

Article original

## Le retour des lotissements à équipement minimum à Abidjan

YASSI Gilbert Assi<sup>1</sup>, YAPI-DIAHOU Alphonse<sup>2</sup>

1. ENS/ LaboVST, email : yassiga@yahoo.fr

2. Université Paris 8, LADYSS (UMR 7533), email : alphonse.yapi-diahou@univ-paris8.fr

Article soumis le 17/11/2017 et accepté le 13/12/2017

**Résumé :** Cette contribution se propose d'analyser les mécanismes de mise en œuvre des LEM et les problèmes liés à cette forme d'intervention de l'État dans le domaine de l'immobilier dans le district d'Abidjan. Expérimentés dans les années 1970 dans le cadre de son offre de logements sociaux, l'État ivoirien renouvelle son expérience des LEM (lotissements à équipement minimum), après une interruption de près de quatre décennies. Tant dans ses caractéristiques techniques et urbanistiques que par sa cible, les conditions et modalités de mobilisation des ressources nécessitées, les LEM (déclinés en lotissements à équipement modéré) du 21<sup>ème</sup> siècle ne diffèrent pas de ceux des années 1970. Leur localisation en périphérie de la métropole, comme le profil des populations éligibles (pour l'essentiel, les exclus du système de financement bancaire classique), recouvrent des similitudes avec le passé. Les disponibilités foncières des communes de Yopougon, Abobo, Bingerville et Songon valent à ces dernières d'être les localisations privilégiées, tandis que l'État tente de mobiliser les populations et le secteur privé pour les impliquer ainsi dans cette forme d'intervention dans le domaine de l'immobilier. L'article s'appuie à la fois sur des données statistiques, secondaires et celles issues d'enquêtes de terrain.

**Mots-clés :** Abidjan, économiquement faibles, foncier urbain, périphérie, quartiers précaires.

**Abstract:** This contribution is to analyze the implementation mechanisms of the LEM and the problems associated with this form of state intervention in the field of real estate in the district of Abidjan. Experienced in the 1970s as part of its supply of social housing, the Ivorian government renews its experience LEM (minimum equipment subdivisions), after a break of nearly four decades. Both in its technical and urban characteristics as its target, the terms and conditions necessitated the mobilization of resources, the LEM (broken down into subdivisions moderate

equipment) of the 21st century are no different from those of the 1970s. Their location on the outskirts of the metropolis, as the profile of the eligible population (mostly excluded from the traditional banking system of financing), covering similarities with the past. Land availability Yopougon, Abobo Bingerville and Songon worth to them to be the prime locations, while the state tries to mobilize people and the private sector to engage in and this form of intervention in the real estate. The article is based on both statistical data, secondary and those from field surveys.

**Keywords:** Abidjan, low-income, periphery, precarious districts, urban land

## Introduction

Au lendemain de l'indépendance du pays en 1960, les dirigeants ivoiriens affichent le logement ou plutôt l'habitat au rang de leurs priorités, dans le cadre de leur politique de développement économique, assurant en cela la continuité du legs colonial : le choix d'un habitat économique assorti d'un volant résidentiel de standing. Dans l'ensemble, le mode d'accès est celui du bail locatif ; l'accession à la propriété est limitée... L'Etat renforce le dispositif de production existant, en doublant la SICOGL<sup>1</sup>, société d'économie mixte d'une deuxième dès 1963, la SOGEFIHA<sup>2</sup>, société à capitaux d'Etat exclusivement. Une autre société d'Etat, la SETU<sup>3</sup> est commise à l'offre de terrain à bâtir, de 1972 à 1985 ; tandis que divers autres outils et mécanismes de financement (l'OSHE<sup>4</sup> puis le FSH<sup>5</sup> de la BNEC<sup>6</sup>) viendront en appui aux promoteurs et à l'aménagement foncier.

L'habitat économique, défini à la fois par sa cible et par ses coûts de production, retient l'attention des dirigeants. Plus de 80 000 logements subventionnés sont produits à la fin des années 1980, dont plus de 80% dans la décennie des années 1970. Pour autant,

---

<sup>1</sup>Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière créée en 1962.

