# LES PROMOTIONS IMMOBILIERES A BINGERVILLE : ENTRE LÉGALITÉ ET PROFIT

**KOUASSI-KOFFI Amenan Michelline, KASSI-DJODJO Irène & SERHAN Nasser**
Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny (Cocody - Côte d'Ivoire)

## RESUME
L'État met en place une politique de l'habitat et se fait promoteur, afin de faire face à une demande croissante en logement. Des séries d'opérations immobilières et de nombreux logements sociaux apparaissent avec en leur sein des équipements, notamment des établissements scolaires. Mais à partir des années 1980, l'intervention de l'État dans ce secteur se réduit en raison de la conjoncture économique qui a abouti aux programmes d'ajustement structurels (PAS) et à la fermeture des sociétés d'État. Les initiatives privées prennent le relais, mais elles se conforment rarement à leurs cahiers des charges, à cause du profit, transgressant ainsi la règlementation en vigueur. A Bingerville, les équipements prévus dans les cahiers des charges ne sont pas réalisés dans 70% des cas, lorsqu'ils le sont dans 20 % des cas ils sont privatisés et dans 7 % requalifiés, entrainant des conséquences multiples sur la population résidente.

**Mots clés :** opérations immobilières, équipements, transgression, Bingerville, Côte d'Ivoire

## ABSTRACT
***Real estate development in Bingerville: between legality and profit-making***
*The State defines the housing policy and promotes it to meet the increasing housing demand. A series of real estate operations and several social housing projects are developed together with supporting facilities, including schools. However, since the 1980s, State intervention in this sector is decreasing due to economic constraints that led to advent of the Structural Adjustment Program (SAP) and the closing of State-owned companies. Private sector stakeholders have taken over, but obviously, they rarely comply with specifications set because they want to make profit, thus violating the applicable regulations. In Bingerville, supporting facilities expected according to the specifications are provided in 70% of cases. But, even though they are provided, 20% are private while 7% have changed status, leading to several consequences for resident populations.*

***Keywords****: real estate development, facilities, deficiency, accessibility, Bingerville, Côte d'Ivoire.*

## INTRODUCTION

Les deux défis majeurs de la Côte d'Ivoire au moment de son accession à l'indépendance ont été de loger tous les Abidjanais et de faire face aux conséquences d'une forte croissance urbaine de la capitale. Pour résoudre cette équation, l'Etat a mis en place une politique de l'habitat dont il se fait le promoteur. Des séries d'opérations immobilières ont permis la construction de nombreux logements sociaux et des quartiers, pourvus d'équipements, notamment des établissements scolaires. Mais dans les années 1980, face au décalage considérable entre l'offre et la demande en logement, à la conjoncture économique qui a abouti aux programmes d'ajustement structurels (PAS) et à la fermeture des sociétés publiques, l'Etat a été contraint de limiter son intervention massive dans certains secteurs, dont celui du logement, au profit des initiatives privées. Celles-ci, après avoir montré leur dynamisme à travers la forte production de logements à Abidjan, notamment à Yopougon et Cocody, ont ouvert de nouveaux fronts d'urbanisation, entre autres, vers les communes d'Anyama et surtout de Bingerville. De nombreuses cités immobilières sont créées avec en leur sein des équipements de base parfois en quantité et en qualité insuffisante. Les promoteurs privés sont censés respecter un ensemble de règlementations régis par l'Etat mais force est de constater que ceux-ci sont loin de se conformer à ces dispositions.

Pourquoi ces manquements ? Les opérations immobilières de Bingerville sont-elles plus touchées par ces insuffisances ? Quelles en sont les conséquences ?

Face à l'ampleur de ces manquements, il apparaît nécessaire d'analyser les facteurs explicatifs et de montrer les conséquences engendrées par la transgression des normes inscrites dans les cahiers des charges.

Ce travail comprend trois parties : le site de recherche et la méthodologie ; les résultats ; et la discussion.

