

Accès aux logements décents dans les villes de Bouaké et de Korhogo (Côte d'Ivoire) : du mal-logement aux stratégies résidentielles des ménages

Acces to decent housing in the towns of Bouake and Korhogo (Côte d'Ivoire) : from inadequate housing to household residential strategies

Nouhoun SANGARÉ

sangarenouhoun3@gmail.com

Bazoumana DIARRASSOUBA

diarrabazo@yahoo.fr

Brou Émile KOFFI

koffi_brou@yahoo.fr

Université Alassane OUATTARA

Résumé

Les villes de Bouaké et de Korhogo sont confrontées à une grave crise de logement décent qui se traduit par un accès difficile à un logement décent. En conséquence, il s'en suit une situation de mal-logement des ménages. Ainsi, cet article analyse les impacts socio-économiques et environnementaux du difficile accès aux logements décents et les stratégies résidentielles des ménages. À travers une méthodologie axée sur la recherche documentaire et l'enquête de terrain (l'observation directe, les entretiens et l'enquête par questionnaire), les résultats montrent, d'abord, que les ménages vivent dans des logements à faible niveau de commodité et surpeuplés (2,27 à Korhogo contre 2,16 à Bouaké). Ensuite, ils révèlent que 33,2% des ménages locataires vivent dans un logement surpeuplé. Enfin, les locataires déploient trois principales stratégies pour la satisfaction d'un droit fondamental. Ce sont les stratégies par connaissance, par substitution et via les agences immobilières.

Mots-clés : Logement décent ; mal-logement ; stratégies résidentielles ; Bouaké ; Korhogo

Abstract:

The cities of Bouaké and Korhogo are faced with a serious decent housing crisis resulting in difficult access to decent housing. As a result, a situation of poor household housing ensues. Thus, this article analyses the socio-economic and environmental impacts of difficult access to decent housing and household residential strategies. Through a methodology based on document research and field surveys (direct field observation, interviews and questionnaire survey), the results show, first of all, that households live in dwellings with a low level of convenience and overcrowding (2.27 in Korhogo against 2.16 in Bouaké). Next, they reveal that 33.2% of tenant households live in crowded housing. Finally, tenants implement three main strategies for the satisfaction of a fundamental right. These are strategies based on knowledge, substation and real estate agencies.

Keywords: Decent housing; poor housing; residential strategies; Bouaké; Korhogo

Introduction

L'accroissement démographique et l'urbanisation sont les phénomènes les plus marquants que connaît l'Afrique Subsaharienne au cours de ces dernières décennies. L'urbanisation passe même pour être le changement le plus spectaculaire que le continent ait vécu (H. B. Y. Nguendo et al., 2006, p.2). Par ailleurs, la croissance de la population urbaine s'est accélérée depuis le début des années 1990. En effet, de 10% en 1990, la part de la population urbaine en Afrique est passée à 24% en 2015, soit 475 millions de personnes vivant en zones urbaines (F. Dureau, 2004, p.203 et CAD, 2017, p.6). Ce processus d'urbanisation se poursuit et on ne

peut plus parler de l'Afrique aujourd'hui sans évoquer les villes. Le fait urbain est un phénomène général sur ce continent, mais tous les africains ne sont pas au même niveau d'urbanisation (A. R. Lime, 2011, p.32).

En Côte d'Ivoire, de 5% en 1950, le taux d'urbanisation est passé à 32% ; 39% et 42,5% respectivement en 1975 ; 1988 et 1998. En 2014, ce taux est de 50,3% et atteint 52,5% en 2021 (INS- 1975 ; 1988 ; 1998 ; 2014 et 2021). De nombreux problèmes se posent dans un tel contexte de forte urbanisation dont celui de l'accès difficile aux logements décents. Ainsi, l'État ivoirien, dès son accession à la souveraineté nationale, a adopté une politique de promotion et de production du cadre bâti. C'est ainsi que, très tôt, il a été pourvoyeur de financement pour des sociétés immobilières publiques (SICOGI, SOGEFIHA) et aménageur de terrains urbains (SETU, SECI). Cependant, ces mesures se sont révélées insuffisantes face à la croissance rapide de la population urbaine (Ministère de la construction et de l'Environnement, 2000). En 2021, avec une population urbaine de 15 428 957 personnes (INS, 2021), le déficit cumulé était estimé à plus d'un million de logement et une demande annuelle estimée à 40 000 logements (S. Giroud et *al.*, 2017, p.4). De ce fait, l'État ivoirien s'est fixé un objectif initial de 60 000 logements sur trois ans (2012-2015). Cet objectif est porté à partir de 2016 à 150 000 logements (MCLU, 2021, p.10). En effet, il s'agit, à terme, de couvrir le déficit cumulé de 600 000 logements et de prendre en compte la demande additionnelle de 50 000 logements par an.

Les villes de Bouaké et Korhogo, à l'instar des villes ivoiriennes comme Abidjan et Daloa, sont exposées au phénomène d'urbanisation galopante qui se traduit par l'extension de l'espace urbain. Ces villes, respectivement capitales des régions du Gbêkê et du Poro, enregistrent de fortes croissances démographiques. Leur population croît sans cesse. À Bouaké, la population est passée de 461 618 habitants en 1998 à 728 733 habitants en 2021 avec un Taux d'Accroissement Moyen Annuel (TAMA) de 2% (INS, 1998 et 2021). À Korhogo, d'une population de 142 039 habitants en 1998 (INS, 1998), ladite ville se retrouve à 386 586 habitants en 2021, soit un TAMA de 4,4% (INS, 2021). Liés au dynamisme démographique, les besoins en logements s'estimaient à 1 675 et 2 098 respectivement à Bouaké et à Korhogo en 2020. Quant aux loyers des maisons de 3 pièces, ils ont augmenté de 100% à Korhogo contre plus de 300% à Bouaké (N. Sangaré et B. E. Koffi, 2022, p.167). En conséquence, les populations de ces villes sont confrontées au problème du difficile accès aux logements décents locatifs. Cette situation entraîne de nombreux impacts socio-économiques mais aussi environnementaux. Dans ce contexte, les stratégies locales développées sont multiples et diverses. Ainsi, les questions qui taraudent l'esprit sont : quels sont les impacts socio-économiques et environnementaux du difficile accès aux logements décents dans les villes de Bouaké et Korhogo ? Quelles sont les stratégies locales développées par les ménages pour pallier ce problème ? En réponse, cet article analyse les impacts socio-économiques et environnementaux du difficile accès aux logements décents et les stratégies locales développées par les ménages.

Cette réflexion est basée sur l'hypothèse selon laquelle le difficile accès aux logements décents engendre une promiscuité du cadre de vie et un ancrage des habitats précaires à Bouaké, contrairement à Korhogo. Aussi stipule-t-elle que les stratégies diffèrent d'un locataire à un autre selon qu'on soit à Bouaké ou à Korhogo. La figure1 localise les villes de Bouaké et de Korhogo en Côte d'Ivoire.

