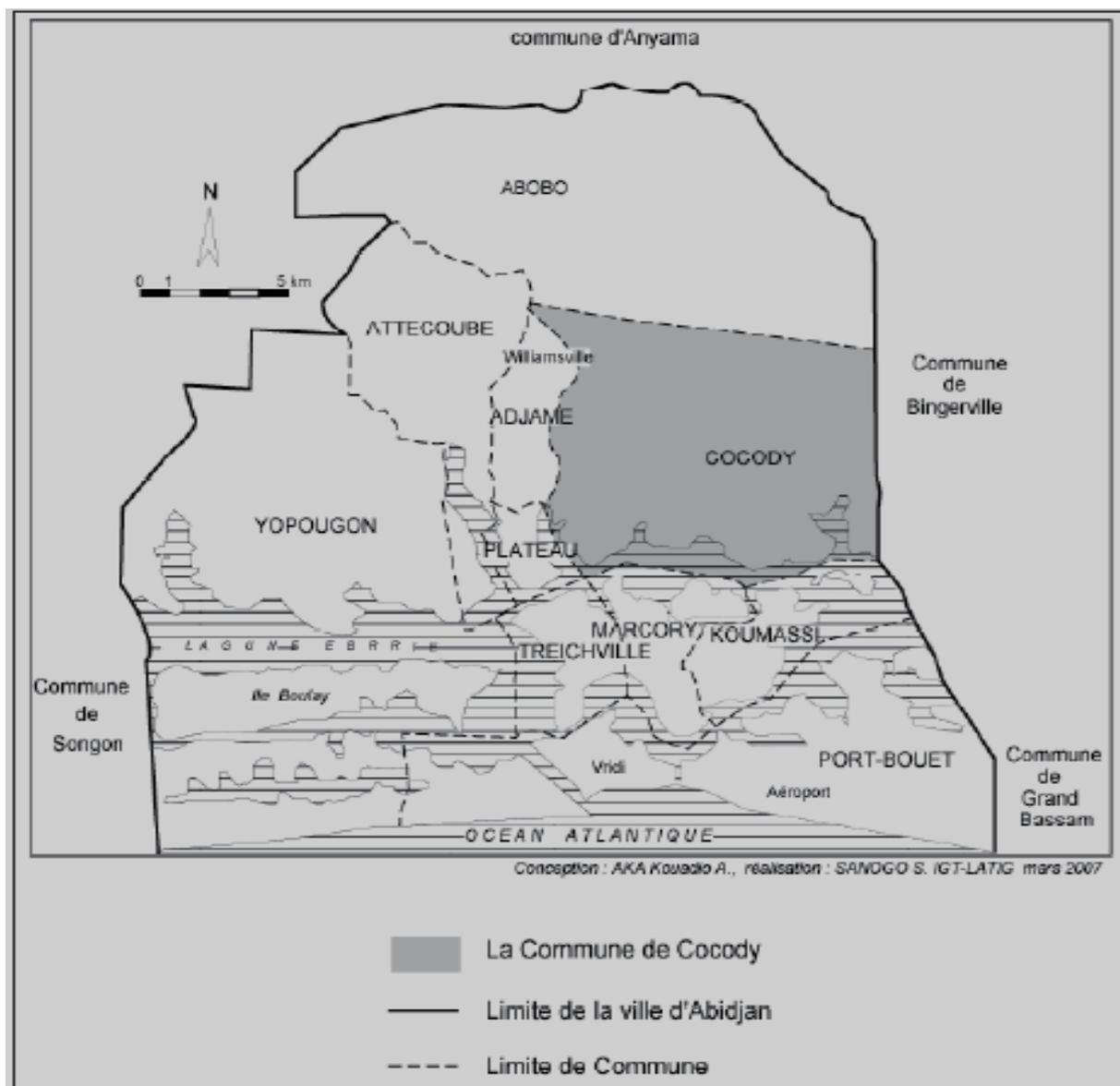
I- PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE COCODY

Nous ne pouvons parler de la cité sogefiha de la riviera sans même présenter la commune dans laquelle elle est situé, c'est dans cette optique que nous allons vous présenter la situation géographique de ladite commune.

Situé dans la partie nord du District d'Abidjan, La commune de Cocody a une superficie de 132 km². Elle est limitée à l'Est par la commune de Bingerville, à l'Ouest par les communes du Plateau et d'Adjamé, au Sud par la lagune Ebrié et au Nord par la commune d'Abobo. Comme toutes les communes de Côte d'Ivoire, la commune de Cocody a sa petite histoire. En effet, l'histoire nous a appris que cette commune s'est constituée à partir d'un petit village qui était situé à l'emplacement du stade Géo André actuel stade Felix Houphouët Boigny. La commune de Cocody tirerait sa dénomination de certaines déformations linguistiques. Ce sont «coli » qui signifierait petit bourg ou encore «cocoli» qui serait le nom du génie protecteur des Tchamans. Ces derniers qui étaient les premiers occupants de cette cité. C'est en 1980, à la faveur de la loi n° 80-1180 du 17 Octobre 1980 portant division de la ville d'Abidjan que Cocody sera érigée en commune de plein exercice. Avant cette date, Cocody était rattaché à la délégation communale d'Adjamé. Suite à cela 4 villages qui faisaient partir de la sous-préfecture de Bingerville se rattachent à elle. Ce sont : Anono, M'Badon, M'Pouto et Akouedo. Mr Arsène Usher Assouan fut le premier maire de la commune. Il eut deux mandats de 1980 à 1990. Dans ce quartier, s'élève l'Hôtel Ivoire, pendant longtemps le seul d'Afrique à disposer d'une patinoire. On y trouve également l'Institut Pasteur de Côte d'Ivoire, fondé en 1972 et le CHU de Cocody. Son immense marché couvert permettait de trouver, sur deux étages, une grande

variété de ce que l'artisanat de l'Afrique de l'ouest peut produire. Mais celui-ci a été victime d'un grave incendie en 2007. Il n'a pas encore été réhabilité à ce jour. Son extension, Cocody-les deux plateaux, est également une zone résidentielle très prisée, mais tend à devenir une zone commerciale.

Tableau II: Localisation de la commune de Cocody parmi les communes du District d'Abidjan



II- PRESENTATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE COCODY

Cocody comptait respectivement en 1988 environ 128.756 habitants et 251.741 en 1998 RGPH (1988,1998). Mais il faut noter qu'avec la crise socio- politique de 2002 et une migration des populations des zones Nord Centre et Ouest, ces chiffres ne sont plus d'actualité. Cocody apparait selon les résultats du recensement général de 2014 comme l'une des communes comptant le plus d'habitants dans le district d'Abidjan. Elle compte à ce jour 447.055 habitants soit une densité de 5772 hab/km². Précédé dans ce classement par Yopougon 1.071.543 habitants et Abobo 1.030.658 habitants.

Tableau III: Tableau de répartition des populations du District d'Abidjan

N°	REGION	N°	DEPARTEMENT	COMMUNE	TOTAL
1	LAGUNES	1	ABIDJAN	ABOBO	1 030 658
		2		ADJAME	372 978
		3		ATTECOUBE	260 911
		4		COCODY	447 055
		5		KOUMASSI	433 139
		6		MARCORY	249 858
		7		PLATEAU	7 488
		8		PORT-BOUET	419 033
		9		TREICHVILLE	102 580
		10		YOPOUGON	1 071 543
		11	ABIDJAN	ANYAMA	119 514
		12		BINGERVILLE	91 319
		13		SONGON	47 516
<i>District autonome d'Abidjan</i>					4 653 592

Source : RGPH 2014

Vu cette population qui a presque doublé en plus de 10 ans, répondre à ses besoins et plus particulièrement en matière de logement s'avère un challenge pour les

autorités. Ayant constaté la crise de logement auquel est confronté Abidjan avec un déficit de 22000 logements¹⁷ par an. Les populations de Cocody ont du mal à se loger de façon décente. Cette croissance démographique constatée à Cocody n'a-t-elle pas favorisé le phénomène des modifications des bâtis qui a entraîné d'autre phénomène? Telles sont les questions qu'il convient de se poser vu l'augmentation de la population de Cocody et la persistance du phénomène dans cette commune.

III- PRESENTATION DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT URBAINE DE COCODY

Cocody se distingue des autres communes du district d'Abidjan du fait qu'on y trouve des immeubles de moyen et de haut standing. De même que des maisons avec des formes architecturales empruntées des villes européennes et qui sont habitées par des classes aisées.

Partant de là, il apparaît important de se demander : pourquoi y-a-t-il tant d'immeubles et de maisons de haut-standing dans cette commune ? L'aménagement urbain dans ses débuts à Cocody s'est fait d'une façon particulière. En effet, l'Etat s'est chargé dans cette commune de faire des travaux de viabilisation des terrains et de les mettre en vente. La viabilisation des terrains va être à la base de la hausse des prix des terrains dans cette commune. Ce qui déterminera par ricochet les futurs propriétaires. Une fois le terrain acquis, les questions d'aménagements deviennent personnelles d'où les différentes formes architecturales constatées. La politique d'aménagement dans ses débuts à Cocody fut l'un des facteurs de stratification de la population. Cela dans la mesure où elle détermina les futurs occupants de la commune (les classes aisées). Même si les classes aisées sont les habitants des nombreux immeubles de moyen et de haut standing à Cocody.

