

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

« Stratégies de rénovation et représentations socio-économiques des maisons individuelles groupées en milieu périurbain à Bingerville (Est d'Abidjan – Côte d'Ivoire) »

Jean-Philippe Anicet TANOH

Ecole Normale Supérieure d'Abidjan (ENS), République de Côte d'Ivoire

Spécialité : Géographie Rurale

anicet2tanoh@gmail.com

Résumé : L'objectif du présent travail est d'analyser l'influence des représentations socio-économiques sur les stratégies de rénovation des propriétaires de maisons individuelles groupées périurbaines dans la sous-préfecture de Bingerville.

Le protocole méthodologique est basé sur les représentations socioéconomiques des habitations via un questionnaire pour collecter les évocations des ménages. L'étude considère deux unités spatiales : la sous-préfecture et le village. Les données collectées via un questionnaire d'enquête sur sites utilisant la technique du choix raisonné a porté sur un échantillon de 155 répondants discriminés selon trois panels polarisant des travaux de rénovations. La grille de lecture et l'algorithme retenus proposent une approche globale de hiérarchisation et d'analyse des informations. Les calculs statistiques sont associés à la nature des variables et concernent deux Tests du Khi-carré et quatre mesures symétriques. L'outil statistique instrumenté pour le traitement des données est le logiciel SPSS Statistic 26.

Les résultats indiquent que les représentations socio-économiques structurent les stratégies de rénovation basées sur la stabilisation et la viabilisation des maisons individuelles groupées et crédibilisent une maîtrise d'œuvre de rénovation plus inhérente au statut social qu'au bâti.

Mots-clés : Stratégie de rénovation – Représentation socioéconomique – Maison individuelle groupée – Périurbain – Bingerville.

Abstract : The objective of this work is to analyze the influence of socio-economic representations on the renovation strategies of owners of peri-urban grouped individual houses in the sub-prefecture of Bingerville.

The methodological protocol is based on the socio-economic representations of housing via a questionnaire to collect households' evocations. The study considers two spatial units: the sub-prefecture and the village. The data collected via a survey questionnaire on sites using the reasoned choice technique focused on a sample of 155 respondents discriminated according to three panels polarizing renovation work. The reading grid and the algorithm chosen propose a global approach to prioritizing and analyzing information. The statistical calculations are associated with the nature of the variables and concern two Chi-square tests and four symmetrical measures. The statistical tool used for data processing is SPSS Statistic 26 software.

The results indicate that socio-economic representations structure renovation strategies based on the stabilization and development of grouped individual houses and give credibility to renovation project management that is more inherent to social status than to the building.

Keywords: Renovation strategy – Socio-economic representation – Grouped individual house – Peri-urban – Bingerville.

Introduction

Le périurbain a longtemps été considéré sous l'angle de l'étalement urbain, peu aménagé et sans cohérence (M. VANIER, 2005, p. 2), espace non bâti au sein d'une vague pavillonnaire, avec l'image de la ville éparpillée (G. BAUER, J-M. ROUX, 1976), émiétée (É. CHARMES, 2011), des « densités dispersées » (A. BRES, B. MARIOLLE, 2009). Il connaît une tendance à la réhabilitation (L. ROUGÉ et al, 2013), une capacité d'innovation des acteurs locaux et l'émergence de stratégies d'aménagement local (L. ROUGÉ, P. VIDAL, 2015). Sous cet

angle, les maisons individuelles groupées périurbaines questionnent sur les évocations des propriétaires. La rénovation devient un moyen pertinent d'observer et de comprendre comment ces derniers interprètent l'accès à ces maisons et la manière dont ils en tirent parti. En stipulant que l'espace n'est pas un phénomène économique en soi, qu'il intervient comme une variable dans le mécanisme économique et sert de repère aux relations entre sujets et objet de l'économie, la théorie économique de l'espace semble fournir un début de réponse (R. BERTRAND-SERRET, 1956).

