

N° 29 Juin 2025

*"Gouvernance des territoires"*



**Numéro Thématique**

***"Gouvernance des territoires"***

Revue Scientifique du



**laboratoire  
Ville Société Territoire  
(laboVST)**

*Le  
Journal  
des  
Sciences  
Sociales*

**N°29 - Juin 2025**

ISSN 2073-9303

Revue Scientifique du



Ville Société Territoire

www.labo-vst.org

# Le Journal des Sciences Sociales

## INDEXATIONS ET RÉFÉRENCEMENTS



TOGETHER WE REACH THE GOAL

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

**Impact factor 2025 : 6.839**

**Impact factor 2024 : 5.46**

**Impact factor 2023 : 3.379**

**auré HAL**  
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

www.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](mailto: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](mailto:assueyao@yahoo.fr)

Konan Kouakou Attien Jean-Michel, Maître de Conférences, Université Alassane  
Ouattara, Bouaké, (00225)0707117755, E-mail : [attien\\_2@yahoo.fr](mailto:attien_2@yahoo.fr)

Yapi Atsé Calvin, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké,  
(00225)0707996683, E-mail : [atsecalvinyapi@gmail.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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

		<b>Pages</b>
SILUE Nahoua Karim	Le HCR et la gestion des réfugiés libériens en Côte d'Ivoire (1990-2012)	<b>9</b>
Maxime YAPI Kouadio Thomas KOUASSI Issoufou DIALLO	Appuis à l'éducation et à la formation dans l'autonomisation des femmes du département de Kaniasso (Nord-Ouest de la Côte d'Ivoire)	<b>20</b>
KONAN Kouamé Hyacinthe	Les communautés peulhs dans les territoires frontaliers au nord de la cote d'ivoire : entre stigmatisation et problèmes d'intégration	<b>33</b>
Sylvestre TCHAN BI MEITE Youssouf	Le leadership des organisations syndicales « solidaires » à l'épreuve de la gouvernance hybride des espaces de copropriété dans les quartiers d'habitat social à Abidjan	<b>44</b>
Benoit Bertrand ASSAMBA	Platon et le fondement de l'éthique républicaine dans la république	<b>57</b>
André G. Le Brun BIVEGUE-BIVEGUE Jean-Claude NDONG MBA	Croissance urbaine et enjeux environnementaux: l'exemple de la ville d'Oyem (Gabon)	<b>72</b>
BELLO ADAMOU Mahamadou	La construction des lieux de culte à l'université Abdou Moumouni de Niamey au Niger : de la concurrence entre associations à la communautarisation de l'espace universitaire	<b>82</b>
Habibou OUEDRAOGO	Gouvernance locale ou résilience territoriale : quels défis pour la décentralisation dans un contexte d'insécurité dans le centre-nord du Burkina Faso ?	<b>96</b>
Princillia Ermélynda EKOMBENG BIYOGO Léandre Edgard NDJAMBOU	Les impacts environnementaux et sécuritaires du transport des hydrocarbures au Gabon	<b>107</b>
Kouamé Firmin KOSSONOU Akoua A. ADAYÉ	Dérèglement climatique et adaptations des agriculteurs de la région de l'Agnéby-Tiassa (Sud de la Côte d'Ivoire)	<b>119</b>
Nasser SERHAN	Caractéristiques sociodémographiques et économiques des émigrés irréguliers de Daloa	<b>138</b>

Tchan André DOHO BI	Structuration des infrastructures routières et mobilité des populations dans la commune de Vavoua (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)	<b>153</b>
Affouet A-M N'DRI	Optimisation de la gestion des eaux par l'internet des objets dans la commune du Plateau (Abidjan)	<b>166</b>
Marc A. AMALAMAN Logbon KARIDIOULA DELY Iba Dieudonné	Renforcement des infrastructures hydrauliques dans la région du Bélier (Centre de la Côte d'Ivoire).	<b>179</b>
COULIBALY Sidiki Youssouf	Systèmes de production des légumes sur l'estran lagunaire de la Brigade de la gendarmerie de Cocody (Abidjan- Côte d'Ivoire)	<b>190</b>
Fanta TRAORE Kobenan C. Venance KOUASSI Kolotioloma H. TUO Alain F. LOUKOU	Mobilité urbaine intelligente à Bouaké : enjeux et défis des Services de VTC	<b>201</b>
Mathias Y. LOUKOU H. Boni PKANGBA	Analyse de la mutation territoriale et enjeu de communication sociale dans le développement des villages AVB (Autorité de l'Aménagement de la Vallée du Bandama) centre de la Côte d'Ivoire : cas de Kongobo et de Fitabro de la sous-préfecture de Béoumi	<b>215</b>
TANO K. Perèze KOUADIO N. Arsène DIARRASSOUBA Bazoumana	Gouvernance urbaine à l'épreuve des pratiques informelles dans la cité portuaire de San Pedro (Côte d'Ivoire)	<b>228</b>
N'Guessan Séraphin BOHOUSOU Amin Prisca KOFFI Atsé Calvin YAPI	Offre éducative privée et accessibilité économique des ménages à l'enseignement secondaire dans la ville de Gagnoa (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)	<b>240</b>
Guy M. E. AFFORO Yao J-Aimé ASSUÉ Brou Émile KOFFI	Entrepreneuriat des femmes face à la pauvreté dans l'espace rural de la commune de Tiassalé (Côte d'Ivoire)	<b>252</b>
Abdoul G. KABA Mamadi KANTE Aboubacar SOUMAH	« Participation citoyenne et gouvernance locale en Guinée : cas de la commune urbaine de Siguiri en illustration ».	<b>265</b>

Seydou DIARRA Didier K. KONAN K. Issa SORO N. ASSI-KAUDJHIS	Gouvernance décentralisée face au défi du développement à Songon : quelle efficacité de la finance communale ?	<b>281</b>
T. Maximin SOMDA Jean Paulin KI Joël DABIRÉ Patrice TOE	Perceptions sociales et mécanismes de préservation et de protection par les villages de Konrombere et de Tani du corridor forestier de la boucle du Mouhoun au Burkina Faso	<b>296</b>
Georges KOUAME	Regroupement des villages, gouvernance foncière et conflits territoriaux dans la sous-préfecture de N'Guessankro, dans le département de Béoumi (Centre de la Côte d'Ivoire).	<b>309</b>
Estelle Zuo Epse DIATE	Impacts socio-économiques des activités touristiques dans le développement de la ville de Ferkessédougou (Côte d'Ivoire)	<b>320</b>
Akoissi I. Natacha YAO-ASSAHI Kouassi Paul ANOH Yapo B. OSSEY	Gestion des risques industriels à Abidjan sud : une faible implication des acteurs en question	<b>331</b>
Etelly N. KOUADIO Ali DIARRA	Stratégie de résilience à la problématique d'accès aux ressources en eau en milieu rural dans le bassin de la Lobo (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire).	<b>348</b>
Célestin D. NIAMA	La décentralisation ou gouvernance locale en République du Congo : une pratique à l'envers (1992-2022)	<b>361</b>
El Hadji Rawane BA	Territorialisation des Objectifs de Développement Durable (ODD) au Sénégal : quand le global l'emporte sur le local dans les communes de Parcelles Assainies (PA) et Gueule Tapee-Fass-Colobane (GTFC)	<b>372</b>
TANOAH A. Fernand BIKPO-KOFFIE C. YASSI Gilbert Assi	Gestion des déchets scolaires et dégradation de l'environnement des lycées publics d'Abobo	<b>390</b>
Solenko Gnenda	Évolution institutionnelle du Togo de 1991 à nos jours : entre ruptures et continuités, le jeu des acteurs	<b>398</b>
Koffi Landry DIBY Brou Émile KOFFI Yao J-Aimé ASSUÉ	Impacts de la dynamique territoriale sur la gestion foncière rurale dans le département de Bouaflé (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)	<b>409</b>

