Coût des matériaux de construction et production de logements dans la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)

Cost of building materials and housing production in Bouaké (Côte d'Ivoire)

[1]TOKPA Gohi Jean Jaurès, [2]YAPI Atsé Calvin, [3]ZUO Estelle *épouse* DIATE et [4]BECHI Grah Félix.

Résumé

En Côte d'Ivoire, la hausse des prix des matériaux de construction demeure une préoccupation pour les populations. Bouaké, ville située au centre du pays connaît une flambée des coûts des matériaux de construction engendrant de nombreuses difficultés pour les opérateurs de l'immobilier. L'étude vise à analyser l'impact de la hausse du coût des matériaux de construction sur la production de logements à Bouaké. Pour la conduire, la méthodologie s'est appuyée sur les fouilles documentaires, l'observation directe, des entretiens avec le directeur du domaine urbain de la direction régionale du MCLU de Bouaké, le directeur technique de la mairie de Bouaké, les directeurs des carrières SIVAC-CI, SOGECAR et CADERAC. Par ailleurs, un questionnaire a été adressé à 424 chefs de ménage déterminés à partir de la méthode de quota. Les résultats obtenus montrent que la ville de Bouaké est confrontée à une hausse du prix des matériaux de construction. En outre, la hausse des prix des matériaux de construction pousse les opérateurs de l'immobilier privés à produire des logements de moindre confort avec des matériaux de mauvaise qualité. Enfin, le déficit en logement dans la ville conduit à la spéculation sur les loyers et à l'insatisfaction des locataires dénonçant la mauvaise qualité des logements.

Mots clés : Bouaké, Côte d'Ivoire, Matériaux de construction, Logements, Déficits en construction.

Abstract

In Côte d'Ivoire, the rising cost of building materials remains a concern for the population. Bouaké, a town in the centre of the country, is experiencing a surge in the cost of building materials, which is creating a number of difficulties for property operators. The study aims to analyse the impact of the rising cost of building materials on housing production in Bouaké. The methodology was based on documentary research, direct observation and interviews with the director of urban affairs at the Bouaké regional office of the MCLU, the technical director of Bouaké town hall, and the directors of the SIVAC-CI, SOGECAR and CADERAC quarries. In addition, a questionnaire was sent to 424 heads of household determined using the quota method. The results show that the city of Bouaké is facing an increase in the price of building materials. In addition, the rise in the price of building materials is pushing private property operators to produce less comfortable housing using poor quality materials. Finally, the shortage of housing in the city is leading to speculation on rents and dissatisfaction among tenants who are complaining about the poor quality of the accommodation.

Key word: Bouaké, Côte d'Ivoire, Building materials, Housing, Construction deficit.

Introduction

Les matériaux de construction sont d'une utilité importante dans la production des logements. Ils servent à la réalisation des ouvrages tant bien en béton qu'en métallique ainsi que diverses nécessités (T. BOUBEKEUR, 2017, p. 6). Cependant, fort est de constater que le prix subit une augmentation incessante sur le marché. C'est le cas du sac de ciment dont la flambée du prix est remarquable en Belgique entre 2020 et 2024 avec un taux supérieur à 83,05% (VERTUOZA, 2024, p. 1).

En Afrique, notamment au Sénégal, l'augmentation mensuelle du prix des matériaux pour le revêtement des murs et du sol est chiffrée à 0,1% en 2024 (Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, 2025, p.1). En Côte d'Ivoire en générale et à Bouaké en particulier, la hausse des coûts des matériaux de construction est aussi observée. Cette réalité impacte la qualité et la production de logements à l'origine de la hausse du coût des loyers.

Pour maîtriser la hausse du coût des matériaux de construction et permettre à la population de se loger décemment, l'État ivoirien a pris plusieurs mesures. Il s'agit entre autres, de l'amortissement des prix des intrants à savoir le ciment dont le ministère a annoncé sa réduction de 3 000 FCFA en 2009 (Centre d'Information et de Communication Gouvernementale, 2009, p.1). En outre, le ministère du commerce a mis en place un contrôle régulier des prix des marchandises pour une uniformité sur le marché. Malgré ces efforts consentis, le prix des matériaux de construction continue de grimper rendant difficile la production de logements. Ainsi, il se pose le problème de l'augmentation incessante des prix des intrants de construction de logements dans la ville de Bouaké. De ce problème découle la question suivante : comment les coûts des matériaux de construction influencent-ils la production de logements dans la ville de Bouaké ?

Ce travail vise à analyser l'impact de la hausse du coût des matériaux sur la production de logements à Bouaké. Pour y parvenir, il s'agit d'abord de faire l'inventaire des matériaux de constructions et de leurs coûts, ensuite montrer les difficultés dans la production de logements et enfin analyser les effets induits par la hausse des coûts des matériaux sur les constructions de logements.