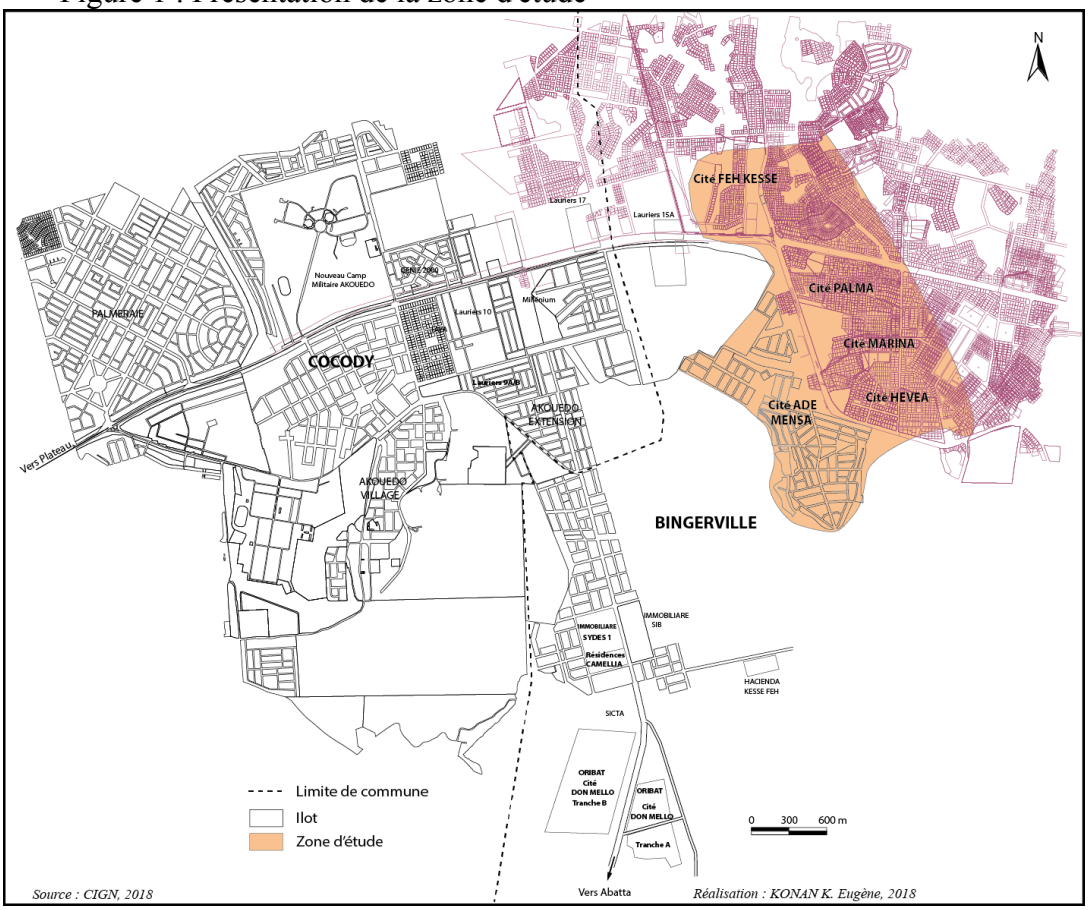
## 1. SITE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE

### 1.1. Le cadre géographique de l'étude

La zone d'étude (Figure 1) délimite les communes de Cocody et de Bingerville. Elle est localisée au sud-est de Cocody et à l'ouest de Bingerville. Akouédo extension, Akouédo village, Palmeraie etc. font partie de la commune de Cocody. Les cités Kessé, Palma, Marina etc., objet de notre étude appartiennent à la commune de Bingerville. Quant aux cités Lauriers 15 et 17, elles sont incluses dans la commune de Cocody et matérialisent la limite entre leur commune et celle de Bingerville. Ces cités dont l'une (Palma) a été créé en 1999 et les autres après 2002 sont construites

sur des superficies de plus de 53 304 mètres carrés et abritent plus de deux mille logements de trois ou quatre pièces.

