ÉTUDE DE CAS

Côte d'Ivoire

Vers une ville juste en Afrique

Logements sociaux et accès aux services publics à Abidjan

Friedrich Ebert Stiftung

Just City Project

Mentions légales

Éditeur
FES Côte d'Ivoire
08 Abidjan Cocody 08
info.civ@fes.de

Responsable du contenu
Séraphin Kouamé

Contact
Séraphin Kouamé
seraphin.kouame@fes.de

Les opinions exprimées dans cette publication ne reflètent pas nécessairement celles de la Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES). L'utilisation commerciale des supports publiés par la FES est interdite sans l'autorisation écrite de la FES. Les publications de la FES ne peuvent pas être utilisées à des fins de campagne électorale.

Octobre 2026
© Just City Project

D'autres publications de la Friedrich-Ebert-Stiftung sont disponibles ici :
↗ justcity.fes.de

Friedrich Ebert Stiftung

Côte d'Ivoire

Vers une ville juste en Afrique

Logements sociaux et accès aux services publics à Abidjan

Contenu

Contexte 3

1. Conflits et défis 4

2. Approche et solutions 5

3. Résultats 6

4. Points clés à retenir 7

5. Messages pour acteurs locaux et partenaires 8

- Pour l'État et les institutions nationales 8
- Pour le District autonome d'Abidjan 8
- Pour les mairies du grand Abidjan 8
- Pour les partenaires techniques et financiers 8
- Pour le secteur privé et les opérateurs urbains 8
- Pour la société civile et les citoyens 8

Contexte

Abidjan, principale métropole économique de la Côte d'Ivoire, connaît depuis plusieurs décennies une urbanisation rapide, portée par la croissance démographique, la concentration des activités économiques et l'attractivité de la capitale économique. Elle abrite plus du tiers (36 %) de la population urbaine. Elle détient la plus forte concentration d'habitants avec 2 994 habitants/km^2. Cette dynamique a profondément transformé l'espace urbain, mais elle s'est également accompagnée d'une forte différenciation socio-spatiale entre quartiers centraux, zones résidentielles, quartiers populaires, périphéries urbaines et espaces précaires.

L'étude « Ville juste : accès aux services publics et aux logements sociaux à Abidjan », commanditée par la Friedrich-Ebert-Stiftung, s'inscrit dans cette problématique. Elle interroge la capacité de la métropole abidjanaise à garantir à tous ses habitants un accès équitable au logement, aux services publics essentiels et aux opportunités urbaines.

Réalisée du 24 au 31 juillet 2025 dans 10 communes représentatives de la diversité urbaine du District autonome d'Abidjan, l'étude repose sur une approche mixte combinant analyse documentaire, enquête quantitative auprès de 600 ménages, groupes de discussion, entretiens et observations de terrain. Une attention particulière a été accordée aux femmes, aux jeunes ainsi qu'aux travailleurs des secteurs formel et informel.

L'hypothèse centrale qui ressort de l'analyse est que l'injustice urbaine ne résulte pas uniquement d'un déficit d'infrastructures ou de services : elle procède également de leur répartition territoriale, de leur accessibilité économique et des modalités de gouvernance qui déterminent qui peut réellement en bénéficier.

1. Conflits et défis

L'étude met en évidence une ville à plusieurs vitesses, dans laquelle l'existence formelle d'un service ne garantit pas nécessairement son accessibilité effective.

Le premier défi est celui des inégalités socio-spatiales. Les quartiers périphériques et précaires cumulent davantage les déficits en matière de logement, d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de transport, de santé et de sécurité. Les populations les plus vulnérables supportent ainsi une part disproportionnée des coûts liés à leur localisation résidentielle.

