

N°28 - Décembre 2024

Le Journal des Sciences Sociales



Revue Scientifique du



laboratoire
Ville Société Territoire
(laboVST)

Le Journal des Sciences Sociales

N°28-Décembre 2024

ISSN 2073-9303

Revue Scientifique du



Le Journal des Sciences Sociales

INDEXATIONS ET RÉFÉRENCEMENTS



<https://sjifactor.com/passport.php?id=23408>

Impact factor 2024 : **5.46**

Impact factor 2023 : **3.379**

auréHAL
accès aux données
de référence de HAL

<https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/114767>



<https://reseau-mirabel.info/revue/21500/Le-Journal-des-Sciences-Sociales>

Le Journal des Sciences Sociales

revueljss2@gmail.com

<https://labo-vst.org/>

LE JOURNAL DES SCIENCES SOCIALES

CONSEIL SCIENTIFIQUE

- Prof Simplicie Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie
Tropicale, IGT, Abidjan) Tel : Cel : (00225) 0707 70 85 57,
E-mail : syaffou@yahoo.fr ou affou@ird.ci
- Prof Alphonse Yapi-Diahou, Professeur Emérite de Géographie (Université Paris 8),
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr
- Prof Brou Emile Koffi Professeur Titulaire de Géographie, (Université Alassane
Ouattara,), Cel.: (00225) 0103589105 ; E-mail : koffi_brou@uao.edu.ci
- Prof Roch Gnabéli Yao, Professeur Titulaire de Sociologie, (Université Félix
Houphouët Boigny) ; Cel : 07 08 18 85 96 Email roch.gnabeli@laasse-
socio.org
- Prof Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua),
Cel : (00225) 0505 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr
- Prof René Joly Assako Assako, Professeur Titulaire de Géographie, Université
Yaoundé, Cameroun ; Email rjassako@yahoo.fr
- Prof Ferdinand A. Vanga, Professeur Titulaire de Sociologie (Université Péléforo
Gon Coulibaly), Tel : (00225) 01 03 48 91 60 / 05 05 083 702
E-mail : ferdinand.vanga@upgc.edu.ci af_vanga@yahoo.fr

COMITE EDITORIAL

Directeur de Publication

Simplice Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie Tropicale, IGT, Abidjan) Tel: Cel: (00225) 07 07 70 85 57 E-mail : syaffou@yahoo.fr
ou affou@ird.ci

Rédacteur en Chef

Alphonse Yapi-Diahou, Professeur titulaire de Géographie (Université Paris 8)
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr

Rédacteur en Chef Adjoint

Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua)
Cel : (00225) 05 05 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr

Secrétariat du Comité de Rédaction

Assué Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara,
Bouaké, (00225)0103192952, Email assueyao@yahoo.fr
Konan Kouakou Attien Jean-Michel, Maître-Assistant, Université Alassane
Ouattara, Bouaké, (00225)0707117755, E-mail : attien_2@yahoo.fr
Yapi Atsé Calvin, Maître assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké,
(00225)0707996683, E-mail : atsecalvinyapi@gmail.com
Yassi Gilbert Assi, Maître de Conférences de Géographie, Ecole Normale
Supérieure d'Abidjan, Cel.: (00225) 07 75 52 62; E-mail:
yassiga@gmail.com

Secrétaire aux finances

Bohoussou N'Guessan Séraphin, Maître de Conférences de Géographie, Université
Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire, (00225)0505483129,
E-mail : bohounse@yahoo.fr

COMITE DE LECTURE

- Abdoul Azise SODORE, Maître de Conférences de Géographie/aménagement, Burkina Faso
- Adaye Akoua Assunta, Maître de Conférences de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan
- Allaba Ignace, Maître de Conférences d'études germaniques, Université Felix Houphouët Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire
- Assué Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire
- Bally Claude Kore, Maître de Conférences de Sociologie des organisations, université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Beka Beka Annie, Maître de Conférences de géographie, École Normale Supérieure, Gabon
- Biyogbe Pamphile, Maître de Conférences de Philosophie, Ecole Normale Supérieure, Gabon
- Bohoussou N'Guessan Séraphin, Maître de Conférences de Géographie (Université Alassane Ouattara)
- Christian Wali Wali, Maître-Assistant de Géographie, Université Omar Bongo de Libreville, Gabon
- Coulibaly Salifou, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Diarrassouba Bazoumana, Maître de Conférences de Géographie, environnementaliste, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Djah Armand Josué, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Dosso Yaya, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Eleanor FUBE MANKA'A, Maître-Assistant de Géographe, ENS/Université de Yaoundé I, géographie des aménagements ruraux
- Gokra Dja André, Maître de Conférences, Sciences du Langage et de Communication, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Hugo PILKINGTON, Maître de Conférences, Géographie de la santé, université de Paris 8, France
- Kadet G Bertin, Professeur Titulaire de Géographie, Ecole Normale Supérieure (ENS), Abidjan
- Koffi-Didia Adjoba Marthe, Maître de Conférences de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny,

Koffi Yeboue Stéphane, Maître de Conférences de Géographie, Université Peloforo Gon Coulibaly, Korhogo

Kouadio M'bra, Kouakou Dieu-Donne, Maître de Conférences de sociologie de la santé, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Kouame Konan Hyacinthe, Maître de Conférences de Géographie, Université Peloforo Gon Coulibaly, Korhogo

Kra Kouamé Antoine, Maître de Conférences d'Histoire, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Kramo Yao Valère, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Loukou Alain François, Professeur Titulaire de Géographie TIC, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

Moatila Omad Laupem, Maître-Assistant de Géographie, Université Marien Ngouabi (Brazzaville- Congo)

Ndzani Ferdinand, Maître-Assistant de Géographie, Ecole normale supérieure, université Mariën Ngouabi, République du Congo.