Figure 1 : Présentation de la zone d'étude




### 1.2. Matériels et méthodes

Les travaux de Aloko-N'Guessan et Kouassi-Koffi (2011), Kouassi-Koffi (2009, 2013), Antoine (1993), Bigourdan et Paulais (2012), Lewis et Torres (2010), Haeringer (1985), entre autres, ont constitué la base documentaire de cette étude. Ces travaux abordent plusieurs aspects du sujet traité, à savoir le choix résidentiel des ménages, les causes des migrations scolaires, l'impact de la crise sur l'accès au logement, la politique urbaine à Abidjan qui combine deux façons de bâtir la ville, l'une domestique, artisanale et quotidienne et l'autre industrielle, collective et programmée, etc.

La recherche documentaire s'est accompagnée d'une enquête de terrain effectuée en juin 2016. Elle a permis de recenser les équipements dans les quartiers, afin de les comparer aux cahiers des charges des SCI. Un guide d'entretien a été administré aux chefs de ménage en vue de connaitre les raisons du choix de leur logement, leur opinion sur la présence ou non des équipements dans ce choix et les problèmes induits par l'absence d'équipements. Dix promotions immobilières dont huit de Bingerville et deux de Cocody ont été visitées. Le choix s'est porté sur ces opérations immobilières du fait, non seulement, de leur situation géographique le long de l'axe routier Cocody-Bingerville (Figure 1), mais aussi, en raison de la densité de l'espace occupé. Seuls les ménages jeunes ayant des enfants de moins de treize ans ont été retenus parce qu'ils constituent les premiers bénéficiaires desdits équipements. Le questionnaire a été administré à 292 maisonnées, soit à un dixième des chefs de ménage jeunes de chaque promotion immobilière.

Il apparaît clairement après l'étude à Bingerville que, pour des raisons de rentabilité, les opérateurs immobiliers se conforment de moins en moins aux cahiers des charges qui leur sont imposés par la puissance publique. Cette transgression de la règlementation qui exige la construction des équipements de base notamment les établissements scolaires pose un certain nombre de problèmes inhérents à la scolarisation des enfants desdites cités. Il s'agit, entre autres, de l'éloignement des écoles des lieux de résidence, l'accroissement de la mobilité des jeunes enfants, la durée des trajets de déplacement des élèves et l'augmentation des postes de dépenses scolaires pour les parents.

L'application de cette approche a abouti à trois principaux résultats qui seront présentés et discutés dans les paragraphes suivants : une transgression de la réglementation, l'absence ou une insuffisance des équipements de base, et les désagréments causés par l'éloignement des services sociaux de base, notamment les écoles.

## 2. TRANSGRESSION DE LA RÈGLEMENTATION PAR LES OPÉRATEURS PRIVÉS

La construction et l'occupation de l'espace urbain abidjanais obéissent à un ensemble de dispositions règlementaires régies par des lois, des décrets et des arrêtés ministériels. Cet arsenal juridique qui a évolué au fil du temps renferme les normes de construction et d'urbanisme. Le promoteur doit se soumettre à un ensemble de procédures règlementaires. Dans le titre I du décret n°92-398 du 1er juillet 1992 portant règlement du permis de construire et abrogeant le décret n°77-941 du 29 novembre 1977, quatre chapitres sur six ont trait aux règlements d'urbanisme et de la construction, à l'accord préalable, au permis de construire et au certificat de conformité. Il y a également la loi n°97-523 du 4 septembre 1997 modifiant et complétant la loi n°65-248 du 4 août 1965 qui précise les normes, les servitudes de construction et la date de péremption du permis de construire. Enfin, les textes portant organisation de la vente d'immeubles à construire et de la promotion immobilière sont fixés par la loi n°99-478 du 2 août 1999. Ils établissent dans l'article premier du titre premier les dispositions destinées à réglementer la vente d'immeubles à construire, ainsi que les droits et les obligations du vendeur et de l'acquéreur.

Tous ces textes de loi démontrent que la construction des logements en Côte d'Ivoire obéit à des règles auxquelles doivent se conformer les promoteurs. Ces différentes procédures illustrent la politique dirigiste et contraignante en matière d'urbanisme et d'aménagement mise en œuvre par l'Etat ivoirien en vue de maîtriser la croissance urbaine d'Abidjan et surtout d'offrir un cadre de vie sain à la population.

