PN-AAR-486
ISN=37139

CONFERENCE REGIONALE SUR L'HABITAT EN AFRIQUE

Patronée par: Le Gouvernement de la Côte d'Ivoire

L'Agence pour le Développement International (Office de l'Habitat)

Avec la participation: du Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme et

du Bureau Regional pour l'Habitat et le Developpement Urbain, Office de l'Habitat

Palais des Congrès
Abidjan, Côte d'Ivoire

20-24 Avril, 1980

TABLE DES MATIERES

	Page
Introduction	iii
Programme	v
Séance d'Ouverture	1
Ouverture officielle de la Conférence par Son Excellence M. Désiré Boni, Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme	1
Allocution de Bienvenue par Son Excellence Madame Nancy V. Rawls, Ambassadeur des Etats-Unis en Côte d'Ivoire.....	4
Discours de Bienvenue par M. Albert N. Votaw, Directeur Adjoint pour l'Afrique Occidentale et Centrale, Office de l'Habitat.....	6
Première Séance de Travail	9
Restructuration: Présentation de l'ensemble du projet urbain d'Abobo Gare par M. Antoine Claude Ebah, Ingénieur, Société d'Equipement des Terrains Urbains (S.E.T.U.)	9
Deuxième Séance de Travail	17
Création d'un système de cadastre en Côte d'Ivoire par M. Nicholas K. Ekra, Directeur du Service du Cadastre, Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan	17
Fonctionnement du service du Domaine Urbain en Côte d'Ivoire par M. Siméon Koffi, Directeur, Direction Centrale du Domaine Urbain, Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme	28

Méthodes de recouvrement des coûts de création ou de la restructuration des lotissements économiques par M. Albert Ley, Conseiller Technique, Service de la Conservation Foncière, Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan 34

Troisième Séance de Travail 39

Parcelles neuves : Description du projet de développement mixte à Koumassi N.E. par M. Don Buu, Conseiller Technique, Société d'Equipement des Terrains Urbains (S.E.T.U.)..... 39

Quelques aspects du logement économique en Côte d'Ivoire par M. Jean Konan-Ferrand, Directeur Général, SICOGI 48

Quatrième Séance de Travail 59

Les opérations des Sociétés de Construction en Jamaique par M. Lancelot Reynolds, Directeur Général, Jamaica National Building Society 59

Résumé de la présentation faite par M. José Carlos Ourivio, Vice-Président, Union Internationale des Sociétés d'Epargne et de Prêts Immobiliers, Brésil. 64

Cinquième Séance de Travail 71

Projet de développement urbain - Aspect administratif du projet par M. Jean Baptiste Guedji, Urbaniste, D.C.U. 71

Allocution des Pays 75

Séance de Clôture 77

Allocution de Clôture par M. David McVoy, Directeur Adjoint chargé des opérations, Office de l'Habitat, USAID/Washington, D.C. 77

Liste des Participants 81

INTRODUCTION

Lors de la 6ème Conférence sur l'Habitat en Afrique tenue en octobre 1979, un bon nombre de délégués nous avaient fait part de leur opinion comme quoi la quantité d'informations échangées exigeait de plus amples possibilités de discussion et d'analyse. L'Office de l'Habitat a accepté de satisfaire ce besoin en co-parrainant une série de conférences régionales, colloques ayant pour but de se concentrer sur un seul sujet et de permettre un maximum d'échange et d'analyse de points de vue.

La première conférence régionale a été tenue à Abidjan en Côte d'Ivoire du 21 avril au 24 avril 1980. Elle avait pour sujet la mise en place d'un projet. Nous sommes très reconnaissants envers notre hôte, le Gouvernement de la Côte d'Ivoire de son chaleureux accueil et de sa franche analyse des H.L.M. ivoiriens.

C'est avec plaisir que l'Office de l'Habitat participe aux efforts menés en commun pour résoudre les problèmes mondiaux que pose l'habitat, et de publier ce rapport sur la conférence régionale d'Abidjan.

Bien sincèrement,

Peter M. Kimm
Directeur
Office de l'Habitat

PROGRAMME DE LA CONFERENCE

DIMANCHE 20 AVRIL

1530 - 1700 Inscriptions

LUNDI 21 AVRIL

0830 - 0930 Dernières Inscriptions

0930 - 1030 Séance d'Ouverture

Président: M. Albert N. Votaw, Directeur Adjoint pour l'Afrique Occidentale et Centrale, Office de l'Habitat

Participants: S.E.M. Désiré Boni, Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme
S.E. Madame Nancy V. Rawls, Ambassadeur des Etats-Unis en Côte d'Ivoire
M. Siméon Koffi, Directeur Général, Direction Centrale du Domaine Urbain
M. Kouakou Yao, Directeur Général, Direction Centrale de la Construction

1030 - 1200 Première Séance de Travail

Restructuration: Présentation de l'ensemble du projet d'urbain d'Abobo Gare

M. Antoine Claude Ebah, Ingénieur, Société d'Equipement des Terrains Urbains (S.E.T.U.)

1500 - 1630 Deuxième Séance de Travail

Création d'un système de cadastre en Côte d'Ivoire

M. Nicholas K. Ekra, Directeur du Service du Cadastre, Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan

Fonctionnement du service du Domaine Urbain en Côte d'Ivoire

M. Siméon Koffi, Directeur, Direction Centrale du Domaine Urbain, Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme

LUNDI 21 AVRIL (suite)

1700 - 1800 Méthodes de recouvrement des coûts de création ou de restructuration des lotissements économiques

M. Albert Ley, Conseiller Technique, Service de la Conservation Foncière, Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan

1900 Cocktail à la Résidence de l'Ambassadeur

MARDI 22 AVRIL

0830 - 1200 Visite du Chantier d'Abobo Gare

1500 - 1630 Troisième Séance de Travail

Parcelles neuves: Description du projet de développement mixte à Koumassi N.E.

M. Don Buu, Conseiller Technique, S.E.T.U.

1700 - 1800 Logements super-économiques

Quelques aspects du logement économique en Côte d'Ivoire

M. Jean Konan-Ferrand, Directeur Général, SICOGI

MERCREDI 23 AVRIL

0830 - 1200 Visite des Chantiers de Koumassi N.E. et de Marcory E.

1430 - 1715 Quatrième Séance de Travail

Financement de l'Habitat

Les opérations des Sociétés de Construction en Jamaique

M. Lancelot Reynolds, Directeur Général, Jamaica National Building Society

Présentation par M. José Carlos Ourivio, Vice-Président de l'Union Internationale des Sociétés d'Epargne et de Prêts Immobiliers, Brésil

1730 Inauguration de l'Exposition Habitat 80

JEUDI 24 AVRIL

0900 - 1030 Cinquième Séance de Travail

Problèmes particuliers pour développer et réaliser des projets de rénovation et pour créer des parcelles neuves et des projets super-économiques

Projet de développement urbain: Aspect administratif du projet

M. Jean-Baptiste Guedji, Urbaniste, Direction Centrale de l'Urbanisme

1500 - 1630 Allocutions des Pays

1700 - 1800 Séance de Clôture

Président: M. Albert N. Votaw, Directeur Adjoint pour l'Afrique Occidentale et Centrale, Office de l'Habitat

Participant: M. David McVoy, Directeur Adjoint chargé des Opérations, Office de l'Habitat, USAID/Washington, D.C.

2000 Dîner de Clôture à l'Hôtel Ivoire offert par le Gouvernement de la Côte d'Ivoire

Arrivée à la Séance d'Ouverture de l'Honorable Nancy V. Rawls, Ambassadeur des Etats-Unis en Côte d'Ivoire avec Son Excellence M. Désiré Boni, Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme et M. Albert N. Votaw, Directeur de RHUDO, Abidjan.

SEANCE D'OUVERTURE

Président: Albert N. Votaw, Directeur Adjoint, Office de l'Habitat, Afrique Centrale et Occidentale

Participants: Son Excellence le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme de la Côte d'Ivoire, Désiré Boni
Son Excellence l'Ambassadeur des Etats-Unis en Côte d'Ivoire, Nancy V. Rawls
Koffi Siméon, Directeur, Direction Centrale du Domaine Urbain
Kouakou Yao, Directeur, Direction Centrale de la Construction

OUVERTURE OFFICIELLE DE LA CONFERENCE PAR SON EXCELLENCE LE MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS, DES TRANSPORTS, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME DE LA COTE D'IVOIRE, MONSIEUR DESIRE BONI

Permettez-moi tout d'abord, au nom du Gouvernement Ivoirien, de souhaiter la bienvenue, sur notre terre, aux amis originaires d'Afrique et d'Amérique qui sont venus participer à cette conférence régionale sur l'habitat.

Qu'il me soit permis également de remercier le Gouvernement des Etats-Unis pour avoir choisi notre pays, afin d'y tenir les assises de cette rencontre qui, à travers l'analyse du Projet de Développement Urbain d'Abidjan, permettra de confronter nos expériences, et, j'en suis sûr , de renforcer les liens entre les hommes chargés des mêmes problèmes dans nos différentes contrées.

En ouvrant, à l'occasion de votre conférence, une semaine de l'habitat, la Côte d'Ivoire a voulu montrer son intérêt pour une question qui touche au coeur de tous les hommes et au souci de tous les Gouvernements.

Nous sommes parfaitement conscients de l'importance que prend l'habitat dans un monde où la population augmente rapidement et où les termes de l'échange se détériorent chaque jour un peu plus au désavantage des pays en développement.

Depuis son Indépendance, la Côte d'Ivoire a consenti d'importants efforts, investissant des sommes colossales pour se constituer un parc national de logements.

50.000 logements urbains et autant de logements ruraux ont pu être ainsi construits, avec l'aide de l'Etat et la participation financière d'organisations internationales ou de pays amis.

Les nombreuses expériences techniques que nous avons entreprises depuis 20 ans ont éveillé l'intérêt d'autres pays et ce n'est pas sans une certaine fierté que nous leur faisons visiter nos réalisations et nos chantiers, que nous leur ouvrons nos bureaux d'étude.

Mais cette fierté ne doit pas engendrer l'autosatisfaction.

La Côte d'Ivoire souhaite étendre encore plus l'intervention de l'Etat vers les classes défavorisées; mais la difficulté de maîtriser les coûts de construction et la lenteur de croissance des revenus des classes moyennes et des classes pauvres font que notre action a ses limites.

Nous restons néanmoins preneurs de toute forme d'expérience visant cet objectif et nous remercions l'USAID de nous y aider depuis 15 ans et de nous assurer de son concours dans l'avenir.

On n'en est pas moins contraint de constater que l'habitat n'est pas isolé du reste du contexte économique et social dans lequel il se réalise: il ne constitue que l'un des volets de la politique sociale d'un Gouvernement.

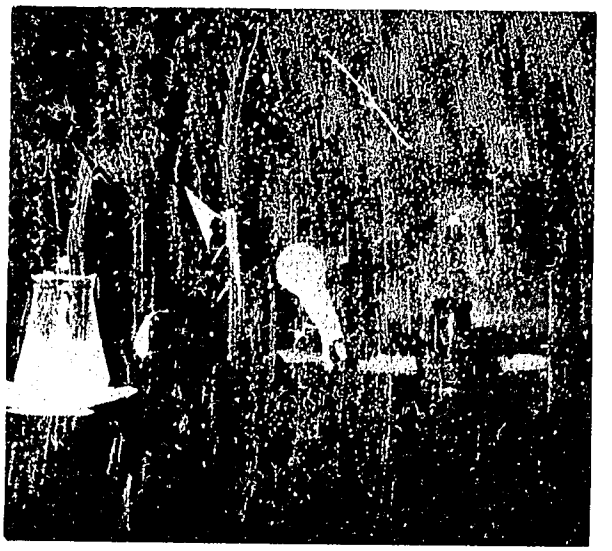
Les dispositions arrêtées dans ce domaine doivent être en harmonie avec celles qui sont prises dans d'autres secteurs et il appartient au Gouvernement, seul responsable des options fondamentales de sa politique d'habitat, de définir, là comme ailleurs, les populations qui doivent bénéficier de son aide.

Les politiques à mener en matière d'habitat doivent être spécifiques et se conformer aux habitudes de chaque pays.

Cela est particulièrement nécessaire dans nos pays de tradition et pour sa part, la Côte d'Ivoire a la volonté de maintenir le modèle de type libéral qu'elle a adopté sous la conduite du Président Houphouet Boigny et les conditions qui ont assuré la réussite qu'on lui reconnaît.

Des conférences comme celle qui s'ouvre aujourd'hui doivent permettre à ceux qui aident et à ceux qui sont aidés de réfléchir ensemble et de dégager des solutions originales, refusant les transpositions hâtives de solutions adoptées ailleurs, pour le plus grand bien de tous et de manière à se hisser à la hauteur des problèmes de la décennie à venir.

Je forme le voeu que les quatre jours de travail que vous allez consacrer en commun à l'étude du dernier projet d'habitat entrepris dans notre capitale vous permettront d'y parvenir et je déclare ouverte la conférence régionale de l'habitat en Afrique.



Son Excellence Monsieur Désiré Boni s'adresse aux déléguês à l'occasion de l'ouverture officielle de la Conférence.

ALLOCUTION DE BIENVENU DE SON EXCELLENCE L'AMBASSADEUR DES ETATS-UNIS EN COTE D'IVOIRE, MADAME NANCY V. RAWLS

C'est pour moi un grand plaisir d'accueillir les délégués des pays d'Afrique Centrale et Occidentale à cette Conférence sur l'Habitat organisée conjointement par les Gouvernements de la Côte d'Ivoire et des Etats-Unis. Vous êtes venus pour analyser et discuter des résultats d'une expérience innovatrice visant à résoudre les problèmes créés par l'urbanisation et l'habitat urbain en particulier pour les pauvres dans les grandes villes.

Il n'est pas utile de vous rappeler le problème que pose la création de logements décents pour les populations de ce continent. La population urbaine a plus que doublé en Afrique au cours des 15 dernières années. En Côte d'Ivoire, elle a triplé pendant la même période. Au cours des 15 prochaines années, les populations urbaines pauvres en Afrique Occidentale seront plus nombreuses dans les villes qu'à la campagne. En conséquence, j'imagine que vos organizations trouveront de plus en plus nécessaire de s'attacher principalement aux problèmes liés à la pauvreté et pas seulement à ceux de l'habitat, et que ceci affectera de manière importante vos programmes comme la politique de vos gouvernements.

Sous la direction du Président Houphouet-Boigny, la Côte d'Ivoire met en oeuvre de longue date des programmes d'habitats sociaux qui lui font honneur. Permettez-moi de rendre hommage aux réalisations de nos hôtes et, si vous le permettez, de rappeler l'aide modeste mais constante apportée par mon gouvernement au cours des 15 dernières années.

Nous avons commencé en 1965 par une contribution d'un million de dollars pour l'habitat rural - connue sous le nom de Prêt Américain - et depuis cette date, des prêts garantis de plus de 33 millions de dollars ont été affectés à divers projets d'habitat - c'est le plus important des programmes d'assistance américaine en Côte d'Ivoire.

Le Projet de Développement Urbain d'Abidjan qui vous sera présenté pendant cette Conférence représente seulement la réalisation la plus récente dans un secteur faisant ressortir, j'en suis certaine, une collaboration toujours étroite et amicale entre nos deux gouvernements.

Le Bureau de l'Habitat de l'AID a mis en oeuvre des programmes d'habitat pour un montant global de 193 millions de dollars dans douze autres pays africains, dont six se trouvent dans la région atlantique - le Caméroun, le Libéria, le Niger, le Sénégal, le Togo et la Zaire. Le personnel de la direction régionale de l'habitat, dont le siège est à Abidjan, s'efforce de pouvoir répondre aux demandes émanant de quatre autres pays.

Il m'a été indiqué que la première Conférence sur l'Habitat en Afrique s'est tenue à Abidjan en 1973, avec la participation de 20 délégués de huits pays africains. A titre de comparaison, la Conférence de cette année réunit 60 représentants de quinze pays d'Afrique Centrale et Occidentale.

Les représentants de nos hôtes, le Gouvernement de la Côte d'Ivoire, ont participé activement à chacune de ces Conférences. Nous leur sommes reconnaissants de parrainer celle de cette année qui, nous l'espérons, constituera un dialogue franc et fructueux.

Je suis heureuse de vous souhaiter la bienvenue, en formant des voeux pour le plein succès de vos entretiens.

DISCOURS DE BIENVENUE PAR ALBERT N. VOTAW, DIRECTEUR ADJOINT, OFFICE DE L'HABITAT, AFRIQUE CENTRALE ET OCCIDENTALE

Cette allocution portera sur deux points:

- Le Programme de Garantie de l'Habitat de l'AID

- et l'organisation de cette Conférence.

Parmi les activités de l'AID, le Programme de Garantie pour l'Habitat est unique dans son genre. Il permet aux institutions d'habitat des pays en développement d'emprunter sur le marché financier des Etats-Unis aux mêmes conditions que pour un américain moyen désireux d'acheter un logement. Les prêts sont accordés au même taux d'intérêt que sur le marché financier. Le remboursement est effectué en 30 ans, avec un différé d'amortissement de 10 ans. Les prêts ne sont liés par aucune obligation - ni celle d'acheter du matériel américain, ni celle d'utiliser les contructeurs américains. Les fonds peuvent être affectés à des dépenses locales aussi bien qu'à l'achat de produits d'importation.

La seule condition requise par le Congrès des USA est que le système de Garantie pour l'Habitat soit utilisé pour le financement de programmes qui soient à la fois équilibrés et accessibles aux économiquement faibles.

Depuis la création de ce Programme vers les années 60, l'AID a donné son accord à des programmes de garantie d'élevant à $1,2 milliard. La moitié de cette somme a été accordée depuis 1974 et a servi à la réalisation de programmes comme celui que nous examinerons pendant cette Conférence. Nous espérons que $175 millions seront à nouveau autorisés cette année.

Permettez-moi de constater ce paradoxe. Bien que de grosses sommes soient disponibles grâce au système de garantie de l'habitat, nous sommes presque tous d'accord que ces programmes en faveur des économiquement faibles sont très lents à organiser et à réaliser.

Est-ce possible que les fonds potentiellement disponibles par ce système de garantie dépassent les possibilités d'utilisation par suite de notre façon de traiter les problèmes d'habitat ?

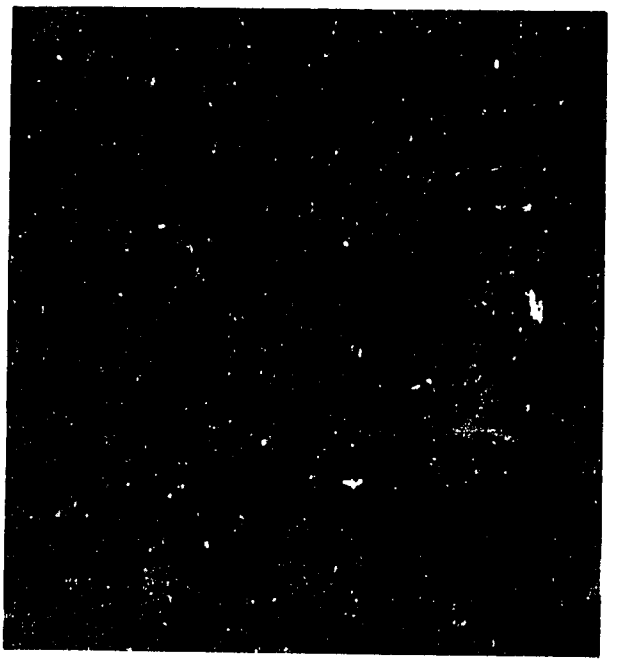
Permettez-moi de déclarer tout de suite que si les normes techniques restaient élevées et si les bénéficiaires n'avaient pas à assumer la totalité du coût de leur logement, alors je serais tout à fait d'accord pour déclarer qu'il est assez facile de dépenser des sommes illimitées. Malheureusement, une étude faite par les Nations Unies révèle que, bien que ces programmes soient conçus avec les intentions les plus louables, les logements sont rarement occupés par les économiquement faibles et l'expérience acquise dans nos pays montre que les besoins en subventions dépassent rapidement les ressources budgétaires, ce qui provoque le blocage des programmes.