Ngouala Mabonzo Médard, Maître-Assistant de Géographie, Ecole normale supérieure, université Mariën Ngouabi, République du Congo.

N'guessan Adjoua Pamela, Maître-Assistant de Sociologie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Soro Debegnoun Marcelline, Maître-Assistante de Sociologie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Yao Célestin Amani Maître de Conférences de Bioanthropologie, Université Félix Houphouët Boigny, UFR SHS - ISAD

Yassi Gilbert Assi, Maître de Conférences de Géographie (Ecole Normale Supérieure Abidjan)

SOMMAIRE

| | | Pages |
|--|---|--------------|
| Assane DIOUCK Awa FALL Lamine O. CASSÉ | Entre effets d'intermittence du Train Express Régional et continuités écologiques pour la survie de la forêt classée de Mbao à Dakar (Sénégal) | 9 |
| Bi - Claude É. ZAN Doh N. G. NANAN Alain SISSOKO | Difficultés des conditions de travail des agents de l'arrondissement maritime de San Pedro (Côte d'Ivoire) | 20 |
| Valentin NGOUYAMSA | Dynamiques entrepreneuriales estudiantines : innovations socio-managériales dans le développement des structures « stables » des étudiants au Cameroun | 32 |
| Banto F. PEYENA Yéboué S. K. KOFFI P. J. A. KAUDJHIS | Contraintes liées à la filière manioc et vulnérabilité des femmes dans les villages de la Sous-Préfecture d'Adiaké | 42 |
| Pierre BADO Issa SORY | La coopérative d'électricité de Tialgo (Burkina Faso) à l'épreuve du terrain | 58 |
| Omer Arsène IVORA MOUANGOYE | De l'usage de la violence verbale dans la société politique athénienne (V ^E - IV ^E S. AV. J.-C.) | 68 |
| Mohamed L. NDAO | Croissance urbaine et enjeux fonciers dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga (Rufisque, Sénégal) | 82 |
| Jean-Philippe A. TANOH | « Stratégies de rénovation et représentations socio-économiques des maisons individuelles groupées en milieu périurbain à Bingerville (Est d'Abidjan – Côte d'Ivoire) » | 95 |
| MAHAMANE ABDOUL-KADER Moustapha IBRAHIM Habibou MAMAN Issoufou DAMBO Lawali | Conflits fonciers autour des parcelles agricoles de l'aménagement hydro-agricole dans la commune urbaine de Konni (Niger) | 107 |
| S. ROUAMBA A. Zefté DAO Mathieu NAMA S. Denis GUISSOU Malick ZOMA | Culture maraîchère, une pratique agroécologique dans la commune rurale de Didyr au Burkina Faso | 120 |

| | | |
|---|---|------------|
| Cédric B. APPENAN Yao Emile KONAN | Solidarité et Ubuntu à l'ère de la crise écologique | 133 |
| Bah KOUAKOU | Dynamique spéculative des prix de logements locatifs: analyse contextuelle du cas de la ville de Béoumi (Côte d'Ivoire) | 142 |
| Yao S. KOUADIO | Minorité démocratique et multitude chez Spinoza. | 151 |
| Nebilma P. NAGALO Fulgence T. IDANI Sidiki ZONGO | Gestion des déchets plastiques à Koudougou, une ville moyenne du Burkina Faso. | 159 |
| Gallo NIANG Mamadou THIOR Mbagnick FAYE Daouda M. DIOP | Dynamiques environnementales de 1972 à 2023 de l'espace autour du Lac Retba (Lac Rose), Dakar, Sénégal | 170 |
| Epiphane MOUVONDO | L'exploitation des voies ferrées du port commercial d'Owendo (Sud-Ouest de l'agglomération de Libreville) | 185 |
| DANGOURA M. KEBE El hadji A. K. FALL Niang A. CISSE Idrissa DIOUF Khadi GOMIS J. Samba SYLLA Matar NDIAYE Bandiougou | Analyse de la dynamique de l'occupation du sol de la grande Niaye de Pikine (Dakar) en milieu urbain de 1984 à 2021 | 196 |
| Kouassi C. MAFOU Seïdou COULIBALY B.Elisée NEMAHION | Migration de travail et conflits fonciers dans la sous-préfecture de Guiglo | 217 |
| Zénabou Diarra | Matériaux de récupération sur les dépôts de transit à Bamako (Mali) : subsistance et risques | 229 |
| Françoise VALEA A. SAWADOGO L. OUEDRAOGO | Savoirs locaux de prévision climatiques et dynamique spatio-temporelle des pratiques agricoles dans la commune rurale de Boussouma (Burkina Faso) | 244 |
| Pape THIAW Cheikh A.T. FAYE Seydou A. SOW Amadou Abou SY Boubou A. SY | Analyse des trames sédimentaires des différentes toposéquences des Niayes du littoral de Niayam-Potou | 257 |

