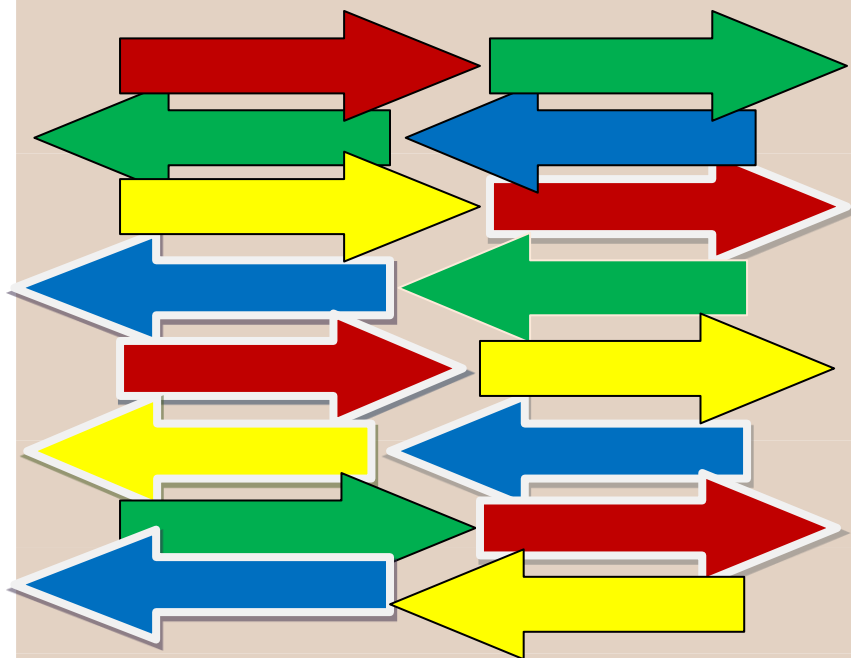


ISSN : 2310-3329
e-ISSN : 2957-7411

REVUE DE PHILOSOPHIE, LITTÉRATURE ET SCIENCES HUMAINES

ÉCHANGES



REVUE SEMESTRIELLE N° 025 DÉCEMBRE 2025
LOMÉ-TOGO

REVUE DE PHILOSOPHIE, LITTÉRATURE ET SCIENCES HUMAINES

ÉCHANGES

N° 25 DÉCEMBRE 2025



Directory of Research Journal Indexing



ADVANCED SCIENCE INDEX

International Journal Adress: IJA.ZONE/2310 127667411



Tous les articles publiés dans ce numéro ont été soumis au contrôle anti- plagiat sur le site <https://e-plagiat.online>

Site de la revue : <https://www.revueechanges.fr> Adresse : revueechanges@gmail.com

Éditeur

Laboratoire d'Analyse des Mutations Politico-juridiques, Économiques et Sociales (LAMPES)

Faculté des Sciences de l'Homme et de la Société Université de Lomé

01 BP 1515 Lomé

www.lampes-ul.net

ISSN 2310-3329/e-ISSN 2957-7411

ADMINISTRATION ET RÉDACTION DE LA REVUE

Revue de Philosophie, Lettres et Sciences humaines de la Faculté des Sciences de
l'Homme et de la Société, Université de Lomé (Togo)
Revue créée en 2013

COMITÉ DE RÉDACTION

Responsable : Professeur Bilakani TONYEME

Membres :

Professeur ALOSSE Dotsè Charles-Grégoire, FOLIKOUE Ekoue (MC), Bantchin
NAPAKOU (MC), Yawo Agbéko AMEWU (MC), Komlan A. AZIALE (MC),
Koffi AGNIDE (MC), Koffi L. MOLLEY (MC), Komi BAFANA (MC)

SECRÉTARIAT DE RÉDACTION

Dr Dela SORSY, Dr Tchilabalo D. BALOUKI, Dr Kokou E. DOWOUSSOU

COMITÉ SCIENTIFIQUE

Pr Koutchoukalo TCHASSIM
Pr Octave Nicoué BROOHM
Pr Iba Bilina BALLONG
Pr Komla NUBUKPO
Pr Laurence FAVIER
Pr Doh Ludovic FIÉ

COMITÉ DE LECTURE

Pr Yaovi AKAKPO (Université de Lomé)
Pr Pierre NAKOULIMA (Université de Ouagadougou 1)
Pr Mahamadé SAVADOGO (Université de Ouagadougou 1)
Pr Adovi GOEH-AKUE (Université de Lomé)
Pr Yao DJIWONOU (Université de Lomé)
Pr Laurence FAVIER (Université Lille 3)
Pr Doh Ludovic FIÉ (Université de Bouaké)
Pr Widad MUSTAFA EL HADI (Université Lille 3)
Pr Atafeï PEWESSI (Université de Lomé)
Pr Issiaka KONÉ (Université de Bouaké)
Pr Essoham ASSIMA-KPATCHA (Université de Lomé)
Pr Tamasse DANIOUE (Université de Lomé)
Pr Essodina K. PERE-KEWEZIMA (Université de Lomé)
Pr Komlan E. ESSIZEWA (Université de Lomé)
Pr Thiémélé L. Ramsès (Université de Cocody, Abidjan)
Pr Jean-Gobert TANOÛH (Université de Bouaké)
Pr Rubin POHOR (Université de Bouaké)
Pr Henri BAH (Université de Bouaké)

Pr Tchégnon ABOTCHI (Université de Lomé)
 Pr Dossou GBENOUGA (Université de Lomé)
 Pr Kokou ALONOU (Université de Lomé)
 Pr Nicoué BROOHM (Université de Lomé)
 Pr Edinam KOLA (Université de Lomé)
 Pr Lare KANTCHOA (Université de Kara)
 Pr Donissongui SORO (Université de Bouaké)
 Pr Follygan HETCHELI (Université de Lomé)
 Pr Komi KOUVON (Université de Lomé)
 Pr Koudzo SOKEMAWU (Université de Lomé)
 Pr Gbati NAPO (Université de Lomé)
 Pr Komlan AVOUGLA (Université de Lomé)
 Pr Mawusse Kpakpo AKUE-ADOTEVI (Université de Lomé)
 Pr Padabô KADOUZA (Université de Kara)
 Pr Badji OUYI (Université de Lomé)
 Pr Dotsè Charles-Grégoire ALOSSE (Université de Kara)
 Pr DANDONUGBO Illeri (Université de Lomé)
 Pr Koffi KPOTCHOU (Université de Lomé)
 Komlan KOUZAN, Maître de conférences (Université de Kara)
 Afiwa Pépvi KPAKPO, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 Mike MOUKALA NDOUMOU, Maître de Conférences (Université O. B. de Libreville)
 Koffi Messan Litinmé MOLLEY, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 Bantchin NAPAKOU, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 Pamessou WALLA, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 Agbéko Yawo AMEWU, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 Ekue FOLIKOUE, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 Komlan A. AZIALE, Maître de Conférences (Université de Kara)
 ABALO Miesso, Maître de Conférences (Université de Kara)
 BAFANA Komi, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 ANATE Hodabalo, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 KOUAWO A. C. Achille, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 YABOURI Namiyate, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 DANDONUGBO Nanbidou, Maître de Conférences (Université de Lomé)
 APEGNON Kokou, Maître de Conférences (Université de Lomé)

Éditeur : Laboratoire d'Analyse des Mutations Politico-juridiques, Économiques et Sociales (**LAMPES**), Université de Lomé. Mail : lampes.ul@gmail.com Site : www.lampes-ul.net

Contact

Adresse : Revue Échanges, Faculté des Sciences de l'Homme et de la Société, Université de Lomé, 01 BP 1515, Lomé 01 Togo. Bureau 008 Ancienne Présidence de l'Université de Lomé (Lycée de Tokoin)

