POLITIQUE DE L'HABITAT ET AMENAGEMENT DURABLE DE LA VILLE DE SOUBRE (COTE D'IVOIRE)

HOUSING POLICY AND SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT IN SOUBRE, COTE D'IVOIRE

KOUASSI Mangoua Akissi Hélène-Francette, Département de géographie, Université Jean-Lorougnon GUEDE de Daloa (Côte d'Ivoire), kouassimangoua@gmail.com

BOLOU Gbitry Abel, Département de géographie, Université Jean-Lorougnon GUEDE de Daloa (Côte d'Ivoire)**,** gbitry2007@yahoo.

FOLI Kenon Salomon, Université Jean-Lorougnon GUEDE de Daloa (Côte d'Ivoire), kenonsalomon@gmail.com

Résumé

À Soubré, les pratiques de production de logements sont confrontées à de nombreuses contraintes et demeurent souvent peu adaptées aux réalités socioéconomiques et aux capacités financières des ménages. Les difficultés observées résultent en grande partie de la politique de l'habitat mise en œuvre dans la ville. Cette étude vise à analyser les impacts de cette politique sur la production de l'habitat à Soubré. La méthodologie repose sur une recherche documentaire complétée par une enquête de terrain menée auprès de 140 ménages sélectionnés de manière aléatoire dans 14 quartiers de la commune. Les résultats montrent que la politique de l'habitat à Soubré demeure fortement marquée par l'héritage colonial, à travers des règles et des cadres réglementaires insuffisamment adaptés aux réalités urbaines contemporaines. Ce déphasage favorise une organisation urbaine ségréguée, caractérisée par la coexistence de quartiers planifiés et d'habitats précaires développés en marge des normes réglementaires. Ainsi, la politique de l'habitat apparaît comme un facteur contribuant à l'essor de l'urbanisation informelle dans la ville de Soubré.

Mots-clés : Soubré, politique de l'habitat, aménagement durable, urbanisation informelle, ségrégation urbaine**.**

Abstract

In Soubré, housing production practices face numerous constraints and often remain poorly adapted to households' socioeconomic realities and financial capacities. The difficulties observed largely stem from the housing policy implemented in the city. This study aims to analyze the impacts of this policy on housing production in Soubré. The methodology is based on a literature review complemented by a field survey conducted among 140 randomly selected households across 14 neighborhoods of the municipality. The findings reveal that housing policy in Soubré remains strongly influenced by the colonial legacy, through rules and regulatory frameworks that are insufficiently adapted to contemporary urban realities. This mismatch fosters a segregated urban structure characterized by the coexistence of planned neighborhoods and precarious housing developed outside regulatory standards. Consequently, housing policy appears to be a factor contributing to the growth of informal urbanization in the city of Soubré.

Keywords : Soubré, housing policy, sustainable urban planning, informal urbanization, urban segregation**.**

Introduction

En Afrique, l'urbanisation constitue l'un des principaux défis contemporains. Longtemps perçu comme un continent essentiellement rural, l'espace africain connaît pourtant une urbanisation rapide, marquée par le déplacement progressif des populations rurales vers les grandes villes et les centres urbains secondaires (D. SIDIKI, 2015, p. 75). Cette dynamique génère d'importants besoins en logements et en équipements urbains. La situation de l'habitat se caractérise ainsi par une insuffisance à la fois quantitative et qualitative. Sur le plan quantitatif, la croissance démographique et l'expansion urbaine rapide entraînent une demande de logements supérieure aux capacités de production existantes. Sur le plan qualitatif, de nombreux logements demeurent dépourvus d'infrastructures de base telles que l'eau potable, l'électricité, les voies d'accès et les systèmes d'assainissement (K. RUST, 2024, p. 1-5).

Ces difficultés résultent de plusieurs facteurs, notamment la faiblesse des revenus des ménages, le coût élevé des matériaux de construction, l'insuffisance de la planification urbaine et le faible niveau d'investissement dans le secteur de l'habitat. Elles sont également aggravées par des contraintes institutionnelles telles que la complexité des procédures administratives, les dysfonctionnements de la gouvernance foncière et le manque de coordination entre les acteurs concernés. Il en résulte une extension des quartiers périphériques non aménagés, caractérisés par la précarité de l'habitat et un accès limité aux infrastructures et services urbains essentiels.