| | | |
|---|--|------------|
| Benoit B.ASSAMBA | La problématique de la conversion catégorielle chez Kwame Nkrumah dans le <i>consciencisme</i> (1969 - 1976) | 271 |
| Cheikh NDIAYE Sidia D. BADIANE Thierno Bachir SY Mamoudou DEME Malick DIOUF | «Défis d'une cohabitation entre la pêche artisanale et l'exploitation gazière dans la zone de la langue de Barbarie (Saint-Louis, Sénégal) » | 289 |
| Halizata SANA | Communication et résilience des communautés au Burkina Faso à travers la valorisation des <i>NUS</i> | 302 |
| AMAFFE R. Gédéon KOUAKOU A. M-F CISSÉ Kané V. | Impacts socio-économiques du palais des sports de Treichville dans le district autonome d'Abidjan (Côte d'Ivoire) | 312 |
| Sindou A. KAMAGATÉ | Perception de la variabilité pluviométrique par les cotonculteurs dans la sous-préfecture de Lataha au nord de la Côte d'Ivoire de 1991 à 2020 | 323 |
| A D MASSOUMOU- KOUKA S. Franck. L. BAKANAHONDA Patrice MOUNDZA | Etat des lieux de l'insalubrité et organisation de la gestion des déchets par les ménages dans l'arrondissement 6 Ngoyo à Pointe-Noire (République du Congo) | 337 |
| Koffi René DONGO Kouadio Joseph KRA Abalé M. ZEDOU Amissa A. ADIMA | Impacts environnementaux du maraîchage urbain dans le district de Yamoussoukro (Côte d'Ivoire) | 347 |
| ASSUE Yao J-Aimé DOSSO Adam's L. | Les filets sociaux du gouvernement et l'amélioration des conditions de vie des populations bénéficiaires dans la région du Worodougou (Nord-Ouest de la Côte d'Ivoire) | 359 |
| Madiop YADE Abdoulaye FATY Pierre C. SAMBOU Waly FAYE | Eau et agriculture périurbaines dans le contexte des infrastructures socio-économiques : Exemple du bassin versant de Diamniadio (Dakar, Sénégal) | 378 |

Dynamique spéculative des prix de logements locatifs : analyse contextuelle du cas de la ville de Béoumi (Côte d'Ivoire)

Speculative dynamics of rental housing prices : contextual analysis of the case of the city of Beoumi (Ivory Coast)

Bah KOUAKOU

Assistant, Département de Géographie (Labo-VST)
Université Alassane OUATTARA
Kouakoubah01@gmail.com

Résumé : Cet article examine la dynamique spéculative des prix de logements locatifs dans la ville de Béoumi, en Côte d'Ivoire. Il identifie plusieurs facteurs clés contribuant à la flambée des loyers, notamment l'augmentation des coûts de construction, la perception exagérée de la demande, et le manque de régulation sur le marché locatif. Il met en exergue les jeux des différents acteurs et la nécessité d'une intervention réglementaire pour contrôler les prix des loyers et garantir un accès équitable au logement. Les résultats de l'étude reposent sur une enquête de terrain effectuée auprès des chefs de ménage locataires et structures administratives. En plus de la recherche documentaire, cette enquête a permis de collecter des données à travers des observations directes et indirectes, des entretiens et un questionnaire soumis aux 140 ménages locataires.

Mots clés : Béoumi, spéculation des prix, logements locatifs.

Abstract : This article examines the speculative dynamics of rental housing prices in the town of Béoumi, Ivory Coast. It identifies several key factors contributing to soaring rents, including rising construction costs, an exaggerated perception of demand, and a lack of regulation in the rental market. It highlights the games of the different actors and the need for regulatory intervention to control rent prices and guarantee fair access to housing. The results of the study are based on a field survey carried out among heads of household, tenants and administrative structures. In addition to documentary research, this survey made it possible to collect data through direct and indirect observations, interviews and a questionnaire submitted to 140 tenant households.

Keywords: Béoumi, price speculation, rental housing.

