

UNIVERSITE FELIX HOUPHOUËT BOIGNY

INSTITUT D'ETHNOSOCIOLOGIE



Année Académique : 2018-2019

**UFR : SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIETE**

**OPTION : SOCIOLOGIE DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

**Mémoire de MASTER**

**STRATEGIES D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX  
FACE AUX MODALITES INSTITUTIONNELLES : CAS DE LA CITE  
OPES 1DE BINGERVILLE**

**Auteur**

**YAO Kouassi Richmond**

**Sous la Direction de:**

**Sous la Supervision de :**

**DJEDJE N'Guessan Daniel**  
**Maitre-Assistant en Sociologie**

**YEO S. Souleymane**  
**Maître de Conférences en Sociologie**

**UFR : SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIETE**

**OPTION : SOCIOLOGIE DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

**MEMOIRE DE MASTER**

**STRATEGIES D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS  
SOCIAUX FACE AUX MODALITES INSTITUTIONNELLES  
: CAS DE LA CITE OPES 1DE BINGERVILLE**

**Auteur**

**YAO Kouassi Richmond**

**Sous la Direction de:**

**DJEDJE N'Guessan Daniel**

**Maitre-Assistant en Sociologie**

**Sous la Supervision de :**

**YEO S. Souleymane**

**Maître de Conférences en Sociologie**

# SOMMAIRE

DEDICACE .....	II
REMERCIEMENTS .....	III
LISTE DES TABLEAUX .....	IV
LISTE DES FIGURES .....	IV
LISTE DES PHOTOS .....	IV
SIGLES ET ABREVIATIONS .....	V
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<b>1<sup>ère</sup> PARTIE : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE .....	4
CHAPITRE 2 : CADRE METHODOLOGIQUE DE L'ETUDE.....	29
CHAPITRE 3 : CONDITIONS DE PRODUCTION DES DONNEES.....	37
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE : PRESENTATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE URBAINE EN COTE D'IVOIRE ET DE LA COMMUNE DE BINGERVILLE .....</b>	<b>39</b>
CHAPITRE 1 : LA POLITIQUE URBAINE EN COTE D'IVOIRE.....	40
CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN COTE D'IVOIRE .....	48
CHAPITRE 3 : BINGERVILLE, UN ESPACE PROPICE A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX .....	57
<b>3<sup>ème</sup> PARTIE : LES STRATEGIES DES ACTEURS SOCIAUX DANS L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX A BINGERVILLE .....</b>	<b>63</b>
CHAPITRE 1 : LES PERCEPTIONS DES ACTEURS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL COMME RESSOURCES IDEOLOGIQUES D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX .....	64
CHAPITRE 2 : LA PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE COMME RESSOURCE SOCIALE DES RAPPORTS A L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	71
CHAPITRE 3 : HABITER SON LOGEMENT COMME ENJEUX SOCIAUX D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX .....	87
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>90</b>
BIBLIOGRAPHIE .....	92
TABLE DES MATIERES.....	101

## **DEDICACE**

Je dédie ce mémoire à ma petite sœur Mondah Emiline qui m'a toujours pris pour modèle. Je souhaite que ce mémoire soit pour elle une source d'inspiration pendant son cursus académique.

## REMERCIEMENTS

J'adresse mes remerciements à Monsieur Yéo Souleymane, Maître de Conférences en Sociologie, Directeur de l'Institut d'Ethnosociologie et Superviseur de ce présent mémoire.

Je remercie Monsieur Djédjé N'Guessan Daniel, Maître-assistant en Sociologie et Directeur de recherche de ce mémoire, d'avoir accepté de m'orienter lors de ce travail.

J'adresse mes sincères remerciements à Madame Zriga, Assistante en Sociologie, pour ses conseils. Je tiens également à remercier Sokoto Tiéri et Attébi Charlemagne, Doctorants en Sociologie et Yapi Jacques Darius mon camarade de classe, qui ont contribué à la production de ce mémoire à travers le partage de leur point de vue sur notre sujet d'étude.

J'adresse aussi mes remerciements à Monsieur Aboké Aboké Serges, habitant de la cité OPES 1 de Bingerville, et à Monsieur Kadjo, président du conseil syndical de la cité OPES 1 de Bingerville, qui ont contribué à la collecte des informations sur le terrain.

Mes remerciements vont à l'endroit du Révérend Koffi Charles Jiré, de l'Évangéliste Gaby Bernard, du Pasteur Gnagne Anderson et de l'Évangéliste Philippe pour leur soutien spirituel et moral. Je remercie mon père Monsieur Kanga Yao Mathurin, mon beau-père Monsieur Kré Goubou Bertin et ma mère Madame Yao Loukou Odette épouse Kré pour leur soutien financier et matériel. J'adresse mes remerciements à Monsieur Adams pour son soutien matériel.

Je remercie de façon particulière le Seigneur Jésus-Christ qui m'a donné la vie, la santé et la force de pouvoir produire ce travail.

## **LISTE DES TABLEAUX**

Tableau 1: récapitulatif de l'opérationnalisation de la variable indépendante ...	25
Tableau 2: La matrice de sélection des enquêtés .....	33
Tableau 3: Le nombre de participants à l'étude .....	34
Tableau 4: Répartition du nombre de logements et de terrains aménagés .....	55
Tableau 5: Caractéristiques des différents types de logement .....	56
Tableau 6: Récapitulatif des stratégies élaborées et des actions collectives réalisées par les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville .....	82

## **LISTE DES FIGURES**

Figure 1: Délimitation et zone de planification pour le Grand Abidjan .....	44
Figure 2: Stratégie Spatiale d'Aménagement du Grand Abidjan 2030 .....	45
Figure 3 : Stratégie de Mise en œuvre de l'Aménagement Urbain du Grand Abidjan 2030 .....	46
Figure 4: Plan Cadre de l'Aménagement Urbain du Grand Abidjan 2030 .....	46

## **LISTE DES PHOTOS**

Photo 1: Logements sociaux en construction à la cité OPES 1 .....	73
Photo 2 : Logement d'un ménage obtenu par achat direct avec le promoteur ...	74
Photo 3 : Logements sociaux inachevés .....	77
Photo 4 : Objectifs et actions à mener des ménages de la cité OPES 1 lors d'une assemblée générale des souscripteurs.....	80
Photo 5: Clôture générale de la cité OPES 1.....	83
Photo 6: Entrée principale de la cité OPES 1 .....	83
Photo 7 : Logements sociaux achevés et habités.....	83

## SIGLES ET ABREVIATIONS

<b>ACD</b>	: Arrêté de Concession Définitive
<b>AFD</b>	: Agence Française de Développement
<b>AGEF</b>	: Agence de Gestion Foncière
<b>AURA</b>	: Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan
<b>BNEC</b>	: Banque Nationale pour l'Epargne et de Crédit
<b>BNETD</b>	: Bureau National d'Etudes Technique et de Développement
<b>BTP</b>	: Bâtiment et Travaux Publics
<b>CAPC-CI</b>	: Chambre Nationale des Aménageurs urbains et des Promoteurs-Constructeurs de Côte d'Ivoire
<b>CCCEF</b>	: Caisse Centrale de Coopération Economique Française
<b>CCI</b>	: Crédit de Côte d'Ivoire
<b>CDMH</b>	: Compte De Mobilisation pour l'Habitat
<b>CHANIE</b>	: Chambre Nationale des Ingénieurs Conseils et Experts de Génie Civil et de Bâtiments de Côte d'Ivoire
<b>CME</b>	: Centre de Métiers de l'Electricité
<b>CNPC-CI</b>	: Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire
<b>CMEC</b>	: Caisse Mutuelle d'Epargne et de Crédit
<b>COOPEC</b>	: Coopérative d'Epargne et de Crédit
<b>CPLS</b>	: Centre de Promotion des Logements Sociaux
<b>CPSS</b>	: Caisse de Prévoyance et de Sécurité Sociale

<b>CTU</b>	: Compte des Terrains Urbains
<b>DGI</b>	: Direction Générale des Impôts
<b>EMPT</b>	: Ecole Militaire Préparatoire Technique
<b>ERA sud</b>	: Ecole Régionale de l'Agriculture du sud
<b>FSH</b>	: Fonds de Soutien de l'Habitat
<b>GFCI</b>	: Groupement Foncier de Côte d'Ivoire
<b>GIB</b>	: Groupe Ivoire Building
<b>HLM</b>	: Habitat à Loyer Modéré
<b>INS</b>	: Institut National de la Statistique
<b>JICA</b>	: Japanese International Cooperation Agency
<b>MCLAU</b>	: Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme
<b>MTPCU</b>	: Ministère des Travaux Publics et des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme
<b>NSIA</b>	: Nouvelle Société Interafricaine d'Assurance
<b>ONU</b>	: Organisation des Nations Unies
<b>ONU-HABITAT</b>	: Organisation des Nations Unies pour l'Habitat
<b>PNUD</b>	: Programme des Nations Unies pour le Développement
<b>RGPH</b>	: Recensement Général de la Population et de l'Habitat
<b>RTI</b>	: Radiotélévision Ivoirienne
<b>SACI</b>	: Société Agricole de Côte d'Ivoire
<b>SDUGA</b>	: Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan
<b>SEMA</b>	: Société d'Economie et de Mathématiques appliquées

<b>SETAP</b>	: Société pour l'Etude Technique d'Aménagements Planifiés
<b>SGBCI</b>	: Société Générale de Banques de Côte d'Ivoire
<b>SICOGI</b>	: Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière
<b>SIHCI</b>	: Société Ivoirienne de l'Habitat de Côte d'Ivoire
<b>S3I</b>	: Société Ivoirienne de l'Investissement Immobilier
<b>SIPRA</b>	: Société Ivoirienne de Productions Animales
<b>SOGEFIHA</b>	: Société de Gestion Financière de l'Habitat
<b>SOTRA</b>	: Société de Transports Abidjanais
<b>SUCCI</b>	: Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire
<b>VRD</b>	: Voiries, Réseaux et Divers

## INTRODUCTION

L'accès à un logement représente une préoccupation importante au sein des villes actuelles. Aujourd'hui, avec la croissance démographique que connaît la planète, l'accès à un logement constitue un fait majeur dans l'étude des phénomènes urbains à l'échelle mondiale. Selon les statistiques de 2017, la population mondiale est estimée à 7,445 milliards d'habitants dont 54% vivent dans les zones urbaines. En 2018, celle-ci a augmenté de 7,534 milliards d'habitants avec un taux de croissance annuel de 1,2%. Selon un rapport publié par l'ONU (2017), la population mondiale devrait atteindre 9,8 milliards d'habitants en 2050. Dans cette veine, 2,5 milliards de personnes supplémentaires devraient vivre dans les zones urbaines. Selon l'Agence Française de Développement (AFD, 2014), on estime la proportion d'urbains vivants dans des quartiers précaires à 1 milliard d'individus, soit 1/3 de la population totale mondiale. Le continent africain n'est pas en marge de cette croissance urbaine accélérée. Aujourd'hui, plus de 470 millions d'africains vivent en milieu urbain. Selon les données de l'ONU en 2014, l'urbanisation du continent africain croît rapidement avec 40% de la population vivant dans les villes, soit un taux d'urbanisation de 5,9%.

La Côte d'Ivoire comme tous les pays africains connaît également une urbanisation rapide. Selon les statistiques, la population ivoirienne était estimée à 15 366 672 d'habitants dont 42,49% vivaient dans les zones urbaines (RGPH 1998). Aujourd'hui, la population ivoirienne compte 22 671 331 habitants avec un taux d'urbanisation de 50,3% (RGPH 2014). Plusieurs facteurs sont à la base de cette urbanisation accélérée. En effet, les rendements croissants et les dynamiques socio-spatiales ont progressivement renforcé l'attractivité au sein des villes ivoiriennes. Cette augmentation rapide de la population urbaine est également due aux mouvements migratoires vers les zones urbanisées du Sud du pays particulièrement dans le District d'Abidjan, ce qui a engendré un certain

nombre de problèmes sociaux dont le difficile accès au logement favorisant ainsi la naissance et le développement d'un autre type d'habitat, les quartiers précaires (Dabié Nassa, 2009). Selon le PNUD (2013), la population du District d'Abidjan qui vit dans des quartiers précaires, est estimée à environ 20% de la population totale. De ce fait, l'Etat a entrepris la réalisation de grands travaux d'infrastructures en matière d'énergies, d'industrialisations, de technologies, de développement humain durable et de logements sur toute l'étendue du territoire national. D'où la mise en place d'une nouvelle politique de logements sociaux.

Notre étude intitulée « Stratégies d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles de la politique du logement social : cas de la cité OPES 1 de Bingerville » comportera les parties suivantes :

La première partie de notre travail porte sur la construction du cadre théorique et méthodologique de l'étude.

La deuxième partie est consacrée à la présentation de la politique publique urbaine en Côte d'Ivoire.

La troisième partie consiste à la présentation des stratégies d'appropriation des logements sociaux à Bingerville.

**1<sup>ère</sup> PARTIE :**

**CADRE THEORIQUE ET  
METHODOLOGIQUE**

# **CHAPITRE 1 : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE**

## **1.1- Justification du choix du sujet**

Dans le cadre de notre mémoire de Master en sociologie du développement urbain, nous avons choisi de travailler sur le sujet suivant : « Stratégies d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles : cas de la cité OPES 1 de Bingerville ».

Trois raisons nous permettent de justifier le choix de ce sujet : les raisons personnelle, sociale et scientifique.

### **1.1.1- La raison personnelle**

Nous avons entendu parler des logements sociaux au journal télévisé de 20 heures de la Radiotélévision Ivoirienne (RTI) en 2014. Depuis ce moment, nous avons commencé à nous intéresser à la politique de logement social en Côte d'Ivoire.

En 2015, un de nos proches qui est un agent de la mairie du Plateau a pris des renseignements pour souscrire au programme des logements sociaux. Un an après sa souscription auprès de la Société Ivoirienne d'Investissement Immobilier (S3I), il ne trouve pas suite à ses requêtes malgré les fonds qu'il a investis dans le processus de souscription. Dans la même année, c'est-à-dire en 2016, une autre connaissance, infirmier d'Etat disposant de biens immobiliers, a souscrit par le biais d'un de ses patients et a pu obtenir un logement social auprès de la société immobilière OPES HOLDING à Bingerville.

De ce fait, nous voulons analyser les stratégies d'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 dans la commune de Bingerville afin de comprendre le fonctionnement de la politique de logement social.

### **1.1.2- La raison sociale**

La ville d'Abidjan regorge au moins 72 quartiers précaires repartis dans les 10 communes du District. Certains de ces quartiers sont situés dans des zones à

risque et d'autres sur des sites formellement lotis (Yao, 2010). Ces quartiers sont construits sur des sites dangereux et inondables.

En 2019, le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme a répertorié 132 quartiers précaires dans le District d'Abidjan. Ces quartiers abritent une population de 1,2 millions d'habitants (MCLAU, 2019). Dans le but d'améliorer les conditions de vie des populations vivant dans ces zones, l'Etat a mis en place un projet d'aménagement. Ce projet vise à doter les quartiers concernés d'infrastructures sociales de base et de réseaux d'assainissement. Pour l'exécution de ce projet, l'Etat a procédé au déguerpissement des habitants.

Nous avons choisi de travailler sur ce sujet afin d'apporter une contribution visant à permettre une implication des acteurs dans la politique d'attribution des logements sociaux afin de réduire le déficit de logement en Côte d'Ivoire.

### **1.1.3- La raison scientifique**

La problématique des stratégies d'appropriation des logements sociaux est une question qui a été peu traitée par les chercheurs en particulier les sociologues.

Les quelques productions scientifiques qui ont été réalisées sur les stratégies d'appropriation des logements sociaux, ont été appréhendées sous divers angles.

Selon le rapport du DAEI/SESP et DGUHC, Compte du logement 2006 et premiers résultats 2007, la mobilité résidentielle a cessé de décliner entre 2003 et 2005 et s'est même redressée dans le parc locatif privé et dans celui possédé par les personnes morales autres que les bailleurs sociaux. L'âge et le revenu étant des déterminants cruciaux de la mobilité des ménages, la liaison mobilité-revenus n'est pas linéaire et différente selon que l'occupant est locataire ou propriétaire. Lorsqu'il y a des changements d'occupants dans les logements, les occupants de profils identiques en matière de revenus élevés ou faibles ou de conditions de logement ont tendance à se succéder. Contrairement aux locataires, les

propriétaires occupants qui prennent possession de leurs logements perçoivent en moyenne des revenus plus élevés que ceux qu'ils remplacent.

Carmen Pía Carrasco (2007) a aussi abordé la question en utilisant les théories et pratique de l'approche du genre pour mettre en relation la politique du logement social et les stratégies des femmes de La Pintāna au Chili. En s'inscrivant dans ce cadre, Carrasco envisage et propose à travers sa thèse, une étude du genre dans la planification urbaine institutionnalisée. En effet, son étude vise à illustrer comment une intervention gouvernementale déjà bien établie peut construire, influencer, modifier ou légitimer certains rapports sociaux de sexe. En d'autres termes, Carrasco cherche à nuancer, retracer et expliciter en quoi une telle politique de logement social et les programmes qui en découlent, peuvent être sous-tendus par certains « contrats de genre ». Pour l'auteur, il est fondamental d'intégrer l'avis des hommes et femmes bénéficiaires dans les processus de diagnostic, de consultation et d'évaluation de l'aménagement de l'habitat subventionné.

Fanny Parise (2015) l'a également étudié dans un contexte économique. Dans sa thèse, Parise s'intéresse aux pratiques et usages des classes populaires et moyennes au sein des résidences sociales et aux mécanismes socio-économiques qui permettent leur émergence. En effet, elle a montré que les stratégies déployées par les ménages sont fonction de leur position dans la hiérarchie sociale, mais également du budget, du niveau de diplôme tout comme du statut d'occupation et du type de logement. Pour elle, l'analyse des stratégies résidentielles des ménages met en exergue l'importance de la prise en considération de la position de l'individu ou du ménage dans la hiérarchie sociale.

Ces auteurs ont mis en évidence le dysfonctionnement des politiques d'attribution des logements. Ils présentent les catégories socioprofessionnelles des acteurs bénéficiaires des logements sociaux sans décrire les moyens, les stratégies ou les ressources sociales mobilisées par ces acteurs.

L'intérêt de cette étude est d'apporter une contribution pour comprendre le fonctionnement de la politique du logement social et les modes d'acquisition de ces logements sociaux. Ceci à travers une analyse sociologique des stratégies ou des ressources sociales d'appropriation des logements sociaux mobilisées par les acteurs sociaux.

## **1.2- Problématique**

L'urbanisation est un phénomène courant dans le monde, car plus de la moitié de la population mondiale vit dans les zones urbaines. L'Afrique et l'Asie qui sont encore essentiellement rurales, connaissent une évolution démographique au sein des villes. En effet, d'après les statistiques de 2017, la population urbaine en Afrique est estimée à 472 millions d'habitants avec un taux d'urbanisation de 40%. En Asie, celle-ci a augmenté de 1,5 milliards d'habitants en 2018 avec un taux d'urbanisation de 48%, soit 43% de la population urbaine mondiale. Cette urbanisation rapide que connaissent les villes actuelles, met une pression sur le logement.

Selon l'ONU-HABITAT, depuis 2000, la population urbaine vivant dans les bidonvilles a augmenté de 725 millions d'habitants atteignant ainsi plus de 860 millions d'habitants en 2013. A cet effet, le besoin de logements est estimé à 96 150 logements par jour sur des terrains enregistrés et viabilisés. Les évaluations concernant le besoin total en termes de logements en Afrique sont établies à environ 4 millions de logements par an avec plus de 60% de la demande visant à loger les populations urbaines vivant dans les bidonvilles, celles-ci ayant diminué de 5 % seulement soit 17 millions de personnes (ONU-HABITAT, 2012). Ce qui va pousser les pays africains à mettre un accent particulier sur la politique du logement.

En Côte d'Ivoire, la politique du logement date des années coloniales. Cette politique sera orientée vers la production de logements économiques pour satisfaire les besoins des populations citadines défavorisées (Dubresson, 1987) et

ceux des « expatriés et coopérants et pour une minorité de l'élite locale » (Parenteau et Charbonneau, 1992).

Au lendemain de l'indépendance, la Côte d'Ivoire a élaboré et mis en œuvre un ensemble de politiques pour favoriser le développement de l'habitat. De ces politiques, sont nées deux sociétés immobilières parapubliques à vocation sociale à savoir la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) et la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA). Ces deux structures qui étaient majoritairement financées par l'Etat, ont produit des logements sociaux et économiques en grande majorité dans le District d'Abidjan et dont l'attribution se faisait soit par location simple, soit par location-vente, soit par vente directe ou par l'accession directe à la propriété (Parenteau et Charbonneau, 1992).

A partir des années 1980, la diminution des financements extérieurs a emmené l'Etat à se désengager dans la production directe de logements et à adopter de nouvelles orientations dans sa politique de logement en confiant le secteur de l'immobilier au privé (Adebayo et al, 2006). Le type de logement produit par le privé n'était accessible qu'à une minorité, en particulier les personnes aisées, ce qui a entraîné la croissance du déficit de logements (Communication en conseil des ministres N°1675 du 7 Novembre 2012).

Aussi, les nombreux problèmes de gouvernance foncière rencontrés ces dernières années, ont favorisé la croissance de ce déficit. En effet, face à l'extension des villes et à la forte demande en logements, l'Etat a mis en place une réforme pour faciliter la sécurisation du foncier urbain et la production de logements. La mise en place de la loi du 02 juillet 2013 relative à l'acquisition de la propriété des terrains urbains, dont le but était de rendre plus simple les procédures et de réduire les délais d'obtention des documents administratifs tels que l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) qui est un titre de propriété et « l'instauration du guichet unique du foncier et de l'habitat n'ont pas permis de résoudre les nombreux problèmes constatés dans ce secteur ; à savoir les

procédures longues et complexes, la cherté du coût d'établissement des titres de propriété, le chevauchement des compétences entre les institutions publiques compétentes en matière foncière » (Kouamé et al., 2016). Ce qui a introduit indirectement des surcoûts au niveau de la production de logements. A cet effet, les besoins annuels pour Abidjan et l'intérieur du pays en termes de logement sont estimés à plus de 400 000 logements en « stock » et 40 000 logements par an (MCLAU, 2012).

Dès 2012, en partenariat avec le privé, l'Etat s'est fixé comme objectif de réaliser 60 000 logements sociaux et économiques afin de combler ce déficit.

