

L'opération Logements à Équipements Modérés (LEM) de Songon-Adiopodoumé (Côte d'Ivoire)

Krékpa Dorcas Junior ZRIGA*

Résumé

Les conditions d'accessibilité aux logements sociaux en Côte d'Ivoire disqualifient certaines catégories en l'occurrence les catégories dites défavorisées ou dites pauvres. Cela s'observe notamment dans les stratégies d'accès aux Logements à Équipements Modérés (LEM), une composante de la politique de logements sociaux initiée par l'Etat ivoirien depuis l'année 2014 à Songon-Adiopodoumé, dans le district d'Abidjan. Cet article se propose d'analyser les stratégies mobilisées par certains acteurs pour reconstruire leur identité dans l'acquisition des Logements à Équipements Modérés (LEM). Il est donné d'observer l'acquisition de ces logements par des acteurs construits comme pauvres et ne répondant pas aux normes formelles d'attribution (habitant déguerpé d'une zone à risques, habitant de quartier précaire, travailleur du secteur informel à revenu irrégulier, travailleur du secteur formel à revenu modeste etc.).

À partir d'une enquête qualitative, cet article a révélé que diverses ressources individuelles et sociales sont mobilisées par les acteurs pour construire le statut de pauvre et accéder aux logements LEM, notamment : le « capital social », les « trous structureaux ». À ce titre les normes de pauvreté fonctionnent comme le produit du renouvellement de logement social urbain, comme un avantage compétitif dans l'accès au logement social urbain et reposent sur des enjeux de reconnaissance, de réalisation de soi, d'intégration à l'espace urbain, et d'investissement. L'absence de logement adéquat s'avère être, pour la santé, un facteur de vulnérabilité.

Mots-clés

Politiques sociales de logements, pratiques d'acquisition, norme de pauvreté, habitat urbain, Santé

* Enseignante-chercheuse de Sociologie, Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan, Membre du Laboratoire de Sociologie Economique et d'Anthropologie des Appartenances Symboliques (LAASSE), email : dorcaszriga@yahoo.fr

Abstract

The conditions of accessibility to social housing in Côte d'Ivoire disqualify certain categories, in this case the so-called disadvantaged or poor categories. This can be observed in particular in the strategies of access to Logements à Equipements Modérés (LEM), a component of the social housing policy initiated by the Ivorian state since 2014 in Songon Adiopodoumé, in the district of Abidjan. This article aims to analyse the strategies mobilised by certain actors to rebuild their identity in the acquisition of Moderate Equipment Housing (LEM). It is possible to observe the acquisition of these dwellings by actors who were built as poor and who do not meet the formal allocation standards (inhabitants who have left a risk zone, inhabitants of precarious neighbourhoods, informal sector workers with irregular incomes, formal sector workers with modest incomes, etc.).

On the basis of a qualitative survey, this article has revealed that various individual and social resources are mobilised by the actors to build up the status of poor people and access L.E.M. housing, in particular: "social capital", "structural holes". As such, poverty norms function as the product of urban social housing renewal, as a competitive advantage in access to urban social housing and are based on issues of recognition, self-realisation, integration into the urban space, and investment. Lack of adequate housing is proving to be a vulnerability factor for health.

Keywords

Social housing policies, acquisition practices, poverty standard, urban housing, Health

Introduction

En Côte d'Ivoire, la question du logement intéresse à plus d'un niveau. Face au contexte d'urbanisation galopante, l'on note que les revendications liées à la fois au déficit de logement, à la cherté, aux inondations et aux déguerpissements se sont révélés récurrents. Depuis, le retrait de la Société du Financement et de la Gestion de l'Habitat (SOGEFIHA) et la Société Ivoirienne de Construction et de

Gestion Immobilière (SICOGI)¹ dans la production des logements, l'essentiel des logements construits, aussi bien pour être vendus que pour être loués, relèvent des investissements des promoteurs immobiliers privés qui ont pris l'ascendant sur les promotions immobilières publiques. Selon les statistiques, le déficit peut être estimé à environ 400 000 logements dont 200 000 à Abidjan et 200 000 à l'intérieur du pays. (Gagnoa, Soubré, Bondoukou, Kong...) ².

À cet effet, dans le but de réduire ce déficit et d'améliorer « *le bien être* » de la population en matière de logements qu'à partir de 2013, l'État a entrepris des programmes d'habitats sociaux et économiques, soit soixante mille logements d'ici 2015³. En vue de permettre à la population surtout « économiquement faible » d'accéder à un logement répondant aux normes d'urbanisation en vigueur, l'État ivoirien depuis l'année 2014 a initié une politique de logements sociaux en faveur des populations défavorisées dont les Logements à Equipements Modérés (LEM). Les LEM sont un modèle de développement de logement pour les économiquement faibles à cheval sur l'auto-construction et la promotion immobilière d'une valeur finale de 4,5 à 5 millions de francs CFA. Ils s'étendent aux opérations de Bingerville-Djondjoumin, de Songon Adiopodoumé, Songon-Kassemlé, Abobo-Biabou une banlieue d'Abidjan où seront réalisées 1561 plates-formes du projet pilote soit une superficie de 32 hectares. De façon opérationnelle, il s'agit de viabiliser les sites et de créer des plates-formes qui constituent des lots de 80.108.200 m² et d'inviter le souscripteur à terminer la construction du logement de 2, 3 et 4 pièces maximum sur la base du plan imposé par le Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme. Pour ce faire, un apport forfaitaire est demandé aux souscripteurs pour acquérir une plateforme sur un délai de 6, 12, 24 mois choisi par le souscripteur pour la réalisation de son logement. Les frais de

¹Après l'indépendance en 1960, l'Etat ivoirien a initié plusieurs programmes de logements qui ont abouti à la création de la SOGEFIA en 1963 et la SICOGI en 1964. Cependant, la crise économique des années 1980 et l'austérité budgétaire qui s'en est suivie n'ont pas favorisé la poursuite de cette politique de logement par l'Etat.