Introduction

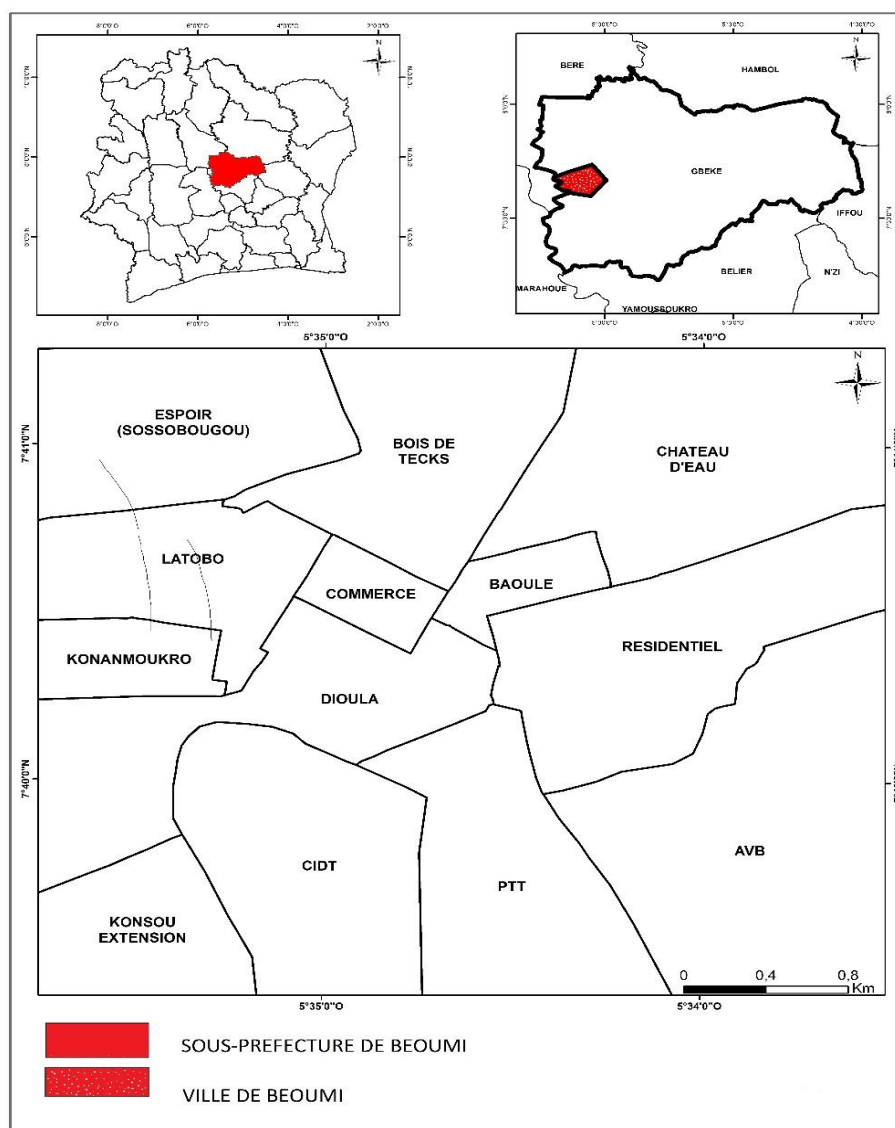
Selon le rapport sur le développement urbain de l'ONU de 2014, plus de la moitié de la population mondiale, soit 54 %, vit actuellement dans des zones urbaines. Ce taux devrait atteindre 66 % d'ici 2050. Cette croissance rapide de la population urbaine engendre des défis considérables en matière d'accès au logement locatif viable, en particulier dans le cadre de la promotion de villes inclusives et durables. En Côte d'Ivoire, le taux d'urbanisation a progressé de 23,09 % en 1965 à 32 % en 1975, puis à 42,5 % en 1998 et 52,5 % en 2021 (INS, 2021). Selon le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat, un résident sur deux vit aujourd'hui en milieu urbain en Côte d'Ivoire. Cette rapide expansion urbaine et démographique se produit dans un contexte marqué par des déficits importants en infrastructures, services de base et logements décents (A.J. DJAH et S. COULIBALY, 2021, p. 203).

Dans les villes ivoiriennes, l'accessibilité aux logements locatifs est un sujet de débat, surtout en ce qui concerne les coûts, en raison d'une régulation insuffisante depuis la privatisation du secteur immobilier. Malgré une demande croissante de logements et une volonté des investisseurs dans le secteur immobilier, l'offre reste toujours rigide. Cette rigidité de l'offre,

associée au principe du « plus offrant », rend l'accès au logement locatif de plus en plus sélectif et favorise la spéculation sur les prix.

Ainsi, face à cette réalité, le marché immobilier devient de plus en plus complexe, avec des prix de loyers fixés sans régulation adéquate. L'absence de normes régulatrices, combinée aux intérêts personnels des propriétaires, entraîne une déréglementation des coûts de loyers. Dans les grandes villes ivoiriennes, la demande croissante pour des logements urbains a entraîné une transformation des conditions du marché locatif. Les loyers, désormais très élevés, sont devenus inaccessibles pour une large partie des populations (J. E. GNELE, 2010, p. 193).

En effet, à Béoumi, les loyers ont considérablement augmenté au fil des années, avec une hausse de 35 % en 2021, variant selon les zones (DDMCLU, 2024). Cet article se concentre sur les contextes et les logiques qui sous-tendent cette augmentation des loyers. Au-delà d'une analyse générale de la question, il examine, dans un cadre spécifique, comment l'accès au logement locatif est influencé pour tous les citoyens, indépendamment de leur statut social. Cette analyse, inscrite dans le domaine de la sociologie urbaine, soulève les questions suivantes : Quels sont les facteurs expliquant l'évolution des prix des loyers à Béoumi ? Quels sont les acteurs impliqués dans la fixation des loyers ? Quelles méthodes sont utilisées pour déterminer ces prix ? La carte 1 permet de localiser la ville de Béoumi, qui fait l'objet de cette étude.



Carte 1 : Localisation de la zone d'étude

Source : INS, 2021

Auteur : KOUAKOU Bah, 2024

La ville de Béoumi est le chef-lieu du Département, située à 53 kilomètres (Km) de Bouaké, la deuxième ivoirienne. Ses coordonnées géographiques sont 7° 40' 19" N et 5° 34' 48" O. La ville est desservie par la route nationale A8 Kounahiri-Béoumi, Bouaké-Béoumi et par la route nationale A10 Béoumi-Sakassou, Béoumi-Marabadiassa.

1. Matériels et méthodes

1.1. Matériels

L'utilisation des données récoltées a été possible grâce à un traitement statistique et cartographique. La carte thématique a été réalisée à l'aide du logiciel Qgis 2.16.3. Un traitement manuel des informations d'ordre qualitatif comme quantitatif obtenues a été également fait. Le dépouillement des données reçues s'est fait sur Microsoft Excel version 2016, ainsi que la réalisation graphique.