<sup>2</sup>Société de Gestion et de Financement de l'Habitat.

<sup>3</sup>Société d'Equipe des Terrains Urbains créée en décembre 1971

<sup>4</sup>Office de Soutien à l'Habitat Economique créée en 1969 et dissout en 1977.

<sup>5</sup>Fonds de Soutien à l'Habitat est géré par la BNEC

<sup>6</sup>Banque National d'Epargne et de Crédit créée en 1975

ces logements produits à un rythme annuel de plusieurs milliers d'unités (et concentrés quasi exclusivement à Abidjan) ne parviennent pas à résorber la demande de logements. Des segments de cette demande, et des catégories de travailleurs relevant de la pléthorique sphère dite informelle de l'économie en sont exclus. C'est dans ce contexte qu'aux « logements clef en mains », l'Etat expérimente les « lots équipés à disposition » : les Lotissements à Equipement Minimum (LEM). Il s'agissait de parcelles de petite taille (100 à 150 m<sup>2</sup>) équipées par la SETU, c'est-à-dire disposant de réseaux d'eaux usées, eau potable, électricité, bloc sanitaire. Les LEM sont une version abidjanaise du système des parcelles assainies marquant la première intervention de la Banque mondiale dans le domaine de l'habitat. Dans ses travaux pionniers sur Yopougon, Yapi-Diahou (1981) qualifie ces LEM (version année 1970) d'habitat intermédiaire entre le logement économique de la société immobilière (Sicogi, et Sogefiha) et le lotissement sommaire DUA. Ces deux sociétés ont pour objectifs de réaliser, à bon marché, un habitat de qualité destiné aux populations à revenus moyens. Il s'agit d'une véritable politique à caractère social visant à satisfaire la volonté des ménages à faibles revenus d'acquérir des logements convenables. En 1983, au terme de l'expérience des LEM, environ 13 000 habitants furent logés à Yopougon Kouté sur quatre lotissements répartis en 1075 lots sur une superficie de 20 hectares. Loin d'être une expérience inédite dans le paysage urbain abidjanais, les LEM relève, s'il en était besoin des acquis de l'urbanisme ivoirien. Ils ne sont donc pas une nouveauté.

A près de quatre décennies d'intervalle après les premiers programmes, le retour à la politique des LEM soulève bien des interrogations quant aux raisons qui la sous-tendent par exemple. Dans le nouveau contexte néolibérale de ce retour, le projet LEM diffère-t-il de la version « originale » ? En tout état de cause, il convient, dans le cadre de texte de présenter les LEM, d'analyser les mécanismes de sa mise en œuvre, et les problèmes liés à cette forme d'intervention de l'Etat dans le domaine de l'immobilier à Abidjan.

## 1. Méthodologie

Le recours aux travaux antérieurs centrés sur les politiques ivoiriennes de l'habitat, et à l'analyse de la typologie qui en a résulté était une exigence méthodologique de base incontournable (Yapi-Diahou, 1981 & 1984 ; Manou Savina, 1985). Des données sur les opérations immobilières, les équipements et services mis en œuvre par les promoteurs immobiliers ont été compilées de même que les cahiers des charges de différentes opérations à l'occasion d'une enquête sur l'évolution des politiques et des pratiques des acteurs impliqués dans la production de l'habitat. Un autre volet porta sur les textes régissant la politique de l'habitat de l'Etat ivoirien. Des enquêtes plus spécifiques centrées sur les LEM ont permis de cerner le profil des acquéreurs, les logiques du choix des sites d'installation des LEM. Le texte est structuré en trois parties, dont la première présente les caractéristiques techniques et urbanistiques et les producteurs des LEM. Les conditions et modalités d'attribution des LEM font l'objet du deuxième axe, la troisième et dernière s'attache à analyser la logique de localisation des LEM

