

# LES CONTINGENCES DE L'ACCÈS AUX LOGEMENTS LOCATIFS DÉCENTS À BOUAKÉ ET À KORHOGO DANS UN CONTEXTE POST-CRISE

<sup>1,2</sup>SANGARÉ Nouhoun, <sup>1,3</sup>KOFFI Brou Émile

<sup>1</sup>Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire)

<sup>2</sup>Email : [sangarenouhoun3@gmail.com](mailto:sangarenouhoun3@gmail.com)

<sup>3</sup>Email : [koffi\\_brou@yahoo.fr](mailto:koffi_brou@yahoo.fr)

## RESUME

Depuis la crise militaro-politique de 2002, les villes de Bouaké et de Korhogo ont évolué dans deux contextes urbains quasi-différents. Toutefois, dans un contexte post-crise, elles connaissent un accroissement urbain lié à plusieurs facteurs parmi lesquels l'attractivité économique et sociale. Cet accroissement urbain rapide rend la question d'accès aux logements centrale. Aujourd'hui, ces villes sont confrontées à une grave crise d'accès aux logements décents locatifs. Ainsi, cet article vise à analyser les facteurs explicatifs du difficile accès aux logements décents locatifs à Bouaké et à Korhogo.

Il repose sur une méthodologie axée sur l'observation directe et des entretiens auprès de la Direction Régionale du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, des propriétaires de logements et des agents immobiliers. De plus, un questionnaire est adressé à 545 chefs de ménages locataires dont 292 à Bouaké et 253 à Korhogo répartis dans 10 quartiers de chaque ville.

Les conclusions de l'étude montrent que les difficultés d'accès aux logements décents locatifs à Korhogo s'expliquent par l'accroissement rapide de la population depuis la crise militaro-politique de 2002 tandis qu'elles sont dues à Bouaké à l'explosion du coût locatif des logements après ladite crise. En 2020, les besoins en logements s'estimaient à 2 098 à Korhogo contre 1 675 à Bouaké. Quant aux loyers des maisons de 3 pièces, ils ont augmenté de 100% à Korhogo contre plus de 300% à Bouaké.

**Mots clés :** Contingence, accès, logement décent, politique de logement, Bouaké et Korhogo.

## ABSTRACT

*The contingencies of access to decent rental housing in Bouake and Korhogo in a post-crisis context*

*Since the military-political crisis of 2002, the cities of Bouake and Korhogo have evolved in two almost different urban contexts. However, in a post-crisis context, they are experiencing an urban increase linked to several factors including economic and social attractiveness. This rapid urban expansion makes the issue of access central*

*housing. Today, these cities are facing a serious crisis in access to decent rental housing. Thus, this article aims to analyze the factors explaining the difficult access to decent rental housing in Bouake and Korhogo. It is part of a study project funded by PASRES in collaboration with CSRS.*

*It is based on a methodology based on direct observation and interviews with the Regional Directorate of the Ministry of Construction, Housing and Urban Planning, homeowners and real estate agents. In addition, a questionnaire is sent to 545 heads of tenant households, including 292 in Bouaké and 253 in Korhogo spread over 10 neighbourhoods in each city.*

*The findings of the study show that the difficulties in accessing decent rental housing in Korhogo can be explained by the rapid growth of the population since the Bouake is responsible for the explosion in the rental cost of housing after the crisis. In 2020, housing needs were estimated at 2,098 in Korhogo compared to 1,675 in Bouake. As for the rents of 3-room houses, they have increased by 100% in Korhogo against more than 300% in Bouake.*

**Keywords:** *Contingency, access, decent housing, housing policy, Bouake and Korhogo.*

## INTRODUCTION

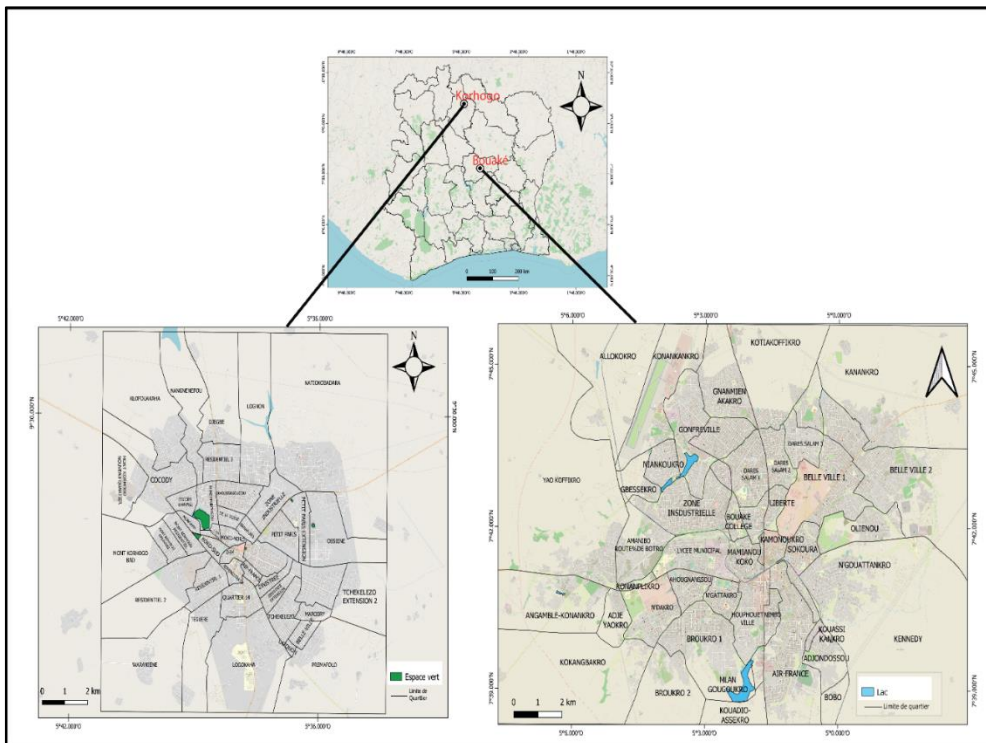
Dans les pays en développement, la ville est perçue comme le lieu propice pour la réalisation des ambitions idylliques pour un mieux-être (K.D. Brenoum et al., 2015, p.119). En Côte d'Ivoire, le contexte urbain est actuellement marqué par un accroissement démographique sans précédent dans l'histoire avec comme tendance la concentration de la population dans les villes. De 5% en 1950, le taux d'urbanisation est passé à 32%, 39% et 42,5% respectivement en 1975, 1988 et en 1998 (RGP 1975, INS-RGPH 1988 et 1998). Ce taux a atteint 52,5% en 2021. À cet effet, aujourd'hui, un ivoirien sur deux réside en ville (INS-RGPH 2021). Cette distribution de la population est à l'origine d'une multitude de problèmes, dont les plus préoccupants sont le transport, l'emploi, la délinquance juvénile, la sécurité, l'accès aux services sociaux de base, les conflits fonciers et surtout le logement (P. Antoine, 1996, p.287 et K. S. Y. Koffi et al., 2017, p.21).