Le deuxième défi concerne l'accès effectif aux services publics. Dans le domaine de la santé, par exemple, la possession d'une carte CMU ne signifie pas automatiquement l'accès aux soins : le rapport relève que 66,8 % des enquêtés disposent d'une carte CMU, mais que 75 % de ces détenteurs ne l'utilisent pas, notamment en raison des contraintes financières et de l'offre limitée de structures acceptant cette couverture. L'accès à l'eau illustre également cette différence entre accès théorique et accès réel. Si les ménages déclarent pouvoir accéder à l'eau potable, l'équipement en compteurs, la continuité du service et le coût de l'approvisionnement créent d'importantes disparités entre les territoires et les catégories sociales.

Le troisième défi est celui de la mobilité urbaine. Les insuffisances du transport collectif, l'essor du transport informel, l'augmentation des coûts et les risques routiers pénalisent particulièrement les ménages modestes, les travailleurs informels, les femmes et les populations résidant en périphérie.

Le quatrième défi concerne le logement social. Malgré l'ambition de l'État de développer une offre accessible, les conditions d'éligibilité, les contraintes de financement, la faible capacité financière des ménages et la faible bancarisation limitent fortement l'accès des populations les plus vulnérables. Le rapport estime que les conditions actuelles d'accès au programme de logements sociaux peuvent exclure plus de 90 % de la population.

Enfin, le défi est aussi institutionnel et démocratique. L'enquête révèle que 98,9 % des personnes interrogées déclarent n'avoir jamais été consultées dans le cadre d'un projet ou programme local, tandis que 90 % ne savent pas comment sont utilisées les taxes collectées par leur mairie.

Ces résultats traduisent un déficit de participation, de transparence et de redevabilité qui fragilise la confiance entre citoyens et institutions locales.

2. Approche et solutions

Face à ces constats, l'étude défend une approche de la ville juste fondée sur l'effectivité des droits, et non sur la seule existence de politiques publiques ou d'infrastructures.

La première orientation consiste à repenser la politique du logement social afin qu'elle cible effectivement les ménages à faibles revenus. Cela suppose d'assouplir les critères d'éligibilité, d'adapter les mécanismes de financement, de développer des garanties publiques et de mieux prendre en compte les réalités des travailleurs informels et des ménages non bancarisés.

La deuxième orientation vise à réduire les inégalités territoriales d'accès aux services essentiels, en donnant une priorité aux quartiers périphériques et précaires dans les investissements consacrés à l'eau, l'électricité, l'éclairage public, la santé, l'éducation, l'assainissement et la mobilité.

La troisième consiste à renforcer l'autonomisation économique des femmes et des jeunes, notamment à travers des fonds municipaux d'appui à l'entrepreneuriat, des mécanismes de microcrédit, des centres de formation, des incubateurs communaux, des zones économiques à loyers modérés et le développement de l'économie sociale et solidaire.

La quatrième orientation concerne la refondation de la gouvernance urbaine. L'étude recommande notamment la création de Conseils citoyens communaux associant société civile, femmes et jeunes, ainsi que le développement de plateformes numériques participatives permettant aux habitants d'accéder aux informations budgétaires, de suivre les projets et de faire remonter leurs préoccupations.

Des audits publics périodiques, la publication des rapports d'exécution budgétaire, un portail de transparence urbaine et des forums communautaires réguliers pourraient également renforcer la redevabilité locale.

L'enjeu est donc de passer d'une gouvernance qui informe les populations à une gouvernance qui les associe réellement à la décision.

3. Résultats

Les résultats de l'étude peuvent être synthétisés autour de six constats structurants :