## 2. Profils techniques et urbanistiques et les producteurs des LEM

Le programme immobilier LEM version 2013 est un système qui permet à chaque acquéreur d'avoir accès à un terrain viabilisé et sécurisé de 80 ou de 108 m<sup>2</sup> dans le district d'Abidjan. Les LEM sont réalisés dans des zones à urbanisation planifiée bénéficiant de toutes les commodités de base telles que l'eau, l'électricité, le drainage des eaux pluviales et des eaux usées, l'accès à des voies primaires et secondaires bitumées, bétonnées ou pavées. Sur ces terrains, on privilégie les espaces communautaires, les passages piétons, les voies d'accès principaux avec des espaces verts et équipements de proximité (écoles, centres de santé, centres commerciaux, aires de jeu). Les LEM des années 2013 présentent quelques variantes techniques tant par la dimension que la forme comparativement à ceux des années 1970. Ces derniers connaissaient une « densité d'occupation excessive voulue par le programme pour répondre aux besoins en lotissements de la

population »<sup>7</sup>. Mais pour éviter « que ce lotissement [ne] finisse par prendre l'aspect d'un campement d'accueil (...) le programme a créé à l'intérieur d'une même rangée des parcelles de superficies et de formes différentes »<sup>8</sup>. Les parcelles se distinguent ainsi par leurs tailles (100 ; 125 ; 150m<sup>2</sup> et par leurs formes (carrée, rectangulaire, oblongue).

Les parcelles affectées aux LEM font partie du domaine privé de l'Etat, car purgées de tout droit coutumier. Les acquéreurs bénéficient à la fois de l'encadrement à la construction du logement et de l'assistance technique permanente de la SICOGL. D'après le cahier des charges, «les attributaires des LEM (...) ne peuvent y élever qu'un seul bâtiment à usage d'habitation. » Quant à la gestion des plans, elle avait été confiée à la SICOGL, laquelle impose un plan de logement (photo 1) à tous les attributaires » (Yapi-Diahou, 1981). Chaque attributaire de LEM était liée à la société gestionnaire par un bail emphytéotique d'une durée 20 ans. Le choix de ce mode de concession permet à la puissance publique de garder la propriété du sol. De plus, pour l'Etat qui avait des appréhensions quant à la qualité et la durée des constructions, ce mode lui permet de pouvoir effectuer lorsque cela s'imposerait, des opérations de rénovation ou de restructuration sans avoir à débattre de problèmes fonciers. Ainsi ce système laissa à l'Etat toute latitude de choisir, à la fin de l'emphytéose soit la reconduction pure et simple du bail par période de cinq ans, soit le transfert de propriété par le régime de la concession définitive des lots aux attributaires, soit enfin la reprise des terrains par l'Etat propriétaire pour la réalisation d'une nouvelle opération d'urbanisme. Ainsi dans ce dernier cas, le système du bail emphytéotique tout en constituant un exutoire pour les problèmes de logement, offre à l'Etat la possibilité de

---

<sup>7</sup>Kaba D Tidiane., (1983). « Lotissements à équipement minimum (LEM) de Yopougon Kouté. Mémoire de Maîtrise. Université Nationale de Côte d'Ivoire. Faculté des Lettres, Département de géographie. 8 Op.cit.

constituer « des réserves foncières qui à la longue seront utilisées pour des opérations plus denses d'habitat plus urbains. »<sup>8</sup>



**Photo 1 : Un exemple de plan-type de logement LEM imposé par la SICOGL aux attributaires.**

*Une habitation LEM des années 1970 à Yopougon Kouté  
Crédit cliché : Yassi, octobre 2015*

## **2.1. Les producteurs des LEM**

La SICOGL est le premier producteur de «logements économiques» dans l'agglomération abidjanaise. Elle a été la première société à lancer un programme de logement à Yopougon en 1972, précédant ainsi tous les autres intervenants (Yapi-Diahou, 1981). A ce titre, cette société d'économie mixte a eu l'exclusivité des LEM des années 1970. Dans sa nouvelle version, l'Etat a confié la gestion des logements sociaux et des LEM au Centre de Facilitation des Formalités d'Accès au Logement<sup>9</sup> (CEFFAL), un organe administratif. Créé en 2013 par l'Etat, il a pour mission de faciliter l'accès aux logements aux coups économiquement faibles. Mais en

---

<sup>8</sup>Op.cit.