- Tel : 90142268 (Uniquement pour les renseignements)
- Mail : revuechanges@gmail.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	13
DE LA NUMÉRISATION DE L'ORIENTATION UNIVERSITAIRE AU DÉSARROI DES USAGERS : UNE ANALYSE COMPARÉE DES PLATEFORMES CAMPUS FASO, CAMPUSEN ET PARCOURSUP, Belo ADIOLA (Université Nazi BONI-BF).....	17
L'HUMANISME MACHINIQUE DANS <i>DJINN</i> DE ROBBE-GRILLET : LECTURE TECHNOCRITIQUE D'UNE FICTION CONTEMPORAINE, Tanoh Linda Danielle ADJE Epse BAH (Université Alassane Ouattara de Bouaké-RCI).....	34
CONVAINCRE LES FIDÈLES : L'EMPLOI DE LA POLYPHONIE DANS LES SERMONS CHRÉTIENS AU GHANA, Ransford Gameli KLINOGO (Koforidua Technical University), Edem Kwasi BAKAH (University of Cape Coast), Delali Kofi TORTOR (University of Mines and Technology) - Ghana	51
LES TRANSHUMANCES POLITIQUES EN CÔTE D'IVOIRE DE 1990 À 2021 : LES IMPLICATIONS D'UN PHÉNOMÈNE, Bléou Sylvain ANGU (Université P. G. Coulibaly de Korhogo-RCI).....	69
REPRÉSENTATIONS SOCIALES DE LA FISTULE OBSTÉTRICALE ET PROCESSUS D'EXCLUSION CHEZ LES FEMMES BAOUÉ À BOUAKÉ (CÔTE D'IVOIRE), Brahim COULIBALY (Université Alassane Ouattara de Bouaké - RCI).....	87
L'INTÉGRATION DE L'APPROCHE PAR COMPÉTENCES DANS LA PÉDAGOGIE UNIVERSITAIRE EN CÔTE D'IVOIRE : ENJEUX, PRATIQUES ET PERSPECTIVES DANS LE CADRE DU SYSTÈME LMD, Kadohofanan Fatoumata DAGNOGO (Université Alassane Ouattara, Bouaké).....	111
LA PLACE DES ORGANISATIONS NON GOUVERNEMENTALES (ONG) DANS LA DIFFUSION DES FOYERS AMÉLIORÉS EN HAUTE-VOLTA (1977-1983), Salam DEMBÈGA (Université Joseph KI-ZERBO de Ouagadougou-BF)	128
ÉLEVAGES SPÉCIAUX ET DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA RÉGION MARITIME AU SUD-TOGO, Komi DOSSE, Koudzo SOKEMAWU (Université de Lomé – Togo).....	147
LES TEXTES LITTÉRAIRES AFRICAINS FRANCOPHONES – UN DISCOURS CRITIQUE SUR L'ÉTAT SOCIOCULTUREL, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE LA POSTCOLONIALITÉ, Dawn Kwashie GANU (University for Development Studies), Kodjo TETEKPOR (University of Health and Allied Sciences), Mawuli Kodzo BEDUYA (Central University)-Ghana.....	162

LE PARADIGME PSYCHANALYTIQUE : LA CLÉ DU SUCCÈS DE L'ÉPISTÉMOLOGIE BACHELARDIENNE, Romaric Kouassi GOLI, Pégala SORO Épouse DOUA, Kouacou Firmin Luc KOFFI (Université P. G. Coulibaly)	177
EXAMEN PSYCHANALYTIQUE DES ENVOLÉES ONIRIQUES AUTOUR DE LA PEINTURE FANTASTIQUE DE SALVADOR DALÍ, Yoro Emmanuel GUEYE (Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle d'Abidjan – RCI).....	189
LA SARAUNIA MANGOU, GUERRIÈRE ET RÉSISTANTE À L'OCCUPATION COLONIALE ?, Alassane HASSIMI (Université Abdou Moumouni de Niamey - Niger)	202
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉPARTITION SOCIO-SPATIALE DANS LA VILLE DE KANKAN, RÉPUBLIQUE DE GUINÉE, Moussa KABA (Université Julius Nyerere de Kankan-République de Guinée), Mohamed Lamine NDAO (Université Cheikh Anta Diop de Dakar-Sénégal), Abdourahmane Dialla SISSOKO (FHG-Mali), Aboubacar SOUMAH (Université Julius Nyerere de Kankan-République de Guinée)	214
LA DÉCLARATION UNIVERSELLE SUR LA BIOÉTHIQUE ET L'INCLUSION SOCIALE DES MINORITÉS SEXUELLES ET DE GENRE, Tiéba KARAMOKO (Université P. Gon Coulibaly de Korhogo-RCI)	233
STYLISATION DU SOUVENIR DANS DES CHANSONS DE MAGIC SYSTEM, Anvilé Marie Noëlle KOFFI (Université P. Gon Coulibaly de Korhogo), Sory DAO (Université Alassane Ouattara de Bouaké) - RCI	250
MUSIQUE ET NUMÉRIQUE : LA POSSIBLE APPROCHE ADORNIENNE DE LA TECHNICISATION MUSICALE, Konan Lazard KOUADIO (Université Alassane Ouattara de Bouaké – RCI).....	267
PLACEBO ET DUALISME CARTÉSIEN : POUR UNE RÉHABILITATION PHILOSOPHIQUE ET CLINIQUE DU CORPS-ESPRIT, Yao Ulrich KOUASSI (Université Alassane Ouattara Bouaké - RCI)	283
LA DÉCENTRALISATION COMME LEVIER D'AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ET DE LA DURABILITÉ DES POLITIQUES DE LOGEMENTS ABORDABLES EN CÔTE D'IVOIRE, Amon Jean-Pierre KOUTOUA (Université de Bondoukou - Côte d'Ivoire,.....	299
WHATSAPP ET LA PROPAGATION DE L'IDÉOLOGIE TERRORISTE DANS LE DELTA CENTRAL AU MALI, Attaher A MAÏGA (Centre d'Analyse et de Recherche de l'Espace Sahélo-Saharien-CARESS)	320
CODE ÉLECTORAL ET CRISES POLITIQUES AU TOGO DE 2000 À 2005, Komlanvi Dodji ADJIGBE, Ningui Wénessowa MAYEDA	

(Université de Lomé-Togo)	338
ÉVALUATION DE LA TRANSFÉRABILITÉ LINGUISTIQUE D'UN MODULE DE FRANÇAIS DE SPÉCIALITÉ À TRAVERS DES SIMULATIONS PROFESSIONNELLES : LE CAS DES APPRENANTS EN PHARMACIE DE QUATRIÈME ANNÉE À L'UNIVERSITÉ DE CAPE COAST, Henrietta Leticia MENSAH, Emmanuel Selorm GLIGBE (University of Cape Coast – Ghana).....	351
LE PARADOXE DE LA RELIGION COMME SOURCE DE DIVISION, François MOTO NDONG (IRSH, CENAREST de Libreville – Gabon)	377
RHÉTORIQUE DE LA DÉNONCIATION POLITIQUE DANS LE SLAM DE JHONEL « <i>PARCE QUE DE TOUTE FAÇON, ILS NE SONT QUE DES PAUVRES</i> », Aboubacar MOUMOUNI IBRAHIM (Université Abdou Moumouni de Niamey – Niger).....	393
LA MULTIPLICITÉ DES CHAMPS SOCIAUX D'APPARTENANCE DU CHERCHEUR : UNE CONTRIBUTION À PARTIR DES EXPÉRIENCES DE TERRAIN EN CÔTE D'IVOIRE, Gbocho Roseline N'DA (Université Alassane Ouattara de Bouaké – RCI).....	405
HOMOSEXUALITÉ ET LES APORIES DE LA LIBERTÉ D'EXPRESSION, Semon Herbert Petty NIANDOH (Université Alassane Ouattara de Bouaké-RCI)	423
PROCESSUS DE « KÉMITISATION » A OUAGADOUGOU : ENTRE ADHÉSIONS ET RÉSTANCES RELIGIEUSES, Jérémie POGOROWA (Université Saint Thomas d'Aquin de Ouagadougou – BF).....	440
LES PRODUITS LOCAUX À L'ÉPREUVE DU MARCHÉ MONDIAL, Amana Essotolom SANDI (Université de Lomé – Togo).....	458
L'INFLUENCE STRATÉGIQUE DE L'EXPLOITATION AURIFÈRE DANS L'ESSOR COMMERCIAL DU BURKINA FASO, 1996-2015, Windlassida Roberto SAVADOGO (Université Norbert Zongo de Koudougou – BF)	475
L'AIGRE-DOUX DE L'AIDE PUBLIQUE AU DÉVELOPPEMENT. ESQUISSE D'UN NOUVEAU CHANTIER DE DÉVELOPPEMENT DES PAYS AFRICAINS À TRAVERS L'EMPOWERMENT, Jean Désiré SAWADOGO (Université Saint Thomas d'Aquin de Ouagadougou – BF	496
FESTIVAL CULTUREL ET PRÉSERVATION DES PRODUCTIONS PLASTIQUES TRADITIONNELLES : CAS DU TONKPI NIHIDALEY CHEZ LES DAN DE CÔTE D'IVOIRE, Abdoulaziz SEIDOU (Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan - RCI).....	513
LA COHABITATION PARTIS AU POUVOIR PARTIS D'OPPOSITION EN AFRIQUE : LA DÉMOCRATIE EN DANGER, Nanga Jean SORO, Seydou KONÉ (Université P. GON CO SULIBALY de Korhogo – RCI).	533