- **Abidjan est une métropole profondément différenciée :** La localisation résidentielle constitue un déterminant majeur de l'accès aux services, aux équipements et aux opportunités urbaines.
- **L'égalité formelle ne garantit pas l'égalité réelle :** La disponibilité théorique d'un service – CMU, eau, logement social ou transport – ne signifie pas que les populations disposent des ressources économiques et territoriales nécessaires pour en bénéficier effectivement.
- **Les ménages vulnérables supportent une charge urbaine disproportionnée :** Les femmes, les jeunes et les travailleurs du secteur informel sont particulièrement exposés aux coûts cumulés du logement, du transport, de l'eau, de la santé et de l'éducation.
- **Le logement constitue un puissant facteur de reproduction des inégalités :** Le déficit de logements abordables, les coûts locatifs, les conditions d'accès au logement social et les contraintes de solvabilité maintiennent une partie importante des ménages dans une situation résidentielle précaire.
- **La gouvernance urbaine demeure insuffisamment participative et transparente :** La quasi-absence de consultation des habitants, la faible connaissance de l'utilisation des ressources communales et l'insuffisance des mécanismes de recours témoignent d'une relation encore très verticale entre institutions et citoyens.
- **L'injustice urbaine est multidimensionnelle :** Elle est simultanément spatiale, sociale, économique, institutionnelle et genrée. Elle ne peut donc être corrigée par la seule construction d'infrastructures : elle nécessite une transformation des modalités de planification, de financement, de redistribution et de gouvernance de la ville.

4. Points clés à retenir

On peut donc retenir que :

- → Une ville juste n'est pas seulement une ville qui construit. C'est une ville qui garantit un accès équitable aux ressources et aux opportunités.
- → L'enjeu majeur n'est plus uniquement l'existence des services, mais leur accessibilité réelle, leur continuité, leur coût et leur répartition territoriale.
- → Le logement social doit être pensé à partir des capacités économiques réelles des ménages et non uniquement à partir de critères administratifs et financiers.
- → Les quartiers périphériques et précaires doivent devenir une priorité des politiques d'investissement urbain.
- → Les femmes, les jeunes et les travailleurs informels doivent être considérés comme des acteurs à part entière des politiques urbaines et non uniquement comme des bénéficiaires.
- → La participation citoyenne doit intervenir avant, pendant et après la réalisation des projets, et non lorsque les décisions sont déjà prises.
- → La transparence budgétaire et la redevabilité constituent des conditions essentielles de la confiance entre collectivités et citoyens.
- → Faire d'Abidjan une ville juste suppose de passer d'une logique d'égalité formelle à une logique d'équité territoriale et d'effectivité des droits.

5. Messages pour acteurs locaux et partenaires

Au regard de ces constats, l'étude recommande de dépasser une approche strictement sectorielle de l'action publique au profit d'une véritable politique intégrée de justice urbaine. Celle-ci devrait notamment reposer sur :

Pour l'État et les institutions nationales

Faire de la justice urbaine un principe transversal de l'action publique. Les politiques de logement, de transport, de santé, d'éducation, d'eau, d'électricité et d'emploi doivent être pensées de manière coordonnée et ciblées prioritairement vers les territoires et groupes sociaux les plus vulnérables.

Pour le District autonome d'Abidjan

Mieux territorialiser l'action publique. Les investissements doivent davantage tenir compte des disparités entre communes et entre quartiers, notamment en matière de services essentiels, de mobilité, d'éclairage, d'assainissement et de logement.

Pour les mairies du grand Abidjan

Passer d'une logique de gestion à une logique de gouvernance. Les citoyens doivent être associés à l'identification des priorités, au suivi des projets et à l'évaluation des résultats. Les Conseils citoyens, forums communautaires et mécanismes de doléances peuvent constituer des instruments concrets de cette transformation.

Pour les partenaires techniques et financiers

Soutenir des programmes qui combinent infrastructures, inclusion économique et gouvernance participative. Le financement d'un équipement ne devrait pas être dissocié du renforcement des capacités locales, de la participation citoyenne, de la transparence et de l'évaluation de son impact social et territorial.

Pour le secteur privé et les opérateurs urbains

Contribuer à une offre urbaine plus inclusive. Le développement immobilier, les transports, les services essentiels et les activités économiques doivent intégrer davantage les besoins des populations à revenus modestes et les impératifs d'équité territoriale.

Pour la société civile et les citoyens

Faire de la participation un véritable levier de transformation urbaine. Le contrôle citoyen, l'accès à l'information, le dialogue avec les autorités et le suivi des politiques publiques doivent devenir des composantes normales de la gouvernance locale.