1. Matériels et méthodes

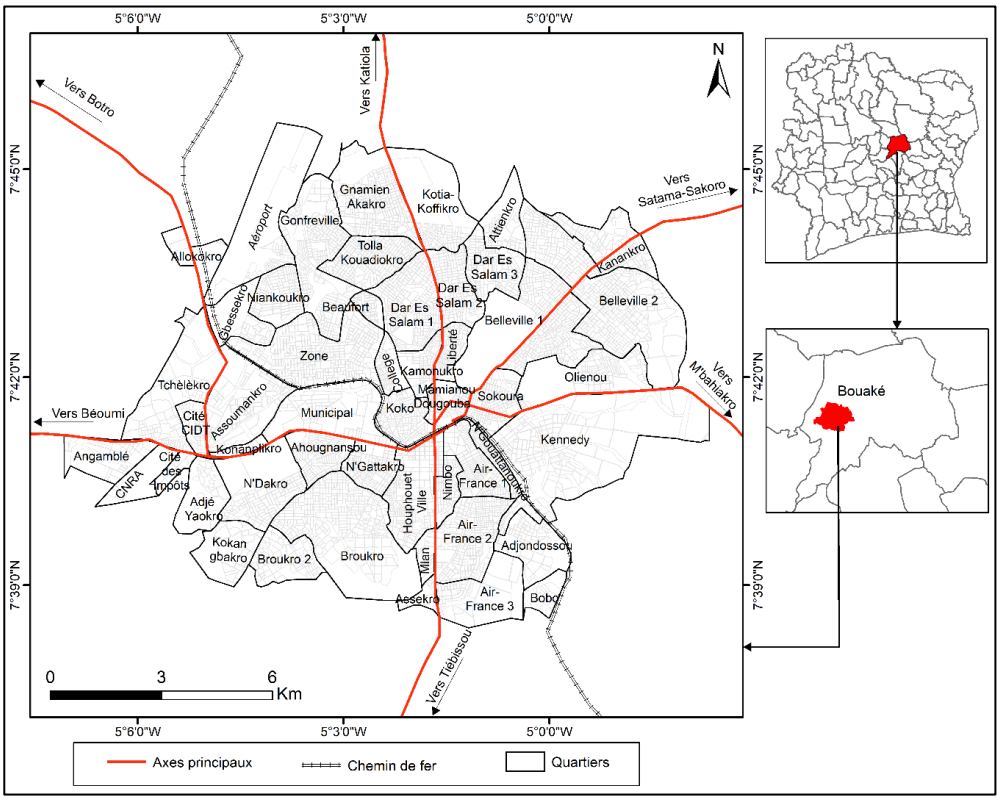
1.1. Présentation de la zone d'étude

La ville de Bouaké située au centre de la Côte d'Ivoire, elle est localisée entre le 7°42'0" de latitude Nord et le 5°3'0"° de longitude Ouest. Elle est limitée au sud par les villes de Dabakala et de Katiola, au nord par Tiébissou et Didiévi, à l'ouest par Brobo et à l'est par Béoumi, Botro, Konsou et Sakassou (OIDP Afrique, 2021, pp.1-2). Seconde métropole du pays après Abidjan,

la ville de Bouaké, connue sous le nom « Gbêkêkro » durant la période coloniale, est le chef-lieu de la région du Gbèké et pôle économique régional (N. B. KOUAMÉ, 2024, p. 300).

De par sa position géographique, Bouaké sert de carrefour marchand de la Côte d'Ivoire d'avec d'autres pays, notamment le Burkina Faso, la Niger et le Mali. De même, Bouaké dispose d'une pluralité ethnique venue de diverses villes (O. ZINA, 2017, p. 263). La figure 1 présente sa situation géographique.

Figure 1 : Localisation de la ville de Bouaké



Source : CNTIG, 2019 *Conception & Réalisation : G. J.J. TOKPA, 2025*

1.2. Méthode de collecte des données

Deux points focaux ont servi de piste dans la collecte des données pour l'élaboration de cette étude. Il s'agit de la recherche documentaire et de l'enquête de terrain. La recherche documentaire s'est faite à travers la consultation d'un ensemble d'ouvrages scientifiques en lien avec le coût de matériaux de construction et la production de logements en Côte d'Ivoire et dans le monde. Ces documents sont entre autres, les articles, les thèses, les communications présentées lors des séminaires et les rapports d'études. L'enquête de terrain a concerné les observations directes et des entretiens. Les observations directes ont permis d'apprécier la qualité des matériaux de construction et des logements. Les entretiens ont eu lieu avec le directeur du domaine urbain de la direction régionale du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme de Bouaké et le directeur technique de la mairie de Bouaké. Ces

entretiens réalisés sur la base d'un guide d'entretien ont permis de nous imprégner des frais de dossier pour la construction d'un logement et la taxe d'imposition des quincailleries.

Ensuite, les échanges avec les directeurs des carrières des sociétés suivantes : Société Ivoirienne de Valorisation des Agrégats et Concassage-Côte d'Ivoire (SIVAC-CI) de Bouaké, Société de Gestion des Carrières de Bouaké (SOGECAR) et la Société d'Exploitation des Carrières (CADERAC). Ces échanges ont permis de mieux comprendre les déterminants de l'évolution des coûts des graviers concassés, les prix par tonnage, les conditions d'exploitation des carrières, les difficultés rencontrées dans l'exercice de leurs activités qui pourraient influer les prix. Puis, un questionnaire a été adressé aux 42 grossistes et semi-grossistes de quincaillerie de la ville de Bouaké pour comprendre la hausse du prix des matériaux de construction, les taxes qu'ils payent et les difficultés qu'ils rencontrent qui les poussent à augmenter les prix. Pour terminer un questionnaire a été adressé aux chefs de ménage. Bouaké, la deuxième importante ville de la Côte d'Ivoire en terme démographique a une population de 832 371 habitants pour un effectif total de 167 480 ménages (ANStat, 2021) représentant notre population mère. N'ayant pas le temps matériels et les moyens financiers qu'exige une étude exhaustive, nous avons décidé de mener l'enquête sur échantillon représentatif de 56 369 ménages répartis dans 14 quartiers sur un total de 44 quartiers que compte la ville de Bouaké (ANStat, 2021). La technique d'échantillonnage par choix raisonné a été utilisée pour sélectionner les quartiers selon des critères précis. Ce sont : la situation géographique, le type d'habitat et la présence des quincailleries. Pour déterminer la taille de l'échantillon à enquêter, nous nous sommes appuyés sur la formule de A. EL MARHOUM (2019, p. 11):

$$\mathrm{n} = \frac{Z^2\,(PQ)N}{[e^2(\mathrm{N}-1)+\mathrm{Z}^2(\mathrm{PQ})]}$$

n= Taille de l'échantillon

N= Taille de la population cible. Pour la présente étude, N est estimé à 56 369.

Z= Coefficient de marge (déterminé à partir du seuil de confiance) ;

e= Marge d'erreur ;

P= Proportion de ménage supposé avoir les caractères recherchés. Cette proportion varie entre 0,05 et 1 est une probabilité d'occurrence d'un évènement. Dans le cas où l'on ne dispose d'aucune valeur de cette proportion, celle-ci est fixée à 50% (0,5) ; Q= 1-P

Application de la formule

$$\mathrm{n} = \boxed{\frac{(1{,}96)^2(0{,}5*0{,}5)(56\,369)}{((0{,}05)^2(56\,369-1)+(1{,}96)^2(0{,}5*0{,}5))}}$$

n = 424 ménages

Ayant obtenu la taille de l'échantillon qui est de 424 ménages, nous avons par la suite, appliqué la technique d'échantillonnage par quotas afin de respecter les différentes proportions de la population. Sur la base des données sur les ménages, le nombre des enquêtés a été ressorti à travers la méthode de la règle de trois. Les enquêtes ont permis de prendre les avis des locataires sur la qualité des logements et les spéculations sur les loyers. Par faute d'indisponibilité de certains chefs de ménage, les épouses dans certains cas et les enfants majeurs (18 ans et plus) pour d'autres étaient des répondants (Tableau 1).