¹⁷ Extrait du journal l'Inter du 04 mars 2014

Elles (les classes aisées) ne sont pas les seules qui vivent dans cette commune. Voyant la présence des classes moins aisées dans la commune de Cocody. Vu que les prix des terrains sont destinés à une certaine catégorie sociale et qu'une couche de la population est exclue du marché foncier dans cette commune.

La politique d'aménagement à Cocody n'a-t-elle pas favorisée les populations à divers pratiques, comme la modification de leur bâti ? Elle est la question qu'il convient de se poser.

III-1- La politique actuelle de l'habitat

Depuis les indépendances les autorités ivoiriennes font de la politique de l'habitat l'une de leurs priorités. L'état pour la construction de logements sociaux va mettre en place de nombreuses structures, nous avons :

- La SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat) en 1963 ;
- La SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière) en 1968 ;
- L'OSHE (Office pour le Soutien de l'Habitat Economique) en 1968 qui sera remplacé par la BNEC (Banque National d'Epargne et de Crédit) ancêtre de la BHCI ;
- La SETU (Société d'Equipement des Terrains Urbains) en 1971.

De même que de nombreux avantages tels que :

- La prise en charge des études topographiques, urbanistiques, architecturales et de VRD
 - L'exonération des droits d'enregistrements et de timbre pour les acquéreurs.
- Même si il y'a eu des résultats notables comme la construction de nombreux logements (les cités SICOGI dans les 10 communes d'Abidjan). Selon Onu-Habitat (2012), les efforts de construction au cours de la période 1970-1980, se sont concentrés par ordre d'importance. Nous avons les communes de Yopougon avec 24 254 unités de logements, soit 40 % des constructions, de Cocody avec 10

770 logements, soit 17,55 %, et 6 938 logements à Port-Bouët, soit 11,31 %. Certaines de ces structures ont aujourd'hui disparues d'autres ont pris le relais. Malgré ses 10 770 logements soit 17,55 %, des habitats construits entre 1970-1980 Cocody est touché par divers phénomènes tel que la modification du bâti qui devrait être normalement endigué.

Partant de là, il est important de se demander : A qui profite ces formes d'abus ? Pourquoi malgré les différentes mesures, les logements sociaux manquent de suivi par les autorités compétentes et qui favorise la persistance de divers phénomènes à Cocody. En effet, fort est de constater que les différentes mesures prises n'ont pas eu gain de cause. La quasi inexistence des structures en charge de ladite cité, ainsi que le laisser aller de l'état à pousser les habitants à s'adonner à cette pratique qui n'est pas formel. Ce qui va conduire à un détournement des populations cibles. L'on assiste à la modification des espaces par les acquéreurs ou propriétaires au détriment du voisinage ou espace vert sans être inquiété. En ce qui concerne cette forme d'abus, fort est de constater que très peu de personne(les autorités compétentes) se penche sur cette dynamique sociale qui prend de plus en plus de place. Bien vrai que la commune d'Abidjan, connaît une forte croissance démographique compte tenu des différentes crises que le pays a connu, il est décevant de constater que cette croissance démographique (déplacement des populations) a un véritable impact sur la structuration des logements à Abidjan. Cependant est-ce une faiblesse des pouvoirs publics à assurer le respect de la réglementation urbaine.

Voyant les différents échecs des stratégies mises en place par les pouvoirs publics, l'on constate que les populations de Cocody de plus en plus nombreuses s'orientent vers ce genre de pratique vu qu'il ne soit pas inquiété. S'il est important de se pencher sur les facteurs liés à la naissance et à la persistance de cette pratique ; Il est tout aussi judicieux de se pencher sur l'avis des résidents qui s'y trouvent sur les lieux pour mieux cerner leurs motivations.

III-2- L'afflux continu des populations vers Abidjan

L'afflux des populations vers Abidjan a été l'une des causes majeures de la multiplicité des modifications des bâtis à d'autres fins ; qui apparaît une fois encore comme facteur favorisant la croissance du phénomène.

En effet, malgré les problèmes engendrés par les premières vagues des déplacés, les autorités ivoiriennes et en particulier ceux d'Abidjan n'ont pas pu trouver de solution idoine pour contrer ou contrôler ce phénomène. En dépit de la décennie 80 - 90 marquée par la crise économique et de la crise politico-militaire qui a déchirée le pays de 2002 à 2011. La ville d'Abidjan et en particulier la commune de Cocody demeure toujours une commune qui continue d'attirer de plus en plus de personnes compte tenu de sa renommée.

Cette croissance de la population impacte sur la répartition et la qualité des services et des équipements. En plus de cela, il faut noter la crise du logement, et le chômage. Face à toutes ces difficultés, les populations issues des différentes cités s'organisent et ont recours à diverses méthodes parallèles pour profiter de cette situation. L'une des stratégies de survie en ce qui concerne la politique de logements en crise actuellement est l'accaparement par ces derniers de certaines zones vacantes pour en faire des lieux d'habitations, des lieux de commerce, ou encore profite de cette situation compte tenu de la négligence des autorités étatiques pour s'adonner à des pratiques non conventionnelles.

III-3- La crise politico-militaire de 2002

Le 19 septembre 2002 à la suite d'un coup d'état manqué à Abidjan la Côte d'Ivoire bascule dans la guerre civile. Très vite, le pays se scinde en deux parties d'un côté les parties nord et ouest tombent sous contrôle rebelle. De l'autre côté, la partie sud et une partie de l'est demeurent toujours sous contrôle gouvernemental. Cette situation de guerre va engendrer un exode massif des populations des zones rebelles vers les grandes villes du sud et en particulier

Abidjan. Depuis le début du déclenchement du conflit armé du 19 septembre 2002, la ville d'Abidjan a accueilli plus de 75% des déplacés internes fuyant la guerre.¹⁸

Les populations qui en grande partie ont été contraintes de fuir se retrouvent sans rien à Abidjan. Eprouvant auparavant des difficultés à loger ses propres populations sédentaires, la ville d'Abidjan doit faire face à des déplacés de guerre. Voyant cette situation l'on est en droit de se demander où ira cette population et comment vivra-t-elle ? Des familles complètes qui pour certaine n'avaient aucuns parents à Abidjan sont confrontées à d'énormes difficultés. Le contexte de guerre conjugué à celui de la cherté de la vie a pour conséquence l'augmentation du prix des logements ou la crise de logement qui va engendrer en partie le phénomène que nous connaissons qu'est la modification du bâti.

¹⁸ Selon une étude financée par le Fonds des Nations Unies. Pour la population (UNFPA) et citée par le United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs-Integrated Regional Information Networks (IRIN), la Côte d'Ivoire comptait en 2005 1.204.966 déplacés dont 933.000 à Abidjan. Voir le site <http://reliefweb>.

CHAPITRE II: POLITIQUES D'AMENAGEMENT DES ESPACES URBAINS

I- LES CARACTERISTIQUES DES HABITATIONS DE LA CITÉ

I-1- La situation géographique

Dans le cadre de notre étude, nous avons opté pour la cité SOGEFIHA sis à Cocody Riviera 2. Cette cité est au sein de la Riviera 2 et subi un changement significatif sans oublier sa situation géographique particulière qu'il convient d'évoquer.

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par une parcelle sis à Abidjan Riviera 2 route de Bingerville, kilomètre 8, d'une superficie de 27 ha 13 a 82 ca, faisant l'objet du titre foncier n° 31 -014, limité à l'est par l'opération ALLABRA, au nord par la route de Bingerville, au sud par le village d'Anono, à l'ouest par une voie non dénommée reliant le village d'Anono à l'autoroute de Bingerville.