Depuis l'accession à l'indépendance en 1960, l'Etat ivoirien a « conduit sans partage la politique de promotion foncière et sa mise en œuvre » dans les dix communes de l'agglomération abidjanaise (A. YAPI-DIAHOU, 1990, p. 1). A partir de 1980, l'Etat s'associe les élus locaux et le secteur privé dans la gestion foncière. Cette décentralisation impulse une dynamique de l'habitat à la périphérie d'Abidjan, attire de nombreux investissements privés et améliore l'accès aux logements : environ 5% en habitat résidentiel, 14% en habitat « spontané », 60% en habitat évolutif et 25% en habitat économique (INS, RGP88).

Depuis Janvier 2021, le Programme social du gouvernement ivoirien sur l'habitat économique privilégie le modèle du *Market Enabling Strategy* (MES) (A. N'GORAN, M. FOFANA et F. AKINDES, 2020, p. 77). Ce partenariat public-privé est arcbouté sur la capacité du privé à intégrer les programmes d'actions prioritaires (PAP 2019) de la politique des logements sociaux de l'Etat décrétée en 2019 et à améliorer l'accès des ménages aux habitations. Dans cette optique, l'habitat individuel groupé est censé répondre aux attentes des populations. Mais les maisons sont rénovées, soulignant la difficulté à implémenter un modèle de constructions et montrant combien, un modèle supposé dominant, ne peut être abordé sous le seul prisme de l'autosatisfaction.

De manière empirique dans cette étude, ce modèle théorique offre un cadre d'analyse rendant compte des stratégies de rénovation des propriétaires en réponse à leurs représentations socio-économiques. Cette démarche permet de formuler des hypothèses via les travaux de rénovation en lien avec les représentations socio-économiques des ménages. Sur base de cette théorisation, la question centrale de la présente étude est de savoir pourquoi les maisons individuelles groupées sont-elles rénovées ? Dit autrement, comment les représentations socio-économiques de ces habitations expliquent-elles les stratégies de rénovation adoptées par les propriétaires ?

L'étude s'est déroulée à Bingerville, à 18 km de la banlieue Est d'Abidjan, en Côte d'Ivoire. (Figure 1). Bingerville a été érigée en sous-préfecture à partir de 1960, en commune de plein exercice en 1985 et intégrée au district d'Abidjan depuis 2001. La population de cette localité est passée de 180 000 habitants en 1975, 350 000 habitants en 1998, 920 000 habitants en 2014 et plus d'un million d'habitants en 2021.

L'objectif du présent travail est d'étudier l'influence des représentations socio-économiques des maisons individuelles groupées sur les stratégies de rénovation des propriétaires. Ces représentations socio-économiques organisent les stratégies de rénovation des propriétaires. Nous retenons en hypothèse générale que les représentations socio-économiques (RSE), structurent et crédibilisent les stratégies de rénovation (SDR) des propriétaires. L'opérationnalisation de cette hypothèse de base se décline selon les modalités suivantes :

- Hypothèse opérationnelle 1 : Les propriétaires des maisons individuelles groupées adoptent des stratégies de rénovation des habitations, structurées par des représentations socio-économiques crédibilisant les travaux de stabilisation et de viabilisation ;
- Hypothèse opérationnelle 2 : Les propriétaires des maisons individuelles groupées adoptent des stratégies de rénovation, crédibilisées par des représentations socio-économiques légitimant les considérations sociales que techniques dans la finition.