² Données recueillies lors de l'entretien avec le directeur du Ministère du logement et de l'habitat.

³ Direction de la Construction des logements sociaux et économiques, (2013).

souscription s'élèvent à 30.000 frs, 70.000 frs les pour frais de dossier et un apport initial de 10% soit un aval de 500.000francs CFA.

Le présent texte se veut une contribution au débat scientifique sur la question du logement et s'intéresse pour l'essentiel aux problématiques de l'accès et du rapport à la propriété immobilière chez une catégorie sociale caractérisée par les vulnérabilités (économiques, sociales et environnementales). En Côte d'Ivoire, cette posture théorique s'appuie sur les paradoxes suivants :

La politique des logements dits socio-économiques se caractérisent par des réalisations immobilières destinées à des acteurs sociaux ayant une position sociale et économique défavorisée. Cependant, vu que les conditions qui constituent l'offre de logement pour les Logements à Equipements Modérés se focalisent en particulier sur le statut de vulnérable et économiquement faible, ces normes sont souvent contournées au point de disqualifier les acquéreurs potentiels.

L'absence significative des destinataires initiaux du projet et la présence d'occupants dont le revenu ou les caractéristiques socio-économiques (juges, douaniers, enseignants de lycée, gendarmes) ne répondent pas aux normes de pauvreté prescrites dans l'acquisition de cette opération immobilière selon le constat établi sur le site d'étude. En effet, ce sont seulement 5/70 logements habités qui répondent aux exigences d'acquisition. Les LEM, précisons-le, sont destinées aux catégories sociales populaires⁴ identifiées comme pauvres⁵ et vulnérables et qui répondent aux critères suivants : habitant déguerpé d'une zone à risques, habitant de quartier précaire, travailleur du secteur informel à revenus irréguliers, travailleur du secteur formel (privé ou public) avec un salaire modeste, citoyen ivoirien qui a

⁴ Précisions sur la notion de « catégorie populaire » L'usage de cette notion s'appuie sur la définition proposée par Olivier Schwartz (2011) selon laquelle les catégories populaires présentent plusieurs caractéristiques : petitesse du statut professionnel ou social, étroitesse des ressources économiques, exposition à l'insécurité, mais aussi certaines spécificités culturelles, comme un rapport distancié à l'écrit.

⁵ En dehors de son caractère particulier souvent rattaché au niveau de consommation des ménages, la pauvreté à Abidjan renferme une dimension collective et spatiale marquée par les quartiers précaires assimilés à des couches de pauvreté. Et même si, les quartiers précaires ne regroupent pas que des populations pauvres, on y retrouve les plus démunies (INS).

préalablement fait la souscription aux logements sociaux et dont le dossier a été rejeté par la banque ou le promoteur.

De ce fait, les caractéristiques socio-économiques de la présente population occupant les logements sur cet espace, forment un ensemble de questions majeures qui nécessitent et justifient une recherche empirique sur la construction du statut de pauvre et de vulnérable. Les conclusions généralement émises à priori sur la définition de la pauvreté sur le marché du logement et la façon dont en tant que normes, elles structurent les politiques, les pratiques d'acquisition d'habitats décentes dans le renouvellement urbain.

Des auteurs comme Maurin (2009), De Mol (2012), Lambert Mossa (2013), Dietrich-Ragon (2015) abordent certes la question des logements sociaux et des politiques d'urbanisation, les représentations qui s'y rattachent, le statut et les catégories d'acteurs associés, les difficultés d'accès à ces logements. Cependant, vu que l'affectation des logements sociaux repose sur certaines normes institutionnelles, les questions liées aux normes de sélection des bénéficiaires et aux stratégies d'acquisition des acteurs méritent donc d'être questionnées. Cet article de synthèse bibliographique se propose d'analyser les stratégies mobilisées par certains acteurs pour reconstruire leur identité de pauvre dans l'acquisition des Logements à Équipements Modérés (LEM) quand on sait que la qualité du logement influe sur la qualité de la santé humaine.

1. Methodologie

Nos investigations s'inscrivent dans une approche purement qualitative. Elle repose particulièrement sur la mobilisation des techniques de collectes de données telles que : la recherche documentaire, les entretiens semi-directifs et l'observation directe.

1.1. Revue documentaire

Cette technique repose principalement sur une revue documentaire. Cette phase a permis de consulter des écrits de la sociologie du logement, sociologie de la pauvreté en lien avec l'habitat, les documents administratifs du Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme, des articles de

journaux, sur la politique de logement sociaux en Côte d'Ivoire et en particulier l'opération LEM, symbolisée par la remise officielle des cinq (5) premiers logements par Mme Dominique Ouattara (épouse du Président de la République de la Côte d'Ivoire), ainsi que des documents sur les stratégies d'accès au logement. Il ressort de cette exploration une relation entre : les difficultés liées à l'accès aux ressources foncières, aux logements sociaux en Côte d'Ivoire, et la réduction de la pauvreté, des personnes défavorisées, aux catégories d'acteurs pris en compte. Tout cet ensemble sujet aux actions de l'État en faveur du déficit de logement

Eu égard à l'écho favorable diffusé dans les médias officiels sur l'effectivité des logements sociaux LEM, notre démarche a été de recueillir le niveau de satisfaction du point de vue des résidents en questionnant les stratégies d'accès aux logements. C'est ainsi que suite à l'enquête à Adiopodoumé (visite du site, prises de contacts, entretiens), 17 entretiens semi-directifs, des observations directes ont été effectuées.