SPINOZA ET LA QUESTION DE LA DIGNITÉ ANIMALE, Donikpoho David SORO (Université Alassane Ouattara de Bouaké – RCI).....	543
TRANSACTIONS, MARCHÉS, CONFLITS FONCIERS DANS LE DISTRICT DE BAMAKO : ANALYSE DES PRATIQUES DANS LA COMMUNE URBAINE DE KALANCORO, Seydou TOGOLA (ED-DESSLA), Abdramane Sadio SOUMARE (Université « Kurukanfuga » (UKB) de Bamako) - Mali.....	555
L’HUMANITÉ CONTEMPORAINE FACE À LA CRISE DE L’HUMAIN : LE COMPROMIS LEVINASSIEN ENTRE L’EXIGENCE ÉTHIQUE ET LA RESPONSABILITÉ POLITIQUE, Affoué Valéry-Aimée TAKI (Université Alassane Ouattara – RCI).....	576
MOTIVATION INTRINSÈQUE ET PERFORMANCE ACADÉMIQUE CHEZ LES ÉTUDIANTS : LE RÔLE MODÉRATEUR DU LOCUS DE CONTRÔLE, Beli Alexis NEBIE (Université Joseph Ki-Zerbo de Ouagadougou), Thierry Arnel TAPSOBA (Université Norbert Zongo) - BF	589
LES MOTIVATIONS POUR SERVICE PUBLIC DES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE AU BURKINA FASO, Brahim ZIO (Université Joseph Ki-Zerbo de Ouagadougou – BF)	605

**LA DÉCENTRALISATION COMME LEVIER D'AMÉLIORATION DE
L'EFFICACITÉ ET DE LA DURABILITÉ DES POLITIQUES DE
LOGEMENTS ABORDABLES EN CÔTE D'IVOIRE**, Amon Jean-Pierre
KOUTOUA (Université de Bondoukou - Côte d'Ivoire,
amon.koutoua@ubkou.edu.ci

Résumé

La Côte d'Ivoire fait face à un déficit critique de logements abordables, estimé à 836 000 unités en 2025, avec une demande additionnelle de 50 000 logements annuels. Malgré les programmes nationaux ambitieux depuis 2012 et les nombreuses politiques de décentralisation successives engagées depuis l'époque coloniale, les résultats restent mitigés. La présente recherche vise à identifier les leviers d'intervention des collectivités territoriales pour une meilleure efficacité des politiques de logements abordables en Côte d'Ivoire.

La méthodologie combine l'analyse documentaire, des entretiens avec les acteurs institutionnels et une enquête quantitative auprès de 450 ménages dans trois villes (Songon, Yamoussoukro, San-Pedro). Les résultats révèlent que la territorialisation des programmes de logement contribue à une meilleure identification du foncier, à une planification urbaine plus efficiente et à l'utilisation de matériaux locaux durables, réduisant les coûts et améliorant la qualité des constructions. Cependant, des obstacles persistent : un transfert incomplet des compétences, une centralisation de la chaîne foncière et la faiblesse des ressources financières locales. L'étude propose un modèle opérationnel de décentralisation incluant la création de guichets uniques du logement communal, des fonds locaux de garantie, et des partenariats public-communautaire-privé. La décentralisation apparaît ainsi comme un levier essentiel pour des politiques de logement plus efficaces et durables.

Mots clés : Collectivités territoriales, Durabilité, Efficacité, Politique de décentralisation, Politiques de logement.

Abstract

Côte d'Ivoire faces a critical shortage of affordable housing, estimated at 836,000 units by 2025, with an additional demand of 50,000 units annually. Despite ambitious national programs launched in 2012 and numerous successive decentralization policies implemented since the colonial era, results remain mixed. This research aims to identify levers for local government intervention to improve the effectiveness of affordable housing policies in Côte d'Ivoire.

The methodology combines document analysis, interviews with institutional stakeholders, and a quantitative survey of 450 households in three cities (Songon, Yamoussoukro, and San-Pedro). The results reveal that territorializing housing programs contributes to better land identification, more efficient urban planning, and the use of sustainable local materials, reducing costs and improving construction quality. However, obstacles remain: incomplete

transfer of skills, centralization of the land chain, and limited local financial resources. The study proposes an operational model for decentralization that includes the creation of one-stop shops for municipal housing, local guarantee funds, and public-community-private partnerships. Decentralization thus emerges as a crucial lever for more effective and sustainable housing policies.

Keywords: Decentralization policy, Efficiency, Housing policy, Local authorities, Sustainability.

Introduction

La Côte d'Ivoire a fait de la décentralisation l'un des piliers de sa politique administrative. Initiée de manière progressive depuis 1978 avec la loi n°78-07 du 9 janvier 1978 instituant les communes de plein exercice, puis de façon plus active à partir de 2003 avec la loi n°2003-208 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales, cette politique a renforcé les arsenaux juridiques en matière de décentralisation. Cette dernière loi, en son article 10, a permis de transférer certaines attributions aux collectivités territoriales, notamment en matière d'urbanisme et d'habitat. Ce processus s'est traduit par un renforcement des compétences des collectivités territoriales en matière de planification et de gestion urbaine, avec l'adoption de textes tels que la circulaire n°470 du 24 mai 2024 relative à la planification locale participative, la note d'information n°2505 du 5 octobre 2024 invitant les collectivités territoriales à inscrire systématiquement la réalisation d'outils de planification stratégique et l'arrêté n°1345 du 15 septembre 2023 fixant les modalités et le calendrier de la programmation, de la budgétisation et de la reddition du compte administratif des collectivités territoriales, etc.

Toutefois, cette montée en responsabilité des collectivités territoriales n'a pas été accompagnée des ressources financières, techniques et humaines nécessaires à une gouvernance urbaine efficace (Cities Alliance, 2020, p. 34 ; DGDDL, 2025, p. 77). En conséquence, les collectivités territoriales se retrouvent souvent dans l'incapacité d'anticiper et de planifier le développement de leurs territoires. La majeure partie du temps et des ressources est mobilisée pour répondre à des urgences telles que l'occupation des zones non *œdificandi*, l'insalubrité, les conflits fonciers et la crise du logement, pour ne citer que ces exemples.

Par ailleurs, comme le soulignent Lefebvre et Préteceille (2016, p. 69), les politiques de logements abordables doivent viser à corriger les défaillances du marché immobilier en facilitant l'accès au logement pour les ménages exclus des mécanismes classiques de l'offre. De plus, la durabilité urbaine, selon Dumont M (2009, p. 10) et Doucet (2007, p. 23), repose sur la capacité à organiser la ville de manière à minimiser son empreinte écologique tout en préservant la qualité de vie de ses habitants. Elle implique une approche intégrée du développement urbain, qui tient compte des fonctions urbaines, de la gestion des ressources naturelles et de la justice spatiale. Wiel M (1999, p. 23) ajoute que la durabilité urbaine repose aussi

sur une planification urbaine intelligente, incluant des instruments de régulation efficaces et adaptés aux besoins des populations.

Des expériences menées dans d'autres pays africains illustrent le rôle central que peuvent jouer les collectivités territoriales dans la conduite de politiques de logement efficaces. À titre d'exemple, à Dakar au Sénégal, le projet « la Cité FSH » qui vise la construction d'un écoquartier de 150 logements, s'est réalisé en étroite collaboration entre les communes de Diender, Bambylor, Louga et Yenne, l'État, le secteur privé et des bailleurs de fonds. Ce projet a pour objectif l'amélioration des conditions de logement par l'aménagement d'infrastructures de base (Urba Monde, 2022, p. 22).

Au Burkina Faso, des expériences similaires ont également été adoptées par les autorités de transition. Elles ont octroyé plus d'autonomie aux collectivités territoriales, en faisant d'elles les seules entités autorisées à entreprendre les opérations de lotissement. Cette mesure oblige tout promoteur immobilier à réaliser des projets de logement uniquement dans les communes disposant d'outils de planification urbaine (SIGBF, 2023, p. 10). Cette démarche vise à augmenter le niveau de responsabilité des collectivités territoriales dans la gestion et la planification urbaine, ainsi que dans la promotion immobilière, tout en renforçant le cadre de collaboration entre elles et les autres acteurs clés du secteur, comme les promoteurs.

De même, en Afrique du Sud, la ville de Johannesburg joue un rôle de premier plan dans le renforcement des politiques de logement et l'élargissement de l'accès au logement abordable grâce à des engagements financiers majeurs et des interventions stratégiques. Avec un budget de fonctionnement de 1,2 milliard de rands (38,2 milliards de FCFA) et un investissement pluriannuel en capital de 5,5 milliards de rands (175,2 milliards de FCFA), la municipalité met en œuvre des initiatives clés visant à transformer le paysage urbain. Parmi celles-ci figurent des projets de développement d'envergure tels que Lufhereng, South Hills, Fleurhof, Southern Farms et Cosmo City, auxquels 2,5 milliards de rands (79,6 milliards de FCFA) sont alloués, dans l'objectif de favoriser des communautés inclusives et d'offrir des logements de qualité à l'ensemble des citoyens (Department of Human Settlements, 2023, p. 90).