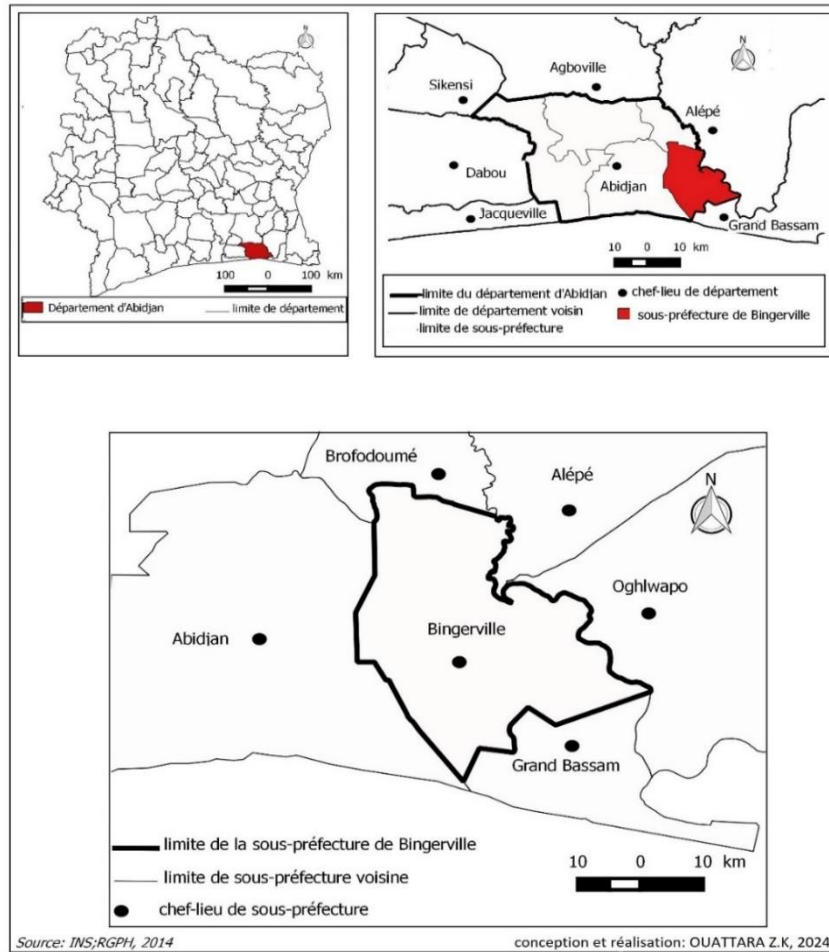


Figure 1 : Carte de localisation de la sous-préfecture de Bingerville
Source : Nos enquêtes, 2022

1. Méthodologie

1.1. Choix de l'échelle spatiale

Sur la base du découpage administratif actuel, et en tenant compte de la structure des données secondaires disponibles, l'étude considère deux unités spatiales : la sous-préfecture et le village. Les sites retenus sont les villages d'Abatta, Akouédo-Attié et Akouai-Santai. Les investigations ont duré 15 jours après la finalisation du formulaire d'enquête (septembre 2022).

Le recueil des évocations s'est fait au final sur un échantillon, $N = 155$ répondants. Ils sont répartis dans trois cités résidentielles, discriminés selon trois panels de travaux : « Stabilisation », « Viabilisation » et « Finition », polarisant les stratégies de rénovation des habitations.

1.2. Echantillonnage

La technique d'échantillonnage est celle du choix raisonné. Elle a consisté en la collecte systématique, au fil des explorations des cités résidentielles de la zone d'étude, des constructions selon le critère « Travaux de rénovation » des habitations. Il s'agissait d'obtenir une représentativité « qualitative » et « quantitative » des travaux face à l'objet-enjeu des représentations socio-économiques selon l'approche non-probabiliste (O. AKTOUF, 1987).

1.3. Protocole et Matériel

La grille de lecture mobilisée a porté sur l'identification de l'occupant, son statut socio-professionnel et son parcours résidentiel. Ce niveau d'analyse a permis de distinguer trois catégories socio-économiques et leurs représentations socio-économiques des habitations.

1.4. Méthodes de traitement des données

La collecte des données s'est opérée via un questionnaire d'enquête sur sites. Les scories ainsi identifiées dans le corpus ont été lestées d'incorrections multiples pour faciliter l'étude. L'algorithme mobilisé propose une approche globale de l'étude, étudiant l'association entre deux variables, réduisant la dimension des problèmes, sélectionnant les effets principaux et permettant d'extraire la hiérarchisation de l'information. Cette méthode analyse le rapport entre les items représentatifs des évocations des ménages et les travaux de rénovation réalisés. L'étude utilise des variables qualitatives, quantitatives, indépendantes, nominales et ordinales. Les calculs statistiques associés à la nature des variables reposent sur les tests khi-carré, comparant la distribution observée à la distribution normale théorique et la Corrélation de rang de Spearman, déterminant l'absence ou non de relations significatives entre les variables.