1.2. Méthodes

Pour mieux comprendre l'analyse du contexte, la démarche méthodologique adoptée est mixte (qualitative et quantitative). La démarche qualitative a mise en avant, dans un premier temps, la recherche documentaire qui a consisté en une lecture et synthèse des données livresques contenues dans des scientifiques et administratifs, et qui ont un rapport étroit avec le sujet abordé par la recherche. Cette approche a permis d'alimenter les réflexions théoriques.

La deuxième étape de la collecte des données qualitatives s'est opérée grâce aux entretiens individuels. Par l'usage de la technique d'échantillonnage raisonné, les entretiens ont été effectués auprès des institutions et informateurs clés à savoir : la Direction Départementale du Ministère de la Construction, du Logement et l'Urbanisme (DDMCLU) ; le Service Technique de la Mairie ; les Agents immobiliers, gérants de quincaillerie et propriétaires de logements locatifs. En somme, 17 entretiens individuels ont été faits.

Pour l'enquête quantitative, l'échantillonnage probabiliste basé sur le hasard simple a été privilégié. L'administration du questionnaire a été faite à l'endroit des ménages locataires. Ainsi, la taille de l'échantillon est de 35 par quartier enquêté.

Concernant le choix des quartiers enquêtés, le choix a été porté sur deux quartiers anciens (donc centraux) et deux quartiers en pleine extension. Le tableau présente la répartition de l'échantillon. Trente-et-cinq ménages locataires ont été enquêtés lors de cette étude. Ce nombre permet d'obtenir un échantillon suffisamment représentatif des ménages locataires, garantissant ainsi la validité des résultats. Les trente-cinq ménages constituent un compromis entre une couverture adéquate des différentes typologies de ménages et les contraintes de temps et de ressources disponibles pour la collecte des données.

Tableau 1 : Répartition de l'échantillon enquêté

| Type d'enquête | Structure/Groupe social enquêté | Effectif |
|----------------|-------------------------------------|------------|
| Entretien | DDMCLU | 01 |
| | Service technique de la Mairie | 01 |
| | Agent immobilier | 04 |
| | Gérants de quincaillerie | 01 |
| | Propriétaires de logements locatifs | 10 |
| Total | | 17 |
| Questionnaire | Quartier Commerce | 35 |
| | Quartier Baoulé | 35 |
| | Quartier CIDT | 35 |
| | Quartier Château | 35 |
| Total | | 140 |

Source : Nos enquêtes, mai 2024

2. Résultats

2.2. De multiples facteurs à la base de la Spéculation des logements locatifs dans la ville de Béoumi

Plusieurs facteurs expliquent cette spéculation. Les propriétaires (80%) évoquent principalement l'augmentation des coûts de construction, la rareté des terrains constructibles, et la demande croissante en logements, notamment de la part des fonctionnaires et des travailleurs migrants. Cependant, cette perception de la demande est souvent exagérée, ce qui contribue à la surévaluation des prix.

2.2.1. L'augmentation des prix de matériaux de construction comme un levier de la flambée des loyers à Béoumi

L'augmentation des prix des matériaux de construction à Béoumi est un élément référent applicable à la hausse des prix des logements locatifs. Par ailleurs, la hausse des coûts des matériaux tels que le ciment, le fer à béton, le sable ou encore les briques, influence directement les projets immobiliers, qu'ils soient destinés à la construction de maisons individuelles ou de logements locatifs.

Tableau 2 : Augmentation des prix de quelques matériaux de construction

| Matériaux | Prix en 2015 | Prix en 2024 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ciment (la tonne) | 75 000 FCFA | 100 000 FCFA/Tonne |
| Chargement de sable (le voyage) | 60 000 FCFA (10 roues) | 100 000 FCFA (10 roues) |
| Chargement de gravier (le voyage) | 90 000 FCFA (10 roues) | 150 000 FCFA (10 roues) |
| WC complet | 37 000 FCFA | 55 000 FCFA |
| Carreaux 60×60 | 4500 FCFA/m ² | 6000 FCFA/m ² |

Source : Quincaillerie Établissement Félix et Frères, 2024

Le tableau 2 montre une flambée des prix de certains matériaux de construction. Alors, les propriétaires, confrontés à cette flambée des prix, répercutent inévitablement ces augmentations sur le coût de location des logements. Ce phénomène accentue la spéculation immobilière, dans un contexte où la demande en logements locatifs continue de croître sous l'effet de l'urbanisation et de l'afflux des fonctionnaires vers la ville de Béoumi. Les acteurs du secteur immobilier, conscients de cette demande accrue et des marges potentielles, investissent davantage dans la construction, tout en intégrant l'inflation des matériaux dans leurs calculs de rentabilité.

En conséquence, la construction devient un processus de plus en plus coûteux, ce qui conduit les propriétaires à fixer des loyers de plus en plus élevés pour rentabiliser leurs investissements. Par ailleurs, cette hausse des prix des matériaux de construction, souvent liée aux fluctuations du marché international dues à la COVID 19 et à la crise Ukraino-Russe, fragilise les ménages à revenus modestes, qui peinent à accéder à des logements décentes. En effet, la pandémie de COVID-19 et la crise Ukraino-Russe ont entraîné des interruptions dans la production et la logistique à l'échelle mondiale. Ces perturbations ont affecté l'approvisionnement des matériaux de construction en Côte d'Ivoire, limitant l'accès à des produits essentiels et augmentant les coûts. Cela contribue à renforcer les inégalités d'accès au logement dans la ville de Béoumi et à alimenter un cycle de spéculation, où le coût des matériaux devient un moteur de la hausse des loyers, créant une barrière d'entrée pour de nombreux locataires.