Le logement décent ne présente pas de risques manifestes pour la santé ou la sécurité des habitants. Il est doté des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement (Ministère de la Transition écologique et solidaire, 2018, p.1). Ce logement est pour l'être humain, une nécessité et une condition primordiale de sa survie (C. L. Babadjidé et al., 2017, p.87). Ils ajoutent que le logement s'impose dans l'opulence comme dans l'extrême pauvreté. Mais, en Côte d'Ivoire, les conditions de vie générées par le phénomène d'urbanisation rapide des villes entraînent des difficultés d'accès à un logement décent surtout dans le parc privé. En dépit de l'importance des

efforts fournis et des programmes envisagés, les villes ivoiriennes en général et celles de Bouaké et de Korhogo en particulier souffrent d'une insuffisance de logements capables de combler les attentes des citoyens (Directions régionales du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, 2019). En conséquence, l'accès aux logements devient de plus en plus difficile surtout dans le parc privé locatif. Ainsi, la question qui découle de tous ces constats est : quels sont les facteurs explicatifs du difficile accès aux logements décents locatifs à Bouaké et à Korhogo ? L'objectif que vise cet article est d'analyser les éléments qui sont à l'origine du difficile accès aux logements décents locatifs à Bouaké et à Korhogo.

Cette réflexion est basée sur l'hypothèse selon laquelle les difficultés d'accès aux logements décents à Korhogo s'expliquent par l'accroissement rapide de la population depuis la crise militaro-politique de 2002 tandis qu'elles sont dues à Bouaké à l'explosion du coût locatif des logements après ladite crise. La carte 1 montre la localisation des villes de Korhogo et de Bouaké en Côte d'Ivoire.

**Carte 1 : Localisation des villes de Korhogo et de Bouaké en Côte d'Ivoire**



Sources: INS. 2019 et Open Street Map (OSM). 2021      Réalisation : N. SANGARE, 2021

## 1. MÉTHODE ET OUTILS

### 1.1. Méthode de recherche

La méthodologie de recherche dans le cadre de cette étude se fonde sur la recherche documentaire et les enquêtes de terrain. Les documents consultés ont été importants pour renseigner sur l'historique des questions de production immobilière, la spéculation immobilière et l'estimation des besoins dans les villes de Bouaké et de Korhogo. Les données secondaires obtenues ont été complétées par les données issues des enquêtes de terrain. Elle a eu pour objectif d'effectuer des observations directes sur les sites d'enquêtes, de réaliser des entretiens auprès des responsables des directions régionales du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU), des mairies, des agences immobilières quel que soit leur statut et des propriétaires de maisons. Ces entretiens ont permis d'enrichir la connaissance sur les modes d'habiter, les modes de fixation des loyers et sur les comportements spéculatifs des bailleurs. De plus, au cours de cette phase, une enquête auprès des chefs de ménage a été effectuée dans les différentes zones d'étude et a permis d'avoir des informations sur les déterminants du difficile accès aux logements.

Vu la complexité et l'étendue de l'espace d'étude, une formule statistique a été primordiale à la détermination d'un échantillon. Ainsi, grâce à ladite formule, un échantillon de 833 chefs de ménages dont 419 à Bouaké et 414 ménages à Korhogo a été obtenu. Vu que l'enquête ne concerne que les locataires, une pré-enquête a permis leur identification parmi l'échantillon de 833 chefs de ménages. Ainsi, un questionnaire est administré à 292 et 253 locataires identifiés respectivement à Bouaké et à Korhogo. En effet, en raison de l'indisponibilité des données détaillées du RGPH 2021, celles de 2014, fournies par l'Institut National de la Statistique (INS) ont été utilisées. Alors, la taille de l'échantillon au niveau des deux villes est définie à l'aide de la formule statistique suivante :

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

Source : H. Gumuchian, C. Marois et V. Fevre, 2000

Avec :  $n$  : taille de l'échantillon ;  $N$  : Taille de la population mère des quartiers choisis ;  $Z$  : Coefficient de marge (déterminé à partir du seuil de confiance avec pour valeur 1,96) ;  $e$  : marge d'erreur dont la valeur est 0,05 ;  $P$  : Proportion de ménages supposés avoir les caractères recherchés. Cette proportion est 0,5, soit 50%.

$Q=1-P$  ; ce qui donne la valeur de 0,5

Par ailleurs, la méthode du choix raisonné a été utilisée pour le choix des quartiers d'enquête. À cet effet, dix (10) quartiers ont été choisis dans chaque ville. Ces choix ont été faits en tenant compte de la typologie, de la

localisation et de la densité des quartiers. Ainsi, l'enquête de terrain pour la présente étude s'est déroulée du 9 février 2021 à 26 mai 2021.

## **1.2. Outils**

Les données collectées ont été soumises à une méthode de traitement. L'opération de dépouillement a été faite automatiquement sur SPSS et a permis de concevoir des tableaux et des graphiques. La conception de cet article a été faite à l'aide d'un financement obtenu du Programme d'Ajustement Stratégique à la Recherche Scientifique (PASRES) qui a permis l'acquisition de plusieurs matériels. Il s'agit d'un appareil photo numérique de marque SONY Cyber-shot DSC-W800 pour les prises de vues, d'un ordinateur et d'un GPS Garmin etrex 30 pour les levés de points. Le logiciel ArcGis10.2 a été utilisé pour la confection des cartes. Les cartes de base des villes de Bouaké et de Korhogo ont été obtenues auprès de l'INS en 2019. Aussi, un guide d'entretien et un questionnaire ont été des outils de collecte importants pour la réalisation de cet article.

## **2. RÉSULTATS**

Plusieurs facteurs concourent au difficile accès aux logements décents locatifs quelle que soit leur caractéristique. D'abord, du côté de la demande de logements, les facteurs démographiques constituent une cause structurelle. Ensuite, les revenus mensuels faibles des chefs de ménages constituent une contrainte financière de l'accessibilité économique aux logements décents locatifs. Enfin, du côté de l'offre de logements, la hausse des coûts des loyers et la politique inadaptée de logements sociaux rendent l'accès aux logements décents locatifs de plus en plus complexe.

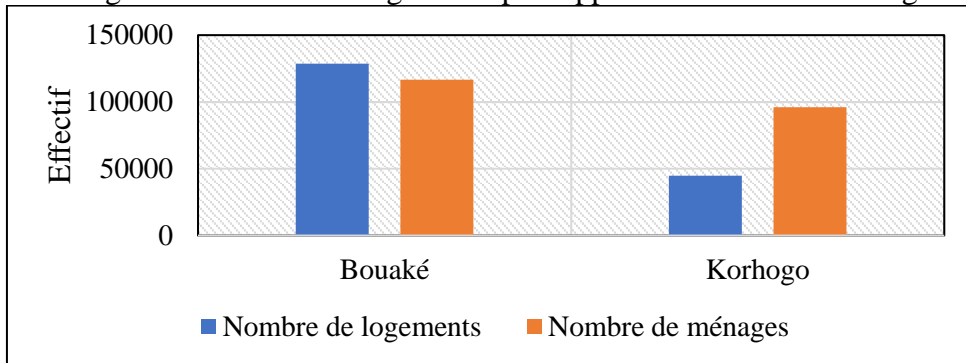
### **2.1. Les causes démographiques de la crise de logements : principaux facteurs explicatifs du difficile accès à Korhogo par rapport à Bouaké**

D'une façon spécifique, les questions démographiques déterminent plus le difficile accès aux logements décents à Korhogo.