Il est intéressant de noter que même en Côte d'Ivoire qui réalise un vaste programme d'habitat social, environ 90% des logements occupés par des économiquement faibles sont construits par le secteur privé - et cela avec profit. Serait-ce le manque de fonds qui nous empêcherait d'obtenir le même résultat, ou bien, comme je le suppose, ne serait-ce pas plutôt aux problèmes d'organisation et d'adaptation aux innovations que devrait se porter toute notre attention ?

Cela nous mène à l'organisation de cette Conférence. Nous sommes très reconnaissants au gouvernement de la Côte d'Ivoire de bien vouloir nous fournir l'occasion d'étudier le Projet de Développement Urbain. Nous espérons que l'étude détaillée de l'expérience acquise dans un pays nous permettra de repartir avec quelques idées pratiques pouvant être appliquées à la situation particulière de chacun de nos pays.

En limitant la participation aux pays de l'Afrique occidentale et centrale, nous espérons ainsi encourager le débat et les échanges entre les participants. J'attire aussi votre attention sur l'Evaluation du Projet qui vous a été distribuée et qui contient une analyse de l'opération.

En conclusion, permettez-moi d'exprimer encore une fois le plaisir que j'éprouve toujours à revoir tant de vieux amis.



M. Albert N. Votaw, Directeur Adjoint, Office de l'Habitat, Abidjan, prononce son allocution de bienvenue lors de la Séance d'Ouverture.

PREMIERE SEANCE DE TRAVAIL

Président: Malcolm Rivkin, Président, Rivkin Associates

Participant: Antoine Claude Ebah, Ingénieur, Société d'Equipement des Terrains Urbains (S.E.T.U.)

RESTRUCTURATION: PRESENTATION DE L'ENSEMBLE DU PROJET URBAIN D'ABOBO GARE

par A. C. Ebah, Ingénieur, S.E.T.U.

Monsieur Ebah a introduit sa présentation en rappelant les différentes idées générales importantes de son exposé à Monrovia à l'occasion de la 5ème Conférence sur l'Habitat en Afrique. Les thèmes généraux étaient: les origines et l'évolution du quartier d'Abobo Gare, les conditions de vie actuelles des habitants, l'identification du projet et les critères du choix d'Abobo Gare pour la restructuration.

Il a poursuivi par une description de l'évolution du projet au cours des deux dernières années.

"La trame urbaine a été respectée au maximum: cependant, dans certains cas, il a fallu modifier l'occupation du sol existant pour des raisons techniques. C'est ainsi que :

- le marché actuel et la gare routière qui l'accompagne sont situés à l'angle de la route Abidjan-Anyama et de la route d'Alépé, deux voies primaires dont la circulation automobile est très dense. Vue la circulation piétonne engendrée par le marché et la difficulté, voire l'impossibilité, de contenir les multiples activités parallèles qui se greffent autour de ce type d'équipement, il est apparu dangereux de conserver ce marché à proximité d'un noeud routier important. Comme le plan directeur de la zone prévoyait la percée d'une voie reliant le carrefour précité au collège d'Abobo au nord, il a été trouvé judicieux de placer le nouveau marché sur les ilôts traversés par cette voie, tout en doublant sa surface pour mieux l'adapter aux besoins nouveaux de la population.

Pour parer aux besoins en écoles, on a dû doubler la surface des terrains pour écoles, de 23.600 m2 à 47.700 m2. D'autres équipements, inexistants actuellement, ont été ajoutés; parmi ceux-ci, citons la mairie (3800 m2), le commissariat de police (3500 m2), les P.T.T. (3500 m2), les mosquées et autres cultes,

ainsi que d'autres réserves socio-culturelles.

- Afin de réduire les investissements du réseau de drainage, il a été prévu d'utiliser les cuvettes existantes comme bassin d'accumulation d'orages. La cuvette C8-1 au nord-ouest de la zone sera réaménagée en vue de cette fonction, ce qui entraînera le déguerpissement d'environ 25 parcelles inondables. Hors des saisons de pluie, cette cuvette sera d'ailleurs utilisée comme espace de loisirs.

Un règlement d'urbanisme a été conçu spécialement pour les opérations de restructuration. Il prévoit une servitude de reculement applicable à certaines voies entre 10 et 15 m d'emprise; dans les terrains libres de toute construction, il est interdit de construire dans les terrains compris dans les nouvelles limites d'emprise; dans le cas des terrains bâtis, les constructions comprises dans cette emprise sont frappées d'alignement avec interdiction de travaux confortatifs. Environ une voie sur deux est frappée de cette servitude de reculement. Les voies de moins de 10 m d'emprise ne sont par frappées de servitude de reculement, car cela laisserait trop peu de terrain pour la construction à court terme.

Les voies sont classées en trois catégories :

- tertiaire (voie T1): trafic inférieur à 300 véh/j

- secondaire (voie T2): trafic entre 300 et 1000 véh/j

- primaire (voie T3): trafic entre 1000 et 3000 véh/j et trafic lourd, bus SOTRA

L'emprise des voies est déterminée par l'état actuel des bâtis. La largeur des chaussées est de 10,5 et 7 m pour les T3, suivant le trafic, de 7 m pour les T2, et de 6 ou 5 m pour les T1, suivant la largeur d'emprise disponible. Le projet compte 4500 ml de T3 choisis en particulier pour que les circuits bus desservent bien la zone, 3200 ml de T2 et 12.200 ml de T1, soit au total 21.000 ml de voirie.

D'après les premières études du LBTP, les couches de fondation seront en sable argileux à 2% de ciment, de 10 cm d'épaisseur pour les T1 et 15 cm d'épaisseur pour les T2 et T3. Les couches de base seront en sable argileux à 4% de ciment, de 15 cm d'épaisseur pour les T1 et T2, et de 20 cm d'épaisseur pour les T3. Les couches de roulement seront en sand asphalt (3cm) pour les T1 et en enrobés denses pour les T2 (3cm) et T3 (4cm).

Visite du quartier d'Abobo Gare. Les délégués peuvent voir l'érosion des rues ainsi que les cours où sont empilées des briques en ciment pour les constructions à venir.

Les trottoirs de 2m de largeur sont constitués d'une fondation de sable argileux de 15 cm d'épaisseur, impregnée au cut back et revêtu de sand asphalt, sauf les T1 de 5 m de large, dont les trottoirs ne sont pas revêtus.

Le calcul des débits a été fait suivant les règlements joints à l'arrêté n° 5167/MTPTCU/DCA. La méthode rationnelle a été utilisée, avec Q = CIA.
Q = débit
C = coefficient de ruissellement, pris égal à 0,70 pour Abobo
I = intensité moyenne de durée égale au temps de concentration
A = surface de bassin versant

Une première estimation a montré que les réseaux enterrés, bien que coûtant environ 10 à 20% plus cher à la construction que les réseaux à ciel ouvert, sont néanmoins préférables à ces derniers, car de coûts d'exploitation nettement moins chers, et de conditions hygiéniques meilleures.

Les conduites en PVC seront utilisées de préférence à celles en béton car, malgré que le prix des fournitures soit plus élevé, le coût total de pose et fourniture est plus bas, et surtout, le temps de pose est raccourci considérablement, avantage très appréciable pour des travaux en zone urbaine.

La pose de réseaux d'assainissement sous les trottoirs, près des bâtis, pourrait présenter des problèmes quant à la stabilité des bâtis, nécessitant peut-être des travaux avec blindage, lents et coûteux, donc ne cadrant pas avec le caractère économique de l'opération. Dans ces cas-là, il a été jugé préférable de placer les réseaux sous chaussée, malgré les risques certains d'un tel emplacement: fatigue des conduites sous l'influence du trafic, danger créé par la perte des tampons de fonte, difficultés lors des réparations éventuelles.

Le réseau d'assainissement est séparatif. Celui des eaux usées permet l'évacuation gravitaire des eaux usées de l'ensemble de la zone jusqu'à la station de refoulement prévue au nord-est du projet. Il consiste en conduites en PVC de diamètre variant de 200 mm à 710 mm, plus de 150 ml de Ø800 mm en béton armé. La pente minimale retenue est de 5%, assurant les conditions d'autocurage. Les branchements sont prévus en tuyaux PVC Ø160 mm présentant une pente minimale de 3%. Le raccordement sur le réseau se fait soit directement sur les regards, soit sur le collecteur lui-même par l'intermédiaire des clips de branchements.

Le branchement sur le réseau d'assainissement d'eaux usées est obligatoire, car le terrain se prête mal au fonctionnement des fosses septiques. Ce raccordement devra se faire dans un délai de 5 ans, selon le règlement d'urbanisme.

Le réseau d'eau potable sera en PVC, les diamètres des tuyaux variant de 53/63 à 98,8/110. Il comporte tous les organes de manoeuvres et de sécurité: robinets, vannes, vidanges, ...
Il comporte des bouches d'incendie disposées à des emplacements stratégiques et couvrant toute la zone.

Si l'eau apparaît comme indispensable, l'électricité apparaît comme un élément de confort, sauf qu'il permet l'éclairage public et apporte la sécurité à la zone. Le branchement des particuliers est facultatif.

Les fondements juridiques des projets de restructuration sont

- l'ordonnance n° 77-615 du 24 août 1977, relative aux opérations de restructuration urbaine ;
- l'ordonnance n° 77-646 du 24 août 1977,prescrivant la restructuration de quatre quartiers d'Abidjan, dont celui d'Abobo Gare.

Ces deux documents juridiques demandent que pour chaque opération un Plan de restructuration soit présenté pour approbation au Conseil des Ministres. Ce plan de restructuration comprend un dossier financier, un dossier opérationnel et un dossier financier.

Le dossier foncier contient :

- l'état actuel des droits existants , réels et personnels, publics et privés

- le nouveau plan de lotissement du secteur et le règlement d'urbanisme
- l'état futur des droits énumérés plus haut
- le programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités devant être éventuellement déplacées, ainsi que la liste des propriétés ou parcelles devant être déplacées
- l'arrêté de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de restructuration valant enquête de commodo et incommodo.

Le dossier opération comprend le programme des travaux, le mode de réalisation de l'opération et le choix du Maître d'Ouvrage Délégué. Comme le projet est financé partiellement par la BIRD et l'USAID, l'opération devra se conformer aux accords passés avec ces organismes financiers ainsi qu'aux règlements ivoiriens.

Le dossier financier comprend les six titres suivants:

- bilan prévisionnel
- contribution monétaire prive
- contribution publique et échelonnement des versements
- droits et taxes fonciers
- impôt sur loyer et impôt foncier
- état prévisionnel de trésorerie.

Le bilan prévisionnel montre l'état, année par année, des dépenses et des recettes.

La contribution monétaire privée est payable par les propriétaires des parcelles à Abobo Gare et prend la forme:

- soit d'une indemnité de plus-value égale au maximum à la moitié des avantages acquis par les propriétaires par suite des travaux exécutés. Cette indemnité est payée par les propriétaires privés et recouvrée par les services chargés de la conservation foncière.
- soit d'une augmentation du prix de cession des parcelles domaniales qui n'avaient pas fait l'objet d'acte de concession. Cette contribution est recouvrée par les services chargés des recettes domaniales lors de la concession aux occupants des parcelles.

La contribution publique comprend plusieurs volets:

- La BSIE supporte entièrement les frais de déguerpissement;
- en outre, il aura à sa charge les coûts des VRD primaires,
- enfin, il payera pour les terrains d'équipement collectif.

Les droits et taxes fonciers sont les suivants:

- les frais de bornage et de morcellement, déjà inclus dans les coûts de l'opération
- les frais d'immatriculation qui sont, pour les concessions définitives, de 1,5% sur la valeur du terrain et des constructions et pour les concessions provisoires, de 0,6% sur la valeur du terrain

- les frais d'enregistrement de 10% sur la valeur du terrain à payer lors de la concession définitive
- à noter que tout droit payé au titre de la concession provisoire n'est plus payé à la concession définitive.

Les impôts sur loyer et impôts fonciers sont à payer annuellement. Ces impôts sont les suivants:

- contribution foncière sur la proprété bâtis	10%
- mainmorte	5%
- centimes additionnels	3%
- contribution nationale	2%
- taxe sur le revenu net des propriétés bâties	5%
- voirie	0,5%
- assainissement	10%
total	35,5%

Ces 35,5% s'appliquent sur la valuer locative réelle, après abattement de 40% pour la partie en location, et de 80% pour l'occupation personnelle par le propriétaire. Une exemption sera faite sur les quatre premiers impôts, de 5 ans pour le commerce, 10 ans pour la location et 20 ans pour l'occupation personnelle. Les propriétés insuffisamment bâties devront payer une surtaxe foncière sur la différence entre la valeur vénale et le triple de la valeur locative brute. Le taux de la surtaxe est de 4% les deux premières années, de 5% la troisième et de 6% la quatrième année.

Le financement de l'opération est assuré du côté ivoirien par le BSIE et le FSH, et par des prêts de la BIRD et de l'USAID. Les intérêts sur les déboursés FSH, BIRD et USAID s'élèvent à environ 8% par an. Le BSIE assume tous les frais de déguerpissement. Le financement des VRD primaires se fait par le BSIE (40%) et la BIRD (60%), celui des VRD secondaires et tertiaires par le FSH (40%), la BIRD (30%) et l'USAID (30%). Ces pourcentages ont été déterminés sur une première estimation montrant que les coûts en devises demandaient environ 60% des coûts totaux.

Monsieur Ebah a ensuite terminé sa présentation en décrivant les perspectives d'avenir.

La période de préparation de l'opération vient juste d'être terminée, après bien de tâtonnements, de recherches et d'argumentations. Les travaux vont commencer bientôt, attendus impatiemment par la population. Une fois ces travaux terminés et les comptes arrêtés, il sera alors temps de calculer les plus-values à faire payer aux propriétaires qui seront déjà tous identifiés par la Commission paritaire. Il est prévu qu'en cette occasion les locataires en partageront les frais avec les propriétaires sous forme d'une première augmentation de loyer.

Il est certain que les propriétaires profiteront ensuite des possibilités nouvelles qui leur sont offertes en se raccordant, volontiers aux réseaux électriques et d'eau potable, moins volontiers au réseau d'assainissement des eaux usées, et en profiteront pour procéder à une deuxième phase d'augmentation de loyer. Les locataires réagiront à

ces phases d'augmentation de loyer, les plus dénués en cherchant une autre zone d'habitat, les autres en augmentant leur taux d'effort, plus adapté aux aménités qui leur sont offertes. Il n'est pas exclu d'ailleurs que les uns et les autres, pour mieux profiter des nouvelles conditions de vie, consentissent à sacrifier quelque peu leur espace, et d'adjoignent d'autres compagnons pour partager leur logement et loyer. Cela conduira donc à une première densification de la zone.

Après un certain temps, il est certain que les propriétaires agrandiront leur concession. Comme cela se fera perpendiculairement aux voies, les servitudes de reculement éventuelles ne joueront pas. Cette étape conduira à une nouvelle densification de la zone, faisant passer à notre avis la densité de la zone de 360 habitants par ha actuellement à plus de 600 à moyen terme.

A plus longue échéance, les propriétaires vont certainement reconstruire leur concession. A ce moment-là, les servitudes de reculement joueront certainement, rétrécissant les surfaces constructibles et encourageant les propriétaires à regrouper leurs parcelles. Alors il sera temps de songer à refaire le plan d'urbanisme, en éliminant complètement les voies d'emprise faible.

Certes, l'opération aménera quelques inconvénients. Ainsi le taux d'effort moyen relatif au loyer passera de 11,3% à 13,0%, chiffre encore très acceptable si l'on admet que pour des zones pareilles un taux de 16% est admissible; en outre, la couche de la population la plus défavorisée pourra être amenée à se déplacer pour ne pas payer d'augmentation de loyer; cependant, on peut espérer que le déplacement sera infime, car cette population aurait encore la ressource de faire appel à d'autres pour venir partager leur logement et loyer. Cependant, en comparaison, les avantages de l'opération sont multiples:

- relèvement du niveau de confort des habitants du quartier, donc de leur état de santé et de leur productivité

- densification de la zone à court terme, contribuant par là à résoudre la question du logement à Abidjan

- développement plus ordonné du quartier

- embellissement de la capitale.

Une fois les travaux exécutés, il conviendra de suivre les développements dans la zone. Il est prévu qu'à cet effet, un observatoire sera installé à la Direction Générale de l'Urbanisme pour continuer à faire des sondages et suivre l'évolution du quartier, des loyers, des déplacements de

population et leurs causes. Une fois toutes les conséquences de l'opération connues, il sera alors temps d'en tirer les leçons avant d'appliquer la restructuration à plus grande échelle à Abidjan, ainsi qu'à certaines villes de l'intérieur.

Visite du quartier d'Abobo Gare

DEUXIEME SEANCE DE TRAVAIL

Président: Malcolm Rivkin, Président, Rivkin Associates

Participants: Nicholas Ekra, Directeur du Service du Cadastre
Siméon Koffi, Directeur, Direction Centrale du Domaine Urbain
Albert Ley, Conseiller Technique, Service de la Conservation Foncière

CREATION D'UN SYSTEME DE CADASTRE EN COTE D'IVOIRE

par Nicholas K. Ekra, Directeur du Service du Cadastre, Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan

Nous allons essayer dans l'exposé qui va suivre de montrer que le système de cadastre permet d'atteindre différents objectifs qui seront regroupés sous les rubriques ci-après:

1) consolidation nécessaire de la propriété avant les investissements

2) accroissement du volume des investissements grâce aux prêts hypothécaires

3) études de planification

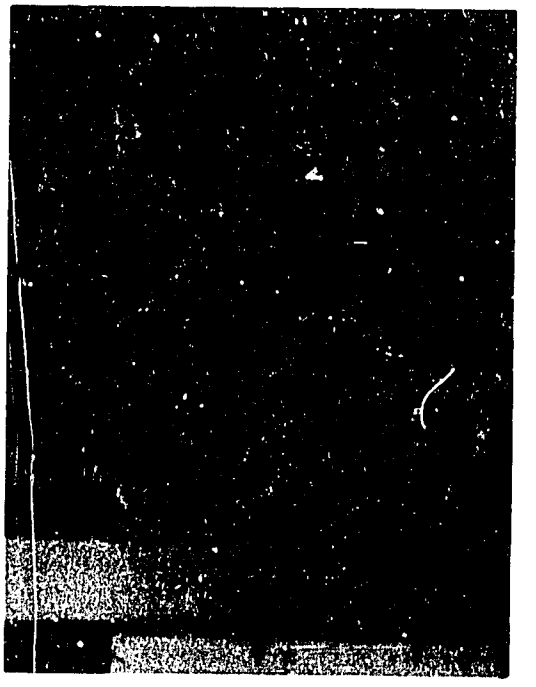
4) travaux d'infrastructure

5) inventaire du Domaine Public

6) fiscalité

Consolidation de la propriété avant les investissements

En Côte d'Ivoire, cette opération se fait par une procédure dite de l'immatriculation qui consiste à inscrire après trois mois de publicité sur des registres appelés "livres fonciers"



M. Malcolm Rivkin

chaque immeuble délimité sur le terrain, sous un nom et un numéro d'ordre particulier, avec les déterminations topographiques et juridiques propres à préciser exactement et définitivement le droit de son propriétaire. Sur chaque titre de propriété ainsi constitué , viennent se regrouper tous les droits réels et charges foncières intéressant l'immeuble: ainsi que les mutations ou modifications; un plan de l'immeuble est annexé au titre.

L'un des principaux caractères du régime est celui de la publicité. En effet, afin de purger tous les droits, il importe de faire une publicité aussi large que possible.

L'investisseur dispose alors d'une garantie de l'origine de la propriété, qui le met à l'abri de toute contestation.