## **Le leadership des organisations syndicales « solidaires » à l'épreuve de la gouvernance hybride des espaces de copropriété dans les quartiers d'habitat social à Abidjan**

### **The leadership of "solidarity" union organizations put to the test of hybrid governance of co-ownership spaces in social housing neighborhoods in Abidjan**

**Sylvestre Bouhi TCHAN BI**

*Enseignant-Chercheur, Assistant,*

*Membre du LAASSE (Laboratoire de Sociologie Economique et D'Anthropologie des Appartenances Symboliques)*

*Université Alassane Ouattara-Bouaké (Côte d'Ivoire), mail : [tchanbisly@gmail.com](mailto:tchanbisly@gmail.com)*

*Tel : 0749491771/0500232620*

**MEITE Youssouf**

*Enseignant-Chercheur, Maitre-Assistant,*

*Membre du LAASSE (Laboratoire de Sociologie Economique et D'Anthropologie des Appartenances Symboliques)*

*Université Felix Houphouët Boigny, Abidjan-Cocody (Côte d'Ivoire), mail :*

*[meyouss@gmail.com](mailto:meyouss@gmail.com)*

*Tel : 0757357657/0141187070*

#### **Résumé**

Dans les quartiers d'habitat social à Abidjan, un constat se dégage avec acuité. Il est observé une gouvernance hybride des espaces de copropriété en dépit du renforcement du cadre normatif et institutionnel visant à donner plus de pouvoir (légalité) aux syndicats de copropriété. La gouvernance hybride traduit la coprésence de plusieurs légitimités (mairies, colocataires, sociétés immobilières) dans le système local de régulation des équipements de la copropriété (espaces verts, parkings, ascenseurs, espaces de jeux et divertissements). Ceci met en péril leur gestion et témoigne de la difficulté à instituer une réelle économie sociale et solidaire sectorielle. Cet article vise donc à analyser les facteurs qui sous-tendent la fragilisation du leadership associatif local dans la gouvernance des espaces relevant de la copropriété. À travers une approche qualitative, l'étude fait une exploration dans les quartiers à habitat social de la SICOGI dans les communes de Yopougon et Treichville à Abidjan. Les entretiens individuels et le focus group ont été utilisés comme stratégies de collecte des données. Une analyse de contenu thématique a permis de déboucher sur deux résultats: d'une part, l'influence du capital symbolique et juridique et d'autre part, la mobilisation du capital politique par des acteurs étatiques comme moteurs de la fragilisation du leadership des syndicats de copropriété.

**Mots clés :** Leadership associatif, économie sociale et solidaire, gouvernance hybride, capital juridique, capital politique

#### **Summary**

In Abidjan's social housing neighborhoods, a clear observation emerges. Hybrid governance of co-ownership spaces is observed despite the strengthening of the regulatory and institutional framework aimed at giving more power (legality) to co-ownership trustees. Hybrid governance reflects the co-presence of several legitimacies (town halls, co-tenants, real estate companies) in the local system for regulating co-ownership facilities (green spaces, parking lots, elevators, play and entertainment areas). This jeopardizes their management and demonstrates the difficulty of

establishing a genuine sectoral social and solidarity economy. This article therefore aims to analyze the factors underlying the weakening of local associative leadership in the governance of co-ownership spaces. Through a qualitative approach, the study explores the social housing neighborhoods of SICOI in the municipalities of Yopougon and Treichville in Abidjan. Individual interviews and focus groups were used as data collection strategies. A thematic content analysis led to two results: on the one hand, the influence of symbolic and legal capital on the one hand and the mobilization of political capital on the other hand, by state actors as drivers of the weakening of the leadership of co-ownership trustees.

**Keywords:** Associative leadership, social and solidarity economy, hybrid governance, legal capital, political capital

## Introduction

L'économie sociale et solidaire (ESS) s'inscrit dans une histoire ancienne qui associe à la fois des traditions coopératives, mutualistes et associatives, par lesquelles les communautés agissent pour trouver des solutions à des problèmes sociaux et sociétaux auxquels elles sont confrontées (J.L. Laville 2007 ; T. Duverger, 2016). L'ESS est également un ensemble d'initiatives qui s'inscrivent dans une dimension de charité et d'entraide par laquelle des individus ou groupes s'efforcent d'améliorer les conditions de vies d'autres personnes (P. Frémeaux, 2012). Cet objet social des organisations de l'ESS s'inscrit en cohérence avec l'idée d'un développement durable qui prend en compte les dimensions économiques, sociales et environnementales de l'activité humaine (S. Mariaux, 2019). Dans le cadre de cette étude, les associations syndicales de copropriété (appelées syndic) se positionnent comme des organisations de l'ESS en ce sens qu'elles font valoir les principes de participation démocratique dans la gouvernance des parties communes des groupements immobiliers en particulier en gérant les conflits et en apportant des solutions aux préoccupations collectives des copropriétaires. De même, les syndic sont considérés comme des organisations de l'ESS car elles sont constituées au sein des quartiers à habitat social à l'effet de réguler le patrimoine collectif relevant de la copropriété, notamment les espaces verts, les parkings, ascenseurs, la salubrité des espaces communs dans une logique de solidarité, d'entraide sociale et de préservation de leur environnement immédiat.

Sur le plan légal, les syndic de copropriété sont institués par l'État dans les ensembles immobiliers par le Décret n°2013-225 du 22 mars 2013 portant réglementation du Statut de la Copropriété<sup>1</sup>. Ce décret définit les normes qui régissent le statut de la copropriété et jette les bases juridiques de leur existence. À cet effet, en vertu de l'article 8 dudit décret, le syndic a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. À ce titre, il prend l'initiative de toutes actions relatives aux parties communes susceptibles de concourir à l'obtention d'un bon cadre de vie. Il s'agit entre autres de s'approprier les éléments d'équipements communs, de gérer et d'entretenir les espaces verts, voies et ouvrages communs, de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages communs et voiries.

La création des syndic de copropriété a été favorisée par la réalisation de vastes programmes immobiliers par des sociétés d'État. En effet, l'État de Côte d'Ivoire a mis en place des sociétés de promotion immobilière publiques telles la Société ivoirienne de construction et de gestion immobilière (SICOI) devenue par la suite l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)<sup>2</sup>, la Société de Gestion Financière et de l'Habitat (SOGEFIHA)<sup>3</sup> et a soutenu le Groupement Foncier de Côte

<sup>1</sup> [https://www.droitci.info/files/215.03.13-Decret-du-22-mars-2013\\_Copropriete.pdf](https://www.droitci.info/files/215.03.13-Decret-du-22-mars-2013_Copropriete.pdf).

<sup>2</sup> La société d'État dénommée Agence nationale de l'habitat (ANHA) remplace la Société ivoirienne de construction et de gestion immobilière (SICOI) en vertu du décret n° 2021-864 du 15 décembre 2021 portant transformation de la SICOI en une société d'état dénommée Agence Nationale de l'Habitat. Cette nouvelle structure, chargée de la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitat a pour mission de favoriser l'accès au logement à des coûts d'acquisition ou de location compétitifs à tous les ménages et de veiller à l'amélioration de l'entretien du cadre de vie. La SICOI avait été créé en 1962, au lendemain de l'indépendance de la Côte d'Ivoire.