2.2.2. La viabilisation des quartiers d'extension : un indicateur de la spéculation des logements locatifs à Béoumi

L'accès aux loyers est sélectif et fortement dépendant des conditions économiques des demandeurs. Interrogés sur ce fait urbain, certains enquêtés ont évoqué la réalisation des projets de viabilisation initiés par le gouvernement à travers le Programme Présidentiel d'Urgence dont la ville de Béoumi est bénéficiaire, comme l'élément justificatif de cette hausse des logements locatifs. Les données issues des investigations sont présentées dans la figure 1.

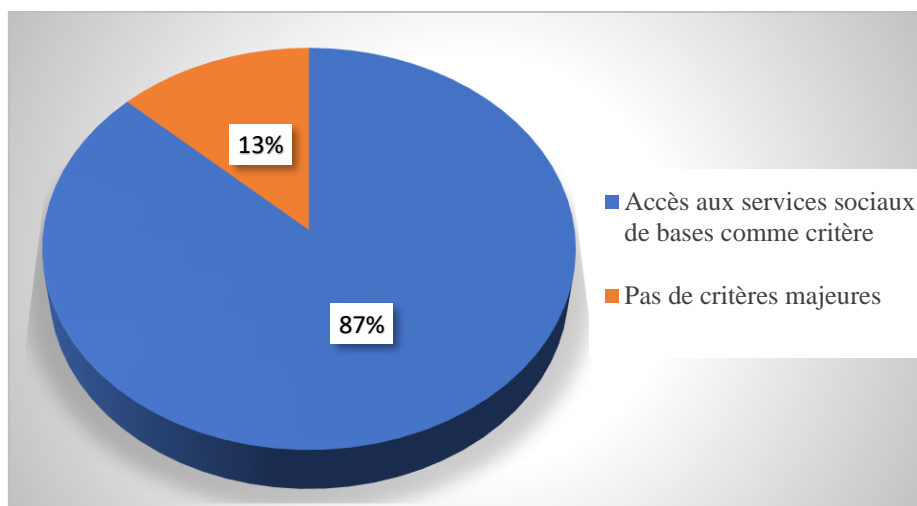


Figure 1 : Répartition des ménages enquêtés selon les critères de choix résidentiel

Source : Nos enquêtes, 2024

La figure 1 montre que l'accès aux services sociaux de base, comme l'électricité, l'adduction d'eau potable et les voies d'accès, guide le choix résidentiel des ménages locataires dans la ville de Béoumi. Les résultats de cette étude révèlent que 87% des chefs de ménage locataire ont pour préférence de lieu d'habitation les quartiers viabilisés contre 13% qui n'imposent pas de critères pour leurs lieux de résidence. Ce critère de choix résidentiel est un indicateur clé de la hausse des prix sur les logements locatifs dans la ville. En effet, ces zones d'extension, initialement peu développées avec la présence marquée de terrains vacants, connaissent une dynamique rapide avec la mise en place des infrastructures de base telles que le bitumage des routes, les amenées d'électricité, et d'eau courante. Cette évolution rend ces quartiers périphériques plus attractifs pour les investisseurs immobiliers, qui y voient une opportunité d'acquérir des terrains pour ensuite les valoriser à travers la construction de logements locatifs.

La demande croissante de logements, liée à l'urbanisation et à l'exode rural, entraîne une hausse progressive des prix, tant pour l'acquisition des terrains que pour la location des logements. Ce phénomène de spéculation de prix des loyers est renforcé par l'intervention de divers acteurs, notamment les promoteurs immobiliers et les propriétaires terriens. Ces derniers profitent de la demande pour augmenter artificiellement les prix, créant ainsi un marché spéculatif où les loyers deviennent inaccessibles pour une bonne partie de la population locale. De plus, la régulation souvent insuffisante et le manque de contrôle sur la gestion foncière contribuent à cette flambée des prix, qui alimente un cycle d'investissement et de rentabilité à court terme. Ainsi, l'apport des Voiries et Réseaux Divers (VRD) des quartiers d'extension à Béoumi ne se limite pas à une amélioration des conditions de vie, mais devient un levier pour la spéculation immobilière, entraînant une reconfiguration des dynamiques urbaines et une pression croissante sur les ménages locataires.

2.3. Les logiques d'acteurs dans la spéculation des loyers locatifs à Béoumi : enjeux et impacts

Le boom relatif du secteur locatif a entraîné l'émergence de pratiques spéculatives menées par divers acteurs du secteur immobilier. À Béoumi, les agents immobiliers souvent informels, (appelés communément '*Démarcheurs*'), jouent un rôle central dans cette spéculation. Animés par la quête de commissions substantielles, ils influencent directement l'évolution des loyers.

Ces agents, parfois sans encadrement réglementaire strict, interviennent comme intermédiaires entre propriétaires et locataires, augmentant fréquemment les prix des logements pour maximiser leurs gains.