Tableau 1 : Effectif des chefs de ménage enquêtés par quartier

Quartiers	Type d'habitat	Effectifs des ménages	Nombre de chef de ménages enquêté	Proportion (%)
Air France	Économique	8 386	63	14, 86
Belleville 2	Évolutif	1 254	9	2,12
Broukro 2	Évolutif	6 579	49	11, 56
Gonfreville	Évolutif	1 687	13	3, 07
Idessa	Évolutif	2 901	22	5,19
Kennedy	Haut standing	891	7	1, 66
Kotiakoffikro	Évolutif	3 039	23	5, 42
Koko	Économique	7 010	53	12,5
Kokangbakro	Évolutif	268	2	0,48
Nimbo	Économique	2 290	17	4
N'gattakro	Économique	3 491	26	6,13
Sokoura	Évolutif	8 160	61	14,39
Tchélèkro	Évolutif	374	3	0,70
Zone industrielle	Évolutif	10 039	76	17,92
TOTAL		**56 369**	**424**	**100**

Source : ANStat, 2021

Différents types de traitements ont été utilisés selon la nature des données. Le logiciel SPSS a servi au traitement des données. Concernant la réalisation des tableaux et des graphiques, c'est le logiciel sphinx Plus V5 qui a été utilisé. Quant à la réalisation des cartes, le logiciel Arc Gis 3.1 a été utilisé.

2. Résultats et analyses

2.1. Instabilité des coûts des matériaux de construction à Bouaké de 2018 à 2025

Au cours de la période 2018 à 2025, le coût de la commercialisation des matériaux a connu une variation à Bouaké. La méthode qui a prévalu dans la détermination de l'évolution est le calcul de la moyenne des prix de chacune des années (Planche de la figure 1).

Planche figure 1 : Évolution du coût des matériaux de production de logement à Bouaké de 2018 à 2025

Figure 1a : Prix de la tonne de ciment

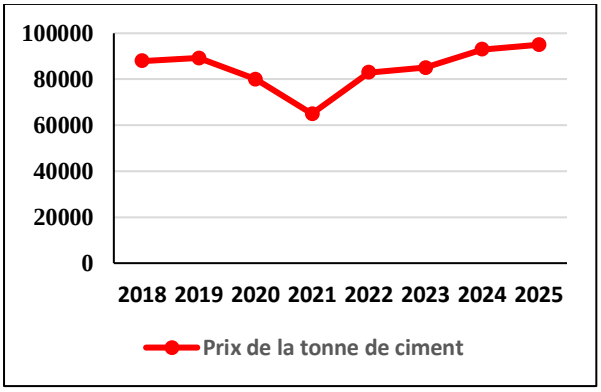


Figure 1b : Prix du pot de 30 kg de Super

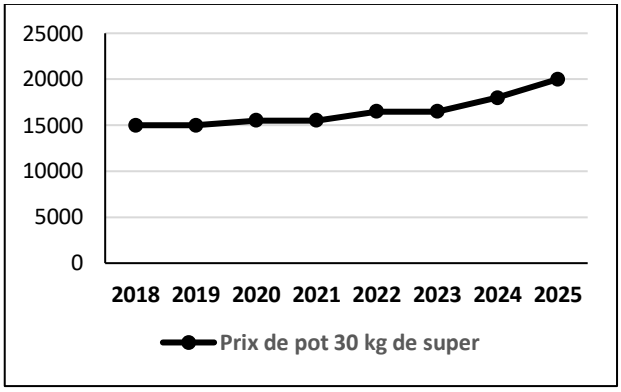


Figure 1c : Prix de la Brique 15 creuse

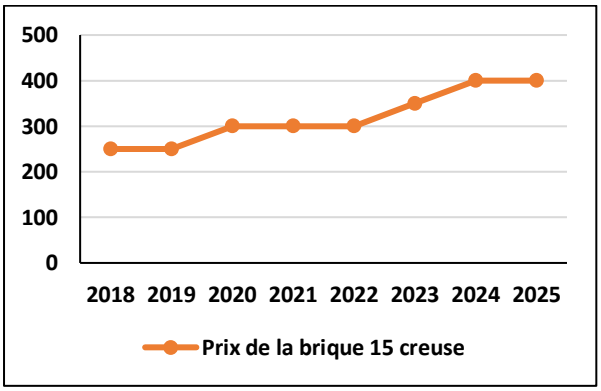


Figure 1d : Prix de la botte de fer SOTACI

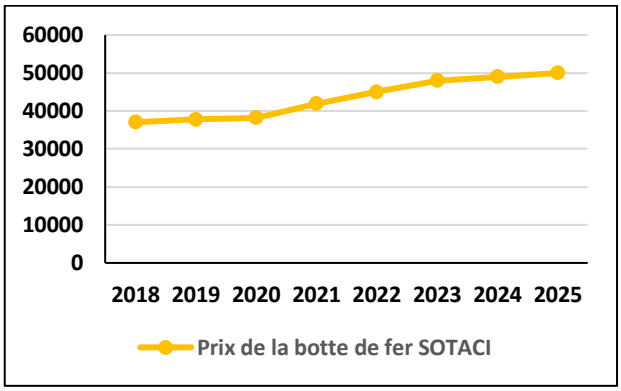


Figure 1e: Prix de la brique 20 pleine

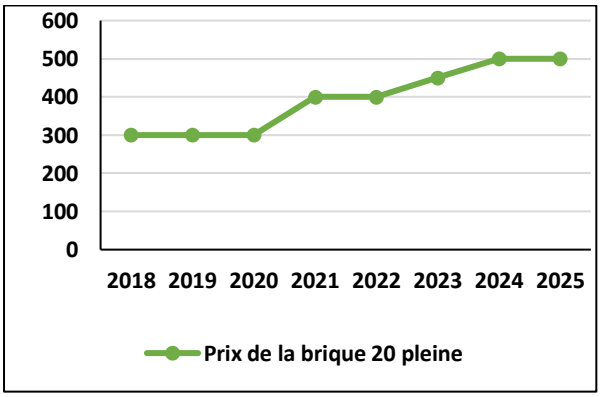
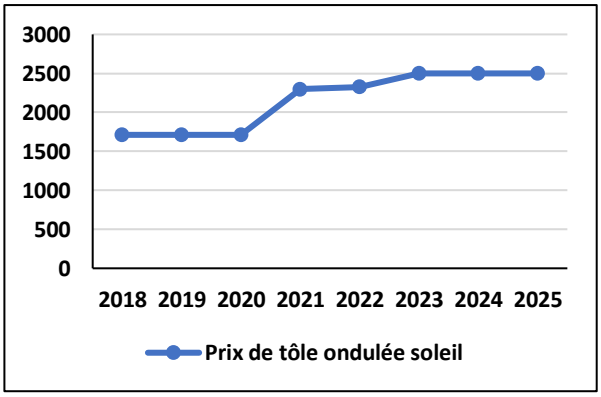


Figure 1f : Prix de la tôle ondulée soleil



Source : Enquêtes de terrain, mai 2025

La planche figure 1 présente une variation du prix des matériaux de construction dans la ville de Bouaké. La variation s'observe sur la période de 2018 à 2025. Les matériaux concernés sont entre autres, le ciment, la peinture, le fer SOTACI, la tôle ondulée soleil et la brique. Le marché révèle que le coût de la tonne de ciment a augmenté dans l'intervalle de 2018 à 2019 en raison de 88 020 FCFA en 2018 et 89 215 FCFA soit une progression de 1,35%. En 2020 et 2021, le prix de la tonne a chuté passant à 80 000 FCFA puis 65 000 FCFA soit une baisse de 10,32% et 27,14% sur le prix de 2019.