À l'instar de nombreuses villes ivoiriennes, Soubré connaît une croissance démographique soutenue alimentée par l'arrivée de populations attirées par les opportunités économiques offertes par les cultures de rente et par les activités liées au barrage hydroélectrique. Toutefois, cette dynamique urbaine ne s'est pas accompagnée d'une politique d'habitat suffisamment adaptée ni d'une planification urbaine efficace

Dans ce contexte, la présente étude s'interroge sur l'influence des fondements de la politique de l'habitat sur les pratiques de production de logements dans la ville de Soubré. Plus précisément, elle vise à analyser les fondements de cette politique, à identifier les pratiques locales de production de l'habitat et à évaluer les effets de ces politiques sur l'organisation et le développement urbain de la ville.

Soubré est située dans le Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire, entre 5°47′08″ de latitude nord et 6°36′29″ de longitude ouest. Elle couvre une superficie d'environ 4 800 km² et relève administrativement de la région du Bas-Sassandra, dont le chef-lieu est San Pedro. La ville est localisée sur l'axe routier San Pedro-Gagnoa, à environ 135 km de San Pedro, 185 km de Yamoussoukro et 380 km d'Abidjan. Elle comprend quatorze quartiers, comme l'illustre la figure ci-après.

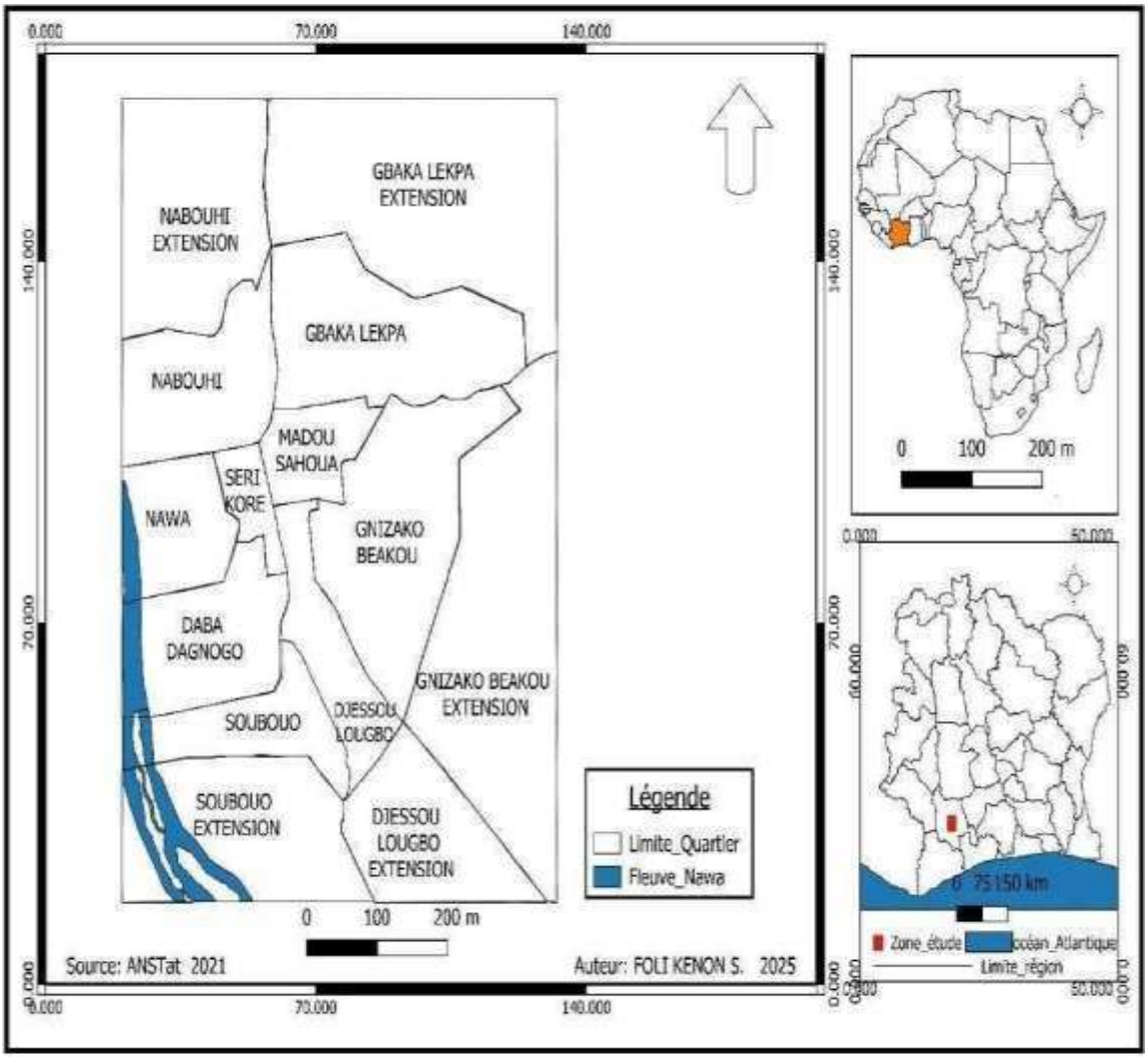


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude

1. Données matérielles

Dans le cadre de cette étude, deux principales techniques de collecte de données ont été mobilisées : la recherche documentaire et l'enquête de terrain. La recherche documentaire a permis de recueillir des informations sur la politique de l'habitat à travers l'exploitation de documents scientifiques, administratifs et statistiques. Ces sources ont fourni des données quantitatives relatives à la population, à l'économie locale et à l'évolution urbaine de la ville. Les informations obtenues proviennent de l'Institut National de la Statistique (INS), de l'INSEE et du ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

Par ailleurs, une enquête de terrain a été réalisée auprès de 140 ménages répartis dans 14 quartiers de la ville, à raison de 10 ménages par quartier, selon une méthode de choix raisonné. Cette approche a permis de couvrir l'ensemble des quartiers retenus et de comparer leurs caractéristiques afin d'obtenir une vision globale des réalités urbaines liées à l'habitat. Les données recueillies ont fait l'objet de plusieurs traitements et analyses. Les traitements textuels et graphiques ont été réalisés à l'aide des logiciels Word et Excel. Les analyses statistiques ont été effectuées avec le logiciel SPSS, tandis que les traitements cartographiques ont été réalisés à l'aide des logiciels de systèmes d'information géographique (SIG), notamment ArcGIS et