Photo 1: Vue de la clôture du côté ouest de la cité, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

II- CARACTERISTIQUE DES DIFFERENTES HABITATIONS

II-1- Quelques modifications rapportées

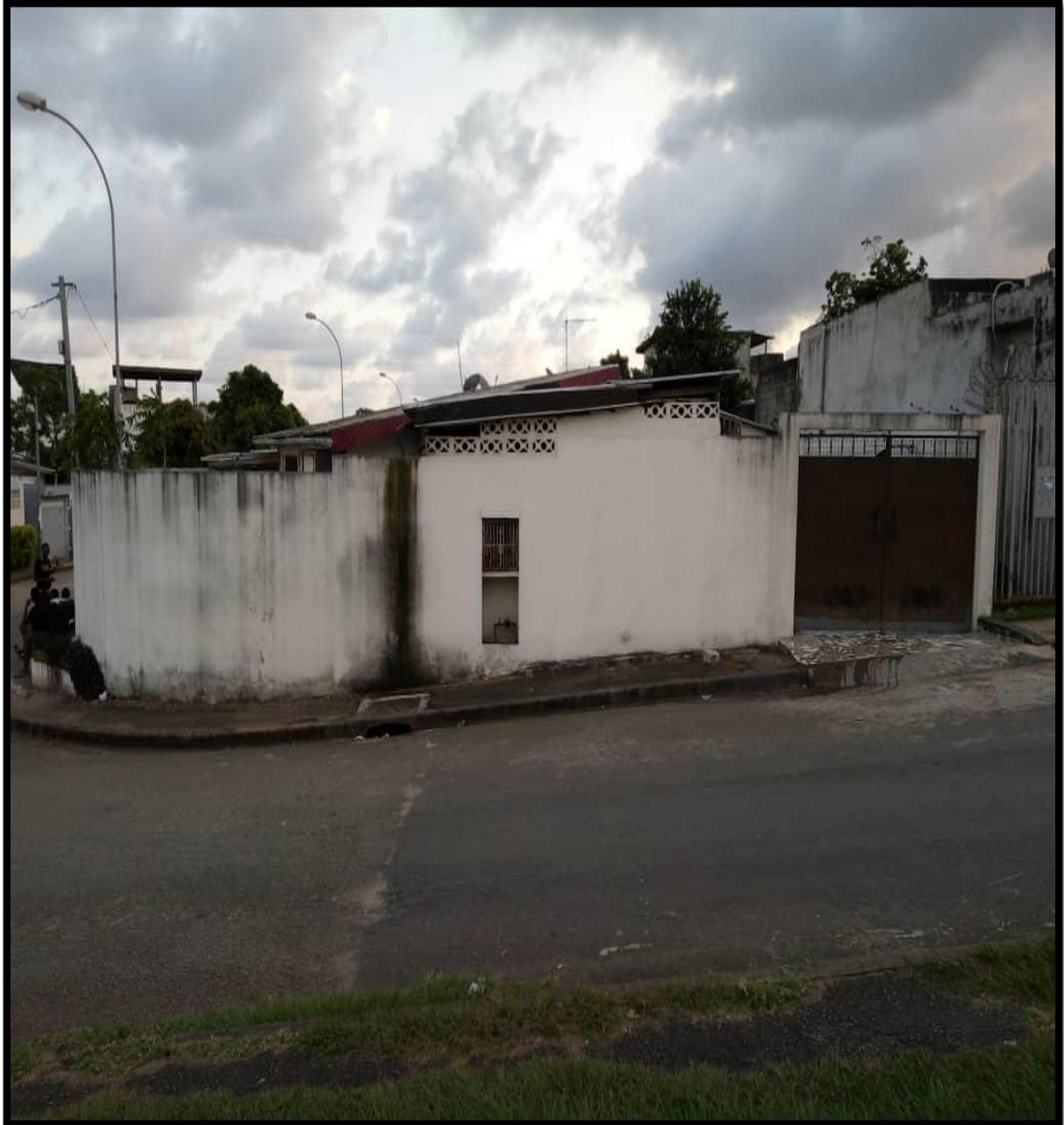


Photo 2: Vue d'une villa qui a subi une modification, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)



Photo 3: Vue d'une villa qui a subi une modification, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

L'une des stratégies de survie en ce qui concerne la politique de logements en crise actuellement est l'accaparement par ces derniers de certaines zones vacantes pour en faire des lieux d'habitations, des lieux de commerce, ou encore profiter

de cette situation compte tenu de la négligence des autorités étatiques pour s'adonner à des pratiques non conventionnelles.

En effet, comme nous pouvons le constater sur la photo ci-dessus cette villa a été modifiée par son propriétaire pour avoir plus d'espaces du coup son espace vert a disparu au profit de sa clôture, sans oublier que sa clôture est à la limite du trottoir.

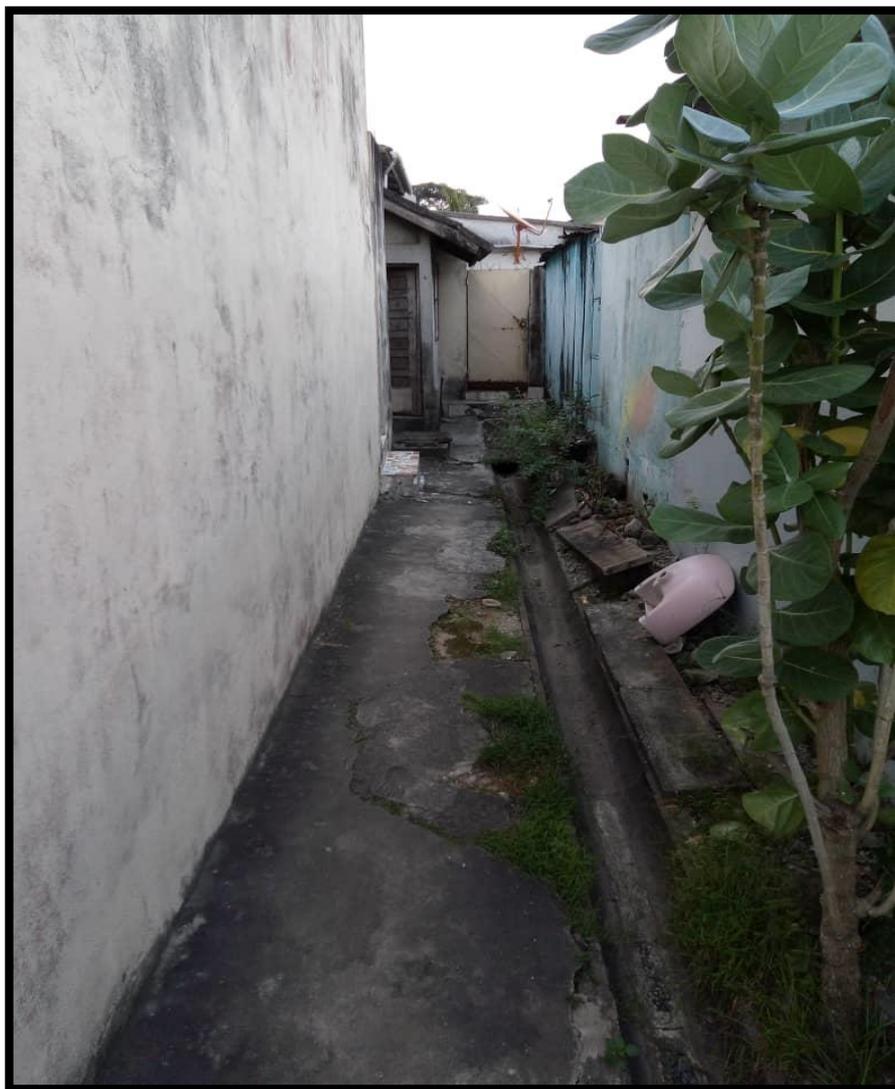


Photo 4: Vue d'une cuisine qui sort de toute pièce, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

A ce niveau, nous sommes en face d'une maisonnette qui fait office de cuisine tout au fond d'un couloir qui est partagé par deux habitations.

En effet, le propriétaire s'est approprié l'espace pour en faire son espace alors que cet espace était bien avant un couloir bondé de verdure (espace vert) qui servait de couloir entre deux habitations. Bien entendu le propriétaire a aussi ajouté une canalisation pour laisser évacuer les eaux usées.



Photo 5: Vue d'une cuisine qui sort de toute pièce, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)



Photo 6: Vue d'un couloir fermé par une guérite, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

Nous pouvons voir ici, une villa qui a subi une modification raison pour laquelle nous voyons la guérite pour ne pas donner accès à cet espace alors qu'il servait de piste entre les deux habitations voisines.