L'outil statistique instrumenté pour le traitement des données est le logiciel SPSS Statistic 26. Il opère à travers un ensemble de traitements et d'outils, aide à décrire, analyser les données collectées grâce au questionnaire préalablement encodé et déterminer pour chaque variable retenue, les informations suivantes : « Nom », « Type », « Largeur », « Décimales », « Etiquette », « Valeurs », « Manquant », « Colonne » et « Mesure ». L'étude identifie les relations suivantes entre les variables dominantes : « Patrimoine - Statut social - Financement », « Habitations - Appréciation habitations » et « Raisons appréciations habitations - Travaux de rénovation ».

1.5. Cadre opératoire

Il visait à expliciter les variables, les dimensions et les indicateurs qui interagissent dans l'action structurante des représentations socio-économiques sur les travaux de rénovation des habitations. Le point d'encrage retenu postule que plusieurs dimensions intègrent les évaluations sociales ou les positions sociales spécifiques occupées par les groupes enquêtés (S. MOSCOVICI, W. DOISE, 1992).

Les variables, dimensions et indicateurs colligés permettent d'examiner les types de travaux de rénovation. L'étude prend en compte quatre variables : les déterminants socio-démographiques et économiques, le capital immobilier, les travaux de rénovation et l'appréciation des travaux de rénovation, montrant l'importance et la qualité des ressources humaines, la diversité de l'offre immobilière, les travaux de rénovation et les critères d'appréciation des travaux réalisés.

2. Résultats et analyse

2.1. Des stratégies de rénovation objectivées et motivées

2.1.1. Une appétence immobilière périurbaine avérée

Les ménages accèdent à la propriété immobilière par le biais de maisons individuelles non groupées ou de maisons individuelles groupées, 25% et 75% des enquêtés (Tableau 1).

Le taux élevé des habitations est en lien avec le soutien financier des banques aux immigrants périurbains de Bingerville depuis les années 1990 à aujourd'hui (Tableau 2). La forte immigration périurbaine à Bingerville en 2009 (32%) préfigurait la crise post-électorale de 2010. Mais le phénomène connaît un ralentissement (16% en 2016, et 5% en 2021).

Tableau 1 : Modes d'accès à la propriété immobilière périurbaine

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Maisons individuelles non groupées	38	24,5	24,5
	Maisons individuelles groupées	117	75,5	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Tableau 2 : Taux d'immigration périurbaine à Bingerville (1994 - 2022)

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	1994	6	3,9	3,9
	1995	3	1,9	5,8
	1996	6	3,9	9,7
	2000	4	2,6	12,3

2005	3	1,9	14,2
2007	3	1,9	16,1
2008	8	5,2	21,3
2009	49	31,6	52,9
2010	6	3,9	56,8
2011	5	3,2	60,0
2014	10	6,5	66,5
2015	9	5,8	72,3
2016	24	15,5	87,7
2018	3	1,9	89,7
2020	6	3,9	93,5
2021	7	4,5	98,1
2022	3	1,9	100,0
Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

2.1.2. Une diversité de lotissements dominée par les constructions de plain-pied en enfilade

Les lotissements sont très variables dans la zone d'étude : 150 à 299 m² (84%), 300 à 499 m² (14%) et plus de 500 m² (2%) (Tableau 3). L'analyse statistique des données révèle une corrélation forte attestée par l'Ecart type (0,429) et la Variance (0,184).

Tableau 3 : Taille des lotissements (m²)

Ecart type	0,429			
Variance	0,184			
	Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé	
Valide	150-299 m ²	131	84,5	84,5
	300-499 m ²	21	13,5	98,1
	500 m ² et plus	3	1,9	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Les maisons basses (82%), sont des maisons de plain-pied, avec un seul niveau, sans étage ni escalier. Les maisons en hauteur (18%) sont des maisons duplex, à deux niveaux, avec un étage et des escaliers (Tableau 4). La variabilité du taux d'occupation résidentielle s'apparente à une stratégie de vulgarisation et de rentabilité immobilière des promoteurs.