Pour la mise en œuvre de ce programme, l'Etat a pris des mesures fiscales en s'appuyant sur les textes de base relatifs à la loi N° 71-683 du 28-12-1971, portant loi de finances pour la gestion 1972 et l'annexe fiscale de la loi N° 2004-271 du 15 Avril 2004 portant mesure en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat. A travers ces mesures, l'Etat s'engage à prendre en compte la purge coutumière et les Voiries, Réseaux et Divers (VRD) et les promoteurs immobiliers à produire les logements. Le processus de production des logements sociaux appelle donc des changements d'orientation dans la politique de logement, d'aménagement urbain et les pratiques de construction et d'acquisition des logements. De ce fait, l'Etat a mis en place des critères ou des modalités institutionnelles permettant de faire le suivi de la gestion et de l'attribution des logements sociaux.

Cette politique de logements dits sociaux se caractérise par un ensemble de réalisations immobilières destinées à des acteurs sociaux ayant des caractéristiques environnementales, économiques et sociales défavorisées.

Cependant, les résultats de nos enquêtes exploratoires ont montré que 70% des habitants des logements sociaux de la commune de Bingerville, particulièrement ceux de la cité OPES 1 de Bingerville sont des ménages qui ne remplissent pas toutes les conditions ou modalités institutionnelles d'acquisition des logements sociaux. Ces résultats ont aussi montré que ce sont les ménages

« nantis » qui s'approprient les logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville.

Malgré les modalités institutionnelles proposées, des ménages « nantis » mobilisent des stratégies ou ressources sociales pour s'appropriier les logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville.

Quelles sont les stratégies que mobilisent les ménages dans l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles proposées ?

Pour répondre à cette préoccupation, il convient de nous poser les questions subsidiaires suivantes :

- Quelles sont les idéologies que les ménages de la cité OPES 1 associent aux acteurs institutionnels de la politique du logement social ?

L'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville répond des relations interpersonnelles qui expliquent les pratiques des acteurs face aux modalités institutionnelles proposées.

- Quelle est la nature des relations interpersonnelles entre les ménages et les acteurs institutionnels dans l'appropriation des logements sociaux ?
- Quels sont les enjeux sociaux associés à l'appropriation des logements sociaux ?

### **1.3- Objectifs**

L'objectif désigne le but ou le résultat que l'on veut atteindre. Pour cette étude, les objectifs se présentent sous deux aspects : l'objectif général et les objectifs spécifiques.

#### **1.3.1-Objectif général**

L'étude vise à analyser les stratégies d'appropriation des logements sociaux des ménages de la cité OPES 1 de Bingerville.

### **1.3.2- Objectifs spécifiques**

De façon spécifique, notre étude vise à :

- Identifier les idéologies associées aux acteurs de la politique du logement social ;
- Définir la nature des relations interpersonnelles entre les acteurs dans l'appropriation des logements sociaux ;
- Saisir les enjeux sociaux de l'appropriation du logement social.

### **1.4- Revue de la littérature**

La revue de la littérature présente les travaux des différents auteurs ayant abordé des thématiques sur notre sujet d'étude.

Les recherches portant sur l'appropriation des logements sociaux démontrent comment certains acteurs sociaux réussissent à s'approprier les logements sociaux tandis que d'autres n'y parviennent pas. Dans cette littérature, l'appropriation de l'habitat se définit comme l'ensemble des pratiques et, en particulier des marquages qui lui confèrent les qualités d'un lieu personnel (Raymond et al, 2001). Elle correspond au processus de recherche d'un nouvel équilibre social et à la dynamique d'une identité individuelle. Ainsi, les études menées sur l'appropriation conduisent à plusieurs analyses ou approches théoriques qui peuvent être appréhendées à trois (03) niveaux :

Le premier niveau d'analyse s'intéresse à la politique de gestion et d'attribution du logement social. Ce niveau permet de mieux cerner les différents modes d'attribution des logements sociaux et de faire ressortir les limites des politiques de gestion et d'attribution des logements sociaux.

Le second niveau d'analyse s'intéresse aux rapports dans les groupes sociaux dans l'appropriation des logements sociaux. Il s'agit de définir les types de relations que les individus entretiennent au sein des groupes sociaux pour l'acquisition des logements à caractère sociaux. Ce second niveau permet de

déterminer les ressources sociales mobilisées par les acteurs dans l'appropriation des logements sociaux.

Le troisième niveau d'analyse s'intéresse à la perception du logement social. Il s'agit de saisir les représentations sociales que les acteurs se font du logement social et ainsi que les enjeux d'appropriation.

#### **1.4.1- Les politiques de gestion et d'attribution du logement social**

Cette partie traite des politiques de gestion et d'attribution du logement social. Ces analyses institutionnelles incluent les changements organisationnels inhérents à toute appropriation.

Beurthey (2015) a montré dans sa thèse « Enjeux identitaires et mobilité résidentielle dans le cadre de la rénovation urbaine » que les conditions d'attribution des logements du parc social sont déterminantes dans la reconstruction du lien social. Pour elle, ces conditions contribuent au déploiement d'un nouveau rapport à l'espace. Aussi, elles contribuent aux modalités d'intégration des populations déplacées. Cette double appréciation a contribué à la redéfinition de l'espace dans ses trois dimensions spatiale, sociale et symbolique à laquelle sont confrontés les habitants. Elle a également contribué à structurer son analyse et à proposer des constats. D'une part, à la relation des individus à l'espace social, et d'autre part, aux enjeux « identitaires » que les modifications imposées par la distribution géographique des populations et de la morphologie sociale induisent.

Delaporte (2012) dans son article « L'accès au logement social des ménages défavorisés : les stratégies mises en œuvre par les travailleurs sociaux », a montré que malgré le verrouillage du système par les acteurs centraux, « l'ingénierie sociale » développée par les professionnels du travail social permet l'accès au logement social de ménages défavorisés. Ce mécanisme résulte d'une délégation importante des missions de service public liées au logement vers le secteur associatif. Pour l'auteur, le secteur associatif de l'insertion par le logement est soumis à une concurrence interne entre ses différents acteurs. Elle explique

que si la compétence de l'accompagnement vers le logement incombe aux communes, la mise en œuvre d'une obligation réglementaire en matière de dotation en travailleurs sociaux notamment au-delà d'un certain nombre de demandeurs de logement social est enregistrée sur leur territoire.

Leloup (2010) dans son article « Présentation : Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux », présente le logement comme un bien de consommation qui fait l'objet d'une marchandisation croissante. Selon lui, les ménages défavorisés éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder à un logement de qualité à un prix acceptable. La question de l'accession des ménages à un toit apparaît dès lors comme une question centrale de la politique du logement. En effet, Leloup souligne que le désinvestissement relatif de l'État dans les politiques du logement a été concomitant à une diversification des actions menées impliquant de plus en plus souvent des partenariats entre les secteurs publics, associatifs et privés. Ces actions sont aussi porteuses d'un nouvel appel à la mobilisation et à la participation démocratique des milieux locaux. Aussi, il affirme que ces actions valorisent l'image de l'habitat et de la ville fondée sur un développement équilibré et harmonieux, bien loin des politiques publiques menées en la matière. Les évolutions du marché du logement ont ainsi modifié la place, longtemps dominante, de la maison individuelle dans les stratégies résidentielles des ménages.

Dans cette partie, les écrits montrent essentiellement comment les facteurs institutionnels constituent un frein à l'attribution des logements sociaux et la déficience des politiques du logement social. En effet, les auteurs mettent l'accent sur les mécanismes de négociation sociale et les pratiques sociales face à l'appropriation des logements sociaux. Ainsi, il est aussi important de tenir compte des relations entre les acteurs au sein des groupes sociaux comme facteur de l'appropriation du logement social. La seconde partie de la revue s'attache donc à mettre en exergue ce facteur.

#### **1.4.2- Les rapports des groupes sociaux dans l'appropriation des logements sociaux**

Les rapports sociaux qui constituent le réseau social par lequel les informations sur le logement social peuvent circuler, est un facteur important dans l'appropriation du logement social. En effet, les réseaux participent à la formation de mouvements sociaux pour développer des stratégies d'appropriation des logements sociaux. Ils justifient souvent leurs actions puisque le réseau social est un processus social par lequel un groupe d'individus s'approprié les logements sociaux.

Demoulin (2015), dans son article « La participation des locataires dans le contexte de la mission sociale des organismes HLM : objectif social et objectif gestionnaire », s'est attachée à discuter l'aspect social de la participation des locataires dans les organismes HLM. Elle a montré dans son analyse que l'objectif social et l'objectif gestionnaire de la participation sont étroitement liés au sein des organismes HLM. Pour elle, l'accomplissement de l'objectif gestionnaire permet de pérenniser la réussite de l'objectif social. En effet, l'analyse des fiches de poste et des documents de communication des bailleurs montre que la participation des locataires est au cœur de leurs pratiques professionnelles. Selon Demoulin, les conseillers sociaux interviennent principalement dans l'accompagnement social individuel, dans le domaine des impayés de loyer, de l'adaptation des logements et des conflits de voisinage. Elle ajoute que la participation est essentielle pour que l'action puisse prendre forme. La mise en œuvre de la participation dans ces processus n'est pas réglementairement imposée aux organismes HLM, mais ils la présentent de manière consensuelle comme l'instrument le plus adapté pour permettre l'accomplissement de la mission sociale qui leur est demandée.

Romanovski et Piantoni (2008) ont montré à travers leur étude portant sur « Les stratégies d'accès au logement des Haïtiens dans l'agglomération de Cayenne comme facteurs de restructuration urbaine » que les pratiques des Haïtiens de la commune de Cayenne s'inscrivent dans un projet d'intégration à la

société guyanaise. Pour eux, si l'habitat en constitue la facette la plus visible, ces pratiques sont au cœur d'enjeux et de systèmes d'acteurs fortement impliqués dans l'espace local et régional. Romanovski et Piantoni expliquent que cette mutation structurelle se traduit par un investissement des immigrés dans le militantisme associatif, syndical et au sein de partis politiques, et dans l'ambition d'influer sur l'aménagement et la structuration des nouveaux quartiers bâtis de Cayenne et surtout de Matoury. Ils soutiennent que ces pratiques traduisent le sentiment d'appartenance et de responsabilité par rapport à ces nouveaux espaces d'implantation. Il s'agit de la construction des logements en dur, la gestion collective du quartier dans la propreté, le pavage, l'installation des services publics de base. Ainsi, les modes d'accession au foncier et au logement illustrent un décroissement socioculturel et socio-spatial reposant sur une « instrumentalisation » réciproque du collectif pour servir la cause socioculturelle. Les réseaux sociaux sont présentés ici par Romanovski et Piantoni, comme un système d'appartenance et d'intégration des acteurs sociaux au sein des groupes sociaux influents qui favorisent l'accession au logement des Haïtiens.

Olivier (1997), dans son article « Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers », s'est intéressé à l'appropriation des espaces communs et à son évolution actuelle. Selon elle, la majorité des transactions immobilières prend encore la forme de l'échange qui est la forme classique du marché socialiste du logement. Elle concerne le secteur d'Etat et le secteur coopératif. En effet, Olivier souligne que la plupart de ces transactions se font par relations ou par de petites annonces et plus rarement par les agences immobilières. Elle ajoute que le passage en propriété individuelle se fait assez facilement parce que les « gens » se connaissent bien, vivent ensemble depuis 20 ou 30 ans et sont capables de s'entendre. En effet, selon elle, dans les logements où les trois-pièces sont devenus trop grands pour un couple retraité ou pour une personne seule, il est plus avantageux d'avoir deux petits appartements,

un pour soi et un pour les petits-enfants devenus étudiants. Olivier rappelle qu'il faut considérer l'ensemble de la famille et la situation des différentes générations pour comprendre les stratégies de maintien dans les lieux ou de location, d'échange ou de vente.

Les écrits de cette partie s'appuient principalement sur les réseaux de relations interpersonnelles dans le processus d'appropriation des logements sociaux. En effet, les auteurs montrent que le fait de s'approprier le logement social est le résultat d'un jeu social entre les acteurs. Ici le réseau joue un rôle important dans l'appropriation du logement social. De ce fait, cette dernière partie s'attèle à mettre en exergue la perception du logement social face aux modalités institutionnelles proposées.

### **1.4.3- La perception de l'appropriation du logement social**

Larceneux (2011), dans son article « J'habite donc je suis » a montré qu'acheter un bien immobilier est un acte très majeur pour l'acquéreur. Il affirme que le marché du logement n'est pas un marché ordinaire puisqu'il fonctionne sur des règles purement rationnelles d'optimisation. Selon Larceneux, deux grands types de facteurs concourent généralement à expliquer les décisions d'achats. Il s'agit des facteurs d'ordre sociologique qui sont souvent externes mais ancrés au sein de trajectoires professionnelles et familiales que l'individu a tendance à subir, et des facteurs individuels qui sont plus en rapport avec les liens qu'il peut entretenir avec son logement. Il explique que l'achat d'un bien immobilier est souvent pensé comme une démarche d'investissement et rationnelle maximisant des critères objectifs, c'est pourquoi la compréhension de la dimension émotionnelle de l'achat d'une résidence principale et les représentations qu'ont les acheteurs d'un bien aussi impliquant que leur logement, est fondamentale.

Arrif (2009) a montré dans son article « Les représentations sociales liées au lieu de résidence au sein du parc de Bercy », que les résidents du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris se représentent le parc de Bercy comme un lieu de bien

être psychologique, tandis que les résidents hors du 12<sup>ème</sup> arrondissement, se le représentent comme un lieu d'activités et de qualité du cadre de vie. Pour l'auteur, la détente a une représentation affective et de bienfait physique comme une amélioration de la vie quotidienne. Il ajoute aussi que le lieu de résidence joue un rôle dans l'influence des préférences des individus tout particulièrement les personnes qui résident près des espaces verts.

Barry et Wallez (2006), dans leur article « Les représentations du parc HLM au sein de ménages du Nord-Pas-de-Calais », s'intéressent au système représentatif du parc HLM ayant cours chez les ménages. Leur analyse porte d'une part sur la relation entre les représentations du parc HLM et les critères de satisfaction du logement privilégiés par les ménages, et d'autre part sur la relation entre les représentations du parc HLM et la mobilité résidentielle des ménages. De ce fait, ils ont fait ressortir trois types de représentations. La première représentation du parc HLM se caractérise par une dénonciation des nuisances qui prend souvent la forme d'une stigmatisation de ces logements. La deuxième représentation se présente comme un changement de forme en matière d'habitat à savoir la maison qui est une représentation du logement HLM autour de laquelle se retrouvent les locataires qui veulent rompre avec leur condition misérable. La troisième représentation est plus sociale parce qu'elle concerne les jeunes qui ne peuvent évoluer dans leur emploi, dans leur mode de vie et dans leurs projets personnels. En effet, Barry et Wallez soulignent que les représentations qu'ont les jeunes du parc HLM sont déterminées par les conditions économiques dans lesquelles ils vivent. Pour eux, il apparaît également que les représentations sont déterminées par la trajectoire résidentielle des ménages, le fait que ceux-ci ont eu ou non une expérience de logement dans le parc HLM et le caractère choisi ou subi des conditions de logement.

Les travaux présentés dans cette revue de littérature mettent d'abord en avant les facteurs institutionnels dans l'explication des pratiques sociales liées à l'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles. Ces

facteurs mettent en exergue l'absence d'une gestion institutionnelle équilibrée par les acteurs dans la politique d'attribution du logement social. Ensuite, ce sont les rapports des acteurs dans les réseaux de relations interpersonnels dans le processus d'appropriation du logement social qui se relève être un facteur explicatif dans les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles. En effet, selon ces auteurs, même si la décision d'habiter est individuelle, elle est avant tout le produit des interactions entre les acteurs d'un réseau social. De ce fait, l'appropriation des acteurs en dehors des groupes sociaux, apparaît comme un processus socialement construit dans la mesure où les acteurs sociaux mobilisent un ensemble de ressources sociales pour y parvenir. Enfin, une autre catégorie d'acteurs fait des perceptions du logement social dans le processus d'appropriation des logements sociaux, un facteur clé dans la compréhension des pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux.

Cela dit, ces études mettent moins en avant les différents types de perceptions qui structurent les rapports des acteurs entre eux et à l'appropriation du logement social. De fait, tout en s'inscrivant dans la continuité de ces travaux, cette étude met l'accent sur les perceptions relatives à la politique du logement social ainsi que ces acteurs institutionnels. Ces perceptions participent à la construction sociale du phénomène à l'étude, de par leurs fonctions d'orientations des comportements vis à vis des logements sociaux. De plus, elle insiste sur la nature des relations dans le réseau social qui interviennent dans le processus de l'interprétation des relations interpersonnelles d'appropriation des logements sociaux.

### **1.5-Perspective théorique de l'étude**

L'étude s'inscrit dans le domaine de la sociologie urbaine plus précisément la sociologie du logement et de l'habitat. Pour analyser les stratégies des ménages de la cité OPES 1, l'étude fait appel à la sociologie des organisations où elle mobilise la théorie de l'analyse stratégique de Crozier et Friedberg (1992).

## **1.5.1- Le champ spécifique de recherche : de la sociologie du logement et de l'habitat à la sociologie des organisations**

### **1.5.1.1- De la sociologie du logement et de l'habitat...**

Le phénomène de l'appropriation du logement social s'inscrit dans le champ de la sociologie du logement et de l'habitat en ce sens que la question spécifique de recherche à savoir celles des pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux des ménages de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles, traite du rapport de ces acteurs au logement social et aux questions des politiques publiques urbaines. En effet, la sociologie du logement et de l'habitat appréhende l'habitat comme médiateur d'un bien-être universel (s'abriter), qui supporte un chez-soi identitaire et incorpore des traits culturels et sociaux majeurs des groupes pour transmettre des références collectives (Tapie, 2010). Ainsi, cette étude tente d'analyser les rapports sociaux des acteurs de la cité OPES 1 de Bingerville à l'appropriation des logements sociaux. En effet, les pratiques sociales ont un impact sur la politique du logement social en ce sens que les pratiques sociales comme l'appropriation des logements sociaux accentuent par exemple la participation communautaire des ménages au sein de ladite cité. Il s'agit donc d'étudier de manière spécifique, les relations sociales qui se construisent autour des problèmes liés à l'accès au logement. Au regard de ce qui précède, étudier le fait social qu'est les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles revient à saisir les relations sociales qui se construisent autour de la problématique de l'accès à un logement décent et durable.

En outre, la question de « redistribution » de ressources sociales en fonction des besoins en logement des ménages et les attributions des logements sociaux ont été progressivement redéfinies comme un problème à la fois de satisfaction des besoins en logement et de l'occupation de l'espace désigné par l'expression de mixité sociale (Sala Pala, 2010). Dans ce contexte, l'habitat s'appréhende comme un « terroir » (Muller, 1990). Pour lui, c'est le « terroir » qui confère aux

individus leur identité fondamentale. Il affirme aussi que chaque « terroir » fonctionne comme un système relativement « clos » capable de se reproduire.

Notons qu'il est tout aussi pertinent de rattacher la sociologie du logement et de l'habitat à la sociologie des organisations afin de mieux répondre à la question de recherche. De ce fait, pour traiter le rapport des acteurs au logement social, l'approche théorique mobilisée s'inscrit dans la sociologie des organisations.

### **1.5.1.2- à la sociologie des organisations**

#### **❖ *L'organisation comme système d'action collective organisée***

La sociologie des organisations, en étudiant le phénomène de l'organisation, soulève certaines problématiques récurrentes, qui sont souvent liées aux rapports entre les organisations. Bernoux (2001) a présenté les bases de l'analyse stratégique partant de l'idée qu'à l'intérieur des organisations les différents acteurs étaient des acteurs stratégiques et que l'organisation ne pouvait être vue comme une « machine » qui avait pour seule et unique finalité de remplir les objectifs que lui assignaient ses dirigeants. En effet, il apparaît qu'il faut dépasser le thème de l'organisation et le remplacer par celui d'action collective organisée. Nous allons donc regarder comment une politique publique constitue un champ d'interaction pour les organisations, les individus et des groupes. Il s'agit de transposer l'analyse de Crozier et Friedberg au niveau de la politique du logement social considérée comme une action collective organisée, et de découvrir le comportement de l'organisation dans un ensemble systémique largement conditionné.

Selon Bernoux, les multiples stratégies et objectifs des différentes organisations au sein d'une politique publique s'ordonnent en système d'interactions et d'interdépendances. Dans ce cadre, les acteurs se situent dans des relations en termes de pouvoir par la maîtrise de zones d'incertitude et des jeux d'alliances. Ces zones d'incertitude donnent lieu à l'adaptation de la structure

grâce à certains aménagements internes. Il s'agit donc d'appréhender comment les acteurs perçoivent la politique du logement social et comment ils s'organisent pour s'en approprier et l'adapter à leur mode d'habiter.

### ❖ *Les réseaux*

Pour Crozier et Friedberg (1977), l'organisation se présente comme une construction d'acteurs qui négocient, passent des alliances, s'organisent en système d'action concret par le fait qu'ils contrôlent une zone d'incertitude importante dans l'organisation. Aussi, la collaboration entre organisations est fréquente et joue un rôle important dans la détermination de son « avenir » surtout lorsqu'elle agit de concert avec d'autres organisations (Bernoux, 2001). Ainsi, elles peuvent produire de l'incertitude, se coaliser et fabriquer des réseaux formels ou non. Les réseaux sont des lieux d'apprentissage qui peuvent donner lieu à des échanges, qui encouragent une évaluation commune des problèmes d'un domaine et facilite l'existence de valeurs et de règles communes.

Les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville ont des perceptions de l'appropriation du logement social et ces perceptions construisent leurs rapports aux logements sociaux et orientent leurs pratiques sociales face à celui-ci. De ce fait, la mobilisation de la théorie de l'analyse stratégique est pertinente pour analyser les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles. On retiendra que cette étude s'inscrit dans la sociologie du logement et de l'habitat, qui pour analyser la construction sociale des pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles, fait appel à la sociologie des organisations dans laquelle où elle mobilise la théorie de l'analyse stratégique de Crozier et Friedberg (1977).