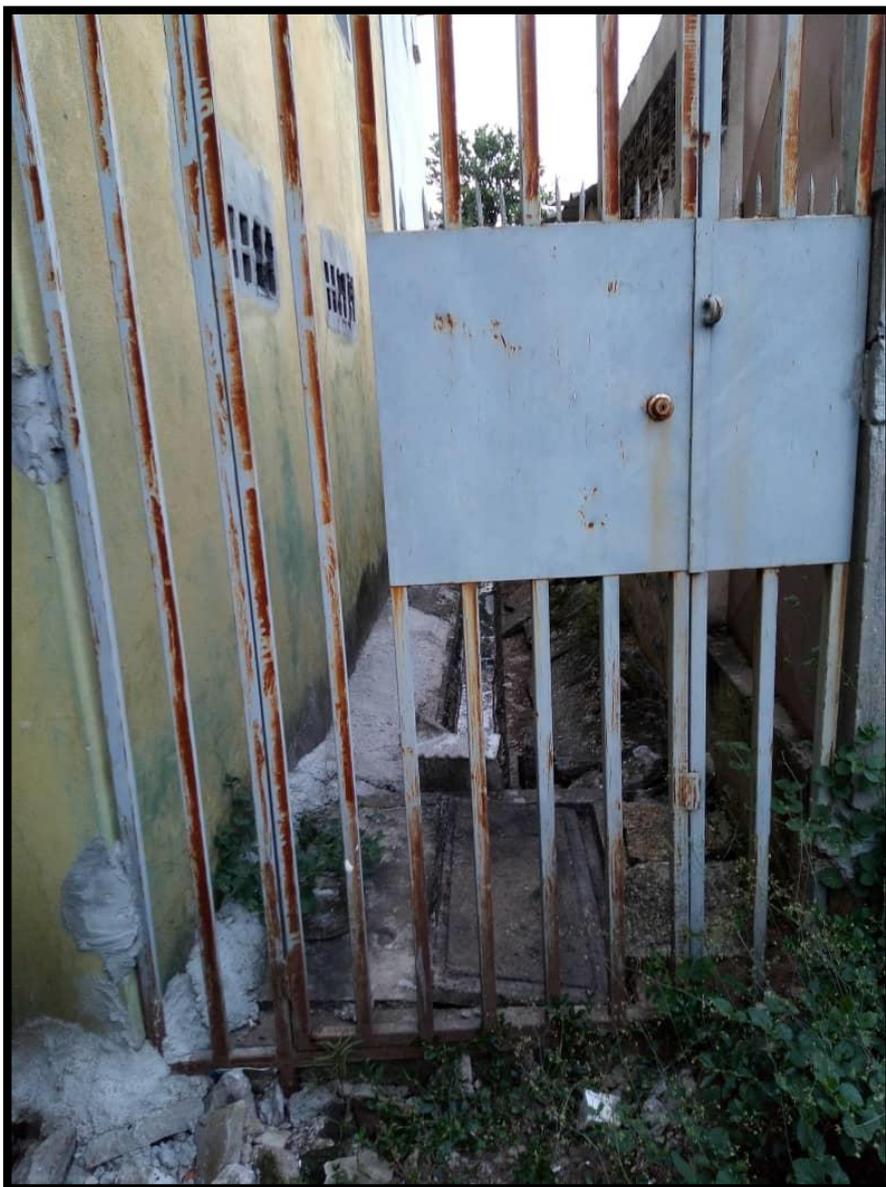


Photo 7: Vue d'un couloir fermé par une guérite, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

En effet, la guérite a été installée tout simplement parce que le propriétaire a modifié le couloir pour en faire un espace d'évacuation d'eau usée. Mais le véritable problème c'est qu'il a réduit le couloir en agrandissant son appartement sauf qu'en agrandissant il a construit sur le regard.



Photo 8: Vue d'un couloir fermé par une guérite, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

Comme nous pouvons le constater sur la photo, en avançant sa clôture, il a laissé un espace pour ne pas fermer le regard.

Le regard étant partiellement englouti, pendant notre enquête. Les quelques personnes interrogées nous signalent que parfois l'eau des égouts ou canalisations remonte dans leur salle de bain.



Photo 9: Vue d'un espace servant de passage transformé à d'autres fins, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

Nous pouvons voir ici un escalier qui débouchait avant sur un passage à l'arrière de la cour que nous pouvons apercevoir.

La verdure (espace vert) que nous apercevons donnait aussi sur le couloir que partagent les deux cours. En effet, ce que nous constatons c'est que le propriétaire s'est approprié l'espace pour en faire une cuisine comme le rapporte nos enquêtés.



Photo 10: Vue d'un espace servant de passage transformé à d'autres fins, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

Pour cela, comme nous le constatons il a fallu qu'il ferme le couloir et ajoute un portail pour pouvoir aménager à sa guise. Aujourd'hui ce couloir ou cette piste aménagée par la promotion immobilière n'est plus fonctionnelle donc ne donne plus accès aux voisinages tandis qu'il la partage.

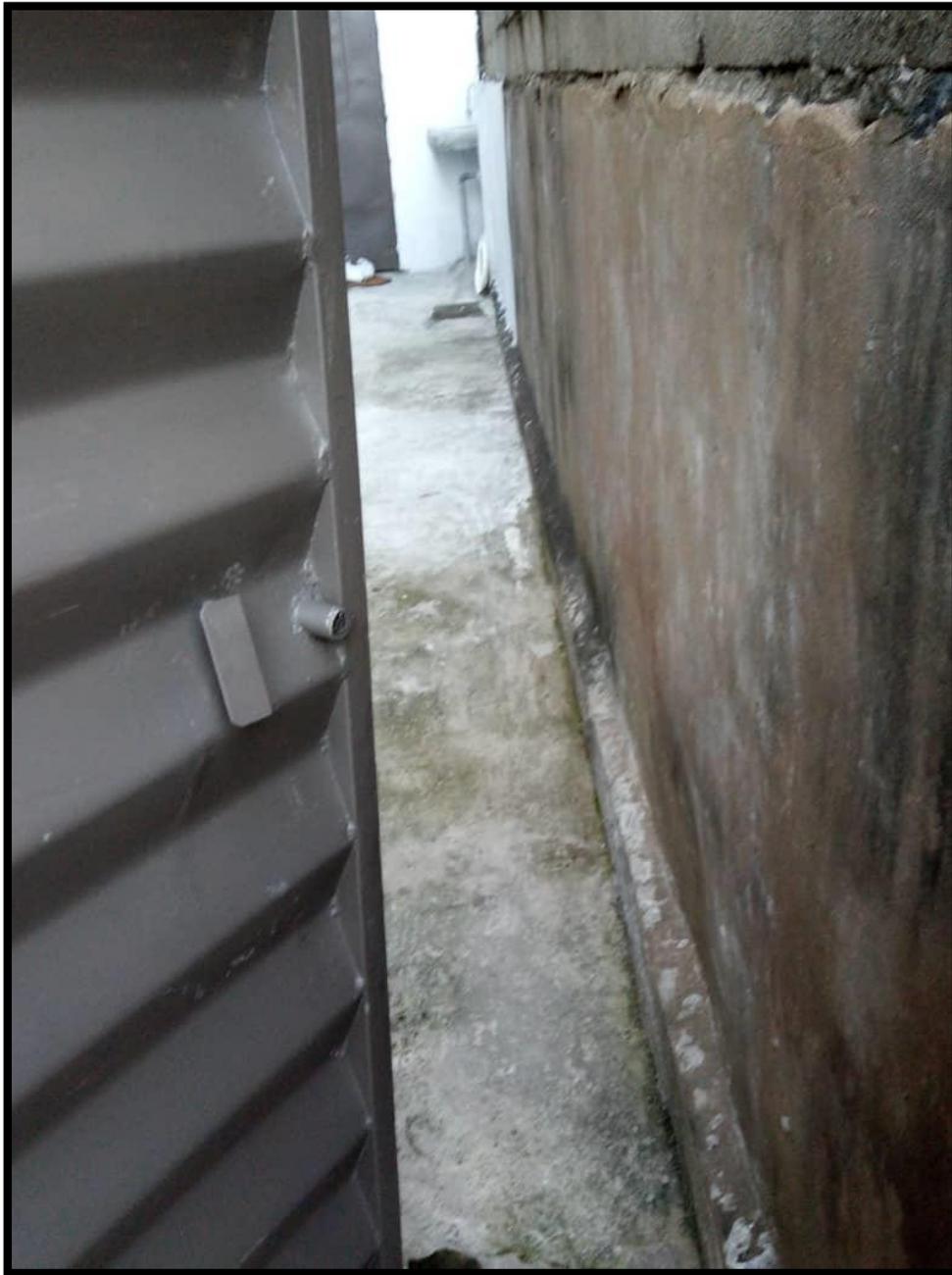


Photo 11: Vue d'un espace servant de passage transformé à d'autres fins, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)



Photo 12 : Vue du côté est de la cité donnant sur la voie allant vers la cité Allabra, secteur riviera 2
(Source : Nos enquêtes 2019)

Nous pouvons voir ici tout au long de la voie les habitations qui donnent sur la voie tous pour la plupart transformé en lieu de commerce.

En effet, après avoir interviewé certains enquêtés ; il revient que cet espace était avant une des entrées de cette partie de la cité qui était recouvert d'espaces vert et d'arbres bien avant de voir ce que nous voyons sur cette photo.



Photo 13 : Vue du côté est de la cité donnant sur la voie allant vers la cité Allabra, secteur riviera 2
(Source : Nos enquêtes 2019)

Comme nous pouvons le constater sur cette photo, nous pouvons voir des cours arrière d'habitation ou espace vert transformé pour la plupart en magasin.



Photo 14: Vue du côté ouest de la cité donnant sur l'autoroute menant à Bingerville, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

A ce niveau nous nous sommes excentrés pour mieux voir l'entrée du côté ouest de la cité et comment cette partie a été transformée. Selon les propos de certains enquêtés, à cette partie de la cité existait une clôture qui a été détruite. En effet, cet espace où existait la clôture a servi à la construction des différents magasins que nous voyons ci-dessus. Pendant une bonne lurette, l'espace situé à l'arrière de la clôture était destiné à un jardin public. Sauf que cet espace a subi plusieurs modifications.