QGIS, complétés par Adobe Illustrator pour la finalisation des cartes. Ces outils ont permis de numériser les éléments du territoire, d'analyser la répartition spatiale des différents types d'habitat, de croiser les données spatiales et socioéconomiques, ainsi que d'identifier les inégalités urbaines, les zones à risque et les besoins prioritaires d'aménagement dans la ville de Soubré.

2. Résultats

2.1. Les fondements de la politique de l'habitat à Soubré : entre héritage colonial et réalités contemporaines

2.1.1. L'héritage colonial comme pilier de la politique de l'habitat à Soubré

Les politiques de l'habitat actuellement en vigueur dans de nombreuses villes ivoiriennes, notamment à Soubré, demeurent fortement influencées par l'héritage colonial. Durant la période coloniale, l'aménagement urbain était principalement conçu pour répondre aux intérêts de l'administration et des populations européennes, au détriment des besoins des populations locales. Les règles foncières, les normes d'urbanisme et les modes d'organisation de l'espace mis en place à cette époque ont été maintenus, avec peu de réformes profondes après les indépendances. Aujourd'hui, les effets de cet héritage sont visibles à travers des pratiques de production de logements souvent inadaptées aux réalités socioéconomiques des populations et aux dynamiques urbaines actuelles.

2.1.2. Une politique de l'habitat exclusionniste et élitiste régie par un cadre institutionnel et réglementaire aux logiques normatives

Depuis la période coloniale, les politiques de l'habitat reposent sur des dispositifs réglementaires centralisés qui continuent d'influencer l'organisation urbaine. À Soubré, cette orientation est notamment portée par l'Ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, qui conditionne l'accès à la propriété foncière à l'obtention d'un Arrêté de Concession Définitive (ACD), ainsi que par le Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain institué par la Loi n° 2020-624 du 14 août 2020, qui impose le respect de procédures foncières et urbanistiques strictes. Dans un contexte marqué par de faibles revenus, ces dispositions confèrent à la politique de l'habitat un caractère à la fois exclusionniste et ségrégationniste, en limitant l'accès au logement formel des populations les plus modestes.