#### **1.5.2- Cadre de référence théorique**

La théorie sociologique utilisée pour aborder la question des pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux face aux modalités

institutionnelles proposées, est la méthode de l'analyse stratégique développée par Crozier et Friedberg. L'analyse stratégique développée par Crozier et Friedberg (1977) est un modèle d'analyse organisationnelle qui s'articule autour de la compréhension des relations entre acteurs interdépendants. En effet, Crozier et Friedberg identifient cinq ressources stratégiques à leur théorie à savoir l'expert qui a la possession d'un savoir difficilement substituable ; le marginal sécant qui a le contrôle des relations entre l'organisation et l'environnement ; l'acteur de réseau qui a la maîtrise de l'information et de la communication ; et l'acteur de contrôle qui a la connaissance et l'utilisation des règles organisationnelles, et l'attribution des moyens financiers, matériels, humains (Alima, 2011). Selon eux, les stratégies des acteurs traduisent leurs enjeux ou leurs objectifs propres en situation, ce que les acteurs cherchent à obtenir, ce qu'il peut perdre ou gagner. Ces stratégies se traduisent également par des formes particulières de relations avec les autres acteurs. Il s'agit des relations d'opposition, des relations d'alliance et des relations de négociation.

La conceptualisation de l'action collective se fait à travers l'analyse des systèmes d'action concrète. Dans les systèmes d'action concrète ou dans l'organisation, les relations des acteurs se structurent dans un modèle interactif et interdépendant. Ce système recouvre deux réalités telles que le système de régulation des relations ; il s'agit des règles de relations que les acteurs se donnent pour résoudre des problèmes quotidiens de l'organisation, et le système des alliances et contraintes ; il s'agit des alliances officieuses que les acteurs nouent au sein d'un système. Ces alliances sont essentiellement dues aux perspectives nécessairement différentes les unes des autres. Dans le système d'action collective comme dans les jeux, les processus d'interaction sont régulés par des règles du jeu grâce auxquelles les acteurs « règlent et gèrent leurs dépendances mutuelles » (Friedberg, 1993). Les règles peuvent être définies à partir de la structure formelle de l'organisation mais aussi par les pratiques informelles des acteurs. Les règles sont une indication de l'existence de relations de pouvoir entre plusieurs acteurs.

L'utilisation qui est faite des règles, fait partie de l'ensemble des stratégies que les différents acteurs utilisent pour atteindre leurs fins. Toute structure d'action collective se constitue comme un système de pouvoir. Friedberg (1993) définit le pouvoir comme « la capacité d'un acteur à structurer des processus d'échange plus ou moins durables en sa faveur, en exploitant les contraintes et opportunités de la situation pour imposer les termes d'échanges favorables à ses intérêts ». D'après Crozier et Friedberg (1977), l'étude des relations de pouvoir permet de dégager des stratégies d'acteurs relativement stables. La stratégie des acteurs représente leur position, leur parti dans le jeu. Les stratégies des acteurs sont fonction de leurs intérêts mais aussi de leurs ressources. Les ressources peuvent prendre la forme de savoirs, d'une expertise, d'un statut, d'une légitimité dépendamment des perceptions des différents acteurs. L'analyse stratégique offre une conceptualisation de l'action collective qui permet d'interpréter les relations entre les acteurs dans un contexte donné.

Cette approche de l'analyse stratégique développée par Crozier et Friedberg permet d'analyser les pratiques sociales de l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 dans la commune de Bingerville. En effet, elle permet de mettre en évidence les ressources sociales dont disposent les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville. Cette approche traduit les relations de pouvoir telles qu'observées chez les acteurs dans la construction et l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville.

Les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux se structurent autour des relations interpersonnelles des acteurs qui se traduisent par les systèmes de l'action collective organisée.

## **1.6- Modèle d'analyse**

Le modèle d'analyse présente l'hypothèse de recherche et le cadre d'opérationnalisation de l'hypothèse qui consiste à traduire les concepts de l'hypothèse de manière précise en référent empiriques.

### **1.6.1- Hypothèse de recherche**

Par rapport à la question de recherche, la présente étude sur les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux se structure autour de l'hypothèse suivante :

Les ménages mobilisent la participation communautaire comme stratégies d'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles proposées.

L'appropriation des logements sociaux représente la variable dépendante et la participation communautaire des ménages constitue la variable indépendante de l'hypothèse de recherche.

L'opérationnalisation de l'hypothèse au travers du modèle d'analyse va donc consister à passer du langage théorique au langage de l'observation. Cela par la traduction en référents empiriques du concept de participation communautaire, par la délimitation de ses dimensions et indicateurs.

### **1.6.2- Opérationnalisation de l'hypothèse**

L'hypothèse formulée, est constituée de deux (02) variables : la variable dépendante : appropriation des logements sociaux, et la variable indépendante : participation communautaire, et établit une relation entre le concept d'appropriation et le concept de participation communautaire. C'est pourquoi la présente section est consacrée à montrer comment la participation communautaire des ménages conduisent à l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville. Ainsi, la variable dont les dimensions et les indicateurs seront construits est le concept « participation communautaire » (**Voir tableau 1**).

**Tableau 1: récapitulatif de l'opérationnalisation de la variable indépendante**

Variable indépendante	Dimensions	Indicateurs
La participation communautaire	Relationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relation de confiance entre les ménages et le promoteur</li> <li>- Relation d'affinité entre les ménages (visites)</li> <li>- Relation de collaboration entre les ménages et le promoteur (réunion)</li> <li>- Relation de solidarité entre ménages (entraide)</li> <li>- Relation de proximité entre ménages (voisinage)</li> </ul>
	Symbolique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le syndic</li> <li>- Les rassemblements des ménages</li> <li>- Les cotisations des ménages</li> <li>- Les mobilisations des ménages</li> <li>- L'auto-animation de la cité (plan d'action du syndic)</li> <li>- L'autogestion du cadre de vie (aménagement des espaces de jeux, construction de la clôture extérieure de la cité et du portail de l'entrée principale de la cité)</li> <li>- L'auto-construction du logement (modification personnelle des logements sociaux par les ménages)</li> </ul>

### ❖ **La participation :**

La participation désigne des pratiques de concertation ou même de travail étroit dans le cadre d'une relation complexe souvent ambiguë avec la puissance publique (Bresson, 2014). Cette participation s'exprime à travers l'autogestion du cadre de vie, l'auto-construction du logement et l'auto-animation du quartier. Elle peut aussi relever d'une initiative venue de manière spontanée des habitants, et qui doit ensuite trouver le moyen de se structurer l'action collective. Selon Bresson, la participation des acteurs « défavorisés » peut être d'origine externe, suscitée, guidée, et peut nécessiter une mobilisation. Cela indique que l'initiative revient à d'autres acteurs souvent eux-mêmes représentants de la puissance publique ou qui agissent dans le cadre des politiques publiques.

### ❖ **La communauté :**

La communauté est à la fois un endroit où vivent des gens, l'interaction entre ces gens, les sentiments qui naissent de cette interaction, la vie commune qu'ils partagent et les institutions qui règlent cette vie (Laval, 2016). Pour Laval, la communauté produit autant le collectif que des biens et des services. L'auteur ajoute aussi qu'en communauté, ce n'est pas la similitude des individus qui fait la force collective, mais c'est plutôt la complémentarité de leurs différences dans l'activité collective. Ainsi, la communauté renferme donc les dimensions de l'appartenance, de l'héritage, de l'identité, de l'interconnaissance immédiate.

### ❖ **La participation communautaire :**

Partant de ce qui précède, la participation communautaire se définit comme une action collective par laquelle les acteurs prennent des initiatives militantes et qui, par un mouvement spontané, s'organisent pour atteindre leurs objectifs.

Les rapports d'appropriation d'un groupe social s'expliquent par l'appartenance à des réseaux de relations interpersonnelles. En effet ces réseaux relationnels sont des canaux de communication qui constituent les itinéraires relationnels par lesquelles les informations sur l'appropriation des logements

sociaux sont véhiculées. C'est à travers ces réseaux que se construisent les stratégies ou les modes d'appropriation des logements sociaux. Ces pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux sont mises en évidence à travers trois (03) dimensions : la dimension relationnelle et la dimension symbolique.

#### ❖ **La dimension relationnelle**

La dimension structurelle renvoie à l'ensemble des ressources relationnelles qui construisent les conceptions de la politique du logement social. Selon Crozier et Friedberg, les relations interpersonnelles sont des canaux de communication plus efficaces qui participent à l'appropriation des logements sociaux. Ces réseaux correspondent aux relations entre les individus qui partagent un langage commun et des affinités sociales et économiques. Ces individus sont donc en interaction avec d'autres acteurs dans un réseau où ils s'échangent les logements sociaux, considérés comme un « bien ». Les indicateurs de cette dimension chez les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville sont :

- Relation de confiance entre les ménages et le promoteur ;
- Relation d'affinité entre les ménages (visites) ;
- Relation de collaboration entre les ménages et le promoteur (réunion) ;
- Relation de solidarité entre ménages (entraide) ;
- Relation de proximité entre ménages (voisinage).

#### ❖ **La dimension symbolique**

Cette dernière dimension retenue du concept de participation communautaire est relative aux stratégies et actions collectives de l'appropriation des logements sociaux avec les expériences passées, les pratiques sociales et normes d'utilisateurs. Elle met en exergue des pratiques sociales relatives à l'appropriation des logements sociaux. Les indicateurs de ces pratiques sociales chez les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville sont :

- Le syndic ;
- Les rassemblements des ménages ;
- Les cotisations des ménages ;
- Les mobilisations des ménages ;
- L'auto-animation de la cité (plan d'action du syndic) ;
- L'autogestion du cadre de vie (aménagement des de jeux, construction de la clôture générale de la cité et du portail de l'entrée principale de la cité) ;
- L'auto-construction du logement (modification personnelle des logements sociaux par les ménages).

Le tableau qui suit met en exergue les différentes dimensions et indicateurs de la variable indépendante : « Participation communautaire des ménages ».

L'objectif du cadre opérationnel est d'indiquer les données à recueillir en vue d'analyser et de donner sens aux différentes formes et relations qu'elles entretiennent entre elles. Il importe de ce fait, d'anticiper du sens des relations entre variables et indicateurs et les variations de celles-ci.

L'hypothèse telle que formulée situe la présente étude dans une perspective compréhensive. Il s'agit donc d'identifier, et d'analyser les référents idéologiques qui justifient les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux à Bingerville ainsi que les rapports sociaux dans lesquels sont inscrits les acteurs dans le champ d'appropriation des logements sociaux à Bingerville. De façon concrète, il s'agit d'identifier et d'analyser les constantes au niveau des dimensions et indicateurs cités.

## **CHAPITRE 2 : CADRE METHODOLOGIQUE DE L'ETUDE**

Ce chapitre consiste à prévoir les opérations qui devraient être effectuées pour la réalisation de notre étude. Ces opérations portent sur la délimitation du champ de l'étude, les techniques de collectes de données à savoir l'observation, la recherche documentaire, l'entretien par lequel un échantillonnage sera réalisé ainsi que la méthode de dépouillement et d'analyse des données.

### **2.1- Délimitation du champ de l'étude**

La délimitation du champ de l'étude prend en compte le champ géographique, le champ social et le champ sociologique de l'étude.

#### **2.1.1- Champ géographique**

La commune de Bingerville couvre une superficie de 10 200 hectares. Située à plus de 18 Kilomètres du centre-ville d'Abidjan, la commune de Bingerville est limitée au Nord par la Commune d'Abobo, au Sud par la Lagune Écrié, à l'Est par les Lagunes Adjin et Potou, et à l'Ouest par la Commune de Cocody. La ville est traversée par la lagune Ebrié. Les coordonnées géographiques du site sont les suivants : Latitude : 5°21' Nord, Longitude : 3°54'Ouest, Altitude moyenne : 50 m. Aujourd'hui, face à l'urbanisation et à l'étalement urbain, Bingerville s'est carrément intégrée à la ville d'Abidjan. Selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de l'année 2014 (RGPH 2014), la population de Bingerville est estimée à 91 319 habitants.

La population de Bingerville est composée en majorité d'Ébrié. Bingerville accueille de nombreux ivoiriens issus de toutes les régions du pays. On y retrouve également des étrangers. Les langues les plus parlées sont le Français, le Dioula et l'Ébrié.

### **2.1.2- Champ social**

La politique du logement social de l'Etat, fait intervenir trois catégories d'acteurs. Il s'agit des acteurs publics, les acteurs privés et les acteurs bénéficiaires. Les acteurs publics concernés sont la Direction du Logement Social du MCLAU, la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat du MCLAU, et le Centre de Promotion des Logements Sociaux (CPLS). Ces acteurs interviennent la mise en place de la politique de construction et d'attribution des logements sociaux. Les acteurs privés concernés sont les entreprises de promotion immobilière agréées. Dans le cadre de notre étude, l'acteur du privé concerné est la société de promotion immobilière OPES HOLDING SA. Elle intervient dans la construction des logements sociaux. Pour cette étude, les acteurs bénéficiaires concernés sont le syndic et les ménages qui habitent la cité OPES 1 de Bingerville.

Les rapports entre les différentes catégories d'acteurs se présentent d'une part, sous la forme de collaboration entre les acteurs publics et le promoteur immobilier OPES HOLDING SA et d'autre part, sous la forme d'échange entre le promoteur immobilier OPES HOLDING SA et les ménages.

En effet, le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme(MCLAU) attribue la parcelle de terrain à OPES HOLDING qui construit, fait la promotion des logements sociaux et les attribue aux ménages qui les achètent en suivant la procédure d'acquisition établi par l'Etat.

Les ménages qui s'approprient les logements sociaux de la cité OPES 1 y habitent de façon progressive. Certains ménages modifient l'architecture de leur logement social en apportant de nouvelles commodités qui n'existaient pas auparavant. Ceci dans le but d'améliorer leurs conditions de vie et d'habitation.

### **2.2- Technique de collecte des données**

Notre étude s'inscrit dans la recherche qualitative. Ainsi, pour la réalisation de notre étude, nous utiliserons les techniques de collectes de données suivantes : la recherche documentaire et l'entretien.

### **2.2.1- La recherche documentaire**

La recherche documentaire constitue l'étape fondamentale de notre travail. Elle nous a permis de faire la reformulation de notre sujet de recherche et de découvrir le type de recherche que nous devrions entreprendre. Elle nous a également permis de connaître les outils méthodologiques que nous utiliserons.

En effet, nous avons lu de nombreux ouvrages de sociologie, d'institutions et structures de recherche ainsi que des articles scientifiques et de presses électroniques sur les stratégies d'appropriation des logements sociaux.

L'existence de quelques travaux sur le logement à Abidjan nous a facilité l'accès aux données et la collecte d'informations documentaire.

Les documents qui ont été utilisés dans ce travail, proviennent de bibliothèques en ligne. Il s'agit de cairn.info, persee.fr, HAL archives-ouvertes.fr, openedition.org, norois.revues.org, Google Scholar, etc. Certains documents administratifs ont été auprès des institutions telles que le ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme et en ligne sur les sites officiels des autres institutions.

### **2.2.2- L'entretien**

Pour la réalisation de notre étude, nous utiliserons l'entretien semi-directif comme technique pour la collecte des informations sur le terrain. Ainsi, nous utiliserons comme outil d'enquête un guide d'entretien semi-directif.

Pour cette étude, le guide d'entretien semi-directif s'adresse au Directeur Administratif et Financier de OPES HOLDING Côte d'Ivoire, au président du conseil syndical de la cité OPES 1, ainsi qu'aux ménages de la cité OPES 1 qui ne respectent les modalités institutionnelles d'acquisition des logements sociaux.

Les différentes interviews que nous effectuons avec les enquêtés de la cité OPES 1 permettent d'apporter des compléments d'informations indispensables à l'achèvement de ce travail.

### **2.3- L'échantillonnage**

Pour la réalisation de ce travail, nous avons opté pour la méthode d'échantillonnage non probabiliste. La méthode d'échantillonnage non probabiliste permet de mesurer la fiabilité et la qualité des données, et aussi de comparer les résultats de l'enquête aux informations dont disposent les enquêtés. Le choix des enquêtés s'est fait selon leurs capacités à fournir des opinions et des informations variées sur les unités d'analyses définies par l'étude.

L'étude a donc été menée auprès du directeur du logement social du MCLAU ainsi que le directeur administratif et financier de la société de promotion immobilière OPES HOLDING SA. Elle retient aussi les ménages nantis qui ne respectent pas les modalités institutionnelles d'acquisition des logements sociaux et qui habitent la cité OPES 1.

La collecte de données auprès des différentes catégories d'acteurs s'est faite en mobilisant la technique de l'échantillonnage par réseau. En effet, les participants à l'étude ont été sélectionnés par le recours à des connaissances sur le terrain. Ce réseau s'est étendu en boule de neige à la suite de la description des rapports entre les acteurs au cours des entretiens. Il s'agit de rechercher quelques personnes correspondant aux acteurs concernés qui nous ont permis de rencontrer des personnes similaires. Cette technique consiste à choisir des éléments à travers des réseaux sociaux, d'amitiés et de connaissances, etc. (Dufour et Larivière, 2012).

Les entretiens ont mis en exergue des statuts influents dans l'appropriation des logements sociaux dans la commune de Bingerville.

**Tableau 2: La matrice de sélection des enquêtés**

<b>Catégorisation des participants à l'étude</b>	<b>Caractéristique de chaque participant à l'étude</b>
Macro	Directeur du logement social du MCLAU  Directeur Administratif et Financier de OPES HOLDING SA  Président du conseil syndical de la cité OPES 1
Micro	Habitants de la cité OPES 1

Source : Enquête personnelle, 2018

Dans cette étude, neuf (09) individus interrogés constituent l'échantillon. En effet, la population totale de la cité OPES 1 de Bingerville comprend 391 ménages. Ce chiffre est l'équivalent du nombre de logements composant la cité OPES 1. Nos enquêtes provisoires auprès de la société de promotion immobilière OPES HOLDING SA nous ont permis de définir le nombre de ménages habitants la cité OPES 1 ; à savoir 30 logements sociaux habités. Parmi ces 30 ménages, nous avons interrogé sept (07) ménages dont quatre (04) sont nantis et deux (02) souscripteurs à savoir le président du conseil syndical et son secrétaire. Les autres souscripteurs ne venaient à la cité que lorsqu'il y avait des réunions ou des assemblées générales des acquéreurs. En outre, la taille de cet échantillon s'explique par le fait que l'analyse de nouvelles données confortait les résultats de l'analyse des données précédentes.

La collecte des données prend fin quand l'analyse des entretiens ne fait que confirmer et retrouver ce qu'on a déjà dégagé dans les analyses précédentes. Ce chiffre a donc été obtenu selon le principe de la saturation.

**Tableau 3: Le nombre de participants à l'étude**

<b>Caractéristique de chaque participant à l'étude</b>	<b>Nombre de personnes interrogées</b>
Directeur du logement social du MCLAU	01
Directeur Administratif et Financier de OPES HOLDING SA	01
Président du conseil syndical de la cité OPES 1	01
Habitants de la cité OPES 1	06
Total	09

Source : Enquête personnelle 2018

#### **2.4- Analyse des données**

L'analyse des données est l'étape de la recherche qui permet au chercheur d'indiquer clairement dans quelle perspective particulière se place son étude. Il s'agit de constater si les résultats observés correspondent bien aux résultats attendus par les hypothèses.

Comme technique de traitement des données, l'étude a mobilisée l'analyse de contenu. C'est une technique d'analyse des données qualitatives. Plus précisément, l'analyse de contenu est une méthode de classification et de codification dans diverses catégories des éléments du document analysé pour en faire ressortir les différentes caractéristiques en vue de mieux comprendre le sens précis (Dépelteau, 2000).

Cette technique a été choisie notamment parce qu'elle permet d'analyser de façon méthodique le discours des enquêtés en vue d'approfondir la connaissance

d'un phénomène. Les méthodes d'analyse de contenu qui a été retenu pour cette étude, est l'analyse de contenu par thématique qui utilise le thème comme unité de découpage car elle correspond au mieux au type de données recueillies.

L'analyse de contenu par thématique a ainsi permis de relever de façon transversale ce qui d'un entretien à un autre, a trait au même thème. Les différents thèmes étant dégagés à partir des objectifs de l'étude que sont :

- Identifier les perceptions que les ménages associent aux acteurs de la politique du logement social ;
- Déterminer les relations interpersonnelles des acteurs sociaux dans l'appropriation des logements sociaux ;
- Saisir les enjeux sociaux de l'appropriation des logements sociaux.

En outre, la recherche sur le terrain constitue en la mise en œuvre complémentaire de différentes méthodes de recueil et d'analyse des données. Les données recueillies, sont analysées simultanément.

## **2.5- Le dépouillement**

### **2.5.1- L'enregistrement**

Lors des différents entretiens effectués dans cette étude, l'enregistrement des entretiens a été proposé aux enquêtés. Il consiste à consigner le discours produit lors des entretiens sur un support audio.

Le premier intérêt d'avoir un enregistrement de l'entretien est que cela permet de dépasser les « impressions » qu'on a pendant l'entretien, qui peuvent être fondées sur quelques moments marquants ne correspondant pas nécessairement à l'essentiel de ce qui a été dit (on est souvent marqué par des détails).

L'enregistrement permet de prendre en compte cette dimension émotionnelle de l'entretien. Ensuite, il permet de faire ressortir la parole exacte de l'enquêté, contre l'interprétation immédiate qu'implique la prise de notes.

Enfin, le fait d'avoir des citations fidèles de la parole des interviewés sert de « preuve » dans l'analyse sociologique des entretiens.

Pour la plupart de ces entretiens, il a fallu négocier pour y arriver. Les enquêtés étant réticents, la stratégie a consisté à les rassurer sur la finalité de cette étude et l'anonymat lors de l'exploitation des données. Les entretiens ont été enregistrés à l'aide d'un téléphone portable et transcrits.

### **2.5.2- La transcription**

La transcription a consisté à écouter puis à traduire en texte écrit, à l'aide du logiciel Word, le fidèlement possible, le discours des enquêtés qui avait été enregistré.

## **CHAPITRE 3 : CONDITIONS DE PRODUCTION DES DONNEES**

La préparation de l'enquête de terrain, les difficultés rencontrées et l'impact de ces difficultés sur les résultats sont les éléments clés de cette partie.

### **3.1- La préparation de l'enquête de terrain**

Il s'agit dans un premier temps d'identifier les catégories d'acteurs à interviewer, les personnes à rencontrer, susceptibles de fournir les informations nécessaires sur l'objet d'étude. Une fois les catégories d'acteurs définies, il s'agit de formuler des questions à poser dans le cadre des entretiens.