Cependant, l'augmentation a repris son processus en 2022 avec une somme de 83 000 FCFA en 2022, 85 000 FCFA en 2023, 93 000 FCFA en 2024 et 95 000 FCFA en 2025 soit un taux respectif de 27,69%, 43,07% puis 46,15% sur le coût de 2021. Contrairement au ciment, la peinture a progressivement augmenté de 2018 à 2025. De 2018 à 2019, le prix du pot de 30 kg de super revenait à 15 000 FCFA. Cependant, en 2020 et 2021, il est passé à 15 500 FCFA, soit une hausse de 3,33%. En 2022 et 2023, le prix atteint 16 500 FCFA, soit une augmentation de 6,45% sur celui de 2021. En 2024, le prix du pot a augmenté de 9,09% puis 11,11% en 2025. De même, le coût du fer SOTACI à progressivement évolué sur la période de 2018 à 2025. La botte de fer s'obtenait à 37 035 FCFA en 2018, 37 805 FCFA en 2019, 38 200 FCFA en 2020, 41 950 FCFA en 2021, 45 000 FCFA en 2022, 48 000 FCFA en 2023, 49 000 FCFA en 2024 puis 50 000 FCFA en 2025. Le taux d'augmentation est respectivement 2,07%, 1,04%, 9,81%, 7,27%, 6,66%, 2,08 puis 2,04%. Au niveau de la tôle ondulée soleil, c'est aussi une augmentation progressive du prix qu'on observe.

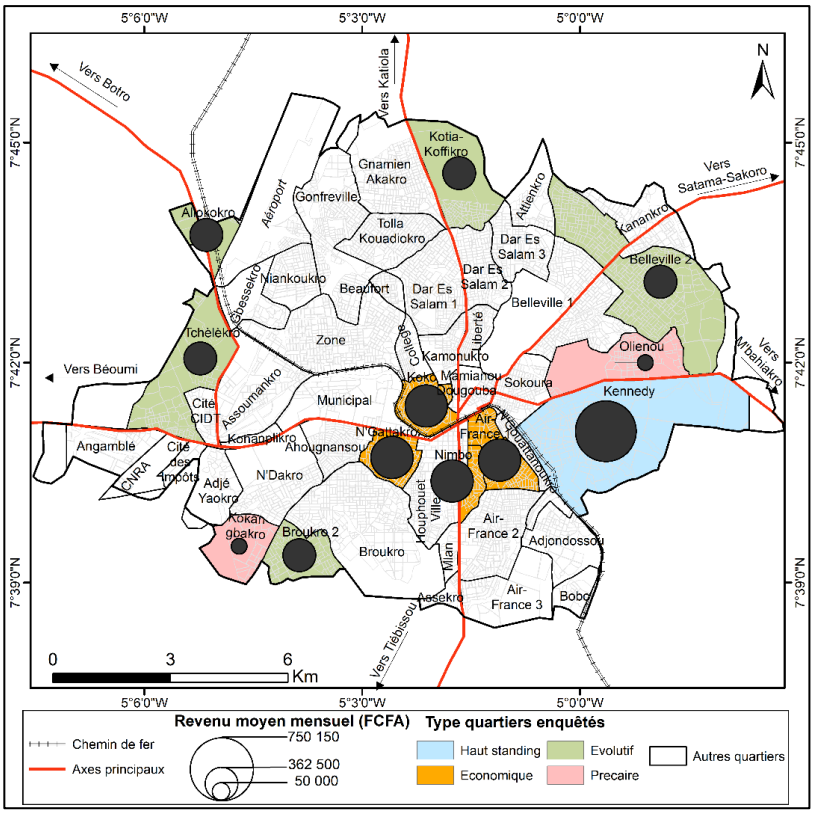
De 2018 à 2020, la feuille coûtait 1 712 FCFA. En 2021, il est passé à 2 299 FCFA puis 2 325 FCFA en 2022 soit un taux d'augmentation de 34,28% et 1,13%. Dans l'intervalle de 2023 à 2025, le prix de la feuille de tôle ondulée soleil atteint 2 500 FCFA soit une hausse de 7,52%. Du côté de la brique, la croissance du prix est également constatée. De 2018 à 2019, le prix de la brique 15 creuse était à 250 FCFA contre 300 FCFA de 2020 à 2022 soit une hausse de 20%. En 2023, le prix revenait à 350 FCFA soit 16,66% d'augmentation. Entre 2024 et 2025, le coût est passé à 400 FCFA soit 12,5% d'augmentation. Quant à la brique 20 pleine, le coût était à 300 FCFA entre 2018 et 2020 contre 400 FCFA en 2021 et 2022 soit 33,33% d'augmentation. En 2023, le prix a augmenté de 12,5% soit un total de 450 FCFA. Entre 2024 et 2025, le prix est révolu à 500 FCFA soit une hausse de 10%.

2.2. Production de logement de moindre confort comme effet de la hausse du coût des matériaux de construction

2.2.1. Profil socioéconomique des propriétaires de logements

La situation financière des propriétaires de logements ne fait pas l'unanimité, car elle diffère en fonction du statut. La figure 2 présente le revenu financier des propriétaires en fonction du type de quartier.

Figure 2 : Répartition du revenu moyen mensuel des propriétaires de logement dans la ville de Bouaké selon le type d'habitat



Source : CNTIG, 2019 Conception & Réalisation : G. J.J. TOKPA, 2025

La figure 2 présente une inégale répartition des revenus moyens mensuels des propriétaires de logements en fonction de la typologie du quartier dans la ville de Bouaké. Le revenu moyen des propriétaires de logement des quartiers de haut standing est de 750 150 FCFA. Cependant, la moyenne des quartiers économiques tels que Air France 1, Koko, Nimbo et N'gattakro est de 362 500 FCFA soit une différence 51,67%. Du côté des propriétaires des quartiers évolutifs notamment Belleville 2, Broukro 2, Gonfreville, Sokoura, Tchélèkro et Kottiakoffikro, la moyenne du revenu est de 220 000 FCFA, soit une baisse de 38,75% sur le revenu des propriétaires des quartiers économiques.