Augmentation du volume des investissements grâce aux prêts hypothécaires

Dans nos pays, rares sont les organismes qui disposent des moyens financiers nécessaires au financement de leurs projets. Ils ont presque tous recours à des prêts qui sont généralement consentis sur garanties hypothécaires. Pour que cette garantie soit possible, il importe que les terrains soient immatriculés sur le livre foncier, ce qui permet de délivrer un titre de propriété, d'où l'utilité de procéder à l'immatriculation systématique des terrains immédiatement hypothé cables, la procédure d'immatriculation est réduite à une enquête d'une durée de trois mois, mais les délais de transmission, d'affichage de bornage et de publication du Journal Officiel allongent souvent ces délais jusqu'à un an.

Etudes de planification

Toutes les sociétés de Génie Civil et d'Etudes ont toujours eu besoin d'un Cadastre, donnant la représentation graphique de la zone intéressée dans tous les détails de son morcellement.

Etudes techniques des travaux d'infrastructure

Les études concernant les routes, les chemins de fer, l'urbanisme, les mises en valeur agricoles, sont accélérées par l'existence d'un cadastre préalable. En milieu urbain, les procédures d'expropriation ainsi que les négociations amiables sont facilitées par l'existence d'un cadastre comportant l'estimation des valeurs locatives et vénales des terrains et des constructions. Le coût des remodelations de quartiers peut être connu presque instantanément, ce qui facilite le choix des propriétés et des urgences.

Inventaire du domaine de l'Etat

L'inventaire précis du domaine de l'Etat qui indique à tout moment les terrains utilisés par l'Etat et ceux qui sont disponibles et peuvent être lotis par l'Etat ou mis à la

disposition des investisseurs ou des sociètés d'équipement, n'est réalisable qu'à partir d'un plan cadastral précis.

Utilité du cadastre en matière fiscale

Un cadastre polyvalent permet aussi une répartition juste de l'impôt foncier et de ses taxes annexes; certes en Afrique, le Cadastre a été créé d'abord pour identifier les propriétés à immatriculer: à partir de ces immatriculations on a établi les plans cadastraux. En Côte d'Ivoire, la première opération de ce genre a été effectuée en 1964 à Abidjan où près de 3000 parcelles ont été recensées et 80.000 fiches descriptives et estimatives d'immeubles établies; cet important travail qui avait à l'origine un but essentiellement axé sur la mise en ordre foncière s'est avéré très efficace pour la gestion de l'impôt foncier, la retombée fiscale de ce travail foncier a été récupérée en deux mois de plus-values d'impôts fonciers sans aucune aggravation de la charge fiscale: la classique déclaration foncière n'était plus un obstacle à une émission correcte, puisque l'administration détenait tous les éléments descriptifs pour l'évaluation d'office.

La Direction Nationale du Cadastre s'est vue assigner dès sa création trois objectifs fondamentaux, à savoir:

Technique, Juridique, Fiscal et Economique.

a) Attribution d'ordre technique

La Direction du Cadastre de la République de Côte d'Ivoire est chargée de la confection de tous les plans cadastraux, de la vérification et de l'archivage des documents techniques, exécutés par les géomètres privés, les particuliers et les collectivités, en vue de l'obtention de titres de propriété.

Elle coordonne, vérifie et centralise les travaux cadastraux à grandes échelles; elles est aussi responsable de la Banque des données immobilières.

b) Attribution d'ordre juridique

La Direction du Cadastre de Côte d'Ivoire est chargée, à la demande du Conservateur de la Propriété foncière et des hypothèques, de l'identification des propriétés à immatriculer, de la rédaction des procès-verbaux de bornage au cours de la procédure d'immatriculation.

Il existe de ce fait une liaison étroite entre la Direction du Cadastre et la Direction de la Conservation foncière.

Visite du quartier d'Abobo Gare

c) Attribution d'ordre fiscale et économique

La Direction du Cadastre est chargée de fournir des plans aux services administratifs:

- Service de Permis de construire

- Service des études de projets (Urbanisme, Travaux Publics, Postes et Télécommunications, Sociétés des Eaux, d'Électricité et d'Assainissement.)

En ce qui concerne son rôle fiscal, le faudrait noter que la Direction du Cadastre de Côte d'Ivoire est aussi chargée de l'assiette et du contentieux de la contribution foncière des propriétés bâties ainsi que de l'impôt général sur les revenus fonciers.

Confection des documents

Le Cadastre en Côte d'Ivoire est du type numérique. Toutes les limites levées par procédés terrestres sont connues en coordonnées, ce qui permet la reconstitution de ces limites en cas de contestation.

a) Triangulation

Le réseau généralement indépendant, est constitué d'un enchaînement de triangles dont les sommets sont tous stationnés. Il comporte une ou plusieurs bases (selon la forme du réseau et

la surface à couvrir). La densité des points de triangulation doit être de l'ordre d'un point par 100 ha environ.

1. Orientation coordonnées de départ

Les orientations sont faites par la méthode de l'azimut par la distance zénitale du soleil. Dans le cas d'une base unique, l'orientation se fait à une extrémité de la base mesurée, ou de la base amplifiée le cas échéant. Dans le cas de deux bases, l'orientation se fait à une extrémité de chacune d'elle. Un azimut seulement sert à l'orientation du réseau, l'autre étant considéré comme une orientation de contrôle.

Les coordonnées de départ d'un point de triangulation seront prises, à défaut d'un point astronomique existant dans le périmètre à lever, graphiquement sur une carte IGCI 1/50.000 ou 0/20.000 en choisissant un point dont l'identification n'est pas douteuse.

2. Observations

La matérialisation des points de la triangulation est faite suivant les normes de la Direction du Cadastre.

La base est aussi longue que possible sans toutefois dépasser la longueur moyenne des côtés du réseau. Elle est mesurée par un procédé de définition électromagnétique des distances donnant une précision relative de 1/25.000. En cas d'amplification, le report peut être de 1 à 3 si la figure est un quadrilatère et de 1 à 2 si la figure est un triangle. Les points de triangulation sont à répartir de façon à ce que les angles des triangles qu'ils définissent soient compris autant que possible entre 50 et 100 grades. En cas de dépassement de ces limites, il convient d'augmenter des séries de lecture sur les sommets.

Les observations angulaires sont faites au théodolite type Wild T2 par la méthode des tours d'horizon en 4 séries dans chaque position de la lunette. Les résultats sont reportés sur des feuilles d'observation fournies par la Direction du Cadastre

3. Calculs et tolérances

Les calculs sont effectués par la Direction du Cadastre en observant les tolérances aux levées à grandes échelles admises par les services publics.

Confection des documents cadastraux en Côte d'Ivoire à l'aide de l'informatique

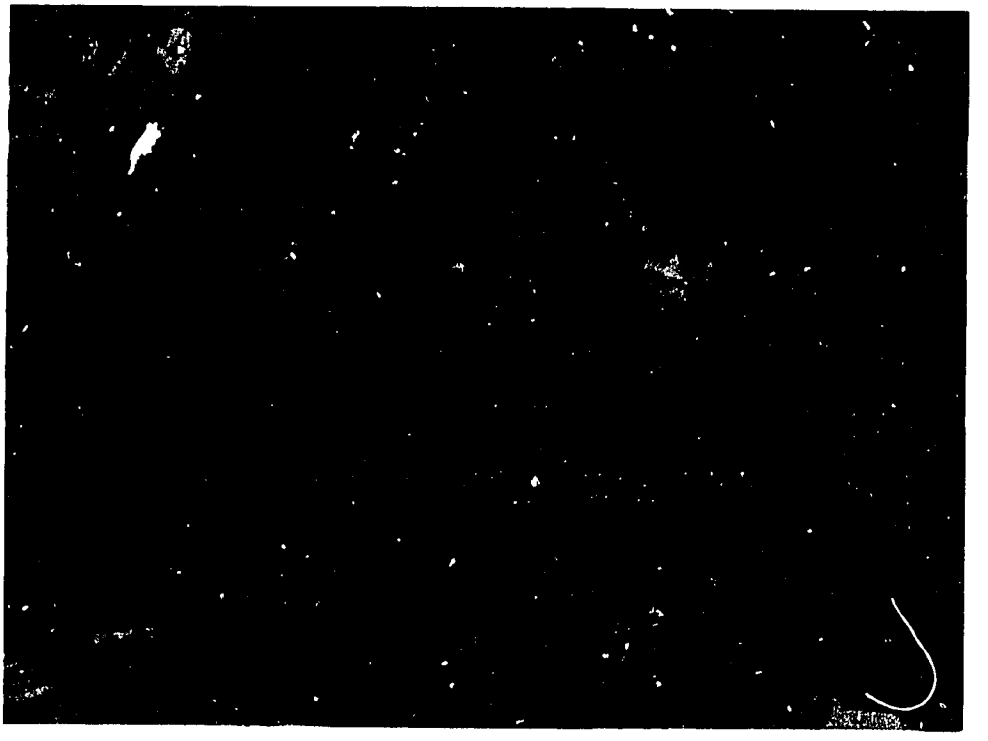
Le développement de la Côte d'Ivoire a imposé une connaissance complète et précise de tout le territoire national, et surtout des zones urbaines où l'évolution économique se fait plus vite.

Les principes fondamentaux de notre système sont :

- laisser la responsabilité des données à chaque service. Chacun devra donc gérer et mettre à jour les données dont il est responsable.

- empêcher autnat que faire se peut une centralisation des travaux qui nécessitent des moyens techniques et humains trop importants et qui peuvent donner à un service une importance qu'il n'a pas en fait.

- utiliser les procédés simples. Les systèmes sophistiqués doivent être sacrifiés pour le rendement et l'efficacité, le personnel qualifié nécessaire au départ a été limité à celui utilisé pour les tâches d'organisation, et de formation du personnel; car l'intégration définitive au système général ne pourra se faire que lorsque les données seront complètes et leur mise à jour assurée, sous peine de dégradation de l'ensemble. Notre but était aussi de ne pas tout faire en une seule fois, mais au contraire de définir un plan de travail sur plusieurs années afin de permettre une intégration rationnelle sans perturber les autres services.



Quelques membres de la délégation Camerounaise

Les contraintes que nous nous sommes imposés, pour la réalisation technique et le télétraitement étaient celles-ci:

Chaque information devra être:

- complète: l'oubli d'un renseignement géré par un service peut nuire à l'ensemble,

- actualisée: la mise à jour doit être rapide,

- fiable: la marge d'erreur sur chaque élément doit être telle que l'erreur sur l'ensemble soit acceptable et accessible à tous: tout ce qui n'a pas un caractère confidentiel doit pouvoir être consulté par tous facilement et non réservé à des spécialistes.

L'élément fondamental est la parcelle, définie comme un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire et ayant une même affectation ou mode de Culture. En Côte d'Ivoire, le cadastre définit chaque parcelle avec les coordonnées des bornes dans un système cadastral national unique.

L'utilisation du télétraitement permet une utilisation décentralisée de la banque. Trois écrans ont été installés à la Direction des Impôts dont deux pour le Cadastre, permettant:

- de connaître à tout moment la situation d'un contribuable vis-à-vis des impôts fonciers,

- de connaître ce que possède un propriétaire donné en Côte d'Ivoire,

- de connaître ce que supporte une parcelle (bâtis, occupation au sol, etc...),

- de connâitre la situation juridique d'une parcelle,

- de créer ou mettre à jour dès reception de l'avis les parcelles,

- d'enregistrer les immatriculations.

En plus de ces traitements en direct, des applications informatiques assument:

- la prise en compte des levés sur le terrain avec calculs de coordonnées surface, compensation,

- la mise en forme du fichier des dossiers techniques et des titres fonciers.

A part l'information fiscale directe par le télétraitement, de nombreuses demandes ponctuelles ont pu être résolues.

- Prix de revient de dédommagement pour l'élargissement d'une avenue (voie triomphale).

- Gestion des baux administratifs du domaine urbain,

- Liste des candidats possibles à l'attribution d'un terrain, etc.

D'un point de vue informatique, tous les renseignements sont liés par les identificateurs. Ceux-ci permettent l'accès des renseignements à partir d'un critère quelconque (N° de titre foncier, n° de parcelle, n° contribuable, etc.).

c) La table traçante de plans

Imaginés au départ comme un prolongement de la banque de données immobilières, l'importance de la cartographie numérique s'avère considérable. Elle est en effet l'image de l'intégration des données. Pour répondre aux objectifs généraux:

- les plans ne sont pas enregistrés comme un dessin, mais comme une suite de bordereaux (bornes, tracés, levés),

- des options permettant de choisir tel dessin ou tel autre.

Les plans d'essais sont simplifiés et la préparation d'un dessin accélérée au maximum, en éliminant les solutions coûteuses en temps.

1. Cartes levées au digimètre

Les bâtiments reportés sur les plans sont levés au digimètre et tracés avant correction. Ceux-ci sont numérotés par l'ordinateur. Un programme spécial efface à la demande des bâtis mal levés qui seront repris au digimètre. Divers levés peuvent être tracés ensemble afin de reconstituer tous les éléments, et si tout est bon, fusionnés en un seul fichier de dessin. Textes, éléments de situation peuvent être à volonté ajoutés. Tous les points levés au digimètre sont calculés en coordonnées.

2. Données connues sur l'ordinateur

Tous les dossiers de titres fonciers sont enregistrés depuis 1972 par ordinateur. L'extraction de ces données permet de dessiner un plan foncier en choisissant lieu, échelle, orientation, etc... Ces plans de l'existant peuvent s'ajouter aux levés sur digimètre, car toutes les données sont connues en coordonnées nationales. Un

fichier des sections permet de tracer à la demande des limites de la ou des sections.

Les nouveaux dossiers techniques contrôlés et enregistrés sortent sur imprimante avec calcul des distances, angles, gisements et surfaces. Le dessin sort en même temps sur le traceur avec une échelle normalisée, calculée pour faire entrer le plan dans un forms 21 x 27 cm.

Une transformation de ces dossiers sous forme de bordereaux de tracé permet une mise à jour automatique du tracé des sections déjà existantes. Il est dès lors possible:

- soit de compléter la section déjà dessinée par la mise à jour,

- soit de tracer entièrement la section si les mises à jour sont estimées trop nombreuses.

3. Levés de nouveaux plans

Trois bordereaux permettent de créer de nouvelles données. Les points de référence sont connus en coordonnées.

Une table de code permet de choisir le symbole à dessiner (borne, arbre, etc...). Les tracés permettent de définir les bornes des bâties, des lots, des parcelles, etc. Une table de code permet de sélectionner le tracé ou le dessin dans la surface. Les nouvelles sections sont calculées par ce moyen. On peut à partir de ces données tracer les plans à la demande:

- avec ou sans numéros de points, avec impression des coordonnées,

- échelle ou non, orientation au choix,

- extraits ou dessin entier,

- plan cadastral, foncier, assemblage, ou autres,

- plusieurs épaisseurs de trait ou couleurs, etc...

Toutes les sections de villes cadastrées en Côte d'Ivoire sont ainsi enregistrées et mises à jour automatiquement.

d) Le système général

Le système général est conçu afin d'intégrer des données provenant de divers horizons et de formes différentes:

- données de géomètres,

- bordereaux de tracé,

- ruban de digimètre,

- dossiers techniques provenant de l'ancienne chaîne sur IBM.

La capacité de ce matériel nous a permis d'entamer le cadastre digital des conduites souterraines. En effet, le développement du traitement des informations par ordinateur a ouvert en Côte d'Ivoire une nouvelle voie bien meilleure du Cadastre général des conduites souterraines. Cette nouvelle méthode, encore au stade expérimental en Côte d'Ivoire, se caractérise par l'automatisation des travaux de géométrie, de calcul, de cartographie qui lui confère les avantages suivants:

- les travaux de géométrie et de calcul effectués dans un temps très court, respectent rigoureusement les normes fixées ou demandées;

- les originaux des plans sont plus exacts, leur remplissage, leur forme de traitement et leur échelle peuvent changer suivant l'usage.

Pour conclure, nous pouvons dire avec certitude que le Cadastre constitue un des investissements les plus rentables qui soit: qu'il s'agisse des problèmes fiscaux, techniques, de planification, de mise en ordre foncière, ou d'urbanisme; en considérant les plus-values en matière de fiscalité foncière, on constate qu'il constitue une rentable opération de pré-investissement et qu'il est même un préalable à tout investissement harmonieux et stable ayant pour résultante l'arrivée des capitaux étrangers;car seule la délivrance de titre de propriété peut garantir la sécurité de leurs droits fonciers, et leur permettre d'obtenir des prêts hypothécaires qui non seulement accélèrent, mais aussi augmentent les opérations de mise en valeur.

Il est donc très important que les pays en développement se penchent sur les conditions de réalisation systématique de cadastres polyvalents: cette opération de pré-investissement ne devra pas être réalisée par des organismes en ordre dispersé d'où résulteront des doubles emplois, surtout dans les dépenses; mais au contraire devra être établie une liste des besoins de chaque organisme en partant d'une planification qui utiliserait comme élément de base un fond de plan unique: ce qui permettra une connaissance plus précise, des zones réservées aux investissements, d'où une accélération des études préliminaires entraînant des mises en valeur rapides.

Trois délégués ivoiriens (ils étaient plus de 90 à assister à la Conférence).

FONCTIONNEMENT DU SERVICE DU DOMAINE URBAIN EN COTE D'IVOIRE

par Siméon Koffi, Directeur,
Direction Centrale du Domaine Urbain

Introduction

En Côte d'Ivoire, l'Etat est propriétaire des terres immatriculées à son nom et celles qui ne sont pas immatriculées. C'est ce qu'affirme l'article permier du Décret du 15 november 1935: "Les terres vacantes et sans maîtres appartiennent à l'Etat". Il en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application, soit des dispositions du Code Civil, soit des décrets du 8 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de 10 ans.

En attendant la promulgation du Code Domanial en cours d'étude, les seuls textes en vigueur en matière de gestion du Domaine Privé de l'Etat sont le Décret du 15 novembre 1935 et son arrêté d'application du 9 juillet 1936 et les dispositions du Code Civil.

La Direction Centrale du Domaine Urbain

La gestion du domaine privé urbain de l'Etat est de la compétence de la Direction Centrale du Domaine Urbain dans le cadre des attributions du Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme. Notre propos se limitera volontairement aux problèmes de l'utilisation du Domaine privé de l'Etat par les particuliers. Nous distinguons entre trois modalités possibles.

A/ Concession avec transfert de propriété;

B/ Concessions sans transferts de propriété, mais avec accès au bail emphytéotique;

C/ Les autres modes de mise à la disposition des particuliers de terrains domaniaux.

Dans l'ensemble, la Direction Centrale du Domaine Urbain est chargée de la tenue de l'inventaire permanent des terrains constituant le Domaine Urbain.

- de l'instruction en rapport avec les commissions instituées à cet effet des demandes d'attribution de terrains urbains de toute nature;
- de la rédaction et du contrôle de toutes décisions d'attribution et actes de concessions provisoires et définitives ainsi que des baux emphytéotiques des terrains urbains de toute nature;
- de la rédaction des baux à particulier des bâtiments appartenant à l'Etat;
- du contrôle de l'utilisation et de la mise en valeur des concessions provisoires;
- de l'instruction des dossiers relatifs aux acquisitions immobilières de l'Etat et de toutes les questions relatives aux déguerpissement et recasement en rapport avec la Direction Centrale de l'Urbanisme et de la Direction des Affaires Administratives et Financières.

Pour l'accomplissement de ces différentes tâches, la Direction Centrale du Domaine Urbain a mis en place 7 sections dont:

La Section 1

- reçoit les demandes de terrain à usage d'habitation dans la zone urbaine d'Abidjan, instruit ces dossiers jusqu'à l'intervention de la Commission d'Attribution.

La Section 2

- rédige les arrêtés de concessions provisoires et de locations précaires pour les lots de la commune d'Abidjan;
- instruit les dossiers d'acquisitions immobilières ou de vente par l'Etat d'un bien lui appartenant à un particulier; (rédaction des actes de vente de gré à gré);
- rédige les actes de mise en réserve au profit des services publics.