<sup>9</sup>Le CEFFAL est créé par arrêté du Premier ministre, le 19 août 2013.

en réalité il sert d'interface entre les promoteurs privés et les attributaires des lots. Le CEFFAL affecte des plateformes à équiper à des promoteurs privés après appel d'offres. Le promoteur du LEM sélectionné, doit, au titre de ses obligations, s'acquitter du coût de viabilisation de terrain et de la réalisation des fondations des futurs logements. Ces logements sont de taille comprise entre 3 pièces sur 80 m<sup>2</sup> et 3 pièces évolutives en 4 pièces sur 108 m<sup>2</sup>. Elles sont réalisées avec les réseaux d'amenée d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux pluviales et usées. Un plan type de 3 et ou 4 pièces est mis à la disposition du souscripteur qui est tenu de le respecter pour la construction obligatoire de son logement.



**Photo 2 : Un exemple de fondations LEM et de logements**

*Comme ici à Songon Kassemblé, au premier plan des fondations aménagées. Au second plan des logements témoins.*

### **3. Les conditions et modalités d'accès aux LEM**

L'une des questions sous-jacentes à ce type d'opération a trait à sa cible, laquelle détermine les conditions et modalités de sa mise en

œuvre. Sur ces différents aspects, les pouvoirs publics s'inscrivent dans une démarche de communication.

### **3.1. La cible des LEM**

D'après le Premier ministre Daniel Kablan Duncan :

« le concept de lotissements à équipements modérés, avec une forte implication du gouvernement à travers le ministère chargé du logement, et en liaison avec le secteur privé, est la solution toute trouvée pour produire en masse des logements à moins de 5 millions de FCFA et satisfaire ainsi la promesse du Président de la république en la matière. Les LEM ont pour cibles, les populations des zones à risques récemment déguerpies<sup>10</sup>, les habitants des quartiers précaires encore existant, les souscripteurs aux logements sociaux dont les dossiers ont été rejetés par la banque ou le promoteur, les travailleurs du secteur informel, les travailleurs du secteur privé ou public avec un salaire modeste<sup>12</sup> ».

Ce programme LEM vise donc les candidats aux logements sociaux qui n'ont pas été éligibles au système bancaire ou qui n'ont pas pu répondre aux conditionnalités des promoteurs immobiliers privés pour le paiement échelonné à tempérament. Ce sont généralement les personnes physiques à revenus irréguliers, des retraités et celles à revenu très bas ou encore, des personnes physiques en quête d'une première habitation principale à moindre coût. Les souscripteurs bénéficieront d'un contrat de bail à construction du foncier bâti avec les fondations sur un échéancier de 6, 12, 18 ou 24 mois maximum voire un différé de 36 mois pour le paiement du reliquat de 40% dû au CEFFAL. Mais avant, un apport personnel d'au moins 60% du coût de cession du LEM sera exigé aux souscripteurs retenus en fonction de leurs déclarations de revenus. Les terrains sur lesquels les opérations seront réalisées demeureront la propriété foncière du CEFFAL jusqu'à l'apurement

---

<sup>10</sup> Il s'agit des familles sinistrées suites aux pluies diluviennes de juin 2014. Elles habitaient les quartiers précaires à risques (Déclaration à la télévision nationale le 14 mai 2014).

des engagements des souscripteurs vis à vis du CEFFAL. Le transfert de propriété sera accordé aux souscripteurs qui auront soldé leur crédit. Le CEFFAL sollicitera alors l'établissement des ACD à leur profit auprès du Ministère de la Construction et du Logement.