Après, les jours retenus pour certains entretiens ont été planifiés en essayant de trouver, avec les acteurs, des périodes favorables à l'entretien. En outre, différents guides d'entretien ont été élaborés en fonction des catégories d'enquêtés qui interagissent dans le champ social étudié. Par ailleurs, une série de simulations d'entretiens a été réalisée ainsi que la pré-enquête pour évaluer la pertinence des questions posées dans le guide d'entretien.

La phase de préparation anticipe la réalisation des entretiens; elle permet de prévoir et d'organiser les différentes étapes de déroulement de l'enquête.

### **3.2- Le déroulement des entretiens**

Lors d'un entretien, le chercheur poursuit son objectif qui est de favoriser la production d'un discours sur un thème donné au moyen des stratégies d'écoute et d'intervention. Pour favoriser la production d'un discours linéaire et structuré, nous disposons de trois techniques.

D'abord, la contradiction, qui est une intervention s'opposant au point de vue développé par l'interviewé. Elle contraint le chercheur à soutenir l'argumentation de son discours.

Ensuite, la consigne ou la question externe, qui est une intervention directrice introduisant un thème nouveau. Elle donne à l'enquêté le contexte thématique et logique de l'entretien.

Enfin, la relance, sorte de paraphrase plus ou moins déductive et plus ou moins fidèle, qui est une intervention subordonnée, s'inscrivant dans la thématique développée par l'interviewé. La relance prend pour objet le dire antérieur de l'enquêté.

### **3.3- Les difficultés rencontrées lors des enquêtes**

Dans tout travail de recherche, le chercheur se trouve confronté à des difficultés spécifiques à son sujet d'étude qu'il doit surmonter. La présente étude n'est pas en marge.

D'abord, les problèmes liés à ce travail se situaient au niveau de l'accès à la documentation sur les stratégies d'appropriation des logements sociaux.

Ensuite, des difficultés ont été rencontrées quant à l'accès aux informations sur les activités menées par la société immobilière OPES HOLDING dans le cadre de la production des logements sociaux.

Enfin, la réalisation des entretiens a été parfois complexe car les ménages de la cité OPES 1 étaient bien souvent indisponibles.

### **3.4- Impact des difficultés sur les résultats**

Pour pallier aux difficultés relatives à la question des informations sur l'attribution des logements sociaux produit par OPES 1 dans la commune de Bingerville, il a bien fallu recourir à la direction administrative et financière de OPES HOLDING.

Quant aux ménages de la cité OPES 1, la difficulté a été résolue en négociant les jours, les heures et le lieu selon leur disponibilité.

**2<sup>ème</sup> PARTIE :**

**PRESENTATION DE LA POLITIQUE  
PUBLIQUE URBAINE EN COTE  
D'IVOIRE ET DE LA COMMUNE DE  
BINGERVILLE**

# **CHAPITRE 1 : LA POLITIQUE URBAINE EN CÔTE D'IVOIRE**

## **1.1- L'urbanisation en Côte d'Ivoire**

L'urbanisation actuelle de la Côte d'Ivoire date des années coloniales. En effet, les villes actuelles sont des créations coloniales qui ont répondu à un souci d'occupation effective du territoire sous le contrôle de postes militaires et administratifs, et aux besoins créés par la mise en valeur de la zone forestière (Cotten, 1974). Partant, l'urbanisation de la Côte d'Ivoire se définit comme le processus de développement des villes et de concentration de la population dans les villes. Pour elle, il s'agit du rythme de la croissance urbaine en insistant sur les étapes successives de cette croissance et des aspects régionaux qui en résultent pour la répartition des villes.

### **1.1.1. L'évolution de la population urbaine en Côte d'Ivoire**

L'étude de la croissance des villes repose sur les chiffres de la population d'origine et des valeurs variables de celle-ci. La population de la Côte d'Ivoire connaît une croissance rapide. En effet, elle est passée de 6 709 600 habitants en 1975 (RGPH 1975) à 22.671.331 habitants en 2014 (RGPH 2014).

Depuis des décennies, la Côte d'Ivoire connaît une croissance urbaine accélérée, progressive et surtout non planifiée. Selon les statistiques, la population urbaine en Côte d'Ivoire est passée de 2 146 293 habitants soit 32% en 1975 (RGPH 1975) à 4 220 535 habitants soit 39% en 1988 (RGPH 1988), puis de 6 529 138 habitants soit 43% en 1998 (RGPH 1998) à 11 408 413 habitants soit 50,3% en 2014 (RGPH 2014) de la population totale. Cette population urbaine composée en grande majorité de migrants dont 13,9% d'étrangers, est plus dense dans le Sud du pays conséquence de l'économie de plantation et des migrations qu'elle engendre. Ce qui a eu des répercussions sur la répartition spatiale de la population au sein des grandes villes avec 38,5% pour le District d'Abidjan (RGPH 2014).

## **1.1.2- La répartition spatiale des villes en Côte d'Ivoire**

L'évolution des villes et le rythme d'urbanisation sont très rapides en Côte d'Ivoire. Aujourd'hui, la Côte d'Ivoire compte douze (12) villes ont de 100 000 habitants et plus (RGPH 2014). Il s'agit des villes d'Abengourou (100 910 habitants), de Soubré (101 196 habitants), d'Anyama (103 297 habitants), de Divo (105 397 habitants), Man (148 945 habitants), Gagnoa (160 465 habitants), San-Pedro (164 944 habitants), Yamoussoukro (212 670 habitants), Korhogo (243 048 habitants), Daloa (245 360 habitants), Bouaké (536 719 habitants) et Abidjan (4 395 243 habitants).

## **1.2- Les plans d'urbanisme directeur**

Le plan d'urbanisme directeur est un document qui trace le cadre général de l'aménagement de la partie du territoire considéré en fixant les éléments essentiels. Il constitue une prévision à long terme sur les formes et les étapes du développement et de la modernisation de ce territoire. Il peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans d'urbanisme de détail portant sur certains secteurs ou quartiers, qui précisent le détail de l'organisation urbaine et les règles d'utilisation du sol. Un plan d'urbanisme de détail (ou schéma directeur d'urbanisme) peut s'appliquer à une partie de territoire non couverte par un plan d'urbanisme directeur (Article N°3 de la Loi N° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme). Il peut aussi déterminer les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que cela est nécessaire en particulier pour les îlots urbains défectueux à rénover. Selon l'Article 6 de cette loi, les plans d'urbanisme directeur et de détail peuvent contenir l'indication des secteurs dans lesquels les collectivités publiques et les établissements publics seront autorisés à acquérir et à défaut d'accord amiable, à exproprier des immeubles et terrains, en vue :

- de la construction d'ensemble immobilier à usage d'habitation avec leurs prolongements sociaux, culturels et économiques, ou de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie;

- de l'aménagement progressif suivant des plans d'ensemble de zones affectées à l'habitation ou à l'industrie.

### **1.2.1- Les plans d'urbanisme de la ville d'Abidjan**

Le développement d'Abidjan a été fortement planifié sur le cadre de plusieurs plans urbains successifs (Charbonneau et Parenteau, 1992). Selon eux, l'urbanisation de la ville d'Abidjan se présente comme suit :

Le premier plan d'urbanisation a été publié en 1923 et prévoyait le tracé de Treichville, du Plateau et de Cocody.

Le plan Badani qui a commencé en 1948 et s'est terminé en 1952, fait apparaître le grand projet urbain défini dans le concept d'une grande métropole moderne, administrative et portuaire. Le plan consolidait la fonction administrative du Plateau et il prévoyait la structuration de nouvelles zones d'habitat à Adjamé Nord, à Cocody, à Marcory et à Koumassi. Il avait minimisé cependant les besoins de sol à urbaniser pour le logement au profit des sols réservés à l'activité industrielle et portuaire.

Le plan de la SETAP (Société pour l'Etude Technique d'Aménagements Planifiés) de 1960 accélère et concrétise les directions données par le plan Badani, en accordant cependant une plus grande importance à l'activité résidentielle. Il prévoit le développement et l'implantation des programmes d'habitats économiques sur le plateau du Banco, à Cocody et à Riviera. Il consolide la différenciation du développement résidentiel vers le nord en orientant le développement vers l'est et vers l'ouest: le Nord-est pour l'habitat moderne de standing et le nord-ouest pour l'habitat populaire. Ce plan a rapidement été dépassé par le débordement des zones d'habitat spontané suite à la croissance rapide de la population que le plan avait minimisée.

Les études de la SEMA (Société d'Économie et de Mathématiques Appliquées, 1966) travaillent sur des schémas d'extension et prévoient encore le développement de nouvelles grandes zones d'habitat: Yopougon, Abobo, Deux Plateaux et Riviera.

Le plan d'urbanisme de l'AURA (Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan, 1969) reconnaît le caractère explosif mais durable de la croissance de la ville. Il prévoit des opérations de densification à Petit-Bassam et à Port-Bouët, des constructions de standing à Cocody, Riviera et Deux Plateaux. Il prévoit et engage l'urbanisation du Banco, de Yopougon.

Le plan directeur de 1974 prévoit quant à lui l'urbanisation totale du plateau du Banco qui devrait passer de 110 000 habitants en 1975 à 600 000 habitants avant l'an 2000 selon les prévisions.

Le plan MTPCU de 1976 (Ministère des Travaux Publics et des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme) reconnaît les débordements d'Abobo et d'Anyama par rapport aux plans antérieurs.

Chacun de ces plans tente en quelque sorte de rattraper et d'inscrire dans les directions de départ les développements spontanés. Sur le fond de ces plans successifs vont être réalisées les principales opérations des sociétés immobilières.

### **1.2.2- Le schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan**

Le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA ou Schéma Directeur de 2000) est un plan statutaire publié par le Gouvernement de Côte d'Ivoire le 16 Novembre 2000. L'évaluation du Schéma Directeur de 2000 a été effectuée sur la base des documents suivants ainsi que des discussions et informations reçues des ministères et des organismes gouvernementaux compétents. Il prend en compte le cadre du Grand Abidjan, les politiques sectorielles d'utilisation du sol et le plan cadre pour le nouveau développement urbain ou zone de développement. Le Schéma Directeur d'Urbanisme tel que préparé par la mission d'étude de l'Agence Japonaise de Coopération Internationale (JICA), a été élaboré en tenant compte de ces exigences. Cependant, ce Schéma Directeur d'Urbanisme fournit un cadre de planification urbaine. En outre, le Schéma Directeur d'Urbanisme inclut deux articles supplémentaires à ceux définis par la loi, qui sont considérés comme essentiels pour atteindre un développement urbain durable pour le Grand Abidjan sur sa

période de réalisation. L'un, est un ensemble exhaustif de politiques d'occupation du sol par secteur afin de fédérer les actions des différents acteurs et assurer ainsi un schéma directeur entièrement intégré. L'autre, est un cadre de mise en œuvre qui tient compte des attributions légales de toutes les parties prenantes dans le cadre de la décentralisation, adoptées depuis le Schéma Directeur 2000, pour permettre une entière coordination dans l'élaboration du plan, son financement, la mise en œuvre des projets et le contrôle de l'aménagement. En effet, la zone d'étude comprend la zone de planification (ligne en pointillés rouges) qui couvre environ 3492km<sup>2</sup> qui comprend le District Autonome d'Abidjan (couleur verte) et six nouvelles zones à savoir Alépé, Azaguié, Bonoua, Dabou, Grand-Bassam et Jacqueville (couleur jaune et sous-préfectures hachurées). Au total, la zone contient une population de 5 millions d'habitants (RGPH 2014), ce qui pourrait atteindre 7,6 millions d'habitants en 2030.

**Figure 1: Délimitation et zone de planification pour le Grand Abidjan**

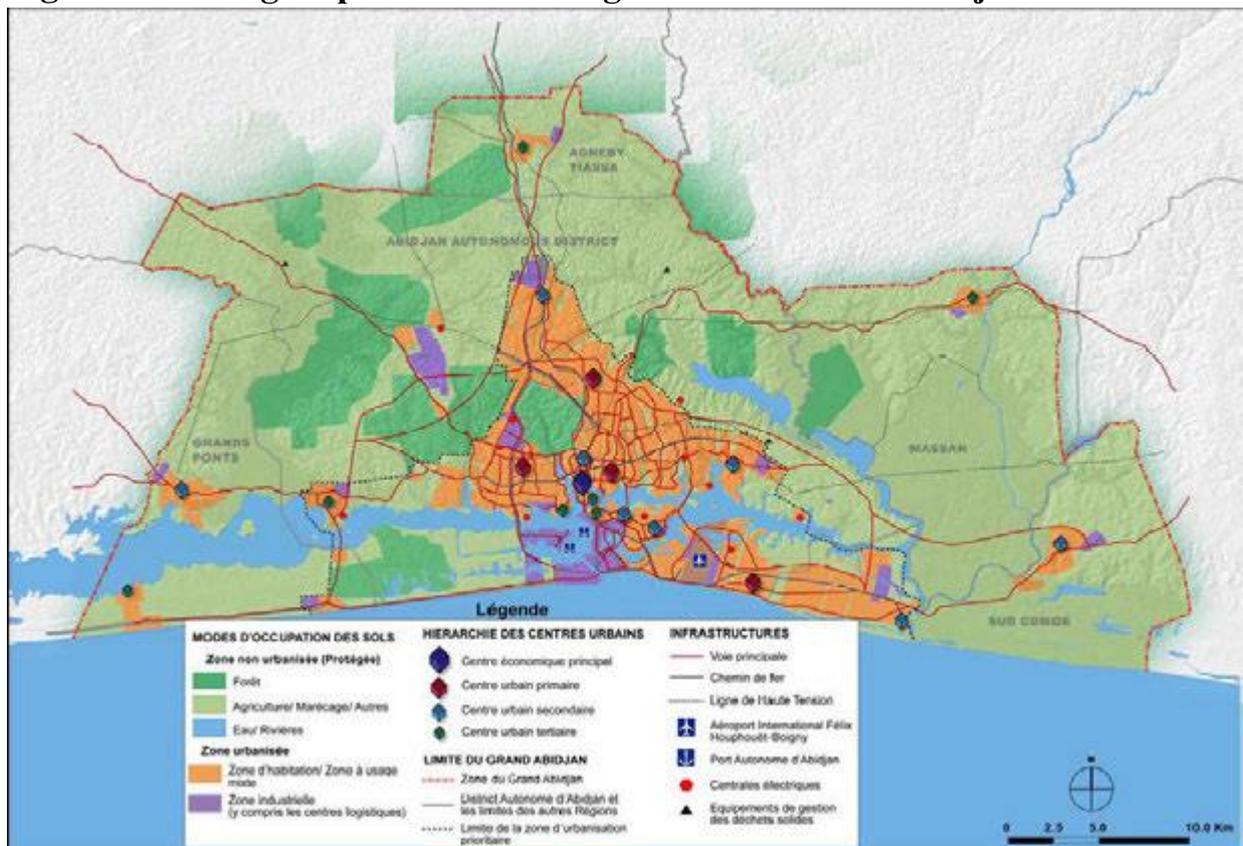


**Source:** Mission d'Etude de la JICA, 2015

Le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan de 2030 comprend les éléments suivants : la stratégie d'aménagement spatiale 2030, la stratégie de mise

en œuvre 2015-2030, le cadre d'occupation du sol à l'horizon 2030 pour 10 unités urbaines incluant les zones d'expansion, 187 politiques sectorielles d'occupation du sol pour le Grand Abidjan et les plans d'urbanisme de détail pour deux zones de croissance périphériques comprenant des orientations de l'occupation du sol par zones.

**Figure 2: Stratégie Spatiale d'Aménagement du Grand Abidjan 2030**



**Source: Mission d'Etude de la JICA, 2015**



Le taux d'expansion, l'étalement urbain et la population ont entravé la mise en œuvre des grands projets figurant dans les différents schémas directeurs pour le Grand Abidjan au cours des vingt dernières années. Les propositions contenues dans les Schémas Directeurs antérieurs sont dynamiques et ont été bien ciblées pour résoudre les problèmes de la ville et saisir les opportunités de la croissance économique et une meilleure qualité de vie des résidents et travailleurs.

Le schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan indique seulement l'emplacement probable des grands réseaux routiers et des zones urbaines de l'ensemble du site. Ce schéma pourrait être mis à jour périodiquement afin de l'adapter aux évolutions futures. Il propose de poursuivre et de renforcer les grandes orientations du schéma de 1985, qui sont d'améliorer les installations communales et internes de transport, et de rééquilibrer la localisation des activités et des logements.

Le secteur du l'habitat public est resté statique sauf quelques avancées renforcées par l'achèvement des projets en cours ou certains des projets prévus mentionnés dans le Schéma Directeur de 2000. Le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU) a annoncé en 2013 la mise en œuvre de 21 882 logements dans le District d'Abidjan, et de 20 286 dans les communes de Dabou, Jacquerville, Alépé et Grand-Bassam. Il a également été annoncé que 521 ha ont été affectés aux logements sociaux dans les communes de Songon, Anyama et Bingerville. Les logements publics ont généralement été au-delà de la portée des personnes à faible revenu en ce qui concerne leur coût.

## **CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN COTE D'IVOIRE**

### **2.1- Les réformes de la politique du logement**

#### **❖ Accélération des procédures de traitement et de délivrance des actes**

L'Etat a pris des mesures pour permettre la réduction du délai d'établissement du permis de construire à 87 jours soit 3 mois environ au lieu de 200 jours soit 7 mois environ, l'informatisation de la chaîne de traitement des actes pour plus de transparence. Il a pris également une ordonnance pour créer un acte unique d'accès de propriété au lieu de trois actes. Aujourd'hui, l'ACD est le seul acte qui donne droit à la pleine propriété, et s'obtient en 3 mois en moyenne au lieu de 18 mois et a créé une commission litige pour accélérer le traitement des dossiers au contentieux.

#### **❖ Sécurisation et simplification de l'accès au foncier**

L'Etat a favorisé l'ouverture de guichets du foncier et de l'habitat à l'intérieur du pays et la création d'un corps d'aménageurs fonciers agréés pour mettre fin progressivement aux lotissements villageois. Il a pris un décret pour fixer des taux maxima de la purge des droits coutumiers (2000 FCFA pour le District d'Abidjan, 1500 FCFA pour le District autonome de Yamoussoukro, 1000 FCFA pour les chefs-lieux de régions).

#### **❖ Redynamisation des instruments financiers pour accompagner la politique du logement**

Pour l'accompagnement de son projet de construction de logements sociaux, l'Etat a mis en place des structures de financement telles que le Fonds de soutien de l'habitat (FSH), le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH), et a favorisé la création d'un fond de cautionnement mutuel pour tous les demandeurs de logements sociaux et un taux d'accès aux crédits bancaires plafonnés à 5,5% dont la durée du remboursement passe de 10 à 20 ans.

## **2.2- Typologie des logements et profil des ménages dans le Grand Abidjan**

L'urbanisation de la Côte d'Ivoire est marquée par l'importance de la population de la ville d'Abidjan et ses périphéries.

En effet, selon le rapport de l'Institut National de la Statistique (INS, 2013), au niveau du Grand Abidjan, seulement 23,5% des ménages sont propriétaires de leurs logements tandis que 78,1% des ménages vivant dans la ville d'Abidjan, louent les logements qu'ils occupent. La commune d'Attécoubé enregistre la plus forte proportion de ménages locataires soit 83,8%. Elle est suivie des communes de Koumassi (82,4%) et d'Abobo (82,3%). Les communes de Cocody (32,1%) et Port-Bouët (31,4%) enregistrent les plus fortes proportions de ménages propriétaires de leurs habitations.

Les communes d'Anyama (50,5%) et de Songon (55,9%) situées en dehors de la ville d'Abidjan comptent les plus importantes parts de ménages propriétaires.

La commune de Cocody enregistre 21,8% des ménages vivant dans des villas modernes. Les communes de Grand-Bassam et de Bingerville suivent avec respectivement 18,3% et 10,9%. Les communes de Treichville (0,3%) et Adjamé (1,1%) enregistrent les plus faibles taux. Dans l'ensemble du Grand Abidjan, cette part est estimée à 5,3%.

En outre, l'ensemble des ménages résidant dans le Grand Abidjan et qui vit dans des cases ou des baraques est estimé à environ 5,2% des ménages du Grand Abidjan. Cette tendance est pratiquement la même aussi bien au niveau de la ville d'Abidjan que du District d'Abidjan soit 5,3%. Par contre, les communes de Songon (16,3%), Cocody (12,3%), Marcory (12%), Port-Bouët (9,8%) et Koumassi (9,7%) enregistrent les plus fortes proportions de ce type de ménage.

## **2.3- Le logement : un élément central de la politique urbaine en Côte d'Ivoire**

### **2.3.1- La politique de l'habitat d'après l'indépendance**

Dès 1962, l'Etat manifestait sa volonté d'orienter et de soutenir le secteur de l'habitat. Cette politique de l'habitat était basée sur la création de sociétés

mixtes pour la production de logements à savoir la Société Ivoirienne de l'Habitat de Côte d'Ivoire (SIHCI) dont les principaux acteurs étaient l'Etat de Côte d'Ivoire et la Caisse Centrale de Coopération Economique Française (CCCEF), et la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI) dont les principaux acteurs étaient l'Etat de Côte d'Ivoire et la Caisse de Dépôts Française (BNETD, 2015). Parallèlement à ces deux organismes, des structures telles que le Crédit de Côte d'Ivoire (CCI) et la Caisse de Prévoyance et de Sécurité Sociale (CPSS) soutiennent la politique de logement. En outre, l'on enregistre la présence du Groupement Foncier de Côte d'Ivoire (GFCI) qui s'oriente vers la production de logements pour les classes moyennes.

En 1964, la Société de Promotion et de Gestion Immobilière (SICOGI) est créée suite à la fusion de la SIHCI et de la SUCCI. Elle devient un des principaux outils de réalisation de la politique de l'habitat social de l'Etat. En 1990, elle avait réalisé 35 111 unités de logement dont 25 069 soit 51,6 % en logements économiques (Parenteau et Charbonneau, 1992). Son service de gestion compte trois statuts d'occupation : la location simple, la location-vente et l'accession directe à la propriété.

A côté, La Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA) était chargée de produire des logements de moyen et bon standing pour satisfaire les besoins en logements des assistants techniques étrangers et des hauts cadres du pays. Elle a entrepris la réalisation de vastes programmes de logements sociaux et économiques composés d'immeubles à appartements et de villas destinés aux ménages urbains à revenus modestes. La SOGEFIHA a réalisé près de 29 100 unités de logements urbains dont 26 269 logements à Abidjan. En 1980, son parc à Abidjan était composé de 61 % de logements économiques, de 33 % de logements de standing et de 6 % de logements de grand standing (Parenteau et Charbonneau, 1992).