Photo 15: Vue du côté ouest de la cité donnant sur le jardin public, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

En effet, comme nous pouvons le voir sur la photo, cet espace qui servait de jardin public a subi une forte modification. Tandis que certains endroits de cet espace se transforment en dépotoir d'ordures, d'autres endroits sont transformés en petit marché de vivriers. Ainsi que les habitations donnant sur le jardin public ont été converties en plusieurs petits magasins.



Photo 16: Vue du côté ouest de la cité donnant sur le jardin public, secteur riviera 2 (Source : Nos enquêtes 2019)

II-2- Habitat

Lorsqu'on aborde la question de la modification du bâti, il est important de savoir que cette modification peut être relevée à plusieurs niveaux. La modification peut se faire au niveau de l'occupation inégale des espaces, la modification peut être faite au niveau du non-respect des normes d'urbanismes et d'aménagement, elle peut être aussi faite sur la base du non-respect du cahier de charge ou du règlement intérieur d'un espace.

Abordant le premier point à savoir sur la base de l'occupation inégale des espaces, il faut savoir qu'il y a des espaces qui sont occupé inégalement et utilisé à d'autre fin.

En ce qui concerne le second point : le non-respect des normes d'urbanismes et d'aménagement, il faut retenir que l'aménagement mise en place par les autorités étatiques pendant la construction de la cité sogefiha pour une meilleure structuration de l'espace tend à être biaisé compte tenu des différentes modifications.

Elle peut être aussi faite sur la base du non-respect du cahier de charge ou du règlement intérieur d'un espace : à ce niveau, il faut savoir le présent règlement de ladite cité a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le groupement d'habitation créé par la société de gestion financière de l'habitat (SOGEFIHA) (Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, 1982).

II-3- Vie communautaire dans la cité sogefiha de la riviera 2

Evoquant la vie communautaire au sein de la cité, il faut retenir qu'elle est plus ou moins animée. En effet, nous avons l'existence d'une organisation centrale de quartier dirigée par un président de secteur. Les études menées dans notre zone d'étude ont prouvé l'existence d'un certain nombre d'association au-delà de l'organisation centrale sans oublier les différents bâtiments au sein de la cité ou nous pouvons trouver des présidents de bâtiments. Les organisations varient d'un quartier à l'autre. Il faut retenir que par secteur ou par bâtiment, nous avons soit un président de bâtiment ou de secteur sans oublier les organisations ou associations. A côté de ces grandes subdivisions gravitent des sous-groupes comme les associations de jeunes, des groupes spécifiques.

CONCLUSION DU CHAPITRE

La cité SOGEFIHA de la Riviera 2 subit une modification sur ces habitats qui n'est pas sans conséquence sur le mode de vie des personnes qui y vivent. Il était question de faire ressortir les différentes modifications rapportées tout au long de notre étude.

Au prochain chapitre, nous tenterons relever les différents problèmes et essayer d'apporter des solutions.

TROISIEME PARTIE :

**LES RAISONS LIEES A LA
MODIFICATION DU BÂTI PAR LES
POPULATIONS DE LADITE CITE**

INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE

L'objectif de cette troisième partie est de définir les aspects critiques pour une meilleure compréhension du phénomène tel que l'aspect social, environnemental et économique des activités humaines. Concilier politique d'aménagement et mode de vie, c'est exposer les actions que les autorités communales mettent en places pour le bon fonctionnement et la promotion d'un développement maîtrisé de son territoire dans un esprit d'affirmation de l'identité communale, de mixité urbaine et sociale, cohérente avec l'exigence de préservation des grands équilibres environnementaux (Michel Kévin, 2018).

La forte croissance de la population ainsi que la forte attractivité de la ville nous amènent à nous interroger sur le mode de vie des populations dans leur quête de logement. Il nous incombe à nous interroger sur le mode de vie des populations, qui de part cette attractivités favorise la naissance de divers phénomènes tel que Les modifications du bâti à la cité SOGEFIHA de la Riviera 2. Face à ces questionnements, il est important de mettre en questionnement les politiques d'aménagements de la commune de Cocody et le suivi de cette politique compte tenu des nouvelles perspectives qu'offre la ville nouvelle dans son évolution au regard des enjeux de son développement.

Cela en portant une analyse sur la politique d'aménagement menée par l'Etat, le plan d'aménagement depuis sa création jusqu'aujourd'hui et de savoir s'il en existe ou si cette pratique profite aux populations ou pas.

CHAPITRE I : RAISON SOCIALE

INTRODUCTION DU CHAPITRE

Le permis de construire et le cahier de charge de construction sont souvent ignorés. On construit à tout va sans autorisation ; on modifie au mépris des règles de voisinages et de la sécurité. On occupe le domaine public sans autorisation et de façon anarchique. Après la mise en valeur, l'Etat se soucie peu de délivrer le certificat de conformité si ce n'est pour les grosses opérations. Enfin l'acquisition d'un titre foncier ne préoccupe guère les propriétaires.

La cité SOGEFIHA ne reste pas épargné de toute ces contraintes que subi de « plein fouet » ce phénomène qui est de plus en plus grandissant et qui ne saurait avoir un impact sur l'identité sociale de la population. Dans ce chapitre, nous tenterons de relever les raisons des modifications et les impacts sociaux majeurs pour les populations de la cité par rapport aux normes.

I- LES RAISONS SOCIALES LIEES A LA MODIFICATION DU BATI.

L'une des raisons majeures que soulève la modification du bâti à Cocody cité SOGEFIHA de la Riviera 2 est d'ordre social. Cependant, il serait peu judicieux d'évoquer les raisons sociales de la modification du bâti sans analyser dans un premier temps le dispositif mis en place par les autorités compétentes de cette commune. Affirmer que la modification du bâti est un phénomène qui traduit un comportement délétère aura un sens si nous montrons en quoi ces pratiques sont liées à divers problèmes rencontrés sur le terrain. Il est en un mot question d'analyser les différents indicateurs qui pourraient nous aider à justifier les différentes modifications de la commune et les pratiques qui ont cours à l'intérieur de cette cité.

I-1- Quelques indicateurs pour appréhender la justification de la modification du bâti.

I-2 La modification au niveau idéologique

A ce niveau, nous pouvons parler du regard impuissant des autorités et des populations sur le phénomène. Parlant de cette partie, nous avons eu à rencontrer certains enquêtés ou présidents de syndic en charge de veiller sur le respect des biens, et la bonne marche des activités de ladite cité. Ce sont le président du bâtiment D10 du nom de M. Tapé affirmant ceci :

‘ ‘ C’est resté comme ça jusqu’à ce que l’entretien ne soit plus comme c’était avant, parce que avant le gazon était taillé deux fois par mois après ce n’était plus le cas donc chacun taillait là où il pouvait et quand la SOGEFIHA s’est retiré(...) ‘ ‘

Et aussi le secrétaire général affirmant ceci :

‘ ‘ Il faut le dire, on avait assez d’espace vert. Voyez-vous toutes l’assiette des dix bâtiments et surtout ou est implanté aujourd’hui la pharmacie et jusqu’à tout le prolongement dans la descente, c’est notre espace vert et que ce soit tout le long du boulevard. Mais l’aménagement, c’est à dire l’entretien était fait par la SOGEFIHA jusqu’à ce qu’elle se retire. ‘ ‘

Partant de ces affirmations quelle analyse pouvons-nous tirer de ces propos ?

Face à ce phénomène c’est-à-dire la modification du bâti qui prend de plus en plus de l’ampleur à la cité SOGEFIHA de la Riviera 2, il faut reconnaître que depuis le retrait de la structure en charge de la construction de la cité (la SOGEFIHA) il a eu une sorte de négligence de la part des autorités compétentes vis-à-vis de la gestion de la cité.

Les infrastructures qui étaient à la charge de la SOGEFIHA pendant une belle lurette bénéficiaient d’une gestion et d’un suivi sans précédent jusqu’ à ce que la structure se retire pour des raisons dites politiques. Et c’est après le départ de la

structure, a rapporté les enquêtés que chaque propriétaires ou acquéreurs se sont adonnés à diverses modifications.

Sachant que la cité abrite des espaces verts, des jardins publics sans oublier les VRD qu'ils utilisent en le partageant, des maisons mitoyennes. Juste à ne citer que ces quelques infrastructures dont la cité dispose, il serait impératif qu'elle dispose d'un dispositif solide pour la bonne marche ou de meilleures conditions de vie des personnes qui y vivent au sein de ladite cité.

Il faut aussi retenir comme les enquêtés le rapporte qu'il y a une nouvelle génération de personnes qui émerge de ladite cité ; c'est-à-dire que pour la plupart des anciens propriétaires qui change de quartier donc qui mettent leur habitat en location ou qui les vend.