#### ***2.1.1. Une inadéquation entre l'offre et la demande, principale cause du difficile accès aux logements à Korhogo***

Les résultats des enquêtes de terrains et des fouilles documentaires montrent un dynamisme démographique plus important à l'échelle de la ville de Korhogo que celle de Bouaké. À Korhogo, entre 1998 et 2014, le Taux d'Accroissement Moyen Annuel (TAMA) est de 3,7% contre 1,6% à Bouaké. La figure 1 montre le nombre de logement dans ces villes par rapport à celui des ménages.

Figure 1 : Nombre de logements par rapport au nombre de ménage



Source : INS-RGPH 2014

L'examen de la figure 1 fait ressortir une inadéquation entre l'offre et la demande de logements plus observée à Korhogo. Elle est presque égale à la demande à Bouaké contrairement à la situation observée à Korhogo. En effet, dans la capitale du Poro, l'écart entre le nombre de logement et le nombre de ménages est très grand et est en faveur du nombre de ménages. En clair, le nombre de ménages s'élève à 96 104 pour 44 878 logements, soit une différence de 51 226. Cela témoigne alors de l'ampleur de la crise de logement à Korhogo du fait de ses indicateurs démographiques. À l'opposé, dans la ville de Bouaké, la relative égalité entre le nombre de logements (128 522) et celui des ménages (116 672) traduit une faible incidence de la croissance de la population sur l'accès au logement. Ainsi, plus qu'un simple problème, les difficultés liées au logement se sont très vite sublimées en crise de logement à Korhogo en raison de la très forte croissance démographique qui ne s'est pas suivie d'une production suffisante de logements. Et cela, au regard des besoins en logements au niveau de chaque ville.

### ***2.1.2. Des besoins en logements plus énormes à Korhogo qu'à Bouaké***

À l'issue des investigations, il ressort que les besoins en logements sont plus énormes à Korhogo qu'à Bouaké. Selon D. P. Dihouegbeu, 2012, les besoins en logements se calculent comme suit :

$$BL = (p \times t) / (100 \times m)$$

Source : D. P. Dihouegbeu, 2012

Avec :

*BL* : Besoin en logements, *t* : TAMA, *P* : la population totale de la ville ;  
*m* : la taille moyenne des ménages

Le tableau I montre la dynamique démographique et les besoins de logements à Korhogo et à Bouaké de 1998 à 2021.



**Tableau I : Dynamique démographique et besoins en logements à  
Korhogo et à Bouaké**

Années		1998	2014	2021
Population (Hab.)	Bouaké	461 618	542 082	832 371
	Korhogo	142 039	245 239	440 926
TAMA (%)	Bouaké	3,2	1,6	1,6
	Korhogo	2,5	3,7	3,7
Taille moyenne des ménages	Bouaké	8	5,7	5,4
	Korhogo	8	5,4	5,4
Besoins de logements	Bouaké	2 954	1 522	2 466
	Korhogo	444	1 680	3 021
Taux d'accroissement annuel (%/An)	Bouaké	-49		62
	Korhogo	278		80

Sources : INS 1998, 2014 et 2021 ; USAID, 2006 ; T. B. Zah, 2015 et calculs à partir des données de l'INS, 2021

L'analyse des données du tableau I montre que la question des besoins de logements est indissociable de celle de la dynamique démographique. Cependant, les tendances évolutives diffèrent de Bouaké à Korhogo. D'une façon générale, de 1998 à 2020, la tendance est ascendante à Korhogo contrairement à Bouaké où elle connaît deux (02) phases.

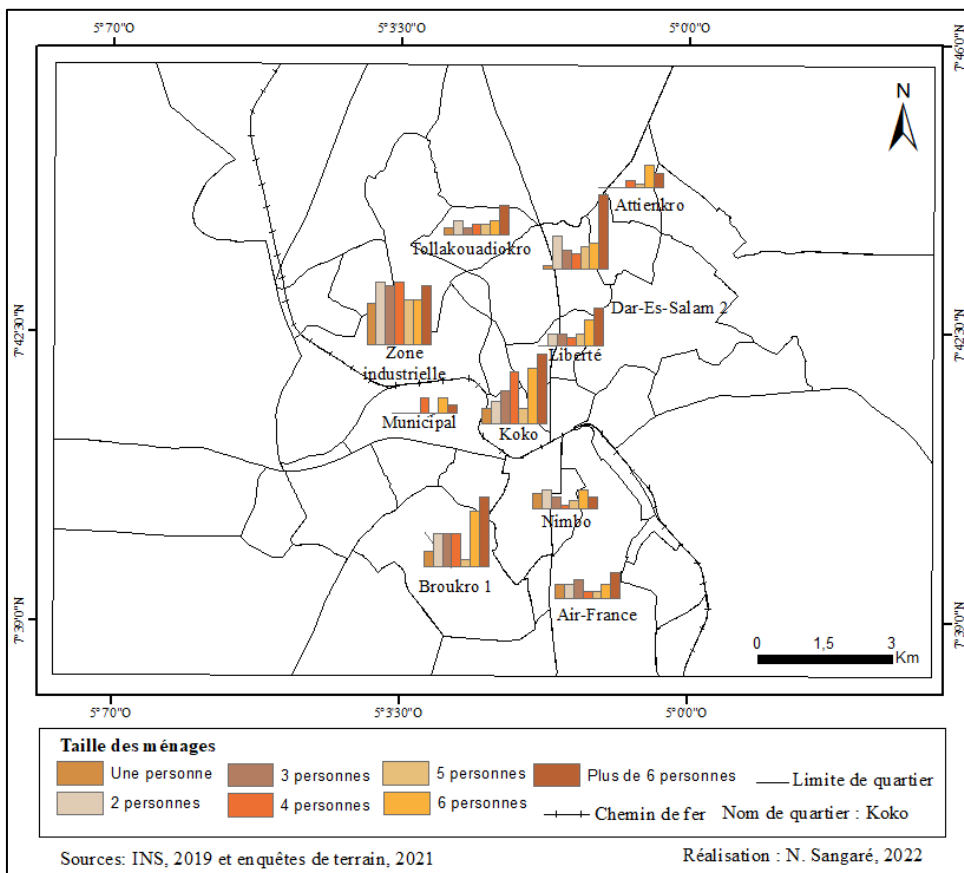
À Korhogo, liés à la croissance démographique (de 2,5% en 1998 à 3,7% en 2014), les besoins en logements sont passés de 444 logements en 1998 à 1 680 logements en 2014, soit un taux d'accroissement annuel de 278 % par an. En effet, la croissance démographique exceptionnelle d'une ville restée « *protégée* » durant la décennie de crise militaro-politique de 2002 a entraîné l'augmentation de ses besoins en logements décentes. Cependant, les besoins en logement ont augmenté à un rythme moins élevé pendant la période 2014-2021. Ils sont passés de 1 680 en 2014 à 3 021 logements en 2021, soit un taux d'accroissement de 80 % par an. Cette baisse du rythme d'accroissement des besoins en logement s'explique par celui des migrations des populations en direction de la capitale du Poro avec la fin de la crise militaro-politique de 2002.