Cependant, en Côte d'Ivoire, l'implication des collectivités territoriales dans la politique du logement reste marginale, en raison de leur faible autonomie financière et d'un cadre réglementaire peu incitatif. En effet, le gouvernement ivoirien a lancé en 2013 le Programme Présidentiel de Logements Économiques et Sociaux (PPLES), avec un objectif initial de 60 000 logements à livrer avant 2015, porté à 150 000 unités à l'horizon 2020 (MCLU, 2025, p. 65). Cependant, sept ans après son lancement, le bilan s'est avéré très en deçà des attentes : moins de 10 % des objectifs avaient été atteints fin 2018, soit seulement 12 000 logements construits sur les 150 000 prévus. La mise en œuvre de ce programme, essentiellement piloté par l'État central, a souffert d'un manque d'inclusivité, notamment en ce qui concerne l'implication des collectivités territoriales. En effet, un paradoxe relevé par N'Goran et al. (2020, p. 13) est que les logements « *dits*

sociaux » réalisés en première phase sont restés inaccessibles aux ménages « économiquement faibles » pour lesquels ils étaient destinés. Les coûts, bien que subventionnés, excédaient la capacité d'endettement de la majorité des candidats bénéficiaires, conduisant à un taux élevé de désistement ou d'inventus. Ces limites de l'approche centralisée invitent à explorer des alternatives pour améliorer d'une part l'efficacité, c'est-à-dire la capacité à produire et à délivrer les logements au rythme nécessaire et d'autre part la durabilité, qui met l'accent sur la pérennité et l'impact à long terme des politiques de logement en Côte d'Ivoire. Dès lors, une politique de logement réellement inclusive et durable en Côte d'Ivoire ne peut être envisagée sans mettre la décentralisation au cœur du dispositif. Ainsi, la mise en œuvre de politiques de logement ignorant les réalités locales et les aspirations des groupes les plus vulnérables, dans un contexte fortement centralisé, pose une problématique de fond en termes d'efficacité, d'équité, d'impact et de durabilité.

Face à ces enjeux, la présente étude vise à combler cet écart en examinant comment la décentralisation pourrait devenir un levier d'amélioration de l'efficacité et de la durabilité des politiques de logements abordables en Côte d'Ivoire. En s'appuyant sur des études de cas dans plusieurs communes, notamment Songon, San-Pédro et Yamoussoukro, elle cherchera à répondre à la question centrale suivante : « De quelle manière une gouvernance plus décentralisée dans le secteur du logement peut-elle accélérer la réalisation des objectifs de logements sociaux et assurer leur pérennité ? »

1. Matériels et méthodes

Cette recherche a mobilisé deux techniques de collecte de données : la recherche documentaire et des enquêtes conduites à l'aide de guides d'entretien. Sur le plan qualitatif, notre étude s'est appuyée sur une revue documentaire approfondie des politiques publiques et des réformes institutionnelles liées à la décentralisation et aux logements. Ces données sont pour l'essentiel des textes de lois relatifs à l'organisation territoriale et des documents de stratégie urbaine (le Schéma Directeur d'Urbanisme et le Plan de Détail d'Urbanisme). Une attention particulière a été portée aux discours et comptes rendus récents mettant en avant la territorialisation du développement du logement, tels que les déclarations de l'Union des Villes et Communes de Côte d'Ivoire (UVICOCI) lors du séminaire international de février 2025 sur le logement social. De façon spécifique, les sources documentaires consultées ont fait référence à des ouvrages relatifs à la politique d'aménagement du territoire en Côte d'Ivoire, aux politiques de logement abordable, aux programmes triennaux des collectivités territoriales, ainsi qu'aux rapports d'études d'institutions de développement telles que la Banque Mondiale, ONU-Habitat et l'Agence Française de Développement. En outre, des données statistiques pertinentes sur le logement en Côte d'Ivoire ont été collectées à l'aide de guides d'entretien.

Ces entretiens menés auprès de 25 acteurs institutionnels ont eu pour objet les cadres de la direction du logement et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) directement impliqués dans les programmes de logement social et les

directeurs techniques des communes de Songon, de San-Pedro et de Yamoussoukro. Ces entretiens ont permis de recueillir des données sur les programmes en cours et de connaître la perception des autorités locales quant aux programmes menés sur leur territoire.

Par ailleurs, une enquête ménages a été effectuée auprès d'un échantillon de 450 ménages répartis équitablement entre les trois communes d'étude selon la méthode aléatoire stratifiée. Le questionnaire standardisé abordait : les caractéristiques socio-économiques des ménages, les conditions d'habitat actuelles, la capacité contributive et les préférences en matière de logement, ainsi que leur perception des politiques de logement et de décentralisation. Les données issues de ces questionnaires ont été traitées avec le logiciel SPSS pour des analyses statistiques descriptives et corrélationnelles.

Enfin, des données statistiques récentes ont été recueillies dans les rapports du Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique (CAHF) sur la Côte d'Ivoire, qui fournissent des indicateurs macro-économiques, démographiques et sectoriels à jour. Ces données ont été complétées par celles issues des communications gouvernementales et des différents séminaires et ateliers auxquels nous avons participé.

2. Résultats et analyses

Les principaux résultats s'articuleront autour de plusieurs axes complémentaires. Dans un premier temps, il s'agira d'établir un état des lieux de la décentralisation afin d'en saisir les fondements institutionnels et les dynamiques actuelles. Dans un second temps, l'analyse portera sur l'évolution des politiques de logement social, envisagées à la lumière des mutations socio-économiques et territoriales. Par la suite, la réflexion examinera la durabilité urbaine en tant que facteur essentiel de réussite et de pérennité des projets de logement. Enfin, l'étude de cas pratiques viendra illustrer ces constats et permettra de formuler des recommandations pour l'opérationnalisation de la politique de décentralisation.

2.1. Décentralisation : formes, objectifs et conditions de réussite

2.1.1. État des lieux et niveaux du transfert de compétence

La décentralisation est définie comme un mode d'organisation administrative qui repose sur le transfert de compétences, de ressources (financières et humaines) et de responsabilités de l'État vers des personnes morales de droit public distinctes de lui, à savoir les collectivités territoriales.

Historiquement, la politique de décentralisation en Côte d'Ivoire a débuté à Grand-Bassam en 1914, année au cours de laquelle a été entériné et publié au Journal officiel le décret du 15 mai 1912 instituant la commune mixte de Grand-Bassam (Journal officiel de la Côte d'Ivoire du 28 février 1914). Amorcée timidement pendant les années 1960, la décentralisation a connu une longue phase de stagnation jusqu'en 1978. En effet, le processus a réellement pris son envol en 1978, avec la création de 26 communes de plein exercice. Les bases pérennes de la décentralisation viennent donc d'être jetées, avec l'adoption de deux lois

fondamentales deux ans plus tard sur la communalisation. Il s'agit de la loi n°78-07 du 9 janvier 1978 portant institution des communes de plein exercice et de la loi n°80-1180 du 17 octobre 1980 relative à l'organisation municipale, plusieurs fois modifiée. Dès lors, le paysage de la décentralisation a connu de nombreuses mutations jusqu'en 2000. Les autorités gouvernementales d'alors avaient mis le cap sur la communalisation du territoire. Le nombre de collectivités territoriales en Côte d'Ivoire a connu une croissance exponentielle, passant de 136 en 1985 à 197 en 2000, puis à 201 en 2025. Toutefois, cette expansion quantitative ne s'est pas nécessairement traduite par une opérationnalisation effective de l'ensemble des entités créées, certaines demeurant non fonctionnelles, à l'instar de la ville. À cet égard, il convient de rappeler que la Côte d'Ivoire a longtemps reposé sur une seule forme d'entité décentralisée, « la commune », qui a structuré l'organisation territoriale pendant près de quarante ans.

Cependant, les réformes institutionnelles engagées à partir de 2001, notamment à travers la loi n°2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition des compétences de l'État aux collectivités territoriales, ainsi que le décret n°2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application de ladite loi, ont instauré la création de quatre nouveaux niveaux de décentralisation : les Régions, les Départements, les Districts et les Villes. Mais, par souci de simplification et de pragmatisme, les textes adoptés fin 2011 ont réduit le paysage territorial de la décentralisation à deux (2) échelons, à savoir les Régions et les Communes. À celles-ci, il faut ajouter le District autonome qui est une entité territoriale particulière en ce sens qu'il est régi par des règles de la déconcentration et de la décentralisation conformément à la loi n° 2014-451 du 5 août 2014 portant orientation de l'organisation générale de l'administration territoriale. Ainsi, le paysage de la décentralisation en Côte d'Ivoire se résume comme suit : 201 communes, regroupées en 31 régions et 14 districts autonomes.

Chaque collectivité territoriale est responsable de la gestion des compétences transférées sur son territoire, avec le pouvoir de créer des services publics, de réaliser des équipements, de recruter et de gérer le personnel nécessaire, tout en restant dans le cadre fixé par la loi.

Conformément aux dispositions de la loi de 2003, les collectivités territoriales disposent de nombreuses compétences réparties dans seize (16) domaines. Le tableau suivant présente deux (2) domaines de compétences importants pour la compréhension de l'étude menée.