Ces derniers qui les louent ou les achètent s'adonnent à des modifications de toutes sortes qui n'est pas sans conséquences sur la structuration du secteur ou sur les relations entre voisinage. Cette société qui avait pour mission la construction de la cité, avait mis à sa disposition un cahier de charge pour le bon fonctionnement ou la bonne marche ; chaque propriétaire a le devoir d'intégrer l'association syndicale, ce qui n'est pas le cas sur le terrain. Alors chacun s'adonne à des pratiques au vu et au su de tous sans être inquiété. Est-ce la faute de la société en charge de la construction de la cité, au propriétaire, au pouvoir publique ?

I-2-3- La modification au niveau démographique

A ce niveau, nous pouvons parler de la forte croissance démographique (accroissement naturel) qui est peut-être l'une des causes de la modification du bâti au sein de ladite cité.

Comme le rapporte certains enquêtés de la cite M. WARRI affirmant ceci : '*La première cause selon moi, c'est l'augmentation galopante de la population*'

‘ ‘ Et puis bon pour un début c’est une maison de 3 chambres, 2 chambre, mais tu as 5 ou 6 enfants et tu es obligé de modifier sinon avant c’était bien. ‘ ‘ Etc. ‘ ‘

Comme le rapporte notre enquêté, partant de ces affirmations, quelle analyse pouvons-nous tirer de leur propos ?

A ce niveau, nous pouvons retenir que la cité a subi un fort bouleversement sur sa physionomie au niveau démographique. Et c’est dû à plusieurs facteurs, à savoir le positionnement ou la localisation de ladite cité qui est un carrefour très prisés car il est très facile d’accès ; d’où son attirance par les riverains.

Alors vu cet état de fait, les propriétaires ou acquéreurs ont profités de cette situation pour vendre ou louer leur bâti à des couts élevés, modifier leur bâti souvent pour les transformer en lieu de commerce, transformer des espaces réservés pour les jardins publics, espaces verts, ou parking sans la moindre inquiétude.

I-2-4- La modification au niveau économique

A ce niveau, nous allons mettre l’accent sur le coût de plus en plus élevé des terrains, sans oublier aussi le durcissement des conditions d’accès à un terrain.

Aujourd’hui à Abidjan, il faut retenir que les conditions d’accès à un terrain sont de plus en plus difficiles. S’appropriier un terrain est devenu un luxe. Comme exemple pour mieux élucider cet état de fait, nous nous appuyerons sur les propos d’un enquêté du nom de M. Sangaré au bâtiment D10 affirmant ceci :

‘ ‘ Dans les débuts, il n’y avait pas d’étudiant dans le secteur, jusqu’à ce que l’état décide de donner quatre bâtiments aux étudiants et ça c’est la première modification que le quartier a subit. ‘ ‘

Partant de ces affirmations quelle analyse pouvons-nous tirer de ces propos ?

L’Etat de Côte d’Ivoire qui subissait la ‘ ‘ conjoncture économique ‘ ‘ devait trouver des solutions pour le logement de certains étudiants de l’université. Du coup, l’Etat s’est rabattu sur les logements sociaux c’est-à-dire certains bâtiment de

ladite cité qui n'était pas destiné à accueillir les étudiants au départ, comme le rapporte certains enquêtés.

Sans oublier aussi les intérêts financiers des propriétaires qui compte tenu de la position très « stratégique » de la cité ont profité de la situation en quelque sorte pour soit vendre certains bâtis transformés en magasin, en bureau ou certaines personnes qui avait des moyens considérables après avoir rachetés certains bâtis, se sont adonnés à des modifications sans tenir compte du règlement, des règles et servitude imposés dans le groupement d'habitation.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Bien entendu que la cité SOGEFIHA de la Riviera 2 subit de « plein fouet » une modification sur ces habitats qui n'est pas sans conséquence sur le mode de vie des personnes qui y vivent. Il est important de retenir que ce phénomène n'est pas sans solution et qu'il existe des perspectives sociales pour palier plus ou moins à ce phénomène qui demande l'attention des autorités étatiques et celle de la structure en charge de la construction de ladite cité car elles doivent travailler en de parfaite harmonie pour arriver à éradiquer ce problème.

CHAPITRE II : RAISON ECONOMIQUE

INTRODUCTION DU CHAPITRE

Toutes les raisons relevées au niveau de la première partie, ont des impacts sur le plan économique. Alors parvenir à éradiquer le phénomène de la modification du bâti; il faudrait bien entendu trouver des solutions d'ordres économique. C'est-à-dire au niveau de l'Etat, mettre des systèmes en place tel que nous allons en parler tout au long de cette partie en vue de palier à ce déficit. En effet, un domaine public laissé à la « merci » a tendance à subir plusieurs modifications de la part des populations riveraines et ne peut rester sans conséquence. Pour cela, il faut agir vite, trouver des solutions dans l'immédiat et c'est dans cette optique que nous allons essayer de faire des propositions en vue de trouver une alternative probante.

La cité SOGEFIHA ne reste pas épargné de toute ces contraintes que subi de « plein fouet » ce phénomène qui est de plus en plus grandissant et qui ne saurait avoir un impact sur l'identité sociale de la population. Dans ce chapitre, nous tenterons de relever et apporter des solutions sur les raisons des modifications et les impacts sociaux majeurs pour les populations de ladite cité.

I- INADAPTATION DES LOGEMENTS PROPOSES

L'une des raisons majeures que soulève la modification du bâti à la cité SOGEFIHA de la Riviera 2, peut être aussi due à l'inadaptation des logements proposés. Cependant, il serait peu judicieux d'évoquer les raisons de cette inadaptation sans analyser dans un premier temps le dispositif mis en place par les autorités compétentes. Affirmer que la modification du bâti est un phénomène qui traduit un comportement délétère aura un sens, si nous montrons en quoi ces pratiques sont liées à divers problèmes rencontrés sur le terrain. Il est en un mot

question d'analyser les différents indicateurs qui pourraient nous aider à justifier s'il y a une inadéquation de logements proposés par les autorités pendant cette période.

I-1-1 Inadéquation des logements proposés au niveau politique

A ce niveau, nous pouvons parler du programme du logement social (proposé par l'État de Côte d'Ivoire) en vue de mieux cerner ces différents contours.

La SUCCI et la SICOGI, suivies par la SOGEFIHA et les autres sociétés, ont pris une voie différente, bien connue en Europe : des ensembles immobiliers à une certaine échelle (sans toutefois atteindre les dimensions des grands ensembles de la Région Parisienne), avec les mêmes qualités et les mêmes écueils.

Les qualités ;

- Architecture en général très bonne et étudiée avec beaucoup de soin ;
- Recherche des solutions économiques : échelle des ensembles, groupements en bandes, cheminements piétonniers, standardisation.
- Recherche, au moins pour les collectifs horizontaux en rez-de-chaussée et R+1, de solutions permettant le passage à la vie urbaine d'une population de tradition rurales : cours, espaces vert, etc. ;
- Equipements sociaux (écoles, etc.) et techniques (voiries et réseaux), plantations, en général complets et bien exécutés ;
- Entretien, en général, correctement assuré. Tout ceci a fait de ces nouveaux quartiers d'habitat des lieux recherchés et appréciés.

A l'inverse, on a connu la même nature de problème qu'en Europe :

- La qualité même de cet habitat fait encore bien souvent jaser.

Il faut aussi ajouter que ces logements ont été mis en location-vente sur douze ans sans apport initial. Les prix atteints (12000 F/ mois pour 4 pièces) sont

évidemment très intéressants pour Abidjan, mais il faut remarquer que les occupants sont considérés comme propriétaires dès leur installation. Le sens traditionnel africain de la communauté s'y est parfaitement développé sous la direction d'un comité des locataires qui veille à la parfaite tenue de l'ensemble et à la défense de l'intérêt général de la cité. Cette opération a reçu l'assentiment général et est citée en exemple en Côte d'Ivoire, tant pour la façon dont elle a été montée que pour son architecture.

Ces propos recueillis dans l'article : revue française d'urbanisme dénotent de la qualité des constructions des structures parapubliques en charges de la construction des logements sociaux. Mais par contre, le réel problème que nous pouvons relever à ce niveau est de veiller au respect de la réglementation sauf que de qui relève cette responsabilité est d'envisager plus que ces constructions dénotent d'une volonté de l'Etat.

I-1-2- INADAPTATION DES LOGEMENTS PROPOSÉS AU NIVEAU IDEOLOGIQUE

A ce niveau, nous pouvons mettre l'accent sur les logiques sous-tendant ces modifications. C'est-à-dire essayer de comprendre la représentation sociale qu'ils se font (les propriétaires) sur la forme qu'ils veulent de leurs habitats.

I-1-3- INADAPTATION DES LOGEMENTS PROPOSÉS AU NIVEAU SOCIAL

A ce niveau, nous pouvons dire que les différentes modifications se succèdent tout simplement parce que ces propriétaires sont en quête d'infrastructures plus adéquates (plus d'espaces), qui tend à devenir de plus en plus rare. Pour cela on cherche à s'accaparer le moindre espace (espaces verts, façade) pour ne serait-ce essayer d'agrandir son bâti.