Par ailleurs, la baisse continue du TAMA à Bouaké a aussi entraîné celle des besoins. Pendant que le TAMA est passé de 3,2 % à 1,6 % entre 1998 et 2014, les besoins en logements sont passés de 2 954 à 1 522 sur la même période, soit une baisse de 49 %. Cette chute des besoins en logements est imputable à la crise militaro-politique de 2002 dont Bouaké fut l'épicentre. En clair, durant cette crise, il n'y a pas eu un véritable engouement de constructions de logements et de spéculations foncières ; d'autant plus qu'aux premières heures de la crise, de nombreuses populations ont dû quitter la ville à cause de l'insécurité qui y régnait. Mais, depuis la fin de la crise de septembre

2002 en 2011, les besoins en logements ont une tendance évolutive. À l'évidence, l'accroissement naturel couplé à l'immigration post crise que la ville de Bouaké a connue à partir de 2011, notamment avec le retour progressif des populations et le redéploiement de l'administration, ont augmenté les besoins en logements. Ils sont passés de 1 522 en 2014 à 2 466 en 2021. Ce qui représente un taux d'accroissement de 62 %.

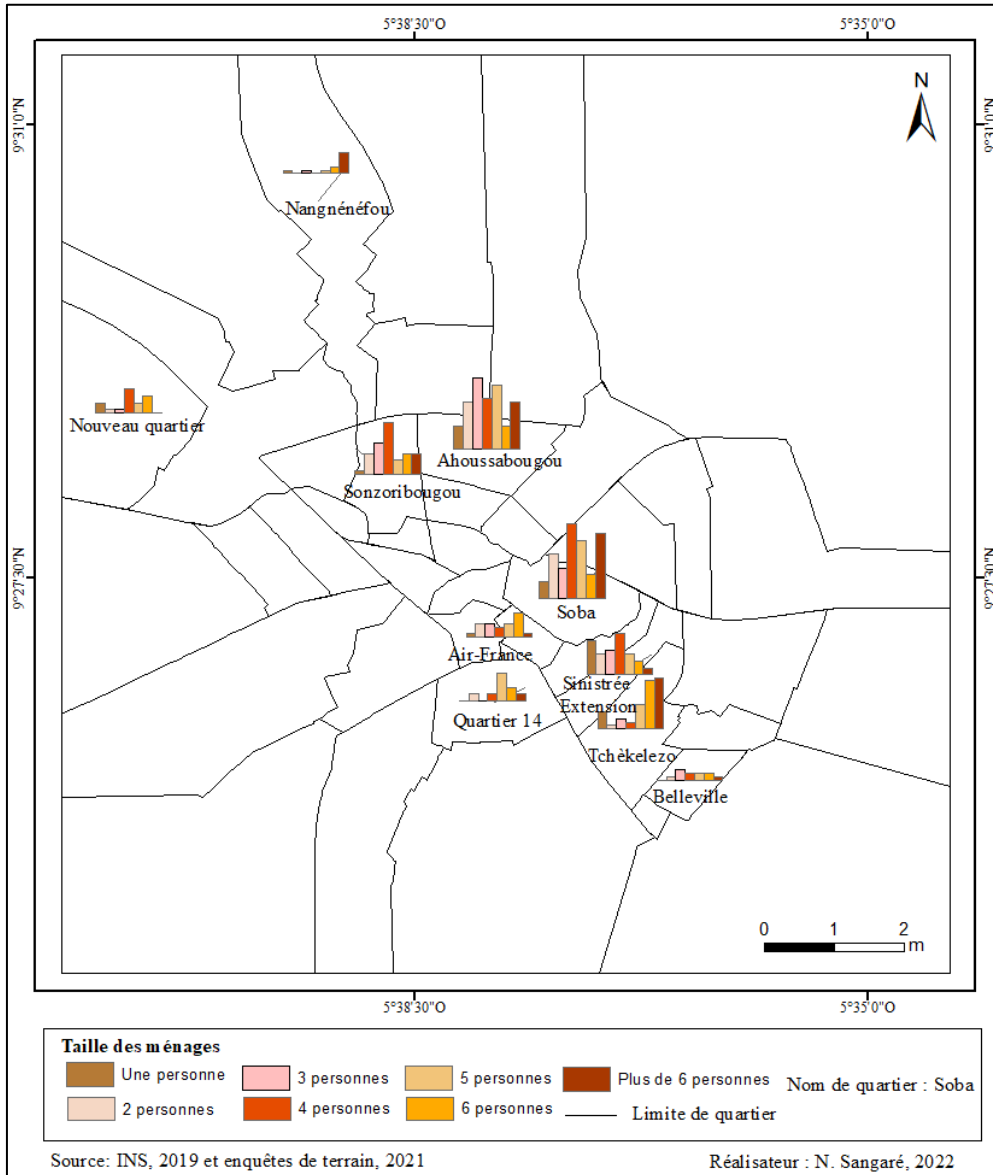
De plus, il ressort des investigations que la taille moyenne des ménages est passée de 8 à 5,7 personnes et de 8 à 5,4 personnes respectivement à Bouaké et Korhogo entre 1998 et 2020. Cette baisse crée de nouveaux besoins en logements. Les cartes 1 et 2 montrent la répartition de taille des ménages à Bouaké et à Korhogo. À Bouaké, le mode est de 7 personnes par ménage alors qu'il est de 4 à Korhogo. Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage est de 4,6 à Bouaké contre 4,3 à Korhogo. Cependant, ces contrastes montrent une fois de plus que le facteur démographique est la variable explicative du difficile accès aux logements locatifs à Korhogo contrairement à Bouaké.

**Carte 1 : Répartition des ménages selon la taille à Bouaké**





**Carte 2 : Répartition des ménages selon la taille à Korhogo**



### **2.1.3. La crise de logements et dynamique de la population : une relation de dépendance plus forte à Korhogo par rapport à Bouaké**

Si l'augmentation de la population est un fait commun, son impact sur les besoins en logements en est l'élément de différenciation entre les deux villes. Le tableau II présente un test du R (T de Student) entre l'évolution de la population et celle des besoins en logement.

**Tableau II : Test du R entre la population et les besoins en logements à Bouaké**

Villes	Variables	Population	Besoins en logements
Bouaké	Population	1	-0,949
	Besoins en logements	-0,949	1
Korhogo	Population	1	0,995
	Besoins en logements	0,995	1

Source : Nos enquêtes de terrain, Juin-Août 2021

L'analyse du tableau II indique deux situations différentes. Premièrement, le coefficient de corrélation  $r=0,995$  signifie que la corrélation linéaire entre les deux variables est très forte. Ce qui rend compte de l'importance de la relation qui existe entre la population et les besoins en logements à Korhogo. Deuxièmement, le coefficient de corrélation  $r= -0,949$  signifie qu'il existe une corrélation négative entre les variables à Bouaké. Cela traduit alors qu'il n'y a pas théoriquement de lien entre l'évolution de la population et celle des besoins en logements dans cette ville qui souffre pourtant d'une crise de logement. Ce paradoxe amène à faire ressortir d'autres déterminants du difficile accès aux logements décents dans l'espace d'étude. Ainsi, les enquêtes ont porté sur l'analyse de la situation socio-économique des ménages à Bouaké et à Korhogo.