A l'analyse, et concernant les cibles, ceux des LEM en cours d'exécution ne diffèrent pas fondamentalement de celles des années 1970, qui visait aussi « les économiquement faibles ». En effet,

« 90% des parcelles doivent être attribuées nécessairement à des salariés, dont 60% à des sociétés désireuses d'aider leur plus bas salariés en crise de logement à se loger correctement. Et 30% des parcelles doivent être attribués aux salariés eux-mêmes bénéficiant de la caution de leurs employeurs ou d'un groupe de 'bonne volonté'. 10% des parcelles sont destinées à des travailleurs indépendants sans caution ni garantie d'aucune sorte. Ce sont généralement des artisans et commerçants susceptibles d'introduire certaines activités dans les lotissements ».<sup>11</sup>

Par ce profil des acquéreurs, les promoteurs des LEM visaient à la mixité sociale des quartiers autant que leur mixité fonctionnelle, grâce notamment à l'incitation à la création d'emplois de proximité, nécessaire à l'institution d'une vie de quartier. En prenant en compte le secteur informel et ses animateurs, les LEM de 2013 tentent de reproduire le modèle qu'il y a quarante ans, à l'exception toutefois des quotas par statut d'employés. Ces choix renvoient-ils à des logiques de financement spécifiques, comme ce fut le cas dans les années 1970 ? Analysons le mode de financement des LEM.

### **3.2. Le financement des LEM**

Le financement du programme LEM est transféré vers les soumissionnaires intéressés (tab. 1). Un terrain équipé avec

---

<sup>11</sup> Kaba D Tidiane, 1983, idem

fondation LEM est évalué à 2 820 000 FCFA pour un logement de 4 pièces sur un terrain de 108 m<sup>2</sup>, et de 2 520 000 FCFA pour un logement de 3 pièces sur un terrain de 80 m<sup>2</sup>. Tout supplément de terrain est facturé aux souscripteurs à 15 000 FCFA le m<sup>2</sup>. Ces niveaux de contribution, situés dans un rapport de l'ordre de 60% du coût et des échéanciers observés, sont à la limite des pratiques usuraires.

**Tableau 1 : Les conditions de souscription aux LEM selon la taille des parcelles**

| <b>Condition de souscription</b>                                        | <b>Tailles des parcelles (en m<sup>2</sup>)</b> |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|
|                                                                         | <b>108</b>                                      | <b>80</b> |
| Coût de cession (en FCFA)                                               | 2 820 000                                       | 2 520 000 |
| Apport personnel à la souscription (60% du coût de cession en FCFA)     | 1 692 000                                       | 1 512 000 |
| Reliquat à payer après la construction (40% du coût de cession en FCFA) | 1 128 000                                       | 1 008 000 |
| Loyer à payer sur 36 mois avec frais de recouvrement (en FCFA)          | 35 000                                          | 30 000    |

Source : MCLAU, 2014

Le discours des autorités pose la question de la déclinaison même des économiquement faibles et des indigents présentés comme étant la cible des LEM. Ces derniers auront-ils les ressources financières pour faire face aux échéanciers et accéder à la propriété de leur logement ? Les inégalités de revenu paraissent fortement accusées, si l'on en juge par la segmentation sociale des revenus des ménages et les statistiques du BNETD : 60% des ménages en Côte d'Ivoire ont des revenus inférieurs à 150 000 FCFA, 25% ont des revenus compris entre 150 000 et 400 000 FCFA et 15% ont des revenus au-dessus de 400 000 FCFA.

On peut, dans ces conditions, redouter des pratiques de détournement, comme le révélèrent certains auteurs dans l'opération LEM des années 1970 (Antoine et al, 1987 ; Bergeron, 1991). Surtout pour les revenus inférieurs à 150 000 FCFA, et au regard des conditions et modalités d'accès aux institutions bancaires hors des institutions de Micro Finance (Manzo, 2016). Même si le régime de concession<sup>12</sup> ouvre la propriété foncière aux attributaires des LEM, ceux-ci se trouvent contraint par la durée du crédit immobilier qui ne peut excéder vingt ans.

A cette contrainte de financement, s'en ajoute une autre aux effets eux-aussi de portée sociale et financière elle aussi, la localisation des LEM.

#### **4. La périphérie, terre des LEM**

Si les LEM des années 1970 étaient concentrés à Yopougon (dans le secteur de Kouté, fig. 1), alors la lointaine périphérie de la capitale, ceux en cours depuis 2013 ont « une attirance » analogue, à savoir la périphérie. Toutefois, la localisation des opérations demeure plus dispersée aujourd'hui, répartie entre les territoires de quatre communes différentes. Djondoumin dans la commune de Bingerville à l'Est ; Biabou dans celle d'Abobo au Nord-est ; Adiopodoumé sur le territoire de Yopougon à l'Ouest ; enfin Kassembé à Songon toujours à l'Ouest (tab. 2).