Pour mieux élucider cet état de fait, nous nous appuyerons sur les propos d'un enquêté du nom de M. Yao propriétaire de la villa 144 affirmant ceci :

‘Plusieurs personnes ont demandé à modifier leur maison, au début c'était interdit de construire en hauteur ; moi par exemple ma maison a un modèle européen donc tu vois un peu le derrière de ma cour c'est comme ça que pour tous les voisins devrait être mais malheureusement chacun modifie sa maison aujourd'hui. ‘

Partant de ces affirmations quelle analyse pouvons-nous tirer de ces propos ?

A ce niveau, nous pouvons retenir que les habitants profitant de cette situation peu confortable (le respect des réglementations) pour s'adonner à des pratiques qui tant bien que mal leur est profitable.

Car il gagne souvent en espace, en gain, sauf que ces pratiques ont des conséquences sociales sur l'harmonisation de ladite cité.

Et ces conséquences peuvent être d'ordre moral, au niveau des infrastructures, et biens d'autres.

En sommes, nous pouvons retenir que le problème n'est point un problème d'inadaptation des logements ; mais sauf que les riverains sont confrontés à des contraintes qui les poussent à agir de la sorte.

II- FAIBLESSE DES POUVOIRS PUBLICS

L'une des raisons majeures que soulève la modification du bâti à la cité SOGEFIHA de la Riviera 2, peut être aussi due à la faiblesse des pouvoirs publics qui peuvent être représentés ici comme les autorités compétentes en charge de la bonne gestion de ladite cité. Cependant, il serait peu judicieux d'évoquer les raisons de cette faiblesse sans analyser dans un premier temps le dispositif mis en place par les autorités compétentes. Affirmer que la modification du bâti est un phénomène qui traduit un comportement délétère aura un sens, si nous montrons en quoi ces pratiques sont liées à divers problèmes rencontrés sur le terrain. Il est

en un mot question d'analyser les différents indicateurs qui pourraient nous aider à justifier ou vérifier si le problème vient des pouvoirs publics.

Au niveau symbolique, nous pouvons parler du non-respect de la réglementation urbaine ; qui peut être due au manque de suivi des autorités communales c'est-à-dire la mairie en vue de s'assurer du fonctionnement des activités qui régissent la cité puisse qu'il appartient à l'Etat ou font partie du domaine publics.

Donc à ce niveau, l'Etat dit doit à ce que les modèles d'habitations restent uniformes.

Au niveau idéologique, nous pouvons parler du regard impuissant des autorités en vue de trouver des solutions pour une meilleure cohabitation des riverains.

Au niveau économique, nous préconisons que l'Etat alloue un budget en vue de veiller au respect des différentes réglementations, sans oublier le suivi car il permet de veiller à la pérennisation du projet pour donner au habitant de la cité « une bouffée d'air fraîche ».

CONCLUSION DU CHAPITRE

Bien entendu que la cité SOGEFIHA de la Riviera 2 subit de « plein fouet » une modification sur ces habitats qui n'est pas sans conséquence sur le mode de vie des personnes qui y vivent. Il est important de retenir que ce phénomène n'est pas sans solution et qu'il existe des perspectives sociales et économiques pour palier plus ou moins à ce phénomène qui demande l'attention des autorités étatiques et celle de la structure en charge de la construction de ladite cité car elles doivent travailler en de parfaite harmonie pour arriver à éradiquer ce problème.

CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude menée sur les logiques des modifications du bâti à la cité sogefiha de la riviera 2, il fut d'abord de dégager le cadre théorique et méthodologique de notre étude.

Ensuite dans la deuxième partie du travail, il fut question de présenter la politique d'aménagement de Cocody. Nous avons commencé par présenter la commune de Cocody en faisant son historique. Abordant la question du mode de vie des populations de ladite cité en lien avec la modification du bâti. Et enfin à la troisième partie, nous avons abordé les enjeux liés à la modification du bâti qui devient de plus en plus persistant dans ladite cité et ses motivations. Il fut question de mettre en lumière les raisons liées à la modification du bâti par les populations de ladite cité.

Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur nos différents indicateurs qui se présente comme suit : la modification du bâti, l'inadaptation des logements proposés par la sogefiha et enfin la faiblesse des pouvoirs publics pour mieux appréhender le comportement des deux parties. C'est-à-dire le rôle de la structure en charge de la construction de ladite cité pour le maintien de l'ordre et de son suivi vis-à-vis des populations qui y vivent, sans oublier les politiques publiques qui ont leur rôle à jouer. Concernant les tensions que la modification génère entre voisinage ainsi que les conflits entre les différents acteurs sociaux, ajouter à cela le caractère déviant des pratiques développées au sein de la cité. Ensuite, en nous appuyant sur nos différents indicateurs, nous tenterons de mieux cerner les différents contours du problème à partir de nos verbatim et recherche qui nous aiderons dans nos différentes analyses puis nous permettra de confirmer ou infirmer certains points de notre travail.

En réponse à la question centrale qui fut à la base de cette recherche, il faut retenir qu'il y a plusieurs raisons qui sous-tendent la modification du bâti par les propriétaires. Parmi ces raisons, nous pouvons relever le problème d'espace qui tend à devenir une problématique majeure compte tenu de sa rareté. Ensuite nous pouvons aussi relever des pratiques déviantes de certains propriétaires qui ne restent pas sans conséquence vis-à-vis du voisinage ; sauf que cette pratique prend de l'ampleur parce que la structure en charge de la construction (société immobilière), et les politiques publiques ont plus ou moins « démissionné ». Enfin parmi les différents problèmes que nous pouvons relever, nous pouvons aussi parler de l'augmentation rapide de la population abidjanaise qui est due à plusieurs facteurs tels que la quête d'une meilleure situation sociale, la crise et de la position stratégique du secteur qui devient automatiquement un business pour les habitants. Parlant de business, nous pouvons parler des colocations, des habitations qui se transforment en entreprise, en magasin, ou tout simplement des propriétaires qui profitent de l'indifférence des politiques publiques ou sociétés immobilières pour agrandir leur habitat à des fins personnelles malgré qu'il y a un cahier de charge qui structure la manière dont la cité doit être gérée et la manière dont les habitants doivent s'y conformer.

Le manque de suivi de cet espace (cité) par les services étatiques ainsi que la société en charge qui n'existe que de nom, conjugués à une mauvaise application du concept de service de proximité sont des éléments explicatifs de ce problème (problématique) qu'est représenté par la modification du bâti. Lesquels services de proximité ont pour rôle de rapprocher les populations de ces services existants. L'abandon de ces lieux par l'Etat, comme le rapporte certains habitants de la cité, a créé un sentiment de stigmatisation conduisant les populations à un enfermement accru sur elles-mêmes qui va générer des pratiques de « libre arbitre » et élitistes.

Un suivi des différentes actions menées par plusieurs locataires et par les autorités étatiques pourraient mieux réguler les règles en vigueur. Le respect en matière d'habitat et une intégration de ces populations dans le tissu urbain améliorerait leurs conditions de vie tout en posant des actions (de réaménagement, de réfection, de réhabilitation des infrastructures de bases, de mouvements sociaux de veille et d'écoute) mises en place par la mairie sans oublier que ce sont des logements sociaux. Ce qui sous-entend que ce sont des personnes pour la plus part à revenu social « moyen ». En vue de palier aux différents problèmes rencontrés, cela va permettre aux uns et aux autres de vivre en symbiose et profiter des avantages qu'offre cette belle cité. Ces mesures contribueront à diminuer le fossé entre les différentes classes sociales qui y vivent et à atténuer les différentes tensions qui traversent ladite cité. Tensions en grande partie liées au décalage entre les attentes des populations et l'inefficacité du gouvernement incarné par des institutions et les politiques qu'elles mènent.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES D'INSTITUTIONS

Journal Officiel de la république de Côte d'Ivoire, Edition Lois et Actes Règlementaires, vingt huitième année – n°36, Jeudi 18 septembre 1986

L'état des villes Africaines, Gouvernance, Inégalités Foncières Urbains, Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (PNUE), ONU-HABITAT, Nairobi, Novembre 2010

Rapport final du projet de développement du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA), Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), Agence Japonaise de Coopération Internationale (JICA), Mars 2015

OUVRAGES SPECIALISES

Anne-Marie C. (1974). *Un aspect de l'urbanisation en Côte d'Ivoire*. Notes et Comptes rendus in : Les Cahiers d'outre-Mer, Revue de Géographie N° 106, Bordeaux, 1974

Antoine Ph., D., Manou S. (1987). *Abidjan : côté cours*. Paris : Karthala – ORSTOM. 274 P

Alice P., Ambroise M. (2014). *Comment les normes sociales se construisent : sociologie des entrepreneurs de morale*. Regards croisés sur l'économie, N°14, 213

Belhedi, A. (2010). *L'aménagement du territoire : principes et approches*. Université de Tunis

Blanc B., C., Parenteau R. (1991). *Habitat économique : modernisation et promotion sociale à Abidjan*, Conseil de recherche en science sociale du Canada. Montréal, 175 p

Brun J. (1998). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : éd de la découverte, p. 11

Chaynesse C., Chantale T. (2013). *L'habitat facteur d'intégration : le rôle de l'aménagement urbain et de la conception dans l'habitat dans le « vivre ensemble »*. 32 p.