Après l'indépendance, les politiques urbaines ont davantage bénéficié aux élites et aux classes moyennes, tandis que les programmes de logements sociaux sont restés insuffisants face à la demande croissante. Les mécanismes de régulation foncière, souvent complexes et peu adaptés aux réalités locales, ont contribué à renforcer les inégalités d'accès au logement. Le coût élevé des logements proposés par l'État ou les promoteurs immobiliers les rend difficilement accessibles aux ménages à faibles revenus, aux jeunes actifs et aux travailleurs du secteur informel. En l'absence de dispositifs de soutien adaptés, une partie importante de la population se tourne vers des formes d'habitat précaires.

Par ailleurs, les normes d'urbanisme et de construction imposent des exigences souvent difficiles à satisfaire pour les ménages modestes, notamment en matière de sécurisation foncière, de conformité aux plans d'urbanisme et de respect de standards techniques coûteux.

Cette situation favorise le développement de l'habitat informel et accentue les disparités socio-spatiales dans la ville de Soubré.

2.1. La production de l'habitat dans la ville de Soubré, une prédominance des habitats précaires et traditionnels

2.2.1. La prolifération de l'habitat informel à Soubré au détriment des normes urbanistiques et réglementaires

Face à une demande croissante de logements, notamment de la part des populations à faibles revenus qui n'ont pas accès à l'habitat formel, les autorités locales tolèrent le développement d'habitats précaires et traditionnels à Soubré, malgré l'existence de normes juridiques et urbanistiques encadrant la construction. Cette tolérance favorise la coexistence de logements réglementés et d'habitations édifiées sans autorisation. Il en résulte une diversité de formes d'habitat, influencées par les pratiques culturelles, le statut foncier et les capacités financières des ménages. 62 % des ménages enquêtés vivent dans des habitats informels ou précaires, contre 38 % dans des habitats formels Cette situation met en évidence les difficultés d'accès à un logement décent pour une large partie de la population et révèle les limites des politiques d'aménagement et d'urbanisation dans la ville de Soubré. Chaque type d'habitat se distingue par des caractéristiques architecturales, des matériaux de construction et des formes d'occupation spécifiques, comme l'illustrent les (photos 1 ; 2 et 3) ci-dessous.

Photo 1 **:** Habitats précaire à Soubré



Photo 2 **:** Habitats spontanés à Soubré



Figure 3 : Habitats moderne à Soubré



Cliché : Foli Salomon, 2025

Les photos ci-dessus illustrent les différents types d'habitat présents à Soubré. On distingue les habitats spontanés, généralement édifiés sans autorisation dans des zones non viabilisées ; les habitats précaires, souvent construits sans respect des normes de construction et d'urbanisme ; les habitats traditionnels, réalisés à partir de matériaux locaux tels que la terre battue, le bois ou la tôle ; et les habitats modernes, construits avec des matériaux durables et conformes aux normes réglementaires.

2.2.2. Une répartition spatiale inégale des types d'habitats

Les observations de terrain montrent que les quartiers centraux et mieux aménagés concentrent principalement les habitats formels. À l'inverse, les quartiers périphériques et les

zones d'extension urbaine sont majoritairement occupés par des habitats précaires. Cette répartition traduit une différenciation socio-spatiale de la ville, où les populations les plus modestes sont généralement reléguées en périphérie, loin des principaux services et équipements urbains (figure 2).