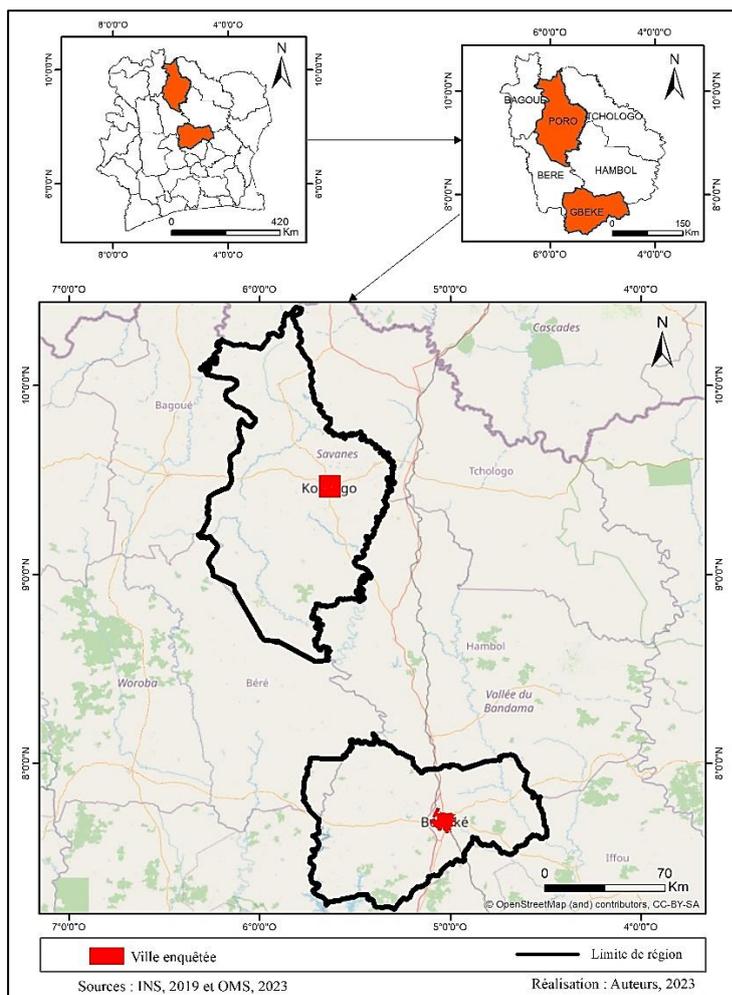


Figure 1 : Localisation des villes de Bouaké et de Korhogo en Côte d'Ivoire

1.Méthode et outils de collecte des données

1.1. METHODE

Deux méthodes ont été utilisées dans le cadre de cet article. Il s'agit, d'une part, de la méthode du choix raisonné pour choisir les quartiers d'enquête et, d'autre part, de la méthode par quotas pour déterminer la taille de l'échantillon.

Ainsi, en tenant compte des critères de densité de la population, de la typologie du quartier et de la couronne spatiale, dix quartiers à enquêter ont été choisis dans chaque ville ; donc 20 quartiers enquêtés.

En raison de l'indisponibilité des données détaillées du RGPH 2021, celles du RGPH 2014, fournies par l'Institut National de la Statistique (INS) ont été utilisées pour la détermination de la taille de l'échantillon dans ces deux villes. À cet effet, elle a été 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 et C. Marois, 2000, N.P.

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.

Cet échantillon a été majoré de 10% afin de corriger les cas de non-réponses. Cette formule a permis d'interroger 419 et 414 ménages respectivement à Bouaké et à Korhogo.

Par ailleurs, sur un total de 833 chefs de ménages à interroger dans le cadre de cette étude, le questionnaire a été administré à 545 chefs de ménages locataires identifiés après une pré-enquête effectuée. Par ailleurs, l'enquête de terrain proprement dite s'est déroulée du 9 mai 2021 à 26 août 2021.

La méthode d'enquête est l'échantillonnage aléatoire simple qui a consisté à choisir d'abord le premier ménage à la limite de chaque quartier enquêté, les suivants étant retenus selon un pas de sondage de dix maisons jusqu'à ce que l'effectif de l'échantillon cible soit atteint dans chaque quartier.

Les données collectées ont été saisies sur Sphinx V5 et traitées sur IBM SPSS Statistics 20, l'optique était de faire des liaisons entre les différentes variables socio-spatiales étudiées. À cet effet, une analyse statistique descriptive simple, par comparaison de pourcentage, a été faite. Cette analyse a permis de réaliser des graphiques avec Excel. La cartographie des données a été faite à partir du logiciel QGIS 3.6.

1.2. OUTILS

Des guides d'entretien et le questionnaire ont été deux outils de collecte indispensables. Après la collecte des données, l'opération de dépouillement a été faite automatiquement sur SPSS et a permis de concevoir des tableaux et des graphiques. Par ailleurs, la réalisation de cet article a été possible grâce à 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 QGIS 3.6 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.

2. Résultats

Les principaux résultats portent sur les effets induits par le difficile accès au logement décent. Ils analysent, d'une part, les effets socio-économiques tels que la détérioration des conditions du logement, le surpeuplement et l'accroissement du taux d'effort des ménages et, d'autre part, ces résultats examinent les effets spatiaux notamment les installations informelles dans la ville de Bouaké avant d'identifier les stratégies locales développées pour pallier ce problème.

2.1. DES CONDITIONS DE LOGEMENTS PLUS PRECAIRES A BOUAKE QU'A KORHOGO

Dans les villes de Bouaké et de Korhogo, il existe un important nombre de personnes mal logées au regard des conditions de confort et de surpeuplement des logements.

2.1.1. *Un manque de confort et de commodité : une situation plus prégnante à Bouaké qu'à Korhogo*

Bien que le niveau de confort augmente dans le logement neuf, les investigations révèlent un état inconfortable plus accentué à Bouaké, contrairement à Korhogo. En effet, même si le niveau de commodité demeure faible au niveau des deux villes (2,2), il l'est plus à Bouaké (2,16). Par contre, à Korhogo, il s'évalue à 2,27 soit une différence de 0,15. Les locataires de Korhogo vivent donc dans des conditions plus confortables que ceux de Bouaké. Cette situation se justifie par l'ampleur du problème de logements dans chaque ville. Les enquêtes ont montré que le difficile accès aux logements décents se pose avec acuité à Bouaké par rapport à Korhogo. Aussi, ce niveau varie à l'échelle des quartiers des deux villes. L'analyse de la figure 2 montre que quelle que soit la ville, le niveau de commodité demeure faible dans les quartiers à habitat évolutif. À Bouaké, les quartiers Koko, Liberté, Dar-Es-Salam 2 et Tollakouadiokro ont un niveau de commodité de 2,16 donc inférieur à la moyenne. Dans cette

ville où la crise du logement frappe de plein fouet ses populations, seul le quartier Municipal présente un bon niveau de commodité dans les logements (3). Quant à la ville de Korhogo, le niveau moyen de commodité est supérieur à celui de Bouaké (2,27 contre 2,16). À l'échelle des quartiers investigués, les ménages de Belleville et de Sozoribougou vivent dans des conditions inconfortables. Le niveau de commodité dans ces quartiers s'évalue à 1,54. De plus, dans les quartiers à habitat résidentiel comme Air-France, Quartier 14 et Nouveau quartier, les ménages vivent dans de très bonnes conditions. Aussi, seul Nagnénéfou, un quartier à habitat évolutif, présente un niveau confortable de logement. Cela est dû au fait que ce quartier a été récemment bâti donc abritant un important nombre de logements neufs. Soba, quartier ancien, présente un niveau de commodité acceptable.