La Section 3

- rédige les arrêtés de concession définitive pour tous les terrains urbains où qu'il soient situés en Côte d'Ivoire;
- rédige les actes de transfert entre vifs dans des cas bien précis;
- instruit les dossiers de constat de mise en valeur.

La Section 4

- rédige les arrêtés de concessions provisoires des terrains des villes de l'intérieur et de ceux d'Abobo Gare et de Youpougon.

La Section 5 ou Section Industrielle

- instruit les demandes de terrain à usage industriel, commercial, culturel et confessionnel;
- rédige les arrêtés de concession provisoire et les baux emphytéotiques après la mise en valeur de ces terrains;
- tient à jour le registre des attributions des lots en cause.

La délégation nigérienne

La Section 6

- rédige les lettres d'attribution des terrains situés dans les zones non loties, des délaissés de voirie;
- rédige les actes de mise en demeure et de retrait de lots.

La Section 7 ou Technique

- émet les ordres de recettes en vue de l'obtention des extraits topographiques;
- procède au constat sur les terrains litigieux;
- participe à la mise à jour des mappes, des fichiers, des répertoires et des registres d'attribution des lots;
- effectue des états de lieux sommaires.

Nous allons maintenant aborder les différentes modalités de gestion du Domaine:

Modes de gestion:

Sous les réglementations antérieures au décret de 1935, les concessions provisoires étaient consenties en dehors du domaine sous réserve des droits de tiers. Mais les concessions définitives ne peuvent être accordées qu'après incorporation préalable du terrain dans le domaine par l'immatriculation au livre foncier au nom de l'Etat. Cette obligation résulte en fait de l'article 5 du décret foncier du 26 juillet 1932 qui dispose que l'immatriculation des terrains est facultative, en principe elle devient "exceptionnellement" obligatoire dans le cas d'aliénation.

Pour la sécurité des opérations foncières l'interprétation des textes a permis de rendre obligatoire l'immatriculation même avant l'octroi de la concession provisoire.

A côté des concessions avec transfert de propriété, il existe également des concessions sans transfert de propriété. Je veux parler des baux emphythéotiques. Cette innovation a été introduite par l'arrêté du 31 janvier 1938 qui dispose que désormais l'Administration peut refuser le transfert de la propriété de l'Etat au particulier au moment de la concession définitive.

En Côte d'Ivoire, le régime du bail emphytéotique est appliqué aux terrains des zones industrielles et à San-Pédro. Il s'agit ici d'une mesure d'avant-garde que les pays européens n'ont adoptée qu'après la 2ème guerre mondiale.

Le bail emphytéotique consenti pour un minimum de 18 ans renouvelable est une garantie sûre au niveau des banques et des organismes financiers car il couvre largement les périodes du prêt qui n'excèdent généralement pas 15 ans. Il impose une mise en valeur permanente et peut freiner la spéculation (impossibilité de sous-louer ou de vendre sans autorisation de l'Administration).

D'autres modes de gestion du Domaine, très peu usités, existent. Il s'agit du permis d'occuper dans les centres lotis non immatriculés. D'après le texte de 1936, ce droit est réservé aux commerçants et industriels et n'autorise que des installations temporaires sur une parcelle inférieure à 2.500 mètres carrés. Cette pratique n'existe pratiqement plus.

- des locations précaires dans les centres non lotis avec tous les risques et périls;

- des locations ordinaires dans les conditions de droits communs tous immeubles domaniaux urbain;

- enfin les permis d'habiter créés par un arrêté spécial à la Côte d'Ivoire pris le 23 mars 1909 modifiés par deux arrêtés de 1921 et 1943. Ce texte avait été pris en faveur de la majorité des africains illettrés et économiquement faibles qui ne peuvent pas faire face aux redevances annuelles, aux prix de cession des terrains, aux droits de timbres et d'enregistrement ainsi qu'aux frais de délimitation. Un autre inconvénient des autres modes de gestion, l'arrêté doit être signé par l'autorité centrale. Pour simplifier, le Permis d'Habiter a été créé qui n'exige la constitution d'aucun dossier; il est gratuit, dispensé de timbre, d'enregistrement et d'impôt. On notait l'absence d'obligation de mise en valeur. Il comportait cependant des inconvénients. C'est un droit accordé intuitu personae et ne peut être accepté en garantie hypothécaire.

En Côte d'Ivoire, les terrains sont attribués par le Ministre chargé de la Construction ou les Préfets et Sous-Préfets sur proposition d'une Commission compétente instituée par un Décret présidentiel.

La Direction Centrale du Domaine Urbain assure le secrétariat des différentes commissions siégeant à Abidjan. En cette qualité, elle rédige les procès-verbaux et les lettres d'attribution de lots.

Gestion Informatique

Le volume de dossiers gérés par le domaine urbain étant devenu important, il est apparu nécessaire d'automatiser cette question. D'abord les demandes de terrain au niveau de la capitale. Au 31 décembre 1974, il y avait environ 20.000 demandes cumulées non satisfaites. Il était devenu impossible de les suivre manuellement et de continuer à recevoir de nouvelles demandes. C'est pourquoi le Ministre chargé de la Construction, en accord avec son collègue des Finances, a confié l'étude de la gestion sur ordinateur à la SINORG et à Louis Berger International. Toutes les demandes sont reçues au Domaine Urbain sur des fiches qui ont été commandées sur nos indications à l'Imprimerie Nationale. Après les avoir correctement remplies, elles sont reprises sur un bordereau et transmises à l'Office Central de la Mécanographie qui les fait passer sur une bande magnétique. Des accusés de réception sont envoyés tous les quinze jours aux demandeurs. Au bout de 18 mois, si aucune suite n'est donnée à la demande, une actualisation de la demande s'impose, sinon elle devait être annulée d'office. Entre temps si certaines données (salaires, revenus, adresse) venaient à changer, le fichier doit subir les mêmes changements sur présentation des pièces justificatives. Tous les mois, l'Office Central de la Mécanographie nous délivre un listing de tous les demandeurs par ordre alphabétique, un listing par quartier, un listing par ordre chronologique et une répartition des demandeurs selon leurs revenus et leur âge. Cela permet à la Commission d'attribution des lots d'avoir tous les éléments objectifs actualisés sur chaque demandeur au moment où la Commission se réunit. Au fur et à mesure que les demandes sont satisfaites, elles sont retirées du circuit.

Rapports avec les autres services

Par décrets du 20 juillet 1900 et 24 juillet 1906, il a été créé en Côte d'Ivoire le livre foncier, conséquence du régime de l'immatriculation qui devient obligatoire lorsqu'un particulier acquiert la pleine propriété de terrains domaniaux. En Côte d'Ivoire cette immatriculation est requise par le Service des Domaines et suppose l'établissement d'un dossier technique d'immatriculation confectionné soit par les services topographiques administratifs, soit par un géomètre privé

agréé. Ce dossier, transmis à la Conservation foncière est soumis à la vérification des services du cadastre qui doivent identifier le terrain physiquement. Lorsque cette procédure a abouti à la création d'un titre foncier au nom de l'Etat, l'arrêté est pris par le Ministre chargé de la Construction. Cet arrêté doit être enregistré et publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire. Des amplifications sont ensuite transmises au Conservateur de la propriété foncière pour insertion des droits réels et l'encaissement du prix du terrain.

En guise de conclusion, est-il besoin de rappeler que devant l'accélération du développement immobilier en Côte d'Ivoire, il n'est pratiquement plus possible de faire face avec les méthodes administratives traditionnelles au rythme d'augmentation du nombre de titres fonciers créés ou à créer. Il apparaît urgent que tous les services concernés par ces problèmes soient au même diapason. Les services du cadastre et ceux du Domaine Urbain ont pris un sérieux départ en utilisant l'ordinateur. La Conservation Foncière devrait en faire autant car l'encadrement juridique des particuliers utilisateurs est primordial. Je l'ai dit plus haut, le régime domanial et foncier peut jouer un rôle d'accélérateur du développement en attirant les investissements. Le recensement général des droits immobiliers facilite aussi bien les études de planification que celles d'urbanisme. L'exemple des quartiers où se déroulent les opérations de restructuration devrait inciter les pouvoirs publics à mettre en place une infrastructure domaniale et foncière adéquate, permettant la connaissance immédiate de l'état des lieux.

Quelques délégués (au premier plan, le Sénégal)

METHODES DE RECOUVREMENT DES COUTS DE CREATION OU DE RESTRUCTURATION DES LOTISSEMENTS ECONOMIQUES

par Albert Ley, Conseiller Technique; Service de la Conservation Foncière, Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan

Devant l'accroissement rapide de la population des villes et la nécessité de fournir un logement économique aux catégories professionnelles ayant un salaire de base le minimum vital, la puissance publique s'est essentiellement attachée, dans une première étape, à créer de nouveaux lotissements.

Cependant, pour ne pas étendre trop rapidement les lotissements existants, il a été envisagé aussi de réaménager les lotissements anciens pour les densifier et y fixer la population qui y habite, afin de ralentir le rythme de créations de nouveaux quartiers périphériques.

La réalisation de nouveaux lotissements et la restructuration des lotissements anciens exigent toutefois une mise de fonds que la collectivité publique ne peut supporter en totalité. Devant l'insuffisance des crédits budgétaires affectés à la réalisation des lotissements, les attributaires de lots ont proposé eux-mêmes de participer aux dépenses d'équipement en payant une taxe d'équipement.

Pour les lotissements neufs, cette taxe se présente sous forme d'augmentation du prix de cession du terrain. Il n'existe pas de problème de procédure, seulement un problème de recouvrement. Il serait nécessaire de disposer d'agents de poursuite qui pourraient se déplacer sur le terrain pour procéder aux encaissements et procéder éventuellement aux saisies, comme en matière de recouvrement des taxes municipales, qui semble fonctionner très efficacement.

En ce qui concerne les lotissements déjà attribués et occupés, une procédure mensuelle de recouvrement des coûts a dû être créée, puisque légalement on ne peut imposer aux attributaires d'autres charges que celles qui leur ont été imposées comme condition de l'attribution de lots. Toutes les sommes dues ont été versées avant l'attribution. Les intéressés ont donc rempli leurs obligations contractuelles.

La solution a été trouvée par les deux textes ci-après:

1) une ordonnance n° 77-61 T du 24 août 1977 portant réglementation des opérations de restructuration urbaine.

2) un décret n° 77-646 du 24 août 1977 prescrivant la restructuration de quatre quartiers d'Abidjan.

Ces deux textes comportent les dispositions ci-après permettant d'exiger des bénéficiaires des restructurations une certaine participation aux dépenses correspondantes.

Les modalités d'assiette et de recouvrement des coûts, prévues par ces deux textes sont les suivantes:

1) un dossier financier détermine le prix de revient total de l'opération de restructuration (art. 7 de l'ordonnance). Ce prix de revient total est divisé par le nombre de m2 de terrains attribués à des particuliers, pour déterminer le prix au m2 de l'opération.

2) l'article 21 de l'ordonnance a fixé la contribution de chaque attributaire à un maximum de 50% des coûts de l'infrastructure interne de lotissement. L'article 3 du décret d'application dispose que pour les lotissements d'Abobo Gare, Abidjan Nord, Pelieuville et Port Bouet II, c'est ce maximum de 50% qui est retenu. Ce dit-article précise aussi que par infrastucture interne du lotissement il faut entendre tout équipement propre au lotissement, à l'exclusion des infrastructures primaires et des équipements collectifs.

L'article 6 du décret d'application donne le détail des coûts qui entrent dans le calcul de la contribution exigée par les attributaires de lots. Il s'agit des dépenses ci-après:

a) le coût des travaux d'infrastructure: terrassement, voierie signalisation, assainissement, drainage, adduction d'eau et d'électricité, plantations et mobilier urbain, à l'exclusion des travaux d'infrastructure primaire;

b) les frais d'études et de contrôle afférents à ces travaux;

c) les frais administratifs et de maîtrise d'ouvrage;

d) les frais financiers afférents à la réalisation de l'opération;

e) les coûts d'entretien éventuels jusqu'à ce que les autorités compétentes aient pris en charge les installations.

L'article 23 de l'ordonnance ajoute "les frais et droits supplémentaires de bornage, morcellement, immatriculation, mutation et enregistrement, imposés aux propriétaires privés par l'application du plan de restructuration", étant précisé que "les actes modificatifs des titres de propriété définitive, rédigés dans le cadre de la présente ordonnance sont exonérés du droit de timbre et d'enregistrement."

Ces coûts sont déterminés à l'achèvement des opérations de restructuration à partir des comptes établis par le maître de l'ouvrage.

D'après l'article 7 du décret, les comptes de l'opération seront approuvés par arrêté conjoint du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et du Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme.

3) la contribution de chaque attributaire de lots étant déterminée, le recouvrement est organisé suivant les directives ci-après:

a) c'est la Direction des Recettes Domaniales qui est chargée du recouvrement (art. 20 de l'ordonnance);

b) la contribution peut faire l'objet de règlements fractionnés sur une période pouvant atteindre 20 ans (art. 22 de l'ordonnance). Ce décret d'application ne précise pas le fractionnement à retenir pour les opérations qu'il concerne. L'article 4 dispose seulement que la contribution peut être recouvrée soit en une seule fois, soit sur une période maximale de 20 ans. Il faudra donc faire déterminer la période retenue dans le cadre de la procédure prévue par l'Art. 4 de l'ordonnance, qui renvoie à un décret d'approbation du plan de restructuration. L'art. 7 de l'ordonnance renvoie au même décret pour fixer l'échéance des versements.

c) la contribution prend la forme d'un prix de cession ou d'un complément de prix de cession lorsque ce dernier est encore propriété de l'Etat, c'est-à-dire en cas d'attribution par le permis d'habiter, lettre d'attribution ou concession provisoire.

d) lorsque le terrain constitue déjà la propriété de l'attributaire du lot, c'est-à-dire s'il a déjà obtenu la concession définitive après constat de mise en valeur favorable, la contribution prend la forme d'une indemnité de plus-value, correspondant à la différence de valeur du terrain après restructuration et avant. Le montant de cette indemnité de plus-value est déterminée comme en matière de

complément de prix de cession, c'est-à-dire par une fraction de la dépense totale proportionnelle à la surface du lot attribué.

Cette notion de plus-value que l'administration peut recouvrer auprès des propriétaires dans la proportion d'un maximum de 50% a été retenue parce qu'elle existe déjà dans la réglementation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Telles étant les modalités d'assiette et de recouvrement auprès des attributaires de lots de 50% des dépenses de restructuration il peut être intéressant de conclure avec un exemple pratique déduit de l'opération d'Abobo Gare:

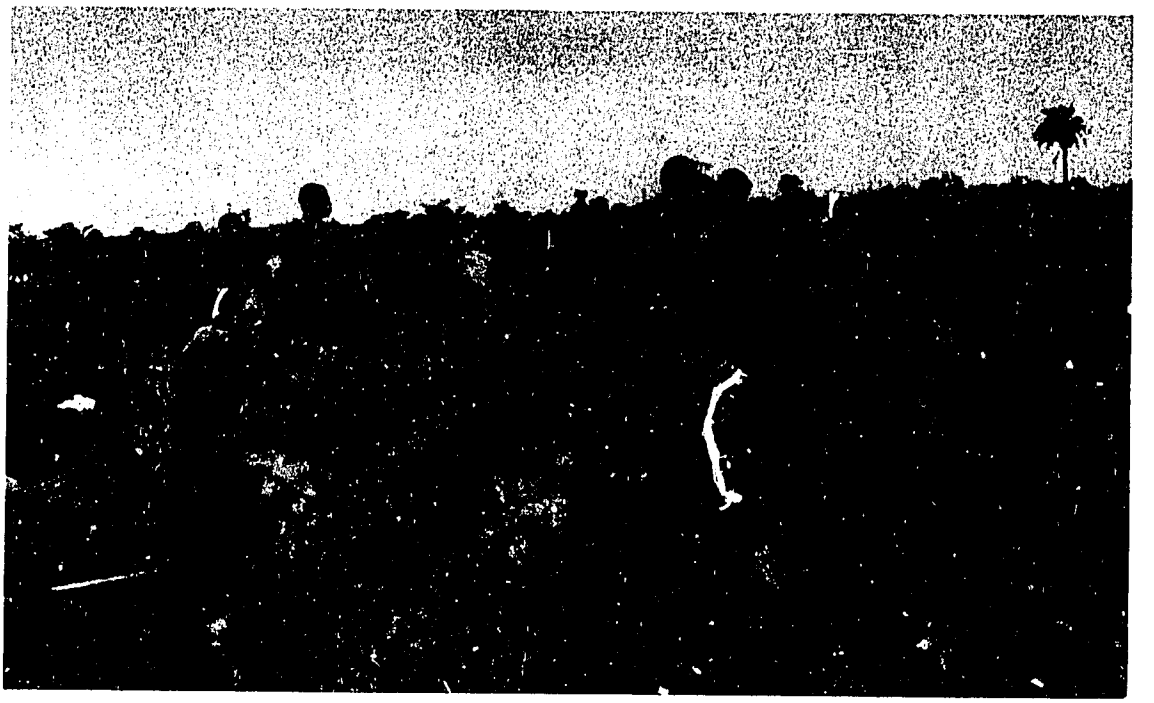
Un décompte du 5 janvier 1979 estime le prix de revient de la restructuration à 1.770.000 FCFA par lot

- la contribution de l'attributaire du lot sera de 50% de 1.770.000 FCFA	=	885.000 FCFA
- si cette somme est recouvrée en 20 ans, il en résulte un versement annuel de 885.000:12	=	44.250 FCFA
- soit un versement mensuel de 44.250 : 12	=	3.680 FCFA

Un tel montant peut être socialement acceptable pour des personnes économiquement faibles qui ne disposent que du minimum vital en matière de salaire.

Il y a de nombreuses années que Messieurs les Préfets et Sous-Préfets pratiquent avec succès cette méthode de la contribution des attributaires de lots aux dépenses d'équipement des lotissements. Leur recouvrement atteint en général 100% du prix de revient, car le budget de l'Etat ne peut financer que très peu de lotissements par rapport à l'énorme demande et les demandeurs de lots ont proposé eux-mêmes le recours à ce mode de financement pour permettre d'accélérer l'attribution de lots équipés.

Cette méthode éprouvée peut être étendue aux lotissements économiques ou super-économiques financés par la Banque Mondiale et l'USAID. Le fait que le recouvrement ne porte que sur 50% de la dépense d'équipement constitue une efficace subvention aux personnes économiquement faibles ne disposant que d'un salaire de l'ordre du minimum vital garanti.



Le chantier de Koumassi Nord-Est

TROISIEME SEANCE DE TRAVAIL

Président: Malcolm Rivkin, Président, Rivkin Associates

Participants: Don Buu, Conseiller Technique, Société d'Equipement de Terrains Urbains (S.E.T.U.)
Jean Konan-Ferrand, Directeur, SICOGI

PARCELLES NEUVES: DESCRIPTION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT MIXTE A KOUMASSI N.E.

par Don Buu, Conseiller Technique, S.E.T.U.

A titre d'exemple de projet de parcelles neuves, nous proposons de voir en détail l'opération de Koumassi N.E.

Aspect foncier de l'opération

Koumassi N.E. est une presqu'île délimitées au nord, à l'est et au sud-est par la lagune Ebrié, au sud-ouest par les opérations groupées des sociétés immobilières SOPIM et PRODOMO, par les réserves foncières d'un Centre de Quartier, et l'extrémité nord-est de la zone industrielle de Koumassi.

La zone était l'objet de prétention des villages M'Badon, Anono et M'Poto. Des négociations étaient engagées en 1953 pour la récupération de 370 ha contre indemnisation de 11 millions de l'époque.

Contraintes physiques

Koumassi N.E. est formé de deux langues de terre plates (pente moyenne inférieure à 2%), de faible altitude (ligne de crête culminant à 5 ou 6 mètres), reliée par une dépression échancrée d'une zone marécageuse ver l'est. La végétation est dans l'ensemble basse (herbes et arbustes). Seuls les campements de Dayacro et Ekoulomiamba comptent des arbres d'ombrage.