---

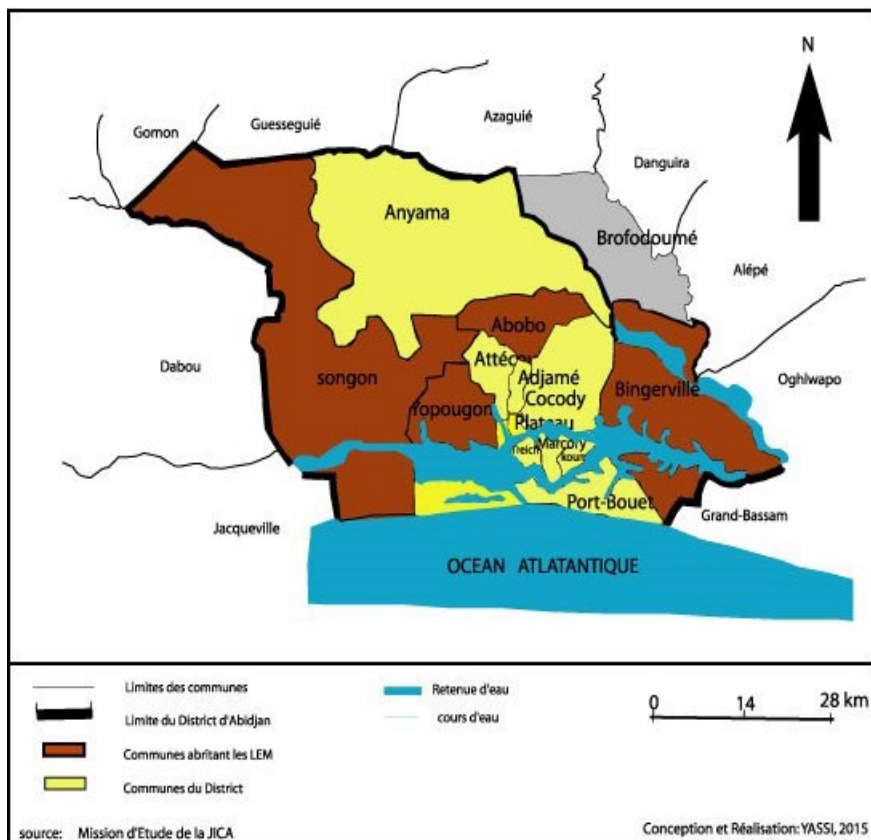
<sup>12</sup>Signalons que les LEM version 1970 avaient connu aussi des contraintes de financement notamment avec les banques. Les souscripteurs avaient été gênés par le régime du bail emphytéotique, au terme duquel les lots ne pouvaient faire l'objet d'hypothèque, en l'absence de titre foncier individuel. Voir sur ce point, Manou-Savina (1985) et Kaba Tidiane (1983)

**Tableau 2 : Répartition des sites-pilotes de réalisation des LEM dans le district d'Abidjan**

| Site                          | Superficie<br>(en ha) | Taille des<br>lots    |                      | Total       |              |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|--------------|
|                               |                       | 108<br>m <sup>2</sup> | 80<br>m <sup>2</sup> | N. Lots     | %            |
| Bingerville Djondoumin        | 3,94                  | 70                    | 88                   | 158         | 9,6          |
| Abobo Biabou route<br>d'Alépé | 8                     | 143                   | 220                  | 363         | 22,3         |
| Yopougon Adiopodoumé          | 7,20                  | 149                   | 295                  | 444         | 27,2         |
| Songon Kassemblé              | 11                    | 286                   | 382                  | 668         | 40,9         |
| <b>Total</b>                  | <b>30,14</b>          | <b>648</b>            | <b>985</b>           | <b>1633</b> | <b>100,0</b> |