Tableau 4 : Types de construction

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Maison basse	127	81,9	81,9
	Maison en hauteur	28	18,1	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Les habitations sont de type individuel (23%), jumelé (45%) ou en bande (32%) (Tableau 5). Les maisons individuelles sont des duplex ne partagent aucun mur mitoyen et n'impliquent aucune copropriété. Les maisons jumelées ou semi-détachées, partagent un seul mur mitoyen. Les maisons mitoyennes, construites à l'identique sur un seul niveau, ne possèdent ni étage ni escalier, collées les unes aux autres et en enfilade. La variabilité immobilière tient à des stratégies de rentabilité économique et financières des promoteurs.

Tableau 5 : Modèles architecturaux

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Maison individuelle	36	23,2	23,25
	Maison jumelée mitoyenne	69	44,5	67,7
	Maison en bande	50	32,3	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

2.2. Des stratégies de rénovation assujetties à des considérations sociodémographiques

2.2.1. Le poids des contingences socio-démographiques

L'immigration périurbaine à Bingerville est à majorité masculine (86%) (Tableau 6). L'analyse des données révèle une corrélation forte : Ecart type (0,350) et Variance (0,123)

Tableau 6 : Sexe des ménages

Ecart type		0,350		
Variance		0,123		
		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Masculin	133	85,8	85,8
	Féminin	22	14,2	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Les immigrants périurbains à Bingerville sont en majorité des propriétaires immobiliers, soit 84% des enquêtés contre 16% de locataires (Tableau 7). L'analyse statistique des données révèle une corrélation forte attestée l'Ecart type (0,369) et la Variance (0,136).

Tableau 7 : Qualité des ménages enquêtés

Ecart type		0,369		
Variance		0,136		
		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Propriétaire	130	83,9	83,9
	Locataire	25	16,1	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Les enquêtés présentent une situation matrimoniale hétéroclite : 78% de mariés, 8% de célibataires, 6% de séparés et de veufs et 2% de divorcés (Tableau 8). L'analyse statistique des données montre une corrélation faible en atteste l'Ecart type (0,901) et la Variance (0,812).

Tableau 8 : Situation matrimoniale des ménages

Ecart type		,901		
Variance		,812		
		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Célibataire	13	8,4	8,4
	Marié	121	78,1	86,5
	Divorcé	3	1,9	88,4
	Séparé	9	5,8	94,2
	Veuf	9	5,8	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

2.2.2. Le statut socio-professionnel : une question non marginale

Les enquêtés se répartissent entre les salariés (92%) et les indépendants (8%) (Tableau 9). L'analyse des données montre une corrélation forte attestée par l'Ecart type (0,268) et la Variance (0,072), révélant une immigration résidentielle périurbaine dominée par les salariés.

Tableau 9 : Répartition des ménages selon la situation socio-professionnelle

Ecart type		0,268		
Variance		0,072		
		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Salarié	143	92,3	92,3
	Indépendant	12	7,7	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Le droit de propriété est acquis grâce à des fonds propres (39%) ou à un crédit bancaire (61%) (Tableau 10). L'appétence du crédit bancaire s'apparente à une stratégie de captation sociale.

Tableau 10 : Financement du droit de propriété immobilière

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Fonds propres	61	39,4	39,4
	Crédit bancaire	94	60,6	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

2.3. Des travaux de rénovation apparentée à une différenciation sociorésidentielle

2.3.1. Des travaux de rénovation le plus souvent envisagés mais pas toujours réalisés

L'étude révèle que 29% des habitations sont réaménagées (Tableau 11). L'analyse statistique des données révèle une corrélation forte en atteste l'Ecart type (0,455) et la Variance (0,207).

Tableau 11 : Rénovation des maisons individuelles groupées

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Ecart type		0,455		
Variance		0,207		
Valide	Oui	45	29,0	29,0
	Non	110	71,0	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

La rénovation concerne les travaux de stabilisation, de viabilisation et de finition (Tableau 12) soit respectivement 64%, 31% et 5%. La stabilisation porte sur la fondation et le bâti, la viabilisation a trait au confort et à l'exploitation, la finition est relative au revêtement intérieur et extérieur. L'analyse des données révèle une corrélation faible en dépit d'une Variance forte.

