

Blandine AGOMA MAHIKIWE

Les choix résidentiels à Lomé à Abidjan : entre opportunités spatiales, politiques de logement et stratégies des ménages

Résumé de l'auteur/e. Cette thèse apporte des éclairages sur la question des choix résidentiels en milieu urbain à travers les analyseurs sociaux et institutionnels. Elle débute par un constat : les caractéristiques du logement (son confort, sa qualité architecturale, sa localisation, etc.) déterminent les choix de résidence des individus. Les choix résidentiels s'inscrivent aussi dans un rapport complexe aux politiques foncières et immobilières, ce qui va imposer aux ménages d'adapter leurs décisions à leurs besoins, mais aussi à l'offre. L'offre est un élément primordial qui va influencer le profil des ménages à s'établir dans tel ou tel autre secteur de la ville. Lomé et Abidjan, villes que nous avons choisies pour mener cette réflexion, illustrent parfaitement à travers leur histoire, la manière dont les stratégies d'appropriation de l'espace procèdent à la fois d'un choix volontaire et contraint des citoyens. En s'appuyant sur les théories économiques et sociales et en déconstruisant un modèle résidentiel unique, on proposera une approche plurielle des déterminants des choix résidentiels chez les citoyens ouest-africains. L'un des enjeux de cette réflexion est la comparaison de deux villes, comparaison qui a été fort utile pour comprendre comment les aspirations résidentielles des ménages s'agencent aux politiques urbaines. La Côte d'Ivoire et le Togo laissent entrevoir des politiques nationales différentes en matière d'habitat : politique interventionniste de l'Etat pour le cas ivoirien et politique de laisser-faire pour le cas togolais. Ainsi, l'implication des dirigeants ivoiriens dans la production du logement a donné plus d'opportunités aux ménages abidjanais dans leurs parcours résidentiels. Cependant, la nécessité des réformes dans le secteur de l'habitat imposée par la crise économique qui a frappé la plupart des pays africains va contraindre l'Etat à se retirer dès 1982 de la production directe de logements. Ce retrait a permis le retour en force des détenteurs coutumiers et des acteurs immobiliers privés dont les intérêts divergents vont imposer de stratégies résidentielles à de nombreux ménages surtout les plus démunis. Quant à Lomé, le manque d'opportunités résidentielles dû au laisser-faire de l'Etat va associer les choix résidentiels des ménages à de fortes contraintes. Il convient dès lors de s'interroger sur la manière la plus pertinente d'accompagner la réalisation des parcours résidentiels ascendants des ménages par les politiques de logements et d'aménagement adaptés. C'est sans doute sur ce dernier point que notre contribution est assez originale : la pluralité des facteurs des choix résidentiels à prendre en compte pour comprendre, anticiper et répondre aux besoins des ménages.

Principales conclusions (auteur/e). Les stratégies foncières et immobilières mettent en présence une pluralité d'acteurs (l'Etat, les habitants, les opérateurs immobiliers et les détenteurs coutumiers) si bien que les créations d'espaces illégaux ont fini par gagner ces deux villes. Face à cette pluralité d'acteurs aux intérêts divergents, les ménages déploient de nombreux arbitrages, le foncier jouant le rôle de « tamiseur » dans la localisation au sein de la ville : les ménages plus fortunés se localisent plus centralement et plus près des aménités urbaines, tandis que les ménages pauvres se localisent dans les lointaines périphéries, bien au-delà des limites des agglomérations sans équipements de base (eau, électricité, transport, etc.)

La comparaison de ces deux villes a été fort utile pour comprendre qu'il y ait le monopole foncier de l'Etat ou pas, la tendance dans les villes africaines est la gestion problématique du foncier. Les marchés fonciers subissent l'influence des traditions coutumières si bien que la

filière illégale d'accès au foncier s'érige en second œuvre. Les marchés immobiliers non formels répondent mieux aux besoins des ménages à faibles revenus que les marchés conventionnels.

Mots-clés	Stratégie résidentielle, politique urbaine, trajectoire résidentielle, marché foncier et immobilier, acteurs urbains, vie urbaine, Lomé, Togo, Abidjan, Côte d'Ivoire, vie urbaine, politique urbaine, immobilier, citoyen
Accès en ligne	https://bdr.u-paris10.fr/theses/internet/2014PA100032.pdf
Articles/WP liés à la thèse	AGOMA B., 2008, « Territoires et identités à Lomé (Togo) », in Ressac, n°2, http://www.Ressac.net/test/numero2/mainframesetfr.html AGOMA B. 2012, « Dynamiques urbaines et Changements sociaux : logiques résidentielles à Lomé », in Les Interactions en Afrique Subsaharienne, Revue Internationale des Sciences Humaines et Sociales, volume 4, N°4, Presses de l'UCAC, Yaoundé
CV de l'auteur/e	https://fr.linkedin.com/in/agoma-blandine-phd-6422a516
Université	Paris 10
Discipline	Aménagement et Urbanisme
Date	27-03-2014
Directeur/trice de thèse	Philippe Gervais-Lambony, Kouadio N'Da N'Guessan

Thèmes : Stratégie résidentielle, politique urbaine et du logement, marché foncier et immobilier, immobilier

Région ou pays : Togo, Côte d'Ivoire