1.2. Entretiens semi-directifs

Deux types d'entretiens ont été réalisés : des entretiens auprès des acteurs institutionnels (responsable CEFAL⁶, ingénieurs de construction, responsable de suivi et exécution du projet, représentant du Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme) et des différentes catégories de résidents (agent de sécurité, représentant du syndic des résidents; les résidents propriétaires et locataires) Président du comité de gestion des logements, Gestionnaire des logements. Ceux-ci ont été possibles grâce au guide d'entretien.

Les questions abordées ont porté sur la définition de la pauvreté sur le marché du logement et la façon dont en tant que norme, elle structure la politique d'attribution des LEM, les pratiques d'acquisition d'habitation les normes d'accès aux LEM, les ressources sociales d'acquisition, les difficultés d'accès, le niveau de satisfaction des résidents, les enjeux de la mobilisation de la norme de pauvreté et des pratiques d'acquisition à l'œuvre.

⁶ Centre de Facilitation des Formalités d'Accès au Logement

Hormis les entretiens auprès des acteurs institutionnels, la majorité des échanges se sont déroulés sur le site de Songon-Adiopodoumé. Il faut dire que le site de Songon-Adiopodoumé est le premier lieu de réalisation du projet pilote LEM. Par ailleurs lors des enquêtes exploratoires, les difficultés à rencontrer les principaux résidents (présence de vigiles et personnel de maison) nous ont conduits à réaliser les entretiens à domicile le plus souvent les week-end et jours non ouvrables. La prise de contact avec les résidents s'est faite par le porte à porte, muni d'une attestation de recherche ou parfois avec l'aide du représentant du syndic des résidents.

1.3. L'observation directe

Ces différents entretiens ont été le lieu de faire des observations (Olivier De Sardan, 2003) du cadre, de l'évolution du projet, occupation résidentielle, des pratiques à l'œuvre, le statut des résidents. La cité est toujours en construction, il n'y a que 70 maisons des 230 logements qui sont habitées. Certains résidents ont le statut de locataires. La cité est majoritairement habitée par des ressortissants nationaux. Nous rencontrons tout de même des non nationaux originaires des pays frontaliers du nord de la Côte d'Ivoire.

L'ensemble des entretiens ont été enregistrés à l'aide de dictaphone et de prises de notes. Puis ont été retranscrits. Le corpus de texte obtenu a fait l'objet d'une analyse de contenu (Laramée et Vallée 2002) à partir d'un découpage thématique des principaux items du guide d'entretien.

2. Les normes de pauvreté comme le produit du renouvellement de logement social urbain

D'un point de vue institutionnel, l'habitat urbain répond à certaines normes eu égard à l'environnement, aux matériels des bâtis et à la structure de l'habitat. En effet, ces différents indicateurs, impactent négativement la santé humaine quand on sait que la mauvaise qualité du matériel et l'insalubrité favorisent le développement de certaines maladies, en particulier des allergies et des maladies respiratoires. *Plusieurs études, comme celles menées par le Laboratoire d'Hygiène de la Ville de Paris (LHVP) montrent qu'il*

existe une relation entre la présence d'humidité et de moisissures dans les environnements intérieurs et la prévalence de symptômes respiratoires. Cette contamination fongique des environnements intérieurs est préoccupante car mise en cause non seulement dans la survenue de diverses maladies respiratoires mais aussi dans la biodégradation des matériaux.

Dès lors, toutes formes de résidence qui ne répondent pas à ces normes institutionnelles se voient disqualifiées ou considérées comme des habitats indignes du paysage urbain. La notion d'habitat « indigne » issue de l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 vise l'ensemble des situations de déni du droit au logement portant atteinte à la dignité humaine dans lesquelles les occupants sont exposés à des risques pour leur santé ou leur sécurité. Elle concerne les logements (immeubles, logements en bandes, duplex...) menacé de ruine ou dit précaire dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs public (police administrative exercés par les maires et les préfets, le ministère de la construction, du logement et les organisations internationales). En somme, l'habitat indigne dépasse le champ des logements qui sont qualifiés d'inconfortables selon le décret du 30 Janvier 2002. En effet, ces logements indigne ne disposent pas de commodité (d'une salle d'eau, de toilettes intérieures, absence d'équipement de base notamment l'assainissement de l'espace communal en égout et en caniveau). Autant que le confirme ces propos d'un responsable du CEFAL :

(...) Bientôt il n'aura plus ce genre de logement en Côte d'Ivoire car l'état a mis en place une politique de logements qui prendra en compte les normes urbanistiques ... c'est-à-dire un cadre hygiénique avec la présence des caniveaux décents, des égouts, l'électricité et l'eau potable... (Homme, responsable du CEFAL, 44 ans).

En outre, depuis 2011, les acteurs institutionnels ont mis en place une politique de « réaménagement urbain » qui est matérialisée par le déguerpissement des populations installés dans les zones qui échappent aux normes urbanistiques, des commerces qui dénature la configuration de certains espaces sociaux urbain et la destruction de certains logements dits vétustes. La catégorie d'acteur concernée par

cette politique est construite par le pouvoir public comme pauvre voire vulnérable. Comme le soutien un responsable du Ministère de la construction et de l'urbanisme Côte d'Ivoire :

Il faut tenir compte des pauvres déguerpis des zones à risque Pour éviter qu'il soit dans les rues nous avons mis en place un modèle de logement en leur faveur Les LEM sont un modèle de logements qui prennent en compte les normes d'urbanistiques en vigueur ou dites modernes. Il faut souligner que dans cette plate-forme toutes les commodités y sont (l'eau, le courant...) et après cela ce sont les souscripteurs eux- même qui construisent la maison selon le modèle définit par l'état. Concernant le quartier le bitume, l'électrification des rues et l'achat du terrain reviennent à l'état (Homme, responsable du Ministère de la construction, 43 ans).