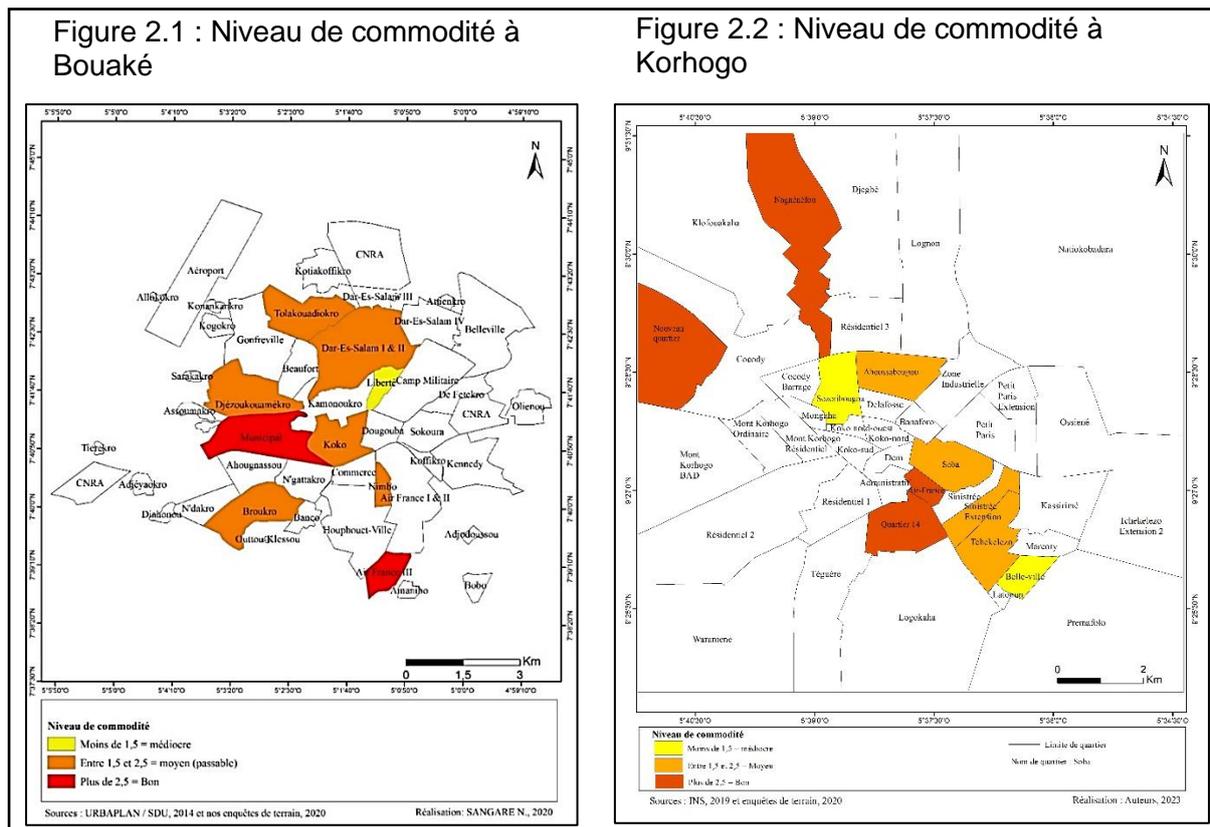


Figure 2 : Niveau de commodité à Bouaké et à Korhogo

2.1.2. Des locataires pris au piège dans des logements surpeuplés : une situation plus à Bouaké qu'à Korhogo

À Korhogo comme à Bouaké, le surpeuplement se manifeste à des degrés divers dans différentes configurations de logement. Les investigations montrent que 181 ménages locataires sur 545 vivent encore dans un logement surpeuplé, soit 33,2% des ménages. À Bouaké, le surpeuplement touche 40,9% des locataires dont 13,8% en situation extrême. Par contre, la situation est moins inquiétante à Korhogo car dans la capitale du Poro, seulement 20,4% des locataires dorment en surpeuplement. Il ressort de la figure 3 que le surpeuplement varie selon le type de quartier. Ainsi, dans les quartiers résidentiels, on note une prédominance du sous-peuplement et du peuplement normal. La situation est similaire à Bouaké et à Korhogo. En effet, au quartier Municipal à Bouaké, 66,7% des locataires vivent en situation de peuplement normal. À Korhogo, au quartier Air-France, ce sont 88,9% des locataires qui se trouvent en situation de peuplement normal. Cela s'explique par la faible densité humaine dans ces quartiers de bourgeois. À l'inverse, on note de fortes proportions d'habitations surpeuplées dans les quartiers à habitat évolutif.