L'obtention du permis de construire passe nécessairement par l'acquisition de l'accord préalable d'urbanisme qui est régi par l'arrêté n°1594.MCU.DCU du 1er octobre 1983, déterminant les modalités d'application du décret n°77-941 du 29 novembre 1977. Il stipule dans son article premier que l'obtention d'un accord préalable d'urbanisme est obligatoire avant le dépôt du permis de construire pour tout projet de plus de 50 logements ou 4000 mètres carrés d'habitations. Dans l'article 4, il est mentionné que le dossier de demande d'accord préalable comprend, entre autres, un plan de situation, une esquisse au 1/100 comportant plans, plan de masse au 1/500, un programme du projet précisant le nombre de logements et de mètres carrés de commerces, bureaux, etc. Ce texte précise qu'une maquette au 1/500 ou un photomontage et tout autre renseignement nécessaire pour fixer les conditions de raccordement au réseau, desserte automobile, ou la satisfaction des besoins en équipements devraient être

fournis éventuellement à la demande de l'Administration. Ainsi le dossier de demande d'accord préalable renferme le cahier des charges des promoteurs immobiliers qui doit être nécessairement examiné et approuvé par le ministère de tutelle. En se fondant sur ces dispositions, le promoteur qui envisage de bâtir des logements entreprend des démarches en vue de l'obtention d'un permis de construire. C'est l'analyse de l'ensemble du descriptif susmentionné qui permet à la tutelle de donner son autorisation, ou non, pour démarrer les travaux du futur chantier sur lequel seront érigés les logements. Après l'approbation du ministère et l'obtention du permis de construire, les travaux de mise en valeur de la parcelle peuvent commencer.

Il va de soi qu'un dossier non conforme aux exigences de la tutelle ne peut être agréé. Tous les promoteurs qui construisent des logements en Côte d'Ivoire reçoivent donc l'agrément du ministère de tutelle. Cependant, le suivi et l'évaluation des projets après réalisation font défaut de sorte que dans les cités enquêtées, il ressort une insuffisance à la fois quantitative et qualitative des équipements exigés. En effet, à Bingerville plus précisément dans sa partie occidentale où sont regroupées une dizaine d'opérations immobilières avec des volumes de logements variés dont le total avoisine les 4 000 habitations, on a constaté que dans 70% des cas, les équipements prévus dans les cahiers des charges n'ont pas été réalisés. Il était prévu selon les cahiers des charges, en fonction du nombre de logements à bâtir, soit un centre commercial, soit une école primaire publique incluant une école maternelle, soit les deux équipements à la fois, le tout accompagné d'espaces verts et des aires de jeux pour les enfants et parfois même un espace public destiné aux activités sociales (réjouissances, funérailles) des résidents. Aucun de ces aménagements mentionnés n'a été réalisé.

Par ailleurs, 20 % des promoteurs immobiliers ont construit des équipements dont le statut a été par la suite modifié. Dans les cités Les Grâces et Feh Kessé, des écoles primaires privées ont été bâties en lieu et place d'écoles primaires publiques comme le stipule la règlementation. En effet, toute promotion immobilière d'au moins 250 logements doit comporter une école primaire publique de six classes. Plus le volume des logements est important, plus le nombre de classes de l'école croît. Et ces écoles portent d'ailleurs le nom de l'opération immobilière qui les a bâties. Cette disposition a pour but de permettre aux futurs acquéreurs de scolariser leurs enfants à proximité de leur habitation et à moindre frais puisque ce sont des écoles publiques. Il importe également de préciser que 7 % des promotions immobilières ont détourné de leur objectif initial les équipements édifiés. La cité Palma en est une illustration. Le centre commercial prévu à l'origine a totalement disparu pour faire place à une vingtaine de studios abritant en

moyenne cinq personnes. L'équipement originel s'est mué en habitat, requalifiant ainsi l'espace et les bâtiments. (Photo 1).