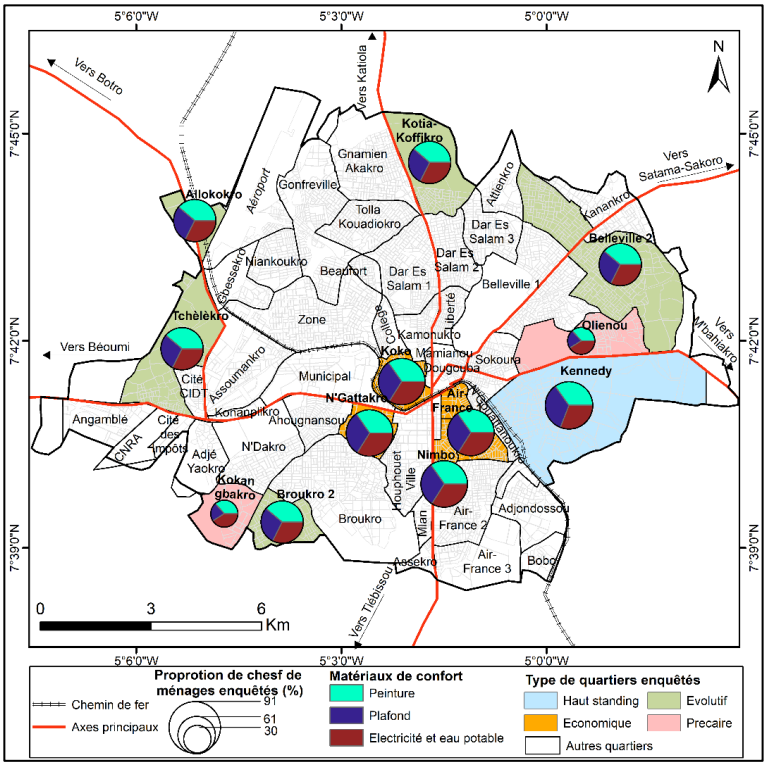
Dans les quartiers précaires, les enquêtes démontrent que les propriétaires de maisons ont en moyenne la somme de 82 500 FCFA par mois soit une réduction 62,5% sur celui des propriétaires des quartiers évolutifs. Bien que les données révèlent que la moyenne du revenu

des bailleurs dépasse la somme du salaire minimum interprofessionnel garanti qui est d'une valeur de 75 000 FCFA (Gouv.ci, 2023, p.1), le gain demeure insuffisant pour faire face à des charges dans la construction.

2.2.2. Difficultés des propriétaires dans la production des logements de qualité

Dans la ville de Bouaké, les propriétaires rencontrent d'énormes difficultés dans la production de leur logement du fait de la flambée des coûts des matériaux de construction. L'impact s'observe à divers niveaux, notamment l'insuffisance en matériaux de confort (Figure 3).

Figure 3 : Répartition des chefs de ménages par type de logements



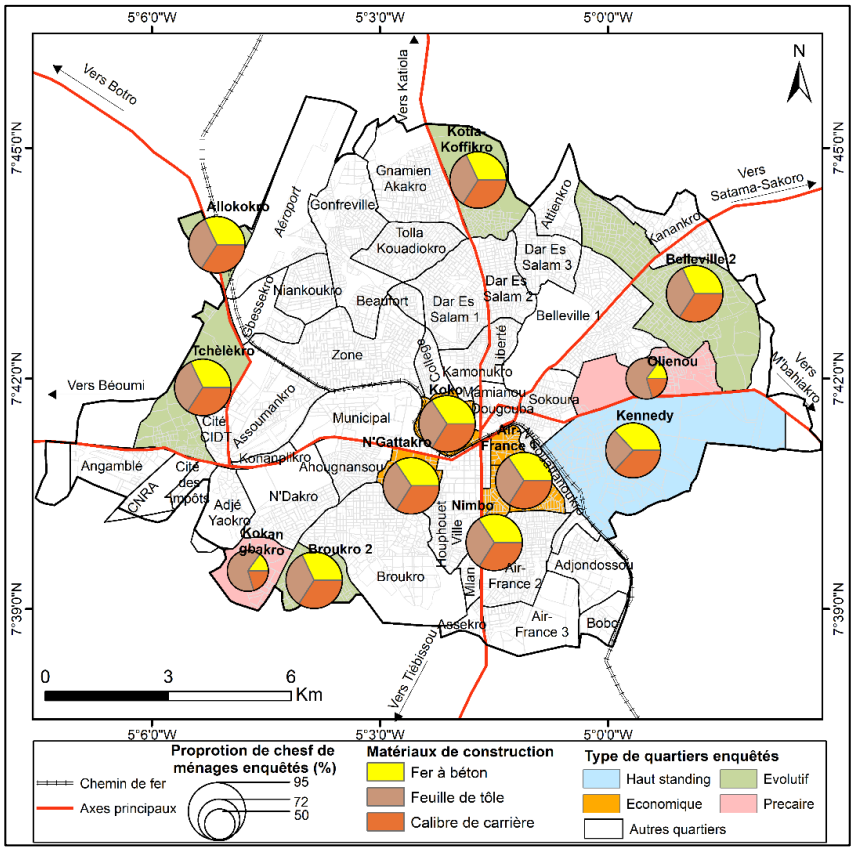
Source : CNTIG, 2019 Conception & Réalisation : G. J.J. TOKPA, 2025

La figure 3 montre une inégale répartition des chefs de ménages par type de quartier en fonction de l'équipement des maisons en matériaux de confort dans la ville de Bouaké. Au nombre de plusieurs, ce sont la peinture, le plafond ou staff, l'électricité et l'adduction en eau potable qui ont été abordés. D'abord au sujet de la peinture, il ressort que 96% des chefs de ménages des quartiers hauts standing (Kennedy) contre 92% des chefs de ménages des quartiers économiques (Air France 1, Koko, Nimbo et N'gattakro) relèvent que les maisons sont peintes. Dans les quartiers évolutifs notamment Belleville 2, Broukro 2, Gonfreville, Sokoura, Tchélèkro et Kottiakoffikro, la proportion de chef de ménage qui soutient que les appartements sont peints est de 61% tandis que celle des quartiers précaires à savoir Idessa village, Kokangbakro village, Sosrobougou et Gbaintou est de 33%. Au niveau du plafonnage ou staffs, ce sont 94% des chefs de ménages de Kennedy qui relèvent avoir du plafond ou du staff à

domicile contre 73% dans les quartiers économiques. La proportion des chefs de ménages des quartiers évolutifs qui émettent le plafonnage des appartements est de 63% tant dis que la proportion des chefs de ménages des quartiers précaires est de 20%. Au sujet de l'addition en eau potable et en électricité, il s'observe aussi une inégalité. 85% des chefs de ménages des quartiers haut standings affirment être approvisionné en eau potable et en électricité contre 92% des chefs de ménages des quartiers économiques.