<sup>3</sup> C'est en 1963 qu'a été créé, la Société de gestion et de financement de l'habitat (SOGEFIHA), une société d'État. Elle devient, avec la SICOI, les acteurs principaux de la politique d'habitats sociaux avec comme articulation, la location-vente. La dissolution de la SOGEFIHA a été prononcée par le décret n° 95-390 du 13 avril 1995 modifiant le décret n° 86-333 du 22 mai 1986 portant dissolution, mise en liquidation et dévolution du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé « SOCIÉTÉ DE GESTION FINANCIÈRE DE L'HABITAT » (SOGEFIHA).

d'Ivoire (GFCEI)<sup>4</sup> pour le compte du secteur privé. Celles-ci ont permis la réalisation de milliers de logements (économiques, de moyen standing) aussi bien à Abidjan que dans certaines localités de l'intérieur du pays (DSRP, 2009, p.65)<sup>5</sup>. Ces habitats appelés logements "sociaux" prennent fréquemment la forme de grands lotissements comptant de nombreux logements en bande de plain-pied. Ainsi, le renforcement du cadre normatif et institutionnel des syndicats de propriété vise à leur donner plus de pouvoir dans la gouvernance et le contrôle du patrimoine collectif de la copropriété. Étant des organisations de l'ESS, ils constituent des « périmètres de solidarité » permettant la mise en œuvre d'actions collectives fondées sur la réciprocité et l'engagement volontaire (B. Enjolras 2005). À ce titre, ils sont des acteurs clés qui ne sont soumis, ni au contrôle de l'État, ni à la loi du marché (J. Stoessel, M. Blanc ; 2021).

Deux quartiers résidentiels à Abidjan ont servi de sites pour l'enquête de terrain<sup>6</sup>. Il s'agit des quartiers SICOI à Yopougon et SICOI-Treichville. Ces sites ont été choisis pour leur caractère symbolique et historique dans la politique des logements sociaux en Côte d'Ivoire des années 1960, marquant le début de vastes opérations de constructions de quartiers résidentiels à Abidjan et dans les villes de l'intérieur du pays. Les constats de terrain révèlent que les syndicats de copropriété ne parviennent pas à maintenir leur leadership dans le processus de gouvernance des espaces communs relevant de la copropriété. Les interférences des pouvoirs publics (collectivités locales notamment) dans le contrôle, la gestion de ces équipements et le règlement de conflits entre copropriétaires pour leurs usages sont de nature à réduire l'influence et l'action des syndicats dans la gouvernance hybride des espaces et des équipements communs. La gouvernance hybride qui prévaut dans ces syndicats assure à la fois des missions de politiques publiques (politique de l'habitat, de la salubrité urbaine) et celles des investisseurs privés (le maintien et la préservation des bâtiments, propriétés privées et autres installations techniques). Les différents groupes en présence (promotion immobilière, en l'occurrence la SICOI, la mairie) font prévaloir leurs intérêts particuliers mais aussi leur capital symbolique. La gouvernance hybride s'accompagne de nouveaux défis car elle associe nécessairement des questions juridiques, organisationnelles, financières et fiscales. La question principale qui se dégage est la suivante : comment le recours au capital symbolique des pouvoirs publics influence-t-il le leadership des syndicats de copropriété dans la gouvernance hybride des équipements et espaces communs des quartiers à habitat social ? En d'autres termes, qu'est-ce qui explique les limites de la gouvernance hybride de ces organisations ? À cette question centrale, sont rattachées les questions spécifiques suivantes : Comment le recours au capital juridique par la SICOI lui confère-t-il un pouvoir de décision dans la gouvernance des syndicats des quartiers à habitat social à Abidjan ? Comment la mobilisation du capital politique par les mairies influence-t-elle le fonctionnement des syndicats de ces quartiers ?

À travers les enquêtes (entretiens individuels et collectifs) réalisés auprès des principaux acteurs d'animation des syndicats, l'objectif général de l'article est d'analyser le recours aux deux formes de capital symbolique (capital juridique et capital politique) par l'État dans le système de gouvernance des syndicats des quartiers à habitat social. Le recours à ces formes de capital apparaît comme un facteur de déstabilisation et de réduction du leadership local de ces organisations dans leur mission de contrôle du patrimoine collectif des logements sociaux. Cela dénote des limites de la gouvernance hybride de ces organisations de l'ESS, dont le principe démocratique et de liberté vis-à-vis de l'État est remis en cause. L'objectif étant donc de rendre compte des modes de coordination des actions des syndicats de copropriété dans le cadre de la gouvernance hybride de ces espaces. De manière spécifique, il s'agit de mieux appréhender les ressources que chaque acteur mobilise pour influencer les décisions en sa faveur dans le cadre de la gouvernance des espaces de copropriété, également, saisir les enjeux qui sous-tendent les actions collectives des acteurs dans le système de gouvernance.

---

<sup>4</sup> Une structure créée depuis 1955, Groupement Foncier de Côte d'Ivoire (GFCEI) est dévoué à la construction de biens immobiliers. Elle agit en tant que promotrice immobilière

<sup>5</sup> Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté : [https://www.gouv.ci/doc/DSRP\\_FINAL%20RCI\\_Def.pdf](https://www.gouv.ci/doc/DSRP_FINAL%20RCI_Def.pdf)

<sup>6</sup> les enquêtes qui comprennent l'observation, les entretiens individuels et collectifs ont eu lieu entre mars et septembre 2017

## 1-Méthodologie

### 1-1-Présentation des sites à l'étude

Cette étude se déroule dans les quartiers SICOGI à Abidjan précisément dans les communes de Yopougon et de Treichville qui ont abrité de nombreux programmes de logements sociaux (SICOGI, SOGEFIA). Des années 1960 au lendemain de l'indépendance et jusque dans les années 1980, les programmes de logements économiques ont produit des habitats et des ensembles résidentiels beaucoup plus diversifiés qui ont directement concerné quelques communes de la ville d'Abidjan, notamment les communes de Cocody, Port-Bouët, Abobo, Treichville etc.

La commune de Yopougon, surnommée *Yop City* ou *Poy*, est l'une des treize communes du District d'Abidjan<sup>7</sup>. Avec une population de 1 571 065 habitants en 2021 (RGPH 2021), Yopougon est la plus grande commune d'Abidjan, mais aussi du pays. Réputée pour son ambiance populaire et ses nombreux maquis<sup>8</sup>, cette commune joue un rôle important dans la ville d'Abidjan en tant que quartier résidentiel mais aussi industriel. Elle compte en effet deux zones industrielles et recevra bientôt l'extension du port autonome d'Abidjan (P.A.A). La commune est aussi connue pour ses nombreux quartiers précaires tels que « *Sicoboïs* » ou « *Yao Sehi* », qui contrastent avec les quartiers résidentiels d'appartements, de villas et de maisons basses (SICOGI, Sogefiha, quartier millionnaire). En 1970, le champ de *Yopou*, d'où le nom Yopougon qui lui a été attribué, est choisi pour abriter l'extension de la ville d'Abidjan et la mise en œuvre des programmes de l'État en matière de logements sociaux. Yopougon devient ainsi l'une des communes ou les logements de qualité « économique » dominant très largement l'ensemble de l'habitat. Cette concentration est expliquée par l'importance du nombre d'opérations et de logements construits dans cette commune, principalement destinés aux employés de l'État et aux classes moyennes-inférieures (René Parenteau et François Charbonneau 1992).