A cette époque, l'Etat était l'acteur principal de l'élaboration, de la planification, du financement des programmes d'aménagements urbains, et de la construction des logements.

### **2.3.2- Du désengagement de l'Etat au nouvel environnement juridique de l'habitat**

A partir des années 1980, la production de logements économiques est l'œuvre des promoteurs privés. Cette nouvelle politique de logement a pour principe le développement de l'initiative privée et consacre la prépondérance du privé dans la promotion immobilière. En favorisant la production de l'habitat économique, cette politique de logement fait du privé le principal acteur du secteur de l'habitat dont les moyens d'intervention sont divers et principalement privés (Dihouegbeu, 2011). En effet, la crise économique des années 1980 a provoqué la fermeture des structures de production de logements et de gestion de parcelles équipées, et la cessation des activités de plusieurs structures de financement. Ainsi, la Société d'Equipements des Terrains Urbains (SETU) en 1976, la SOGEFIHA en 1987, la Banque Nationale pour l'Epargne et de Crédit (BNEC) et le CCI en 1989 ont été dissouts. Après la dissolution de la SETU, le Compte des Terrains Urbains (CTU) en charge de la production et de la commercialisation des terrains, et le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) destiné au financement des logements économiques, ont été créés.

La loi N° 97-524 du 4 Septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier et son décret d'application N° 97-620 du 22 Octobre 1997 soutiennent ce nouveau cadre institutionnel. En effet, par cette loi et son décret d'application N° 97-620 du 22 Octobre 1997, l'Etat s'est totalement désengagé du financement de l'aménagement urbain en concédant ce pouvoir au secteur privé déjà présent dans l'environnement de la promotion immobilière (BNETD, 2015). En application de cette loi, l'Agence de Gestion Foncière (AGEF) a été créée pour assurer le contrôle de l'Etat sur toutes les opérations d'aménagement.

## **2.4- La nouvelle politique de logement social**

Après les différentes crises sociopolitiques rencontrées ces dernières années, l'Etat a eu pour volonté de permettre à chaque citoyen de bénéficier d'un logement décent à moindre coût. Il s'agit de favoriser l'accès aux logements des ménages modestes. De ce fait, en 2011, l'Etat crée le Ministère du logement pour mettre en place un cadre favorable au développement du secteur de l'habitat et de la promotion immobilière. En effet, en partenariat avec le secteur privé, ce ministère a pour la mission de promouvoir la production massive de logements destinés aux ménages économiquement faibles (Ministère de la Promotion du Logement, 2012). En 2012, l'Etat supprime ce ministère et le transfère ainsi que ses attributions au Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU) pour la poursuite de cette politique du logement. En effet, le MCLAU est chargé de la mise en œuvre et du suivi de la politique publique en matière de construction, de logement, de l'assainissement et d'urbanisme. En matière de logement, il a pour rôle de promouvoir l'accession à la propriété immobilière, de promouvoir de l'utilisation des matériaux locaux dans la construction immobilière, d'élaborer, mettre en œuvre et contrôler l'application des politiques et la législation en matière d'habitat et d'architecture, d'élaborer, mettre en œuvre un cadre institutionnel, réglementaire et financier permettant l'émergence d'un véritable marché du logement, de promouvoir l'accession au logement en milieu urbain et en milieu rural, d'apporter un appui technique au relogement des populations déguerpies et la réinstallation des populations déplacées, de moderniser l'administration en charge de la gestion de l'habitat et de l'architecture, d'encadrer les professions intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'architecture, d'élaborer et mettre en œuvre de la promotion de la qualité architecturale, et d'instruire et délivrer le permis de construire.

#### **2.4.1- Le programme des logements sociaux et économiques**

En 2013, l'Etat de Côte d'Ivoire a procédé au lancement d'un programme de construction de logements sociaux et économiques dans plusieurs grandes villes en Côte d'Ivoire. Ce projet de l'Etat comporte plusieurs étapes ; à savoir la pré-souscription aux logements sociaux et économiques ; la recherche du foncier à Abidjan et à l'intérieur du pays ; la remobilisation de tous les acteurs du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP) que sont le secteur bancaire, les architectes, les urbanistes, les géomètres experts, les ingénieurs VRD, les notaires et les autres professionnels autour du projet; l'appel à manifestation d'intérêt pour sélectionner les promoteurs ; le lancement des chantiers de l'intérieur du pays et d'Abidjan principalement à Songon, à Bingerville, à Anyama et à Grand-Bassam; le démarrage des études VRD par la Chambre Nationale des Ingénieurs Conseils et Experts de Génie Civil et de Bâtiments de Côte d'Ivoire (CHANIE) ; le lancement des chantiers du programme LEM pour les économiquement très faibles par le CPLS ; la réalisation des chantiers des VRD dans un futur proche sur toute l'étendue du territoire (MCLAU, 2014). En outre, sur l'ensemble des promoteurs que comptent la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire (CNPC-CI) et la Chambre des Aménageurs urbains et des Promoteurs-Constructeurs de Côte d'Ivoire (CAPC-CI), 46 ont obtenu des parcelles à développer dans le cadre du programme de construction des logements sociaux (Giroud, Boileve et Otro, 2017).

#### **2.4.2- Le régime fiscal appliqué au programme des logements sociaux et économiques**

Les programmes de logements à caractère économique et social ainsi que les grands investissements dans le secteur de l'habitat bénéficient d'un régime fiscal de faveur régi par les textes suivants : la loi n° 71-683 du 28 décembre 1971 ; le décret n° 72-466 du 6 juillet 1972 ; la loi n° 86-88 du 31 janvier 1986 ; les articles 69 et 281 du Code général des Impôts ; l'article 635 du Code général des Impôts (Direction Générale des Impôts (DGI), 2011). En effet, selon la DGI, toute

personne physique ou morale qui se consacre au développement de l'habitat économique et social, et aux grands investissements dans l'habitat, avec l'agrément de l'Administration, bénéficie des avantages prévus par le régime d'incitation fiscale. Ainsi, pour bénéficier de ces avantages fiscaux, le promoteur doit présenter un programme de construction d'au moins 100 logements dans le District d'Abidjan et d'au moins 25 logements dans les autres villes et d'au moins 10 logements en zone rurale par an.

#### **2.4.3- Les critères ou modalités institutionnelles d'acquisition des logements sociaux**

Selon les données recueillies auprès du Centre de Promotion des Logements Sociaux (CPLS, 2013), pour acquérir un logement social et économique, il faut être de nationalité ivoirienne, avoir un revenu mensuel (celui du ménage) inférieur ou égal à 400 000 FCFA, payer un droit de pré-souscription de 30 000 FCFA puis verser un apport initial de 12% du prix du logement à un notaire, avoir un compte contribuable, être à jour vis-à-vis des impôts et avoir un compte bancaire, ne pas être propriétaire ou copropriétaire d'un logement en Côte d'Ivoire. Les fonctionnaires doivent présenter les trois derniers bulletins de salaire, leur relevé bancaire et un acte de mariage tandis que les acteurs du secteur libéral doivent prévoir une attestation de déclaration fiscale annuelle puis payer un apport initial de 15% du coût du logement pour toutes les catégories.

#### **2.4.4- La répartition et les caractéristiques des logements sociaux et économiques**

Ce programme porte sur la construction d'au moins 9000 logements sur une période de trois ans et les cités à construire doivent comporter au moins 9 centres de santé, 9 établissements scolaires et 9 centres commerciaux. Les logements construits doivent respecter 60 % des critères de logements à caractère économique et social. Le type de logement concerné est les logements économiques et sociaux dont le coût d'acquisition n'excède pas 20 millions F CFA hors taxes soit 23 600 000 F CFA toutes taxes comprises, et sur une

superficie qui n'excède pas 400 m<sup>2</sup> (DGI, 2011). En effet, le coût des logements économiques et sociaux varie entre 7 et 9 millions et entre 11 ou 12 millions de FCFA (Giroud, Boileve et Otro, 2017).

**Tableau 4: Répartition du nombre de logements et de terrains aménagés**

ZONES	Surface totale des sites (ha)	Nombre total de logements	Nombre total de terrains	Nombre total de terrains		Logements de Standing	TERRAINS AMENAGES			
				Sociaux	Economiques		200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Villes de l'Intérieur du Pays	1888	52 910	17 007	37 037	15 873				9 448	7 559
District d'Abidjan	252	20 286	9 702	7 938	12 348	7 056	3 780	2 520	1 890	1 512
District de Yamoussoukro	59	2 994	688	929	2 065	551		393	295	236
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 200</b>	<b>76 190</b>	<b>27 397</b>	<b>45 904</b>	<b>30 286</b>	<b>7 607</b>	<b>3 780</b>	<b>2 913</b>	<b>11 633</b>	<b>9 307</b>

**Source :** MCLAU, 2013

Les différents types de logements sociaux partent de plus de 7 millions FCFA à 12 millions FCFA, de logements économiques est compris entre 10 millions et 15 millions FCFA, et de standing allant au-delà de 15 millions FCFA (**Voir tableau 5**). Il faut préciser que les logements sociaux et économiques sont destinés aux ivoiriens et l'accès aux logements standing tant aux ivoiriens et aux étrangers.

**Tableau 5: Caractéristiques des différents types de logement**

Nombre De pièces	Type de Logement	Coût (FCFA)	Surface individuelle (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )
2 Pièces Basse	Social	7 800 000	40	90
3 Pièces Basse		9 800 000	50	110
4 Pièces Basse		12 500 000	60	120
3 Pièces Basse	Economique	12 500 000	55	120
4 Pièces Basse		14 500 000	60	140
3 Pièces Basse		17 000 000	75	150
4 Pièces Basse	Standing	28 000 000	110	210
4 Pièces Duplex		25 000 000	95	250
5 Pièces Duplex		35 000 000	119	250

**Source :** MCLAU, 2013

## **CHAPITRE 3 : BINGERVILLE, UN ESPACE PROPICE A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Situé sur un site de plateau à l'Est de ville d'Abidjan, Bingerville qui était une sous-préfecture du département d'Abidjan de 24 500 ha, est aujourd'hui une commune du District d'Abidjan.

### **3.1- Présentation de la commune de Bingerville**

L'urbanisation de Bingerville est une conséquence de la colonisation. En 1900, Bingerville qui était une ville littorale, a été aménagée, érigée en commune et choisie comme capitale provisoire de la colonie en remplacement de Grand-Bassam. En effet, cette ville est née de la volonté de l'administration coloniale qui avait pour but d'asseoir une « économie de traite » en facilitant l'acheminement des produits agricoles vers la métropole. Bingerville a entamé son développement urbain par la mise en place d'un ensemble d'équipements.

#### **3.1.1- Les fonctions de la ville de Bingerville**

Bingerville dont le nom d'origine est « Alobey » en langue Ebré, a été créée en 1985 par la loi 85-1095 du 16 Octobre 1985. Depuis 2001, la commune de Bingerville fait partie des 13 communes du District d'Abidjan. A l'image de toutes les villes ivoiriennes, Bingerville est d'abord une ville administrative. En plus de son statut administratif, Bingerville devient une ville scolaire grâce à la mise en place des équipements éducatifs. Ces deux fonctions sont les héritages de la colonisation. En effet, la ville abrite diverses institutions scolaires et des centres de formation professionnelle. Aussi, selon le BNETD (1993), environ 1/5<sup>ème</sup> de la population résidant à Bingerville exercent une activité professionnelle à Abidjan. C'est ce qui a amené l'Etat à encourager les promotions immobilières de la SICOGI afin de loger le maximum de travailleurs (Loba, 2010). Ce qui fait de Bingerville, une commune résidentielle.

En outre, d'après la Note du Programme Triennal 2017-2019 de la commune de Bingerville (Mairie de Bingerville), celle-ci regorge de nombreux atouts.

### **3.1.1.1- Au plan économique**

La commune Bingerville est située dans une zone très fertile et propice aux cultures agro-industrielles pratiquées de manière intensive. Il s'agit notamment du palmier à huile, du café, du cacao et de l'hévéa. A côté de ces cultures, on dénombre diverses petites exploitations agricoles de produits vivriers servant à approvisionner le marché local, celui d'Abidjan et même aux delà.

Les cultures les plus répandues sont : le manioc utilisés pour la préparation de « l'attiéké », spécialité culinaire principale de la région, le maïs, introduit par les divers allochtones, les légumes et les fruits.

Par ailleurs, Bingerville a pour activité économique secondaire, l'élevage. Cette activité connaît un essor particulier qui résulte de la présence d'un centre de formation et d'apprentissage aux métiers de l'élevage. Cela aussi est favorisé par la disponibilité des espaces en raison de grandes étendues de terre non encore mises en valeur. Ainsi, la commune de Bingerville regorge de sites d'élevages de volailles (« poulets de chair » et « pondeuses »). A côté de la volaille, il y a l'élevage de porcs et de lapins. La pêche est pratiquée de façon traditionnelle et artisanale par les autochtones et les allogènes. Cependant, elle est devenue peu rentable à cause de la pollution des eaux de la lagune et de l'exploitation abusive qui ne favorise pas la reproduction et le développement des poissons. Le secteur secondaire est composé à l'origine des unités agro-industrielles et agro-pastorales exportatrices de palmiers à huile et de volailles telles que les sociétés Palmafrique, SIPRA (fournisseuse de poissons), SACI, Foani, Proveto, etc. et certaines petites unités de production d'aliments de volaille qui se développent au rythme de l'accroissement des activités. Nous avons aussi des sociétés de constructions industrielles, d'exploitations industrielles de sable, de sol et de lagunes. La société

GIB qui exploitait normalement le bois s'est convertie en Hydrofish, elle produit désormais et commercialise les poissons frais.

Le secteur tertiaire initialement perçu à travers l'installation progressive de banques commerciales traditionnelles telles que SGBCI, Banque Atlantique, NSIA Banque, s'étend avec l'apparition des structures de micro finances comme la COOPEC, CMEC, etc. Ce secteur connaît un regain de 20% des activités économiques consécutives au développement de l'immobilier.

La commune de Bingerville dispose d'un marché central d'une superficie de 2,5 hectares situé au centre-ville en bordure de la voie principale. Certains quartiers tels que « Gbagba » et autres ont leurs petits marchés de proximité le transport s'est développé avec la croissance rapide de l'urbanisation. SOTRA marque sa présence avec plusieurs lignes de bus Abidjan-Bingerville le numéro 610, le numéro 87 et les express Wi-bus. A côté d'elle, les minicars communément appelé « gbaka » assurent le transport Abidjan-Bingerville. Ces moyens de transport se développent avec l'accroissement de la population et des quartiers. Cependant, le transport à l'intérieur de la commune n'est pas développé à cause du mauvais état des voies d'accès aux quartiers de la commune. Il faut noter qu'à cause du mauvais état des voies, le transport est assuré par des véhicules de fortune. Un grand plan d'eau lagunaire relie la commune de Bingerville aux communes de Grand-Bassam, de Port-Bouet, de Marcory et de Koumassi. Le transport lagunaire reste encore inexploité. Le tourisme reste un secteur favorisé par plusieurs beaux sites notamment les berges lagunaires, les îles, le jardin botanique, le centre céramique, le cercle sportif « N'Krédi » comprenant un court de tennis, une salle polyvalente de sport et un restaurant-bar dotés de toutes les commodités. Le musée combes, les hôtels, les pubs, les espaces événementiels et autres lieux de réjouissance communément appelé « maquis ».

### **3.1.1.2- Au plan scolaire et universitaire**

De la période coloniale à nos jours, la commune de Bingerville a toujours été une cité scolaire. Elle abrite plusieurs établissements scolaires publics (Ecole Militaire Préparatoire Technique (EMPT), le Lycée d'Excellence des Jeunes Filles (Mami Faitai), le Lycée de Garçons (Mémé Gnaléga), et le Collège Moderne Mixte, l'Ecole Régionale de l'Agriculture du sud (ERA sud) ex Lycée Agricole, un Centre de Formation Professionnel (CFP), un Centre de Formation aux Métiers de l'Elevage (CFME) et d'autres établissements secondaires privés ainsi que les nombreux établissements primaires. La commune de Bingerville a un taux de scolarisation d'environ 90% et pourtant, au fil des années, des besoins de construction d'autres infrastructures scolaires se font sentir surtout dans le but de rapprocher l'école des populations et de combattre de risque de non-scolarisation des enfants à cause de l'éloignement des écoles. C'est ce qui justifie la construction de crèche municipale et une école maternelle municipale pour la petite enfance.

Par ailleurs, la commune de Bingerville abrite le Pôle Scientifique et d'Innovation Technologique de l'Université Félix Houphouët Boigny et le Centre de Métiers de l'Electricité (CME).

### **3.1.1.3- Au plan sanitaire**

La commune de Bingerville abrite quatre grandes formations sanitaires :

- l'Hôpital Général qui dispose de plusieurs services dont un bloc opératoire chirurgical, un laboratoire d'analyse médicale, un cabinet dentaire et un pavillon d'hospitalisation ;
- l'Hôpital Mère Enfant ;
- l'Hôpital Psychiatrique ;
- le Service de Santé Scolaire et Universitaire.

Les quartiers de la commune et les villages tels que « Gbagba », Adjamé-Bingerville disposent de centres de santé fonctionnels. Aussi, notons-nous que le centre de santé municipal initié par le conseil municipal est en voie de finition.

A côté de toutes ces réalisations, le conseil municipal a décidé d'autres types d'actions et d'opérations pour répondre aux attentes des populations (des subventions selon les besoins des institutions et des groupes organisés). Il y a également les opérations de construction des cinq (5) préaux.

L'assainissement des abords des rues et l'entrée principale des quartiers dans le cadre de l'embellissement de la commune ont motivé des opérations d'aménagement urbain et la création de jardins à certains endroits de la commune pour lui donner une fière allure. Les interventions (actions et opérations) du conseil municipal sont orientées dans plusieurs domaines notamment la santé, l'assistance sociale, les infrastructures économiques, l'amélioration du cadre de vie, de l'équipement des services municipaux et la réalisation d'investissements générateurs de ressources financières.

### **3.1.2- La typologie des logements à Bingerville**

Le type de logement présent dans la commune de Bingerville, comme dans toutes les villes et communes de Côte d'Ivoire, varie en fonction des ménages. Selon les études de l'INS (2013), le taux des ménages de la commune de Bingerville possédant des villas modernes est de 10,9%, des maisons ordinaires est de 27,5%, et habitant dans des bandes par société immobilière ou par particulier est de 19,5%, dans des appartements est de 8,5%, dans des cours communes est de 28,6%, et dans des baraques est de 5%.

### **3.2- Le programme de construction des logements sociaux à Bingerville**

Les nouvelles procédures administratives foncières introduites par la communalisation ces dernières années, sont parvenues à réguler la production de terrains urbains à Bingerville. En effet, l'extension accélérée des communes de Bingerville et de Cocody, a brusquement rapproché Bingerville à la ville

d'Abidjan, rendant ainsi la limite entre ces deux communes difficilement perceptibles. En outre, la croissance rapide des périphéries urbaines telles que la commune de Bingerville, met en évidence la délimitation des périmètres communaux et de la gestion du foncier urbain. Aussi, la relative disponibilité en espaces urbanisables et l'existence du réseau routier facilitant son accès, le paysage urbain de la commune de Bingerville se singularise par la mise en valeur des terrains urbains.

La dynamique spatiale de la commune de Bingerville a amené l'Etat, dans le cadre de sa politique sociale en matière de logement en 2012, à construire, en partenariat avec le secteur privé immobilier, plus de 14 000 logements parmi lesquels se trouvent les logements sociaux de la cité OPES 1.

La cité OPES 1 est une des réalisations de la société de promotion immobilière OPES HOLDING SA. Cette cité est située au Nord de la commune de Bingerville à plus de 6 kilomètres du centre urbain de Bingerville. Elle est composée de 391 logements de type social, économique et standing. Les acteurs sociaux qui s'approprient les logements sociaux, viennent pour la plupart des autres communes du District d'Abidjan et ont des caractéristiques variées.

**3<sup>ème</sup> PARTIE :**

**LES STRATEGIES DES ACTEURS SOCIAUX  
DANS L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS  
SOCIAUX A BINGERVILLE**

# **CHAPITRE 1 : LES PERCEPTIONS DES ACTEURS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL COMME RESSOURCES IDEOLOGIQUES D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Le rapport des ménages à l'appropriation des logements sociaux se fonde sur certaines opinions et perceptions que ceux-ci ont du logement social et des acteurs institutionnels de la politique du logement social. Ces perceptions sont considérées comme des idéologies ou des représentations sociales qui expliquent ou justifient les pratiques des acteurs de la cité OPES 1 de Bingerville par rapport aux modalités d'acquisition. L'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville par les ménages répond de leurs perceptions relatives aux rapports techniques qu'ils ont avec structures immobilières. Dans ces rapports, les acteurs institutionnels sont perçus par les ménages comme inactifs et incompetents. Il s'agit donc dans ce chapitre de procéder au rapport aux acteurs institutionnels comme inactifs, puis comme incompetents.

## **1.1- La perception des structures immobilières publiques comme inactives**

Dans leur rapport aux structures immobilières, les ménages se conduisent comme des acteurs qui doivent être continuellement assistés. Cette conception se fonde sur l'idée que le ménage est la condition de l'existence même de ces structures. De fait, c'est aux acteurs institutionnels d'accélérer la construction et de faciliter l'acquisition des logements sociaux pour les ménages. Et selon eux, le Ministère de la promotion du Logement ne joue pas son rôle qui est de finaliser les logements sociaux et de les habitables. Ce qui explique l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 et les pratiques des ménages malgré la procédure d'acquisition.