Dans les quartiers évolutifs, ce sont 71% des chefs de ménages qui relèvent être additionné contre 37% des chefs de ménages des quartiers secteurs précaires. De ce qui précède, il ressort que des appartements sont équipés en matériaux de confort tant dis que certains n'en sont pas. Les raisons justificatives de ce déséquilibre est l'incapacité de certains propriétaires de maisons à faire face à la flambée des prix des matériaux sur le marché. Outre les matériaux de confort, les matériaux de construction font souvent défaut dans les constructions (Figure 4).

Figure 4 : Répartition des chefs de ménages par type de quartier en fonction de l'équipement des logements en matériaux de construction à Bouaké



Source : CNTIG, 2019 Conception & Réalisation : G. J.J. TOKPA, 2025

La figure 4 présente l'inégale répartition des chefs de ménages en fonction de l'usage des matériaux de construction dans la production des logements. Les matériaux concernés sont la feuille de tôle, les calibres de carrières et le fer à béton. D'abord, au niveau de la feuille de tôle, il ressort que 71% des logements sont couverts de tôle dans les quartiers de haut standing, 91%

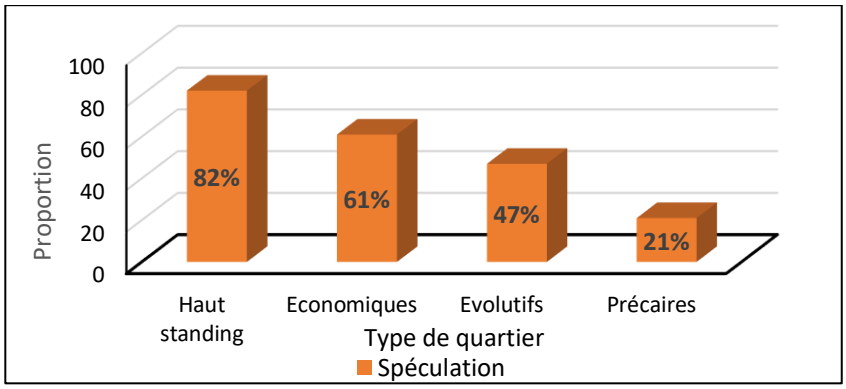
dans les quartiers économiques, 97% dans les quartiers évolutifs et 98% dans les quartiers précaires. Ensuite au niveau des calibres de carrière, le constat montre que 86% des maisons des quartiers hauts standing, 98% des maisons des quartiers économiques, 81% des maisons des quartiers évolutifs et 23% des maisons des quartiers précaires sont construites à base de sable et gravier de carrière. De plus, au niveau du fer à béton, il ressort que 100% des logements des quartiers haut standings, 98% des logements des quartiers économiques, 92% des logements des quartiers évolutifs et 23% des logements des quartiers précaires sont construits à base de fer à béton. Le manque des matériaux de construction dans certaines maisons émane de la difficulté des propriétaires de maison à faire face à la flambée des prix des matériaux sur le marché.

2.3. Contraintes d'accès aux logements adéquats : une réalité due à la hausse des prix des intrants

2.3.1. Spéculation sur le loyer : une contrainte due à la hausse des coûts des matériaux de construction

La flambée des coûts des matériaux de production de logement a d'énormes répercussions dans la ville de Bouaké. L'un des impacts auxquels font face les riverains est la spéculation sur le loyer. Bien qu'elle soit connue de tous, le niveau d'augmentation des loyers diffère en fonction du type de quartier (Figure 5).

Figure 5 : Répartition des locataires en fonction de la spéculation sur le loyer par type d'habitat de 2019 à 2025



Source : Enquêtes de terrain, février-mars 2025

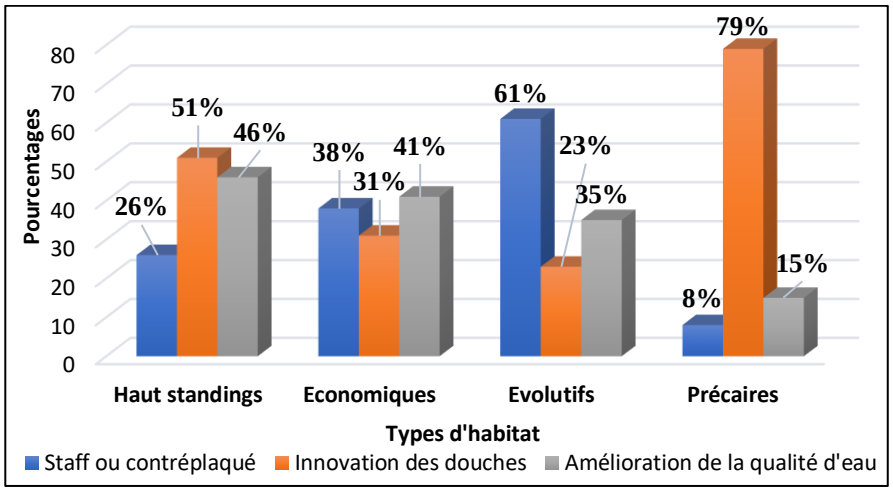
La figure 5 présente une inégale répartition des locataires confrontée à la spéculation sur le loyer dans la ville de Bouaké entre 2019 et 2025. Le taux d'augmentation s'observe en fonction de la typologie du quartier. Dans les quartiers hauts standings tel que Kennedy, le taux de spéculation évoqué par les locataires est de 82% contre 61% dans les quartiers économiques (Air France 1, Koko, Nimbo et N'guattakro) soit une baisse de 21%. Dans les quartiers à caractères évolutifs, c'est 47% d'augmentation que les locataires subissent soit une réduction de 14% sur la spéculation connue des locataires des quartiers économiques. Quant aux habitants

des quartiers précaires, ils relèvent que les bailleurs augment leur maison de 21%, soit une baisse de 26% sur l'augmentation perçue dans les quartiers évolutifs. Les facteurs qui illustrent l'inégalité du taux d'augmentation sont la qualité de logements construits ainsi que le niveau de commodité qui s'y trouve.

2.3.2. Attentes des locataires en mauvaise conditions d'habitation

Bien que les loyers ne cessent d'augmenter dans la ville de Bouaké, la qualité des constructions reste parfois insatisfaisante. En ce sens, des locataires manifestent certains besoins. Le niveau d'attente diffère en fonction de la typologie du quartier (Figure 6).

Figure 6 : Proportion des locataires en attente de commodités par type d'habitat



Source : Enquêtes de terrain, février-mars 2025

La figure 6 présente la proportion des locataires en attente de commodités dans la ville de Bouaké. Au nombre de plusieurs, ce sont trois que l'on a identifiés. Avec un niveau de proportion différent en fonction des réalités des types de quartier, ce sont 26% des locataires des quartiers hauts standings qui réclament les plafonds ou staffs dans leur appartement contre 38% des locataires des quartiers économiques soit une marge de 12%.