Le choix s'est porté sur la SICOGI de Yopougon selon le critère d'ancienneté. En effet, la SICOGI-Yopougon fait partie des premiers sites à être construits dans le cadre des programmes de logements sociaux du gouvernement ivoirien dans les années 1970. Les logements de ce site ont été réalisés de 1960 à 1980 avec d'autres programmes de logements sociaux afin d'héberger et loger les ouvriers, travailleurs et cadres moyens avec des revenus modestes. Il est constitué de 12 quartiers, à savoir de SICOGI 1 jusqu'à SICOGI 12. Le quartier SICOGI est également un quartier essentiellement composé d'habitats moyens, communément appelés logements sociaux ou quartiers dits d'habitats économiques. Il comprend plusieurs espaces communs et de copropriété, qui aujourd'hui, sont des espaces de loisirs dont la plupart sont transformés en maquis et les rues transformées en aires de jeux pour les jeunes, les espaces conventionnels de jeux étant transformés en lieu de petits commerces. Aussi, logements et commerces sont souvent jumelés sur une même parcelle, de sorte que des baraques servent pour ces petits commerces, mais aussi elles servent de dortoirs et de fumeurs parfois.

La commune de Treichville

Treichville est l'une des 13 communes du District d'Abidjan située sur l'île de Petit-Bassam, avec les communes de Marcory et Koumassi. En 2021, sa population est estimée à 106 552 habitants (RGPH 2021). Elle doit son nom à Treich-Laplène, premier explorateur et premier administrateur de la Côte d'Ivoire, considéré comme son fondateur. Avec l'ouverture du port en 1951, Treichville devient le principal pôle de développement de la cité où s'installent les entrepôts et industries dans les quartiers de la Zone I, II et III. Le type d'habitat le plus courant est l'habitat évolutif ou « cours commune », où logent les ménages les plus modestes. Au fil des années, elle se transforme en commune commerciale mais également commune dortoir pour les nombreux

<sup>7</sup> Abidjan est la capitale économique ivoirienne, la ville compte 5 616 633 habitants dans les 422 km<sup>2</sup> de l'ancienne ville d'Abidjan (les 10 communes), et 6 321 017 habitants dans les 2 119 km<sup>2</sup> du District Autonome d'Abidjan au recensement de 2021, soit 21,5 % de la population du pays (RGPH 2021). Ce district (13 communes) fut créé en 2011 par un décret n°2011-263 du 28 septembre portant *organisation du territoire national en districts et régions*, puis son statut fut précisé par une loi n° 2014-453 du 05 août 2014 portant *statut du District Autonome d'Abidjan*.

<sup>8</sup> Un maquis désigne en Afrique francophone un type de restaurant, en particulier en Côte d'Ivoire. Les maquis sont, avant tout, des lieux de restauration très populaires. En plus d'une fonction de restauration, il assure également une fonction sociale, devenant lieu de rencontre, de débat et d'échange, voire point de rassemblement

travailleurs. Cette commune historique, à l'instar des autres communes d'Abidjan, bénéficiera d'un nouveau style de construction collective, les HLM (Habitation à Loyer Modéré), en vue d'héberger les nombreux travailleurs et leur famille qui voulaient s'y installer. Les différentes sociétés immobilières de l'État (SICOGI, SOGEFIHA, SOPIM) y ont réalisé plusieurs cités depuis les années 1960 : Arras 1, 2, 3 et 4, la Tour SICOGI à l'Avenue 2, La cité SOPIM, Cité policière, Cité Ran, Cité Douanes etc...

La Cité SICOGI avenue 2, se situe à l'angle du grand marché et de la Mairie. Cette cité qui est le site d'enquête est constituée de quatre (4) bâtiments : opérations Treichville kiosque Midi (1968) ; Treichville Levant (1968) ; Treichville Septentrion (1967) ; Treichville Tour (1967). Il convient de rappeler que les travaux de construction de la cité ont démarré en 1962 pour s'achever en 1967, date de l'arrivée des premiers résidents. L'état des bâtiments, des installations techniques et des espaces communs sont assez dégradés notamment les canalisations. Cette dégradation de la cité est due, en grande partie, au départ en 1985 de la société SICOGI qui a remis les clés aux habitants. Depuis cette date, le syndic de copropriété de l'ensemble des bâtiments ne fonctionnant plus, chaque bâtiment ayant son responsable et donc son syndic.

### **1-2-Collecte des données**

L'étude est essentiellement qualitative. Pour se faire, elle s'est appuyée sur l'observation directe, l'entretien individuel et le focus group comme techniques de collecte des données. Dès lors, les outils tels que la grille d'observation et le guide d'entretien se sont avérés nécessaires pour le recueil des informations.

L'étape dite de pré-enquête a été menée. Elle a été une sorte de phase exploratoire pour découvrir notre champs d'investigation avant l'administration de notre guide d'entretien. Ainsi, a-t-elle permis de prendre connaissance des espaces à l'étude, de cerner le contexte en situation réelle et d'identifier les principaux acteurs de la gouvernance hybride des syndics des deux sites, leur statut et leur position les uns par rapports aux autres. Elle nous a permis de mieux élaborer les critères de sélection en concentrant les efforts vers les secteurs d'habitation au sein desquels l'on constate une dynamique des activités économiques sur les espaces en commun notamment, les parkings, espaces verts, places publiques. Les quartiers SICOGI Yopougon et Treichville ont été choisis car le modèle d'organisation fait état de l'existence d'un syndicat des copropriétaires, d'une association des jeunes, de la présence d'un cahier de charges, l'existence d'un comité de gestion de quartier installé par les mairies. Selon un agent de mairie interrogé, « *ce comité fait office des "yeux" et des "oreilles" du maire* ». Le champ social de l'étude se compose des catégories d'acteurs institutionnels, d'acteurs opérationnels, d'organisations syndicales de quartiers, de comités de gestion de quartier et de copropriétaires.

Au niveau des acteurs institutionnels, nous avons :

- Le ministère de la construction et de l'urbanisme, plus précisément le service de la copropriété et de l'habitat (1) ;
- Les mairies des différentes communes à l'étude: (1) responsable du service occupation du domaine public de la mairie de Yopougon et (1) responsable des services techniques de la mairie de Treichville.
- la SICOGI avec (1) responsable du service urbanisme de la société

Pour ces acteurs institutionnels de premier plan, le cadre institutionnel et règlementaire leur accorde une place importante dans le fonctionnement des syndics. D'où tout l'intérêt et l'importance de les associer aux entretiens individuels de cette étude. Sur notre sollicitation, ces personnes ont été désignées par leur structure respective. Une personne ressource considérée dans le cadre de cette étude comme un expert dont les connaissances, l'expérience et les pratiques peuvent éclairer sur le sujet.

- les organisations syndicales de quartier avec (8) dont 4 à Yopougon et 4 à Treichville
- les comités de gestion de quartier avec (3) : 2 à Yopougon et 1 à Treichville
- Copropriété avec (5): 2 à Yopougon et 3 à Treichville.

Pour ces différentes catégories d'acteurs, le choix et le nombre des participants se sont basés sur l'échantillonnage raisonné : leur rôle supposé dans le fonctionnement et les prises de décisions,

leur disponibilité pour participer aux entretiens et leur connaissance et maîtrise du sujet. Les participants ont été sélectionnés selon ces critères d'éligibilité ci-dessus énumérés. Ce type d'échantillonnage non probabiliste a permis de collecter des données qualitatives qui permettent de mieux comprendre le sujet et d'obtenir des résultats précis. Les personnes ont été interrogées sur la base de leur volonté à participer à l'enquête et de leur responsabilité respective. Par l'approche boule de neige, les premières personnes ou groupe de personnes rencontrées ont permis de sélectionner les autres interlocuteurs (les membres de leur association syndicale ou les habitants les plus anciens du quartier) par recommandation. Cette approche a permis de dégager d'une part, le système ou la nature des relations existant entre les copropriétaires et leur syndic de copropriété, ensuite les rapports entre les syndics de copropriété et les collectivités territoriales (CGQ) dans la gouvernance des espaces de copropriété d'autre part (P. N'da, 2006, p.107).