## **2.2. Les difficultés financières, une véritable contrainte de l'accessibilité économique aux logements plus à Bouaké qu'à Korhogo**

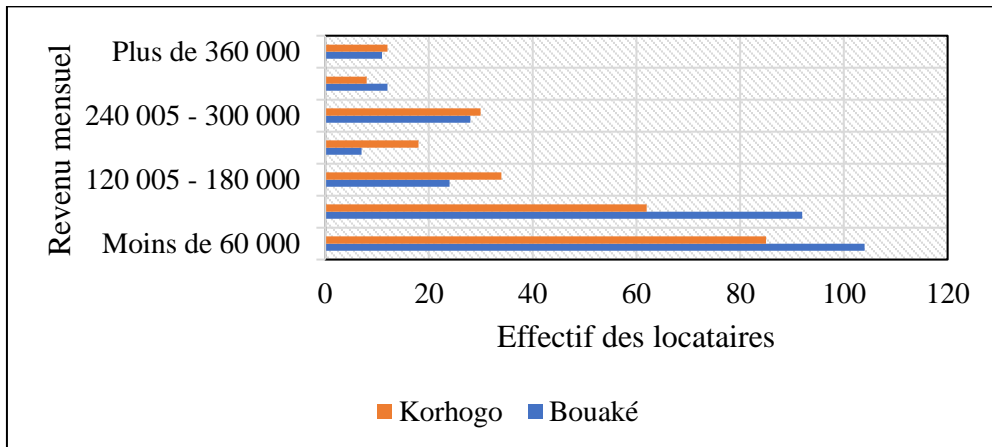
L'étude montre que les facteurs économiques affectent à la fois la demande et l'offre de logements.

### **2.2.1. Des revenus mensuels insuffisants face à l'inflation, un obstacle à l'accès aux logements décents à Bouaké**

La présence de personnes disposant de revenus faibles sur le territoire de Bouaké et de Korhogo contribue également à l'augmentation généralisée des difficultés d'accès aux logements. Dans le secteur du logement locatif, le niveau des revenus est un principal indicateur de la solvabilité du ménage.

L'analyse du revenu constitue donc un outil essentiel pour comprendre les difficultés liées à l'accès aux logements à Bouaké et à Korhogo (figure 2).

**Figure 2 : Répartition des ménages selon le revenu mensuel**



Source : Nos enquêtes de terrain, Mai 2021

L'analyse de la figure 2 montre que plus de 1/3 des chefs de ménages locataires interrogés ont un revenu mensuel inférieur à 60 000 F CFA soit 36% ; ce qui équivaut à 189 ménages sur 527. À l'échelle des deux villes, ils se retrouvent plus à Bouaké (37,4%, soit 104 locataires) qu'à Korhogo (34,1%). Ces chefs de ménages, ayant un revenu inférieur au Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG) c'est-à-dire 60 000 F CFA, exercent un métier du secteur tertiaire informel tels que la mécanique, la réparation des appareils électroménagers, le petit commerce... Ainsi, les ménages ayant un revenu faible (moins de 60 000 F CFA) sont enclins à accéder à un logement décent que ceux ayant un revenu élevé. Le tableau III montre ce lien à l'échelle des villes de Bouaké et de Korhogo à travers le Test du F ou ANOVA.

**Tableau III : Relation entre le revenu mensuel et la difficulté à accéder à un logement à Bouaké et à Korhogo**

Villes	ANOVA à 1 facteur	
	F	Signification inférieure ou égale à 0,05
Bouaké	3,967	0,000
Korhogo	1,421	0,074

Source : Nos enquêtes de terrain, Mai 2021

L'analyse de ce tableau montre que l'accès facile à un logement locatif dépend du revenu mensuel du demandeur. À Bouaké, cette dépendance est forte au regard de la signification inférieure à 0,05 contrairement à Korhogo. En effet, il existe une forte relation entre les 2 variables d'analyse à Bouaké où 31,3% des locataires ayant un revenu mensuel inférieur à 60 000 FCFA ont

rencontré des difficultés pour accéder à leur logement actuel dues soit à la caution élevée, soit au coût du loyer exorbitant. À l’opposé, à Korhogo seulement 14,1% des locataires ont été confrontés à ce problème de difficile accès à un logement décent.

### **2.2.2. Une faible baisse du taux de pauvreté à Bouaké contrairement à Korhogo**

Les résultats des enquêtes indiquent une chute du taux de pauvreté plus à l’échelle de la ville de Korhogo que celle de Bouaké. Le tableau IV montre l’évolution du niveau de pauvreté à Bouaké et à Korhogo de 2002 à 2015.

Tableau IV : Évolutions de la pauvreté de 2002 à 2015

Villes	Taux de pauvreté (en %) entre 2002 et 2015		
	2002	2008	2015
Bouaké	32	57	54,4
Korhogo	40,3	77,3	60,8
Ensemble Côte d’Ivoire	38,4	48,9	35,9

Sources : INS-ENV 2008 et 2015

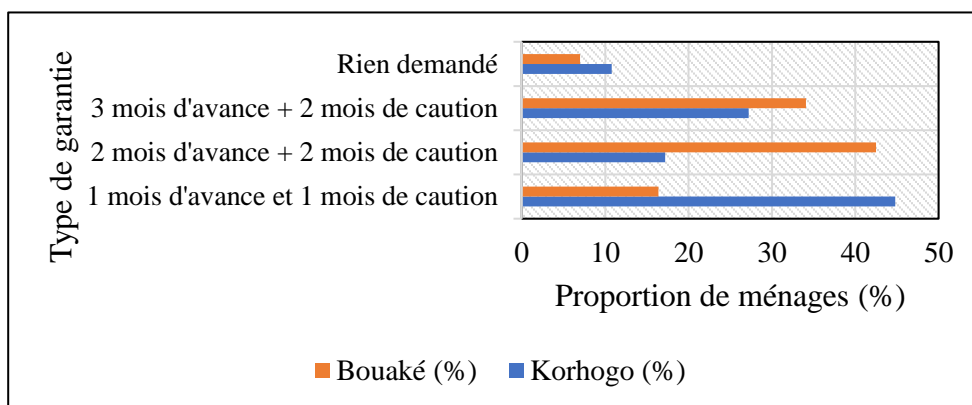
La lecture des chiffres de ce tableau IV montre que la pauvreté s’est fortement accrue dans les deux villes à partir de 2002. Cependant, le fait marquant est l’importance de la baisse du taux de pauvreté à Korhogo contrairement à Bouaké. De 2008 à 2015, le taux de pauvreté est passé de 77,3% à 60,8%, soit une baisse de 16,5%. Cela représente une baisse de 2,4% par an contre 0,3% à Bouaké. En effet, à partir de l’année 2007, la ville de Korhogo a connu un dynamisme économique en raison de sa liaison avec les pays de l’hinterland tels que le Mali, la Guinée, le Togo, etc. Cette connexion a permis l’essor des activités de commerce comme la vente des engins à deux (02) roues et des médicaments importés.