Sources : MCLAU, 2014

La taille des opérations, mesurée par les superficies de terrains mobilisés révèle une inégale implantation de ces dernières sur les différents territoires communaux. Il ressort de l'analyse des données du tableau 2 que Songon-Kassemblé compte plus de lots (668) que les autres sites identifiés (Bingerville Djondoumin, Abobo Biabou, et Yopougon Adiopodoumé). Or cette localité est située à plus de trente kilomètres du centre-ville d'Abidjan (le Plateau) qui demeure le principal bassin d'emploi. Loger des populations déjà vulnérables en périphérie suppose l'inscription d'un tel projet dans une réelle politique urbaine métropolitaine, prenant en compte les conditions de mobilité des citoyens, en l'occurrence les migrations pendulaires. Il va se poser aux riverains un problème de mobilité et d'accessibilité. Pour cette raison, l'éloignement peut constituer un obstacle majeur à la réussite du projet. Car la distance constitue un facteur clé de l'intégration de l'habitat dans le tissu urbain. Cette variable est d'autant importante qu'elle avait été prise en compte par les initiateurs du projet LEM de Yopougon Kouté, dans le cadre de l'ambitieux projet de Yopougon.



**Figure 1 : distribution des LEM dans le district d'Abidjan**

En effet,

« l'esprit même des LEM a voulu que ceux-ci s'intègrent avec la plus grande facilité au cadre physique urbain. A vol d'oiseau le LEM 1 se situe à une dizaine de kilomètre du centre-ville. Toute cette zone est desservie par deux lignes de bus-30 et 40 qui ont des arrêts sur la voie principale à moins de 300 mètres du LEM 1 (...) et qui assurent la liaison avec le Plateau. »<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Kaba D Tidiane., 1983, Op.cit.

Outre l'éloignement, il se pose le problème de prolongements sociaux. Les habitants, dans un système fonctionnel doivent avoir des rapports intimes avec les équipements collectifs et les services qui sont les prolongements indispensables. Il s'agit des marchés, des centres de santé, des écoles, des aires de jeux et des foyers. Les enquêtes de terrain menées en 2014 révèlent, sur ce point, un décalage entre l'immobilier résidentiel, et les équipements, lesquels demeurent encore à l'état de projet.

Dans ces conditions, comprendre la carte des LEM conduit à orienter la réflexion sur les conditions techniques et budgétaires de la mise en œuvre de tels projets, précisons-le, de caractère social. D'après la littérature, le caractère social de l'habitat mobilise un ensemble de variables dont des mécanismes de financement qui peuvent contribuer à réduire les coûts de production (Yapi-Diahou, 1994). Dans ce cadre, les disponibilités foncières et les conditions de mobilisation des terrains ont toujours été des facteurs décisifs dans les arbitrages quant à la nature des opérations, leur ampleur, et les techniques de mise en œuvre. Par-dessus, les tendances même du marché financier, le recours de tous les intervenants dans le procès de la production de l'habitat, sont tout autant déterminantes.

Il est donc aisé de comprendre que les périphéries lointaines, à l'instar de Kassemblé ou Adiopodoumé, riches de leurs disponibilités foncières, soient plus attractives, face à des zones urbaines saturées, et théâtres de vives pratiques spéculatives. De plus, dans ces périphéries, la majorité des terrains relève encore du régime foncier coutumier, que la législation domaniale et foncière assimile à un simple droit d'usage reconnu à ceux qui les utilisent (Kangah, 2014 ; Yapi-Diahou et al, 2011 ; 2014 a & b). Aussi, l'État dispose-t-il d'une marge de négociation pour obtenir la libération à des conditions financières avantageuse des terrains concernés par ses projets, en l'occurrence le programme des LEM.

## **Conclusion**

Au total, notre réflexion sur les lotissements à équipements minimums ou modérés (dans sa version actuelle) a permis de mettre

en évidence leurs caractéristiques techniques, leurs promoteurs, leur cible, leur mode de financement et leur localisation. Le projet des lotissements à équipement minimum s'avère nécessaire pour faire face à la crise immobilière à Abidjan.

