

# LES LOGEMENTS LOCATIFS A BOUAKÉ : UNE FLAMBEE DES PRIX APRÈS LA CRISE POST-ÉLECTORALE DE 2010

DOHO BI Tchan André, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire) / Labo VST  
[tchankonybi@yahoo.fr](mailto:tchankonybi@yahoo.fr)

## RÉSUMÉ

Suite à la fin de la crise post-électorale et le redéploiement de l'administration qui s'en est suivi, les prix de l'immobilier résidentiel ont fortement augmenté à Bouaké. Cette hausse, autrefois limitée à Abidjan la capitale économique, est aujourd'hui constatée dans les zones ex-bastions de la rébellion (zone CNO). Le phénomène s'observe avec acuité à Bouaké la plus importante des villes de cet espace. La course au foncier urbain et le renchérissement des coûts qui en résultent, sont désormais une réalité dans ladite ville. Ce phénomène étant étroitement lié à une forte demande de logement, l'on assiste à l'exacerbation du côté affairiste des propriétaires de maison et agents immobiliers. Cette situation met en relief l'épineuse question de l'accès au logement à travers l'inadéquation entre l'offre et la demande d'une part et de la forte spéculation immobilière qui en découle d'autre part.

L'objectif du présent article est de mettre en évidence les principales causes de la flambée des prix des logements locatifs à Bouaké. La méthodologie utilisée dans cette étude s'appuie sur la recherche documentaire, l'observation directe, les enquêtes de terrain et des interviews réalisées auprès des agents immobiliers et de certains propriétaires de logement en location. Les résultats de l'analyse des données montrent que réellement la question du logement locatif est cruciale à Bouaké depuis la fin de la crise. Car si ce n'est pas l'offre qui s'avère restreinte, c'est le coût prohibitif du logement qui est en cause.

**Mots clés :** Bouaké, spéculation foncière, logement, habitat locatif, hausse de prix.

## RENTAL HOUSING IN BOUAKE: A SURGE IN PRICES AFTER THE 2010 POST-ELECTION CRISIS

### ABSTRACT:

Following the end of the post-election crisis and the redeployment of the administration, residential property prices rose sharply in Bouaké. This rise in the price of housing formerly practiced in Abidjan is now clearly seen in the areas once called "CNO zones" and is still characterized in the capital of the GBEKÉ area. Housing is no longer an element that contributes to the material satisfaction of households but rather an important indicator of the economic growth of those who own it. This situation highlights the thorny issue of supply and demand, to which strong speculation is added.

The purpose of this article is to highlight the main causes of soaring rental prices in Bouaké. The methodology used in this study is based on documentary research, direct observation, field surveys and the Interviews with real estate agents and some rented rental owners led to the various results that show that the issue of rental housing is really crucial in Bouaké for the past two years.

**Keywords:** Bouaké, land speculation, housing, rental housing, rising prices.

## Introduction

Aujourd'hui, dans les sociétés humaines, l'on semble de plus en plus préoccupé par la recherche de la qualité de la vie. Cette préoccupation implique entre autres habiter décentement, confortablement et surtout dans un environnement sain. Les critères pour accéder à un habitat sain se retrouvent le plus souvent dans le logement qui constitue le cadre de vie immédiat. Or, la revendication à un tel habitat bien que légitime, semble un rêve pour beaucoup tant elle est assujettie à un coût excessif. En fait, dans les villes, seule une minorité aisée a la possibilité de s'offrir le luxe de choisir son habitat et son environnement (N'guessan, 1988).

L'importance de l'immobilier n'est ainsi pas à démontrer tant elle cristallise les ambitions. D'ailleurs, le marché de l'immobilier est même considéré comme un pilier dans la plupart des économies mondiales. Des bulles immobilières sont ainsi évoquées dans plusieurs crises majeures. En fait, ce marché est très réticulaire ce qui le situe au carrefour d'autres secteurs (construction, BTP...) (Performances MC, 2009). Quand il est touché, c'est toute l'économie qui subit les conséquences. Ce secteur de l'immobilier est en pleine expansion dans les pays en développement comme ceux de l'Afrique de l'Ouest où le mètre carré du sol urbain a vu son prix exploser durant ces dernières années.