### **2.2.3. Des cautions exorbitantes ou le non-respect du Code sur la Construction et l’habitat : un phénomène plus visible à Bouaké**

L’acquisition d’un logement locatif exige des dépôts de garantie. À cet effet, la conclusion du contrat de bail à usage d’habitation est régie par le Code sur la Construction et l’habitat établi en 2019 qui stipule en ses articles 415 et 416 de la section 1 que « *le bailleur ne peut exiger le paiement de plus de deux (02) mois de loyers d’avance au candidat à la location et deux (2) mois de caution, lors de la conclusion du contrat de bail à usage d’habitation* ». Cependant, force est de constater qu’à Bouaké et dans une certaine mesure à Korhogo, le non-respect de cette disposition juridique par les bailleurs. La figure 3 présente les types de garantie pratiquée dans ces villes. À l’analyse de cette figure, il ressort que les locataires de la ville de Bouaké

sont plus victimes de ce non-respect que ceux de Korhogo. En effet, à Bouaké, 34,1% des locataires ont affirmé avoir payé trois mois de loyer d'avance et deux mois de caution avant d'accéder à leur logement contre 27,2% à Korhogo. En conséquence, de telles conditions d'acquisition des logements locatifs constituent des contraintes majeures pour l'accès des ménages aux logements décents. Elles sont plus drastiques à Bouaké contrairement à Korhogo où elles semblent être plus souples. Ainsi, accéder à un logement locatif devient de plus en plus difficile dans un contexte de hausse des loyers mensuels.

**Figure 3 : Types de garantie pour l'acquisition de logement en location à Bouaké et à Korhogo**



Source : Nos enquêtes de terrain, Mai 2021

#### ***2.2.4. Augmentation démesurée du loyer, principale cause du difficile accès au logement à Bouaké***

Globalement, des données recueillies à l'issue des investigations de terrain, il ressort qu'à Bouaké comme à Korhogo, le prix du loyer a augmenté. Cette augmentation des coûts du loyer varie suivant la localisation du logement et les éléments endogènes au logement comme la surface ou le confort. Le tableau V montre l'évolution des prix des loyers à Bouaké entre 2000 et 2020.

**Tableau V : Évolution des prix des loyers à Bouaké entre 2000 et 2020**

	Années	Prix du loyer (F CFA)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Quartiers centraux	En 2000	8 000	20 000	30 000	40 000
	En 2005	5 000	15 000	20 000	25 000
	En 2020	20 000	35 000	90 000	120 000
	<b>T.A entre 2000-2005 (%)</b>	<b>-37,5</b>	<b>-25</b>	<b>-33</b>	<b>-38</b>
	<b>T.A entre 2005-2020 (%)</b>	<b>300</b>	<b>133</b>	<b>350</b>	<b>380</b>
Quartier péricentraux	En 2000	5 000	15 000	25 000	45 000
	En 2005	2 500	10 000	15 000	25 000
	En 2020	20 000	50 000	70 000	90 000
	<b>T.A entre 2000-2005 (%)</b>	<b>-50</b>	<b>-33</b>	<b>-40</b>	<b>-44</b>
	<b>T.A entre 2005-2020 (%)</b>	<b>700</b>	<b>400</b>	<b>367</b>	<b>260</b>
Quartiers périphériques	En 2000	-	-	-	-
	En 2005	5 000	10 000	15 000	20 000
	En 2020	15 000	25 000	60 000	90 000
	<b>T.A entre 2000-2005 (%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>T.A entre 2005-2020 (%)</b>	<b>200</b>	<b>150</b>	<b>300</b>	<b>350</b>
Quartiers à habitat résidentiel	En 2000	-	40 000	45 000	60 000
	En 2005	-	20 000	25 000	30 000
	En 2020	-	70 000	90 000	120 000
	<b>T.A 2000-2005 (%)</b>	<b>-</b>	<b>-50</b>	<b>-44</b>	<b>-50</b>
	<b>T.A entre 2005-2020 (%)</b>	<b>-</b>	<b>250</b>	<b>260</b>	<b>300</b>

Sources : T.A. Doho Bi, 2017 et nos enquêtes de terrain, Mai 2021

Le tableau V montre les prix plafonds pratiqués des loyers à Bouaké. Des données issues de ce tableau, il ressort globalement que le prix du loyer a augmenté dans le temps et dans l'espace à Bouaké. Entre 2005 et 2020, les prix des loyers ont augmenté presque de 400%. Cette évolution concerne tous les types de logement, quel que soit le type de quartiers. Cependant, de 2000 à 2005, le loyer a connu un fléchissement de son taux d'accroissement moyen dans toutes les couronnes spatiales et pour tous les types de logements. En effet, la décélération du rythme d'accroissement de la population des années 2002 jusqu'aux années 2010 s'est accompagnée d'une chute des loyers. Ils ont presque baissé de moitié. Dans les faits, fuyant la crise armée, les populations abandonnaient leurs logements qui sont restés inoccupés pendant de nombreuses années. Les propriétaires, dans le but de sécuriser leurs biens immobiliers (les protéger du pillage), proposaient des prix de loyer très bas



pour que leurs logements soient occupés. Ils allaient souvent à offrir gratuitement leurs maisons à des locataires. Ceux-ci ne s'occupaient donc que de l'entretien des bâtiments qu'ils occupaient à moindre coût voire gratuitement. Mais, l'année 2012 marquent un changement profond du marché de logements à Bouaké. Avec le retour des populations et le redéploiement de l'administration (réouvertures des universités et grandes écoles, etc.), les propriétaires adoptent une approche spéculatrice des loyers. Dans cette nouvelle ambiance, les populations de Bouaké connaissent désormais des loyers atteignant 200 000 F CFA pour des logements de 4 pièces qui coûtaient pendant la crise entre 35 000 F à 80 000 F CFA. À titre illustratif, à Nimbo, de 25 000 F CFA en 2005, le loyer d'un logement de 4 pièces atteint en 2000 le montant de 120 000 F CFA. Ce qui représente une augmentation du prix du loyer de 380%, soit un accroissement de 6 333 F CFA par an. Cette flambée de prix de loyers vient tirer la barre vers ceux d'Abidjan. Par conséquent, l'accès au logement est très difficile depuis la fin de la crise militaro-politique de 2002.

En ce qui concerne la ville de Korhogo, le tableau VI montre les prix des loyers dans le temps et dans l'espace. Il présente une situation particulièrement différente de celle de Bouaké.