Le programme LEM devrait être une réponse à la « croissance vertigineuse et problématique » des quartiers précaires à Abidjan. Mais qu'il soit des années 2010 ou de 1970, la portée des programmes LEM ne peut qu'être limitée. Au demeurant, sa cible définie reste composite, au-delà du « générique » théorique « des classes modestes » en particulier. De plus ces programmes semblent moins s'inscrire dans des projets sociaux et urbanistiques structurellement pensées et régulièrement questionnés et ajustés. Une certaine logique de l'urgence, de s'assujettissement à des agendas non ancrés semble guider ces programmes. Les conditions d'émergence des projets, de leur mise en œuvre, leur localisation, constituent autant d'interrogations qu'une approche de ces expériences mobilisant scientifiques, gestionnaires et bénéficiaires permettrait d'éclairer. En effet, la question de l'habitat social et ses multiples enjeux cristallisés commanderaient une telle perspective. Les quartiers précaires perdurent dans le paysage de la métropole abidjanaise et ses habitants s'opposent farouchement à leur déguerpissement malgré les nombreux cas de sinistres (inondation ou glissement de terrain) signalés. L'expérience des LEM révèle l'exigence d'une ville pensée plus globale et intégrée ; l'habitat, dans la diversité de ses formes et des profils de populations drainées, n'en étant qu'une composante.

### Références bibliographiques

ANTOINE Ph., DUBRESSON A., MANOU-SAVINA A., (1987) : *Abidjan "côté cours"*. Paris, Orstom-Karthala, 267 p.

BERGERON R., (1991) : « *Évolution des politiques d'habitat dans le tiers-monde, 1960-1989 : le cas d'Abidjan* ». Thèse (Ph. D), Univ. Montréal, 245 p.

KANGAH J. J., (2014) : « *Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : désengorgement de*

*l'Etat et privatisation de la production de l'espace urbain* ». Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Bordeaux Montaigne, 336 p.

MANOU-SAVINA A., (1985) : « *Politiques et pratiques urbaines à Abidjan* ». Thèse de Doctorat de l'Université de Paris I Panthéon Sorbonne, 445p.

MANZO DJIBO A., (2016) : « *La microfinance dans une économie locale dominée par l'informel : le cas du Niger* », Thèse de doctorat, socio-économie, Paris, EHESS, 460 p.

YAPI-DIAHOU A., YASSI G.A., DOHO BI T.A., (2014) : « Les classes moyennes dans les périphéries d'Abidjan : La clientèle des promoteurs dans des espaces en recomposition », in Chaléard J.L. (dir), *Métropoles aux Suds, Le défi des périphéries?*, Paris, Karthala, pp. 115-132.

YAPI-DIAHOU A, KOFFI B.E ET KOFFI-DIDIA A.M., (2014) : « *La production du sol à Abidjan: du monopole d'Etat au règne du privé* » In Chaléard J.-L. (éds), *Métropoles aux Suds : le défi des périphéries ?* Paris, Karthala, pp.385-396

YAPI-DIAHOU A; KOFFI-DIDIA M.A.; KOFFI B.E. YASSI G.A., (2011) : « Les périphéries abidjanaises : territoires de redistribution et de relégation », in Chaléard J.L. (dir), *Les métropoles du sud vues de leurs périphéries*, Grafigéo n°2011-34, pp. 107-122.

YAPI-DIAHOU A., (2000) : « Baraques et pouvoirs dans l'agglomération abidjanaise », Editions l'Harmattan, Paris, 456 P.

YAPI-DIAHOU A., (1994) : *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : l'exemple de l'agglomération d'Abidjan* ; Thèse pour le Doctorat d'Etat ès Lettres et Sciences Humaines, Université de Paris VIII Saint-Denis, 718 p.

YAPI-DIAHOU A., (1984) : *L'habitat et le travail sur le travail sur le Plateau du Banco : signification d'un équilibre* », ORSTOM, Centre de Petit Bassam, 30 p.

YAPI-DIAHOU A., (1981): « Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Yopougon. Thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Université de Toulouse –Le-Mirail, 322p.