Tableau I : quelques compétences transférées aux collectivités territoriales

Domaines de compétence	Région	Commune
1°) Planification du développement	Élaboration et mise en œuvre du plan régional de développement en harmonie avec le plan de développement national ; Coordination des plans locaux de développement.	Élaboration et mise en œuvre du plan de développement communal en harmonie avec la politique de développement de la région ; Coordination et mise en œuvre des plans de développement des quartiers et villages composant la commune.
2°) Urbanisme et habitat	Émission d'avis consultatif dans le cadre de l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme de détail des communes et des districts autonomes de la région ; Soutien et coordination des actions en matière d'urbanisme, d'habitat et de travaux topographiques des collectivités territoriales relevant de la région ; Production de logements sociaux ; Harmonisation des plans directeurs d'assainissement des communes ainsi que des plans de restructuration urbaine des localités relevant de la région.	Élaboration et mise en œuvre de plans directeurs d'urbanisme et des plans d'urbanisme de détail de la commune, après avis de la région dont elle relève ; Élaboration et mise en œuvre des projets de lotissement conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière Proposition de déclassement des réserves administratives et du domaine public communal ; Autorisation d'installation des chantiers de travaux divers dans le périmètre communal ; Construction de logements sociaux ; Initiative, instruction et délivrance du permis de construire pour les maisons d'habitation et les immeubles.

Source : Décret 2005-261 du 21 juillet 2005

Malgré l'existence de décrets d'application, tels que celui de 2005, ayant formellement transféré aux collectivités territoriales des compétences en matière d'urbanisme et de planification, l'exercice effectif de ces prérogatives demeure limité. Ce constat est corroboré par les données de la DGDDL (2025, p. 66), qui indiquent que seulement un tiers des collectivités ont élaboré des outils de planification de leur propre initiative depuis l'entrée en vigueur de ce décret. Le décalage entre la décentralisation formelle et sa mise en œuvre est en outre

perceptible au niveau des citoyens, comme en témoigne l'enquête ménage réalisée, qui révèle que 72 % des personnes interrogées ignorent les compétences de leur commune en matière de logement.

Une évolution positive est néanmoins observable au cours des deux dernières années, avec une augmentation significative d'environ 45 % de l'engagement des collectivités territoriales. Cette dynamique peut être attribuée à l'inscription de ces opérations au titre des dépenses obligatoires, conformément à la lettre circulaire n°470 du 24 mai 2024 relative à la planification locale participative. Cependant, la portée de cette planification locale reste circonscrite. Les outils développés par les collectivités se limitent principalement aux instruments de planification spatiale, tels que les Plans de Développement Locaux et les Schémas de Développement Régionaux. En revanche, l'élaboration d'outils stratégiques d'urbanisme, notamment le Schéma d'Urbanisme Directeur et le Plan d'Urbanisme Directeur, reste majoritairement initiée par le ministère de la construction selon une approche descendante (top-down). Cette dichotomie a pour conséquence de limiter la programmation des projets de logements sociaux, dont les spécificités locales sont insuffisamment prises en compte dans le cadre de cette planification centralisée.

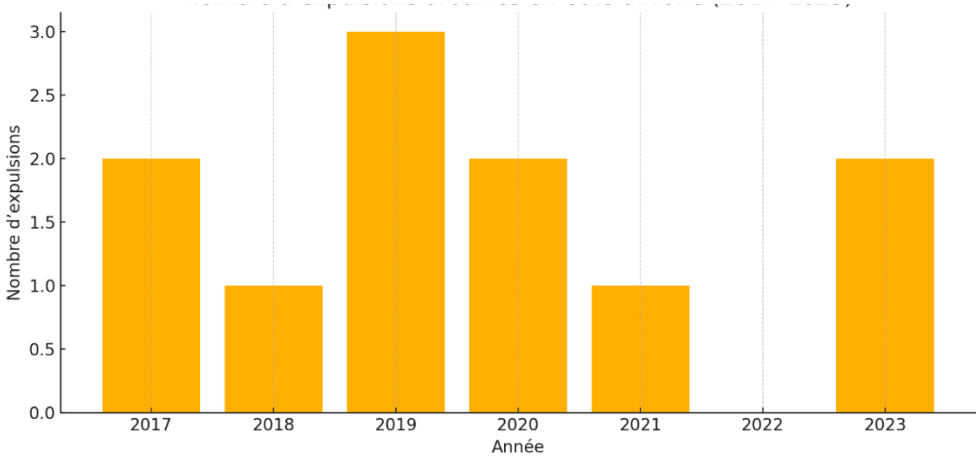
2.1.2- Efficacité des politiques publiques : critères et enjeux en urbanisme

L'efficacité d'une politique publique locale, notamment en matière d'urbanisme, repose sur plusieurs critères fondamentaux. D'abord, il est nécessaire que l'action menée soit pertinente au regard des dynamiques territoriales et des besoins exprimés localement. Ensuite, les impacts socio-économiques doivent être mesurables, visibles et soutenables dans la durée. Enfin, la capacité des politiques à répondre aux attentes réelles des habitants est essentielle pour assurer leur légitimité et la pérennité des projets.

En matière d'urbanisme, la proximité du centre décisionnel constitue un enjeu central. L'analyse de la situation à Abidjan démontre que certaines opérations de réaménagement urbain, telles que les déguerpissements observés à Gesco ou à Boribana, ont été mises en œuvre sans réelle concertation avec les populations ni implication des communes concernées. Ces actions, bien que motivées par des projets structurants (ponts, métro, voirie), traduisent une gestion verticale de l'espace urbain. Elles soulignent également l'absence d'une planification territoriale intégrée et participative.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution annuelle des expulsions dans les quartiers précaires du Grand Abidjan.

Graphique 1 : Nombre d'expulsions urbaines à Abidjan (2017–2023)



Sources : observatoire de la Gouvernance Urbaine, rapport annuel sur l'habitat précaire, édition 2023

L'analyse du graphique montre que le phénomène est cyclique. Une première vague est observée en 2017, avec deux opérations majeures. L'année 2019 connaît un pic, coïncidant avec les travaux préparatoires du Métro d'Abidjan. Depuis 2021, le nombre d'expulsions tend à se stabiliser, suggérant une phase de ralentissement liée aux tensions sociales et à la médiatisation croissante des déguerpissements.

Ce constat confirme que l'efficacité des politiques d'urbanisme repose sur leur ancrage local. Pour renforcer cette efficacité, plusieurs pistes sont envisageables, selon l'avis des responsables locaux enquêtés. Premièrement, il est impératif de procéder à un transfert effectif des compétences d'urbanisme aux communes, accompagné de moyens techniques et budgétaires. Deuxièmement, les collectivités doivent être dotées d'outils modernes de planification, incluant des systèmes d'information géographique (SIG), des indicateurs de performance et des observatoires locaux de l'habitat. Troisièmement, la coordination intercommunale pourrait jouer un rôle stratégique.

L'expérience française, avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), montre que la mutualisation des compétences et des ressources permet d'améliorer la cohérence des politiques urbaines. Dans le contexte ivoirien, la commune constitue l'échelle la plus pertinente pour la mise en œuvre de ces politiques. Mais pour assumer ce rôle, elle doit impérativement être renforcée sur les plans institutionnel, financier et technique.

L'évaluation de la politique centralisée de logement révèle une efficacité limitée. D'une part, le taux de réalisation des projets est faible au regard des investissements consentis. D'autre part, les objectifs sociaux initiaux ne sont pas atteints, comme l'illustre l'étude de N'Goran et al. (2020, p. 45) concernant le

Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques (PPLSE) : « *Sur la période 2012–2020, l'objectif initial de 150 000 logements n'a été réalisé qu'à hauteur d'environ 13 %, soit 20 000 unités environ construites, et la cible prioritaire que constituaient les populations à faible revenu n'a été que marginalement touchée* ».

2.2- Évolution de la politique du logement en Côte d'Ivoire

Les données recueillies auprès du ministère de la Construction et du CAHF confirment l'ampleur du déficit de logements abordables en Côte d'Ivoire et mettent en lumière les faiblesses de la politique centralisée menée jusqu'ici. Le tableau II ci-dessous synthétise quelques indicateurs clés de la situation du logement au cours des dernières années.

Tableau II : Indicateurs clés du secteur du logement en Côte d'Ivoire

Indicateurs (années)	Valeurs	Commentaires
Déficit cumulé de logements (2017)	≈ 500 000 unités	Base d'estimation initiale en 2017.
Déficit cumulé de logements (2023-2025)	800 000 – 836 000 unités	Déficit en forte hausse (+10 % par an) malgré les projets lancés.
Besoin additionnel annuel	40 000 – 50 000 unités	Croissance de la demande (urbanisation, démographie).
Logements sociaux livrés (2012–2018)	12 000 unités	<10 % de l'objectif initial (150 000).
Logements sociaux livrés (2012–2024)	≈ 40 000 unités	Accélération récente, mais objectif global non atteint.
Taux de propriétaires en zone urbaine (2021)	31 %	Faible, reflète la difficulté d'accès à la propriété en ville (vs 79 % en rural).
Part de la population urbaine (2021)	52 %	Population majoritairement urbaine depuis ~2020.
Villes > 100 000 habitants (1998 → 2021)	8 → 17 villes	Multiplication des grands centres urbains à loger (dont Abidjan ≈5 millions hab.).