L'on constate que l'approbation du ministère de tutelle, ainsi que l'obtention de l'autorisation de construction, ne signifient nullement que les textes seront respectés. En témoigne le contournement de la réglementation dans les quartiers enquêtés. Le dispositif de contrôle du ministère de tutelle semble peu efficace dans le suivi des travaux des opérateurs immobiliers privés du début à la fin de leurs activités. Par exemple, s'il y avait eu une évaluation en début de travaux, il aurait été demandé aux sociétés immobilières fautives de procéder à des corrections sous peine de retrait de leur permis. Or, sur les sites d'étude, les équipements prévus dans les plans de masse ont tendance à disparaitre peu à peu ou même à être modifiés, au vu et au su de tous, au grand désarroi des acquéreurs qui n'ont que peu de chance de faire valoir leur droit.

Photo 1 : Centre commercial mué en habitation

Source : Kouassi A. M. épse Koffi, février 2008

Il est vrai que les logements sont construits mais les équipements complémentaires prévus ne le sont pas ou sont détournés de leur objectif initial. On assiste ainsi à une transgression partielle de la législation par les promoteurs, les plaçant ainsi dans une position entre la légalité et l'illégalité, voire entre la légalité et le profit. Légalité parce que les logements prévus ont été bel et bien réalisés. Profit parce que la requalification des espaces destinés aux équipements socio-collectifs génère des revenus supplémentaires. Par

exemple, la privatisation des écoles primaires est une source de revenu permanente pour les promoteurs (Photo 2). L'établissement scolaire privé devient la propriété du promoteur qui en tirera profit de façon permanente, puisque la scolarité lui sera entièrement reversée. La transformation des centres commerciaux en habitations est une autre source de revenu non négligeable dont s'octroient les promoteurs au détriment des syndicats des copropriétaires. Or, les équipements commerciaux auraient engrangé des revenus qui auraient servi à l'entretien de la cité comme les frais de gardiennage, d'entretien de la pelouse, etc. En outre, leur présence aurait facilité et même réduit les trajets des courses quotidiennes des individus et surtout des ménagères.

Photo 2 : Habitation transformée en école préscolaire

*Source : Kouassi A. M. épse Koffi, février 2008*

Le non respect des cahiers des charges est-il propre aux promoteurs immobiliers de Bingerville ? Pour y répondre, des enquêtes ont été menées dans les promotions immobilières de la commune voisine de Cocody. Il en ressort que le problème est partout similaire. Cependant, il s'avère plus important à Bingerville.

## 3. CONTOURNEMENT DE LA RÈGLEMENTATION: LES PROMOTIONS IMMOBILIÈRES DE BINGERVILLE BEAUCOUP PLUS MARQUÉES

Bingerville fait partie aujourd'hui des nouveaux fronts urbains d'Abidjan. De nombreuses sociétés immobilières s'intéressent aux terroirs de cette localité (Loba, 2010). "La ruée sur les terrains urbains à la périphérie du noyau initial de Bingerville se présente comme une tendance forte (Loba, 2008), du fait de la rareté et de la cherté des terrains. En effet, l'indisponibilité foncière dans les anciennes communes du district d'Abidjan a réorienté les promoteurs immobiliers privés vers cette commune qui est devenue en l'espace d'une dizaine d'années un lieu de spéculation foncière intense. Les prix des terrains de Bingerville sont passés de 3000 FCFA le mètre carré dans les années 1980 à 25 000 FCFA le mètre carré en 2016 (enquêtes). Cette hausse a pour origine la forte pression foncière consécutive à la démographie galopante d'Abidjan. Face à la demande élevée en logement estimée à près de 200 000 par an selon l'ordre des architectes de Côte d'Ivoire, les promoteurs se sont tournés vers Bingerville qui, tout comme Anyama, Bassam et Songon, fait partie des zones d'extension de l'agglomération abidjanaise qui disposent de terrains urbains non équipés (BNETD, 1998). Ils y ont bâti des maisons basses ou des duplex de 2, 3 ou 4 pièces sur des superficies de 250 à 300 mètres carrés. Ces opérations similaires à celles de Cocody ne le sont qu'au plan des habitations, les équipements prévus n'existent que de nom. Face à cette situation, que fait le ministère de tutelle quand on sait qu'après la construction des logements, en principe un certificat de conformité doit être délivré aux promoteurs ?