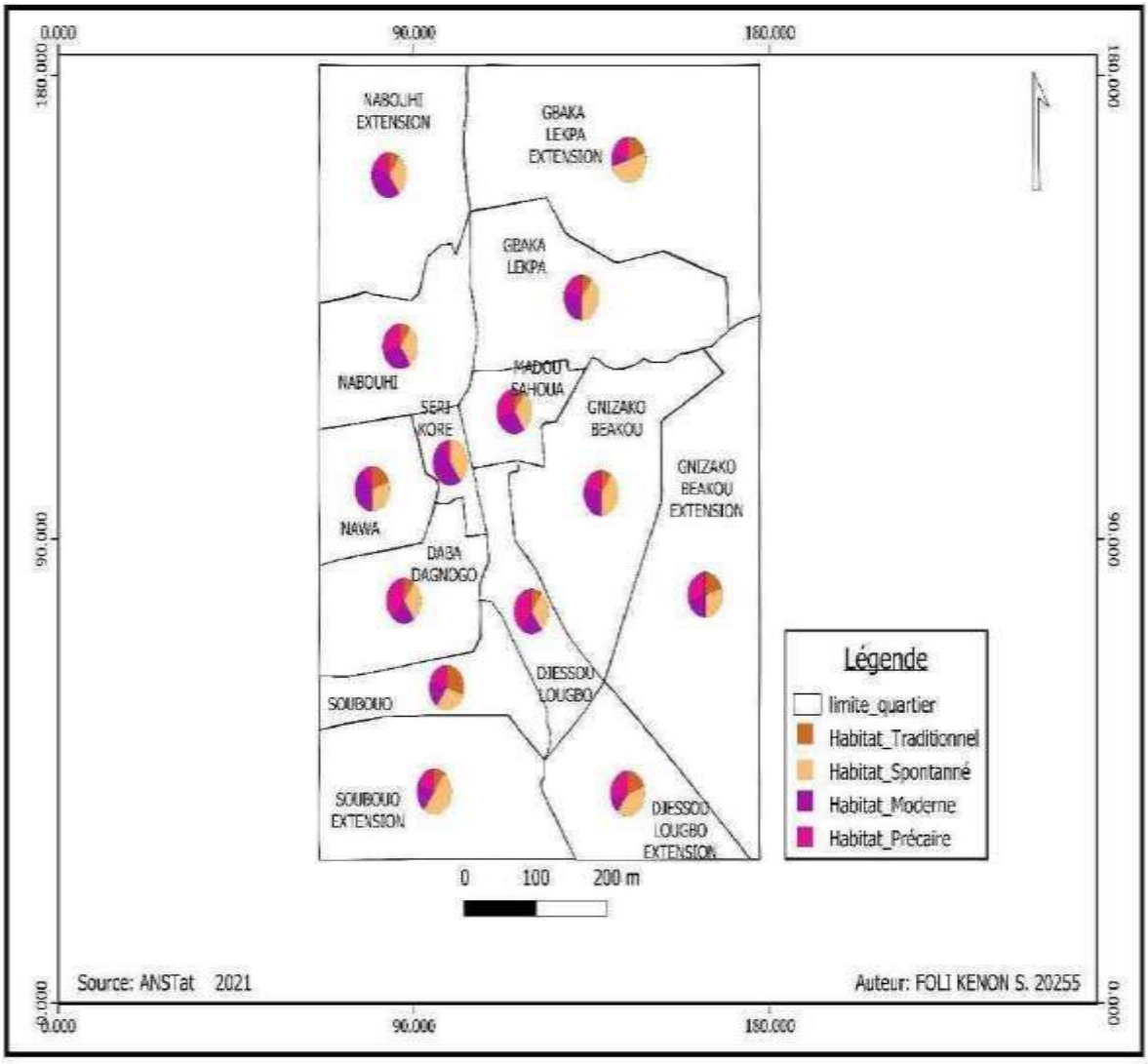


Figure 2 : Répartition géographique des types habitats selon leurs natures

La figure 2 met en évidence la répartition spatiale des différents types d'habitat dans la ville de Soubré. Elle révèle une nette différenciation entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques ou d'extension. Les habitats modernes se concentrent principalement dans les quartiers centraux, notamment à Nawa et dans les secteurs les mieux aménagés. À l'inverse, les quartiers d'extension, tels que Soubouo Extension, sont majoritairement occupés par des habitats spontanés, précaires et traditionnels. Cette distribution traduit des inégalités socio-spatiales dans l'occupation du territoire urbain.

2.2. Matériaux de construction utilisés selon les types d'habitat

Les matériaux de construction utilisés à Soubré varient selon le type d'habitat. Les habitats formels ou modernes sont généralement construits avec des matériaux durables tels que le

ciment, les parpaings, le fer et le béton, garantissant une meilleure solidité et sécurité. À l'inverse, les habitats informels recourent souvent à des matériaux moins coûteux et facilement accessibles, comme le bois, la terre, la paille ou la tôle, ce qui les rend plus vulnérables. Ainsi, les habitats produits à Soubré reposent sur l'utilisation de matériaux traditionnels, de récupération ou modernes.