Sources : MCLU, CAHF, APA, 2024

Selon le tableau II, il y a eu une aggravation du déficit de logements en Côte d'Ivoire au fil des années. Il est passé d'environ 500 000 unités manquantes en 2017 à plus de 800 000 en 2023. La demande annuelle étant largement supérieure à l'offre de logements neufs, ce déficit s'aggrave mécaniquement de 40 à 50 000 unités chaque année (MCLU, 2024, discours inaugural du Ministre de la Construction lors de la rencontre avec les Elus et le Corps Préfectoral). La production annuelle de logements abordables est insuffisante, ce que reconnaissent les autorités. Cette assertion est défendue par l'urbaniste Yao Bazin, qui affirme « *qu'à l'heure actuelle, les ménages à faibles revenus et les classes moyennes peinent à trouver des habitations abordables* » en raison de la faible production et

de la cherté des matériaux. En effet, malgré la bonne tenue macroéconomique récente du pays (croissance du PIB autour de 6,5 % en 2023), le secteur du logement reste en retard par rapport aux besoins sociaux.

La mise en œuvre du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques (PPLSE) met en lumière ces défis. Durant la période 2012-2020, qui constitue la phase initiale du projet, le but fixé de 150 000 habitations n'a été atteint qu'à environ 13 %, c'est-à-dire qu'environ 20 000 unités ont été édifiées. Cette contre-performance se manifeste par une grande disparité entre les promesses et les résultats. A N'Goran et al. (2020, p. 12) notent que « *sept ans après la mise en œuvre du PPLSE, le taux de réalisation était de moins de 10 %* » du volume prévu. Autrement dit, seuls 12 000 logements environ avaient été livrés fin 2018. Ce chiffre très modeste illustre l'inefficacité relative de l'approche centralisée adoptée pendant cette phase. Plusieurs facteurs explicatifs ont été identifiés par les responsables institutionnels interrogés : problèmes fonciers et de planification, déficit de coordination et lenteurs administratives, contraintes financières et modèle économique inadéquat car financé majoritairement par le privé et subventionné partiellement par l'État, et enfin le coût trop élevé des logements sociaux. Sur ce dernier point, on estime que plus de 70 % des ménages ivoiriens et 90 % des jeunes étaient exclus du marché du logement neuf en 2024 (CAHF, 2024, p. 102) compte tenu de leurs revenus insuffisants. Ainsi, le PPLSE n'a pas véritablement pu loger les plus vulnérables, soulevant une question d'efficacité sociale.

Néanmoins, depuis 2022, une évolution semble se dessiner dans la stratégie gouvernementale, avec l'intention manifeste de rehausser ces résultats par le biais de réformes structurelles. Il s'agit entre autres de la création de nouvelles institutions telles que l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et du Fonds de Garantie du Logement Social (FGLS), et de l'introduction d'une taxe parafiscale sur les matériaux de construction stratégiques (ciment, acier, etc.) qui vise à générer 60 à 80 milliards de FCFA de ressources pour financer durablement l'offre de logements sociaux et les infrastructures de base. Par ailleurs, la phase 2 du PPLSE, débutée en 2022, s'appuie sur d'autres initiatives gouvernementales récentes et fixe un nouvel objectif de 150 000 logements additionnels d'ici 2025. Bien que cet objectif révisé soit ambitieux et vraisemblablement reporté, des efforts concrets ont été entrepris pour accélérer la cadence.

2.3. Durabilité urbaine, facteur de réussite des projets dans le secteur du logement

Dans un contexte d'urbanisation accélérée où le nombre de villes dépassant les 100 000 habitants est passé de 8 en 1998 à 17 en 2021 (ANSAT, 2025, p. 55), l'intégration des concepts de durabilité urbaine se révèle être un outil crucial pour la mise en œuvre des politiques de logement. Le logement, pivot de l'urbanisation, se situe à l'intersection des enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Garantir la durabilité du logement, c'est garantir la longévité et l'effet durable des politiques de logement sur la qualité de vie des habitants (CAHF, 2024, p. 12).

Notons ici que la durabilité prend en compte plusieurs variables. La première concerne la viabilité financière des programmes de logement. Comme mentionné plus haut, le coût des logements produits, bien qu'inférieur à celui du marché, est resté trop élevé pour la majorité. À ce titre, Yao B (2024, p. 34) souligne que les logements sortis de terre ont rarement bénéficié aux « ménages à faibles revenus », et il préconise la création d'un programme national de financement des logements sociaux pour soutenir directement ces ménages.

La seconde variable concerne la non-appropriation par les communautés locales, souvent peu associées aux concertations sur le choix des sites ou des typologies de logement, d'où des réticences culturelles parfois observées.

Enfin, la non-prise en compte des enjeux environnementaux est à souligner, avec par exemple une urbanisation galopante à Abidjan sans plan d'ensemble, engendrant embouteillages, inondations faute de drainage, etc.

Ainsi, la durabilité des politiques, entendue comme leur capacité à produire un effet bénéfique durable sur le problème du logement, n'est pas assurée. Le taux de vacance de certains logements sociaux construits en périphérie l'illustre : mal localisés ou mal desservis, ils peinent à trouver preneur, ce qui interroge la pertinence à long terme de telles réalisations (CAHF, 2024, p. 12).

2.4. Analyse des pratiques et résultats locaux à travers les études de cas

2.4.1. Choix des villes étudiées et méthodologie de collecte

Le choix des villes de Songon, Yamoussoukro et San-Pedro s'inscrit dans une logique comparative. Ces trois zones présentent des réalités urbaines différentes. Songon, une commune périphérique d'Abidjan, met en évidence les contraintes de l'intégration spatiale. Yamoussoukro, en tant que capitale politique, sert de cadre d'expérimentation pour les politiques publiques élaborées. San-Pedro, pour sa part, est un centre économique portuaire en évolution, fortement influencé par les dynamiques de migration et d'industrie.

2.4.2- Intégration des projets dans la planification territoriale locale

À Songon, les projets de logements sociaux ont émergé dans un contexte de pression foncière et de forte expansion urbaine. Toutefois, l'implication des autorités locales a été minimale en ce qui concerne le choix des emplacements ou la réalisation des VRD. Sur les 4 068 logements prévus fin 2020, seulement 917 avaient été livrés (CAHF, 2021, p. 123). Ce chiffre reflète une faible appropriation locale du programme, généralement piloté par le MCLU.

Tableau III : état d'avancement du site de Songon (2021-2024)

Indicateur	2021	2022	2023	2024
Logements achevés	917	4 000	10 000	~20 000
Terrains viabilisés (%)	66 %	80 %	90 %	>95 %
Clés remises aux ménages	—	1 976	—	>3 978

Sources : MCLU, ANAH, 2024

L'analyse des données indique que l'engagement institutionnel de la commune dans le programme présidentiel, suite à l'élection de l'actuel Premier Ministre au mandat de maire, a constitué un facteur déterminant dans l'avancement du projet. En effet, bien que ce dernier ait cédé son siège à son adjoint lors de sa nomination en octobre 2023, cette implication a conduit à la réalisation de 20 000 logements sur un objectif initial de 40 000 prévus à l'horizon 2024. La mise en place d'une cellule technique dédiée et de comités de suivi participatifs a, par ailleurs, favorisé une appropriation locale significative du projet.

À Yamoussoukro, l'implication des services déconcentrés du ministère de la construction est plus structurée. Environ 2 200 logements sur les 3 200 programmés ont été livrés. Les services techniques municipaux ont accompagné les études préalables, ce qui a facilité la cohérence entre infrastructures et lotissements.

San-Pedro affiche une situation intermédiaire. Sur les 2 800 logements planifiés, 1 700 ont été construits, bien que l'accès aux VRD reste un point de blocage (MCLU, 2024, p. 32). L'absence de synchronisation entre la mairie et le ministère de la construction a entraîné des retards importants dans la livraison des terrains viabilisés.

2.4.3. Impacts sociaux des projets de logement

Les effets sur les bénéficiaires varient selon les villes. À Yamoussoukro, l'insertion dans le tissu urbain s'est faite avec un minimum de conflits fonciers. Les logements ont été attribués prioritairement à des fonctionnaires et à de jeunes ménages solvables. Cela a permis une certaine mixité sociale.

En revanche, à Songon, l'éloignement des zones d'emploi, combiné à la faible qualité des VRD, a limité l'installation effective des acquéreurs. De nombreux logements sont restés inoccupés en 2022, faute de réseaux d'eau ou d'électricité pleinement opérationnels. La localisation excentrée pose également des problèmes de transport et d'inclusion.

Tableau IV : répartition estimée des bénéficiaires

Ville	Priorité locale (%)	Demandeurs hors commune (%)
Songon	60 %	40 %
Yamoussoukro	50 %	50 %
San-Pedro	55 %	45 %

Sources : MCLU, ANAH, 2024

À San-Pedro, les logements livrés ont répondu à une forte demande, notamment de la part des agents portuaires. Toutefois, la faible qualité des constructions et l'absence d'espaces publics compromettent la durabilité sociale du programme.