Tableau 12 : Types de travaux de rénovation des habitations

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Ecart type		0,573		
Variance		0,328		
Valide	Travaux de stabilisation	100	64,5	64,5
	Travaux de viabilisation	48	31,0	95,5
	Travaux de finition	7	4,5	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

71% des ménages n'ont pas entrepris de rénovation, mais ils n'en manifestent pas moins l'intérêt : gros œuvre (68%), second œuvre (37%) et finition (4%) (Tableau 13). La tendance est corroborée par les tests du khi-carré et mesures symétriques. La Corrélation de Spearman (0,408) rejette l'hypothèse d'indépendance des variables et conclut qu'elles sont liées.

Tableau 13 : Tableau croisé « Maîtrise d'œuvre » * « Types de travaux »

		Types de travaux			Total
		Gros œuvre	Second œuvre	Finition	
Maîtrise d'œuvre	Non	32	11	2	45
	Oui	68	37	5	110
Total		100	48	7	155

Tests du khi-carré

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
khi-carré de Pearson	1,762 ^a	3	,623
Rapport de vraisemblance	2,071	3	,558
N d'observations valides	155		

a. 4 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,29.

Mesures symétriques

		Valeur	Erreur asymptotique standard ^a	Signification approximative
Nominal par Nominal	Phi	,107		,623
	V de Cramer	,107		,623
	Coefficient de contingence	,106		,623
Intervalle par Intervalle	R de Pearson	,053	,080	,513 ^c
Ordinal par Ordinal	Corrélation de Spearman	,067	,078	,408 ^c
N d'observations valides		155		

Source : Nos enquêtes, 2022

2.3.2. Des travaux de rénovation assujettis à des considérations plus sociales que techniques

Dans l'appréciation des habitations, l'étude distingue les opposants, les indifférents et les partisans : les premiers, répartis entre les extrémistes (39%) et les modérés (38%), n'apprécient pas du tout ces habitations, soit 77% des enquêtés. 15% d'enquêtés ne donnent pas d'avis sur la question et 8% donnent un avis favorable (Tableau 14). L'analyse statistique des données révèle une corrélation faible attestée par l'Ecart type (0,923) et la Variance (0,851).

Tableau 14 : Appréciation des habitations par les ménages

Ecart type	0,923
Variance	0,851

		Fréquence	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Valide	Total désaccord	60	38,7	38,7
	Désaccord	59	38,1	76,8
	Indifférent	24	15,5	92,3
	Accord	12	7,7	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

Plusieurs raisons fondent l'appréciation des enquêtés : l'esthétique (0,6%), le confort (35%), le standing (43%) et la personnalisation (21%) (Tableau 15). L'analyse statistique des données révèle une corrélation faible attestée par l'Ecart type (0,751) et la Variance (0,565).

Tableau 15 : Raisons de l'appréciation des habitations par les ménages

Ecart type	0,751
Variance	0,565

		Fréquence	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Esthétique	1	0,6	,6
	Confort	55	35,5	36,1
	Standing	67	43,2	79,4
	Personnalisation	32	20,6	100,0
	Total	155	100,0	

Source : Nos enquêtes, 2022

En réalité, il existe une corrélation forte entre les variables (Tableau 16) : 39% des enquêtés ne les apprécient pas du tout pour différentes raisons : esthétique (0%), confort (27%), standing (48%), la personnalisation (25%). 38% des enquêtés ne les apprécient pas pour l'esthétique (2%), le confort (35%), le standing (39%) et la personnalisation (24%). 15% des enquêtés lui sont indifférents pour les raisons ci-après : confort (46%), standing (50%) et la personnalisation (4%). 8% des enquêtés lui sont favorables aux motifs suivants : confort (58%), standing (25%) et personnalisation (17%).