L'analyse de contenu thématique a servi à dégager les différentes parties des résultats. En effet, il s'est agi de découper transversalement ce qui, d'un entretien à l'autre, se réfère au même thème (les pratiques de gouvernance des acteurs sociaux) à l'effet de minimiser la singularité des discours des acteurs et de rechercher la cohérence thématique inter-entretien en fonction des objectifs de recherches exprimés (A. Blanchet, A. Gotman, p.99). Ces résultats sont par conséquent analysés sous le prisme de la théorie du capital symbolique (capital juridique) de P. Bourdieu (1998, 1980). L'analyse a aussi un ancrage théorique dans l'approche conceptuelle du capital symbolique tel que revisité par F. Matonti et F. Poupeau (2004, p.8). Ces auteurs approfondissent l'analyse du capital symbolique de Bourdieu à travers l'élaboration de nouvelles approches conceptuelles telles que : le capital militant et le capital politique. Dans le cadre de cette étude, ces résultats attestent de l'influence du capital symbolique (juridique et politique) sur les règles locales et permettent d'illustrer de l'impact de ce capital sur le leadership des associations syndicales de copropriété.

## 2-Résultats

L'analyse des données montre que le capital symbolique détenu par les pouvoirs publics constitue une ressource d'influence du leadership des associations syndicales de copropriété dans la gouvernance des parties communes des habitations. Le recours à ce type de capital social matérialise une gouvernance hybride dans le système de gestion local. Il est défini comme le volume de reconnaissance, de légitimité et de consécration accumulé par un agent social au sein de son champ d'appartenance qu'il peut mobiliser pour atteindre un but précis (Bourdieu, 1980, Baker 1990 ; Cousin, Bruno et Sébastien Chauvin ,2010). De même, il ressort que le capital juridique et le capital politique sont les nouvelles règles que les pouvoirs publics font interférer dans la gestion locale des infrastructures des logements sociaux.

### ***2-1-Le capital juridique comme ressource d'influence du leadership associatif local***

Le capital juridique est une forme objectivée et codifiée du capital symbolique. Ce type de capital désigne les structures juridico-administratives qui sont constitutives de l'État. Dans cette étude, ce capital est mobilisé par la SICOGI en tant que structure étatique de gestion immobilière, ce qui lui confère une source de pouvoir dans le processus de gestion de la copropriété dans les quartiers d'habitat social. Ce capital fabrique l'autorité de la société immobilière sur la gestion des syndics de copropriété et l'ensemble des copropriétaires. Elle (la SICOGI) a, en sa possession, des huissiers de justice, les notaires, la maîtrise et le maniement des textes règlementaires de la copropriété. Cet arsenal juridique est utilisé comme une ressource sociale de la réappropriation des espaces communs à l'ensemble des copropriétaires. Lesquels espaces (parkings, espaces verts, espaces publics) font l'objet d'une réattribution à des opérateurs économiques<sup>9</sup>, ce qui permet à la SICOGI de mobiliser des rentes additionnelles sur les activités menées sur ces espaces. Cet arsenal juridique est aussi un moyen pour réduire le champ d'action et la capacité

<sup>9</sup> Le terme d'opérateur économique recouvre à la fois les notions d'entrepreneur, de fournisseur et de prestataire de services. Il s'agit donc de toute personne physique ou morale ou tout groupement de personnes doté ou non de la personnalité morale, qui offre sur le marché la réalisation de travaux ou d'ouvrages, la fourniture de produits ou la prestation de services.

des syndicats de copropriété dans leur fonctionnement en tant qu'organisations d'ESS et la mobilisation de ressources financières issues de ces espaces communs.

En effet, la SICOI exerce son influence sur les habitants des logements de type VPL (vente du patrimoine Locatif)<sup>10</sup> qui représentent 80% de l'ensemble et les logements de type PL (Patrimoine locatif)<sup>11</sup> avec 20%. Notons que les logements VPL sont sortis du patrimoine de la SICOI du fait de la rupture de la relation marchande avec les locataires devenus propriétaires. Les logements PL sont encore dans le patrimoine de l'entreprise du fait de l'existence de la relation marchande avec ces derniers. Les espaces qui abritent les logements PL sont définis par la SICOI comme des réserves bâties<sup>12</sup>.

Premièrement, il existe des relations de déni entre la SICOI et les propriétaires des VPL relativement à la possession de la propriété foncière. En effet, le titre de propriété acquis par les anciens locataires leur donne le sentiment de l'acquisition du titre foncier sans que cela ne soit matérialisé par un document officiel. Cet état de fait crée l'incertitude chez les propriétaires de logements. Dès lors, la SICOI a recours au capital juridique en vue de faire prévaloir son contrôle sur la propriété foncière des logements VPL, ce qui se traduit par son influence sur la réappropriation des équipements communs de ces cités. De même, il convient de préciser que la SICOI peut procéder à la récupération de certains espaces de proximité (espaces de jeux, espaces de manifestations) qu'elle concède à des entreprises privées. Ce capital juridique activé par la SICOI est en fait un moteur de l'amenuisement du pouvoir des syndicats de copropriété dans leur rôle pour la préservation de l'intérêt collectif des copropriétaires, comme l'attestent les propos d'un responsable de la SICOI :

« Quand on construit dans les cités, on peut laisser des réserves, on peut laisser un espace où à la longue, on peut utiliser pour faire autre chose. Le terrain est à notre nom, et puis les gens viennent habiter. Ce sont des propriétaires ; l'espace est là, leurs enfants viennent jouer sur l'espace, ils jouent chaque fois au football là, et puis un matin, quand on a besoin pour faire une opération, et qu'on veut récupérer l'espace, cela devient un conflit entre nous et les riverains, puisqu'ils se disent que l'espace est là, il y a longtemps qu'ils habitent près de cela et qui se trouve dans leur quartier et donc ça les appartient. Or, il y a longtemps, nous on a laissé là pour pouvoir les utiliser plus tard, mais bon, ce sont des choses qui ne vont pas trop loin parce qu'on a notre titre de propriété, on arrive toujours à les récupérer. »

Propos d'un responsable du service foncier à la SICOI, entretien réalisé en mars 2017.

Deuxièmement, le conflit social matérialise la nature des rapports entre la SICOI et les locataires des PL. En effet, ces derniers se construisent comme des propriétaires de ces logements à travers le *mythe du loyer amorti*. Le mythe du loyer amorti viendrait de l'idée selon laquelle, le premier président de la République, Félix-Houphouët Boigny aurait demandé à la SICOI, lors d'un discours politique, de céder les logements aux habitants ayant plus de 10 années de location. De fait, après une décennie de location, certains d'entre eux refusent de payer les loyers à la SICOI. Mieux, ceux dont les résidences jouxtent les espaces communs se donnent le droit d'usage sur ces espaces pour y exercer des activités commerciales. La SICOI, considérant ces espaces comme des réserves bâties, mobilise son capital juridique (à travers les services des huissiers de justice, des notaires) comme des ressources dissuasives pour l'expulsion des locataires réfractaires. En définitive, ce capital juridique se transforme en une ressource de négociation des taxes fixées sur les activités menées par certains copropriétaires sur les espaces communs. Elle parvient donc à imposer une taxe négociée sur le loyer en fonction du nombre de magasins sur les espaces en commun. Cette situation limite donc la capacité des syndicats de copropriété à voler au secours des autres copropriétaires qui sont privés de leur droit de jouissance sur ces espaces communs. Ce qui traduit la désolidarisation entre les membres de ces

<sup>10</sup> Vente du patrimoine Locatif : La location-vente, que l'on appelle également location-accession, permet d'accéder progressivement à la propriété. C'est un contrat par lequel le propriétaire d'un bien le loue à une personne qui, à l'expiration des paiements échelonnés, en devient propriétaire avec la cession (vente) du bien au locataire.