La distance sociale des acteurs du Ministère de la promotion du Logement aux ménages est donc un facteur qui explique l'appropriation des logements

sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville. Comme l'illustrent ces propos qui suivent :

**Extrait de l'entretien (09) réalisé avec le président du conseil syndical de la**  
**cité opes 1**

*« Le premier problème qu'on a, c'est l'achèvement des maisons. A l'état actuel des choses eurh, la plupart de ceux qui ont souscrit au programme des logements sociaux n'ont pas vu leurs maisons entièrement achevé. Qui pour certains ils en sont encore à l'état de soubassement, et pour d'autres, y a rien du tout, y a rien qui existe donc pour eux c'est le terrain que le promoteur les présente comme l'endroit de construction de leur future maison. Alors, je voulais ajouter comme encore comme difficultés, le problème des VRD. Les VDR ; c'est les Voiries, Regards, Divers qui sont tous les travaux d'infrastructures en termes d'assainissement qui doivent permettre n'est-ce pas eurh à toutes les commodités d'exister dans la maison ! Donc ces voiries là n'existent pas. Ces regards aussi, ces divers, travaux d'ouvrage d'infrastructure là n'existent pas ».*

## **1.2- L'appropriation des logements sociaux : le résultat d'un système de contrôle incompetent**

La relation des structures immobilières de l'Etat aux ménages de la cité OPES 1 devrait traduire une formalisation des rapports techniques du fait de leur statut technique. Cependant, cette relation est réinterprétée par les ménages à travers les moyens utilisés pour l'appropriation des logements sociaux. En effet, les structures de contrôle de l'Etat sont perçues comme incompetentes. Cette perception se fonde sur le manque de contrôle des structures de contrôle de l'Etat dans l'acquisition des logements sociaux. Ce système mis en place par l'Etat pour faciliter le contrôle de l'acquisition des logements sociaux présente des insuffisances. Ce contrôle s'effectue à deux (02) niveau:

### **1.2.1- La segmentation : un système de contrôle discriminatoire**

La segmentation se présente comme un contrôle documentaire effectué par le CPLS, qui consiste à réceptionner tous les documents administratifs et toutes les demandes des « ménages-demandeurs » qui sollicitent l'obtention d'un logement social. Ce contrôle permet de vérifier l'éligibilité du « ménage-

demandeur » en s'appuyant sur les modalités d'acquisition des logements sociaux et en fonction des promoteurs immobiliers dont les logements sont déjà disponibles. Cette segmentation suit la procédure d'acquisition des logements sociaux établie par l'Etat. Elle discrimine les ménages concernés au profit d'autres acteurs. En effet, la complexité de la procédure d'acquisition influence le rapport des acteurs aux logements sociaux. Cette procédure d'acquisition des logements sociaux se présente comme l'ensemble des normes et des règles à respecter pour bénéficier d'un logement social. Comme le confirme ce verbatim :

**Entretien (06) réalisé avec le Responsable du service de gestion des clients  
au CPLS**

*Dans un premier temps, le ménage doit se rendre à la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) pour le paiement du droit de préinscription qui est de 30 100 FCFA. Il doit revenir au CPLS pour récupérer le kit de souscription où il fait son choix parmi les promoteurs immobiliers disponibles en fonction des différents sites de construction des logements sociaux. Ce dernier doit obligatoirement visiter le site de construction du promoteur qu'il a choisi pour une vérification des travaux en ce qui concerne son logement. Après la visite du site de construction, si le ménage est satisfait, il doit déposer le kit de souscription entièrement renseigné en y joignant les documents suivants : la photocopie de la carte nationale d'identité ou du passeport, le relevé d'identité bancaire ou l'attestation de revenu, cela, en fonction de son domaine d'activité. Après le dépôt du dossier susmentionné, le ménage doit se faire enregistrer dans la base de données des acquéreurs au CPLS. Celui-ci doit retourner chez le promoteur pour récupérer les documents qui lui permettront de légaliser son logement auprès d'un notaire.*

Il ressort que la procédure d'acquisition des logements sociaux présente six (06) étapes. Cette procédure d'acquisition des logements sociaux est liée à la transformation radicale du contexte de la politique du logement social qui présente des modalités ségrégatives. Ces propos le confirment :

**Extrait de l'entretien (05) réalisé avec le Directeur Administratif et  
Financier de OPES HOLDING**

*Tu fais le tri parce que tout le monde veut un logement mais c'est pas tout le monde qui peut l'obtenir ! Et donc après ce tri là, le CEFFAL d'alors qui est devenu le CPLS maintenant hein fait le dispatching des demandes disponibles et en fonction aussi de la disponibilité des promoteurs qui sont dans le programme des logements sociaux on fait le dispatching de ces acquéreurs auprès de chacun des promoteurs. Les nécessiteux nécessitent eux aussi des analyses à leur niveau pour voir s'ils peuvent effectivement acquérir un logement au sein de l'entreprise.*

**1.2.2- Le contrôle financier : un système déficient**

Il s'agit de déterminer la période durant laquelle le ménage peut « solder » le coût du logement social. Aussi, ce système de contrôle financier permet de savoir si le ménage dispose de moyens financiers suffisants pouvant lui permettre de prendre un « crédit immobilier » et d'un logement social. En effet, c'est un contrôle qui consiste à vérifier le niveau de revenu des « ménages-demandeurs ». C'est ce que nous explique cet enquêté :

**Entretien (02) avec le Directeur de l'aménagement et de l'habitat au  
MCLAU**

*« C'est au niveau du secrétariat technique du CDRH qui est le compte de remobilisation pour l'habitat. Donc, tous ceux qui ont pu être coptés par les promoteurs là leur dossier bancaire passe par le secrétariat technique qui examine ces dossiers qui le soumet au comité de gestion du CDRH. Donc, cette procédure consiste à la vérification à savoir il y a plusieurs niveaux de vérification : d'abord le niveau de salaire de Monsieur et Madame, euh la quotité cessible est-ce que le crédit que sollicite cet acquéreur là est supportable dans un certains temps, est-ce qu'il est à son à sa première acquisition de logement ainsi de suite et quand tout c'est rempli alors on donne le "okay" et puis sa banque lui accorde le prêt. »*

La déficience de ce système de contrôle montre l'incompétence des structures de contrôle et de gestion des logements sociaux. L'incompétence des structures de contrôle mobilisées se présente comme une zone d'incertitude qui se traduit par une volonté des ménages d'échapper au contrôle du cadre institutionnel de l'acquisition des logements sociaux. De plus, ce système de

contrôle établi ne permet pas de faire un suivi du processus d'appropriation des logements sociaux de façon complète. C'est ce que confirment cet enquête :

**Extrait de l'entretien (01) avec le Directeur du logement social au MCLAU**

« Ça c'est le hum eurrh le contrôle je dirais le plus efficace mais, comme toujours y a un "mais". C'est des mécanismes qui sont en place qui devraient pouvoir fonctionner normalement mais nous savons que les promoteurs aussi c'est des opérateurs économiques, c'est des commerçants hein ! Donc quand ils ont leur programme, y a des choses qu'ils veulent sans prendre part eurrh c'est surtout le processus du gouvernement, c'est le cheminement que je t'ai bien indiqué ! [Il fait des signes de la main]. Des gens vont directement chez le promoteur ! Des fois, ils vont avec l'argent liquide ! Ah mais le promoteur lui il a besoin de rentrer dans ces fonds pour faire autre chose ! Donc il accepte. Ça on peut pas dire qu'on contrôle pas mais alors il faut peut-être mettre un autre mécanisme en place et ça c'est auprès des promoteurs pour surveiller ceux qui viennent acheter les logements parce que très souvent ce sont ceux là même qui sont nantis qui ont des appartements partout qui viennent avec du cash et ils payent les logements, des logements d'ailleurs chez le promoteur et puis ils vont revenir mettre encore en location. »

**1.3- L'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles : une légitimation des perceptions des acteurs de la politique du logement social**

Il ressort de l'analyse que les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles s'expliquent par les perceptions que les acteurs ont du logement social. Loin de considérer les pratiques urbaines des populations marginalisées comme des pratiques de socialisation marginalisée, la plupart des intervenants privés et publics adoptent un discours qui associe ces pratiques à la transgression de normes. En effet, l'inactivité des structures immobilières publiques, l'incompétence des systèmes de contrôle et les pratiques d'appropriation existantes mettent en exergue le rapport des ménages de la cité OPES 1 aux logements sociaux. Ainsi, des perceptions des acteurs de la politique du logement social, il se dégage un ensemble de pratiques sociales qui justifient la transgression des normes d'acquisition.

Les résultats ainsi exposés, corroborent les travaux de Marie Tixeire (2003) qui note que certaines politiques de logement social comme c'est le cas des programmes d'aide aux logements qui ont été mis en place à Istanbul, étaient trop sélectives, et entraînaient l'exclusion des groupes sociaux les plus démunis et par conséquent un écart entre le discours politique et la réalité urbaine. En fait, l'Etat ne cherche pas à créer ses propres logements qu'il louerait, mais à les mettre à la disposition des bénéficiaires (des familles) à revenus moyens et même assez élevés. Car, un fond complémentaire provenant de sources différentes est exigé pour demander un emprunt subventionné. De plus, des revenus réguliers suffisamment élevés et une situation financière stable sont exigés à titre de garantie. Aussi, on ne fait que réutiliser la technique des crédits-logements qui a pourtant fait la preuve de son échec au niveau social et qui ne peut être profitable qu'aux constructeurs de logements pour classes moyennes et supérieures.

De même, Valérie Sala Pala (2006), dans son étude portant sur les politiques du logement social à Birmingham et à Marseille, dans un contexte spécifique de construction sociale des clients par les acteurs chargés des attributions de logements sociaux, a démontré que le processus de construction sociale des clients du logement social et les conditions de travail des street-level bureaucrats (SLB) conduisent de façon structurelle à une redistribution inégalitaire des ressources publiques. Les représentations liées à l'idée d'une incompatibilité culturelle viennent légitimer des pratiques liées à la gestion des équilibres. En effet, certains groupes immigrés sont considérés comme de « mauvais clients », culturellement inadaptés, à l'image des Comoriens présumés incapables d'habiter le logement sans le dégrader.

Sala Pala affirme qu'à Birmingham, on peut constater les limites d'une politique antiraciste dans lequel est profondément enraciné le système discriminatoire tandis qu'à Marseille, la politique d'égalité universaliste prend les traits d'une proclamation de deux principes d'action publique, le droit au logement et la mixité sociale dont la juxtaposition sans hiérarchisation agit comme un vecteur de

racisme institutionnel défini par les acteurs locaux et alimentant ainsi les processus discriminatoires et ségrégatifs. Dans les deux cas, la construction sociale des clients par les « SLB » aboutit à la production de discriminations ethniques.

Hayet Mebirouk, Anissa Zeghiche et Kaddour Boukhemis (2005) à travers leur étude sur l'appropriation de l'espace public dans les grands ensembles de logements collectifs dans les ZHUN d'Annaba (Nord-est de l'Algérie) comme forme d'adaptabilité ou de contournements des normes, ont démontré que les détournements d'usages et les contournements de normes sont révélateurs d'une situation paradoxale mettant face à face une population qui fabrique l'espace et les autorités qui le contrôlent. En effet, malgré la mise en place de cadres, de structures, d'outils institutionnels et réglementaires, le non-respect de la réglementation, les détournements d'usage et les appropriations illicites sont pratiques courantes. Cela démontre tout à la fois, le peu d'efficacité de la réglementation en vigueur, les incapacités du pouvoir local et le caractère audacieux des actions des habitants. Ces auteurs laissent comprendre que derrière les comportements et les stratégies des différentes catégories de population, se dissimulent des considérations de proximité, d'utilité et d'efficacité. En effet, ces comportements traduisent un laisser-faire et un laisser-aller, un moyen de répondre à des besoins que l'État n'est pas en mesure de satisfaire, un moyen de faire valoir des acquis, des droits civiques et constitutionnels, et des droits de liberté d'entreprendre ou encore des formes d'adaptations subtiles de catégories de populations à une conjoncture politique et socio-économique difficile ou encore une réaction des citoyens au système de production spatiale projeté par l'État, et donc une manière de contrer les réformes et modèles proposés par l'État.

## **CHAPITRE 2 : LA PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE COMME RESSOURCE SOCIALE DES RAPPORTS A L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Dans leur rapport, les ménages mobilisent un ensemble de ressources sociales pour s'approprier les logements sociaux. Ces ressources sociales se caractérisent par le cadre social des rapports individuels entre les ménages et le promoteur, et par la participation communautaire des ménages.

### **2.1- Le cadre social : des pratiques sociales qui font abstraction à la politique du logement social**

L'organisation de la vie en société se structure autour des cadres sociaux. Ces cadres sociaux traduisent un ensemble de règles et de normes qui orientent les pratiques des acteurs à l'appropriation des logements sociaux. Les ressources sociales mobilisées se présentent comme l'ensemble des dispositions sociales et économiques permettant à un individu ou un ménage de s'inscrire dans des relations de pouvoir dont le but est de créer un cadre social fondé sur l'idée d'un échange réciproque entre les acteurs et de l'accessibilité aux logements sociaux. Il s'agit donc de mettre l'accent sur le cadre social à travers les pratiques sociales que sont l'échange et l'accessibilité pour expliquer l'appropriation des logements sociaux.

#### **2.1.1- L'appropriation des logements sociaux : le résultat d'un échange entre ménages et promoteur immobilier**

Dans les rapports entre les acteurs, le logement social constitue le bien à échanger. Cet échange se présente comme l'action par laquelle deux individus se cèdent réciproquement un bien contre un autre. Cet échange se traduit par un rapport de « donnant-donnant » entre les « ménages-acquéreurs » de la cité OPES 1 et le promoteur immobilier. Ce rapport se matérialise par l'attribution et la vente de certains logements sociaux de la cité OPES 1 par le promoteur immobilier aux « ménages-acquéreurs ». De ce fait, les pratiques observées chez les acteurs de la

cité OPES 1 de Bingerville se présentent comme le résultat de d'une recherche de profit pour le promoteur et de satisfaction personnelle pour les « ménages-acquéreurs ». C'est ce que confirment les propos suivants : « [...] *les promoteurs aussi c'est des opérateurs économiques, c'est des commerçants hein ! Des gens vont directement chez le promoteur ! Des fois, ils vont avec l'argent liquide ! Ah mais le promoteur lui il a besoin de rentrer dans ces fonds pour faire autre chose ! Donc il accepte.* » **Extrait de l'entretien (01) avec le Directeur du logement social**

Aussi, dans toute organisation, l'individu est toujours au cœur des relations de pouvoir et dispose d'une marge de liberté due à l'existence de zones d'incertitude qu'il maîtrise en partie grâce à l'imprévisibilité de son comportement (Crozier et Friedberg, 1992). Son comportement a toujours un sens, celui d'améliorer sa situation d'une part et d'autre part, de maintenir sa marge de liberté. Cette marge de liberté des « ménages-acquéreurs » de la cité OPES 1 est construite sur l'idée d'une indépendance sociale, d'une autonomie sociale et d'une émancipation sociale dans l'activité sociale qu'est l'appropriation des logements sociaux. C'est ce qui confère une légitimité aux pratiques des « ménages-acquéreurs » de la cité OPES 1 et c'est ce qui les fait tenir dans ces logements sociaux. En illustre les propos de cet enquêté :

**Extrait de l'entretien (07) avec K.M.F, habitant de la cité OPES 1**

*« J'ai entendu parler de logements sociaux par le biais de deux des mes amis, Ouattara et la s ur de madame. Moi, je ne sais pas parce que moi je n'ai pas suivi la voie normale. J'ai donné ma carte d'identité seulement et [...] J'ai payé ma maison et OPES m'a remis ma clé. Je cherchais à m'acheter une maison et j'ai eu des propositions de partout donc je suis arrivé ici et j'ai payé. »*

**2.1.2- L'accessibilité comme mode de structuration des rapports entre les acteurs**

Dans leur rapport, l'accessibilité constitue le facteur principal de l'appropriation des logements sociaux pour les « ménages-acquéreurs ».

L'accessibilité s'appréhende comme la possibilité dont dispose un « ménage-acquéreur » pour s'approprier un logement social. C'est ce qui amène les « ménages-acquéreurs » à s'inscrire dans des relations de collaboration avec le promoteur, qui se caractérise par des négociations entre les « ménages-acquéreurs » de la cité OPES 1 et le promoteur immobilier. Ces négociations créent puis renforcent les liens entre les acteurs. La structuration des rapports de ces acteurs concourt à la production de relations interpersonnelles qui favorisent l'appropriation des logements sociaux (**Voir Photo 1**). Cela se confirme par les propos suivants :

**Extrait de l'entretien (04) avec A.S, habitant de la cité OPES 1**

*« Chacun joue sa partition. Nous, nous avons joué, nous avons donné notre argent aujourd'hui qui se trouve dans un compte séquestre c'est vrai ou c'est faux hum ! On sait pas, on sait même pas. Les logements sociaux n'ont, en Côte d'Ivoire, ont plus un aspect économique. Et là, les prix ne font que grimper [...] Les logements sont donnés aux plus offrants. Donc je suis allé voir le promoteur et j'ai payé ma maison. Aujourd'hui, je suis là avec ma famille même si tous les travaux sont pas encore finis. »*

**Photo 1: Logements sociaux en construction à la cité OPES 1**



**Source : Enquête de terrain, 2018**

Dans une certaine activité même dans la passivité, l'acteur n'a que rarement des objectifs clairs et cohérents (Friedberg, 1993). En effet, les ressources sociales dont dispose un acteur, ne sont pas toutes mobilisables, c'est pourquoi il les change et les adapte en fonction de ses résultats. Il faut donc étudier le cadre spatial et social pour mesurer les atouts de chacun ou les contraintes qui pèsent sur les acteurs. C'est ce que confirme cet habitant de la cité : « [...] y avait rien dans la maison quand on m'a donné ma clé. Donc c'est moi-même et madame on a construit tout ici. On a construit comme on veut là ! On a mis l'eau, courant tout ça. On a trouvé ça comme ça. » (**Voir Photo 2) Extrait de l'entretien (07) avec K.M.F, habitant de la cité OPES 1**)

**Photo 2 : Logement d'un ménage obtenu par achat direct avec le promoteur**



**Source : Enquête de terrain, 2018**

## **2.2- Les relations interpersonnelles : une traduction de l'action collective des ménages dans l'appropriation des logements sociaux**

L'appropriation des logements sociaux constitue une activité commune dans la cité OPES 1 de Bingerville pour tous les ménages et les ressources sociales nécessaires pour s'en approprier sont disponibles et proches à savoir les ressources humaines et relationnelles. Cela se perçoit par la participation active et communautaire des ménages. Cette participation se traduit par une action collective de tous les acteurs. L'action collective se présente comme l'ensemble des efforts concertés d'un groupe d'individus pour atteindre un but commun. Dans un contexte d'action communautaire autonome, l'action collective se traduit par la volonté du groupe de se donner la capacité d'intervenir sur des problèmes collectifs ou sociaux qui touchent directement les personnes concernées. C'est le résultat d'efforts concertés, autrement dit d'efforts réfléchis, organisés et planifiés. La mobilisation qui est au centre de ces efforts, vise à susciter l'engagement et à regrouper des personnes touchées par le même problème social ou qui partagent un même intérêt autour d'une action visant à résoudre ce problème ou autour d'un projet destiné à satisfaire cet intérêt. De ce fait l'organisation d'une action collective passe par la communication, la formulation des problèmes, le rassemblement, la fixation des objectifs, la planification des actions, le maintien et l'accroissement de la mobilisation.

### **2.2.1- De la communication comme espace d'échange et de discussion au rassemblement comme pratique sociale de consolidation des rapports sociaux entre les acteurs**

Dans le contexte des ménages de la cité OPES 1, la communication se fait dans un espace de discussion et d'échange qui est la communauté. Ce qui favorise les rassemblements et amplifient les relations entre les acteurs.

### ❖ *De la communication comme espace d'échange et de discussion...*

Par communiquer, on entend la capacité d'être à l'écoute des personnes, de comprendre leur réalité, d'engager un dialogue, de leur offrir un espace de discussion et d'échange pour s'engager concrètement. Cet espace d'échange et de discussion entre les ménages de la cité OPES 1 a permis de réunir au départ un groupe de « ménages-souscripteurs » mécontents en attente de l'obtention de leurs logements. Ces groupes de « ménages-souscripteurs » profitent des rencontres individuelles pour coordonner leurs efforts et faciliter le rassemblement de tous les ménages de la cité OPES 1. Ils se mobilisent à l'aide de l'envoi et du transfert massif de messages sur leur téléphone mobile. Comme l'affirme ce chef de ménage : « *Depuis qu'on s'est mis ensemble les choses avancent un peu ! Moi, j'ai reçu un SMS et puis je suis parti à la réunion* ». **Extrait de l'entretien (03) réalisé avec O.M, souscripteur aux logements sociaux de la cité OPES 1**

Cet espace d'interaction entre les acteurs a permis aux « ménages-souscripteurs » d'exposer les problèmes rencontrés dans la construction et l'aménagement de leurs logements. En effet, par formuler des problèmes, on entend la capacité d'identifier des problèmes et des intérêts apparemment individuels et de les reformuler en problème collectif à résoudre collectivement. En effet, les collectivités sociales ou les groupes sociaux ont des problèmes au même titre que les individus qui cherchent à les résoudre. Une des tâches les plus importantes dans un processus de mobilisation, c'est de découvrir un « bon » problème collectif, puis de le formuler de telle sorte qu'il devienne possible à résoudre. La plupart des « ménages-souscripteurs » posent le même problème de la difficulté à habiter les logements sociaux du fait du manque de finition des logements et de commodités. C'est ce que confirme ce enquêté : « *Passer là-bas vous allez voir c'est pas habiter, c'est pas habiter y a pas l'eau, y a pas courant même moi je comprends pas en Côte d'Ivoire y a trop de légèreté. On dit un programme présidentiel et toutes les commodités ne sont pas là y a pas l'eau, y a pas courant* ». (Voir Photo 3)

Il ajoute encore à travers ces propos que :

**Extrait de l'entretien (03) réalisé avec O.M, souscripteur aux logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville**

*« Nous sommes nombreux aujourd'hui je pense que je parle pas de moi-même je parle cette tranche qui souffre, on est stressé par les femmes, on est stressé par nos femmes, par nos enfants. Aujourd'hui là ça fait plus de 4, 5 ans que nous avons souscrit. On n'est même pas encore rentré, on nous prélève pour les maisons qu'on a fait de l'autre côté et puis on est obligé de louer une autre maison le salaire n'a pas changer du coup on se retrouve étranglé financièrement. »*

**Photo 3 : Logements sociaux inachevés**



**Source : Enquête de terrain, 2017**

Ces problèmes liés aux logements sociaux de la cité OPES 1 formulés par les « ménages-souscripteurs » a permis de rassembler tous les acteurs favorisant la construction de liens sociaux entre ces acteurs.