Tableau 16 : « Appréciation habitations » * « Raisons appréciation habitations »

		Raisons appréciation habitations				Total
		Esthétique	Confort	Standing	Personnalisation	
Appréciation habitations	Total désaccord	0	16	29	15	60
	Désaccord	1	21	23	14	59
	Indifférent	0	11	12	1	24
	Accord	0	7	3	2	12
Total		1	55	67	32	155

Tests du khi-carré

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
khi-carré de Pearson	11,288 ^a	9	,256
Rapport de vraisemblance	13,026	9	,161
N d'observations valides	155		

a. 7 cellules (43,8%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,08.

Mesures symétriques

		Valeur	Erreur asymptotique standard ^a	Signification approximative
Nominal par Nominal	Phi	,270		,256
	V de Cramer	,156		,256
	Coefficient de contingence	,261		,256
Intervalle par Intervalle	R de Pearson	-,196	,075	,014 ^c
Ordinal par Ordinal	Corrélation de Spearman	-,198	,076	,013 ^c
N d'observations valides		155		

Source : Nos enquêtes, 2022

Les Tests du khi-carré et plusieurs mesures symétriques, notamment Phi, V de Cramer et le Rho de Pearson, corroborent cette tendance. De plus, la Corrélation de Spearman (0,013), permet de rejeter l'hypothèse d'indépendance des variables et conclure qu'elles sont liées.

3. Discussion

Relativement à l'hypothèse opérationnelle 1, les constructions, supposées répondre aux normes et commodités définies par l'Etat et à des enjeux sociaux (J. DUBOIS, 2007), sont rénovées. La variabilité des évocations corrélées à la classe sociale des ménages s'apparente à une stratégie économique dont une explication plausible tient au degré d'endettement et aux objectifs de rendement basés sur le couple rentabilité-risque associé à l'investissement immobilier (I. NAPPI-CHOULET, 2012, p. 85). Le pouvoir d'habiter est une condition essentielle de l'épanouissement personnel et de l'enracinement (C. FANY, 2018) et devrait intégrer les leviers facilitant la transformation de l'offre par le prisme de l'intervention sur le bâti. Ainsi, la maîtrise d'usage, inscrite dans une optique transversale en réponse à des problématiques spécifiques ne reproduit pas un modèle préétabli (A. VULBEAU, 2014). Cela crée les conditions de l'intervention des usagers dans la chaîne des valeurs, facilitant les investissements considérés comme opportunistes et à même de garantir un taux de rendement interne élevé (I. GENION, 2020). Ces approches discursives in fine, se veulent cohérentes (crédibilité) et indiscutables (légitimation). Elles sont corroborées par des RSE axées sur les aspects valorisant le capital économique des usagers (C. GUIMELLI, 1994 ; L. PROTEAU, 1996).

Au sujet de l'hypothèse 2, la rénovation crédibilise une maîtrise d'usage plus inhérente à la position sociale des ménages qu'à des choix techniques. Les modèles architecturaux interviennent comme des éléments fédérateurs de prises de positions stratégiques privilégiant

l'équilibre risque-rentabilité-économique. Cette aspiration s'appuie sur des RSE qui délégitiment le statut social dans l'accès à l'habitat et induisant la prise en compte de processus de socialisation (A. VAN ZANTEN, 2008). Au travers des ménages investigués, les rénovations demeurent à la fois des moteurs et des révélateurs de logiques socioéconomiques, légitimant des stratégies sociorésidentielles et favorisant la différenciation sociale. Le paradoxe apparaît au travers du prisme des niveaux et motifs d'appréciation des rénovations effectués. Ces approches discursives révèlent, en filigrane que les ménages aspirent à l'habitat, fut-il groupé mais pas à n'importe quel prix (légitimité). Ces approches sont corroborées par des modèles de logements stéréotypés et de qualité variable rendant inévitables les rénovations (crédibilité), personnalisant les constructions et valorisant le statut social des propriétaires. La maîtrise d'usage postule que la pratique génère du savoir (A. VULBEAU, *Op.cit.*). Dit autrement, la rénovation devient une stratégie de valorisation du statut social.

Conclusion et perspectives

La présente étude porte sur les stratégies de rénovation et les représentations socio-économiques des maisons individuelles groupées périurbaines à Bingerville. Elle avait pour objectif d'étudier l'influence des représentations socioéconomiques de ces habitations sur les stratégies de rénovation adoptées par les propriétaires pour répondre à leurs évocations.