**Tableau VI : Évolution des prix des loyers à Korhogo entre 2000 et 2020**

	Années	Prix du loyer (F CFA)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Quartiers centraux	En 2000	1 000	7 000	20 000	30 000
	En 2005	2 500	15 000	30 000	40 000
	En 2020	10 000	25 000	40 000	50 000
	T.A entre 2000-2005 (%)	<b>150</b>	<b>114</b>	<b>50</b>	<b>33</b>
	T.A entre 2005-2020 (%)	<b>300</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>25</b>
Quartier péricentraux	En 2000	2 000	5 000	15 000	20 000
	En 2005	3 000	8 000	20 000	25 000
	En 2020	10 000	20 000	30 000	40 000
	T.A entre 2000-2005 (%)	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>25</b>
	T.A entre 2005-2020 (%)	<b>233</b>	<b>150</b>	<b>50</b>	<b>60</b>
Quartiers périphériques	En 2000	-	-	-	-
	En 2005	1 500	10 000	15 000	25 000
	En 2020	8 000	15 000	25 000	35 000
	T.A entre 2000-2005 (%)				
	T.A entre 2005-2020 (%)	<b>433</b>	<b>50</b>	<b>67</b>	<b>40</b>
Quartiers à habitat résidentiel	En 2000	3 000	15 000	20 000	25 000
	En 2005	5 000	20 000	25 000	30 000
	En 2020	15 000	30 000	50 000	90 000
	T.A 2000-2005 (%)	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>20</b>
	T.A entre 2005-2020 (%)	<b>67</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>200</b>

Sources : Dala Service, 2020 et nos enquêtes de terrain, Mai 2021

À Korhogo, au cours de la crise militaro-politique de 2002, le prix du loyer a depuis lors connu une tendance évolutive croissante. En effet, dès le déclenchement de la crise, avec l'essor de l'économie de guerre et la croissance démographique, les bailleurs ont revu à la hausse les prix des loyers. Cependant, le rythme d'augmentation reste plus modéré par rapport à Bouaké. À titre illustratif, à Bouaké de 2000 à 2020, le loyer d'une maison de quatre pièces est passé de 35 000 F CFA à 200 000 F CFA soit une de 165 000 F CFA en 20 ans ; en raison de 8 250 F CFA par an. À Korhogo, de 30 000 F CFA en l'an 2000, les logements de quatre pièces sont passés à 120 000 F CFA en 2020 ; soit une augmentation de 90 000 F CFA en deux décennies. Cela représente une augmentation de 4 500 F CFA chaque année. Dès lors, il faut signifier que

la situation est particulièrement plus dramatique à Bouaké où environ 70% des chefs de ménages sont des locataires.

### **2.3. La destruction massive de biens immobiliers à Bouaké et l'échec de la politique de logement social à Korhogo : deux mobiles du difficile accès aux logements locatifs**

#### ***2.3.1. La destruction de logements durant la crise militaro-politique de 2002, conséquence de la mise hors d'usage d'une part du parc immobilier***

La décennie de crise politico-militaire a entraîné la destruction de biens immobiliers surtout à Bouaké. À cet effet, la cité Dougouba composée de 74 logements regroupés au sein de trois bâtiments est complètement vandalisée. Seules quelques locaux ont été réhabilités pour servir de commerces et bureaux. À l'instar de cette cité inutilisable, plusieurs logements ont été détruits à Kennedy, Municipal, Nimbo, N'dakro et Air- France 3. S'agissant du quartier Air-France 3 et plus précisément de la cité SOPIM, 68 logements détruits ont été dénombrés à l'issue des enquêtes de terrain. La planche 2 montre l'état de délabrement des logements issus des programmes immobiliers à Bouaké.

Planche 2 : Des logements du parc public et privé détruits, dégradés à Bouaké et à Korhogo

Photo 1 : Un logement complètement saccagé à la cité SOPIM (Bouaké)



Photo 2 : Un logement détruit au quartier Municipal (Bouaké)



Photo 3 : Un des 3 immeubles de la cité Dougouba détruit (Bouaké)



Photo 4 : Un logement détruit au quartier 14 (Korhogo)



Prises de vue : N. Sangaré, 2020

Cette planche présente des logements complètement saccagés à Bouaké et à Korhogo. À la faveur de la crise militaro-politique de 2002, plusieurs logements ont été mis hors d'usage. En effet, en plus des maisons de particuliers les cités immobilières (les cités des sapeurs-pompiers, des gendarmes, de Dougouba et de SOPIM) ont payé les frais de ce conflit armé. Cette situation a pour effet secondaire, l'accentuation de la crise de logement à Korhogo et à Bouaké face à la forte croissance démographique. De plus, l'inaction de l'État pour la réhabilitation de ces logements est un frein à l'accès aux logements.

**2.3.2. Un décalage entre la production de logement social et la demande de logement : une situation plus visible à Korhogo**

Dans le cadre du programme présidentiel de construction de logements sociaux (2012-2015), le gouvernement avait prévu la construction de 1 300 et 308 logements respectivement à Bouaké et à Korhogo (MCLAU, 2014). Le tableau VII montre le décalage entre la production de logement social et les besoins en logements à Bouaké et à Korhogo en 2021.

**Tableau VII : Comparaison entre la production de logement social et les besoins en logement à Bouaké et à Korhogo en 2021**

Villes	Nombre de logements produits	Besoins de logements	Taux de satisfaction des besoins (%)
Bouaké	329	2 466	13,3
Korhogo	02	3 021	0,07
<b>Ensemble</b>	<b>331</b>	<b>5 487</b>	<b>6</b>

Sources : MCLU, 2020 et nos enquêtes de terrain, 2021

L'analyse du tableau VII montre qu'il existe un énorme décalage entre la production de logement social et les besoins dans nos villes en général et singulièrement à Korhogo. Par conséquent, les inégalités sociales en matière d'accès au logement décent se creusent davantage tant à Bouaké qu'à Korhogo où les besoins sont très énormes.

**3. DISCUSSION**

À l'instar des villes des pays en développement et celles de l'Afrique en particulier, les villes de Bouaké et de Korhogo sont confrontées à un problème d'accessibilité aux logements locatifs. Les facteurs explicatifs de cette situation sont multiples et différent d'une ville à une autre.

D'une part, l'analyse des résultats montre qu'à Korhogo, les questions démographiques déterminent plus le difficile accès aux logements avec un accroissement des besoins en logements depuis 1998. Ils sont estimés à 444, 1 680 et 3 021 respectivement en 1998, 2014 et 2021. Quant à Bouaké, les estimations des besoins en logements s'évaluent à 2 954, 1 522 et 2 466 au cours des mêmes années respectives. Durant ces périodes, la population ne cesse d'accroître avec un rythme plus accéléré à Korhogo qu'à Bouaké rendant de plus en plus difficile l'accès à un logement décent. En effet, contrairement à la ville d'Abidjan, de Bouaké et de Daloa, qui ont vu leur taux d'accroissement annuelle baissé depuis 1988, Korhogo a connu une hausse de son taux d'accroissement malgré la crise militaro-politique de 2002 (INS, 2014). Cet accroissement à Korhogo s'explique par la sécurité et la dynamique économique qui y régnaient. Cela montre donc la forte implication des éléments démographiques dans la justification du difficile accès aux logements

plus à Korhogo qu'à Bouaké. Ces résultats sont en adéquation avec ceux de N. Kesteman (2013) et de N. Sangaré et *al.*, (2019). Pour N. Kesteman (2013, p.19), l'augmentation de la population et la croissance du nombre de ménages créent des tensions croissantes sur les marchés locaux du logement. Quant à N. Sangaré et *al.*, (2019, p.95), ils indiquent un grand déséquilibre entre le rythme de la croissance urbaine et les possibilités d'assimilation économiques de la ville de Korhogo. Pour eux, cette situation est à l'origine de la crise urbaine qui se manifeste par un certain nombre de faits, en occurrence l'insuffisance et la cherté des logements décents.