Dans les quartiers évolutifs, 61% personnes demandent à avoir les plafonds ou staffs soit un taux d'augmentation de 23% sur la proportion des locataires des quartiers économiques. Cependant, 8% des locataires des quartiers précaires sont attentes de plafond dans leur maison soit une baisse de 53% sur la proportion des locataires des quartiers évolutifs. Au sujet de l'innovation des douches, ce sont 51% des locataires qui en demandent dans les quartiers hauts standings contre 31% dans les quartiers économiques soit une baisse de 20%. Du côté des locataires des quartiers évolutifs, la proportion des locataires est de 23% soit une réduction de 8% sur la proportion des locataires des quartiers économiques.

Cependant, il s'observe un taux 79% de locataires en attentes d'innovation des douches dans les quartiers précaires soit hausse de 56% sur la proportion des locataires dans quartiers évolutifs. En ce qui les l'amélioration de la qualité d'eau dans les ménages, 46% des locataires des quartiers hauts standings en parlent contre 41% dans les quartiers économiques soit une marge de 5%. Dans les quartiers évolutifs, par conte, ce sont 35% des locataires qui en demandent de l'amélioration de la qualité d'eau soit 6% de réduction sur la demande des locataires des quartiers économiques. Quant aux locataires des quartiers économiques, ce sont 15% qui sont insatisfaits de la qualité d'eau consommée soit une baisse de 20% sur le taux des locataires des quartiers évolutifs.

3. Discussion

L'étude relève que dans la ville de Bouaké, il s'observe une flambée des coûts des intrants de construction. Elle est caractérisée par la hausse du prix des matériaux tant chez les grossistes que chez les détaillants. Cette réalité est avérée dans divers autres villes notamment celle de Valence. Dans cette localité, P. ARAGUAS (2000, pp. 246-247) montre une variation des coûts de la brique utilisée pour la construction des biens. Au cours des années 1390 à 1500, ce matériau a connu une instabilité de son prix sur le marché avec environ 475 FCFA en 1390, 550 FCFA en 1415 et 300 FCFA en 1500. Le coût élevé des matériaux de construction a été relevé par W. SCOTT et C. ALEXANDRE (2012, pp. 10-11) lorsqu'elles soutiennent que le prix de l'acier connait une augmentation au Canada. Le coût élevé rend difficile son accessibilité sur le marché. De même, T. VIGNINOU *et al.* (2013, p. 45) s'orientent dans cette même veine lorsqu'ils démontrent une augmentation du prix du ciment, de la tôle et du sable à Parakou entre 2002 et 2012. En ce qui concerne le ciment, la tonne est passée de 69 000 FCFA à 91 000 FCFA. Au niveau de la tôle, le constat montre que le coût d'un lot est passé de 40 000 FCFA à 50 000 FCFA. Quant au sable, le prix de l'ordinaire est respectivement passé de 15 000 FCFA à 25 000 FCFA et celui de la rigole de 10 000 FCFA à 20 000 FCFA. Aussi, A. TARACHE (2009, pp.77-78) relève que le sable, le gravier de carrière, le ciment et le rond du béton ont connu une fluctuation de leur prix sur le marché en Algérie. Le rond du béton, par exemple, qui était à 3 500 DA en 2005 est passé à 5 000 DA puis 12 000 DA en deux mois en Algérie.

Dans la localité de Bouaké, le prix des matériaux de production de logement connait une augmentation incessante sur le marché. Ainsi, la bonne réalisation des logements est rendue difficile chez plusieurs propriétaires par faute de moyens financiers. Les constructions sont parfois dépourvues de certains matériaux de construction et de confort. Cette réalité est partagée d'avec plusieurs villes. C'est le cas de Bukavu, ville de la République Démocratique du Congo.

Dans cette localité, le manque de moyen financier a conduit à la réalisation des logements n'ayant pas de bons piliers et de bonne fondation à l'origine de l'effondrement des bâtiments (F. M. ZAHINDA *et al*, 2024, pp. 18-21). J. WETHÉ *et al.*, (2003, pp. 6-7) sont d'avis avec la question des insuffisances perçues dans la construction des appartements. Cependant, ils vont au-delà des failles relevées dans la ville de Bouaké lorsqu'ils abordent la question de la mauvaise construction des fosses septiques. Selon ces auteurs, la cherté des services professionnels fait que 70% des propriétaires de logement à Yaoundé confient la construction de leur fosse septique à des puisards non qualifiés. C. DEFO *et al.* (2015, p. 6), quant à eux, parlent de la mauvaise orientation des tuyaux d'évacuation des déchets des latrines. Par défaut de moyens financiers, des propriétaires de maison n'ont pas pu construire des fosses pour recueillir les déchets des latrines. Ils ont orienté le regard d'évacuation vers des cours d'eaux, des champs, des espaces buissonneux ou des terrains vagues. D'autres par contre n'ont pas construit de toilette. Face à cela, le voisinage se présente comme une solution immédiate. C'est chez eux que les locataires vont se soulager.

Plusieurs conséquences émanent de la variation du coût des matériaux de construction dans la ville de Bouaké. Il s'agit, en autre, de la spéculation sur le loyer et des attentes des locataires vis-à-vis des conditions d'habitation. Cette réalité est connue à Parakou, commune du Bénin. Les recherches dans cette localité ont montré une spéculation sur le loyer entre 2002 et 2012. Les prix des nouvelles constructions de type F2 sont passés de 7 000 FCFA à 12 000 FCFA tant dis que celles F3 sont passés de 12 000 FCFA à 25 000 FCA et celles de F4 de 18 000 FCFA 35 000 FCFA (T. VIGNINOU *et al*, 2013, pp. 47-48). De même, dans des villes de la France, les constats relèvent que des dépenses de logements ont pesé fortement sur les ménages entre 1996 et 2006. La spéculation sur les loyers sévit dans toutes villes du monde. De 1996 à 2006, le taux d'augmentation des loyers est passé de 24,6% à 26,7% (P. BRIANT, 2010, p. 182). Au Québec, l'augmentation des loyers est aussi connue par les locataires. En 2000, par exemple, le coût moyen d'un loyer était de 662$. En 2013, ce prix est relativement passé à 709 $ avec une augmentation de 7,1% (P. HURTRAU, 2017, p. 3). Outre l'augmentation des loyers qui est dénoncé par les locataires, d'autres sources problèmes demeurent dans les logements. Les locataires (6%) des ménages de la province de Hanoi dénoncent le manque de lumière naturelle, 7,6% n'ont pas de cuisine, 10,7% n'ont pas d'électricité pendant que 23% utilisent des toilettes publiques (L. P. NGUYEN, 2006, pp. 3-4). De même au quartier Windig sis à Fribourg, il ressort que les anciens appartements disposent d'équipements caducs qui n'ont point été révisés depuis leur construction montrant ainsi une insatisfaction des locataires (F. FREDERIC et P. L. LENA, 2006, pp. 39-40).