A la vérité, le ministère est très indulgent vis-à-vis des promoteurs immobiliers qui ne respectent pas toujours leurs cahiers des charges. Les difficultés économiques de la Côte d'Ivoire depuis les années 1980 corrélées aux crises successives viennent conforter ce laisser-faire. Il apparait ici comme prioritaire pour l'Etat la satisfaction du besoin de loger la population, le plaçant ainsi dans une position de faiblesse face aux promoteurs qui se voient toujours autorisés à bâtir des cités malgré tous ces manquements.

Cette faiblesse de l'Etat est liée au nouveau paradigme prôné par les bailleurs de fonds dont le slogan est "moins d'Etat, plus d'initiatives privées". En raison de la réduction de ses actions dans de nombreux secteurs par le biais de l'ajustement structurel imposé à partir des années 1980, l'Etat centralisateur et interventionniste s'est affaibli et ainsi devenu très peu regardant. De plus, l'Etat et les promoteurs privés n'ont pas toujours la même vision. Contrairement à l'Etat dont les actions sont portées sur le social, les promoteurs privés privilégient le profit.

Alors qu'avant 1es années 1980, lorsque l'Etat s'était fortement impliqué dans l'habitat en se faisant promoteur immobilier, des équipements étaient bâtis afin de permettre aux populations d'en bénéficier. Les « 220 logements » en sont le tout premier exemple. D'autres programmes semblables suivront à Cocody, Yopougon, etc. Ils « sont les illustrations d'un urbanisme "intégré", modelé, autonome » (Haeringer, 1985). On y trouve des arbres, des pelouses, des aires de jeu, des équipements sociaux (école, maternité, etc.) ou d'animation (marché, galerie marchande), des services administratifs (commissariat de police, bureau de poste, etc.) (Haeringer, op.cit). C'est à juste titre que Lewis et Torres (2010), parlant de la proximité de l'école primaire des lieux de résidence, déclarent qu'il s'agit d'un équipement au cœur de la vie d'un quartier.

En outre, le non-respect des cahiers des charges par les sociétés civiles immobilières n'est pas propre à Bingerville. Partout, dans les autres communes du district, on observe le même phénomène. L'édification d'une école primaire publique dans une opération immobilière est assujettie à la construction de 250 logements selon les conditions imposées par le ministère de la construction. Pour contourner ces exigences, les SCI montent des programmes immobiliers de moins de 250 logements parfois très proches du seuil fixé. Elles demeurent ainsi dans la légalité puisqu'elles sont en deçà de la norme indiquée. Ce schéma se répète dans bien d'opérations à travers le district. Après l'obtention du permis, le suivi de la part du ministère de tutelle au début et à la fin des travaux s'avère inefficace puisque il est constaté sur le terrain des écarts entre la norme et la pratique. Cette faiblesse dans le contrôle est la porte ouverte à un laisser-faire. L'absence d'équipements surtout socio-éducatifs crée des contraintes aux chefs de ménage dont les enfants sont en âge d'être scolarisés. 222 chefs de ménage sur 292, soit 76%, soutiennent que le manque d'infrastructures scolaires constitue un problème pour les enfants de moins de treize ans.

## 4. DES MANQUEMENTS AUX CONSÉQUENCES MULTIPLES

La première conséquence est l'éloignement des écoles des domiciles du fait de l'absence des équipements dans les promotions immobilières. La localisation des écoles hors des lieux de résidence est une contrainte pour les parents et les élèves à cause des distances à parcourir. « L'école joue un rôle important dans la vie des enfants » (Lewis et Torres, 2010).