Avec un déficit de 100 000 logements par an sur l'ensemble du territoire national dont plus de contre 20 000 logements par an dans la ville d'Abidjan, la Côte d'Ivoire connaît une véritable crise du logement depuis plusieurs années (MCAU, 2015). Dans la ville d'Abidjan, l'offre n'excède pas 3 000 logements alors que la demande ne fait que grossir. A Bouaké, carrefour naturel et ville de transit par excellence, le secteur du logement joue un rôle indéniable dans la fixation des travailleurs dans l'espace urbain. En effet, la ville accueille d'importants mouvements migratoires depuis plusieurs décennies. Ces mouvements et la fixation des principaux actifs de la ville induisent une importante mutation dans le parc de logements (Licheron, 2011). Avec la décennie de crise et l'urbanisation étalée, le paysage urbain de Bouaké se caractérise par une discontinuité dans et entre la plupart des quartiers. En effet, l'on note la présence de plusieurs maisons inachevées et des terrains nus aux alentours des logements. De plus des quartiers périphériques sont largement sous bâtis. Tout ceci sous-entend une pression sur la demande de logement d'autant plus que la ville retrouve peu à peu son dynamisme économique. En plus, dans les villes de l'intérieur, l'autoproduction est la forme dominante d'édification du bâti (Dubresson, 1993). Néanmoins, Antoine (1996) rappelle qu'en réalité, différents modes de production de logements coexistent.

A Bouaké, nonobstant toutes ces initiatives, la question du logement locatif se pose avec acuité. Dans un tel contexte, l'interrogation suivante s'impose à nous : Pourquoi la ville de Bouaké, à peine sortie de la crise post-électorale connaît-elle une forte hausse des coûts des loyers à l'image d'Abidjan ?

Cette contribution vise, de manière générale, à analyser les principales causes de la flambée des prix des logements locatifs à Bouaké. De manière spécifique, trois objectifs structurent l'étude :

- Évaluer le niveau du coût des logements locatifs à Bouaké par rapport à Abidjan;
- Déterminer les facteurs explicatifs de cette spéculation immobilière à Bouaké ;
- Montrer les conséquences de la hausse des prix des logements locatifs.

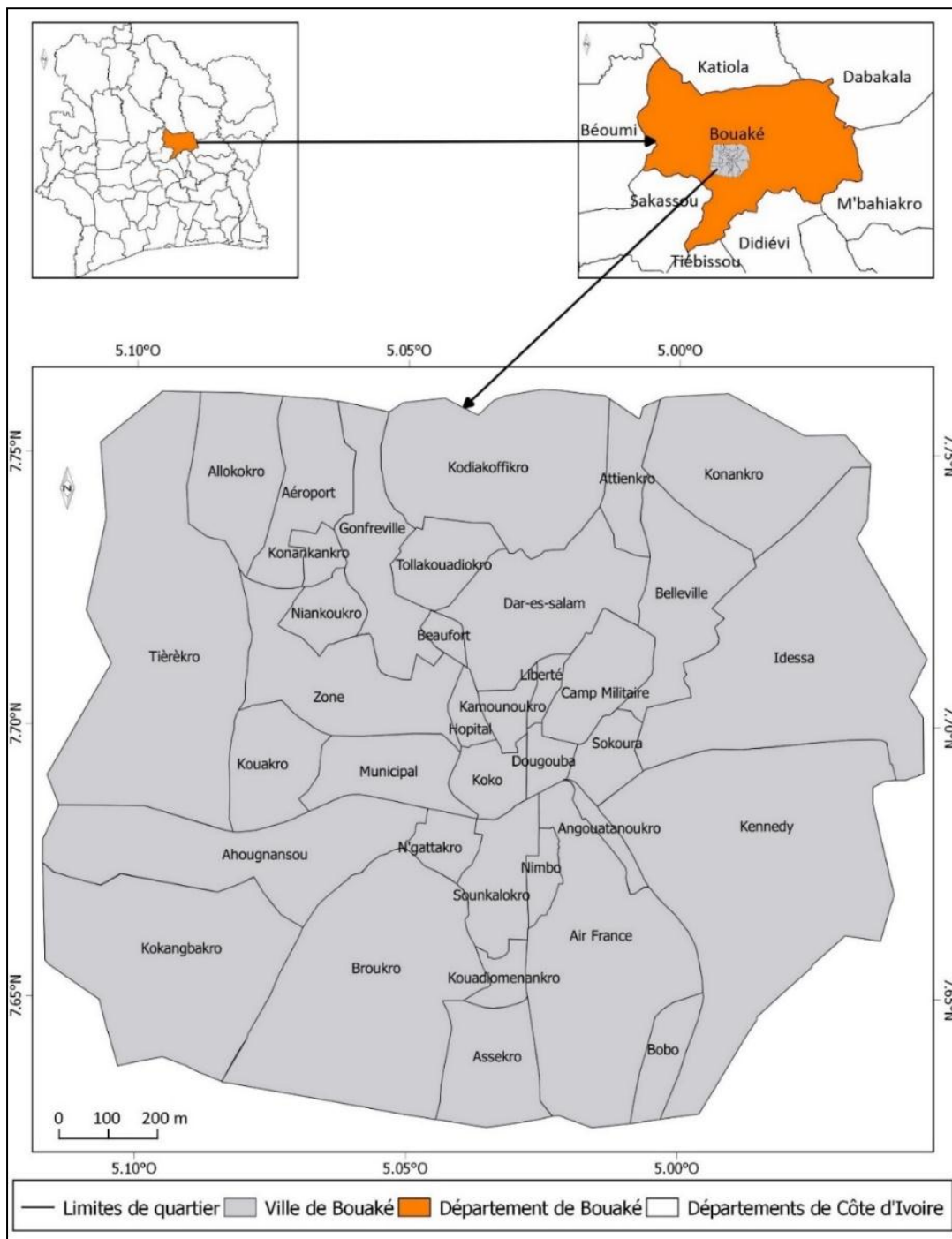
Trois hypothèses spécifiques sont émises respectivement à savoir les logements locatifs à Bouaké connaissent une forte spéculation, la hausse des prix de l'immobilier locatif est principalement liée aux crises qu'a connu la Côte d'Ivoire, la flambée des prix des logements locatifs rend la ville moins attractive chez les travailleurs sur la question du logement.