Contraintes régionales

Le plan de lotissement devra prévoir les raccordements aux zones déjà loties à l'entrée du projet.

Contraintes règlementaires

Le plan de lotissement devra respecter les dispositions du Plan Directeur qui prévoyait 3 zones:

Le chantier de Koumassi Nord-Est

- au nord et à l'est, des terrains sains faisant face à la lagune et affectés au lotissement résidentiel de standing,
- au centre, une dépression vouée à l'implantation d'équipement au sol du type stade, évitant des sujétions lourdes de remblaiement et d'assainissement,
- au sud, une zone saine, destinée à l'habitat économique à forte densité.

Au sud, une servitude de passage réserve à l'EECI (Energie Electrique de la Côte d'Ivoire) un couloir de 70 m d'emprise pour le passage de lignes aériennes de haute tension.

Plan de lotissement

Le plan de lotissement a été fait en deux phases:

- une première tranche d'environ 30 ha a été découpée à l'est de la langue septentrionale de la presqu'île, réservée exclusivement à l'habitat résidentiel de standing,
- le reste, soit environ 180 ha a été étudié plus tard.

Les principes du plan Directeur ont été repris dans leurs grandes lignes. Une frange de 25 m de largeur a été réservée au domaine public en bordure de lagune. Venant immédiatement après la frange, se trouvent des lots résidentiels. A l'intérieur, le terrain est partagé entre les lots résidentiels, les lots économiques et les sociétés immobilières. Des lots évolutifs à caractère commercial ou artisanal ont été disposés

à proximité du marché sur les voies secondaires. Ouvrons ici une parenthèse sur les lotissements économiques.

Jusqu'en 1974, les plus petits lots aménagés par la SETU dépassaient 600 m2. Soucieuse d'équiper des lots de taille plus adaptée aux classes de population de bas revenu, la SETU a fait faire une étude pour déterminer d'autres dimensions de lots. L'étude, conclue en juin 1975, recommandait quatre types de lotissement:

- les U1 (10 x 20 m) et T1 (8 x 24 m), ayant tous façade sur voie tertiaire de desserte

- les Y2 (8 x 16 m) et les LEM (lotissement à équipement minimal de 100, 125 ou 150 m2 de superficie), ne donnant pas toujours sur la voirie tertiaire, tout en n'en étant jamais éloignés de plus de 100 M.

Ajoutons que les 3 premiers types sont destinés à être vendus tandis que les LEM sont à bail et placés sous la gestion d'une société immobilière qui s'occupera de l'entretien des réseaux dans le lotissement.

Les équipements collectifs prévus comportaient une gare (5000 m2), une maison de jeunes (5000 m2), un marché et une place publique (7000 m2 + 14.000 m2), des écoles primaires (41.000 m2) et secondaires (88.000 m2), un stade (33.000 m2), un centre de santé (17.000 m2), des réserves administratives (56.000 m2), et autres équipements collectifs privés.

L'emprise de voirie est prévue comme suit:

- autoroute devant transiter par la zone nécessite une emprise de 50 m

- la voie secondaire de drainage interquartier a une emprise de 25 m, et une chaussée de 10,5 m de large

- les autres voies secondaires et tertiaires ont une emprise de 20 m et une chaussée de 7 m de large, sauf les voies d'antenne des lots économiques desquelles l'emprise est de 8 à 12 m, et la chaussée de 4 m (voie unique, pour U1 et T1) ou 6 m.

L'habitat et les équipements publics occupent 71% de la surface totale. La répartition de ces terrains se fait comme suit:

Tableau 1 - Terrain pour habitat et équipement collectif

Usage	Surface (ha)		Pourcentage	
HABITAT				
Lotissement économique		32,8		26,5
- LEM	20,5		16,6	
- Y2	2,9		2,3	
- U1	4,5		3,6	
- T1	4,9		4,0	
Evolutif		6,4		5,2
Résidentiel		42,5		34,4
- lagunaire	20,6		16,7	
- ordinaire	21,9		17,7	
Société immobilière		22,9		18,5
EQUIPEMENT COLLECTIF				
Public		16,9		13,7
Privé		2,2		1,8
	Total	123,7		100,0

Etude de VRD

Une simple revue des contraintes pesant sur le projet suffit pour se convaincre que ce dernier ne sera pas des plus économiques. En effet:

- la forme irrégulière du terrain, la réserve d'emprise pour l'autoroute et la servitude de passage EECI rallongent les VRD tout en diminuant les surfaces cessibles.

- l'épaisseur de la couche de terre végétale, l'existence des poches de base et le besoin de remblayer certains lots en bordure de lagune trop bas par rapport à l'ensemble du projet, augmentent considérablement les terrassements.

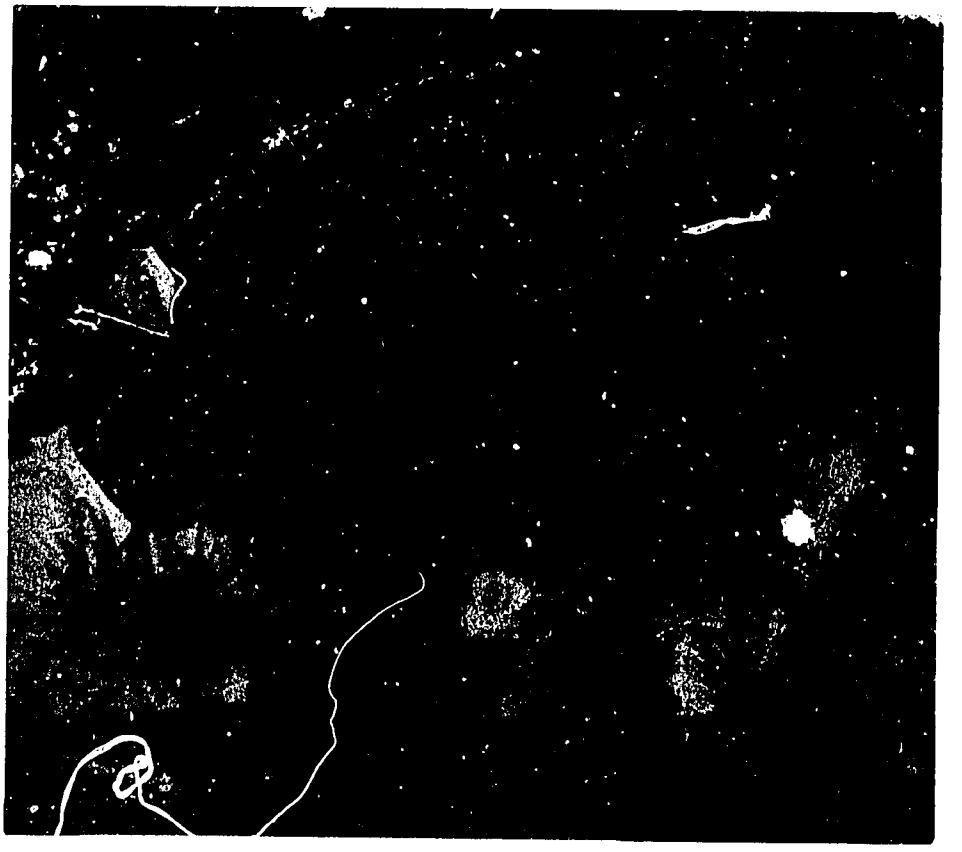
- les faibles pentes de terrain gênant l'écoulement liquide dans les conduites dont les sections doivent être élargies; les pentes minimales des conduites pour eaux usées ne pouvant être respectées, il a fallu en outre installer des stations de refoulement pour celles-ci, avant de les envoyer gravitairement dans le réseau primaire.

- la proximité de la nappe phréatique rendait la pose des tuyaux plus onéreuse en raison du rabattement de nappe préalable à la pose.

- la basse altitude du terrain oblige l'utilisation des canaux plus bas donc plus larges pour un même débit, ces canaux sont plus coûteux que des canaux plus élancés dans le sens de la hauteur.

Ces contraintes ont fait que le projet de Koumassi N.E. revient 50% en moyenne plus cher que les autres projets de la SETU. Le projet initial prévoit la construction de 17 km de voirie bitumée sans compter les voiries internes des sociétés immobilières, Y2 et LEM. Tous les lots sauf les Y2 et les LEM auront accès à la voie bitumée, ils seront assainis en totalité. Il est prévu à cet effet en bordure des parcelles des tabourets de branchement syphroides, un pour deux lots contigus, reliés au réseau général, et auxquels se brancheront les particuliers en temps voulu.

Une innovation a été apportée au réseau d'eau potable; dans les projets antérieurs, des fourreaux de traversée de chaussée étaient laissés, lors de la construction de la chaussée, et



Le représentant de la Banque Africaine de Développement et deux délégués du Nigéria.

la SODECI, concessionnaire d'eau potable était supposée venir y enfiler des tuyaux à la commande des clients. Pour le projet de Koumassi, l'eau sera amenée jusqu'en bordure de parcelle. Ceci aura plusieurs avantages; le coût des travaux est moins élevé; on élimine le risque de voir creuser de nouveau la chausée quand le fourreau est difficile à retrouver; le prix de la conduite étant inclus dans le prix du terrain, le client n'a plus à payer qu'une somme minime pour se brancher, et donc le fera plus volontiers, aidant par là au bon fonctionnement du réseau d'eaux usées.

Les travaux ont été scindés en deux tranches correspondant aux deux langues de terres formant Koumassi N.E., la première située au sud et la deuxième au nord. Il a été décidé de commencer les travaux par la deuxième tranche, pour deux raisons:

- l'accès à la deuxième tranche se fait à travers la première tranche; commencer par la première tranche aurait signifié que les engins lourds devraient traverser constamment une zone bâtie, d'où danger et gêne pour la population, et détérioration accélérée de la voie d'accès.

- la première tranche renferme les déblais pour la zone entière. Commencer par cette tranche aura pour conséquence que:

- les remblais de la deuxième tranche provenant de la première devront être stockés en dépôt, d'où pertes en saison de pluies et coûts plus élevés en raison de la rupture de charge.

- comme on ne peut connaître exactement les besoins en remblais de la deuxième tranche, il faudrait stocker à cet effet les déblais de la première tranche, avec une marge de sécurité, ou alors risquer une rupture de stock qui risque de revenir très cher, les terres pour remblai étant rares dans les environs; dans les deux cas, le coût de l'opération est augmenté.

L'appel d'offres pour les VRD de la deuxième tranche a été divisé en plusieurs lots:

- lot 1: terrassement, voirie

- lot 2: drainage et assainissement

Le lot 2 ne prévoit que les terrassements de tranchée, les ouvrages en béton coulé sur place, et la pose des tuyaux (PVC, béton ou béton armé) et accessoire, des regards et avaloirs préfabriqués, et des fontes de voirie. La fourniture des tuyaux et accessoires, regards et avaloirs préfabriqués et des fontes de voirie provenaient de trois fournisseurs retenus par la SETU après un appel d'offres international global en 1975.

L'appel d'offres pour le réseau d'eau potable a été lancé peu après celui pour les VRD. Il contient aussi un lot pour la fourniture de la fonte, un lot pour la fourniture des pièces en PVC, et un lot pour la pose.

En ce qui concerne le réseau électrique et l'éclairage public, une consultation de prix a été lancée par l'EECI sur la base de pièces écrites fournies par la SETU. L'évaluation des offres a été faite par l'EECI. Une partie des fournitures proviendra des stocks de l'EECI.

A signaler que l'entreprise adjudicataire du lot 1 VRD sera aussi pilote de l'ensemble des travaux. A ce titre, il devra établir le planning d'exécution des travaux, mettre en place l'organisation administrative du chantier, effectuer le contrôle de l'avancement et du respect du planning ...

Exécution

A l'exécution, il s'est avéré que le coût des travaux imprévus serait considérable, en raison de l'imprécision de la campagne géotechnique. En effet, sur une grande partie du projet, le sous-sol est formé de sable très fin qui, sec, est d'une portance acceptable pour la voirie, mais noyé dans la nappe phréatique, formait une espèce de matelas impossible à compacter. Ce phénomène indétecté initialement par les essais en laboratoire, se voyait nettement lors du passage des engins lourds, et s'expliquait par la pellicule d'eau très mince collant aux particules de sable fin. L'énergie de compactage était absorbée entièrement par cette pellicule d'eau compressible, et le terrain ondulait simplement au passage des engins. Ces poches ont dû être enlevées sur 1 mètre en moyenne et remplacées par du bon terrain. En outre, sur certains endroits, la couche de terre végétale était aussi plus épaisse que prévu, ajoutant au coût du terrassement.

Comme le coût initial du terrain était déjà élevé, pour les raisons mentionnées plus haut, il a fallu économiser quelque part pour compenser ces imprévus. Ces économies ont été réalisées de la façon suivante:

- le parcellaire a été modifié, les voies se trouvant dans les terrains trop difficiles étant abandonnées. Ceci s'explique surtout à l'ouest de la zone, où les lots lagunaires ont dû être raccordés à la voirie et aux réseaux d'assainissement par des accès privatifs.

- la composition des lotissements est modifiée aussi, le pourcentage des lotissements économiques étant diminué, et celui des lotissements pour sociétés immobilières et des lotissements résidentiels augmenté. Le remplacement des lotissements économiques par les lotissements pour sociétés immobilières augmente en effet la surface cessible tout en diminuant les linéaires de VRD imputables au projet. Le remplacement des lotissements économiques par du résidentiel

n'a aucune influence sur le coût, car si les VRD en zone résidentielle coûtent plus cher que ceux des Y2 et LEMs par contre le pourcentage de surface cessible des lotissements résidentiels est plus élevé que celui des Y2 et LEMs, ceci compensant cela; mais ce remplacement peut jouer sur la péréquation en augmentant le rapport des surfaces résidentielles économiques.

- le couches de chaussée, initialement prévues en concassé ou en graveleux latéritiques, sont toutes en sable argileux stabilisé ou ciment. Une étude du LBTP sur la portance de divers mélanges de sable de Koumassi avec du sable d'apport de Cocody a montré qu'avec les prix de l'appel d'offres, le mélange le plus économique est de 75% sable de Koumassi, 25% sable d'apport stabilisé, 3% de ciment pour les couches de fondation ou 5% de ciment pour les couches de base. Les nouvelles couches de chaussée sont les suivantes:

  - chaussée T1 (trafic moins de 300 véhicules/jour): 10 cm de fondation, 15 cm de base, 3 cm d'enrobés denses

  - chaussée T2 (trafic de 300 à 1000 véhicules/jour): même fondation et base que pour les T1, 4 cm d'enrobés denses

  - chaussée T3 (1000 à 3000 véhicules/jour, poids lourds et bus): 10 cm de fondation, 20 cm de base, 5 cm d'enrobés denses.

Grâce à ces modifications de dernière heure, le coût des travaux a été contenu dans les limites des divers et imprévus.

Le contrôle des travaux est fait entièrement par les agents de la SETU, assistés par ceux du LBTP pour le contrôle de qualité.

Coût des terrains

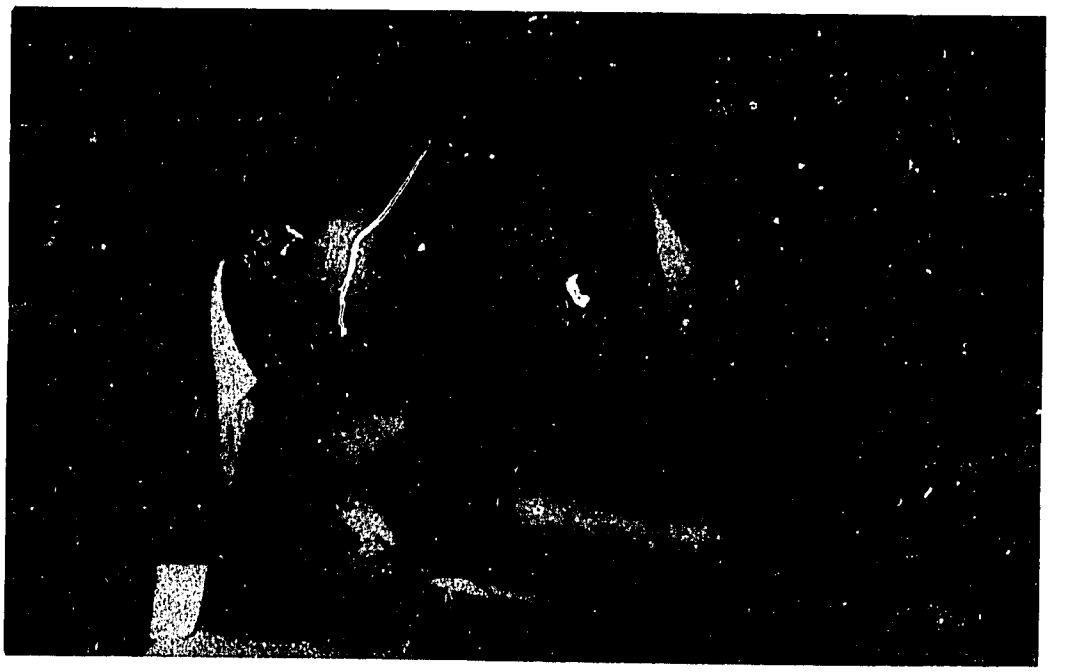
Le coût moyen des terrains s'élève à 3810 FCFA/m2. Il a été proposé que les attributaires de terrains paient ce prix moyen, sauf:

- les lots résidentiels de lagune et le cinéma, qui paieront 4200 FCFA/m2

- les parcelles T1 qui paieront 2300 FCFA/m2

- les parcelles Y2, qui paieront 2025 FCFA/m2.

Ainsi, par la péréquation, on devrait parvenir à garder un coût de terrain acceptable pour les lotissements économiques.



La délégation marocaine

QUELQUES ASPECTS DU LOGEMENT ECONOMIQUE EN COTE D'IVOIRE

par Jean Konan-Ferrand, Directeur Général, SICOGI

I. Définition du logement économique ou super-économique

En ne considérant en priorité que l'objectif de loyer que doivent payer les personnes ayant les revenus les plus bas, le logement économique ou super-économique peut être défini comme une habitation dont le loyer ou le coût d'acquisition soit en rapport avec les moyens financiers de la population la plus défavorisée d'un pays donné.

Le loyer d'un logement étant fonction de son côut de construction et des conditions de son financement, on peut, en 2ème lieu, définir le logement économique comme une construction qui, à partir de certaines normes arrêtées de stabilité, de surface et d'habitabilité, a le coût le plus bas par rapport aux autres types d'immobilier.

Enfin, en 3ème considération, on peut classer le logement économique comme celui dont les conditions de financement (durée et taux) sont les plus favorables possibles.

II. Conception technique du lotissement et du logement économique

Le logement économique étant destiné à une population dont les liens d'attache avec le village natal sont encore suivis, sa conception doit donc tenir compte du mode de vie traditionnelle des Ivoiriens. D'une manière générale, il comprend une partie nuit et une partie commune avec courette close en plein air et sur laquelle s'ouvrent la cuisine, les toilettes et les sanitaires (voir photo et plan). La partie logement proprement dit comprendra un certain nombre de pièces dont les dimensions préconisées, compte tenu du taux d'occupation (environ 4 personnes par pièce), sont données dans le tableau ci-après:

TABLEAU A - NOUVELLES NORMES DE SUPERFICIE PROPOSEES
New Standards of Proposed space

PIECES / ROOMS — TYPE LOGEMENTS / HOUSING UNITS	2 P. Rms.	3 P. Rms.	4 P. Rms.	5 P. Rms.
CHAMBRE 1 Bedroom 1	≥ 12 m2	≥ 12 m2	≥ 14 m2	≥ 14 m2
CHAMBRE 2 Bedroom 2		≥ 10 m2	≥ 12 m2	≥ 12 m2
CHAMBRE 3 Bedroom 3			≥ 10 m2	≥ 10 m2
CHAMBRE 4 Bedroom 4				≥ 10 m2
SEJOUR Living Room	≥ 18 m2	≥ 18 m2	≥ 20 m2	≥ 24 m2
CUISINE Kitchen	≥ 5 m2	≥ 5 m2	≥ 6 m2	≥ 6 m2
TOILET Toilets	≥ 3 m2	≥ 3 m2	≥ 5 m2	≥ 5 m2
CIRCULATION	≥ 10%S.U.P.P. (Surface Utile des Pièces Principales) (Useable Space in Principal Rooms)	≥ 10%S.U.P.P.	≥ 10%S.U.P.P.	≥ 10%S.U.P.P.
TOTAL MINIMUM EXIGE Minimum required	41,8m2	52,6m2	73,7m2	89,1 m2
TOTAL MAXIMUM IMPOSE Maximum required	45 m2	55 m2	76 m2	95 m2
SURF. MAX. DE LA COUR Max. Yard Space	9 m2	11 m2	15 m2	20 m2

Vue des logements dits économiques construits par la SICOGI et semblables à ceux financés par le programme de garantie pour l'habitat de l'USAID.