L'opération des LEM en tant qu'une solution au relogement des pauvres apparaît comme une reconfiguration des espaces sociaux dits précaires ou à risques aux normes urbanistiques. Par ailleurs, cette opération est perçue par les bénéficiaires des LEM comme un facteur de reconstruction d'une « nouvelle identité ».

Les perceptions des LEM varient selon les différentes catégories d'acteurs. Dans cet espace social il y a une catégorie d'acteur qui a bénéficiée de la gratuité des logements et l'autre catégorie d'acteurs est issue des quartiers répondant aux normes urbanistiques à savoir Yopougon Kenya, Abobo-doumé, Koumassi. Pour cette première catégorie l'ancienne configuration de l'espace social dans lequel elle vivait laissait transparente une identité dévalorisante des acteurs qui y vivent. Pour preuve, une bénéficiaire de la gratuité de logement affirme ceci :

Avant l'espace dans lequel on vivait était l'objet de plusieurs stéréotypes on parle d'inondation, de glissement de terrain aujourd'hui notre cadre a changé, nous sommes vu différemment par rapport aux autres à cause du nouveau logement.... Ici on vit dans une villa de deux pièces bâties sur une superficie de 180m² avec toutes les commodités. Le logement est bien spacieux c'est-à-dire les enfants ont les salles d'eau, leurs chambres et un espace de jeu. La cuisine se trouve à l'intérieur du logement, les parents ont aussi leur chambre

(Femme, bénéficiaire de la gratuité des LEM, ménagère ,44 ans.).

La catégorie d'acteurs vivant dans les espaces sociaux répondant aux normes urbanistiques, voient en ces bâtis un moyen de repositionnement voire d'indépendance au sein de la société en général et de la cellule familiale en particulier. Le logement pour ces propriétaires est une forme de protection et de réussite sociale. MD propriétaire d'un logement renchérit nos propos en affirme ceci :

(...) Le projet m'a permis d'avoir un chez moi j'habitais dans la cour familiale à Abobo doumé et tous mes frères sont partir et je suis resté seul avec mes parents et cela entraînait un mauvais regard de la part des autres je me suis dit que je devais quitter les parents ... Aujourd'hui je suis chez moi et vit avec mes nièces et neveux je n'ai plus peur du lendemain... (Femme, propriétaire d'un logement LEM, commerçante, 42 ans, militante du parti au pouvoir).

3. Les normes de pauvreté comme un avantage compétitif dans l'accès au logement social urbain

À Songhon, Adiopodoumé diverses ressources sociales et individuelles sont mobilisées par les acteurs dans la fabrication du statut de pauvre. La mobilisation du capital confiance, les pratiques d'usurpation du statut d'économiquement vulnérable et de vulnérabilité environnementale. Nous en voulons pour exemple l'appartenance des acteurs aux différents « mouvements sociaux »⁷ tel que les partis politiques. En effet le degré d'investissement des certains propriétaires d'Adiopodoumé dans l'espace politique a permis à ces derniers d'accéder à la gratuité des LEM. Et à la facilitation de l'information et du processus d'acquisition des LEM comme le soutien ZJ, bénéficiaire d'un logement :

⁷ Le concept de mouvement social été théorisé par plusieurs auteurs dont Erik Neveu (1996), selon lui dans l'espace social des individus, ayant en commun d'appartenir à une même catégorie sociale ont une revendication à faire valoir. Ils expriment leurs demandes par des moyens familiers comme la grève, la manifestation, l'occupation d'un bâtiment public (exemple de décembre 1995). Le sens commun associé à l'idée de mouvement social un ensemble de formes de protestation.

(...) Ce n'est pas tout le monde qui a accès à l'information moi je suis allé me renseigner auprès de mes amis militants puis que j'appartiens à un groupe qui milite en faveur du parti politique actuellement. Au pouvoir Femme, commerçante militante du RDR.

À côté de cette catégorie d'acteur cité plus haut, certaines catégories ont été récompensées à cause de leur degré de mobilisation et de « fidélité » au sein du parti politique. En fait de quoi, un SY affirme que ces familles que vous voyiez ont tout perdu pour le pouvoir en place pendant la crise post-électorale en ressources humaines surtout. C'est juste en guise de soutien que la première dame leur a offert ces logements :

Les maisons qu'elles occupent sont des donations de la première dame qui a offert cela à ces dames victimes de catastrophe naturelle d'Attécoubé (banco) et de gobelet ; et selon les enquêtes la première dame a offert 5 maisons à des vulnérables gratuitement. Les maisons proposées sont une dimension de 180m² et vendues à 3,5 millions et pour les 85m², les coûts sont de 2,5 millions. Nous sommes des pro-ADO et nous sommes contents d'avoir aujourd'hui une maison grâce à la première dame (Homme, propriétaire des logements LEM militant du RDR, 40 ans).

Outre, la mobilisation de l'appartenance aux mouvements sociaux dans l'acquisition des LEM, les ressources relationnelles à travers le lien de parenté, ont été activées par les acteurs dans l'acquisition de leur logement. Les relations d'acquisition sont logées dans les relations de proximité et de parenté. Tous ces éléments créent un climat de confiance, voire dans une assurance amène les acteurs à y adhérer. Comme affirme monsieur Ti propriétaire de logement c'est par l'intermédiaire de ma maman que j'ai pu avoir ce logement :

J'ai été informé de l'opération de logement par le biais de ma maman et c'est ma maman qui a tout fait. Elle a suivi toutes les étapes pour qu'on ait cette maison aujourd'hui... Je ne sais pas grande chose mais, je pense qu'elle a été informée de l'opération. Homme, employé dans une entreprise privée, 38 ans.