❖ ***... au rassemblement comme pratique sociale de consolidation des rapports sociaux entre les acteurs***

Dans leur rapport, les rassemblements constituent des moments importants et deviennent des générateurs d'esprit critique, de compétence, d'action, de pouvoir, de solidarité et d'identité collective pour les acteurs. Il s'agit de réunir tous les ménages de la cité OPES 1 en vue de se « mettre en action » pour pallier aux difficultés rencontrées. Dans ce cadre, le problème d'un « ménage-souscripteur » devient le problème de tous les autres acteurs de la cité OPES 1. Comme on le perçoit à travers ces propos : « *Donc nous même à notre niveau, au niveau de Bingerville, on s'est constitué en petite association [...] n'est-ce pas, pour pouvoir palier un temps soit peu à ce déficit d'infrastructures là !* ». **Extrait de l'entretien (09) réalisé avec le président du conseil syndical de la cité OPES**

**1**

Aussi, on rassemble des individus pour deux choses : décider ensemble et agir ensemble. Car, pour les ménages de la cité OPES 1, chaque assemblée ou rassemblement a pour but de prendre des décisions et de poser des actions collectives qui comptent pour le groupe. Ainsi, pour rendre leurs actions légales et légitimes, un syndicat a été créé au sein de la cité OPES 1 par les ménages.

**Extrait de l'entretien (09) réalisé avec le président du syndicat de la cité OPES 1**

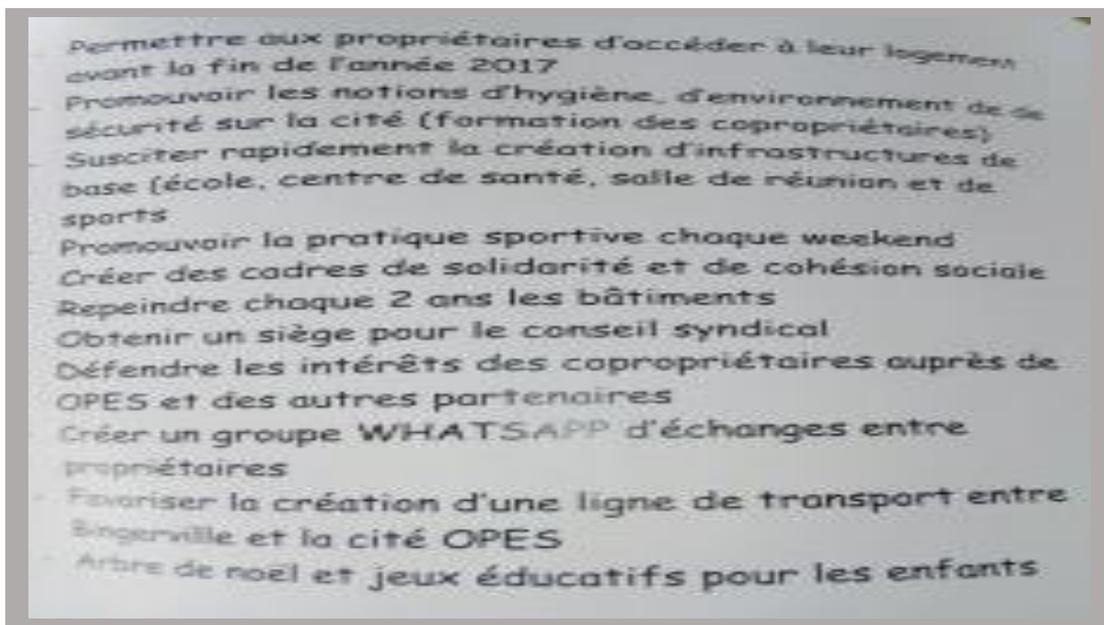
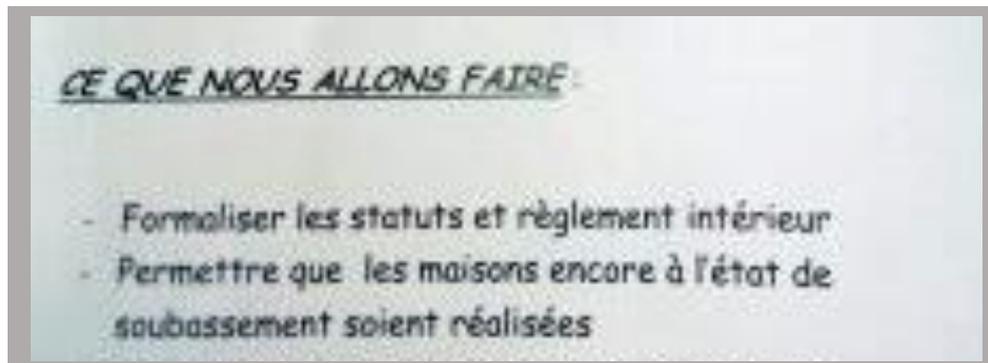
*On n'a pas eu de réponse mais par contre on a pu établir un pont avec un démembré du ministère de la construction en l'occurrence le service de de qui est en charge de la copropriété avec qui nous avons eu des séances de travail et s'est invité une fois dans nos réunions pour nous expliquer en fait la législation liée à la copropriété en Côte d'Ivoire. C'est comme ça qu'on a créé notre syndicat dont je suis le président actuellement.*

## **2.2.2- De la fixation des objectifs comme stratégie d'action à la mobilisation comme uniformisation des pratiques des acteurs**

### **❖ *De la fixation des objectifs comme stratégie d'action...***

Plusieurs critères permettent de reconnaître des objectifs précis, mesurables, atteignables. Ils sont des défis stimulants pour les personnes rejointes. La fixation des objectifs s'appréhende comme la capacité de fixer un but commun qui traduit les besoins et les problèmes des ménages de la cité OPES 1 et qui motive leur engagement collectif. Pour ces acteurs, une fois engagées, l'atteinte des objectifs doit se traduire autant que possible par des changements perceptibles au niveau de leurs logements. Aussi, plus ils pourront en percevoir les effets concrets dans leur vie, plus grandes seront les chances qu'ils restent mobilisés. Après plusieurs rassemblements, l'ensemble des ménages s'est fixé des objectifs en élaborant le plan d'actions suivant (**Voir Photo 4**). Selon eux, le but de ce plan d'action est de permettre à chacun des « ménages-souscripteurs » d'acquérir son logement et de créer la cohésion sociale au sein de la cité OPES 1.

**Photo 4 : Objectifs et actions à mener des ménages de la cité OPES 1 lors d'une assemblée générale des souscripteurs**



**Source : Enquête de terrain, 2017**

**❖ ... à la mobilisation comme uniformisation des pratiques des acteurs**

L'histoire des mouvements sociaux montre qu'un groupe social qui ne pose pas d'action collective de façon continue, verra son pouvoir d'agir régresser graduellement. Toute action collective représente donc une mobilisation des acteurs sociaux consistant à agir contre quelque chose et pour quelque chose. Dans les rapports entre ménages de la cité OPES 1, la mobilisation se présente comme la capacité de tirer avantage des opportunités pour accroître le nombre d'acteurs

engagés. Cette mobilisation tend à l'uniformisation des pratiques sociales des ménages de la cité OPES 1 fournissant d'une certaine manière une interprétation de la participation communautaire qui fonctionne de sorte à favoriser l'appropriation des logements sociaux. En effet, le conseil syndical et les ménages de la cité OPES 1 continuent de mener des actions collectives afin de favoriser l'appropriation des logements sociaux de tous les « ménages-souscripteurs ». En outre, les actions déjà menées par le conseil syndical de la cité OPES 1 favorisent cette mobilisation de tous les ménages dans l'appropriation des logements sociaux. Comme l'atteste ce verbatim : *« On a été même le rencontrer physiquement pour lui soumettre notre projet pour qu'il nous substitue [...] dans la réalisation des constructions ici vu l'urgence parce que la plupart des propriétaires voulaient habiter rapidement dans leur maison. Donc cette action heureusement qui a été créé, a favorablement mobilisée les autres acquéreurs ».*

**Extrait de l'entretien (08) réalisé avec K.B, Secrétaire Général du conseil syndical de la cité OPES 1 de Bingerville**

Toutes ces actions posées par ces acteurs sont le résultat de planification et d'élaboration de stratégies collectives. Il s'agit pour les ménages de la cité OPES 1 de choisir les stratégies et les actions à poser les plus efficaces en tenant compte des ressources dont ils disposent y compris le nombre d'acteurs engagées, le temps dont ils disposent pour agir, les opportunités et les obstacles, les alliés et les opposants possibles. Ces stratégies d'action permettent d'uniformiser leurs pratiques et d'intensifier leurs actions dans l'appropriation des logements sociaux. Les rapports entre les ménages de la cité OPES 1 et le Ministère de la Construction, du logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme a favorisé la création du conseil syndical de la cité OPES 1. Aussi, les échanges collaboratifs entre les ménages et le promoteur immobilier a permis de construire une fosse septique sur six qui étaient prévues, la devanture de la clôture de la cité et d'achever 30 logements qui sont habités par les différentes familles (**Voir Photo**

5, 6, 7). Toutes ces actions et ces stratégies des ménages se résument dans le tableau suivant :

**Tableau 6: Récapitulatif des stratégies élaborées et des actions collectives réalisées par les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville**

Stratégies des ménages	Actions réalisées
<p>Rapports entre les ménages de la cité OPES 1 et l'Etat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Envoi de courriers au Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme</li> <li>- Rencontre et séance de travail avec le Service en charge de la Copropriété</li> <li>- Création du conseil syndical de la cité OPES 1</li> </ul>
<p>Collaboration entre les ménages et le promoteur immobilier OPES HOLDING</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cotisation de tous les ménages à hauteur de 525 000 FCFA</li> <li>- Construction de deux fosses septiques et de la clôture générale de la cité OPES 1</li> <li>- Achèvement de 30 logements habités</li> </ul>

**Photo 5: Clôture générale de la cité OPES 1**



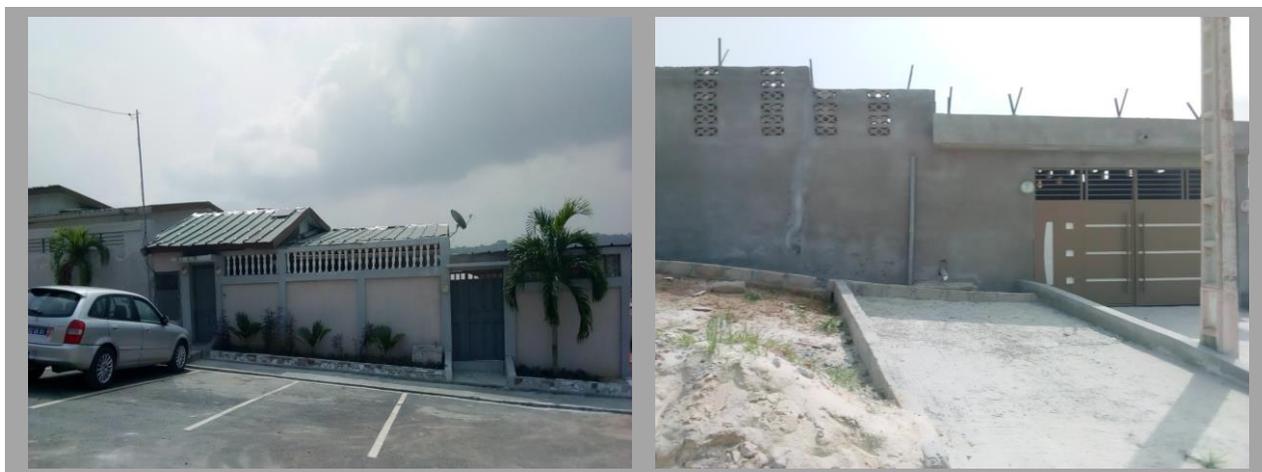
**Source : Enquête de terrain, 2018)**

**Photo 6: Entrée principale de la cité OPES 1**



**Source : Enquête de terrain, 2018**

**Photo 7 : Logements sociaux achevés et habités**



**Source : Enquête de terrain, 2018**

### **2.3- L'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles : une structuration des relations interpersonnelles par l'identification collective**

Ces perceptions de l'habitat social sont le produit des interactions entre les ménages dans le réseau social de communication et interpersonnel. L'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles est le produit des interactions entre acteurs de la politique du logement social. Les acteurs sont inscrits dans des rapports de types divers, notamment des relations de solidarité, d'affinités, d'échange. Et c'est le fait d'habiter qui structure ces relations entre les ménages. Les ménages se concertent et s'influencent mutuellement lorsqu'il s'agit d'adopter de pratiques collectives d'appropriation des logements sociaux. En effet, les acteurs se connectent en réseau dans le but de rendre leurs actions uniformes. C'est par ces différentes relations dans lesquelles les ménages sont inscrits qu'ils se mobiliseront pour s'approprier les logements sociaux afin d'y habiter. Ce réseau constitue un moyen de renforcer les liens entre eux et de réduire l'incertitude autour des difficultés d'attribution des logements sociaux par l'Etat. Les ménages ont plus confiance en l'information qui circule dans leurs réseaux relationnels qu'en celle donnée par les acteurs institutionnels sur l'attribution des logements sociaux. Car, ce sont les actions menées par le conseil syndical avec le promoteur pour permettre aux ménages d'habiter leurs logements qui produisent les pratiques sociales d'appropriation des logements sociaux. Cette structuration des rapports entre les acteurs dans l'appropriation des logements sociaux est le produit de l'intégration sociale des ménages de la cité OPES 1 de Bingerville.

Les résultats de cette étude ainsi exposés, corroborent les travaux d'un certain nombre d'auteurs. En effet, ces résultats confirment les travaux de Isabelle Mesnard (2003). Les conclusions de ses recherches sur la réhabilitation des logements sociaux à travers les processus d'appropriation de l'espace par les habitants, montrent que les réhabilitations sont considérées comme une relation

d'appropriation socio-spatiale entre les habitants et leur espace de vie. Il ressort de son analyse que les locataires s'approprient leur habitat d'une part par un usage quotidien de leur espace, par l'accomplissement de multiples gestes familiers dont l'espace matériel est le support. D'autre part, les habitants s'approprient leurs logements en développant des comportements qui transforment la dimension physique et/ou représentée de l'espace en y imprimant leur marque. Aussi, le processus de l'espace habité consiste à construire une identité socio-spatiale. En effet, l'espace est aménagé, vécu et représenté de telle sorte qu'il devient le reflet des personnes qui l'habitent, reflet qui devient dans un processus interactif, l'expression et le support d'une personnalité ou d'une identité sociale collective, ou de l'unité et de la spécificité d'un groupe. Ainsi, les réhabilitations ont pu être alors lues à travers ces processus d'appropriation.

Les résultats concordent avec les travaux de Nora Semmoud (2007) sur l'émergence de nouveaux types d'habitat et les pratiques d'appropriation considérées comme une forme d'urbanité ou une intégration urbaine à la société algérienne. En effet, la mise en pratique des représentations de l'espace traduite par les phénomènes d'appropriation en même temps qu'elle exprime des mutations au sein des modèles socioculturels, ouvre le champ à la compréhension des transformations en cours dans la société algérienne. La dynamique socioculturelle actuelle en même temps qu'elle induit la disparition du caractère aliénant de la communauté sur l'individu et son émergence, met en place de nouvelles sociabilités qui sont à la base des formes d'organisation du type associatif. La population de ces quartiers tente de préserver certaines sociabilités notamment à travers les associations et les pratiques d'appropriation des habitants du reste du parc immobilier étudié qui font apparaître une trajectoire sociale dont la logique est vraisemblablement ascensionnelle. Aussi, les nouveaux modes de sociabilité, les pratiques de distinction sociale et les stratégies familiales à savoir celles qui consistent à accumuler un capital familial, mettent en évidence les efforts des couches moyennes pour se hisser dans l'échelle sociale et pour traduire

à travers leur habitat une position sociale acquise ou prétendue. Ainsi, les stratégies des groupes sociaux pour rester dans cette logique ascendante et l'affirmer, se déploient d'abord au sein de la famille, même si celle-ci intègre un processus inverse qui est celui de l'autonomie des couples. Une des stratégies familiales la plus remarquable est celle qui consiste à organiser dans l'habitat un espace d'accumulation du capital familial. Cette pratique, en tant que biais par lequel s'effectue l'ascension sociale, est devenue un modèle dominant.

Dans la même veine, Mathilde Cordier (2011) à travers son étude sur les politiques intercommunales de l'habitat en rapport avec l'apprentissage de l'action collective négociée, a montré que les communautés ont recours à d'autres moyens pour asseoir leur « leadership » sur les scènes locales de l'habitat, et favoriser l'élaboration et la mise en œuvre des orientations communautaires en créant le contexte favorable à la mise en place des ressources détenues par les différents acteurs en jeu. Ces moyens ont été identifiés comme étant des stratégies de contournement de la fragilité de leurs ressources propres, et ont recours à des champs d'action connexes aux politiques locales de l'habitat comme l'action foncière.

## **CHAPITRE 3 : HABITER SON LOGEMENT COMME ENJEUX SOCIAUX D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Les enjeux sociaux rattachés à l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville, se caractérisent par les intérêts que chaque ménage tire du mode de fonctionnement de la politique du logement social et de l'intégration sociale par l'habitat. Il s'agit du gain produit chez les acteurs par le fait d'habiter les logements sociaux et de la protection sociale par l'habitat.

### **3.1- Habiter le logement social : un gain pour les acteurs**

L'élément majeur d'un espace social urbanisé, est ses acteurs publics, et ses acteurs privés qui occupent une place importante dans l'aménagement de ce milieu social. Dans le cadre de l'appropriation du logement social, il convient de faire référence au positionnement des acteurs dans l'espace urbain qu'est l'habitat. En effet, l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 constitue l'occasion pour certains acteurs d'exprimer leur intégration sociale qui se traduit par la satisfaction d'en disposer. Chaque ménage a son propre champ d'action qui ne coïncide pas forcément avec celle des autres ménages impliqués dans le même projet. Il est admis que l'appropriation des logements sociaux ne se décrète pas, mais il se construit socialement avec des acteurs. Ainsi, lorsqu'un ménage s'approprié un logement social, il en retire un sentiment de fierté et de victoire. Et cela constitue un gain pour ce ménage. Comme le confirme ce verbatim : *« Aujourd'hui, le sentiment d'avoir une maison, c'est un sentiment qui prédomine pour tous ceux qui habitent. Même si les difficultés persistent mais le fait d'habiter pour le moment dans sa maison en attendant que les autres commodités arrivent, c'est c'est déjà je veux dire une petite victoire, un petit bout de victoire »*. **Extrait de l'entretien (04) réalisé avec A.S, habitant de la cite OPES 1**

Ce sentiment de posséder un habitat constitue un facteur d'intégration sociale et de renforcement de sa position sociale dans cet espace social.

L'avantage lié à cette pratique est le renforcement des rapports du ménage avec les autres acteurs du logement social.

### **3.2- L'habitat : un espace de protection sociale**

L'habitat est un produit socialement construit d'acteurs sociaux. En effet, lorsque l'on aborde l'habitat, il convient de prendre en compte non seulement l'espace géographique mais aussi les acteurs qui le construisent. Le logement social est un facteur d'intégration sociale puisque son appropriation confère une identité sociale aux acteurs. En effet, le positionnement des ménages de la cité OPES 1 dans cet espace social se caractérise par une identité structurante qui est construite par les actions et les projets de ceux-ci. Ainsi, pour les ménages, l'appropriation des logements sociaux permet de répondre à un besoin familial et de résoudre un problème financier. Cela se vérifie à travers ce verbatim :

#### **Extrait de l'entretien (09) réalisé avec le président du conseil syndical de la cité OPES 1 de Bingerville**

*« Pour pouvoir palier n'est-ce pas un temps soit peu à ce déficit là d'infrastructures pour permettre aux uns et aux autres d'habiter les maisons autant plus que la majorité d'entre nous était confrontée à un double problème : problème d'abord de la purée mensuellement des mensualités de la banque et deuxièmement de payer un autre loyer en dehors de la maison que vous avez déjà acquis vous-même. Donc du coup on se retrouvait pratiquement asphyxier financièrement. Y a la famille qui est là aussi ! tout le monde te regarde, c'est pas facile hein ! »*

Ce sont les projets des acteurs qui alimentent la dynamique sociale et spatiale. En effet, les actions menées par les ménages de la cité OPES 1 ont pour but de favoriser la protection sociale. De ce fait, le logement social s'appréhende comme un milieu social de sécurité pour les acteurs. Ainsi, les ménages de la cité OPES 1 présentent l'habitat social comme un lieu de stabilité sociale pour la famille. L'enjeu ici pour les ménages, c'est la protection familiale, ce par quoi ils se caractérisent, se reconnaissent et s'identifier dans la société « ... parce que le

*souci d'un être humain, c'est de se sécuriser par l'habitat, eurh c'est d'avoir mis à l'abri eurh sa famille d'accord ! ».* **Extrait de l'entretien (08) réalisé avec secrétaire général du conseil syndical de la cité OPES 1 de Bingerville**

Cette analyse montre comment les interactions entre les acteurs impactent sur la décision respecter ou de dévier les modalités institutionnelles de la politique du logement social. Aussi, l'habitat qu'est le logement social structure les relations interpersonnelles entre les acteurs dans des cadres sociaux d'identification de soi. L'enjeu dans ces relations interpersonnelles, c'est que chaque acteur cherche son intérêt personnel qui constitue pour les ménages, une référence de claire d'intégration sociale par rapport à la société. C'est ce qui incite donc les ménages de la cité OPES 1 de Bingerville à s'approprier les logements sociaux.

François Cusin (2012) ajoute, à travers ses travaux sur le logement comme facteur de sécurisation pour les classes moyennes fragilisées, que les stratégies de sécurisation par le logement mise en œuvre par les ménages des classes moyennes doivent être interprétées. Le statut d'occupation et la localisation constituent un enjeu de distinction sociale et de sécurisation pour les classes moyennes qui se sentent fragilisées. L'acquisition du logement, même au prix de sacrifices financiers lourds, et la recherche d'entre soi orientent leurs stratégies défensives face à un contexte professionnel incertain et un environnement urbain vécu comme plus difficile. En raison de l'importance numérique des classes moyennes, les choix résidentiels de celles-ci influent sur la dynamique des territoires.

## CONCLUSION

L'étude sur l'appropriation des logements sociaux des habitants de Bingerville face aux modalités institutionnelles s'est déroulée dans la cité OPES 1 du programme de construction des logements sociaux à Bingerville.