Les entretiens révèlent un décalage entre la typologie des logements construits et les capacités économiques des bénéficiaires. À Songon, par exemple, près de 70 % des demandeurs n'atteignent pas le revenu mensuel de 440 000 FCFA exigé pour un crédit locatif-vente (ANAH, 2024, p. 45). Cette inadéquation réduit l'impact social du programme.

Photos : Quelques sites de construction de logements sociaux respectivement à Yamoussoukro, San-Pédro et Songon



2.5- Capacités locales et dynamiques de décentralisation dans les politiques de logement

2.5.1- Analyse de l'autonomie réelle des communes : finances, compétences, technicité

D'un point de vue financier, les recettes propres des communes restent faibles. Selon la DGDDL (2023, p. 54), moins de 15 % des budgets communaux sont alimentés par des ressources locales (impôts locaux, taxes domaniales). Le reste dépend des dotations de l'État central, souvent irrégulières. Cette dépendance limite la capacité des communes à initier ou à cofinancer des programmes de logement.

Sur le plan technique, très peu de communes disposent de services techniques capables de monter des dossiers complexes, d'évaluer les besoins en logement ou de suivre des chantiers. À Songon, par exemple, l'absence d'un service d'urbanisme pleinement opérationnel a entravé la supervision locale des programmes nationaux (nos enquêtes, 2025). En outre, l'autonomie juridique des collectivités en matière de gestion urbaine reste réduite. De nombreuses décisions relatives à l'attribution de lots, à la délivrance des permis de construire ou à la validation des plans de lotissement restent centralisées au niveau du Ministère de la Construction.

2.5.2. Comparaison des études de cas

Une comparaison entre les trois villes étudiées fait apparaître des configurations différenciées. Songon met en évidence les limites d'une gouvernance déconnectée. L'absence de plan d'action local structuré, l'inexistence d'intervenants locaux et le déficit en ressources techniques ont conduit à des retards significatifs et à des différends permanents.

En revanche, Yamoussoukro illustre une dynamique de co-construction entre les niveaux d'acteurs. La mise en œuvre graduelle des projets a été facilitée par la présence d'une structure technique locale, couplée à un soutien constant de la direction régionale du ministère de la construction. Les services techniques municipaux ont accompagné les études préalables, assurant une meilleure intégration urbaine. L'enquête ménages révèle une satisfaction de 68% des bénéficiaires, contre 45% à Songon.

San-Pedro, ville économiquement stratégique, illustre les limites de la centralisation : bien que dotée de ressources économiques importantes, la coordination interinstitutionnelle demeure faible. Des innovations telles que l'expérimentation de modèles de logements évolutifs ont été évoquées, mais jamais mises en œuvre, faute de cadre juridique clair et d'appui technique local.

L'ensemble des observations susmentionnées se résume dans le tableau suivant :

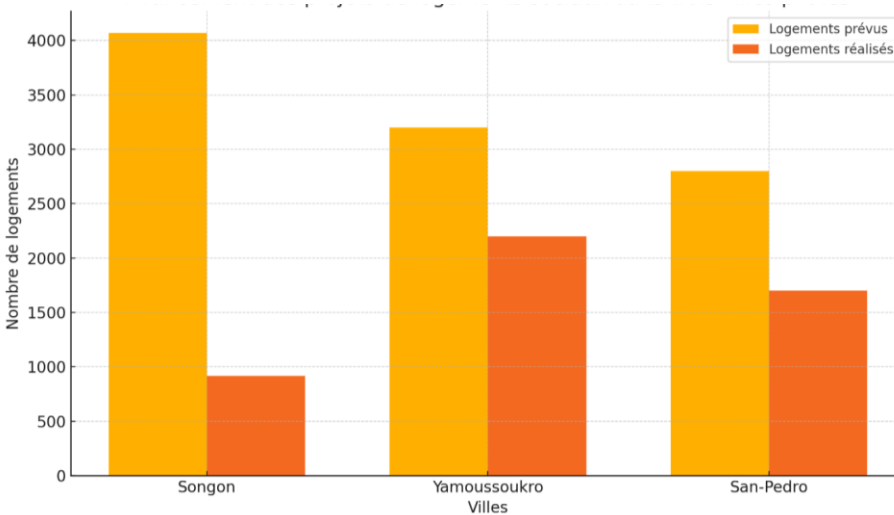
Tableau V : comparaison des communes

Ville	Finances	Compétences	Technique	Relation État	Implication locale
Songon	Faibles mais en amélioration	Forte (foncier, urbanisme)	Équipe dédiée	Coopération efficace	Importante
Yamoussoukro	Moyennes	Partage des compétences	Moyenne	Coordination fonctionnelle	Modérée (consultative)
San-Pedro	Très faibles	Faibles	Faible	Pilotage centralisé	Limité

Source : notre enquête, 2025

Le graphique ci-dessous présente l'écart entre les logements prévus et ceux réalisés par commune.

Graphique 2 : état d'avancement des projets dans les communes pilotes



Sources : MCLU, ANAH, 2024

Ce décalage confirme que l'efficacité des politiques de logement abordable est étroitement liée aux capacités locales de gouvernance et à la qualité du dialogue entre les différents niveaux d'acteurs. Comme en témoigne le cas de la commune de San-Pedro, où l'absence de coordination entre la mairie et le ministère a entraîné

des retards dans la viabilisation des terrains. Seulement 25% des ménages enquêtés estiment que la commune joue un rôle important dans la politique du logement.

2.5.3. Vers une approche territorialisée : la décentralisation en marche

Conscientes des limites du tout-État, les autorités ivoiriennes et les acteurs locaux ont commencé à promouvoir une approche décentralisée du logement. Le concept principal est de transformer les collectivités territoriales en véritables instruments de mise en œuvre des politiques de logement, en proposant des solutions adaptées aux exigences et situations propres à chaque région. Cette initiative s'intègre plus largement dans la politique de décentralisation du pays. Dans ce contexte, le gouvernement a constamment réaffirmé sa détermination à soutenir les collectivités. Cette initiative s'est matérialisée en août 2024 par un séminaire de sensibilisation destiné aux autorités préfectorales et aux élus locaux sur les récentes réformes foncières. Lors de ce séminaire, le ministre de l'Intérieur a souligné, dans son discours inaugural, le rôle clé des communes dans le développement local et la volonté de l'État de renforcer leurs capacités financières et techniques.

Un plaidoyer majeur en faveur de la territorialisation est venu de l'Union des Villes et Communes de Côte d'Ivoire (UVICOCI). Lors d'un séminaire international sur le logement social tenu à Abidjan fin février 2025, l'UVICOCI a appelé à « *adapter les politiques nationales aux réalités locales* » pour relever le défi du logement accessible dans un contexte d'urbanisation croissante. Concrètement, l'UVICOCI préconise la "territorialisation" des politiques de logement, c'est-à-dire leur déclinaison et leur mise en œuvre par chaque collectivité selon les spécificités de son territoire. Cette territorialisation repose sur une approche décentralisée, où « les collectivités territoriales jouent un rôle clé dans la conception et la mise en œuvre des projets ». Pour ce faire, il faut renforcer le rôle des services techniques. En effet, les communes dotées de services techniques compétents et de ressources propres affichent de meilleurs taux de réalisation, comme en témoigne le modèle de co-construction à Yamoussoukro qui a permis la réalisation de 2 200 logements livrés sur 3 200 programmés. L'enquête ménage renforce cette analyse en identifiant les attentes prioritaires des populations en matière de logements abordables, qui se résument en quatre points : (1) Accès au foncier aménagé (85 % des enquêtés), (2) Renforcement du rôle des collectivités (90 % des enquêtés), (3) Financement adapté aux bas revenus (95 % des enquêtés) et (4) Participation aux décisions (62 % des enquêtés). Les maires et élus locaux, de par leur proximité avec les populations, seraient plus à même d'identifier le foncier disponible, par exemple les réserves administratives disponibles et les terroirs villageois sous-utilisés, de sélectionner les bénéficiaires de manière transparente, mais également d'assurer le suivi des chantiers.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a soutenu cette orientation lors du séminaire international sur le logement social, en déclarant : « *Construire des logements, c'est bâtir des territoires et façonner l'avenir. Faisons de la territorialisation un levier de transformation positive pour l'Afrique* ».

! ». Cette formule souligne la volonté de lier politique de l'habitat et aménagement du territoire. Bien évidemment, la crise du logement ne représente pas seulement une problématique sectorielle ; elle est également le signe d'un développement déséquilibré, qui se traduit par une concentration excessive à Abidjan et une diminution de l'attrait de certaines villes de l'intérieur. Une répartition spatiale équitable des projets de logement pourrait favoriser un développement plus équilibré, en établissant des centres urbains régionaux vivants et en diminuant la pression sur la métropole d'Abidjan.