Les résultats indiquent que les représentations socio-économiques structurent les stratégies de rénovation basées sur la stabilisation et la viabilisation des maisons et crédibilisent plus les travaux inhérents à la position sociale que ceux en lien avec les aspects techniques du bâti.

L'hypothèse de base retenue dans le cadre de ce travail est confirmée dans ses limites théoriques et méthodologiques. L'approche discursive laisse augurer le rôle de la variabilité des lotissements périurbains dans la politique du gouvernement en matière d'habitat économique.

Références bibliographiques

- AKTOUF Omar, 1987, *Méthodologie des sciences sociales et approche qualitative des organisations. Une introduction à la démarche classique et une critique*. Montréal, PUQ, 213p
- BAUER Gérard, ROUX Jean-Michel, 1976, *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Seuil, Paris, 192 p
- BERTRAND-SERRET René, 1956 : *La superstition transformiste*, Bordas, Paris.
- BRÈS Antoine, MARIOLLE Béatrice, 2009, « De la ville de la courte distance à la ville polycentrique : densifier à partir des gares » in *Transports urbains, mobilités-réseaux-territoires*, Paris, n° 115
- CHARMES Éric, 2011, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, Collection « La ville en débat », 288 p
- DOISE Willem, 1992, *L'ancrage dans les études des représentations sociales*. Bulletin de Psychologie. Paris, XLV, 405 p., pp. 189-195
- FANY Cérèse, 2018, *Colloque accessibilité et esthétique des aménagements architecturaux et urbains*, 26 octobre 2018, Maison des Avocats, Montpellier.
- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE, 1975-1988-1998-2014-2021, *Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH)*, Abidjan.
- MOSCOVICI Serge, DOISE Willem, 1992, *Dissensions et Consensus*. Paris, PUF, 296 p
- NAPPI-CHOLET Ingrid, 2012, *Stratégies immobilières des fonds d'investissement opportunistes : la financiarisation du marché immobilier français*, Paris, pp 83-94
- N'GORAN Alex, FOFANA Moussa et AKINDES Francis, 2020, « Redéployer l'Etat par le marché : la politique des logements sociaux en Côte d'Ivoire » in *Critique internationale*, Paris, Presses de Sciences Po, pp.75-93
- PARNOT Jacques, 1999, *Système de suivi de l'utilisation des terres. Protocole de mise en œuvre*, Abidjan, CUREF, 22 p.

ROUGÉ Lionel (dir.), GAY Christophe, LANDRIEVE Sylvie, LEFRANC-MORIN Anaïs, NICOLAS Claire, 2013, *Réhabiliter le périurbain - Comment vivre et bouger durablement dans ces territoires ?* Paris, Editeur Loco, 144 p.

ROUGÉ Lionel, Vidal Philippe, 2015, « Les maires périurbains face à l'appétence numérique de leurs habitants » in *Pouvoirs locaux : les cahiers de la décentralisation*, Paris, n° 103, pp. 104-109.

VANIER Martin, 2005, *La relation " Ville/campagne " excédée par la périurbanisation*, Paris, Les Cahiers français, 328 p

VAN ZANTEN Agnès (dir.), 2008, *Dictionnaire de l'Education*. Paris, PUF. Quadrige Dicos

VULBEAU Alain, 2014, « La maîtrise d'usage, entre ingénierie participative et travail avec autrui » in *Recherche sociale*, Paris, n°209, pp 62-75

YAPI-DIAHOU Alphonse, 1990, « L'Etat et les municipalités en Côte d'Ivoire : un jeu de cache-cache ? » in *Politique africaine, le droit et ses pratiques*, Paris, Karthala, n°40, pp.51-59

YAPI-DIAHOU Alphonse, 1994, *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitation non planifiée précaire. L'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Paris, 836 p.

www.maitrisedusage.eu, consulté le 02/03/2022 ; <http://www.hennin-normier.fr>, consulté le 17/04/2023 ; <https://genionimmobles.com>, consulté le 26/09/ 2023 à 17h 32'.