## **Cadre méthodologique**

### 1-1-Zone d'étude

Les grandes villes ivoiriennes ont profondément été marquées par la crise militaro-politique qu'a traversé le pays durant cinq dernières années. Après cette crise, le quotidien des populations continue d'être confronté à des difficultés majeures notamment au plan économique et social avec l'exemple de la question du logement. Dans le cadre du présent article, nous avons choisi la ville de Bouaké pour mieux illustrer cet état de fait car le caractère inflationniste du logement locatif y est récent malgré son rang de seconde ville du pays après l'agglomération abidjanaise (figure 1). Aussi, le parc immobilier de cette localité a souffert de la crise militaro-politique car ayant été le théâtre d'intenses combats (Doho Bi et Zamblé, 2017). Avec ses 536 618 habitants dont 171 880 d'actifs (INS, 2014), la question de l'immobilier dans une ville post-conflit comme Bouaké rapidement réinvesti par les populations peut renfermer plusieurs enseignements.

**Figure 1 : Localisation de la zone d'étude**



**Source :** INS, RGPH, 2014. **Conception :** DOHO BI Tchan A., 2017

### 1-2- La collecte et le traitement des données

Notre approche repose sur la recherche documentaire, l'observation directe, les entretiens et l'enquête par questionnaire. La méthode retenue pour administrer le questionnaire est celle d'une triple enquête, notamment auprès des chefs de ménage, des propriétaires de logement et sur les structures qui facilitent l'obtention d'un logement locatif à savoir les agences immobilières (agrées ou non agrées). Nous nous sommes entretenus avec 50 chefs de ménage,

23 propriétaires de logement et 30 agents immobiliers, soit un échantillon de 103 enquêtés prenant en compte les nationalités, les profils socio-économiques et la durée de résidence dans le logement occupé. Cet échantillon est reparti uniquement sur toute l'étendue de la ville de Bouaké.

La première phase de l'enquête porte sur les ménages auprès desquels nous avons administré un questionnaire relatif au choix et au coup du logement qu'ils occupent. Cette enquête s'est effectuée auprès de 50 chefs de ménage qui ont bien voulu nous accorder du temps pour répondre à nos préoccupations. L'objectif visé par le questionnaire administré aux ménages reste la détermination de leur ancienneté dans le logement occupé de même que le coût du loyer mensuel. Aussi nous avons cherché à savoir s'il y a eu une évolution au niveau de ce coût depuis qu'ils sont résidents.