Ailleurs, « l'école peut même être un facteur décisif dans le choix du lieu de résidence » (Viard, 2006). Ici ce critère est rarement pris en compte. Même quand il l'est, le non-respect des cahiers des charges n'entraine nullement des procédures de poursuites judiciaires. Les parents préfèrent alors inscrire leurs enfants hors de leur quartier d'habitation, ce qui « génère

un très grand nombre de déplacements en transport collectif, en transport scolaire et en automobile » comme le démontre Demers (2006), cité par Lewis et Torres (2010). Les mobilités scolaires s'intensifient alors du fait des mouvements alternants qui se caractérisent par quatre voyages quotidiens : le matin, le midi, l'après-midi et le soir, du moins pour ceux qui rentrent les midis à la maison. Les enquêtes révèlent que les enfants de six à douze ans de 102 maisonnées sur 292, soit 35%, font la navette. La mobilité des jeunes enfants s'accroit ainsi et les difficultés de déplacement dans les transports à Abidjan viennent aggraver la situation. S'il est vrai qu'à Montréal, et même à Abidjan dans la commune de Cocody, malgré l'existence d'école de proximité, les parents ont parfois recours à des écoles situées hors des quartiers (Aloko et Kouassi-Koffi, 2011 ; Lewis et Torres, 2010), dans les cités immobilières de Bingerville, les parents n'ont pas d'autre choix que de rechercher des écoles localisées hors de leur quartier. Même s'ils le voulaient, ils ne pourraient pas le faire autrement. L'éloignement des écoles des domiciles a pour corollaire une longue durée dans les trajets du fait de la densité de la circulation. Pour des trajets de 6 à 10 kilomètres, la durée est d'environ une heure, quelque soit le type de transport. C'est pourquoi Lewis et Torres (op. cit) affirment que "La forme urbaine et l'organisation du système scolaire ont une influence sur la mobilité des enfants et, en particulier, sur leurs déplacements scolaires."

La deuxième conséquence est l'augmentation des postes de dépenses scolaires. Les écoles construites au sein des cités immobilières sont généralement publiques, mais comme elles sont très souvent inexistantes, les parents inscrivent leurs enfants hors des cités dans des écoles privées en général. A Palma, 101 enfants sur 120 soit 84,17% sont scolarisés dans des écoles privées contre 15,83% dans des écoles publiques. Ces écoles sont localisées soit à Bingerville distantes de huit kilomètres, soit à Cocody éloignées de dix à quinze kilomètres environ. Ce qui constitue déjà un coût en terme de durée de trajet. De plus, les parents sont obligés de faire face aux coûts de transport de leurs enfants, quel que soit le type de déplacement choisi, en voiture, en transport collectif ou en car de ramassage. Hormis la scolarité, l'uniforme scolaire, les fournitures, la cantine, payer le déplacement des enfants contribue à augmenter les postes de dépense scolaire. Les déplacements en voiture seraient moins onéreux si l'emplacement de l'école était dans la trajectoire du lieu de travail des parents. Or, très souvent, ce n'est pas le cas. Les détours nécessaires pour déposer les enfants d'où un surcroit de dépenses. A défaut de véhicule personnel, il y a les transports collectifs. Leur coût varie en fonction de la distance parcourue, de 36 000 FCFA à 162 000 FCFA par an, selon les enquêtes. Les coûts des cars de ramassage

scolaire oscillent également entre 225 000 FCFA et 270 000 FCFA l'an. Au coût du transport, il faut ajouter celui de la cantine scolaire : 225 000 FCFA par an.

## CONCLUSION

L'étude a montré une transgression de la réglementation dans beaucoup de cités naissantes. Les promoteurs immobiliers de Bingerville dans l'ensemble sont quelque peu en marge de ces dispositions règlementaires. Dans 70% des cas, les équipements prévus dans les cahiers des charges n'ont pas été réalisés. 20 % des promoteurs immobiliers ont construit des équipements dont le statut a été modifié, et 7 % des équipements édifiés ont été détourné de leur objectif initial. Certes, les logements sont réalisés mais on déplore le manque d'équipements socio-collectifs exigés pour le bon fonctionnement des cités. Ces transgressions placent les promoteurs immobiliers ainsi à mi-chemin entre la légalité et le profit. Ce contournement des textes légaux est source de nombreux problèmes tels que l'allongement des distances école-domicile, l'accroissement des dépenses scolaires pour les résidents, etc. Tout ceci interpelle l'État à plus de vigilance dans le suivi des opérations immobilières privées.