4. Les trous structureaux comme ressources de fabrication du statut d'éligible aux LEM

Les trous structureaux sont au fondement des stratégies d'usurpation des résidents aux LEM. Les normes locales de pauvreté et les critères d'éligibilité aux LEM sont mobilisés par les résidents de Songon-Adiopodoumé comme ressources de légitimation de leurs pratiques.

La pauvreté en Côte d'Ivoire est définie par les acteurs institutionnels (Etat, PNUD, BAD, ONU-habitat) et parfois dans le discours commun en termes de restrictions matérielles et des formes de vulnérabilité économique. Les ménages touchés par la pauvreté sont présentés comme ceux dont le revenu disponible ou le niveau de vie est inférieur à un seuil donné. Ce seuil de pauvreté, fixé selon des normes, participe à une homogénéisation du statut de pauvre ce qui favorise une perméabilité des critères et une forme de clientélisme des souscripteurs autour du statut de pauvre.

Conscients du caractère illégal de leurs pratiques d'acquisition, certains enquêtés convoquent la nature et la quintessence des critères de sélection des potentiels résidents pour légitimer leurs stratégies. De leur point de vue, il existerait un écart entre le statut réel des catégories d'acteurs éligibles aux LEM et les conditions d'éligibilité. Les fondements de la politique des logements sociaux porteraient certains biais. Sur cette base les conditions de construction du bâti renfermeraient des germes de disqualifications des acquéreurs potentiels d'où, la fabrication de statuts fictifs aux fins d'éligibilité. Certains résidents ont introduit en effet, leur dossier en se faisant passer pour le « petit » personnel (cuisinier, fille de ménage, vigile, chauffeur) ou commerçants, vendeurs de recharge de communication mobile (localement nommés gérants de cabines téléphonique). L'enquête révèle que des résidents qualifient ces normes « de rigides » « d'irréalistes » ou de « non appropriés » aux catégories identifiées et prises en compte. Pour rappel, les critères d'éligibilité et d'accessibilité s'adressent aux acteurs suivants :

- habitants déguerpis d'une zone à risques ou habitants de quartiers précaires, à revenus insuffisants ;
- travailleurs du secteur informel à revenus irréguliers ;
- travailleurs du secteur formel (privé ou public) avec un salaire modeste ;

- citoyens ivoiriens qui ont préalablement fait la souscription aux logements sociaux et dont le dossier a été rejeté par la banque ou le promoteur (personnes à revenus irréguliers, les retraités).

Certains enquêtés considèrent que la catégorie socioprofessionnelle d'appartenance des acteurs, le profil socio-démographique des ménages cibles, se rapportent à un état de vulnérabilité et pauvreté⁸. *A priori*, si les lieux de résidence et les conditions de vie des acteurs éligibles les qualifient, le vécu et le revenu de ces derniers ne sauraient à la longue répondre aux exigences de souscriptions. Telles que libellés, les frais d'acquisition constituent une charge financière plutôt élevée pour cette catégorie d'acteurs. En effet, les acteurs retenus sont soumis aux frais de droit de pré-souscription 30 100 francs CFA à verser dans l'un des comptes bancaires du CEFAL⁹, 70 000frs pour les frais de dossier et un apport initial de 10% soit un aval de 500 000 francs CFA. Les frais de recouvrement varient entre 30 000 francs CFA à 35 000 francs CFA au maximum pour le logement de 80 et 108 m². Les acquéreurs devront faire face à des loyers sur 36 mois pour couvrir les charges foncières et de VRD¹⁰ (amenée d'eau, électricité, assainissement), le logement terminé. Le terrain équipé avec fondation revoit à ce titre à 2 820 000 francs CFA soit 4 300 Euros pour des maisons ayant 3 et 4 pièces sur un terrain de 108 m² et 2 520 000 francs CFA soit 3842 Euros pour une maison de 3 pièces sur un terrain de 80m² ; tout supplément étant facturé à 15 000 francs CFA le m² soit 23Euros.

⁸ Les discours institutionnels (PNUD 2000), situent l'insuffisance de revenu à moins d'un dollar par jour dans le cas d'extrême pauvreté et moins de deux dollars dans le cas de la pauvreté relative. Et le Document Stratégique de Réduction de la Pauvreté (DSRP, 2008), s'appuyant sur cette dimension de la pauvreté, en Côte d'Ivoire on présente le pauvre comme celui qui a une dépense de consommation inférieure à 661 FCFA par jour, soit 241 145 FCFA par an.

⁹ CEFAL : Centre de Facilitation des Formalités d'Accès au Logement créé par arrêté numéro 283 /PMMEF du 19 Aout 2013

¹⁰ VRD : Travaux de Voiries et Réseaux Divers

Tableau 1 : *Les conditionnalités imposées pour la réalisation un investissement à l'auto-construction*

Modalités de souscription				
LEM	Prix de cession	Apport personnel à payer (60)	Reliquat à payer après la construction (40)	Loyer à payer sur 36 mois avec frais de
108	2 820 000	1 692 000	1128 000	35 000
80	2 520 000	1 512 000	1 008 000	3 0000

En effet selon eux s'ils appartiennent à la couche sociale des dits pauvres et des économiquement faibles, les revenus et les salaires appliqués à cette catégorie d'acteurs dans la réalité, n'avoisinent pas ou n'excèdent pas considérablement le SMIG (60.000 francs) pour leur permettre de répondre aux exigences financières et délais de souscription la durée de chantier. Le discours institutionnel de cette politique sociale s'appuie sur la segmentation sociale¹¹ des revenus des ménages. De ce fait, l'intégration urbaine des moins solvables reste ainsi le grand écueil apparent. Cela est évoqué dans les propos ci-après.