D'autre part, les résultats de cet article font état d'une augmentation des coûts des loyers à un rythme plus élevé à Bouaké contrairement à Korhogo. En effet, depuis la fin des crises militaro-politique de 2002 et post-électorale de 2011, le prix du loyer ne cesse de grimper à Bouaké. Nos investigations indiquent qu'à Bouaké, le loyer d'une maison de quatre pièces est passé de 35 000 F CFA à 200 000 F CFA soit une augmentation de 165 000 F CFA en 20 ans ; en raison de 8 250 F CFA par an entre 2000 à 2020. À Korhogo, de 30 000 F CFA en l'an 2000, les logements de quatre pièces sont aujourd'hui loués à 120 000 F CFA ; soit une augmentation de 90 000 F CFA en deux décennies. Cela représente une augmentation de 4 500 F CFA chaque année. Ces résultats sont conformes à ceux de T. A. Doho Bi (2017, p.59) sur le coût du logement locatif à Bouaké après la crise post-électorale de 2010. Pour cet auteur, *« à la fin de la crise post-électorale, les prix de l'immobilier résidentiel ont fortement augmenté à Bouaké »*. De plus, il ajoute que *« cette hausse, autrefois limitée à Abidjan la capitale économique, est aujourd'hui constatée dans les zones ex-bastions de la rébellion (zone CNO). Le phénomène s'observe avec acuité à Bouaké la plus importante des villes de cet espace »*.

Par ailleurs, la présente étude démontre que, d'une façon commune à Bouaké et Korhogo, l'échec actuel de la politique de logement social explique le difficile accès aux logements décents. Ce constat est exacerbé par la destruction de biens immobiliers et surtout Bouaké qui a été l'épicentre de la crise militaro-politique de 2002. Les résultats de nos enquêtes montrent des taux faibles de couverture des besoins par le parc social. Ils sont estimés à 13,3% à Bouaké avec une réalisation de 329 logements pour un besoin de 2 466. À Korhogo, 02 logements sociaux ont été construits pour un besoin de 3 021 logements, soit un taux potentiel de satisfaction de 0,07%. Les résultats de cette étude sont en conformité avec ceux de T. A. Doho Bi et *al.*, (2016, p.260), I. Sory et *al.*, (2015, p.260) et K. S. Y. Koffi et *al.*, (2017, p.32). D'abord, pour T. A. Doho Bi et *al.*, (2016, p.260), 72,36% des logements détruits durant la décennie de crise à Bouaké ne sont pas encore réhabilités contre seulement 10,98 réhabilités et 16,66 en cours de réhabilitation. Ce qui réduit de facto le parc résidentiel dans cette ville. Ensuite, en parlant des logements sociaux à



Ouagadougou, I. Sory et *al.*, (2015, p.260) relève que les différentes politiques de « logements sociaux » appliquées jusque-là ont eu pour résultat la marginalisation des couches sociales à faible revenu. Enfin, abordant le cas de la Côte d'Ivoire, K. S. Y. Koffi et *al.*, (2017, p.32) soulignent que « *l'éligibilité, la durée pour l'acquisition, le coût et les conditionnalités définies pour bénéficier du projet sont des facteurs d'exclusion pour les économiquement faibles* ».

## CONCLUSION

À Bouaké et à Korhogo, différents types de barrières à un meilleur accès aux logements décents ont pu être identifiés dans un contexte post-crise. À Bouaké, le difficile accès aux logements décents s'explique par des facteurs conjoncturels (hausse exagérée, fluctuations des loyers et faiblesse des revenus des ménages-locataires, la spéculation immobilière et foncière). Par contre, à Korhogo, le difficile accès aux logements décents qui y fut observé depuis les années 2002 est imputable à un ensemble de facteurs structurels (croissance de la population urbaine). Par ailleurs, la politique de logement social reste trop déconnectée des réalités socio-économiques urbaines. Ainsi, pour rendre l'accès à un logement décent des populations urbaines surtout celles disposant de faibles revenus, plus effectif, il faut garantir le droit à un logement décent et convenable qui n'est pas seulement une question de politiques publiques, mais aussi de vigilance et d'action de la société civile.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

ANTOINE Philippe, 1996, *Crise et accès au logement dans les villes africaines* in Crise et population en Afrique, les études du CEPED n° 13, pp.273-279.

BABADJIDE Charles Lambert, NASSI Karl Martial et DENON Barnabé, 2017, « *Le marché locatif des logements à Cotonou : Acteurs, pratiques non éthiques et modes d'habiter* », In Cahiers du CBRST, n°12, décembre 2017, pp.87-114.

BRENOUM David Kouakou, DIABAGATÉ Abou, GOGBE Téré et COULIBALY Souleymane Zana, 2015, « *Les conflits fonciers dans la ville de Korhogo* », in Revue Africaine d'Anthropologie, Nyansa-Pô, n°19, pp.118-137.

DIHOUEGBEU Deagai Parfaite, 2012, *Le logement économique à Abidjan*, Thèse unique de Doctorat de Géographie, Abidjan, IGT, pp266-281

DOHO BI Tchan André, 2017, « *Les logements locatifs à Bouaké : une flambée des prix après la crise post-électorale de 2010* », in Regardsuds, Vol. 1, Deuxième numéro, Septembre 2017, pp.59-77.

DOHO BI Tchan André, BOHOUSSOU N'guessan Séraphin et DJAH Armand Josué, 2016, « *Le paysage urbain à Bouaké après la crise militaro-politique de 2002 (Côte d'Ivoire) : Processus de réhabilitation des logements détruits durant la crise* », in Germivoire, Vol. 4, 2016, pp.256-269

KESTEMAN Nadia, 2013, « *Le logement : une crise durable ?* » in Politiques sociales et familiales, n°114, Décembre 2013, pp.19-30 consulté le 21/06/2022, [http://www.persee.fr/doc/caf\\_2101-8081\\_2013\\_num\\_114\\_1\\_2949](http://www.persee.fr/doc/caf_2101-8081_2013_num_114_1_2949)

KOFFI-Yéboué Stéphane Koissy, KRA Joseph Kouadio et MEL Egue A. Charles Trotsky, 2017, « *Logements sociaux en Côte d'Ivoire, entre propagande d'État et rêve brisé des populations dans le grand Abidjan* », in Revue des Lettres et Sciences Humaines, ANYASA, Université de Lomé, n°7, juin 2017, pp.20-33.

KOFFI-Yéboué Stéphane Koissy, KRA Joseph Kouadio et KONAN Kouamé Hyacinthe, 2019, « *Les quartiers de la guerre à Korhogo, entre conflits fonciers et lutte d'insertion* », in Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou, n°08, Volume 2, octobre 2019, pp.43-64

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE, 2018, Qu'est-ce qu'un logement décent ? Guide d'évaluation, juillet 2018, 24p.

SANGARÉ Nouhoun, DIARRASSOUBA Bazoumana et DJAH Armand Josué, 2019, « *Impact socio-spatial et environnemental du problème d'accessibilité aux logements décents dans une ville secondaire : cas de la ville de Korhogo (Côte d'Ivoire)* », In Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement, n°2, pp.91-102.

SORY Issa, LINGANI Salfo et KORBEOGO Gabin, 2015, « *Comment loger les couches sociales à faible revenu en milieu urbain burkinabé ? L'introuvable politique de logements sociaux à Ouagadougou* », in Revue des Hautes Terres, n°5, Vol. 1-2, pp.259-285, Consulté le 5 août 2020, <https://www.researchgate.net/publication/296705047>