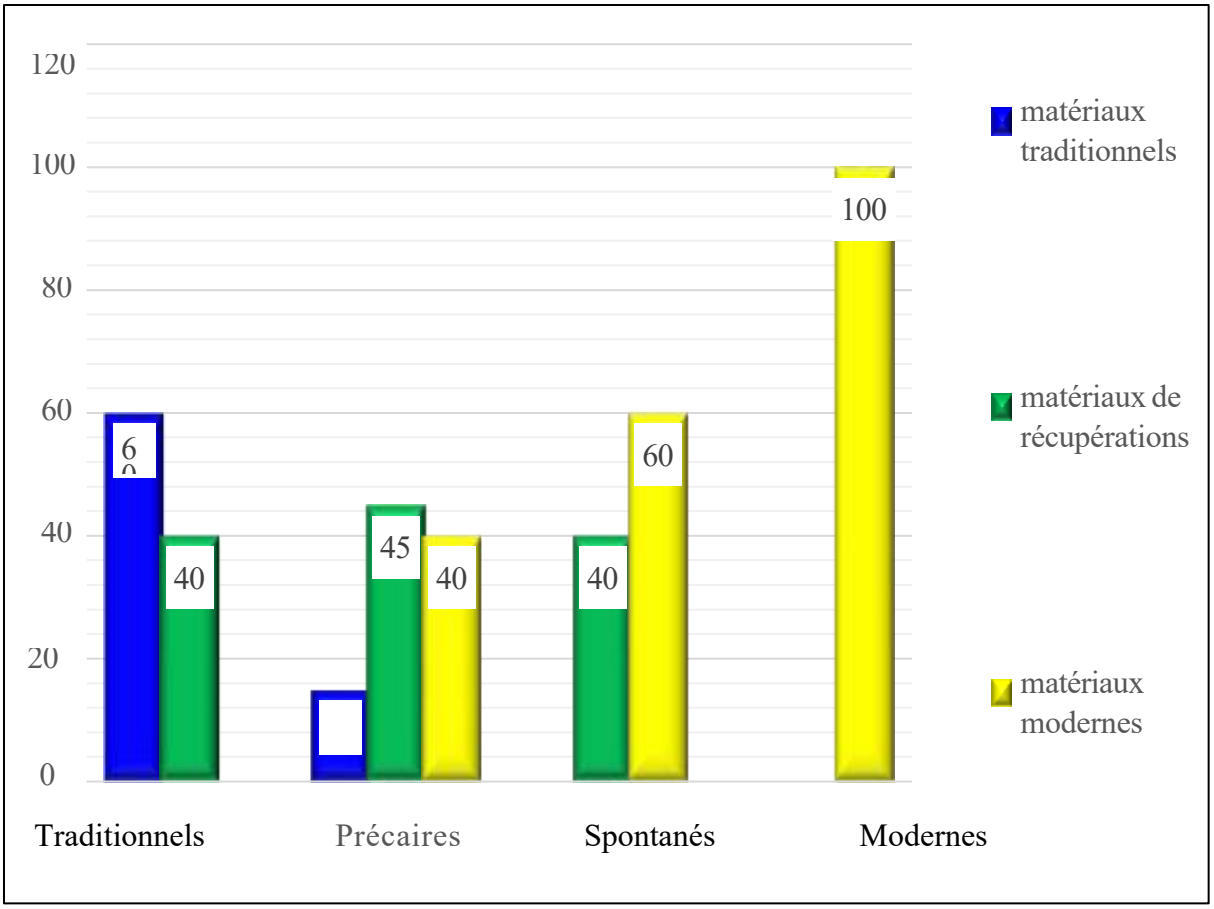


Figure 3 : Typologie des matériaux utilisés dans la production d'habitats à Soubré
Source : Nos enquêtes, septembre 2026

La figure 3 met en évidence la relation entre les types d'habitat recensés à Soubré et les matériaux de construction utilisés. L'habitat traditionnel est constitué à 60 % de matériaux traditionnels et à 40 % de matériaux de récupération, traduisant le recours à des techniques locales souvent liées aux contraintes financières des ménages. L'habitat précaire utilise 45 % de matériaux de récupération, 40 % de matériaux modernes et 15 % de matériaux traditionnels, ce qui témoigne d'une transition progressive vers des matériaux plus durables. L'habitat spontané est composé à 60 % de matériaux modernes et à 40 % de matériaux de récupération, révélant une certaine évolution vers des formes de construction plus structurées. Quant à l'habitat moderne, il repose exclusivement (100 %) sur l'utilisation de matériaux modernes, reflétant une construction planifiée, durable et conforme aux normes en vigueur.