<sup>11</sup> Patrimoine Locatif : ici il s'agit d'une opération de location simple sans option de d'achat de la part des locataires (vente pour l'entreprise immobilière).

<sup>12</sup> Les réserves bâties sont des patrimoines fonciers nus qui appartiendraient à l'Etat et sont susceptibles d'être récupérés plus tard par la SICOI aux fins d'une mise en valeur

organisations sociales dans le maintien en l'état de ces équipements et à contribuer à l'amélioration continue de l'ensemble d'habitation d'un point de vue social, économique et environnemental.

Deux propos distincts recueillis lors des entretiens témoignent de ces rapports conflictuels :

« Et puis arrivé un certain moment, la SICOI a vendu les maisons, et puis les maisons basses là, c'est location simple, c'est ce qui a été augmenté pour passer à 25000fcfa. Et les 25000fcfa, c'est quand tu n'as pas de magasin, sinon quand tu as un magasin, c'est 5000fcfa de plus, donc si tu as 5 magasins en plus des 25000fcfa, c'est 25000fcfa encore que tu vas payer. Il y a un huissier même qui est passé de cour en cour pour compter les magasins là. Si tu as 10 magasins, il faut faire 50 000fcfa + 25000fcfa... Ils ont dit que si tu ne viens pas payer, ils vont te chasser et puis, ils vont te chasser vraiment et le syndicat ne va rien dire, il n'existe que de nom ici. (...) »

Propos d'un habitant, membre du syndic SICOI Yopougon, avril 2017

« Vous voyez, les magasins pullulent tout autour de nous, en fait ce sont des maisons, ce ne sont pas des magasins, ce sont des logements qui ont été transformés, comme je le disais, des espaces qui devraient servir d'aires de jeux ont été transformés puisqu'il n'y avait plus de contrôle du fait de l'inexistence des syndicats de copropriété... Donc les gens ont construit des magasins... Bon maintenant, la SICOI, quand elle arrive, ceux qui étaient dans une pièce, deux pièces, aujourd'hui, ils se retrouvent à quatre pièces, donc moi aussi je vais agir en conséquence... » Propos d'un agent de la SICOI sur le terrain de Treichville, avril 2017.

La détention de ce capital symbolique confère un pouvoir dans le champ des rapports sociaux entre les différents acteurs. À ce titre, l'État, à travers la SICOI, qui incarne l'aboutissement d'un processus de concentration de différents types d'espèces de capitaux est, selon M. Weber cité par P. Bourdieu (1998), une communauté humaine qui revendique avec succès le monopole de l'usage légitime de la violence physique et symbolique sur un territoire déterminé. Un autre organe étatique utilise également la même stratégie pour légitimer son pouvoir politique au niveau de la gestion de ces quartiers en ayant recours à une autre forme de capital symbolique : le capital politique. Il s'agit des mairies qui utilisent le capital politique comme ressource sociale d'influence du leadership des syndicats de copropriété dans la gouvernance des espaces communs (espaces verts, aires de jeux, parkings, ascenseurs).

## **2-2-Le recours au capital politique et déconstruction du leadership associatif local**

Dans cette partie, il s'agit de mettre en exergue, comment le recours au capital politique permet d'exercer une influence dans les relations entre les collectivités territoriales et les syndicats de copropriété. Elle s'attèle à élucider comment les mairies utilisent ce capital comme stratégie de captation des ressources électorales. Il convient de rappeler que le capital politique peut être considéré comme : « *une forme de capital symbolique, crédit fondé sur les innombrables opérations de crédit par lesquelles les agents confèrent à une personne socialement désignée comme digne de créance, les pouvoirs même qu'ils lui reconnaissent avec pour enjeu essentiel d'accumuler le crédit et d'éviter le discrédit.* » (F. Matonti et F. Poupeau, 2004, p.8).

Il faut dire que le cahier de charges des groupes à habitat social des ensembles immobiliers de la SICOI à Yopougon et Treichville désigne les associations syndicales de quartier comme acteur légal de la gouvernance des espaces de copropriété. Ce dispositif institutionnel de gestion de quartier oriente le fonctionnement de ces associations locales sous le modèle des organisations d'économie sociale et solidaire. En effet, leur objet social est le contrôle et la préservation de la jouissance collective des équipements communs à l'ensemble du groupe d'habitation. Pour se faire, le syndic des copropriétaires est désigné comme le représentant de l'association des habitants. Il veille à l'application du cahier de charges et statue sur les éventuelles modifications de celui-ci. Il s'approprie les éléments d'équipements communs et fixe le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien des ouvrages et voiries communs et la recouvre. Ces différentes règles qui régissent l'organisation de ces cités fabriquent par ricochet, le leadership des syndicats de copropriété dans la gouvernance des espaces communs. L'analyse des données de terrain indique l'introduction de nouvelles règles dans ce système d'organisation local à savoir, la mobilisation du capital politique par les mairies par le truchement des comités

de gestion des quartiers (CGQ). Cela traduit une gouvernance hybride qui influence le leadership des syndicats de copropriété et déconstruit leur pouvoir sur le contrôle de ces espaces.

Le Comité de Gestion de Quartier (CGQ) est un acteur socialement désigné comme une instance de confiance des mairies. Cet acteur se voit conférer un pouvoir qu'on lui reconnaît dans la mesure où il est considéré comme le représentant direct de la mairie dans les quartiers d'habitat social. Le capital politique du CGQ est reconnu du fait du pouvoir nominatif qui lui est conféré par arrêté municipal. Cet arrêté porte le sceau de la délibération du conseil municipal n°74 CY/SG du 24/08/2001 portant création des comités de gestion des quartiers de la commune (CGQ).

En effet, une analyse transversale des données de l'enquête montre que des habitants de ces ensembles immobiliers sont cooptés par la mairie en raison de leur sensibilité politique en accointance avec celle du Maire. Ils sont installés à la tête de ces CGQ et sont sensés exercer les fonctions politiques de ce dernier dans ces quartiers. Ces acteurs que la mairie positionne à la tête doivent avoir certains attributs sociaux, notamment, une capacité de mobilisation lors des visites du Maire dans ces quartiers ainsi que pendant les jours électoraux. Ils constituent les « yeux » et les « oreilles » du Maire. À ce statut, est donc assigné le capital politique. Ce capital est activé comme une ressource d'évincement du leadership des associations syndicales locales sur le contrôle de la cité. Le CGQ est d'abord construit par la mairie comme un acteur qui participe à la mise en œuvre de la politique de gestion municipale dans ces quartiers. Ceux-ci doivent jouer un rôle d'interface entre les habitants et les autorités locales sur tous les problèmes rencontrés au niveau des quartiers, notamment la gestion et la protection des espaces de copropriété. Cependant, dans les rapports concrets, l'on note la prédominance des rapports politiques sur la gestion et la protection de ces espaces. De fait, les représentants CGQ utilisent leur capital politique conféré par la mairie, pour faire installer des opérateurs économiques sur ces espaces. Cela se fait au détriment de l'avis des associations syndicales. La fonction politique jouée par le CGQ domine la fonction d'organe de coercition des syndicats de copropriété. Ces syndicats de copropriété rencontrent, dès lors, des difficultés réelles à se constituer en tant que des organisations d'économie sociale et solidaire. C'est ainsi qu'ils n'arrivent pas à assurer leurs prérogatives vis-à-vis de leurs membres.