Figure 3.1 : Niveau de surpeuplement à Bouaké

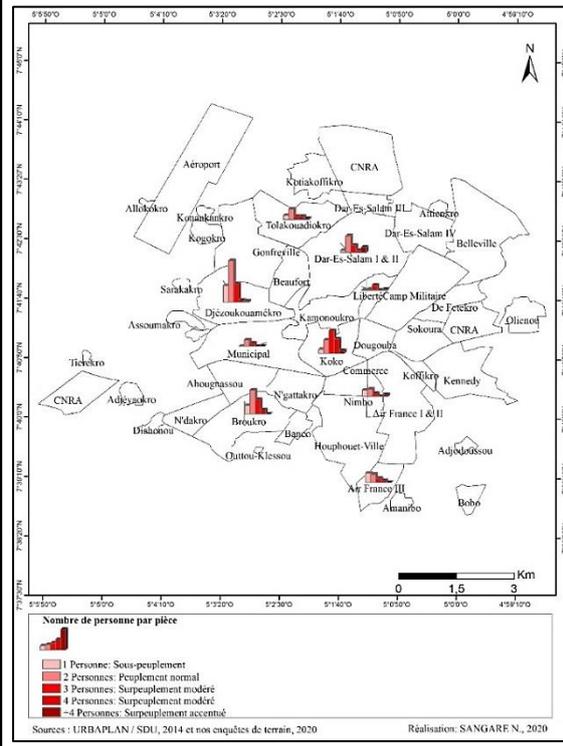


Figure 3.2 : Niveau de surpeuplement à Korhogo

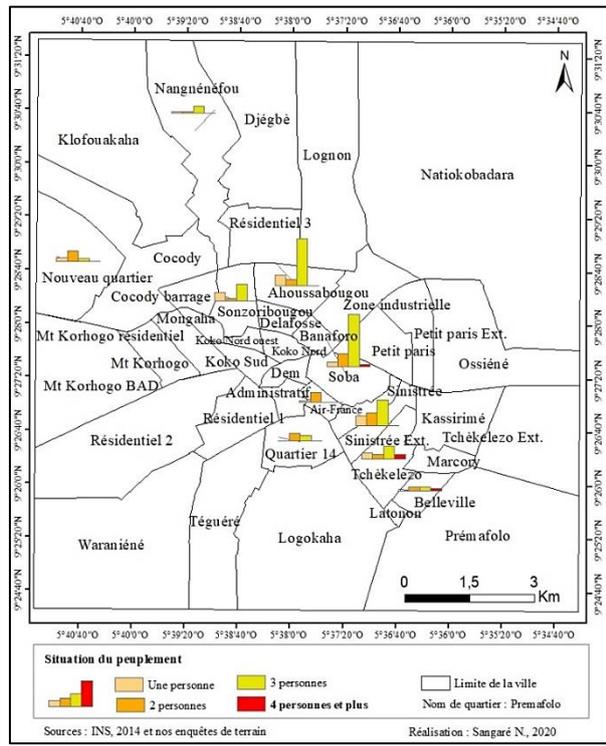
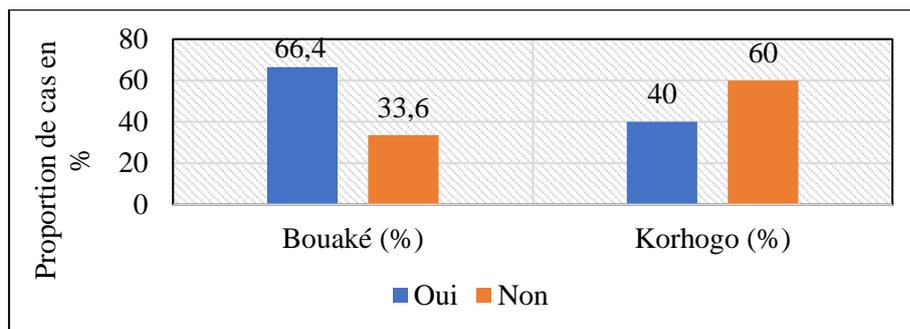


Figure 3 : État de peuplement des logements à Bouaké et à Korhogo

À Korhogo, à l'exception des quartiers Sonzoribougou et Ahoussabougou, tous les autres quartiers à habitat évolutif ont plus de 10% de leur locataire qui vivent en situation de surpeuplement modéré. Aussi, dans la cité du Poro, les cas de surpeuplement accentué sont inexistants, excepté au quartier Tchékélézo où 16,7% des ménages en location vivent dans une situation de surpeuplement accentué, soit quatre ménages par pièce. À l'opposé, c'est dans les quartiers à habitat évolutif de Bouaké que l'on note les forts taux d'occupation du logement. Par exemple, au quartier Liberté, 71,4% des ménages sont en situation de surpeuplement modéré et 14,3% en situation de surpeuplement accentué.

2.1.3. Les expulsions liées à la hausse des loyers et à l'accumulation des impayés plus accrues à Bouaké qu'à Korhogo

Avec l'accumulation des impayés, l'un des effets les plus frappants dans ces deux villes est la probabilité élevée des ménages locataires à se faire expulser de leur logement. L'arrêt de paiement du loyer incite à cet effet certains propriétaires à introduire une demande d'expulsion du locataire. À cet effet, sur le terrain, deux principaux motifs enclenchent généralement une procédure d'expulsion. Ce sont les expulsions liées à un défaut de paiement du loyer ou celles dues à des comportements de nuisance (dégradation du logement ou troubles du voisinage). Dans les villes de Bouaké et de Korhogo, le non-paiement du loyer constitue le motif le plus fréquent de demande d'expulsion. Cette situation s'explique par la grande précarité financière des ménages. La figure 4 montre la part des locataires étant sous le coup d'une menace d'expulsion.



Source : Enquêtes de terrain, avril-juin 2021

Figure 4 : Répartition des locataires menacés d'une expulsion

L'analyse de cette figure relève que la menace d'expulsion pour non-paiement du loyer est plus élevée à Bouaké qu'à Korhogo. En effet, dans cette ville (Bouaké) où plus de 54,9% des habitants vivaient en dessous du seuil de pauvreté en 2015 (INS, 2015), les propriétaires ne tardent pas à expulser les locataires ou à les menacer. Par contre, à Korhogo, les propriétaires sont plus ou moins passifs et accordent plus de temps à leurs locataires afin que ceux-ci s'acquittent de leurs arriérés de loyer. Cependant, pour éviter de telle situation, des locataires logent dans des habitats précaires.

2.2. SEGREGATION SPATIALE : UNE OCCUPATION SIGNIFICATIVE DU SOL MARQUE PAR UN HABITAT PRECAIRE PLUS A BOUAKE QU'A KORHOGO

En ce qui concerne la ségrégation spatiale, l'on a pu observer principalement l'ancrage des quartiers précaires, l'occupation des zones jugées hostiles à l'habitation et la naissance de zones d'exclusion à la périphérie.

2.2.1. La multiplication et l'ancrage des quartiers précaires à Bouaké

La demande non comblée en logements et parcelles de terrain abordables a accéléré la création et le développement des habitats précaires à Bouaké. Outre les villages traditionnels intégrés au tissu urbain, l'on note une forte représentation des habitats précaires à l'échelle de cette ville, contrairement à Korhogo. Dans la capitale du Poro, en dehors de quelques habitations précaires disséminées dans la ville, il n'y existe plus de zones typiquement constituées d'habitats précaires. Selon les enquêtes de terrain, les habitats irréguliers couvrent 2,2 % de l'emprise de l'habitat dans la ville de Bouaké en 2020. Le tableau I donne des estimations des superficies des zones d'habitats irréguliers à Bouaké.

Tableau I : Superficie des quartiers précaires à Bouaké

Quartiers	Superficie (en Ha)
Gbintou 1	1,5
Gbintou 2	16,7
Kaba usine	21,6
Sonzoribougou (collège Renaissance)	7,8
Banco 1 et 2	56,2
Miangabougou	3
Sonzoribougou (Tollakouadiokro)	23,5
Sonzoribougou (Belleville 2)	27,8
Total	158,1

Source : Enquêtes de terrain, juin 2021

Ces zones sont l'expression d'une paupérisation des couches défavorisées dans la recherche de logements décents.