Voyons maintenant comment est conçu le logement économique et super-économique dans l'esprit de réduire son coût en agissant sur ses éléments constitutifs. Il s'agit essentiellement de bâtiment à rez-de-chaussée.

A. Fondations

Elles sont constituées de semelles filantes en béton de 20 cm d'épaisseur et de 40 cm de largeur sous les murs porteurs, de deux rangs d'agglomérés de mortier de ciment pleins de 10 x 20 x 40 cm et d'un chaînage au-dessus en béton légèrement armé de 8 cm d'épaisseur (voir photo).

Pour les terrains en pente, exécution des fondations par décrochements successifs, quelquefois en suivant la pente pour éviter les remblais.

1. Sols: Les planchers sont en béton de 8 cm d'épaisseur coulé directement sur un remblai de graveleux latéritique compacté de 20 cm d'épaisseur ou sur un remblai de sable. La chape devant constituer le sol fini est incorporée directement à ce béton et lissée après coulage. Il n'y a aucun revêtement du sol (voir photo).

2. Murs: Les murs porteurs et les murs extérieurs sont en agglomérés creux de ciment de 10 x 20 x 40 cm. Les cloisons sont aussi en agglomérés de mêmes dimensions ou de 7 x 20 x 40 cm (voir photo).

3. Chaînages hauts: Les chaînages réalisés au niveau des linteaux des portes et des fenêtres sont en béton armé avec armatures très faibles. Sur les murs, les coffrages sont constitués par des agglomérés spéciaux. Des fers sont laissés en attente pour l'attache de la charpente.

4. Charpente - Couverture: La toiture est constituée par une charpente formée surtout de pannes en bois de section 150 x 60 mm reposant sur les murs de refends porteurs et par une couverture en bac autoportant d'aluminium ou d'acier galvanisé d'épaisseur 6/10è à 5/10è de mm (photo).

   Les refends porteurs sont soigneusement tramés avec les dimensions de pièces pour éviter les fermes et les grandes portées de pannes.

   Pour éviter les faîtières qui sont souvent coûteuses et sources de fuites d'eau, les dimensions du bâtiment sont étudiées de façon à n'utiliser que des bacs d'une seule longueur donnant des couvertures à une seule pente ou cintrées.

B. Les Menuiseries

Les dimensions des menuiseries sont standardisées de façon à les trouver toutes faites chez les fabricants. Ainsi, les portes intérieures ont comme dimensions:

Hors cadre:	83 x 218 cm
Passage:	73 x 213 cm

Les portes extérieures ont comme dimensions:

Hors cadre:	93 x 218 cm
Passage:	90 x 127 cm

Les fenêtres ont comme dimensions:

Hors cadre:	90 x 127 cm

Les matériaux utilisés sont du bois de pays.

Les menuiseries extérieures sont persiennées ou en chassis Naco. Les lames des NACO sont en bois ou en plastique pour des raisons d'entretien.

Les menuiseries intérieures sont des portes isoplanes. Dans les logements super-économiques, elles sont supprimées. Les baies étant en place, le locataire aura la possibilité de les installer plus tard à ses frais.

Les portes donnant sur les cours de service sont combinées avec les chassis de façon à économiser les cadres.

C. Plomberie - Sanitaire

Ici, l'économie réside dans la fourniture des installations vraiment indispensables. La cuisine comporte un robinet de puisage avec un siphon de sol. La douche est installée avec le siège à la turque du WC. dans le même local de façon à économiser le siphon de vidange des eaux de douche qui sont ainsi collectées par le WC. (Voir photo). Cette solution étant très mal acceptée par les locataires, les WC. sont maintenant séparés des douches.

D. Installations Electriques

Dans chaque pièce est placé un tableau en bois sur lequel seront regroupés une douille pour une ampoule de 60 watts, un interrupteur et une prise de courant 10 A. (Voir photo).

E. Travaux de Finition

1. Les enduits des murs: Les enduits exécutés au mortier de ciment sont réduits sur les murs intérieurs à une faible épaisseur: 5 mm (micro-enduit) au lieu de 15 mm. D'autre part, avec un ragréage parfait des joints de pose des agglomérés, on peut supprimer l'enduit sur l'une des faces des murs intérieurs.

   Sur les murs des salles d'eau, à la place des revêtements de carrelage ou d'autres produits, on fait des enduits lissés.

   Sur les murs extérieurs, les enduits sont teintés dans la masse pour économiser les peintures (Photo).

2. Les faux-plafonds: Dans les logements économiques, on exécute des faux-plafonds en contreplaqué de 5 mm d'épaisseur en faisant en sorte d'éviter les pertes sur les dimensions standards des plaques achetées dans le commerce.

   Dans les logements très économiques, compte tenu des propriétés réfléchissantes de l'aluminium, on supprime les faux-plafonds.

F. Les Peintures

Elles sont réduites aux produits très économiques tels que la chaux pour tous les murs. Sur les menuiseries, on utilise de la peinture glycérophtalique mais en une couche passée sur une première couche de peinture à l'huile ordinaire.

Compte tenu de la conservation précaire de ces peintures sur les menuiseries, on utilise pour une bonne partie des ouvertures des menuiseries plastiques qui ne demandent pas d'entretien dans le temps. En effet, le climat très humide de la Côte d'Ivoire exige la réfection des peintures tous les trois ans sinon les menuiseries en bois pourissent (photo).

Les recherches techniques de la SICOGI sur les logements économiques ont été orientées vers une réduction des prestations. Les habitations obtenues doivent avoir un caractère évolutif, c'est-à-dire que le locataire doit pouvoir apporter des améliorations à son logement au fur et à mesure que ses moyens financiers le lui permettent sans pourtant que cela l'empêche d'y résider.

Nous ne pensons pas pouvoir réduire davantage les prestations. Nos recherches pour réduire le coût de la construction vont s'orienter maintenant sur le choix des matériaux et leur mise en oeuvre. Nous allons aussi nous pencher sur les méthodes de la préfabrication.

II. Financement et loyer du logement économique

En Côte d'Ivoire, les sources de financement disponibles ou potentielles se trouvent auprès des organismes ci-après:

A. La Banque d'Epargne et de Crédit (BNEC) - Banque d'Etat

C'est l'appareil principal d'intervention. Ses ressources proviennent :

1. du Fonds de Soutien de l'Habitat (FSH) généré par des produits fiscaux affectés.
2. des emprunts négociés sur le marché financier national ou international
3. de l'épargne privée collectée sous forme de dépôt.

Les capitaux rassemblés par la BNEC servent : à financer les équipements primaires, secondaires et tertiaires des terrains sous forme de subventions (FSH); à faire des prêts à long terme (20 ans) à faible taux d'intérêt (5%) pour les constructions et à transformer des emprunts à moyen terme (7 à 10 ans) faits aux Sociétés Immobilières en financements à long terme (20 à 25 ans) par le mécanisme de la bonification et de la consolidation.

B. Le Crédit de la Côte d'Ivoire (CCI)

Banque d'Etat qui par l'effet du réescompte à la Banque Centrale (BCEAO) fait des prêts à moyen terme (10 ans, 7% d'intérêt).

C. La Caisse Autonome d'Amortissement (CAA)

Institution du dépôt de l'Etat, peut prêter à moyen terme (10 à 12 ans) au taux de 8%.

D. La Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS)

qui participe aux financements de l'Habitat Social soit sous forme de prêts à long terme aux Sociétés Immobilières, soit directement en faisant elle-même des réalisations de logements.

E. Les prêteurs étrangers comme les banques américaines qui par l'intermédiaire de la garantie de l'USAID font des prêts à long terme (20 à 25 ans).

F. Les Investisseurs Institutionnels comme les Compagnies d'Assurance qui disposent de fonds potentiels qui peuvent servir à financer l'Habitat Economique.

Quelques délégués togolais

G. Les Investissements Privés

L'épargne des ménages contribue pour une large part à la réalisation de logements économiques en Côte d'Ivoire. Ainsi, en 1975, plus de 14.000 logements ont été faits directement par le Secteur Privé représentant un investissement d'environ 6 milliards de F/CFA.

Dans ce cas tout loyer est formé des éléments suivants:

a) l'amortissement financier des prêts bancaires ayant servi à régler le coût de construction du logement.

b) les provisions constituées pour l'entretien du logement durant sa vie.

c) les charges de gestion de la Société.

d) les provisions pour les risques divers à savoir: assurance incendie et dégâts des eaux, impayés des mauvais locataires.

A la SICOGI, le loyer L ainsi défini, se traduit par la formule suivante:

$$L = a + b + c + d$$

En fonction de C le coût de la construction, toutes dépenses confondues que l'on connaît, les paramètres ont pour valeurs annuelles:

a = 8,03% de C pour un financement réparti comme suit:
65% de C à 20 ans au taux de 5%
35% de C à 10 ans au taux de 9,75%

b = 3,1% C

c = 2% de C

d = 1% de C

Avec ces valeurs on a L = 14,13% de C et le loyer mensuel 1,17% de C.

A ce loyer ainsi calculé, il faut ajouter les charges locatives servant à l'entretien des parties communes et des abords et qui sont fixées à 10% du loyer.

En appliquant ces données, pour un logement type 3 pièces, avec courette et sanitaires privatifs, de coût 1.070.000 Frs en décembre 1979, la quittance mensuelle correspondante s'élève à 13.770 Frs.

Ce loyer théorique calculé est supérieur au 1/4 du revenu minimum de l'Ivoirien en 1979 qui était d'environ 40.000 Frs par mois.

Pour permettre donc à tous les économiquement faibles d'accéder aux logements sociaux, la SICOGI a imaginé un loyer progressif dans le temps, tout en jouant sur les frais d'entretien pendant les premières années de mise en service du lotissement. Le loyer cible arrêté d'environ 10.000 Frs qui fait apparaître obligatoirement un déficit d'exploitation de l'opération pendant les premières années nécessite donc une bonification des remboursements pendant cette période de déficit. Cette bonification qui est un prêt pour équilibrer la trésorerie est remboursée à partir de la 10ème année où le compte d'exploitation devient positif du fait de la disparition du prêt à 10 ans.

D'autre part, par le jeu de la revalorisation des salaires, l'augmentation du loyer dans le temps se calculera de manière à rester dans les limites du 1/4 des revenus des ménages économiquement faibles. Ainsi notre loyer de 10.000 Frs en 1979 passera automatiquement à 13.000 Frs au bout de 5 ans en 1984.

IV. Besoins en logements économiques et attribution des logements économiques réalisés par les sociétés immobilières de l'Etat

Après la description et la fixation des loyers des logements économiques, posons-nous la question de connaître l'importance des besoins de ce type d'habitat pour la population Ivoirienne.

La réponse est fonction de trois facteurs, à savoir:

1) l'étude de la population
2) l'évolution des revenus
3) l'obligation de l'urbanisation en fonction du niveau sanitaire des habitations.

Sans entrer dans le détail, en prenant pour sources les Etudes de projections démographiques réalisées par le Ministère du Plan en 1965, la population Ivoirienne actuellement d'environ 8 millions, passera en 1990 à 12,5 millions et celle d'Abidjan pendant le même temps de 1,3 millions à 3,5 millions.

Compte tenu du phénomène mondialement connu de l'émigration des habitants des campagnes vers les villes, on peut estimer que cette population globale sera pour moitié urbaine en 1990.

L'étude quantitative qui va être traitée maintenant s'étend sur une période de 7 ans d'après une enquête menée en 1977. Elle est comprise entre le 1er janvier 1977 et le 30 décembre 1983.

La demande globale tient compte des éléments suivants:

1) besoins cumulés arrêtés à une date donnée

2) besoins annuels supplémentaires imposés par la croissance de la population

3) besoins annuels provoqués par la destruction des logements vétustes.

Les résultats de l'enquête ont donné pour fin 1983 les quantitiés suivantes:

- 76.000 logements économiques résultant du déficit cumulé au 31 décembre 1976
- 171.000 logements résultant de la croissance démographique
- 10.500 logements résultant de la destruction des logements vétustes

Soit au total 257.500 logements sur une période de 7 ans.

A partir de ce chiffre brut, il y a lieu de déterminer les besoins réels qui tiennent compte des revenus des ménages économiquement faibles qui peuvent payer un loyer.

L'étude a révélé qu'environ 70% de la population d'Abidjan sont capables de consacrer 25% de leurs revenus mensuels au paiement d'un loyer calculé comme indiqué au 3ème paragraphe de notre exposé.

Les résultats définitifs qui présentent réellement un intérêt pour une politique de l'habitat économique pour la ville d'Abidjan sont résumés comme suit:

- besoins réels cumulés au 31-12-1976 = 50.000 logements
- besoins réels imposés par la croissance de la population (en moyenne 8% par an) : 120.000 logements
- besoins provoqués par les rénovations et l'aménagement des plans d'urbanisme = 5.300 logements

Soit au total 175.300 logements sur 7 ans, soit une moyenne annuelle de 25.000 logements économiques, chiffre qui restera valable jusqu'en 1990, compte tenu du développement d'Abidjan.

Aussi malgré les progrès en matière de logements économiques (plus de 50.000 réalisés depuis notre Indépendance par les deux Sociétés Immobilières de l'Etat SOGEFIHA et SICOGI) faits par la Côte d'Ivoire depuis 1960 à nos jours, des projets colossaux sont encore à mettre en chantier.

Les moyens humains et techniques sont réunis pour ce faire. Seules nos ressources financières sont insuffisantes.

En conclusion, nous disons,qu'en Côte d'Ivoire, le problème du logement économique se posera avec moins d'acuité à partir de 1990 si les moyens financiers locaux et internationaux répondant aux conditions analysées dans cet exposé sont trouvés.

QUATRIEME SEANCE DE TRAVAIL

Président: Malcolm Rivkin, Rivkin Associates

Participants: Lancelot Reynolds, Directeur Général, Jamaica National Building Society
José C. Ourivio, Président-adjoint, IUBSSA

LES OPERATIONS DES SOCIETES DE CONSTRUCTION EN JAMAIQUE

par L. F. Reynolds, Directeur Général,
Jamaica National Building Society

Institutions Financières

La Jamaique a, sous diverses formes, toutes les institutions financières qui sont associées avec les pays plus développés. Celles-ci appartiennent soit au secteur privé, soit au secteur public.

M. Lancelot Reynolds, Directeur Général, Jamaica National Building Society, et Malcolm Rivkin, président de la séance de travail.

i) Institutions financières du secteur privé

Compagnies d'assurance, Compagnies de construction, Trusts, Banques Commerciales, Sociétés de Crédit, compagnies financières de locations/vente, Banques.

ii) Institutions financières du secteur public

Les Banques, La Jamaica Mortgage Bank, l'Autorité pour l'Habitat de l'Industrie du Sucre, le Ministère de la Construction de l'Habitat, le Trust National pour l'Habitat.

Toutes les institutions ci-dessus sont solidaires et jouent un rôle très important dans la fourniture et le financement des logements dans le pays.

2. The Building Societies Association of Jamaica (association des sociétés de construction de Jamaique)

C'est l'Association Commericale qui représente toutes les sociétés de construction, qui traite avec la Banque Centrale, qui négocie avec le gouvernement, qui recherche et fournit les informations nécessaires à toutes les sociétés membres. L'Association est liée à des groupes internationaux et fait tout ce qui est possible pour assurer que ses membres soient protégés.

Epargne

Les sociétés doivent faire face à la compétition sur le marché libre de l'épargne. Les seuls avantages particuliers offerts aux sociétés (ainsi qu'aux Sociétés de Crédit) sont les deux avantages fiscaux suivants:

i) exonération de taxes sur les intérêts produits sur une action à concurrence de 600 dollars jamaicains

ii) un crédit fiscal de 360 dollars jamaicains est offert pour un investissement de 600 dollars jamaicains avec une Société pour une période minimale de 5 ans.

Prêt hypothécaire

Le taux auquel les sociétés de construction prêtent est fixé par le Parlement, et est en ce moment de 14%. Ce taux de 14% n'a été appliqué qu'en février de cette année à la suite d'une décision gouvernementale d'après laquelle les banques commerciales devaient payer 9% aux comptes d'épargne, le taux d'escompte est monté à 11% et le taux préférentiel à 13%. Au cours des dix dernières années, le plafond des taux d'intérêts a augmenté comme suit:

1971 - 9%; 1973 - 10%; 1974 - 12%; 1980 - 14%.

Jamaica National Building Society
(Société Nationale de Construction en Jamaique)

Ma société est en importance la deuxième société de construction de Jamaique et son actif est à ce jour excédentaire de 114 millions de dollars jamaicains. Le portefeuille des prêts est d'environ 92 millions de dollars jamaicains, avec environ 7000 emprunteurs et 142.000 épargnants. Pour assurer toutes ces opérations, nous avons actuellement un personnel de 205 personnes. Nos onze succursales sont dispersées à travers le pays, la plus éloignée se trouvant à 140 miles (225 kms). Chaque succursale fonctionne d'une manière autonome et tient sa propre comptabilité. Elle est contrôlée par un directeur et suivant son importance emploie entre 9 à 21 employés.

Personnel

Le personnel se répartit en deux groupes: les employés supérieurs et les employés simples. Le groupe des employés supérieurs se compose des Directeurs, Chefs de Service et Directeurs Adjoints. Le groupe des employés simples se compose de tout le reste du personnel. Ces deux groupes sont en partie financés par la Société et ils se réunissent régulièrement au cours de l'année. La fonction principale de ces deux groupes est d'observer la direction politique de la Société et de temps en temps de faire des recommandations susceptibles d'améliorer l'organisation. Ils élisent également tous les ans leur représentant au Conseil d'Administration. Jusqu'à présent, ces deux groupes ont pris une part active au succès continuel de la Société.

Une fois par an, des réunions ont lieu entre chaque groupe d'employés: Directeurs et Adjoints, Contrôleurs, employés de bureau et auxiliaires; et à ces réunions, nous discutons des réalisations de la Société au cours de l'année financière écoulée et déterminons les objectifs à atteindre au cours de l'année financière suivante.

En plus des réunions précitées, chaque directeur et chef de service se réunissent, tous les six mois, avec le Directeur Général Adjoint ainsi que le Directeur Général. Lors de ces réunions, on détermine les objectifs à atteindre au cours des six mois suivants.

Le résultat le plus concret de ces réunions réside dans le fait que le système de communications s'est amélioré au sein de la société entre le groupe exécutif de direction et tous les membres du personnel. On peut considérer ces différentes réunions comme une tentative de participation des employés.

Système d'évaluation du personnel

Chaque fonction, au sein de notre organisation, a été définie et fait l'objet d'un critère d'exécution. Deux fois par an, le travail de chaque membre du personnel est évalué. Les évaluations sont faites habituellement par deux employés supérieurs. A la fin de l'entrevue d'évalution, les parties signent un formulaire d'évaluation signalant les accords ou les désaccords. Les évaluations obtenues sont conservées au bureau du Personnel.