Le recours au capital politique dans le système de gestion locale par les pouvoirs publics fragilise le pouvoir des syndicats de copropriété à s'approprier les éléments d'équipements communs et de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion, d'entretien de ces ouvrages et voiries communs et la recouvrer. Cet état de fait limite leur capacité à résoudre les problèmes auxquels les copropriétaires sont confrontés, notamment les conflits entre copropriétaires pour la jouissance collective des équipements communs. Les CGQ s'inscrivent dans un rapport de concurrence avec les syndicats de copropriété par la tolérance des activités commerciales sur les aires de jeux, les parkings et les espaces verts de ces ensembles immobiliers. Ils contrôlent plutôt la relation politique et économique que ceux-ci doivent mener avec la mairie. Ces commerçants sont perçus à la fois comme une ressource électorale et des acteurs de génération de rentes commerciales pour celle-ci. En attestent les propos du responsable parcs et jardins de la mairie de Yopougon et du président des jeunes du quartier SICOGI dans la commune de Treichville :

« Il faut dire que le plus souvent, ce sont les représentants du CGQ qui participent à créer l'anarchie dans ces quartiers. Ils se prévalent souvent d'un titre qui les dépasse eux-mêmes. Ce n'est pas parce que le maire t'a mis là que tu vas te prendre pour le maire dans le quartier, tu n'es qu'un simple représentant de la mairie. Ce sont eux qui contribuent parfois à installer les commerçants n'importe comment sur les espaces verts. (...) Il faut dire que depuis 1995, les CGQ se faisaient par élection mais depuis 2015, ce n'est plus par élection parce que pendant les élections, ça a trop chauffé, c'est le RDR<sup>13</sup> qui gagne. Parce que la population

---

<sup>13</sup> Rassemblement des Républicains (RDR) est un parti politique ivoirien créé en septembre 1994. Ce parti accède au pouvoir d'État à l'issue des élections présidentielles de 2010. Le RDR a formé une coalition de partis politiques ivoiriens appelé Rassemblement des houpouëtistes pour la démocratie et la paix (abrégé en RHDP), fondée le 18 mai 2005 et transformée en parti le 16 juillet 2018.

même est mandingue, tu vois quand le maire donne les moyens, les balais, les brouettes, les lumières et tout cela lors des élections, le quartier ne le vote pas. On dit aha non, on dit prise en charge même, on met ça dans leurs mains. Donc depuis 2015, il n'y a plus d'élection, ce sont les nominations. »

Le responsable des parcs et jardins de la mairie de Yopougon, avril 2017

« L'organisation des jeunes, normalement, c'est apolitique, mais nous faisons la politique. Donc, il y a des actions du CGQ où le maire doit mettre son pion. Tout cela fragilise la gestion aussi de l'association syndicale qui existe et qui fonctionne. Bon, on va dire qu'ils n'ont pas de pouvoir sur les copropriétaires car chacun fait ce qu'il veut. »

Président des jeunes du quartier SICOGI dans la commune de Treichville, avril 2017

### 3-Discussion

Deux grandes parties structurent les résultats de l'étude. Il s'agit d'une part, de l'influence du capital juridique sur le leadership associatif local et d'autre part, de l'impact du capital politique sur la fragilisation de ce leadership associatif. Ces deux aspects des résultats révèlent les ressources sociales dont disposent les pouvoirs publics (État, mairies) comme de nouvelles règles pour influencer le leadership des syndicats de copropriété dans la gouvernance locale des espaces communs des quartiers à habitat social de la SICOGI.

#### **3.1. Le capital juridique : un révélateur du pouvoir étatique dans la gouvernance des espaces de copropriété**

La première partie de nos résultats montre une gouvernance hybride des espaces de copropriété. L'État octroie une partie de son pouvoir à la SICOGI qui, à travers le capital juridique (interprétation de textes et des lois relatives à la copropriété) régule les espaces de copropriété. Ce qui limite le contrôle des syndicats de copropriété sur ces espaces. Ce résultat approuve celui de Y. Meité (2014, p.170) sur le bicéphalisme dans la gouvernance de la mobilité urbaine à Abidjan. L'auteur mentionne qu'il existe plusieurs interventions directes et indirectes dans la gouvernance des transports urbains avec des responsabilités très fragmentées au niveau des organisations syndicales de gestion du transport, ce qui nuit à la mise en œuvre de politique globale et cohérente. Cela fait transparaître sur le plan opérationnel, affirme l'auteur, de plusieurs conflits de compétence entre les entités dont les sources proviennent des divergences d'interprétation des textes de loi.

Les résultats de F. Assalé, M. Toure (2020, p.54) sur l'appropriation des espaces publics par le commerce dans le district d'Abidjan viennent compléter ce premier résultat. En effet, les auteurs analysent l'ensemble des règles et des lois relatives à la gestion du domaine public comme des ressources symboliques de gouvernance des espaces publics. Selon eux, l'État mobilise ce dispositif institutionnel pour activer une gestion concertée à travers des négociations et des compromis entre les organisations sociales, gestionnaires de ces espaces et les occupants pour la réussite de l'ordre spatial.

Ce résultat permet également de confirmer les travaux de M. Crozier et E. Friedberg (1977) sur l'acteur et le système. Les auteurs analysent les mécanismes de génération du pouvoir des acteurs sociaux dans les systèmes d'organisation sociale. À cet effet, ils montrent que l'une des sources de la manifestation du pouvoir de l'acteur dans le système est l'utilisation des règles organisationnelles. Dans le cas d'espèce, la SICOGI utilise les règles organisationnelles pour infléchir le leadership des associations syndicales dans la gouvernance des espaces de copropriété.

#### **3.2. Le capital politique : entre domination et fragilisation sociale**

Le deuxième résultat démontre que les divergences de points de vue, l'ingérence politique (notamment à travers les CGQ) sont des facteurs de domination et de fragilisation du leadership des acteurs syndicaux et donc de l'efficacité de leurs actions (B. Enjolras, 2005 ; N. Richez-Battesti et Ph. Oswald, 2010 ; P. Frémeaux, 2012).

Ce résultat est confirmé par les travaux de P. Frémeaux (2012). Celui-ci s'est interrogé sur les facteurs de fragilisation du leadership des organisations de l'ESS. À la suite de cette interrogation,

l'auteur reconnaît que l'ESS regroupe des organisations profondément hétérogènes par la logique économique à laquelle elles obéissent. Mais son hétérogénéité apparaît également au vu de la diversité des intérêts qu'elles servent, des valeurs qu'elles portent, des biens et services qu'elles proposent et dispensent et de l'ingérence du politique dans la gouvernance locale.

Nos résultats qui posent les difficultés liées au modèle de gouvernance hybride dans les organisations de l'ESS, corroborent avec les réserves formulés dans les travaux de recherche de N. Richez-Battesti et Ph. Oswald (2010). Ces deux auteurs ont travaillé sur le modèle hybride d'organisation et de gouvernance dans le cadre d'une organisation basée sur un groupe de tourisme social. Leurs résultats indiquent que l'hybridation dénote de la capacité des parties prenantes à se nourrir mutuellement, à dépasser les frontières organisationnelles et fonctionnelles pour révéler et renforcer les ressorts de l'action et sa transformation dans le groupe pour la réalisation du projet social. Toutefois, ils notent que cette hybridation des modes de gouvernance entre plusieurs acteurs peut révéler un risque. Celui d'une disparition progressive de l'association et la perte de l'effectivité de la dynamique associative, pourtant au fondement de l'hybridation, ce qui contribue à fragiliser le modèle et exprime une certaine instabilité.