Il faut qu'on donne les logements à ceux qui sont dans le besoin, ceux qui sont vulnérables. Imagine-toi, tu fais une souscription de 15millions pour une maison. Pour celui qui a un salaire de 200000frs et qu'on coupe au moins 50000frs par mois sur 20 ans, il n'a pas encore habité la maison, il paye deux fois le loyer et doit prendre soins de sa famille. Vous voyez ce que cela fait, ces logements sont plutôt faits pour les fonctionnaires de l'État au moins eux ils pourront payer cela sur 20-25 ans

¹¹ Au regard de la segmentation sociale des revenus des ménages, le BNETD BNTED Bureau National d'Etude Technique et de Développement (2014) révèle que 60% des ménages urbains ont des revenus inférieurs à 150.000 CFA soit,25% ont des revenus compris entre 150.000 et 400.000f CFA .Ce qui rend très délicat l'accès au logement pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à150.000f.Car non seulement le système bancaire ne dispose pas de ressources longues, abondantes et à bon marché pour permettre l'accès à un crédit immobilier au-delà de 20 ans, mais aussi sur le plan technique l'offre de logement parait non rentable et pratiquement inexistante au niveau des promoteurs immobiliers , surtout ceux du privé.

(Homme 51ans, Juge, souscripteur aux LEM sur la base du statut de son chauffeur).

Au regard des conditions précitées, l'État proposerait des conditions difficiles à remplir et s'éloignerait ainsi de la vision de lutter contre la pauvreté par la création de zones à urbanisation planifiée, des actions pour le traitement de l'habitat. Cette Par conséquent, la création de quartiers précaires en marge du plan d'urbanisation et de l'amplification du lotissement villageois. Cela pourrait expliquer le fait qu'en dehors du don de la Première Dame, Mme Dominique OUATTARA, aux 5 premières familles, l'ensemble des résidents ne répondraient pas aux normes d'acquisitions.

Tableau 2 : Le guide du souscripteur à l'auto-construction CEFAL¹²-LEM

Conditionnalités imposées	Délais mensuels			
Durées choisies	24 mois	18 mois	12 mois	6 mois
Taches à exécuter				
Elévation des murs jusqu'au pigeon	8	6	4	2
Pose de la charpente et de la toiture	8	6	4	2
Pose des portes, fenêtres et plafonnage	4	3	2	1
Finition peinture avec pose appareillages sanitaires et électricité	4	3	2	1
NB : Aucune dérogation ne sera accordée sur ces délais pour ne pas perturber la livraison de l'ilot de construction				

Données d'enquête 2017 ; **Source** : *L'urbaniste*¹³, numéro 009 Juin 2015, p. 18

Au regard des normes institutionnelles qui construisent la pauvreté et des critères de vulnérabilité définit au niveau local certains enquêtés considèrent que les conditions d'éligibilité aux LEM, présentées, s'appliquent à une cible non solvable. Les conditions de souscription

¹³ Bulletin mensuel du Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme

qui constituent l'offre de logement pour les Logements à Equipements Modérés sont perçues par les résidents comme des offres qui se focalisent sur la capacité financière des futurs acquéreurs. Dès lors, les montants et délais de versement de la contribution initiale pour la plateforme, pour l'élévation et finalisation du bâti apparaissent comme difficiles à tenir. Par ailleurs, la modification des conditions dans le processus d'acquisition participe également à sous-tendre les pratiques d'usurpation des acteurs et à les convaincre des faibles capacités des souscripteurs cibles à répondre aux exigences du projet.

Nous avons commencé à souscrire quand l'opération a été lancée. Il faut le dire cette politique des logements sociaux a foiré. On dit politique des logements sociaux normalement c'est pour ceux qui se débrouillent mais le constat est que ce n'est pas fait pour ceux-là. Ils nous ont séché ce n'est pas une bonne politique. L'État nous a fait savoir qu'il nous livrait des maisons à hauteur de 5 millions et pour cela tu dois souscrire au projet à 30000frs et avoir un aval de 10% donc 500.000 milles francs mais à notre grande surprise c'est que les montants ont changé de 5millions on nous fait savoir que c'est 7 millions. De 7millions, on nous dit que c'est 15 millions et que ce n'est plus l'État qui subventionne mais ta banque qui paye la maison et toi, tu dois rembourser à la banque mais nous tous nous savons que les banques c'est avec des intérêts. L'État a émis l'idée des logements sociaux et a confié cela à la structure CEFAL. C'est elle qui gère l'opération, elle a son tour a cédé cela aux banques qui donnent les fonds pour la construction et nous les particuliers nous devons maintenant payer cela aux mains des banquiers avec des intérêts d'où la cherté de la maison, l'aspect social n'est plus là, car l'État n'a aucune responsabilité, on ne sent pas l'implication de l'État. *(Homme 38 ans, Informaticien, Acquisition de logements sur la base des investigations de sa mère. Constitution des dossiers à partir du statut socio-économique de certains cousins déscolarisé, commerçants accessoires de téléphone portable et sous la tutelle de la mère).*

5. La mobilisation des normes de pauvreté comme ressource d'intégration au marché du logement et d'accès à l'habitat « décent »

La mobilisation des normes de pauvreté et de populations vulnérables dans le processus d'acquisition des logements LEM est sous-tendue par des enjeux économiques et sociaux.

La souscription à l'opération immobilière LEM apparaît pour certains résidents comme une opportunité d'accès à des logements de qualité à moindre coût et répondant aux normes de l'habitat urbain. Eu égard à la crise de logement marquée par un contexte où, l'auto-construction des logements demeure faible du fait, d'une forte spéculation foncière et du bail, les conflits fonciers, les conditions difficiles d'accès au logement décent et parfois onéreuses que proposent les promoteurs immobiliers à Abidjan, les logements sociaux suscitent un intérêt pour toutes les couches de populations même celles de classe aisée. Avec la crise économique et l'accroissement de la pauvreté, nous assistons à l'affaiblissement des politiques de logement.