L'objectif de l'étude est d'analyser les stratégies sociales d'appropriation des logements sociaux chez les ménages à Bingerville face aux modalités institutionnelles. Pour saisir cette réalité sociale dynamique, l'on a mobilisé sur le plan théorique la théorie de l'analyse stratégique de Crozier et Friedberg (1977). Et, l'usage de plusieurs techniques appropriées aux études qualitatives ont été nécessaires pour collecter des données capables de donner des réponses aux questions que soulève l'étude notamment la recherche documentaire, l'entretien semi-directif et l'observation.

Les données recueillies ont fait l'objet d'une analyse de contenu qui a permis de mettre en lumière les stratégies mobilisées par les ménages dans l'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles.

Il s'agit dans la présente étude de voir comment les ménages mobilisent la participation communautaire comme stratégie d'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles proposées. Ainsi, l'analyse des données a permis d'indiquer les idéologies mobilisées pour justifier l'appropriation telle qu'observer chez les acteurs à savoir la complexité de la politique du logement social, l'inactivité des structures immobilières publiques et l'incompétence du système de contrôle institutionnels de l'attribution des logements sociaux. Par ailleurs, l'analyse a permis de décrire les relations entre les différents acteurs de la politique du logement social à savoir les relations de proximité, de solidarité, d'entraide, d'amitié et de voisinage et d'identifier les enjeux associés à l'appropriation des logements sociaux. En effet, l'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles, revêt

un intérêt social pour les acteurs. Cet intérêt est relatif à l'intégration sociale à savoir le renforcement du statut social, l'identité sociale et la protection sociale.

Au regard de ce qui précède, il convient de mettre l'accent au niveau des ménages de la cité OPES 1, sur l'activation des réseaux de relations interpersonnelles dans le processus d'appropriation des logements sociaux afin de comprendre l'assise matérielle et social du groupe social.

La question des stratégies d'appropriation des logements sociaux face aux modalités institutionnelles comme une construction sociale, permet de mettre en lumière les dimensions sociologiques du phénomène social étudié. Ce présent travail se veut donc une contribution à la réflexion scientifique sur les questions des politiques publiques et des modes d'appropriation de l'habitat en milieu urbain.

# BIBLIOGRAPHIE

## OUVRAGES D'INSTITUTIONS

Amadou TOURE, Eléonore Ahou J. KOFFI, Hermann AKISSI, Louis Martial KOUAME, Samassi DAOUDA, Tanontchi Henri ABOU, Vilasco DIE, *Enquête sur la demande de transport dans le grand Abidjan : enquête ménage*, Rapport provisoire, Institut national de la statistique, Août 2013

*Accès au logement social : garantir l'égalité*, Analyse et recueil des bonnes pratiques, Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et l'Égalité, Janvier 2011

*Aménagement urbain et logements sociaux : Stratégies et perspectives pour une Côte d'Ivoire émergente d'ici à 2020*, Dossier de Presse, Ministère de la Construction, du logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, Jeudi 27 mars 2014

*Analyse des politiques, du cadre institutionnel, juridique et réglementaire des bidonvilles*, Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) en Côte d'Ivoire Phase 2, BNETD-DAUDL, Décembre 2015

*Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : Défis et opportunités*, Banque internationale pour la reconstruction et le développement/Banque mondiale (World Bank), 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA ; télécopie : 202-522-2422, courriel : [pubrights@worldbank.org](mailto:pubrights@worldbank.org), Site web : [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org), 2015

*Communication en conseil des ministres N°1675* du 7 Novembre 2012

Kerstin SOMMER, Joseph GUIEBO, Raphaëlle VIGNOL, Nicolas MARECHAL, Matthieu SUBLET et Florence KURIA, *Côte d'Ivoire : Profil*

*urbain d'Abidjan*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, ONU-HABITAT, Kenya, Nairobi, 2012

*La session extraordinaire de l'assemblée générale des Nations Unies consacrée à l'examen et à l'évaluation d'ensemble de l'application du programme pour l'habitat*, Nations Unies CNUEH (habitat), le millénaire urbain, New York, 6-8 Juin 2001

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

*Loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme*, Page 23

*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

*Rapport final du Projet de Renforcement de l'Alimentation en Eau Potable en Milieu Urbain (PREMU)*, Cadre de Gestion Environnementale et Sociale (CGES), Ministère des Infrastructures Economiques, Septembre 2016

*Régime fiscal particulier applicable aux programmes de logements à caractère économique et social, et aux grands investissements dans le secteur de l'habitat*, Note de service N° 0041/MEF/DGI-DLCD, Direction Générale des Impôts, Abidjan, le 05 janvier 2011

*Rapport de la banque mondiale sur l'urbanisation en Afrique : Les enjeux de l'urbanisation en Afrique*, 2017. [www.afrikdea-blog.cdn.ampproject.org](http://www.afrikdea-blog.cdn.ampproject.org)

*Répartition du nombre de logements et de terrains aménagés par département*, Programme gouvernemental de construction de 60 000 logements sociaux et

économiques à Abidjan et à l'intérieur du pays, Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, 2013

*Stratégie de l'hébergement et du logement en Île-de-France adoptée en Comité Régional de l'Hébergement et du Logement le 13 juin 2013*, Préfet de la région Ile-de-France, DRIHL, 17 juin 2013

### **OUVRAGES SPECIALISES**

Anne-Marie COTTEN, *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

Emmanuèle REYNAUD, Manuel CASTELS, *La question urbaine*, In Revue française de sociologie, 1974

Guy TAPIE, *Sociologie de l'habitat contemporain : Vivre l'architecture*, Éditions Parenthèses, Bordeaux, 2010

Henry RAYMOND, Marie-Geneviève DEZES, Nicole HAUMONT, Antoine HAUMONT, *L'habitat pavillonnaire*, Préface d'Henry LEFEBVRE, Le Harmattan, Collection Habitat et Sociétés, 2001

Pierre Muller, *Les politiques Publiques*, Que sais-je ?, PUF, 1990

Yankel FIJALKOW, *Sociologie du logement*, La Découverte, Collection Repères N° 585, page125, 2011

## OUVRAGES DE METHODOLOGIE

Astrid BROUSSELLE, *L'analyse stratégique, modèle d'analyse ou démarche théorique pour l'évaluation de l'implantation ?*, Centre de Recherche de l'Hôpital Douglas Université McGill, Montréal, 2004

Christine DUFOUR et Vincent LARIVIERE, *Principales techniques d'échantillonnage probabilistes et non-probabilistes*, Cours 4, 27 Janvier 2012

Didier DEMAZIERE, *Pratiques de l'enquête et usage de l'entretien (biographique) en sociologie*, Colloque « L'ANALYSE SECONDAIRE EN RECHERCHE QUALITATIVE », GRENOBLE, 2005

François DEPELTEAU, *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, 2000

Gordon MACE, François PETRY, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Les Presses de l'Université LAVAL (PUL), 3<sup>e</sup> édition, 2017

Luc Van CAMPENHOUDT, Raymond QUIVY, *Manuel de recherche en sciences sociales*, DUNOD, Paris, 1995

Michel CROZIER et E. FRIEDBERG, *L'acteur et le système*, Editions du Seuil, Paris, 1977

Pierre MONGEAU, *Réaliser son mémoire ou sa thèse : Côté Jeans et Côté Tenue de soirée*, PUQ, Québec, 2008

Sophie DUCHESNE, *Pratique de l'entretien dit 'non-directif'*, In Myriam BACHIR (dir.) *Les méthodes au concret. Démarches, formes de l'expérience et terrains d'investigation en science politique*, Collection CURAPP, PUF, Paris, 2000

## RAPPORTS, MEMOIRES, THESES, ARTICLES

Abiba DIARRASSOUBA, *Les pratiques culturelles paysannes locales face à l'innovation technologique du manioc : Etude de cas à Grand-Bassam (Côte d'Ivoire)*, Mémoire de Master 2 option Sociologie de l'environnement, Institut d'Ethnosociologie, UFR : Sciences de l'Homme et de la Société, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan, 2015

Akou Don Franck Valéry LOBA, *Les déterminants de la dynamique spatiale de la ville de Bingerville (Sud de la Côte d'Ivoire) de 1960 à nos jours*, *EchoGéo* [En ligne], 13/2010, mis en ligne le 20 Septembre 2010, consulté le 30 Avril 2019, URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/12078>

Amenan Michelline KOUASSI-KOFFI, *Aménagement urbain de Bingerville et capacité de gestion des flux scolaires*, Institut de Géographie Tropicale (IGT), *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n° 2, EDUCI, Abidjan, 2013

Anissa Zeghiche, Hayet Mebirouk, Kaddour Boukhemis, *Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ?*, *Norois* [Enligne], 2005, mis en ligne le 07 août 2008, consulté le 30 septembre 2016, URL: <http://norois.revues.org/513>

Anne OLIVIER, *Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers*, *Cahiers du CEFRES N° 11*, Anciens et nouveaux propriétaires, *Cahiers du CEFRES*, Centre Français de Recherche en Sciences Sociales (CEFRES), 1997

Carmen Pía CARRASCO, *Théorie et pratique de l'approche de genre : Politique du logement social et stratégies des femmes à la Pintāna (Chili)*, Thèse présentée pour l'obtention du grade de Philosophiæ Doctor en Études urbaines, INRS Urbanisation, Culture et Société et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, Université du Québec, 2007

Christian LAVAL, « *Commun* » et « *communauté* » : un essai de clarification sociologique, SociologieS [En ligne], Dossiers, Des communs au commun : un nouvel horizon sociologique ?, mis en ligne le 19 Octobre 2016, consulté le 19 Novembre 2019, URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/5677>

Claude RAFFESTIN, *Pour une géographie du pouvoir*, LITEC, Genève, 1980

Dabié Désiré Axel NASSA, *Crise de la nature dans l'agglomération abidjanaise : l'exemple de la colonisation des espaces verts par l'habitat et les commerces dans la commune de Cocody*, HAL archives-ouvertes.fr, 2009

Deagai Parfaite DIHOUEGBEU, *Le logement économique à Abidjan*, Thèse unique, Institut de Géographie Tropicale, UFR Sciences de l'Homme et de la Société, Université Félix Houphouët Boigny de Cocody, Abidjan, 2011

Djeguema ADEBAYO et al, *Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan*, 42nd ISoCaRP, Congress, 2006

Eric PHILIPPART, *Quelle stratégie pour les acteurs du logement social dans les territoires dits « détendus » ?*, Synthèse Mini conférence ‘‘ Le logement accompagné, au cœur du développement local’’, 16<sup>e</sup> rencontres nationales de l'UNAFO, Dijon 29 et 30 Novembre 2016

Fanny PARISE, *Habiter et consommer le logement social : une approche stratégique de l'habiter des classes populaires et moyennes sous contraintes de pouvoir d'achat*, Sociologie, Université Sorbonne, Paris, 2015

Félix BOILEVE, Jacques OTRO, Silvio GIROUD, *Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan*, Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire, Version finale, 2017

Florent ALIMA, *L'approche sociologique des organisations : L'Acteur et le Système (Crozier & Friedberg)*, Ecole Nationale de Commerce et de Gestion Casablanca, Université Hassan II Mohammedia Casablanca, Casablanca, 2011

François CUSIN, *Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ?*, Espaces et sociétés, 2012

Georges KOUAME, Bertin P-A. ZEHOURI, Brou E. KOFFI, F. VALET, J. GBEDE, Marcelline SORO, Séverin N'BRA, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire*, Rapport Final, WORL BANK GROUP, Mars 2016

Hachemi BENTAHAR et Mohammed MEHYAOUI, *Logement social au Maroc entre logique économique et finalité sociale*, Université M. Premier Oujda, Maroc, Dossiers de Recherches en Economie et Gestion : 3ème numéro, 2014

Isabelle MESNARD, *La réhabilitation des logements sociaux à travers les processus d'appropriation de l'espace par les habitants*, Thèse pour le grade de Docteur en Géographie, Université Lyon, 2003

Jeanne DEMOULIN, « *La participation des locataires dans le contexte de la mission sociale des organismes HLM : objectif social et objectif gestionnaire* », CNRS, MOSAIQUES, Université Paris Ouest, 2010

Jeanne DEMOULIN, *La gestion du logement social*, Presses universitaires de Rennes, 2016

Jonathan MARTEL, *Conditions de possibilité de l'action collective : pour une prise en compte du rôle des technologies de communication*, Mémoire de Maitrise en Communication, Université du Québec, Montréal, Février 2008

Kouamé Prosper YAO, *Développement urbain et prolifération des quartiers précaires à Abidjan: le cas du quartier Banco 1 (commune d'Attécoubé)*, Institut national polytechnique Houphouët Boigny de Yamoussoukro, Mémoire Online, 2010

Marie TIXEIRE, *Bilan critique des politiques de logement social à Istanbul*, Etude réalisée dans le cadre du DESS 'Habitat et Politiques d'aménagement', Observatoire urbain d'Istanbul, Institut Français d'études anatoliennes, Université de Le Mirail, Toulouse, 2003

Maryse BRESSON, *La participation : un concept constamment réinventé. Analyse sociologique des enjeux de son usage et de ses variations*, Socio-logos, Université de Versailles Saint Quentin [En ligne], 2014, consulté le 19 Novembre 2019, URL : <http://journals.openedition.org/socio-logos/2817>

Maxence DELAPORTE, « *L'accès au logement social des ménages défavorisés : les stratégies mises en œuvre par les travailleurs sociaux* », Mémoire DEIS, IRTS Ile-de-France Montrouge-Neuilly/Marne, 2012

Nora SEMMOUD, *Habiter et types d'habitat à Alger*, Autrepart, 2007

Patrick SIMON, Thomas KIRSZBAUM, « *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social* », Note de synthèse N°3 du Groupe d'intérêt Public Groupe d'Etude et de Lutte contre les Discriminations, 2001

Perla SERFATY-GARZON, *L'Appropriation*, In Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Editions Armand Colin, Paris, 2003

Philippe ANTOINE, Antoine DUBRESSON, A. MANOU-SAVINA, *Abidjan « Côté cours » : Pour comprendre la question de l'habitat*, KARTHALA et ORSTOM, Paris, 1987 in Robert FERRAS, *Espace géographique*, volume 19, N°2, p 191, 1990

Remy SIETCHIPING et Alioune BADIANE, Claire SIMONNEAU, Djibril DIOP, Didier HOUENOUE, Jean-François TRIBILLON, Michel Max RAYNAUD, *Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine : le cas de L'Afrique Francophone*, Atelier-séminaire, Éditions Trames, Institut d'Urbanisme de l'Université de Montréal, 15 et 16 Novembre 2012

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

Rolande F. BEURTHEY, *Enjeux identitaires et mobilité résidentielle dans le cadre de la rénovation urbaine*, Thèse de Doctorat en Sociologie, Université Evry-Val d'Essonne, UFR Sciences Sociales, Soutenue le 18 Juin 2015

Sylvaine BULLE, *Enjeux et résultats de la participation communautaire autour de l'environnement urbain*, ENDA / WASTE, 1999

Thierry PAULAIS, *Le développement urbain en Côte d'Ivoire de 1979-1990*, Les projets de la Banque mondiale, Editions KARTHALA, Paris, 1993

Valérie SALA PALA, *La politique du logement social au risque du client ? Attributions de logements sociaux, construction sociale des clients et discriminations ethniques en France et en Grande-Bretagne*, Politiques et Management public, Institut de management public, 2006

Valérie SALA PALA, *La politique du logement social est-elle raciste ? Le cas marseillais*, Faire-Savoirs : Sciences de l'Homme et de la Société en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Editions Association AMARES, 2007

Xavier LELOUP, *Présentation : Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux*, Lien social et Politiques, Numéro 63, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Montréal, 2010

Zéphirin ROMANOVSKI et Frédéric PIANTONI, *Les stratégies d'accès au logement des Haïtiens dans l'agglomération de Cayenne comme facteurs de restructuration urbaine*, 2008

# TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE .....	I
DEDICACE .....	II
REMERCIEMENTS .....	III
LISTE DES TABLEAUX .....	IV
LISTE DES FIGURES .....	IV
LISTE DES PHOTOS .....	IV
SIGLES ET ABREVIATIONS .....	V

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
--------------------------	----------

<b>1<sup>ère</sup> PARTIE : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE.....</b>	<b>3</b>
--	----------

CHAPITRE 1 : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE .....	4
1.1- Justification du choix du sujet .....	4
1.1.1- La raison personnelle .....	4
1.1.2- La raison sociale .....	4
1.1.3- La raison scientifique .....	5
1.2- Problématique .....	7
1.3- Objectifs .....	10
1.3.1-Objectif général.....	10
1.3.2- Objectifs spécifiques .....	11
1.4- Revue de la littérature .....	11
1.4.1- Les politiques de gestion et d'attribution du logement social .....	12
1.4.2- Les rapports des groupes sociaux dans l'appropriation des logements sociaux .....	14
1.4.3- La perception de l'appropriation du logement social .....	16
1.5-Perspective théorique de l'étude .....	18
1.5.1- Le champ spécifique de recherche : de la sociologie du logement et de l'habitat à la sociologie des organisations .....	19
1.5.1.1- De la sociologie du logement et de l'habitat... ..	19
1.5.1.2- à la sociologie des organisations .....	20
1.5.2- Cadre de référence théorique.....	21
1.6- Modèle d'analyse .....	23
1.6.1- Hypothèse de recherche .....	24

1.6.2- Opérationnalisation de l'hypothèse .....	24
CHAPITRE 2 : CADRE METHODOLOGIQUE DE L'ETUDE.....	29
2.1- Délimitation du champ de l'étude .....	29
2.1.1- Champ géographique .....	29
2.1.2- Champ social .....	30
2.2- Technique de collecte des données.....	30
2.2.1- La recherche documentaire .....	31
2.2.2- L'entretien .....	31
2.3- L'échantillonnage .....	32
2.4- Analyse des données .....	34
2.5- Le dépouillement .....	35
2.5.1- L'enregistrement.....	35
2.5.2- La transcription .....	36
CHAPITRE 3 : CONDITIONS DE PRODUCTION DES DONNEES.....	37
3.1- La préparation de l'enquête de terrain .....	37
3.2- Le déroulement des entretiens .....	37
3.3- Les difficultés rencontrées lors des enquêtes .....	38
3.4- Impact des difficultés sur les résultats .....	38
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE : PRESENTATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE</b>	
<b>URBAINE EN COTE D'IVOIRE ET DE LA COMMUNE</b>	
<b>DE BINGERVILLE .....</b>	<b>39</b>
CHAPITRE 1 : LA POLITIQUE URBAINE EN COTE D'IVOIRE.....	40
1.1- L'urbanisation en Côte d'Ivoire .....	40
1.1.1. L'évolution de la population urbaine en Côte d'Ivoire.....	40
1.1.2- La répartition spatiale des villes en Côte d'Ivoire.....	41
1.2- Les plans d'urbanisme directeur.....	41
1.2.1- Les plans d'urbanisme de la ville d'Abidjan .....	42
1.2.2- Le schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan.....	43
CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	
EN COTE D'IVOIRE .....	48
2.1- Les réformes de la politique du logement .....	48
2.2- Typologie des logements et profil des ménages dans le Grand Abidjan .	49
2.3- Le logement : un élément central de la politique urbaine	
en Côte d'Ivoire.....	49

2.3.1-	La politique de l’habitat d’après l’indépendance .....	49
2.3.2-	Du désengagement de l’Etat au nouvel environnement juridique de l’habitat .....	51
2.4-	La nouvelle politique de logement social .....	52
2.4.1-	Le programme des logements sociaux et économiques .....	53
2.4.2-	Le régime fiscal appliqué au programme des logements sociaux et économiques .....	53
2.4.3-	Les critères ou modalités institutionnelles d’acquisition des logements sociaux .....	54
2.4.4-	La répartition et les caractéristiques des logements sociaux et économiques .....	54
<b>CHAPITRE 3 : BINGERVILLE, UN ESPACE PROPICE A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX .....</b>		<b>57</b>
3.1-	Présentation de la commune de Bingerville .....	57
3.1.1-	Les fonctions de la ville de Bingerville .....	57
3.1.1.1-	Au plan économique .....	58
3.1.1.2-	Au plan scolaire et universitaire .....	60
3.1.1.3-	Au plan sanitaire .....	60
3.1.2-	La typologie des logements à Bingerville .....	61
3.2-	Le programme de construction des logements sociaux à Bingerville .....	61
 <b>3<sup>ème</sup> PARTIE : LES STRATEGIES DES ACTEURS SOCIAUX DANS L’APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX A BINGERVILLE .....</b>		<b>63</b>
<b>CHAPITRE 1 : LES PERCEPTIONS DES ACTEURS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL COMME RESSOURCES IDEOLOGIQUES D’APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX .....</b>		<b>64</b>
1.1-	La perception des structures immobilières publiques comme inactives ..	64
1.2-	L’appropriation des logements sociaux : le résultat d’un système de contrôle incompétent .....	65
1.2.1-	La segmentation : un système de contrôle discriminatoire .....	65
1.2.2-	Le contrôle financier : un système déficient .....	67
1.3-	L’appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles : une légitimation des perceptions des acteurs de la politique du logement social .....	68

CHAPITRE 2 : LA PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE COMME RESSOURCE SOCIALE DES RAPPORTS A L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	71
2.1- Le cadre social : des pratiques sociales qui font abstraction à la politique du logement social .....	71
2.1.1- L'appropriation des logements sociaux : le résultat d'un échange entre ménages et promoteur immobilier .....	71
2.1.2- L'accessibilité comme mode de structuration des rapports entre les acteurs.....	72
2.2- Les relations interpersonnelles : une traduction de l'action collective des ménages dans l'appropriation des logements sociaux .....	75
2.2.1- De la communication comme espace d'échange et de discussion au rassemblement comme pratique sociale de consolidation des rapports sociaux entre les acteurs.....	75
2.2.2- De la fixation des objectifs comme stratégie d'action à la mobilisation comme uniformisation des pratiques des acteurs ...	79
2.3- L'appropriation des logements sociaux de la cité OPES 1 de Bingerville face aux modalités institutionnelles : une structuration des relations interpersonnelles par l'identification collective .....	84
CHAPITRE 3 : HABITER SON LOGEMENT COMME ENJEUX SOCIAUX D'APPROPRIATION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	87
3.1- Habiter le logement social : un gain pour les acteurs.....	87
3.2- L'habitat : un espace de protection sociale .....	88
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>90</b>
BIBLIOGRAPHIE .....	92
TABLE DES MATIERES.....	101