2.3. Enjeux de la politique d'habitat sur la production de l'habitat à Soubré

2.3.1. Des conditions de logements inadaptées aux réalités locales

À Soubré, l'accès au logement formel demeure soumis à des critères souvent inadaptés aux réalités socioéconomiques locales. Les exigences liées à la détention d'un titre foncier ou à la justification d'un revenu régulier excluent une grande partie des ménages vivant de l'économie informelle. De plus, le coût élevé des logements sociaux limite leur accessibilité aux jeunes actifs et aux familles à faibles revenus. L'absence de mécanismes adaptés, tels que les subventions ou la location-vente, contraint de nombreux ménages à se tourner vers des habitats précaires. Par ailleurs, les insuffisances de la planification urbaine contribuent à une répartition inégale des logements et renforcent la ségrégation socio-spatiale au sein de la ville.

2.3.2. Ségrégation dans le paysage de l'habitat : coexistence d'habitats aisés et d'habitats précaires

À Soubré, les populations les plus modestes sont progressivement reléguées dans les quartiers périphériques, souvent non lotis et insuffisamment équipés en infrastructures de base. À l'inverse, les quartiers centraux, majoritairement occupés par les catégories sociales les plus aisées, bénéficient davantage des investissements en voirie, en électricité, en eau potable et en assainissement. L'absence de régularisation foncière dans les quartiers spontanés limite leur intégration aux programmes de développement urbain et contribue à maintenir leur précarité.
Cette situation s'inscrit dans la continuité de dispositifs réglementaires et de pratiques d'aménagement hérités de la période coloniale, qui ont favorisé une différenciation socio-spatiale de l'habitat. Il en résulte une forte opposition entre des quartiers bien équipés, caractérisés par un habitat moderne et planifié, et des quartiers précaires, marqués par l'insuffisance des services urbains et la vulnérabilité des populations. Ainsi, l'habitat constitue à Soubré une expression visible des inégalités sociales et spatiales qui structurent l'espace urbain.

Discussion

Les résultats de cette étude montrent que la politique de l'habitat à Soubré demeure fortement marquée par l'héritage institutionnel et réglementaire de la période coloniale. Les règles d'urbanisme, les mécanismes d'accès au foncier et les normes de construction continuent de structurer l'espace urbain selon une logique qui favorise l'accès au logement formel pour les catégories sociales disposant de ressources suffisantes. Cette situation confirme l'analyse de (X. LELOUP 2010, P. 8), pour qui les politiques du logement ne répondent plus uniquement à un besoin d'abri, mais participent désormais à l'organisation globale de la ville et à la régulation des rapports sociaux dans l'espace urbain.
Les résultats révèlent également une inadéquation entre les politiques publiques de l'habitat et les réalités socioéconomiques locales. Les exigences foncières, les coûts élevés des logements formels et l'absence de mécanismes de soutien adaptés limitent l'accès à l'habitat réglementaire pour les ménages à faibles revenus. Cette situation rejoint les observations (EL ASMAA 2021, P. 1) ET P. ADEMA, ET AL, (2020, P.8), qui soulignent que l'accessibilité financière au logement constitue l'un des principaux obstacles à l'amélioration du bien-être des populations et au développement socioéconomique. Dans les pays en développement, la faiblesse des dispositifs de financement du logement accentue davantage cette exclusion (Agence Française pour l'Aménagement et le Développement à l'Étranger, 1984).

Cette inadéquation se traduit par une forte prédominance de l'habitat informel à Soubré. En effet, 62 % des ménages enquêtés résident dans des habitats informels ou précaires contre seulement 38 % dans des habitats formels. Cette situation confirme les travaux (V. OLIVIER, 2014, P.5-6), selon lesquels la majorité des logements en Afrique est produite de manière informelle, sans accès au crédit bancaire et en dehors des cadres réglementaires. Les populations développent ainsi des stratégies résidentielles fondées sur l'autoconstruction et l'utilisation de matériaux de récupération ou de matériaux locaux afin de répondre à leurs besoins de logement. Par ailleurs, l'étude met en évidence une forte différenciation socio-spatiale de l'habitat. Les quartiers centraux et mieux équipés concentrent principalement les habitats modernes et réglementés, tandis que les quartiers périphériques accueillent majoritairement des habitats précaires, spontanés et traditionnels. Cette répartition traduit une forme de ségrégation socio-spatiale où les populations les plus modestes sont éloignées des principaux équipements et services urbains. Ces résultats rejoignent ceux de (D. THIERRY 2017. P. 4), qui souligne que les difficultés de logement se manifestent non seulement par l'insuffisance quantitative de l'offre, mais également par la dégradation des conditions d'habitat et l'inégale répartition des infrastructures urbaines.