Epargne

La Société offre actuellement sept différents types d'investissement-épargne: six sont ordinaires et le dernier est lié à un système d'assurance (hormi le programme d'épargne scolaire). Le taux d'intérêt offert est fixé et revu périodiquement par le Comité Exécutif. Tous les matins, chaque succursale indique au bureau central le volume des rentrées et des sorties en épargne du jour précédent. Au bureau central, on prépare un sommaire des résultats de la journée. Ce rapport fournit des informations intéressantes au Comité d'Investissement concernant les décisions à prendre en matière d'investissement, à court terme ou autres termes. Chaque mois, les encaissements nets de la Société atteignent en moyenne 1 million de dollars jamaicains. Toutes les épargnes (dépôts sur une période déterminée) sont enregistrées sur ordinateur grâce au service informatique. Des rapports sont préparés chaque mois.

Prêts hypothécaires

Les prêts ne peuvent être alloués que pour une propriété foncière ayant un titre d'enregistrement. Aujourd'hui la Société prête normalement en moyenne 66,66% du prix de la propriété ou de sa valeur marchande. La limite des 66,66% peut être dépassée dans certains cas mais la différence entre les 66,66% et les 90% du coût ou de la valeur marchande de la propriété doit être couverte par une assurance spéciale (Assurance de Garantie des Hypothèques). La limite supérieure est de 50.000 dollars jamaicains pour un prêt à 66,66% et de 40.000 dollars pour un prêt à 90%. On encourage le futur emprunteur à prendre une assurance vie couvrant la totalité du prêt pour la durée de celui-ci.

Nouvelles initiatives

1) Service informatique

Au cours des six dernières années, la société a utilisé les services d'un service informatique extérieur. En vue d'augmenter l'efficacité et réduire les coûts, il y a douze mois, la Société a acquis son propre service d'informatique. En ce moment, nous en sommes à l'étape du transfert entre le service informatique extérieur et le nôtre; en même temps, nous étudions la possibilité d'acquérir un ordinateur plus récent afin de faire face aux exigences actuelles et futures de la Société.

S.E.M. Désiré Boni, Ministre des Travaux Publics,
M. Lazare Yéboué, directeur général de la BNEC et
M. Jean Konan-Ferrant, directeur général de la SICOGI,
à la cérémonie d'ouverture de l'Exposition Habitat 80.

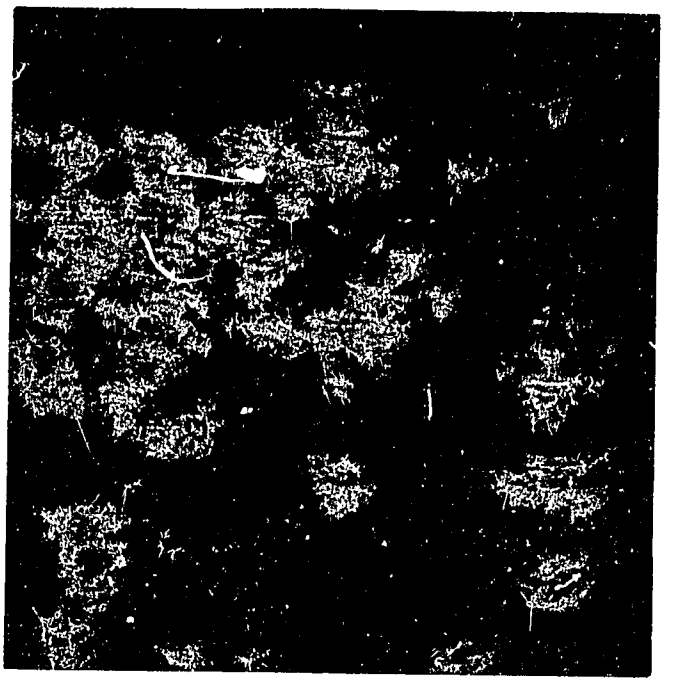
Nous prévoyons que beaucoup plus d'opérations de comptabilité seront soumises à l'informatique au cours des vingt-quatre mois à venir et il est également possible que dans cinq ans, nous puissions travailler directement.

2) Gestion par programme d'objectifs

La Société a introduit un système de gestion par programme d'objectifs qui entrera en vigueur cette année au 1er avril. Ce programme, simplement défini, consiste à demander à toutes les sections de l'organisation de déterminer leurs objectifs et suivant les réalisations obtenues sur une période donnée, une récompense spéciale est accordée à chaque membre du personnel, en fonction de leur contribution individuelle. Nous espérons que ce programme non seulement facilite les communications au sein de l'organisation mais encore motive le personnel à atteindre le plus d'efficacité possible.

Conclusion

J'ai essayé d'expliquer brièvement les opérations de ma Société en Jamaique. Les Sociétés de Constructions opèrent en Jamaique depuis plus de 100 ans et leur croissance au cours de la dernière décade a été exceptionnelle. La prochaine décade posera de nouveaux problèmes très nombreux, mais malgré tout, avec les engagements et la loyauté de l'administration actuelle, je ne doute pas que le mouvement continuera à prendre de l'importance.



M. José Ourivio du Brésil, Vice-Président
de l'Union Nationale des Sociétés Immobilières
et des Associations d'Epargne

RESUME DE LA PRESENTATION FAITE PAR JOSE CARLOS MELLO OURIVIO, VICE-PRESIDENT D'IUBSSA

Je préside un groupe d'entreprises brésiliennes qui, entre autres activités, s'occupent de construction de logements populaires, et également de l'épargne et du crédit immobilier. Permettez-moi donc de vous transmettre l'expérience que nous avons gagnée au Brésil, grâce à l'implantation d'un système visant à diffuser et à fortifier la coûtume de l'épargne, ainsi qu'à canaliser les fonds obtenus vers la construction et le financement de logements pour la population.

Au cours des années 1964 et 1965, le Congrès National convertit en lois une série de mesures proposées par le gouvernement fédéral, mesures parmi lesquelles je me permettrai de détacher celles qui sont en étroit rapport avec l'apparition de l'activité d'épargne et de crédit an Brésil.

- Création des obligations réajustables du Trésor National;
- Réforme bancaire;
- Réorganisation du marché des capitaux;
- Création du système financier du logement;
- Législation sur les registres d'immeubles;
- Politique d'incentifs à l'industrie de la construction civile.

La Loi sur la Réforme Bancaire dota le système financier national d'une structure nouvelle; elle fixa les pouvoirs et compétences des autorités monétaires et elle créa la Banque Centrale du Brésil comme organe de surveillance des opérations du système et de l'exécution de la politique monétaire.

Dans le cadre de la réforme du marché des capitaux, comme il convenait d'opter entre des opérations diversifiées et spécialisées, on finit par s'accorder sur une structure compartimentée formée de sous-systèmes spécifiques, visant à obtenir un contrôle plus efficace dans l'exécution de la politique monétaire. On créa de nouveaux titres de crédit et permit d'adopter des taux nominaux d'intérêts aptes à compenser la perte du pouvoir acquisitif due à la hausse des prix.

Parmi les sous-systèmes du Système Financier National et les nouveaux titres créés pour capter des ressources financières, j'aimerais souligner l'importance du Système Financier du Logement et ses mécanismes permettant de capter aussi bien l'épargne volontaire que l'épargne obligatoire, en citant également les principaux traits de l'organisation et du fonctionnement du Système Brésilien d'Epargne et de Crédit Immobilier.

La forte crise dont souffrait le secteur du logement au Brésil se revêtait d'un caractère particulièrement dramatique dans les centres urbains, notamment par la prolifération de logement sans les moindres conditions d'hygiène, de confort et de sécurité; pour compléter le tableau des conditions urbaines, l'augmentation croissante du chômage.

La participation de l'initiative privée fut définie grâce à la création de nouvelles institutions financières privées chargées d'agir en accord avec les institutions publiques; il en résulta la formation du Système Brésilien de l'Épargne et du Crédit Immobilier, constitué par les Compagnies de Crédit Immobilier, les Associations d'Epargne et de Crédit, et les Institutions Publiques telles que les Caisses d'Epargne aussi bien Fédérale que des divers états brésiliens.

Les banques privées et les banques d'Etat participent également aux activités du Système Financier du Logement en tant qu'agents receveurs et distributeurs des fonds affluant à la Banque Nationale du Logement.

La masse des fonds mis à la disposition du Système Financier du Logement provient de deux sources extrêmement importantes: d'une part, l'épargne volontaire; et d'autre part les fonds constitués par l'épargne forcée.

Il existe deux sortes de titres créés pour capter l'épargne volontaire: les Lettres Immobilières, et les Livrets de Caisse d'Epargne, qui peuvent être ouverts par toutes les institutions faisant partie du Système Brésilien de l'Epargne et du Crédit Immobilier.

Les fonds confiés aux institutions du Système Financier Brésilien de l'Epargne et du Crédit Immobilier sont rémunérés chaque trimestre au taux annuel de 6%. Ils jouissent en outre de la garantie contre la perte du pouvoir d'achat, grâce à un réajustement automatique de leur valeur par un coefficient d'indexation.

De son côté, l'épargne forcée, qui est gérée par la Banque Nationale du Logement et recueillie par les banques commerciales, joue non seulement un rôle financier important dans le cadre de la politique du logement; elle exerce aussi une influence importante sur les relations entre patrons et employés. En effet, ces montants constituent un fonds intitulé Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi, composé de contributions obligatoires déposées tous les mois et représentent 8% du total de la feuille de paie; ils reçoivent une rémunération trimestrielle équivalent à un taux d'intérêt de 3% par an, et des réajustements selon les chiffres officiels d'indexation. Les titulaires de ces comptes peuvent s'en servir en cas de chômage, d'acquisition de la propre demeure, ou en cas d'urgence, pour faire face à des problèmes familiaux.

A fin 1979, les montants accumulés au Système Financier du Logement s'élevaient à plus de 850 milliards de cruzeiros (soit environ 20 milliards de dollars US); de ce total, l'épargne volontaire représentait 60%, disséminée parmi plus de 26 millions de comptes en carnets de Caisse d'Epargne. (Tableau VII).

En comparaison avec les autres ressources non-monétaires, les montants recueillis par les carnets de Caisse d'Epargne démontrent l'efficacité du Système Brésilien de l'Epargne et du Crédit dans la captation de l'épargne volontaire. D'une participation inférieure à 0,5% du Produit National Brut en 1970, les carnets de Caisse d'Epargne ont évolué à tel point

La délégation gabonaise

qu'ils représentent actuellement une participation supérieure à 8% et occupent la première place parmi les autres titres de crédit (Tableau IX, resp. VI).

Au long de ces quelques dernières années, les institutions qui constituent le Système ont lancé des campagnes efficaces de marketing en vue d'étendre et de stimuler au sein de la population l'habitude de l'épargne; les résultats obtenus sont très encourageants.

Comme ces fonds ont été dirigés vers la construction et le financement de nouveaux logements, ils ont permis d'octroyer à fin 1979 plus de 2.400.000 prêts; l'accroissement annuel a été fonction de la permanence d'incentifs pour ce secteur (Tableau X).

L'action coordonnée du secteur public et de l'initiative privée s'est révélée de la plus haute importance pour mouler les opérations du Système aux objectifs sociaux du Plan National du Logement. Les lignes de crédit ouvertes par la Banque National du Logement, sous forme de réescompte et transferts en utilisant les ressources à disposition du Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi ont permis de réduire substantiellement les engagements qui surchargent le budget familial.

Le principal problème à résoudre afin de satisfaire aux besoins des familles les plus pauvres consiste à maintenir la capacité de paiement de ces familles à un niveau compatible à rémunérer les capitaux appliqués et à en garantir le remboursement. On s'efforce d'étendre ces prêts aux familles les moins favorisées par la création de mécanismes financiers susceptibles de réduire l'impact des amortisations mensuelles sur le budget familial.

Les conditions générales de financement que nous octroyons en cas d'acquisition de la propre demeure par le Système Financier du Logement, soit au moyen des Compagnies d'Etat pour le Logement (appelées COHABS), groupements qui se constituent en co-opératives de logement, soit au moyen des agents financiers du Système Brésilien de l'Epargne et du Crédit (appelé SBPE). Le même tableau discimine, selon des critères purement théoriques, les différents publics qui se bénéficient des prêts octroyés par le Plan National du Logement au Brésil. Grâce au mécanisme de la réescompte établi par la Banque Nationale du Logement, les organismes du Système Brésilien d'Epargne et de Crédit ont la possibilité - dont ils font réellement usage - d'agir sur les marchés économique et populaire, pour lesquels les taux d'intérêts pour les réescomptes octroyées sont inférieurs à ceux exigés des preneurs de prêts, et ceci d'autant plis que la famille bénéficiaire est plus nécessiteuse.

Il convient également de mentionner qu'une proportion importante du marché immobilier - aussi bien pour fins résidentielles que non-résidentielles - est traitée par d'autres lignes de crédit: les ressources financières utilisées dans ces cas proviennent soit de la firme de construction elle-même, soit du réseau bancaire; les conditions du prêts sont convenues librement entre les parties.

Toutefois, nous ne devons pas passer sous silence les obstacles qui existent encore, empêchant que le système financier du logement - à mon avis efficient - atteigne l'efficacité souhaitable. Tant que le système ne pourra pas offrir des prêts à des conditions convenables pour les familles dont le revenu annuel correspond à seulement un douzième du Produit National Brut par famille, le coût de la construction et du terrain muni de son infrastructure rendra pratiquement prohibitive la production de logements pour ces couches de la population.

Notre attention est attirée à présent par une autre facette du même problème: la pénurie relative de terrains dotés d'infrastructure cause la hausse de leurs prix et rend nécessaire une législation ad hoc réglant l'usage des terrains urbains. Il nous faut en outre considérer la pénurie en termes absolus, celle dont la solution ne dépend pas seulement de disponibilités financières; les investissements destinés à étendre les réseaux urbains,y compris les services d'infrastructure et les équipements communautaires, attendent l'entrée en vigueur de plans directeurs pour ces agglomérations urbaines.

Comme l'industrie de construction civile exécute de nombreux projets, aussi bien de travaux publics que de chantiers privés, elle fait obligatoirement pression sur les prix des matériaux de construction. Nous avons démontré un grand intérêt dans l'amélioration de nos techniques de construction, de manière à utiliser plus rationnellement ces matériaux et à les produire meilleur marché, ce qui nous permettrait de baisser le coût global de la construction à un niveau compatible avec le revenu des familles les plus défavorisées.

Telles sont, Messieurs les délégués, les principales caractéristiques de notre système chargé de satisfaire à la demande de logements de notre population. Le temps ne me permet évidemment pas de m'étendre en détail sur le mode d'opération. Cependant, je puis vous assurer que les organismes qui composent le Système Brésilien d'Epargne et de Crédit, par l'intermédiaire de leur association intitulée ABECIP, sont conscients de la valeur de l'échange d'informations, et qu'ils se mettent à votre disposition pour vous fournir tout appui et toute information complémentaire qui s'avérerait nécessaire.

Comme vous pouvez le constater par les statistiques que je vous ai présentées, nous sommes arrivés à des résultats significatifs, et ceci dans un laps de temps relativement court. Bien que ces résultats aient récompensé nos efforts, nous sommes disposés à faire plus encore, au nom du bien-être de notre population, si le besoin s'en fait sentir.

Les délégués de la Mauritanie

CINQUIEME SEANCE DE TRAVAIL

Président: Malcolm Rivkin, Président, Rivkin Associates

Participant: J. B. Guedji, Urbaniste, Direction Centrale de l'Urbanisme

PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN - ASPECT ADMINISTRATIF DU PROJET

par J. B. Guedji, Urbaniste, D.C.U.

Introduction

Le projet de Développement Urbain (P.D.U.) est une entreprise commune de l'AID, la Banque Mondiale (BIRD) et le Gouvernement de la Côte d'Ivoire.

Il constitue en fait sans précédent, une entreprise de grande envergure visant à mettre sur pied une politique gouvernementale en matière d'habitat. Il est évident qu'un tel projet par sa complexité dans les procédures du montage financier d'une part, et de l'inexpérience du gouvernement dans la maîtrise du projet d'autre part, devrait rencontrer des difficultés.

Les difficultés institutionnelles et administratives ainsi que le caractère novateur des projets de restructuration ont entrâiné un retard du projet par rapport au planning prévisionnel.

Les problèmes administratifs rencontrés par le projet peuvent se résumer comme suit:

1) Les circonstances inattendues du Projet

Ces circonstances qui posent un problème important dans la conduite du projet peuvent se résumer par les faits suivants:

a) La fusion des deux Ministères

Le Ministère des Travaux Publics, des Transports, et le Ministère de la Construction et d'Urbanisme, étaient appelés à se fusionner. Cette réorganisation ministérielle demandait une certaine redistribution de responsabilités, et une nouvelle orientation politique du Département. Ceci s'ajoute aux difficultés d'un décollage technique et d'une programmation défectueuse de l'ensemble du projet.

b) La dissolution du BNETD, un bureau d'étude d'Etat. Cette dissolution provoquant un arrêt du projet confié conjointement au BNETD et aux bureaux d'études privés. Des renégociations de contrats étaient nécessaires. Les aspects juridiques concernant le marché qui liait conjointement les bureaux d'études devaient être résolus avant d'entreprendre la poursuite des études.

2) L'inexpérience du projet

L'inexpérience du projet de la part de la Côte d'Ivoire constitue la responsabilité majeure dans l'ensemble P.D.U. Cette inexpérience est caractérisée par

a) Complexité du projet

Au point de vue montage financier, procédures administratives et déroulement technique. Les aspects législatifs et institutionnels tout nouveaux nécessitent une longue reflexion et une mise en place beaucoup plus lentement que d'habitude.

b) Formation du personnel

Le manque de personnel responsable du projet joue également un rôle fondamental dans le démarrage du projet. Le retard dans la mise en place des Assistants techniques s'ajoutent à cette difficulté.

c) Caractère novateur du projet

La difficulté de mise en route des procédures administratives et des décisions techniques qui prenaient plus de temps de reflexion et des consultations beaucoup plus souvent avec les intervenants du projet.

Une préparation technocratique du projet entraîne également une certaine lenteur dans la conduite du projet et des difficultés d'appréciation. C'est une opposition à la pratique habituelle.

d) Circuit administratif peu adapté au projet

Il nécessite un examen beaucoup plus minutieux des dossiers qui sortent de commun:

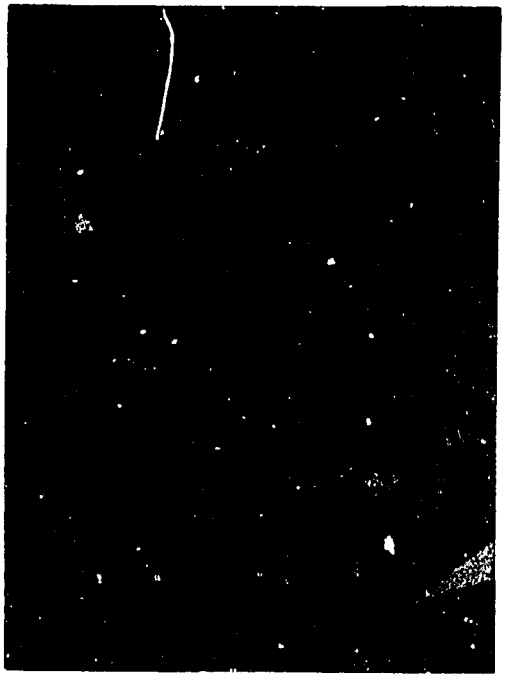
Ceci est valable tant pour le circuit administratif dans la décision que par le circuit technique dont les services responsables sont éparpillés et non coordonnés, d'où divergence de point de vue.

Exemple: approbation d'un plan nécessite l'intervention de la SETU - D.C.U. - D.C.T. - D.D.A. Ces procédures d'approbation des dossiers sont rendues élaborées par des textes législatifs.

e) Circulation d'information

- aux différents niveaux
- administratif responsable du projet
- technique dans la phase d'étude du projet
- public: manque de sensibilisation du niveau de la population concernée.

La plupart du temps, la population concernée est mal informée de la part de l'administration; ceci crée des problèmes entre les services techniques, administratifs et la population.