En parallèle, le libéralisme des pratiques immobilières, favorisé par une absence de régulation stricte sur les prix des loyers, renforce ce phénomène. Les acteurs, en quête de rentabilité rapide, s'alignent souvent sur les tendances spéculatives, augmentant les loyers sans tenir compte des réalités économiques locales. Ce phénomène exacerbe les inégalités sociales et

rend l'accès au logement plus difficile pour une partie significative de la population, en particulier les ménages à faibles revenus. Ainsi, la spéculation des prix des loyers à Béoumi est alimentée par un jeu d'acteurs complexes, mêlant agents immobiliers, propriétaires et autres intervenants du secteur.

2.3.1. La quête de maximisation des commissions par les agents immobiliers : Un levier déterminant dans l'inflation des prix des loyers à Béoumi

Les agents immobiliers jouent un rôle déterminant dans la fixation des prix locatifs. L'analyse révèle que 80% d'entre eux exploitent la situation en augmentant les prix pour maximiser leurs commissions. Cette pratique est facilitée par un manque de transparence dans les transactions immobilières et une régulation insuffisante du marché locatif.

Dans la pratique, il est souvent exigé aux locataires des dépôts de caution de deux mois et d'une avance de deux mois de loyer pour d'éventuelles réparations et pour se prémunir contre le risque d'insolvabilité des locataires. Ceux-ci sont versés à la conclusion du contrat de bail et leur sont remboursés au moment du départ, déduction faite des impayés et réparations éventuelles. À Béoumi, la formule la plus utilisée est trois mois de loyer d'avance, deux mois de loyer de caution plus un mois de loyer pour l'agent immobilier (86% des cas), sans toutefois exempter le droit de visite qui est compris entre 5000 FCFA et sept 7000 FCFA. Une telle pratique ne facilite pas l'accès au logement pour 68% des ménages, surtout ceux vivant en situation précaire, vu la mobilisation d'importantes ressources qui est nécessaire.

2.3.2. Le libéralisme des pratiques immobilières au profit des jeux d'intérêt des propriétaires à Béoumi

Avoir accès à un logement locatif décent en milieu est un besoin fondamental pour tout citoyen. Que ce soit des logements de types huppés, économiques ou évolutifs, les conditions d'accès ne sont pas les mêmes. Le prix de fixation va d'un propriétaire à un autre selon des modalités dont eux seuls détiennent les règles.

Tableau 3 : Évolution du coût de location du logement à Béoumi de 2015 à 2024

| Nombre de pièces | Intervalle du coût location en 2015 (FCFA) | Intervalle du coût de location en 2024 (FCFA) |
|-----------------------|--|---|
| Studio | 15 000-25 000 | 30 000-40 000 |
| Deux pièces | 20 000-35 000 | 35 000-50 000 |
| Trois pièces | 25 000-40 000 | 60 000-70 000 |
| Quatre pièces (Villa) | 45 000-60 000 | 65 000-100 000 |

Source : Nos enquêtes et l'Agence Pro Immobilier, 2024

À la lecture du tableau 3, il est évident de constater que l'ensemble des logements locatifs a connu une hausse de prix de location. Les résultats des enquêtes ont révélé que la pratique libérale ne permet pas à toutes les couches sociales d'avoir un accès facile au loyer dans la ville de Béoumi. Cette condition crée des disparités qui rendent la ville moins sûre face aux principes de la ville durable. Ce libéralisme nourrit les jeux d'intérêts des propriétaires car ils ne sont sous contraintes d'aucune réglementation. Dans cette condition, les plus offrants ont accès au logement locatif et les moins offrants sont obligés de choisir des habitations précaires parfois « indécentes » pour répondre aux besoins d'habiter. Dans ce contexte, les quartiers anciens où les conditions d'habiter sont moins reluisantes comme les quartiers Commerce et Baoulé deviennent les derniers rampas des populations en quête de logements locatifs.

3. Discussion

L'analyse des dynamiques spéculatives des prix de logements locatifs dans divers contextes urbains met en lumière des facteurs complexes qui contribuent à la flambée des loyers. Dans plusieurs pays, l'augmentation des coûts de construction est un moteur majeur de la spéculation. Par exemple, E. H. BAH et al (2024, p. 63) soulignent que l'augmentation des prix des matériaux de construction dans des villes africaines a conduit à une inflation des loyers, rendant l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages à revenus modestes. Ce phénomène est également observé en Asie, où J. BAKER (2003 p. 36) constatent que l'amélioration des infrastructures dans les zones urbaines entraîne une hausse des prix des logements, souvent au détriment des populations les plus vulnérables.

La perception déformée de la demande par les propriétaires est un autre facteur clé. O. DEMBELE (2023 p. 190) note que cette perception, alimentée par l'urbanisation et l'afflux de nouveaux habitants, conduit à une surévaluation des loyers. Cela est corroboré par les travaux de F. JOE (1982, p. 24), qui montrent que dans de nombreuses villes d'Amérique Latine, la spéculation immobilière est exacerbée par des attentes irréalistes des propriétaires concernant la demande locative.

Les logiques d'acteurs, notamment celles des agents immobiliers, jouent également un rôle déterminant dans l'inflation des loyers. K. S. ATCHON et K. A. F. ADJAYI (2024, p. 230) mettent en avant le fait que, dans de nombreux contextes, les agents immobiliers, souvent dépourvus de régulation, augmentent les prix pour maximiser leurs commissions, ce qui entraîne une dérégulation du marché locatif. Cela crée un environnement où les propriétaires peuvent imposer des loyers élevés sans tenir compte des réalités économiques des locataires, exacerbant les inégalités sociales.