Cependant, d'un point de vue géographique, on retrouve les habitats précaires non seulement dans le tissu urbain où ils cohabitent avec les habitations modernes et évolutives, mais également dans les quartiers précaires susmentionnés. La figure 5 indique la localisation des zones d'habitats précaires à Bouaké. Il ressort que les quartiers irréguliers de la ville de

Bouaké sont Sossonoubougou à Tollakoudiokro, à la zone industrielle, et Belle ville 2, Gbintou 1 et 2 à Koko, Banco 1 et 2 respectivement à Broukro 1, et Houphouët-ville, Kaba-usine à la zone industrielle et Miangabougou à Dar Es Salam 1. Ils sont situés au centre de la ville et principalement à proximité des zones industrielles à l'ouest pour Gbintou 1 et 2 et Kaba-usine, à la périphérie de la ville pour Sonzoribougou Belleville 2, et à proximité des villages traditionnels Broukro pour Banco 1. La présence et la persistance de ces quartiers précaires dans la structure urbaine s'explique par l'accès difficile à un logement décent dans un quartier régulier. Par conséquent, elles constituent un problème de santé majeur dans la ville de Bouaké.

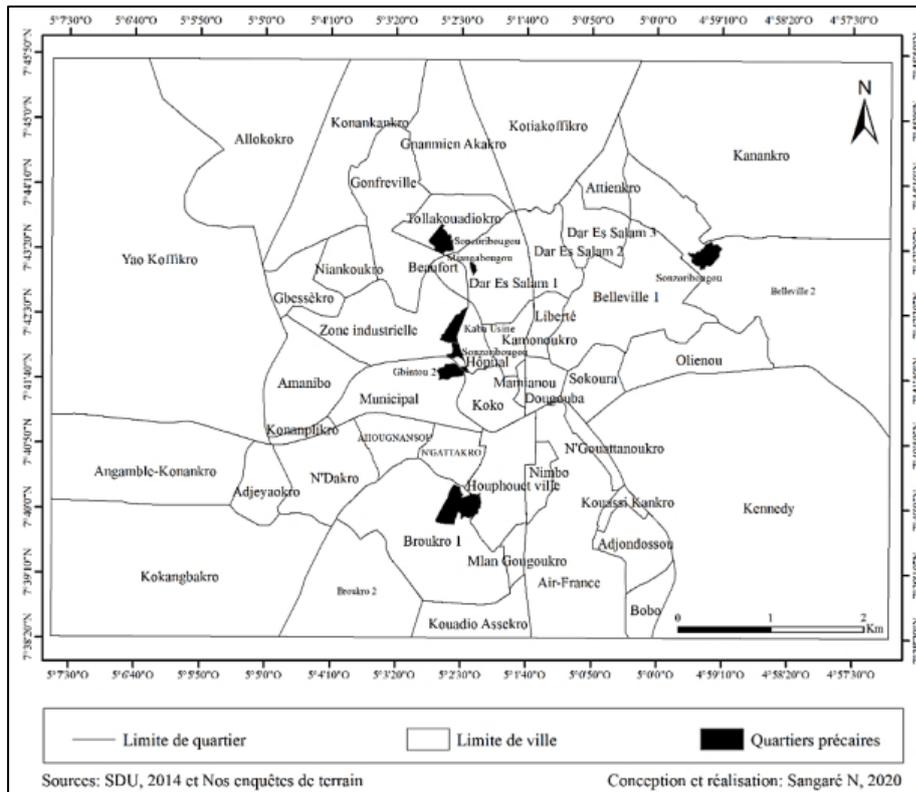


Figure 5 : Répartition spatiale des quartiers précaires dans la ville de Bouaké

2.2.2. Risques sanitaires dans les quartiers précaires de la ville de Bouaké

Les quartiers précaires à l'échelle de la ville de Bouaké présentent des risques sanitaires du fait de leur localisation et de la précarité des conditions de vie. En effet, outre le caractère irrégulier de l'habitat, le cadre de vie est insalubre comme en témoigne la planche photographique 1.



Photo 1 : Une eau de vanne stagnante à Gbintou 1

Photo 2 : Une eau de vanne ruisselante à Miangabougou

Prises de vue : Auteurs, juin 2021

Planche photographique 1 : Cadre de vie insalubre dans les quartiers à habitats précaires

Cette planche montre des zones d'habitation très insalubres au sein des quartiers précaires. Cette insalubrité concerne l'évacuation des eaux usées issues des toilettes (photo 1 et 2). Celles-ci sont directement rejetées dans la rue. Si l'insalubrité est l'un des traits caractéristiques des quartiers populaires des villes de Bouaké et de Korhogo, elle est plus accentuée à l'échelle des habitats précaires. Partant de ce constat, cette étude révèle que si l'absence de logement est évidemment dangereuse pour la santé, vivre dans un logement dégradé ou dans un cadre de vie insalubre peut l'être aussi plus. Plus clairement, l'habitat précaire expose les habitants à des problèmes de santé dus à des agents pathogènes. À Bouaké, on compte parmi ces pathologies, les maladies diarrhéiques (22%), la fièvre typhoïde (14%), le paludisme (43%) qui demeurent les maladies emblématiques du mal-logement.

2.2.3. L'occupation des zones non aedificandi, signe d'un désordre urbain

À la différence de la problématique des quartiers précaires spécifique à la ville de Bouaké, cette étude montre une occupation de plus en plus accrue des zones non aedificandi à l'échelle des deux villes. En effet, ces zones sont devenues des espaces d'occupation humaine à titre d'habitation. Bien évidemment, le difficile accès aux logements décents dans ces espaces urbains considérés comme impropres à l'installation humaine, fait progressivement d'eux des sites d'habitations. La planche photographique 2 montre des constructions dans des bas-fonds et des pentes à Korhogo et à Bouaké. Les photos de la planche photographique 2 présentent des zones inondables et des zones à fort risque d'érosion abritant des bâtis et des lotissements en zones marécageuses. Interrogé sur les motivations d'une telle construction, un chef de ménage, propriétaire de la maison de la photo 4, a répondu en ces termes :

J'étais un locataire au quartier N'gattakro. Pendant que j'y habitais, j'ai acheté ce terrain à moindre coût. Ne pouvant plus rester avec mon épouse et nos trois enfants, j'ai engagé depuis 2018 la construction de cette maison. Bien que n'étant pas encore terminée comme en témoigne l'image, j'ai emménagé eu égard cela. Nous sommes conscients des dangers mais n'avons pas le choix. Pour moi, mieux vaut être propriétaire dans une zone inondable que d'être locataire avec des charges énormes.