Par ailleurs, les LEM représentent pour certains acquéreurs, une source de revenus par la location. Les enquêtes ont permis de constater que plusieurs résidents sur les 70 logements livrés à Songon-Adiopodoumé sont occupés par des acteurs locataires. Certains promoteurs du projet, hommes d'affaires ou propriétaires achètent des logements qu'ils mettent en location, comme l'illustrent les propos suivants :

La politique des logements sociaux n'est pas faite pour les vulnérables, ce ne sont pas les vulnérables qui occupent les logements sociaux et ici, la majorité se sont des étrangers qui ont les logements et les ivoiriens on peut les compter du doigt. Ceux qui veulent payer les maisons on doit les aider à acquérir une maison mais pas pour les faire louer des maisons du projet éternellement. Même pour avoir les informations c'est difficile et on fait de cela une entreprise. (...). On devrait permettre à ceux qui ont un peu d'argent de pouvoir payer un peu un peu mais souvent c'est "nous même", on prend. Aujourd'hui ceux qui louent c'est au 100.000 à 130.000 frs, vous pouvez vous renseigner pour voir (*Femme «37 ans commerçante dite femme d'affaires, souscripteur aux LEM sur la base des investigations d'un club de soutien à caractère politique. Constitution des dossiers à partir du statut de servante*).

Cela expliquerait, en effet, la présence de plusieurs non-nationaux (maliens, burkinabés, guinéens) sur le site. Ces résidents non-nationaux sont construits comme des locataires bon- payeurs et constituent une garantie contre toutes formes de revendications ou de dénonciations.

Pour certains, le logement social constitue une forme de reconnaissance et un signe de réussite sociale (Dietrich-Ragon, 2011). L'acquisition d'un logement est construite comme un investissement indispensable, une assurance face à l'avenir et une forme d'affirmation de soi (Rose, 1986 ; cité par Bugeja, 2011). Pour d'autres résidents, l'accès à la propriété représente un des moyens d'affirmation de la réussite sociale et de valorisation dans la communauté d'appartenance, mais également d'intégration à l'espace urbain.

L'idéal d'un travailleur c'est avoir un chez soi et c'est ce qui pousse les travailleurs à souscrire aux offres de logements sociaux. Car cela peut nous permettre d'avoir un chez nous et d'être aussi propriétaire d'une maison (*homme 45 résident, acquisition de logement LEM à partir du statut de mécanicien*). « Il faut dire que cela fait au moins 2 à 3 ans que j'habite cette maison. Avant, j'habitais dans la cour familiale à Abobo doumé et tous mes frères et sœurs sont partis et je suis restée seule avec mes parents et cela entraînait un mauvais regard de la part des autres. Et je me suis dit que je devais quitter les parents quand bien même que j'ai tout fait dans la cour familiale (mon enfance). C'est comme ça que je me suis intéressée au projet. (...). Le projet m'as permis d'avoir un chez moi Le vulnérable ne peut pas avoir accès à ces maisons. » Nous sommes au nombre de sept (7) personnes qui vivons ici, j'ai mon fils, mes cousins et nièces. (*Femme 37 ans commerçante dite femme d'affaires, souscripteur aux LEM sur la base des investigations d'un club de soutien à caractère politique. Constitution des dossiers à partir du statut de servante*).

Avec la segmentation sociale qui se rapporte aux normes d'habitat urbain, nous remarquons une stratification des résidents induisant parfois des différenciations sur le statut. Certains types d'habitations et/ou des quartiers à Abidjan sont rattachées à des qualifications

souvent dévalorisantes¹⁴ et porteuses de marques d'insécurité et de vulnérabilité (quartiers riches, quartiers pauvres, précaire, à risques). En références à ces conceptions urbaines, l'acquisition d'un logement même à caractère social participe à consolidation de l'identité de citoyen urbain et de résidents en ville. En outre, vivre dans un logement respectant les normes de construction préétablies assure un état de bien être tant d'un point de vue social que sanitaire.

6. Discussion

Au vu des résultats qui précèdent, il ressort que l'acquisition du logement social constitue une forme de reconnaissance et un signe de réussite sociale (Dietrich-Ragon, 2011). C'est dans cette optique que la politique mise en place dans le cours de l'année 2011 destinée à une catégorie dite pauvre a vu l'adhésion de plusieurs acteurs répondant ou pas aux différents critères énumérés par cette politique/ aux normes de pauvreté. Cette adhésion s'est faite à travers diverses ressources sociales, individuelles et les trous structuraux. Cette partie du papier essaiera de discuter deux articulations de nos résultats : *Les normes de pauvreté comme un avantage compétitif dans l'accès au logement social urbain* et *Les trous structuraux comme ressources de fabrication du statut d'éligible aux LEM*.

6.1. Les normes de pauvreté comme un avantage compétitif dans l'accès au logement social urbain

À Songhon-Adiopodoumé, diverses ressources sociales et individuelles ont été mobilisées par les acteurs dans la fabrication du statut de pauvre. La mobilisation du capital confiance est une ressource sociale mobilisée par les acteurs dans la facilitation de l'information, dans l'adhésion à la politique et du processus d'acquisition des LEM. Car les relations d'acquisition sont logées

¹⁴ Selon le profil de pauvreté en Côte d'Ivoire (Institut National des Statistiques, 2016) la pauvreté est inégalement répartie. Bien que le milieu rural en soit davantage marqué, il évolue rapidement en milieu urbain, notamment à Abidjan. En dehors de son caractère particulier, la pauvreté à Abidjan renferme une dimension collective et spatiale marquée par les quartiers précaires assimilés à des couches de pauvreté. Et même si, les quartiers précaires ne regroupent pas que des populations pauvres, on y retrouve les plus démunies.

dans les relations, la combinaison du temps passé ensemble, de l'intensité émotionnelle, de l'intimité et de la réciprocité du lien entre les acteurs (Granovetter cité par Laville, 2000). Tous ces éléments créent un climat de confiance, voire qui permet aux acteurs d'assurer la continuité des relations entre les individus qui permettra d'acquérir un socle social commun. Comme le soutien ZJ, bénéficiaire d'un logement :

(...) Ce n'est pas tout le monde qui a accès à l'information moi je suis allé me renseigner auprès de mes amis militants puis que j'appartiens à un groupe qui milite en faveur du parti politique actuellement. Au pouvoir Femme, commerçante militante du RDR.