Conclusion

De cette étude, il ressort que la flambée des coûts des matériaux de construction a une influence sur la production de logements. Nombreux sont les propriétaires qui ont du mal à supporter les coûts des intrants de confort et de construction. Le corolaire du coût élevé des matériaux de construction est la spéculation sur le loyer ainsi que des insatisfactions sur les conditions d'habitation observables à travers des insuffisances. Le vécu des populations doit susciter chez les autorités communales et nationales des prises de décisions pour l'amélioration des prix des intrants de production de logements à travers la réduction des taxes, le renforcement des capacités du ministère du commerce et la promotion d'usage de matériaux locaux.

Références bibliographiques

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, 2025, *Indice des Prix des Matériaux de Construction (IMC).* Disponible à : htpps://www.ansd.sn/Indicateur/indice-des-prix-des-materieux-de-construction-imc#, Consulté le 19 avril 2025 6p.

ARAGUAS Philippe, 2000, « Coût de brique et économie de la construction de brique dans l'Espagne médiévale ». Disponible à : https://www.persee.fr/doc/efr_0223-5099_2000_act_272_1_11318, consulté le 29 avril 2025, pp. 245-259

BOUBEKEUR Toufik, 2017, *Matériaux de construction 01.* Disponible à https://www.univ.chlef.dz, consulté le 11 avril 2025, 50p.

BRIANT Pierrette, 2010, « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 ». Disponible à : https://www.insee.fr/fr/staistiques/fichier/137357/FPORSOC10H.pdf, consulté le 05 mai 2025, pp.181-195

Centre d'Information et de Communication Gouvernementale, 2009, *Matériaux de construction : Le ministre Amon-Tanoh annonce une baisse des prix.* Disponible à : https://news.abidjan.net/article/316926/materiaux-de-construction-le-ministre-amon-tanoh-annonce-une-baisse-des-prix, consulté le 219 avril 2025, 1p.

DEFO Célestin, FONKOU Théophile, Mahou Paul Blaise,NANA Paulin et NANJELI Yacouba, 2015, *Collecte et évacuation des boues de vidange dans la ville de Bafoussam, Cameroun (Afrique centrale).* Disponible à : https://journals.openedition.org/vertigo/15994, consulté le 08 mai 2025, 14p.

FRANK Frédéric et POSCHET Lena, 2006, *Ensemble d'habitation les hauts de schiffenen.* Disponible à : https://infoscience.epfl.ch/bitstreams/781fc98c-8874-4a80-be3a-5d176e415257/download, consulté le 16 mai 2025, 87p.

GOUV.CI, 2023, Disponible à : https://www.gouv.ci/_actualite-article.php?recordID, consulté le 04 juin 2025, 1p

HURTEAU Philippe, 2017, *Des loyers toujours en hausse.* Disponible à : https://www.specs-csn.qc.ca/site-com/Lectures/2017-2018/IRIS_2017-06_Logement.pdf, consulté le 08 mai 2025, 4p.

KOUAMÉ N'guessan Bernard, 2024, « Histoire de la création des quartiers de Bouaké (1898-1980) », in *Échanges*, n°22, pp.299-313

NGUYEN Lan Phuong, 2006, *Densité et qualité d'habitation au Vietnam : Le cas du quartiervBuinThi Xuan à Hanoi*. Disponible à : https://www.researche.net/profile/Phuong-Nguyen-214/publication/35393555_Densite_et_qualite_d'habitation_au_Vietnam_le_cas_du_quartier_Bui_Thi_Xuan_a_Hanoi/links/5683c/Densite-et-qualite-dhabitation-au-Vietnam-le-cas-du-quartier-Bui-Thi-Xuan-a-Hanoi.pdf, Consulté le 16 mai 2025, 163p.

OIDP Afrique, 2021, *Commune de Bouaké.* Disponible à : https://oidp-afrique.org2021/12/07/commune-de-bouake/&ved, consulté le 04 décembre 2024

SCOTT Walbridge et ALEXANDRE de la Chevrotière, 2012, *Possibilité d'utilisation de l'aluminium dans la construction de ponts routiers et de viaducs.* Disponible à : https://aluminium.ca/wp-content/uploads/2022/11/possibilites_utilisation_aluminium_ponts_viaducs.pdf, consulté le 25 avril 2025, 22p.

TARACHE Adra, 2009, « Les facteurs déterminants la crise de logements en Algérie », In *Revue Sciences Humaines*, n° 32, pp. 67-80

Vertuoza, 2024, *Comment gérer l'inflation des coûts des matériaux en tant qu'entrepreneur en Belgique ?* Disponible à : https://www.vertuoza.com/fr-be/blog/inflation-des-couts-matériaux-en-belgique, consulté le 19 avril 2025 4p.

VIGNINOU Toussaint, KOMBIENI Hervé, AKIYO Rufin et BIAOU CHABI Luc, 2013, «Spéculation immobilière dans la ville de Parakou », *Revue semestrielle du Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales*, n°001, pp. 34-52

WETHÉ Joseph, RADOUX Michel et TANAWA Emile, 2003, « Assainissement des eaux usées et risques socio-sanitaires et environnementaux en zone d'habitat planifié de Yaoundé (Cameroun) ». Disponible à : https://doi.org/10.4000/vertigo.4741, consulté le 08 mai 2025, 11 p

ZAHINDA Mugisho Franck, KABAGALE Nabintu, BYAOMBE Christian, MUKOTANYI Iragi Francine, MUGUMAODERHA Cubaka Mac et BOUTSEN Dag, 2024, *Défaut de construction et erreurs d'aménagement des habitations en milieu urbain : cas de Bukavu en République Démocratique du Congo.* Disponible à : https://repository.uantwerpen.be/docstore/d:irua:24720, consulté le 29 avril 2025, 55p.

ZINA Ousmane, 2017, « Bouaké, la re-belle ? ». Disponible à : https://shs.cairn.info/revue-afrique-contemporaine1-2017-3-page-263,%3Flang%3Dfr&ved, consulté le 04 décembre 2024, pp.263-264

Auteurs

[1]Doctorant, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)/LaboVST, tokpajeanjaures1@gmail.com

[2]Maitre-Assistant, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)/LaboVST, atsecalvinyapi@gmail.com

[3]Assistante, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)/Labo VST, estellezuo86@gmail.com

[4]Professeur Titulaire, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)/LaboVST, felixbechi@yahoo.fr