Photo 1 : Construction d'habitation sur une pente au quartier Sinistrée à Korhogo



Photo 2 : Habitat effondré près du barrage à Sonzoribougou (Korhogo)



Photo 3 : Une maison construite dans un bas-fond à N'dakro (Bouaké)



Photo 4 : Un logement occupé dans le bas-fond du barrage de Gouffreville (Bouaké)

Prises de vue : Auteurs, juin 2021

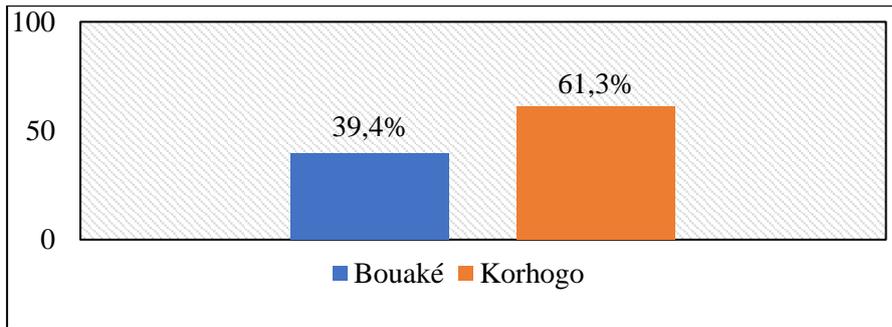
Planche photographique 2 : Des constructions dans des bas-fonds et des pentes à Korhogo et à Bouaké

2.3. STRATEGIES MULTIPLES ET DIVERSIFIEES D'ACCES A UN LOGEMENT LOCATIF A BOUAKE ET A KORHOGO

Les ménages développent plusieurs stratégies en vue d'accéder à un logement. Il s'agit de la stratégie par connaissance et par substitution de personnes.

2.3.1. *La stratégie par connaissance ou la méthode de « bouche à oreille »*

À Bouaké et à Korhogo, les chefs de ménages locataires interrogés affirment avoir eu recours à leurs connaissances directes ou indirectes à l'instar des membres de la famille, les amis et les collègues. Dès lors, celles-ci, disséminées dans les quartiers des villes de Bouaké et de Korhogo, font, à leur tour, recours à leurs réseaux interpersonnels, maximisant ainsi les chances de trouver plus vite un logement. Alors, chaque maillon de la chaîne qui constitue le capital social du demandeur est tenu de recourir à son réseau de connaissances afin d'aider son proche qui se trouve dans le besoin. Ainsi, cette méthode est de plus en plus utilisée par les ménages. La figure 6 montre la proportion des locataires ayant accédé à leur logement à travers la stratégie de connaissance.



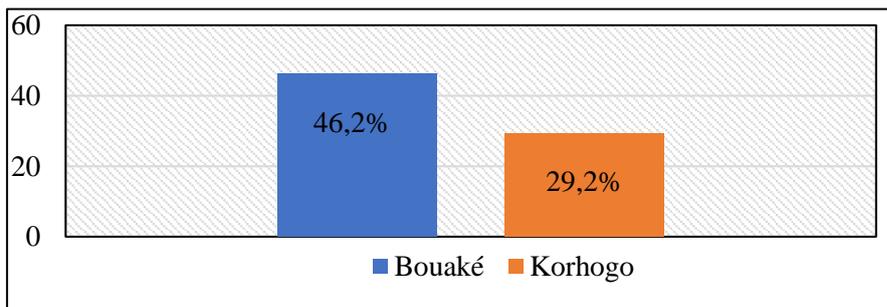
Source : Enquêtes de terrain, Juin-Août 2021

Figure 6 : Mode d'accès au logement locatif via la stratégie par connaissance

À l'analyse de la figure 6, il ressort que la méthode de « bouche à oreille » est moins utilisée par les locataires de Bouaké, contrairement à ceux de Korhogo. En effet, à Korhogo, cette forte proportion d'utilisation de ce moyen se justifie par le faible nombre d'agences immobilières à travers la ville.

2.3.2. La méthode par substitution de personnes : un procédé prisé par les locataires à Bouaké

À Bouaké comme à Korhogo, les locataires utilisent une autre stratégie pour accéder à un logement locatif. Il s'agit de la méthode par substitution. La figure 7 montre le nombre de locataires ayant utilisé ce procédé pour accéder à leur logement.



Source : Enquêtes de terrain, juin-août 2021

Figure 7 : Mode d'accès au logement locatif par la stratégie de substitution à Bouaké et à Korhogo

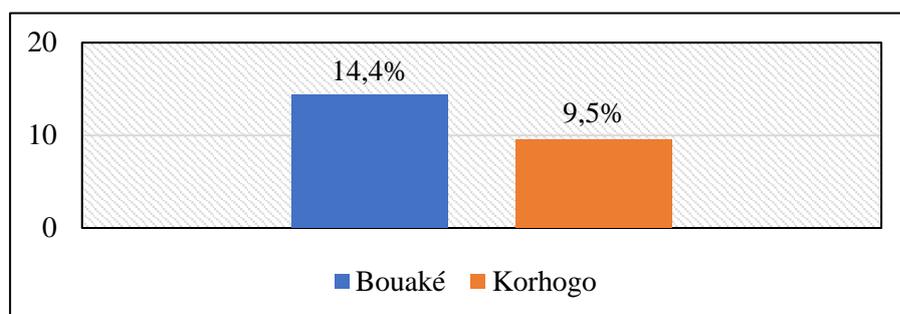
La méthode par substitution est plus utilisée par les locataires de Bouaké que ceux de Korhogo. En effet, compte tenu de la rareté des logements locatifs à l'échelle de la ville de Bouaké, il est fréquent pour plusieurs demandeurs d'acquiescer une maison par le biais d'une personne qui s'appête à déménager ou qui connaît une autre personne dans cette situation. De ce fait, il la prévient de son intention de la substituer. En procédant ainsi, il garantit provisoirement le logement en attendant le départ du locataire en place. Dès lors, lorsque ce dernier est prêt à déménager, il informe le bailleur et la personne pressentie pour y aménager. À titre illustratif, l'un des locataires à Bouaké affirme que l'accès au logement locatif est une sorte de « (...) *passation de service car, dit-il, il faut connaître quelqu'un qui soit entrain de déménager, pour qu'il vous mette en contact avec le bailleur dans l'optique de vous faciliter l'obtention d'une maison, si le bailleur lui-même n'a pas encore le remplaçant (...)* ».

Toutefois, il advient que certaines personnes en quête d'habitat locatif parviennent à l'obtenir à partir d'une agence immobilière.