La seconde phase de l'enquête nous a guidé auprès des propriétaires de logement identifiés. Mais au regard des difficultés rencontrées, nous avons adopté une autre démarche qui a consisté à rencontrer les propriétaires de logements mis en location. Cette approche nous a permis d'avoir un entretien avec ces propriétaires ou souvent leurs représentants. Nous avons donc identifié 23 propriétaires auprès de qui nous nous sommes présentés comme des locataires. A l'aide d'un enregistreur, nous avons transcrit par moment les réponses qu'ils nous ont donné car il était par moment difficile de prendre note au risque d'assimiler l'étude à une enquête diligentée par la direction des impôts. Nous avons cherché à comprendre la procédure de fixation des prix des loyers à Bouaké.

La dernière phase de notre enquête nous a conduit auprès des agents immobiliers peu importe leur statut. En effet le statut porte sur l'agrément dans la profession qu'ils exercent. La profession d'agent immobilier est régie par des normes juridiques en Côte d'Ivoire. Cependant, nombreux sont ceux qui s'y adonnent sans tenir compte desdites normes. Ainsi nous avons mené des entretiens auprès de 30 agents immobiliers parmi lesquels certains ne se sont toujours pas montré bien réceptifs. Ces entretiens ont porté en général sur leurs pratiques dans l'intermédiation qu'ils apportent pour l'obtention d'un logement locatif.

Au regard des nombreuses difficultés rencontrées sur le terrain, nous avons rassuré nos différents interlocuteurs (propriétaires immobiliers et agents immobiliers) en leur signifiant que l'objectif de cette étude est essentiellement académique. Quant aux locataires, la stratégie a consisté à leur signifier que les résultats obtenus pouvaient être mis à la disposition des décideurs politiques en vue d'apporter des solutions à la question de la cherté du loyer dans nos villes.

Cette contribution s'appuie également sur l'exploitation des données provenant d'une abondante littérature sur la question du logement et du coût lié à leur location tant dans les grandes villes que dans les villes secondaires. Le traitement de ces données a consisté à les caractériser selon le type de quartiers et la situation de ceux auprès de qui elles ont été collectées lors des enquêtes de terrain.

## **I- Les coûts des loyers des logements locatifs à Bouaké au regard de la situation d'Abidjan**

### **1-1-Analyse sommaire de la situation du coût des loyers à Abidjan**

L'expression « habitat locatif » ne s'inscrit pas dans la grande classification de la typologie de l'habitat. Mais nous l'utilisons pour indiquer tout type de logements destinés à la location. Ainsi l'habitat locatif est ici synonyme d'un logement qu'un propriétaire de bien immobilier (bailleur) met à la disposition d'un locataire contre paiement d'un loyer.

### 1-1-1- La hausse du coût du loyer, un problème intensifié dans les quartiers huppés

Le marché locatif privé est, depuis plus d'une décennie, sujet à une crise profonde (hausse des loyers, paupérisation des locataires, mobilité résidentielle bloquée, ...) (Le Bayon et *al*, 2013). Dans les quartiers de haut standing, l'offre de logement de qualité destinée à une catégorie restreinte de populations aisées, abouti des loyers excessifs. Le coût élevé du foncier et l'image du quartier sont surtout mobilisés pour justifier le coût exorbitant du logement sans pour autant que la qualité et le confort soient toujours au rendez-vous (ENV 2015). Cependant, bien que spécifique à certains quartiers huppés, la hausse du prix de l'immobilier à Abidjan est fortement ressentie dans la quasi-totalité des communes qui la composent. La détermination du prix du loyer d'un logement d'une manière générale découle de deux principes : le premier est de veiller à ce que les loyers couvrent les charges courantes (l'entretien du bâtiment) et le remboursement du capital investi, et le deuxième principe est celui du rendement. Ces deux principes reflètent de la théorie mise en œuvre par le propriétaire du bien immobilier ou le bailleur en vue de disposer des montants investis dans la réalisation de son projet. Cependant, sur le terrain, la fixation du coût des loyers résulte d'un mécanisme de marché. C'est-à-dire de la confrontation entre la demande (besoin d'un toit) et de l'offre proposée par les propriétaires d'une part et d'autre part des pratiques des agences immobilières.

### 1-1-2-Un marché de location en expansion dans toutes les communes d'Abidjan

L'espace abidjanais ne présente pas d'homogénéité dans sa structuration urbaine et urbanistique. Le paysage urbain actuel révèle une société urbaine inégalitaire aux différenciations très fines (Armand, 1986). La production de logement a presque parfaitement suivi les orientations du développement urbain données par les plans successifs (Parenteau et Charbonneau, 1992).