6.2. Les trous structuraux comme ressources de fabrication du statut d'éligible aux LEM

Les trous structuraux sont au fondement des stratégies d'usurpation des résidents aux LEM. Les normes locales de pauvreté et les critères d'éligibilité aux LEM sont mobilisés par les résidents de Songon - Adiopodoumé comme ressources de légitimation de leurs pratiques. En pratique, ces professionnels développent des stratégies informelles pour l'attribution des logements malgré la plateforme définie. L'objectif pour ces derniers est la conservation des « meilleurs locataires », c'est-à-dire des plus solvables au sein de leurs parcs.

Le jeu que ces acteurs développent autour de la « solvabilité du locataire éligible » est tributaire de l'évolution de la législation du logement social qui conduit à donner une valeur marchande, non seulement aux appartements du parc social mais également aux terrains sur lesquels se trouvent les résidences. L'évolution du cadre réglementaire entraîne également une modification quant à l'attribution Paris (2015).

Conclusion

Dans cet article le concept de pauvreté est mis en rapport avec les stratégies d'accès aux logements dits sociaux. Il a permis de

questionner les stratégies mobilisées par certains acteurs ayant, un statut social, professionnel, environnemental valorisé en milieu urbain, pour s'approprier le statut de pauvre et reconstruire leur identité dans l'acquisition des Logements à Equipements Modérés (LEM), une composante de la politique de logements sociaux initiée par l'Etat ivoirien depuis l'année 2014 à Songon Adiopodoumé. A partir d'une approche qualitative reposant sur la revue documentaire, des entretiens semi-directifs et l'observation directe, il ressort que si la politique des logements dits socio-économiques se destinait à des acteurs sociaux ayant une position sociale et économique défavorisée, ce statut eu égard aux balises institutionnelles qui la caractérisent, participent également à la disqualification des acteurs concernés aux formes d'assistance qu'elles suscitent. A cet effet, diverses ressources individuelles et sociales telles que, la parenté, les réseaux associatifs à caractère politique sont mobilisés par les acteurs. Par ailleurs les « trous structureaux » portant sur la nature des critères d'éligibilité des acteurs concernés et les échéances d'acquisitions, sont mobilisées pour légitimer les pratiques d'usurpation. Dès lors les normes institutionnelles de pauvreté fonctionnent comme le produit du renouvellement de logement social urbain, un avantage compétitif dans l'accès au logement social et sont sous-tendues par des enjeux de reconnaissance et d'intégration de l'espace urbain, par l'acquisition de logements à moindre coût et les profits générés par la crise de logement et le difficile accès à la propriété immobilière.

Bibliographie

- ALBERT Levy, Jacques Donzelot, 2007, « la politique de la ville revisitée », *Espaces et sociétés* (n° 130), DOI 10.3917/esp.130.0175, p. 175-180.
- BRESSON Maryse, 1997, « Exclusion et ''norme Logement''. Pour une étude des représentations associées à la question sociale », *Sociétés contemporaines* N°28, La transformation des organisations universitaires. p. 111-126.
- DE MOL Marilène, 2012, « formes alternatives de logement : au-delà des murs », *l'habitat, Echos du logement*, n° 2, Août 2012, p. 7.
- DE MOL Marilène, 2012, « Mais pourquoi restent-ils dans ce camping ? Une idée des plus-values de l'habitat alternatif pour

- des personnes pauvres» , *Les Cahiers nouveaux*, n° 84, p. 37-39.
- DIETRICH-RAGON P., 2015, « L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle », *Revue française de sociologie*, n° 56-2, p. 301-330.
- DONZELOT Jacques, 2005, « Une politique pour la ville, L'architecture et l'esprit de l'urbanisme européen », *Esprit*, p. 135-156.
- DONZELOT Jacques, CATHERINE Mével, WYVEKENS Anne, 2003, *Faire société. La politique de la ville aux États-Unis et en France*, Paris, Le Seuil.
- DONZELOT Jacques, 2006, *Quand la ville se défait : quelle politique face à la crise des banlieues*, Paris, Le Seuil.
- FANNY Parise, « Habiter et consommer le logement social : une approche stratégique de l'habiter des classes populaires et moyennes sous contraintes de pouvoir d'achat », *Université Sorbonne*, Paris Cité, p. 20
- GRANOVETTER Marc, 2000, *Le marché autrement. Les réseaux dans l'économie*, Préface de Jean-Louis Laville, Benoît Levesque et Isabelle This-Saint-Jean ; introduction de l'auteur, Paris, Desclée de Brouwer (Sociologie économique), p. 239
- MOSSA Lambert, 2013, « Politiques publiques urbaine en Afrique subsaharienne »
- N'DA Paul, 2015, « Méthodologie de la recherche, de la problématique à la discussion des résultats, comment réaliser un mémoire, une thèse d'un bout à l'autre », EDUCI.
- NEVEU Erik, 1996, « Sociologie des mouvements sociaux », Paris, La découverte, p.123
- PHILIPPE Defeyt, 2006, « Pauvreté et logement : quelques données et réflexions, Pensée plurielle », DOI 10.3917/pp.012.89 (no 12), p. 73-89.