Contamin B., Faure y. (1990). *La bataille des entreprises publiques en Côte d'Ivoire : l'histoire d'un ajustement interne*. Paris : KARTHALA- ORSTOM. 369 p

Gnamba, Y. (2014). *Rétrospective de l'aménagement du territoire ivoirien : cas d'Abidjan*. In revue Canadienne de géographie tropicale/ Canadien journal tropical, Vol. 1(1) : 36-4

Grafmeyer, Y. (1994). *Sociologie urbaine*. Revue européenne des migrations internationales, 10 (2)

Guy, T. (2014). *Sociologie de l'habitat contemporain : vivre l'architecture*. Marseille : parenthèse éd, coll. « Eupalinos », 240 p : ISBN : 978-2-86364-666-3.

Jean Jacques, F. (1970). *Opération d'habitat économique en pays en voie de développement : un exemple à Abidjan*. Thèse de doctorat de troisième cycle : Faculté de droit de science économique. Bordeaux : Université de Bordeaux

Jeanne, D. (2016). *La gestion du logement social* : Presses universitaires de Rennes

Marjorie, M. (2014). *Une ville verte : les rôles du végétale en ville*, éd. Quae, 195 p

Michel-Louis R., Patrick R. (1998). *Introduction à l'étude des représentations sociales*. Presse Universitaire Grenoble

ONU-Habitat. (2014). *L'état des villes africaines : réinventer la transition urbaine*. 273 p

Quentin, B. (2012). *Habitat et mode de vie : un état des savoirs théoriques et des pistes de références appliquées*. Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, tome 1. p. 5- 12

René P., François CHARBONNEAU. (1992). *Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain*. Québec : Cahiers de géographie, Volume 36, N° 99, Département de géographie de l'Université Laval, page 415-580

Segaud M., B., Driant j-c. (2002). *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*. Paris : Armand Colin, 208 p

Soumahoro C. (1993). *Analyse des filières de production de terrain urbain et de logement : caractérisation des cours modernes*. Abidjan : AUA- DCGTx. 58 p

Véronique A., P., Christine O. (2000). *De l'anomie à la déviance : réflexion sur le sens et la mesure du désordre social*. Département évaluation des politiques sociales : Credoc, N° 41

Xavier de L. (2017). *Sociologie de la déviance : des théories du passage à l'acte à la déviance comme processus*. Street Corner society

Yankel, F. (2011). *Sociologie du logement* : La Découverte, Collection Repères N° 585, page 125

OUVRAGES DE METHODOLOGIE

François, D. (2000). *La démarche d'une recherche en sciences humaines : De la question de départ à la communication des résultats* : Les Presses de l'Université Laval, Collection Méthodes des Sciences Humaines

Luc Van CAMPENHOUDT., Raymond Q. (1995). *Manuel de recherche en sciences sociales*. Paris : DUNOD

Paul, N. (2015). *Recherche et méthodologie en sciences sociales et humaines : réussir sa thèse, son mémoire de master ou professionnel, et son article*. Paris : l'Harmattan, 275 p.

Quivy, R., Van Campenhoudt, L. (1995). *Manuel de recherche en sciences sociales*. Paris : Dunod

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	III
REMERCIEMENTS	IV
LISTE DES TABLEAUX ET PHOTOS	VI
INTRODUCTION GENERALE	1
PREMIERE PARTIE : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE	5
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	6
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE LA RECHERCHE	7
I- JUSTIFICATION DU CHOIX DU SUJET	7
I-1- Raison personnelle	7
I-2- Raison sociale	8
I-3- Raisons scientifique.....	8
II- REVUE DE LITTERATURE.....	11
II-1- Aménagement des espaces urbains.....	12
II-2- Mode de vie	13
II-3- Habitat	16
III- PROBLEMATIQUE.....	18
IV- OBJECTIFS DE L'ETUDE	26
IV-1- Objectif général	26
IV-2- Objectifs spécifiques	27
V- MODELE D'ANALYSE	27
V-1- L'hypothèse de recherche	27
VI- APPROCHE CONCEPTUELLE	28
VI-1- Le concept de l'urbain	28
VI-2- Aménagement urbain.....	29
VI-3- La modification du bâti.....	30
VI-4- Propriétaire ou acquéreur.....	31
VII- OPERATIONNALISATION DE L'HYPOTHESE	33

VIII- THEORIES MOBILISEES	35
VIII-1- Le déterminisme	40
VIII-2- Les paradigmes de type actionnaliste et de type interactionniste	41
VIII-3- L'individualisme méthodologique et l'approche stratégique	42
CHAPITRE II: CADRE METHODOLOGIQUE	44
INTRODUCTION DU CHAPITRE	44
I- PRESENTATION DU CHAMP D'ETUDE	44
I-1- Champ géographique.....	44
I-2- Champ social.....	45
I-3- Champ sociologique	46
II- TECHNIQUES DE COLLECTE DES DONNEES	48
II-1- L'observation	48
II-2- La recherche documentaire	49
II-3- Les entretiens	50
III- LES OUTILS DE COLLECTE DE DONNEES	50
III-1- Le guide d'entretien.....	51
III-2- L'échantillonnage	51
III-3- Dépouillement	53
IV- METHODES D'ANALYSE : METHODE COMPREHENSIVE ET LA METHODE COMPARATIVE	54
V- DIFFICULTES RENCONTREES	55
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	57
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE DE COCODY ET DE SA POLITIQUE D'AMENAGEMENT	58
INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE	59
CHAPITRE I: PRESENTATION DE LA COMMUNE DE COCODY	60
I- PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE COCODY	60
II- PRESENTATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE COCODY	62

III- PRESENTATION DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT URBAINE DE COCODY	63
III-1- La politique actuelle de l'habitat.....	64
III-2- L'afflux continu des populations vers Abidjan.....	66
III-3- La crise politico-militaire de 2002	66
CHAPITRE II: POLITIQUES D'AMENAGEMENT DES ESPACES URBAINS	68
I- LES CARACTERISTIQUES DES HABITATIONS DE LA CITÉ	68
I-1- La situation géographique	68
II- CARACTERISTIQUE DES DIFFERENTES HABITATIONS	70
II-1- Quelques modifications rapportées	70
II-2- Habitat	84
II-3- Vie communautaire dans la cité sogefiha de la riviera 2	85
CONCLUSION DU CHAPITRE	86
TROISIEME PARTIE : LES RAISONS LIEES A LA MODIFICATION DU BÂTI PAR LES POPULATIONS DE LADITE CITE.....	87
INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE.....	88
CHAPITRE I : RAISON SOCIALE.....	89
INTRODUCTION DU CHAPITRE.....	89
I- LES RAISONS SOCIALES LIEES A LA MODIFICATION DU BÂTI... 89	
I-1- Quelques indicateurs pour appréhender la justification de la modification du bâti.	90
I-2 La modification au niveau idéologique	90
I-2-3- La modification au niveau démographique.....	91
I-2-4- La modification au niveau économique	92
CONCLUSION DU CHAPITRE	94
CHAPITRE II : RAISON ECONOMIQUE.....	95
INTRODUCTION DU CHAPITRE.....	95
I- INADAPTATION DES LOGEMENTS PROPOSES	95
I-1-1 Inadaptation des logements proposes au niveau politique	96

I-1-2- INADAPTATION DES LOGEMENTS PROPOSÉS AU NIVEAU IDEOLOGIQUE	97
I-1-3- INADAPTATION DES LOGEMENTS PROPOSÉS AU NIVEAU SOCIAL.....	97
II- FAIBLESSE DES POUVOIRS PUBLICS	98
CONCLUSION DU CHAPITRE	100
CONCLUSION GENERALE.....	101
BIBLIOGRAPHIE	104
TABLE DES MATIERES.....	107
ANNEXES.....	111

ANNEXES

TABLEAU 3.1 : LA POPULATION DE L'AFRIQUE DE L'OUEST (2000 – 2050)

Population	2000	2005	2010	2015*	2020*	2025*	2030*	2035*	2040*	2045*	2050*
Urbaine (000s)	90 777	110 832	134 810	163 104	195 879	233 022	274 819	321 401	372 864	428 878	488 886
Urbaine (%)	38.5	41.4	44.3	47.1	49.9	52.7	55.4	58.1	60.7	63.2	65.7
Rurale (%)	61.5	58.6	55.7	52.9	50.1	47.3	44.6	41.9	39.3	35.8	34.3

* Projections

Source: World Urbanization Prospects: The 2011 Revision, UNDESA, New York, 2012

ONU HABITAT (2014).