## RÉFÉRENCES

ALOKO-N'GUESSAN J., KOUASSI-KOFFI A. M. 2011. « Choix résidentiel, migration scolaire et conséquences spatiales à Cocody (CI) », *Revue Ivoirienne des Lettres, Arts et Sciences Humaines*, N° 16, pp. 58-70.

ANTOINE P., 1993. « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines », in : Coussy J. et Vallin J. (dir.), *Crise et population en Afrique,* CEPED n°13, Paris, pp. 273-290.

BIGOURDAN I., PAULAIS T., 2012, *Bâtir de nouvelles politiques de l'habitat avec le secteur privé*, http://www.oxiged.ox.ac.uk/index.php/events/urban-mass-housing, consulté le 20 juin 2016

BNETD, 1993. *Projet de développement des communes côtières ; communes de Bingerville.* 55 p.

BNETD, 1997. *P.D.C.C 6e et 7e FED étude technique et financière ville de Bingerville*. 1ère phase, avenant 1.

BNETD, 1998, *Schéma directeur du Grand Abidjan*, Rapport de synthèse, Ière phase, 71 p.

COLLIER P., VENABLES A. J., 2013. *Logement et urbanisation en Afrique : Libérer le développement du marché formel*, Rethinking cities publication, Département Sciences économiques, Université d'Oxford, 22 p.

HAERINGER P., 1985. « Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral » in *Politique Africaine*, pp. 20-40.

KOUASSI A. M., 1995. *Les sociétés civiles immobilières : Le cas d'Attoban*, Mémoire de maîtrise, IGT, Université de Cocody, 113 p.

KOUASSI-KOFFI A. M., 2009. *Les migrations scolaires et l'aménagement de l'espace dans la région d'Abidjan*, Thèse unique, Institut de Géographie Tropicale, Université d'Abidjan- Cocody, 379 p.

LEWIS P., TORRES J., 2010. « Les parents et les déplacements entre la maison et l'école primaire : quelle place pour l'enfant dans la ville ? » *Enfances, Familles, Générations*, n°12, pp. 44-64.

LOBA A. D. F. V., 2010. « Les déterminants de la dynamique spatiale de la ville de Bingerville (sud de la Côte d'Ivoire) de 1960 à nos jours », in *EchoGéo* [En ligne], 13 | 2010, consulté en juillet 2015. URL : http://echogeo.revues.org/12078 ; DOI : 10.4000/echogeo.12078

LOBA A., 2008. *Dynamique de développement des villes côtières dans la région des lagunes : cas de Bingerville, Dabou et Grand-Lahou*. *Abidjan,* Université de Cocody*,* Thèse unique, IGT, 389 p.

Ministère de l'Economie et des Finances, 2011. *Loi sur les Sociétés Civiles Immobilières*, Direction Générale des Impôts, 7 p.

SERHAN N., 2010. « L'intégration socio-économique et politique des Libanais en Côte d'Ivoire », in *Population et mobilités géographiques en Afrique*, Karthala, in IGUÉ (O. J.), FODOUOP (K.) et ALOKO-N'GUESSAN (J.), (dirs). *Maîtrise de l'espace et développement,* pp. 181-201.

SERHAN N., 2015. « Les Libanais en Côte d'Ivoire : Qui sont-ils ? Combien sont-ils ? Que font-ils ? Et où sont-ils ?», in *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement, Géotrope*, n°1, 2015. EDUCI, Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire, pp. 58 - 66.

VIARD J., 2006. *Eloge de la mobilité : essai sur le capital temps libre et la valeur travail*. La d'Aigues, Ed. de l'Aube, 205 p.

YAPI-DIAHOU A. 1994. *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire. L'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, thèse de doctorat, Tome II, Université de Paris VIII Saint-Denis, Département de Géographie, 374 p.