3. Discussion

L'objectif principal de cette recherche était d'analyser dans quelle mesure la décentralisation peut renforcer l'efficacité et la durabilité des politiques de logement abordable en Côte d'Ivoire. Plus spécifiquement, il s'agissait d'évaluer les capacités locales à conduire ces politiques, d'identifier les blocages institutionnels et d'illustrer les dynamiques territoriales à travers les cas de Songon, Yamoussoukro et San-Pedro.

Nos résultats, corroborés par (Yao B, 2023, p. 14), indiquent que la décentralisation est encore largement inachevée, tant sur le plan juridique que dans la pratique. Bien que les réformes législatives engagées entre 2001 et 2005 aient jeté les bases d'une gouvernance locale renforcée, leur mise en œuvre opérationnelle demeure limitée. Les communes restent tributaires d'un État central qui conserve la mainmise sur les ressources fiscales, les procédures foncières et la programmation stratégique (Yao B, 2023, p. 14). L'analyse sur le terrain révèle une disparité entre les textes et les réalités de terrain. À Songon, la mise en place d'une équipe-projet communale a permis une implication active dans la conduite du programme présidentiel de logements sociaux. En revanche, Yamoussoukro et San-Pedro représentent une sorte de décentralisation à petits pas. Les communes y participent de manière marginale, se limitant souvent à des fonctions d'assistance sans véritable pouvoir de décision. Cette observation est corroborée par Badie et Hermet (2010, p. 50), qui affirment que la décentralisation perd son efficacité si elle est fondée sur des responsabilités dépourvues de ressources. Nos données confirment cette hypothèse. Par exemple, en dépit des objectifs du PPLSE (150 000 logements prévus d'ici 2025), seulement 25 000 unités ont été réalisées jusqu'à présent. Cela équivaut à 16,6 % de l'objectif fixé au départ, indiquant une disparité importante entre les prévisions et la réalité. Dans la région de Songon, sur les 40 000 habitations prévues, environ 20 000 ont été achevées fin 2024. En revanche, Yamoussoukro et San-Pedro n'en sont qu'à la phase de lancement, avec des résultats peu significatifs.

Ce différentiel de performance s'explique en grande partie par des facteurs structurels. Le premier tient à l'accès au financement. Seulement 13 à 14 % des ménages en Côte d'Ivoire sont éligibles au crédit location-vente, conditionné par des revenus dépassant les 440 000 FCFA par mois. Or, plus de 70 % des travailleurs actifs gagnent en-deçà de ce seuil (CAHF, 2023, p. 123). L'efficacité

du programme est affectée par cette exclusion financière, ce qui soulève des questions sur la viabilité d'un modèle axé sur la propriété individuelle.

Le second facteur réside dans la faible autonomie technique des communes. Les diagnostics réalisés lors de nos enquêtes montrent que la majorité des services techniques municipaux ne disposent ni d'un service d'urbanisme structuré, ni de compétences techniques internes pour superviser les opérations de VRD ou accompagner les promoteurs. Là encore, Songon constitue une exception, grâce à l'appui ciblé de l'ANAH et à un partenariat avec l'IFC.

Le troisième blocage est institutionnel. L'exécution des projets est freinée par la superposition des niveaux décisionnels (ministères, agences, préfectures, conseils municipaux). Cette fragmentation de la gouvernance à l'échelle locale entrave la clarté des responsabilités, réduit la redevabilité et limite les ressources financières disponibles.

Enfin, l'analyse confirme l'hypothèse selon laquelle la décentralisation peut améliorer l'efficacité des politiques de logement. Cependant, son potentiel reste sous-exploité en Côte d'Ivoire. L'évaluation des compétences locales indique qu'il existe des possibilités d'autonomisation, sous réserve d'un soutien concentré. Les obstacles observés attestent de la présence de barrières institutionnelles majeures.

3. Recommandations pour un modèle opérationnel de décentralisation

Pour concrétiser cette ambition de « *décentralisation* », il est impératif d'agir simultanément sur quatre leviers : doter les acteurs de compétences solides, leur assurer une autonomie financière, instaurer une gouvernance inclusive et ancrer les programmes dans les réalités territoriales.

3.1. Renforcement des capacités techniques locales

La mesure consiste à créer des guichets uniques du logement dans chaque commune.

En parallèle, il est prévu de former les techniciens municipaux au montage de projets et à l'utilisation des outils de planification urbaine.

3.2. Autonomisation financière

Cette stratégie repose sur plusieurs leviers. Premièrement, elle prévoit la création de fonds locaux de garantie pour faciliter le financement du logement social. Deuxièmement, elle vise à mobiliser l'épargne locale en recourant à des instruments financiers innovants. Enfin, elle nécessite un assouplissement des textes réglementaires pour permettre aux collectivités d'accéder plus facilement aux financements sur le marché international.

3.3 Gouvernance participative

Pour une gestion foncière efficace, il est essentiel de mettre en place des comités locaux de suivi. Ces instances associent les populations, les élus et les techniciens afin de favoriser le dialogue et la prise de décision collective.

Parallèlement, l'installation de systèmes d'alerte précoce est nécessaire pour anticiper et résoudre les conflits fonciers de manière proactive.

3.4. Territorialisation des programmes

Ce modèle de construction durable prévoit d'abord l'adaptation des typologies de logement aux spécificités locales, afin que les constructions soient en harmonie avec leur environnement. Ensuite, il promeut l'utilisation prioritaire des matériaux locaux, favorisant ainsi l'économie circulaire et réduisant l'empreinte carbone. Enfin, il assure l'intégration des savoir-faire traditionnels, garantissant la préservation du patrimoine artisanal et des techniques éprouvées.

Conclusion

En définitive, la problématique du logement en Côte d'Ivoire révèle un enjeu plus vaste de développement urbain durable. Les mots-clés en sont l'inclusion, l'anticipation et la collaboration. L'inclusion, afin que les couches à faible revenu, souvent oubliées, bénéficient effectivement des politiques grâce à des loyers adaptés et à des mécanismes de financement innovants. L'anticipation, par la planification, pour éviter de "courir après" les problèmes. Cela implique de planifier les nouvelles villes, de réserver du foncier à l'avance et d'intégrer les considérations climatiques et environnementales (risque d'inondation, gestion des déchets) dès la conception des programmes. Enfin, il faut assurer la collaboration entre l'État, les collectivités territoriales, le secteur privé, la société civile et les partenaires extérieurs, pour mutualiser les expertises et les ressources. Comme le souligne Yao B, « *l'avenir de la Côte d'Ivoire repose sur des actions concrètes et ambitieuses pour construire des villes et villages viables, inclusifs et durables* ». La décentralisation et la gouvernance urbaine ne sont pas des fins en soi, mais des moyens pour atteindre cet idéal d'un habitat digne pour tous. Les prochaines années seront décisives pour transformer cet essai et faire de la promesse « *Un Ivoirien, un toit* » une réalité tangible dans l'ensemble du pays. En somme, la décentralisation apparaît comme un levier pertinent et efficace pour améliorer la performance des politiques de logement abordable en Côte d'Ivoire.

Bibliographie

- Agence Nationale de la Statistique (ANSTAT), 2023, *Tableau de bord socio-économique 2023*, données population & habitat, 34 p.
- ANAH, 2024, *Rapport annuel d'activité*, 132p.
- Banque Mondiale, 2016, *Diversified Urbanization : Côte d'Ivoire*, 232p.
- Centre de Communication Gouvernemental, 2025, *30 à 50% du coût du logement pris en charge par l'État*, 24p.
- Department of Human Settlements, 2023, Progress report communiqué to all 4th Quarter. July 2023. [https://joburg.org.za/departments_/Documents/Housing/Human%](https://joburg.org.za/departments_/Documents/Housing/Human%20Settlements/4th%20Quarter/Progress%20Report%20July%202023.pdf)

20Settlements_4th%20Q%20Newsletter.pdf. Pg. 3. para 1 – 3. Visité le 12 juin 2025.

- Direction Générale de la Décentralisation et du Développement Local, 2025, Rapport d'activité à mi-parcours, 110p.

- Dumont Micheline, 2009, *Urbanisme et développement durable*, Presses Universitaires du Septentrion, 10p.

- N'Goran, Fofana & Akindès, 2020 « Redéployer l'État par le marché : la politique des logements sociaux en Côte d'Ivoire », in *Critique internationale* n°89, 13p.

- Rapport d'activité du Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme pour l'exercice 2023-2024, 323p.

- Service d'Information du Gouvernement du Burkina Faso, 2023, *Logement : une nouvelle loi sur la promotion immobilière en vigueur au Burkina Faso*, 10p. Visité le 12 juin 2025.

- Urba Monde, 2022, Cité FSH : vers un écoquartier en région de Dakar. Rapport de l'atelier de programmation et de mobilisation des partenaires, 12p.

<https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/doc/international/djender/rapport-2022.pdf>. Visité le 12 juin 2025.

- Wiel Michel, 1999, « La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée ». La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 12p.

- YAO Bazin, (2025). Décentralisation, insalubrité et accès aux logements, « Conférence ».