Ce résultat est complété par la recherche de B. Enjolras (2005), qui dans ces travaux, montre les facteurs de réussite d'une économie sociale solidaire en contexte de coprésence des mécanismes de gouvernance des pouvoirs publics. En effet, l'auteur remarque que l'une des caractéristiques de la gouvernance territoriale est de faire appel à une pluralité d'acteurs (les parties prenantes) la plus large possible, jusqu'aux citoyens de base. De cette pluralité, peut naître des clivages entre acteurs privés et acteurs publics ainsi qu'entre société civile et État. Dans ce cas de figure, soutient-il, les frontières entre les intérêts privés, particuliers ou visant un bien commun et les intérêts publics ou généraux seraient brouillés. Dans cette même perspective, l'auteur démontre que, l'un des facteurs qui pourraient permettre le leadership des organisations d'ESS suppose que tous les acteurs, porteurs de logiques spécifiques, délibèrent et décident ensemble des affaires de la cité locale.

## Conclusion

Cet article s'est appesanti sur les facteurs de la fragilisation du leadership des associations syndicales de copropriété dans la gouvernance des espaces communs dans les quartiers à habitat social de la SICOGL. Au terme de l'analyse, il convient de retenir que l'influence des pouvoirs publics (société immobilière publique, mairie), à travers la mobilisation du capital symbolique (juridique et politique) est le moteur de la fragilisation du leadership associatif. Ces associations syndicales peinent à être de véritables organisations d'économie sociale et solidaire et ainsi assumer le statut d'acteurs clés dans la préservation des intérêts collectifs des copropriétaires. De fait, elles n'échappent pas au contrôle de l'État à cause de la divergence des intérêts. Dans ce cadre, la gouvernance hybride devient un facteur qui inhibe la capacité des associations syndicales de quartier à une prise en charge et une gestion démocratique du patrimoine collectif du groupe d'habitation. Il est donc indispensable que tous les acteurs, porteurs de logiques spécifiques, puissent délibérer et décider ensemble des affaires de la cité locale. La logique d'un État social de régulation doit s'estomper pour une fonction d'arbitre au profit d'instances « partenariales » regroupant une multiplicité d'acteurs.

## Bibliographie

- AKA Assale Félix et MAMOUTOU Toure, 2020, « Espaces publics d'Abidjan à l'épreuve dans l'exercice des activités commerciales informelles », *Études caribéennes* [En línea], 45-46. URL:<http://journals.openedition.org/etudescaribeennes/18447>; DOI:<https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.18447>
- BLANCHET Alain, GOTMAN Anne, 1992, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Edition Nathan, 122p.
- BEVORT Antoine, LALLEMENT Michel (dir.), 2006, *Le capital social. Performance, équité et réciprocité*, Paris, La Découverte, « MAUSS », 423p.

- BOURDIEU Pierre, 1998, « Esprit d'État : Genèse et structure du champ bureaucratique », Actes de recherche en sciences sociales, vol.52-53, p.3-14
- BOURDIEU Pierre, « Le capital social. Notes provisoires », Actes de la recherche en science sociales, vol.31, 1980, pp. 2-3.
- CROZIER Michel, FRIEDBERG Erhard., 1977, *L'acteur et le système*, Paris, Éditions du Seuil, 436p.
- DSRP, 2009, « Document de la stratégie de relance du développement et de réduction de la pauvreté ». *Rapport du FMI*, n°09, 156 p
- DUVERGER Timothée, 2016, *L'économie Sociale et Solidaire, une histoire de la société civile en France et en Europe De 1968 à nos jours*, Ed Le bord de l'eau, 408 p., ISBN : 9782356874535
- ENJOLRAS Bernard, 2005, « Économie sociale et solidaire et régimes de gouvernance », *Revue internationale de l'économie sociale*, n°296, p. 56-69
- Fondation ATEF OMAIS, 2010, *présentation des communes de Cote d'Ivoire*, 110p
- FRÉMEAUX Philippe, 2012, *Quel potentiel de développement pour l'économie sociale et solidaire*, Alternative Économique, Étude et communication, fondation Charle-Léopold Mayer et la Caisse de dépôt de Consignations, 68p
- GAËTAN Briseperre, FRANZISKA Barnhusen, Anne-Claire Davy 2024. *Le syndic de copropriété : un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique*. Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France, 1015. (halshs-04864475)
- GÉLINET Jean-Maurice. 2001 « Les avancées du syndic au syndicat de copropriétaires ». In: *Droit et Ville*, tome 52, 2001. Colloque : L'avenir de la copropriété au XXIème siècle (Toulouse 22 mai 2001) pp. 161-171; doi : <https://doi.org/10.3406/drevi.2001.1787>  
[https://www.persee.fr/doc/drevi\\_0396-4841\\_2001\\_num\\_52\\_1\\_1787](https://www.persee.fr/doc/drevi_0396-4841_2001_num_52_1_1787)
- KAENEL Alain 2009, « d'Administration de la copropriété : le syndic et le conseil syndical ». In: *Droit et Ville*, tome 67. Colloque : Questions d'actualité en copropriété (Montréal, 7-8 mai 2009) pp. 229-274; doi : <https://doi.org/10.3406/drevi.2009.2027>  
[https://www.persee.fr/doc/drevi\\_0396-4841\\_2009\\_num\\_67\\_1\\_2027](https://www.persee.fr/doc/drevi_0396-4841_2009_num_67_1_2027)
- MARIAUX Sébastien, 2019, *Les organisations de l'économie Sociale et Solidaire face aux enjeux écologique : stratégies de communication et d'action environnementale*, Thèse de doctorat en science de gestion, Université d'aix Marseille, 291p
- MATONTI Frédéric, POUPEAU Franck, 2004, « Le capital militant. Essai de définition », Actes de la recherche en sciences sociales [en ligne], n°155, p.4-11. Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales>
- MEITE Youssouf, 2014, *Gouvernance du transport urbain et mobilité durable dans le district d'Abidjan (Côte d'Ivoire)*, Sociologie, Université de Strasbourg, 327p.
- N'DA Paul, 2006, *Méthodologie de la recherche : de la problématique à la discussion des résultats*, Abidjan-Cocody : EDUCI, 161p.
- PARENTEAU René et CHARBONNEAU François, 1992, « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain ». *Cahiers de géographie du Québec*, 36(99), 415-437. <https://doi.org/10.7202/022293ar>
- RICHEZ-BATTESTI Nadine, OSWALD Philippe, 2010, « Vers un modèle d'organisation et de gouvernance : une alternative à la banalisation en situation concurrentielle ? Une analyse à partir d'un groupe de tourisme social », *Revue internationale de l'économie sociale*, n°315, p.56-74
- STOESSEL-RITZ Josiane- 2012. « Échange social, lien communautaire et socialité. Agriculture et développement durable en France et en Algérie ». In : *Développement durable, communautés et sociétés. Dynamiques socio-anthropologiques* (dir : Stoessel-Ritz J., Blanc M. & Mathieu N.), Bruxelles, Peter Lang, pp. 69-86.
- STOESSEL-RITZ Josiane & BLANC Maurice (coord.) (2020). *Comment former à l'économie sociale et solidaire ?* Rennes, Presses universitaires de Rennes, 354 pages.