Enfin, malgré les objectifs affichés par les politiques nationales visant à garantir l'accès de tous à un logement décent (L. SALVADOR 2013), les déficits persistants en infrastructures de base demeurent importants dans de nombreuses villes africaines. Comme le montrent les données de l'OMS et de l'UNICEF (2014), l'accès à l'eau potable, à l'électricité et à l'assainissement reste insuffisant pour une large partie des populations. À Soubré, cette situation contribue au développement de formes d'habitat précaires et au renforcement des inégalités socio-spatiales. Ainsi, la politique de l'habitat apparaît comme un facteur déterminant dans la structuration urbaine de la ville, en influençant à la fois les modes de production de l'habitat et les conditions d'accès au logement.

Conclusion

La politique de l'habitat à Soubré demeure largement influencée par les dispositifs d'aménagement hérités de la période coloniale et intégrés au cadre réglementaire ivoirien. Toutefois, ces orientations apparaissent aujourd'hui peu adaptées aux réalités urbaines et socioéconomiques de la ville. Ce décalage contribue à une inadéquation entre les modes de production de logements et les normes en vigueur, dans un contexte marqué par la vulnérabilité économique des ménages.

Cette situation favorise une structuration urbaine ségréguée, caractérisée par la coexistence de quartiers planifiés abritant des logements modernes et de vastes espaces dominés par des habitats précaires et non réglementés. Ainsi, loin de freiner l'informalité, la politique de l'habitat contribue indirectement à son expansion et pose des défis majeurs pour un aménagement urbain durable et inclusif à Soubré.

Références Bibliographiques

MORENO-MONROY Ana Isabel, GARS Jared, MATSUMOTO Tadashi, CROOK Jonathan, AHREND Rudiger et SCHUMANN Abel (2020), « *Housing Policies for Sustainable and Inclusive Cities: How National Governments Can Deliver Affordable Housing and Compact Urban Developmen »t*, OECD Regional Development Working Papers, n° 2020/03, Paris, OECD Publishing, 47 p. https://doi.org/10.1787/d63e9434-en

Agence Française pour l'Aménagement et le Développement à l'étranger. (1984). *Rapport sur*

l'aménagement et le développement à l'étranger. Paris, France : AFDÉ.

EL ASMAA Loubna (2010). *Politiques du logement et transformations urbaines*. Montréal : Presses de l'Université de Montréal.

EL ASMAA Loubna (2021), *Le logement comme nécessité vitale : une approche comparée*, Casablanca, Éditions Sociales.
RUST Katharina (2024), « Housing Challenges and Infrastructure Gaps in Africa », *African Housing Studies*, pp. 1-15.

LELOUP Xavier (2010), « Présentation : le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux », *Lien social et Politiques*, n° 63, p. 7-12. DOI : https://doi.org/10.7202/044145ar

VINCENT Olivier (2014). Urbanisation informelle et production de logements en Afrique. Dakar : Presses Africaines.

Organisation mondiale de la Santé (OMS) & Fonds des Nations Unies pour l'enfance (UNICEF). (2014). *Rapport conjoint sur l'accès aux infrastructures de base en Afrique*. Genève, Suisse : Nations Unies.

Gouvernement De La République D'Haïti / Unité De Construction De Logements Et De Bâtiments Publics (UCLBP) (2013). *Politique nationale du logement et de l'habitat (PNLH)*. Port-au-Prince : UCLBP, Gouvernement de la République d'Haïti, 72 p

Gouvernement de la République d'Haïti, & Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP). (2013). *Politique nationale du logement et de l'habitat (PNLH)*. Port-au-Prince, Haïti : UCLBP

DAOUDA Sidiki (2015), *Études sur l'habitat et l'aménagement urbain en Afrique*, Éditions Universitaires.

DOMINIQUE Thierry (2017), *Études sur le mal-logement en Afrique : diagnostic et perspectives*, Paris, Éditions Sociales.