2.3.3. La location du logement à travers les agences immobilières

La stratégie d'acquisition d'un domicile locatif à travers les agences immobilières, voudrait que le demandeur de logement qui opte pour cette approche, entre en contact avec un agent immobilier. Celui-ci se charge de lui faire visiter, selon ses différents critères, les habitats locatifs disponibles parmi lesquels le demandeur de logement opère le choix. Néanmoins,

l'enquête au niveau des villes d'étude montre que 14,4% et 9,5% des demandeurs de logement respectivement à Bouaké et à Korhogo font recours aux agences immobilières. Ceci est lié au fait que, jusqu'à un passé récent, la majorité des propriétaires de logements s'employaient eux-mêmes à trouver des preneurs pour leurs logements, à travers des affiches dans les artères fréquentées de la ville et le recours aux relations sociales. Les propriétaires et les demandeurs sont tenus de verser à l'agence immobilière, d'une part, des frais d'enregistrement au départ et, d'autre part, un pourcentage sur la valeur du loyer au cas où la médiation est concluante. La figure 8 montre la part des locataires ayant sollicité les services d'un agent immobilier dans le processus d'acquisition d'un logement locatif à Bouaké et à Korhogo.



Source : Enquêtes de terrain, Juin-Août 2021

Figure 8 : Mode d'accès à un logement locatif par le biais d'une agence immobilière

La location auprès d'une agence immobilière est faiblement exploitée par les ménages demandeurs de logements. Singulièrement, la proportion relativement forte de locataires ayant eu accès à leur logement actuel grâce à un agent immobilier à Bouaké s'explique par le nombre important d'agences immobilières contrairement à Korhogo. En effet, face à la demande croissante de logement, les agences immobilières formelles et informelles (courtiers ou intermédiaires) connaissent un essor à Bouaké. Sans toutefois faire un dénombrement exhaustif, la ville de Bouaké compte plus de trente (30) agences contre deux (02) à Korhogo selon les investigations auprès de deux agences immobilières que sont Cool service et Dala service.

3. Discussion

Au lendemain de la crise militaro-politique de 2002, les villes de Bouaké et de Korhogo connaissent un développement urbain impressionnant. Cependant, leur capacité effective à intégrer les ménages économiquement vulnérables est remise en cause dans un contexte de prix croissants du foncier et de difficultés accrues d'accès à des logements décentes et abordables. Un tel contexte génère des effets négatifs importants notamment chez les ménages locataires.

À Bouaké et à Korhogo, les difficultés d'accès aux logements décents entraînent des situations de mal-logement. Dans ces villes, le mal-logement se perçoit à travers divers indicateurs qui traduisent le manque de confort dans les logements occupés ainsi que l'ampleur de la promiscuité. S'agissant du manque de confort des logements occupés, l'étude révèle un faible niveau de commodité à l'échelle des deux villes (2,2) avec une situation plus dégradée à Bouaké (2,16). En fait, bien que le niveau de confort augmente dans le logement neuf, de nombreux ménages du parc ancien de logement connaissent des conditions de logement inconfortables à cause des difficultés d'accès aux logements neufs, plus décents. Dans ces anciens logements, le niveau de commodité des lieux d'aisance demeure précaire. Ces résultats sont conformes à ceux de V. Dupont (2017, p.27) et de Y. Lasla et K. Oukaci (2018, p.). En effet, V. Dupont (2017, p.27) souligne qu'en raison de la crise de logement dans les villes indiennes en général et singulièrement à Mumbai, 42% des ménages urbains sont dépourvus de toilettes dans l'enceinte de leur immeuble. Pour Y. Lasla et K. Oukaci (2018, p.404), avec la crise de logement en Algérie, un nombre important de logements ne présentent

pas les conditions minimales de confort. De plus, à Bouaké comme à Korhogo, le difficile accès aux logements décents génère le surpeuplement des logements occupés. Les résultats de la présente étude montrent que 33,2% des ménages locataires vivent encore dans un logement surpeuplé à l'échelle des villes de Bouaké et de Korhogo. À Bouaké, le surpeuplement touche 40,9% des locataires contre 20,4% à Korhogo. En dépit de cette différence, ces chiffres sont des indicateurs du mal-logement dû aux difficultés de plus en plus accrues d'accès à des logements décents. Ces résultats sont en adéquation avec ceux de Y. Lasla et K. Oukaci (2018, p.404) et de N. Sangaré et *al.*, (2021, p.191). Pour les premiers, la croissance rapide de la population présente des conséquences sur le logement. Elle conduit à l'accroissement des besoins en matière d'habitation et surtout un surpeuplement des logements. Cependant, ils soulignent que l'allure qu'a connu le parc logement en Algérie a permis une légère amélioration du taux d'occupation par logement. Quant aux seconds, ils montrent que 46% des ménages locataires vivent dans la promiscuité.

Par ailleurs, les difficultés d'accès à des logements décents et abordables présentent des conséquences environnementales et spatiales. Au niveau environnemental, cet article montre une multiplication et un ancrage des quartiers précaires à Bouaké contrairement à Korhogo. Cette situation s'explique par l'ampleur des prix croissants du loyer dans la capitale du Gbêkê. Dans cette ville, en 2020, les habitats précaires couvraient 2,2% de la superficie urbanisée. Ce résultat est conforme à celui de V. Dupont (2017, p.27-28). Cet auteur souligne que le développement de quartiers d'habitat précaire et non-autorisé est la manifestation la plus évidente des difficultés de logement en ville. À cet effet, l'étude révèle des conditions de vie très précaires des ménages des quartiers précaires. En effet, les investigations dans lesdits quartiers font état d'un niveau impressionnant d'insalubrité, exposant les riverains à des risques de maladies. V. Dupont (2017, p.28) confirme ce résultat lorsqu'il affirme que « *ce type d'urbanisation informelle, souvent le seul recours des pauvres, se caractérise par l'absence ou l'insuffisance des infrastructures et services urbains de base, en particulier des équipements sanitaires* ». Aussi, ce résultat sur l'environnement insalubre des quartiers, G. Kponhassia (2021, p.274) note que l'environnement des bidonvilles est caractérisé par le ruissellement des eaux usées dans des rues sinueuses et dépourvues de caniveaux, les fosses septiques à ciel ouvert à proximité des ménages. Par ailleurs, au plan spatial, la conséquence principale de la crise de logement que connaissent les villes de Bouaké et de Korhogo, est l'occupation des zones non-aedificandi. En raison de l'envolée du prix du foncier et de l'immobilier, les ménages aménagent et occupent des espaces à risque tels que les basfonds et les terrains à fort risque d'érosion. Ces espaces sont peu propices à l'installation humaine. Ces résultats sont conformes à ceux de B. Diarrassouba et *al.*, (2022, p.46). Parlant de la ville de San Pédro, ces auteurs affirment que le traitement des images sentinelles. Les résultats ont relevé que 60% des basfonds sont occupés par le bâti. Cependant, ils ajoutent que « l'occupation de ces zones à risques s'explique par les contraintes du milieu physique, le laxisme des pouvoirs publics et l'insouciance des populations ».