M. Makan Keita, Directeur de l'Urbanisme et de la Construction, Mali.

3) L'intégration du projet à la politique du gouvernement

Il n'est pas facile d'intégrer le projet d'un caractère novateur à la politique d'aménagement menée par la gouvernement.

Les objectifs et les priorités du programme de développement ou d'aménagement sur le P.D.U. ne sont pas négligeables.

La voie triomphale à laquelle il faut inserrer aux opérations d'Abobo Gare, d'Abobo Nord, ADJAME.

Les programmes d'infrastructures et de voirie doivent être tenus comptes en priorité; ils ont ainsi des répercussions sur le projet: soit des modifications des plans d'opération de façon à intégrer au programme national, soit des retards à cause des travaux prioritaires.

4) Coordination du projet

Elle constitue la pièce maîtresse pour la bonne marche du projet. C'est elle qui doit jouer le rôle dominant dans la continuité des opérations.

Cette coordination devrait se faire à tous les niveaux:

a) Niveau administratif : Veillez à ce que les problèmes administratifs soient bien analysés et soumis à des propositions aux responsables. Résoudre les problèmes en instance : problème de recherche des terrains, les déguerpissements et le passage des informations aux services concernés avec la population à la Préfecture aux représentants politiques tels que les secrétaires PDG ayant des relations étroites avec la population.

b) Niveau technique : Veillez à ce que les bureaux d'études et des services techniques se concertent le plus souvent possible pour arriver à se mettre d'accord sur des problèmes techniques à résoudre en commun.

Elle devrait trouver les solutions à des problèmes qui nécessitent une décision rapide et veiller à la bonne marche du projet.

Les projets de restructuration des quartiers existants et ceux des parcelles neuves présentent tous les deux le même aspect administratif.

Il serait difficile de les distinguer catégoriquement étant donné qu'ils sont pour la plupart liés les uns aux autres.

Néanmoins, une petite différenciation peut se faire entre les deux.

Les projets de restructuration présentent un aspect beaucoup plus complexe au point de vue administratif, il fait intervenir de nombreux paramètres:

- administration, le service technique,

- la puissance publique, la population concernée et de temps en temps le service de l'ordre.

Quant aux projets parcelles neuves, c'est l'aspect foncier dans la recherche des terrains qui semble être le problème dominant.

ALLOCUTIONS DES PAYS

Président: Albert N. Votaw, Directeur Adjoint pour l'Afrique Occidentale et Centrale, Office de l'Habitat

Dr. G. A. Don Arthur, Ministère des Travaux Publics et de l'Habitat, Ghana.

Les délégués suivants ont prononcé, au nom de leurs pays respectifs et de leurs organisations respectives, une brève allocution de clôture :

CAMEROUN	M. Emmanuel NJAMEN
CONGO	M. Dominique MAVOUNGOU
GABON	M. Mengome NGUEMA
GAMBIE	M. Sulayman FYE
GHANA	Dr. E. G. A. DON-ARTHUR
GUINEE	M. Bala KEITA
MALI	M. Makan KEITA
MAROC	M. Dahbi Skali EL MEHDI
MAURITANIE	M. Diagana TIDIANE
SENEGAL	M. Amadou Malick GAYE
TOGO	M. Yawo Atade AZIAHA
IUBSSA	M. Lancelot REYNOLDS

SEANCE DE CLOTURE

Président: Albert N. Votaw, Directeur adjoint pour l'Afrique Occidentale et Centrale, Office de l'Habitat

ALLOCUTION DE CLOTURE PAR DAVID MCVOY, DIRECTEUR ADJOINT CHARGE DES OPERATIONS, OFFICE DE L'HABITAT, USAID/WASHINGTON, D.C.

Je regrette vivement que M. Peter Kimm, Directeur de l'Office de l'Habitat, n'ait pu venir. Il m'a chargé de le représenter et comme beaucoup d'entre vous le connaissent, de vous transmettre ses amitiés.

C'est pour moi un grand honneur de m'adresser à un groupe aussi honorable - vous les cerveaux enmmatière d'habitat, dans chacun de vos pays. Parmi les observations faites ce matin, j'aimerais porter votre attention sur deux d'entre elles. La première question concernait le problème des priorités et de l'efficacité du coût des différentes tentatives de développement et d'expansion urbaine. Doit-on investir dans la restructuration des communautés existantes ou bien doit-on rénover? Doit-on porter l'accent sur les communautés existantes ou nouvelles? Doit-on fournir des services en fonction des possibilités des bénéficiaires à rembourser?

Ce sont deux questions très vastes et pénétrantes auxquelles il n'est pas facile de répondre mais qui mériteraient d'être discutées, peut-être lors d'une prochaine conférence.

Au cours des vingt dernières années, j'ai vécu et travaillé de temps à autre en Afrique, de Monrovia à Mombassa, du Caire à Salisbury. J'ai constaté beaucoup de changements dans l'attitude prise vis-à-vis de l'habitat.

Au début, la question était traitée comme une simple affaire politique. Une politique nationale pour l'habitat consistait à promettre à chaque famille vivant dans le pays une maison avec deux chambres à coucher et l'eau courante. Avec le temps, cette promesse s'est avérée manquer de réalisme.

La migration vers les centres urbains et la croissance démographique au cours des années 60 ont pris les autorités au dépourvu; le résultat fut le développement de résidences illégales. Au début, les autorités préféraient les ignorer.

Ensuite, ils essayèrent de les dissimuler ou de les détruire. Les déguerpis changèrent alors de quartier dans la même ville et le problème n'étais pas toujours résolu.

Peu à peu beaucoup de pays se sont rendu compte que ces communautés faisaient partie intégrante de la nation et qu'ils représentaient un investissement considérable. Un taudis tout modeste et imparfait soit-il avait nécessité du travail et des matériaux et remplissait du mieux possible ses fonctions.

Il faut ajouter que très souvent ces communautés sont des structures sociales organisées qui fonctionnent bien. Leur destruction n'entraînerait qu'une perte économique et sociale énorme avec les conséquences politiques qui en découleraient.

Deux solutions complémentaires surgirent de la nécessité de vivre avec les communautés existantes démunies, la croissance naturelle de la population et la migration vers les centres urbains - la rénovation des quartiers existants et le développement des quartiers résidentiels à tous les niveaux sociaux. Deux questions primordiales se sont alors posées. Comment peut-on établir le recouvrement des coûts sur une base équitable, réduire les subventions au maximum tout en assurant un financement continuel pour l'amélioration de l'urbanisme, l'expansion et l'entretien des services urbains? Comment peut-on utiliser au mieux et répartir équitablement des ressources limitées? Beaucoup de pays ont des problèmes concernant la question du recouvrement des coûts et de la répartition équitable des ressources et en auront sans doute toujours. Dans dix ans, nous connaîtrons tout le problème plus profondément et peut-être alors aurons-nous trouvé d'autres solutions.

Pour le moment, les deux solutions complémentaires ont été acceptées par beaucoup de pays en Afrique et ailleurs dans le monde. Ils ont accepté les réalités sociales, économiques et politiques de leur pays.

Le Programme de Garantie pour l'Habitat de l'AID est limité par la législation américaine au financement de l'habitat, d'équipement et de services communautaires pour les familles à faible revenu. Ce programme en effet consiste à rénover des communautés existantes et développer des projets de parcelles neuves.

C'est dans ce but que depuis 1974, nous avons accordé notre garantie à des prêts de plus de $500 millions à différents pays du monde entier en voie de développement. Pour cette année seulement, nous avons reçu de 16 pays des demandes s'élevant à $250 millions. Beaucoup de pays sont venus à

la conclusion que c'était là une façon valable et réaliste d'aborder le problème de l'habitat.

La rénovation et le développement de nouvelles communautés ne sont ni simples ni faciles à réaliser. Par le passé, le problème de l'habitat s'abordait simplement et seule la question de l'environnement était envisagée. Actuellement, il est devenu très complexe du fait qu'il met en cause des aspects sociaux, économiques, physiques et politiques. La planification et l'exécution de ces programmes nécessitent des efforts de pionnier.

Pour chaque projet qui nous concerne, nous demandons de temps en temps l'arrêt momentané de son exécution, afin d'évaluer l'état actuel des travaux, tirer des leçons des erreurs et succès et faire les modifications et les rectifications qui s'imposent. Au cours de ces derniers jours, on vous a fait voir et expliqué un processus de planification réalisé par les Ivoiriens.

L'un des documents qui vous a été fourni consiste à évaluer l'effort réalisé. Si vous ne l'avez pas encore lu, je vous conseille de le faire à votre retour. C'est une évaluation sincère, honnête et juste et à mon avis, faite à un moment où de nombreuses leçons bénéfiques ont été tirées.

Le deuxième point soulevé ce matin concernait les procédures légales et les documents requis par l'AID. Je suis conscient que ceux d'entre vous qui travaillent avec nous êtes souvent frustrés et déroutés par certaines de nos exigences. En tant qu'agents du Gouvernement des Etats-Unis chargés de garantir des prêts du secteur privé, nous devons nous conformer à certaines règles fondamentales et à des procédures reposant sur des bases saines. Néanmoins, nous essayons sans cesse de simplifier ces procédures et de les adapter aux conditions de chaque pays. Nous essayons de comprendre vos problèmes et vos procédures afin d'obtenir des accords plus acceptables et réalisables par les deux parties.

Des conférences comme celle-ci vous donnent l'occasion de partager librement et sincèrement vos problèmes, vos succès, vos échecs, vos idées et vos rêves avec vos collègues des autres pays. Je suis heureux que l'AID ait contribué à vous réunir tous ensemble.

En conclusion, j'aimerais rendre hommage à nos hôtes Ivoiriens - ces guerriers braves et courageux. Ils ont fait preuve de courage en luttant contre leur propre bureaucratie et en planifiant leurs programmes d'habitat. Ils ont livré bataille non pas seuls mais simultanément avec l'AID et la Banque Mondiale. Dernièrement, ils ont

montré beaucoup de courage en nous invitant tous ici à examiner ce qu'ils ont fait. Ils nous ont exposé leurs points forts et leurs faiblesses, leurs succès et leurs échecs afin de nous faire bénéficier de leur expérience.

Ce fut pour moi un grand honneur d'avoir fait partie de ce groupe honorable et je vous en remercie.

Des exemplaires de l'Evaluation du Projet de Côte d'Ivoire, dont M. McVoy fait mention, sont disponibles au Bureau Régional de l'Habitat, s/c Ambassade des Etats-Unis, Abidjan, Côte d'Ivoire.

LISTE DES PARTICIPANTS

Hôtes: Le Gouvernement de la Côte d'Ivoire
Office de l'Habitat, USAID

Cameroun

M. Philippe Bodiou, Directeur, MAETUR
M. Emmanuel Njamen, Secrétaire-Général, Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
M. Onambele Etoundi, Architecte, Commune de Yaoundé

Congo

M. Dominique Maoungou, Directeur Général, Société de Promotion et de Gestion Immobilière

Gabon

M. Sylvestre Oyoumi, Délégué Ministériel, Directeur Général, CNSS
M. Essingone N'Koghe, Directeur Général, Crédit Foncier du Gabon
M. Théophane Mbazongo, Directeur, Service Technique de la Municipalité de Libreville
M. Mengome Nguema, Ingénieur, Directeur Général, Cadastre et Travaux Topographiques

GAMBIE

Hon. Landing J. Sonko, Minister of Local Government and Lands
M. Sulayman Fye, Permanent Secretary

GHANA

Dr. E.G.A. Don-Arthur, Technical Director (Housing), Ministry of Works and Housing
M. John Victor Coffie, Project Leader, Ministry of Works and Housing
M. Enoch Hornsby-Odoi, Managing Director, Tema Development Corp.
M. S.O. Sarpong, Deputy Manager, Bank for Housing and Construction
M. Assamoa-Tutu Austin, Director, Architectural and Engineering Services Corporation

GUINEE

M. Bala Keita, Directeur Général de l'Habitat

MALI

M. Makan Keita, Directeur National de l'Urbanisme et de la Construction

MAROC

M. Dahbi Skali El Mehdi, Architecte, Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire
M. Bennani, Architecte, Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire

MAURITANIE

M. Koita Fodie, Directeur Général, SOCOGIM
M. Diagana Tidiane, Architecte, Directeur de l'Habitat et de l'Urbanisme

Mme. Sally Sharp, Program Officer, USAID/Mauritanie

NIGER

M. Naba Albora, Directeur, Crédit du Niger
M. Katchere Assoumane, Ingénieur, Commune de Niamey
M. Askia, Architecte, Ministère des Travaux Publics
M. Moumouni Yacouba, Directeur de l'Urbanisme et de la Construction

M. Marc Lombardini, Assistant Technique, USAID/NIGER

NIGERIA

M. Chef Falegan, Managing Director, Federal Mortgage Bank of Nigeria
M. O. A. Olajide, Federal Mortgage Bank of Nigeria
M. S. K. Jagun, Federal Mortgage Bank of Nigeria

SENEGAL

M. Amadou Malick Gaye, Président, Directeur Général, SICAP
M. Alioune Khaly Ba, Directeur Général, BNDS

TOGO

M. Foley Ayi, Architecte, Centre de la Construction et du Logement
M. Yawo Atade Aziaha, Chef de la Division Infrastructure, Ministère du Plan et de la Réforme Administrative

M. Dedry Comlavi, Architecte, AGETU
M. Tengue Apedo Mensa, Economiste, AGETU
M. Anthony Yao, Directeur Général, SITO
M. Felli Do Yao, Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat
M. Agate Dani, Directeur du Crédit, Banque Togolaise de Développement

M. Robert Merrill, Assistant Technique, USAID/TOGO

COTE D'IVOIRE

MTPTCU

S.E.M. Désiré Boni, Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme

M. Raphael Abou Boli, Ingénieur
M. Noel Ada Adah, Ingénieur
M. Michael Arnaud, Assistant Technique, DCU
M. Joseph Bedji, Urbaniste, DCU
M. Gabriel Danho Badie, Sous-directeur de l'Habitat Rural
M. Kassoume Diarrassouba, Directeur Régional des TPTCU Sud-Ouest
Mme. Virginie Dodault, Urbaniste, DCU
M. Jean-Baptiste Guedji, Urbaniste, DCU
M. Siméon Koffi, Directeur, DCDU
M. Yao Kouakou, Directeur Général, DCC
M. Adzoumani Kouassi, TPTCU Centre-Ouest
M. Konan M'Bahia, Urbaniste, DCDU
M. Antoine Olavarrieta, Conseiller Technique, Cabinet du Ministre
M. Sakoua Aby, Directeur Régional, TPTCU Sud-Ouest
M. Tanau Yao Bruno, Directeur Régional Adjoint
M. Uk Someth, Assistant Technique, DCU

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DU PLAN

M. Youssouf, Doukoure, Directeur, Service de la Conservation Foncière
M. Nicholas Ekra, Directeur, Service du Cadastre
M. Didier Fischer, Conseiller Technique
M. Albert Ley, Conseiller Technique
M. Albert Lougnon, Conseiller Technique

B.N.E.C.

M. Lazare Yéboué, Directeur Général
M. Jean Yves, Breus, Directeur du Crédit
M. Paul Brou, Chargé d'Etudes
M. Dejean de la Batie, Conseiller Technique
M. Michel Denoyel, Conseiller Technique
M. Jules Digbohou, Chef de Service
M. Georges François, Conseiller Technique
M. Jean-Marie Kassembre, Documentaliste

M. N'Zi Koffi, Chef du Personnel
M. Kouame Konan, Directeur Technique
M. Amadou Kone, Chargé de Mission
M. Arthur Kouakou, Chef du Service Habitat Rural
Mme. Yvonne N'Guissan, Chargée de Mission
M. Dakassié Ouattara, Directeur Financier
M. Antonin Vidah, Directeur de l'Epargne

S.E.T.U.

M. Sekou Couibaly, Directeur Général
M. Vincent Affran, Urbaniste
M. Moussa Bamba, Ingénieur Géomètre
M. Don Buu, Conseiller Technique
M. Abdoul Karin Dao, Stagiaire
M. Bedry Djomen, Directeur Financier
M. Antoine Ebah, Directeur Technique
M. J. J. Fadeuilhe, Conseiller Technique
M. N'Goran Fangbe, Technicien Supérieur des T.P.
M. Lorn Elie Kobie, Technicien Supérieur des T.P.
M. Niamien Tehi, Chef de Service

SOGEFIHA

M. Simon Nandjui, Directeur Général
M. Acquah, Directeur de Gestion
M. Edouard Ahipaud, Service Foncier
Mme. Thérèse Anney, Chef du Service des Antennes
M. Daouda Coulibaly, Chef Bureau II
M. Sylvain Diby, Service Financier
M. Gervais Hoimian, Chef du Service Contentieux
M. Kassi Kamna, Chef du Service Copropriété
M. Pascal, Konan, Services Vente
M. Marcel Konate, Service Budget
M. Florent Nomel, Chef Comptable
M. Fatouma Ouattarra, Chef Service Exploitation
M. Affessy Yapi, Chef du Bureau de Recouvrement
M. André Zohin

SICOGI

M. Bernard Koissy-Marie, Président
M. Jean Konan Ferrand, Directeur Général
M. Banga Kone, Directeur Technique
M. Maurice Monnet, Directeur de Gestion
M. Guy Mucelli, Conseiller Technique
M. Anoma N'Dhatz, Secrétaire Général
M. Moussa Soumaloro, Directeur Financier

AVB

M. Jean Akoto, Président Directeur Général
M. Roland Muller, Chef Travaux
M. William Ngom, Architecte
M. Gérard Paillat, Directeur des Etudes
M. Pascal Roumeguere, Chef Projet Aménagement Régional

E.E.C.I.

M. Cissé, Directeur de la Distribution
M. Defru, Conseiller de Direction
M. Dibo, Chef du Service Commercial

PROCIMMO

M. Konan Bledou, Député
M. Hoba Kassi, Direction Générale du Service Foncier
M. Abdoulaye M'Bengue, Expert Immobilier

UNIVERSITE NATIONALE

M. Koffi Atta, Chercher Géographe
Mlle. Susan Buchanan, Architecte, CRAU
M. Felton Lamb, Architecte, CRAU
M. Jean Saint Vil, Enseignant
M. Murray Spencer, Architecte, PNUD FRAR
M. Michael Smith, Architecte, CRAU
Mlle. Tunnell, Architecte, CRAU

DIVERSES ORGANISATIONS

M. Ambrofie, Sous-Directeur, Groupement Foncier de Côte d'Ivoire
M. Nzante Sony Spee, Interprète
M. Pierre Kahgah Koffi, Sous-Directeur, GFCI
M. Kafongo Kone, Directeur, CIFIM
M. Isaac Koua Brou, Sociologue, BCET
M. Mamadou Ba, Directeur Général, SIDECI
M. Rosea M'Bengue, Ingénieur des Techniques Urbaines

ORGANISATIONS INTERNATIONALES

M. Bob Hardy, United Nations Center for Human Settlements
M. L, M. Shango, Economiste Principal, Banque Africaine de Developpement
M. José Carlos Mello Ourivio, Vice-Président, International Union of Building Societies and Savings Associations
M. Lancelot Reynolds, Directeur Adjoint, National Building Society of Jamaica, IUBSSA

AGENCE AMERICAINE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL

M. David McVoy, Directeur Adjoint des Opérations, AID/Washington
M. Albert N. Votaw, Directeur Adjoint pour l'Afrique Centrale et Occidentale, Office de l'Habitat
Mme. Sara Frankel, Conseiller pour l'Habitat, RHUDO/Abidjan
M. Scott Johnson, Ingénieur, RHUDO/Abidjan
M. Harry Birnholz, Stagiaire
Mme. Rozalind Daniels, REDSO/Abidjan
M. Malcolm Rivkin, Président, Rivkin Associates
Mme. Carol Wolters, Interprète, AID/Washington
Mme. Helen Kaps, Interprète, AID/Washington
Mme. Margaret Tschirhart, Coordinateur de la Conférence
Mme. Arlette Legrand, Secrétaire de la Conférence