Enfin, le libéralisme des pratiques immobilières, couplé à une absence de régulations strictes, favorise un environnement où les ménages à faibles revenus sont écartés du marché locatif. K. ATTA et al (2014, p. 30) constate que cette situation pousse de nombreux habitants vers des conditions d'habitat précaires, créant ainsi un cercle vicieux de pauvreté et d'exclusion. Cette problématique est également mise en lumière par T. A. DOHO BI (2017, p. 75) qui souligne que l'absence de cadre réglementaire dans de nombreuses villes africaines aggrave les conditions de vie des plus démunis.

Enfin, la spéculation immobilière à travers le monde est le résultat d'une confluence de facteurs économiques, sociaux et réglementaires. Les études menées par M. KAHN (2021, p. 53) démontrent que pour atténuer cette dynamique spéculative et améliorer l'accès au logement, des mesures de régulation et de contrôle des prix sont indispensables. Il est essentiel de promouvoir des politiques de logement inclusives pour garantir un accès équitable aux ressources urbaines, indépendamment des contextes géographiques.

Conclusion

L'étude de la dynamique spéculative des prix de logements locatifs à Béoumi révèle des enjeux cruciaux pour la compréhension des mécanismes de marché dans le contexte ivoirien. Les résultats montrent que plusieurs facteurs, tels que l'augmentation des coûts de construction, la perception exagérée de la demande et le manque de régulation, contribuent à la flambée des loyers. Ces éléments interagissent pour créer un environnement de spéculation immobilière qui fragilise particulièrement les ménages à revenus modestes.

La flambée des prix des matériaux de construction, exacerbée par des crises économiques globales, impacte directement les coûts des projets immobiliers, forçant les propriétaires à ajuster les loyers à la hausse pour rentabiliser leurs investissements. De plus, l'urbanisation rapide et l'amélioration des infrastructures attirent les investisseurs, mais cette dynamique profite souvent à des acteurs déjà favorisés, aggravant les inégalités d'accès au logement.

Les agents immobiliers, en quête de maximisation de leurs commissions, jouent également un rôle majeur dans cette inflation des loyers, souvent sans tenir compte des réalités économiques des locataires. Le manque de régulation renforce cette situation, créant un marché où les loyers deviennent inaccessibles pour une grande partie de la population.

En conclusion, cette étude souligne la nécessité d'une intervention réglementaire pour contrôler les prix des loyers et garantir un accès équitable au logement. Des politiques publiques adaptées sont essentielles pour favoriser un développement urbain inclusif et durable, permettant ainsi d'atténuer les inégalités et d'assurer un meilleur accès au logement pour tous les citoyens de Béoumi.

Références bibliographiques

Armand Josué DJAH et Salifou COULIBALY, 2021, « Les stratégies de production de l'habitat face à l'absence de promoteurs immobiliers dans la ville de Divo (Côte d'Ivoire) », In Alphonse YAPI-DIAHOU et Emile Brou KOFFI, *Promotion Immobilière post ajustement structurel au sud du Sahara*, Paari Editeur, Paris, pp 203-220.

ATTA Koffi et KOFFI Brou Émile, DJAH Armand Josué, 2014, *Impact socio-spatial de la crise du logement sur le paysage urbain de la ville de lakota en Côte d'Ivoire : réflexion applicable à la dynamique urbaine des villes secondaires ivoiriennes*, In Revue Ivoirienne des Lettres, Arts et Sciences Humaines, N°22, pp 20-35.

- BAKER Judy, 2003, *Urbanization and Housing Affordability in Vietnam : Challenges and Opportunities*, Asian Urban Studies, pp 25-45.
- DEMBELE Ousmane, 2003, « Abidjan : de la territorialisation de la sécurité à la fragmentation de la société urbaine. » In *L'Afrique des citadins : Sociétés civiles en chantier* (Abidjan, Dakar), Paris, Karthala/ORSTOM, pp 189-190.
- DOHO BI Tchan André, 2017, *Les logements locatifs à Bouaké : une flambée des prix après la crise post-électorale de 2010*, In *Regardsud*, N°2, ISSN-2414-4150, pp 59-77.
- El Hadj BAH, Issa FAYE, Zekebweliwai GEH, 2018, *Housing Markets in Africa: A Study of Deregulation and Its Impact on Urban Populations*, African Journal of Urban Planning, pp 50-70.
- GNELE José Edgard, 2010, *Dynamique de la planification urbaine et perspective de développement durable à Cotonou (Benin)*, Thèse de doctorat en Géographie et Environnement, Université d'Abomey-Calavi, pp 156-195.
- JOE Feagin, 1982, *Real Estate Speculation in Latin America : Patterns and Consequences*, Latin American Journal of Urban Studies, pp 10-30.
- KAHN Matthew, 2021, *Construction Costs and Housing Prices in African Cities*, African Economic Review, pp 40-60.
- Kodjo Sena ATCHON et Komi Arsène Fulbert ADJAYI, 2024, *Spéculation des prix des logements locatifs dans le grand Lomé : Contextes et logiques des acteurs*, In *Revue Internationale Donni (RID)*, N°1, Vol 4, pp 225-236.