Toutefois, pour accéder à des logements décents, les ménages locataires usent de diverses stratégies. Elles vont de la stratégie par connaissance à la location à travers les agences immobilières en passant par la méthode par substitution. Il ressort des enquêtes de terrain que 39,4% et 61,3% des locataires respectivement à Bouaké et à Korhogo ont eu accès à leur logement actuel à travers la méthode de « *bouche à oreille* ». Quant à la méthode par substitution, 46,2% des locataires s'en sont servi à Bouaké contre 29,2% à Korhogo. Outre ces deux (02) méthodes, les locataires ont sollicité les services d'une agence immobilière. 14,4% des ménages locataires l'ont utilisé à Bouaké contre 9,5% à Korhogo. Ces résultats sont en adéquation avec ceux de P. N. G. Ngueukam et *al.*, (2019, p.217). Ils démontrent que les ménages camerounais, dans leur recherche de logement, déploient toute une série de stratégies et de compétences leur permettant d'accéder au bien recherché. En plus des différentes stratégies évoquées dans cet article, ces auteurs ajoutent la stratégie de proche en proche. En effet, cette technique consiste à acquérir une maison par le biais d'une personne qui s'apprête à déménager ou qui connaisse une autre personne dans cette situation

Conclusion

La crise de logements décents que connaissent les villes de Bouaké et de Korhogo ont des conséquences sur les modes d'habiter dans ces villes mais aussi sur l'environnement des espaces de vie des ménages. À l'instar des facteurs déterminants de cette crise, les effets induits varient de Korhogo à Bouaké, avec des degrés accentués dans cette dernière. Au plan social, les effets les plus visibles sont la détérioration du cadre de vie et la promiscuité dans les logements. Au plan environnemental et spatial, le difficile accès aux logements décents a entraîné une restructuration de l'armature urbaine avec la colonisation des zones inondables par les habitations. Cependant, la ville de Bouaké se distingue de celle de Korhogo par la présence en son sein de zones typiquement constituées d'habitats précaires. Ainsi, l'hypothèse selon laquelle le difficile accès aux logements décents engendre une promiscuité du cadre de vie et un ancrage des habitats précaires à Bouaké contrairement à Korhogo est confirmée. Alors, dans un contexte de développement urbain durable, la mise en place d'une politique efficace et adaptée du logement s'impose pour des villes en pleine mutation urbaine.

Références Bibliographiques

Centre d'Analyse des politiques de Développement (CAD), 2017, *Problématique de la fixation du prix du logement au Bénin : cas de la ville de Cotonou*, Rapport final, Centre d'Analyse des Politiques de Développement, Ministère du Plan et du Développement, juillet 2017, 104p.

DIARRASSOUBA Bazoumana, YAPI Atsé Calvin et KOUADIO William Abel, 2022, « Occupation des zones à risques à San Pedro (Côte D'Ivoire) : entre laxisme des autorités et insouciance des populations », *European Scientific Journal (ESJ)*, vol.18, n°26, Août 2022, pp.46-69 <https://doi.org/10.19044/esj.2022.v18n26p46>, consulté le 06 février 2023

DUPONT Véronique, 2017, « Un défi majeur des villes indiennes : l'accès à un logement convenable », *Bulletin de l'association de géographes français*, vol. 94, n°1, pp.22-39, mis en ligne le 28 février 2018, consulté le 10 décembre 2020, <http://journals.openedition.org/bagf/294>

DUREAU Françoise, 2004, Croissance et dynamiques urbaines dans les pays du Sud, in Ferry Benoît (ED.), Gautier Arlette (ED.), Samuel L. O. (ed.), Golaz V. (ed.), Hamelin P. (ED.), *La situation dans les pays du Sud : synthèse et ensemble des contributions de chercheurs des institutions de recherches partenaires*, Nogent-sur-Marme, CEPD, ONU, pp.203-225. http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers09-05/010041382, consulté le 23 novembre 2022

FANNY Bugeja-Bloch et ANNE Lambert, 2020, « Le logement, vecteur des inégalités », in *La vie des idées*, p.13

GIROUD Silvio, BOILEVE Félix et OTRO Jacques, 2017, *Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan*, Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire, Version finale, 82p.

GUMUCHIAN Hervé et MAROIS Claude, 2000, *Initiation à la recherche en Géographie*, Presses de l'Université de Montréal, Montréal, 425p, DOI : 10.4000/books.pum.14790,

Institut National de la Statistique (INS), 2014, *Recensement Générale de la Population et de l'Habitat* (RGPH, 2014), Résultats Globaux, 26p.

KOFFI Brou Émile, KONAN Jean-Michel Attien Kouakou et KOUAMÉ Lambert Yao, 2021, La promotion immobilière à Bouaké, second pôle urbain de la Côte d'Ivoire, in, YAPI-DIAHOU Alphonse et KOFFI Brou Émile (Dir), *Promotion immobilière post ajustement structurel au sud du Sahara*, PAARI, Paris, pp. 53-76

KPONHASSIA Gabin, 2021, Anonkoua 3, une offre de service non conventionnelle à hauts risques, in, Yapi-diahou A. et Koffi B. É. (Dir), *Promotion immobilière post ajustement structurel au sud du Sahara*, PAARI, Paris, pp. 265-280

LASLA Yamina et OUKACI Kamal, 2018, « Le marché du logement en Algérie : quel état des lieux ? » *Revue des Sciences Économiques, de Gestion et Sciences Commerciales*, Vol. 11, n°01, pp.400-414

LIME Aimé Roland, 2011, *Les facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage en milieu urbain : le cas de Yaoundé et de Douala*, Mémoire de Master professionnel en Démographie, IFORD, Université de Yaoundé II, 127p.

NGUENDO Hénock Blaise Yongsy, BRYANT Christopher Robin et PRISO Dickens Daniel, 2008, *Ère des villes, temps des métropoles : le développement urbain au Cameroun*, in chapitre 1 : processus de développement des villes et mutations socio-spatiales, *ECHO GEO*, pp.5-16

NGUEUKAM Géneviève Noel Pieuwen, Datidjo Ismaël, Fofack Freddy Tsopfack, 2019, « Accès au Logement Locatif au Cameroun : La Satisfaction d'un Droit Fondamental à L'épreuve des Contraintes Relationnelles avec les Propriétaires », in *European Scientific Journal*, Vol.15, N°.28, pp.213-234

SANGARÉ Nouhoun et KOFFI Brou Émile, 2022, « Les contingences de l'accès aux logements locatifs décentes à Bouaké et à Korhogo dans un contexte post-crise », in *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou (RGO)*, Burkina Faso, n°11, Vol. 2, octobre 2022, pp.167-188

SANGARÉ Nouhoun, KOUADIO N'guessan Arsène et DIARRASSOUBA Bazoumana, 2021, « La crise de logements à Bouaké (Côte d'Ivoire) : entre promiscuité et risque de diffusion de la Covid-19 », in *Revue Espace Territoires Sociétés et Santé (RETSSA)*, Vol.4, n°7 Juillet 2021, pp. 183-196, www.retssa-ci.com