Les ensembles résidentiels proposés dans certains quartiers de la commune de Yopougon (Maroc et Ananeraie) et de Cocody (Les Riviera, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> Tranche) connaissent aujourd'hui une profonde mutation. C'est ce genre de logement répondant aux normes urbanistiques et architecturales que recherchent les travailleurs tant du secteur public que du privé. A Abidjan, Cocody n'est plus la seule commune qui propose d'ailleurs ce type de logement. On en retrouve dans les communes de Yopougon (Quartier Maroc, Ananeraie, Niangon), Marcory (Résidentiel, Remblais, Zone 3 et Zone 4), Abodo (Plateau Dokui) et Treichville (les nouveaux immeubles d'habitation). Tous ces quartiers proposent des logements dont le coût de la location est parfois hors de prix. Il faut par exemple déboursier des sommes qui varient entre 125 000 et 200 000 f CFA/mois pour obtenir un logement de 3 pièces (enquêtes personnelles, 2017). C'est dire que tous les quartiers proposent des loyers très élevés. Chose qui n'est pas à la portée de la bourse d'un citoyen au revenu moyen avec un SMIG fixé à 60 000 f CFA.

L'offre de logement n'a pas toujours suivie la demande au niveau de l'agglomération abidjanaise. Sur plus d'un millier de demandeurs de logements par an à Cocody, seulement 750 obtiennent satisfaction (MCAU, 2011). C'est dire donc que près du quart de la population ne sont pas satisfait de la situation du logement à Abidjan. Malgré les nombreux chantiers en cours de réalisation, la production et l'offre de logement n'a pas suivi la demande abidjanaise, impactant du coup sur le prix de la vente et de la location immobilière.

Avec le temps, cette expérience dans l'immobilier locatif abidjanais a servi d'exemple dans certaines localités. D'ailleurs, elle s'est même déportée dans plusieurs villes de l'intérieur du pays notamment Bouaké. Comment se présente alors le modèle de l'habitat locatif dans cette ville ?

## 1-2- L'immobilier locatif à Bouaké et ses coûts après la crise post-électorale

Le modèle des logements destinés à la location à Bouaké connaît une véritable évolution. Au niveau du coût des loyers, deux grandes périodes sont observées : avant la crise militaro-politique et la situation actuelle après la crise.

### 1-2-1- La problématique du loyer avant les crises

Les périodes de crises concernées dans cette partie sont le coup d'Etat de 1999 et la crise militaro-politique de 2002.

Sur l'ensemble de la période allant de 1990 à 2002, le parc immobilier a augmenté plus rapidement que la population. Ainsi pour une population qui s'est accrue à cette même période de 23,4%, le nombre de logements disponibles a augmenté de près de 28,7% (INS, 1998). Au début des années 1990, l'on assiste à un rapide accroissement du nombre de logement. Durant la décennie suivante, l'écart de croissance s'est amoindri car à divers niveaux, l'on a ressenti les effets plombant du coup d'Etat du 24 décembre 1999. Ainsi, le rythme de croissance du parc de logement et celui de la population ont connu une croissance certes, mais dans une proportion un plus atténuée et pratiquement comparable.

Globalement, durant la période avant 2002, la ville de Bouaké n'enregistre pas un rythme élevé au niveau du coût des loyers. En effet, déjà avant 1999, les logements proposés à titre locatif se présentaient à un prix raisonnable et accessible à tous. Ainsi, selon une proportion de 80 % sur un total de 50 individus enquêtés au niveau des chefs de ménage dont 13 d'entre eux sont à la retraite, avant le coup d'Etat de 1999 et la crise militaro-politique de septembre 2002, le coût des loyers étaient abordables (tableau 1). Cela a offert la possibilité à des non-cadres du public et du privé de se loger décentement dans des villas et surtout à moindre coût.

Tableau n°1 : Loyer mensuel perçu à Bouaké selon le type de logement en 2000

Quartiers	Studio (f CFA)	Maison de 2 pièces (f CFA)	Maison de 3 pièces (f CFA)	Villa (4 pièces) (f CFA)
Ahognansou	15 000	10 000	25 000	50 000
Air France 3	-	-	40 000	50 000
Belleville	15 000	20 000	30 000	-
Broukro	10 000	15 000	25 000	35 000
Dar-es-Salam	15 000	20 000	30 000	-
Gonfreville	15 00	15 000	30 000	50 000
Kennedy	-	-	-	80 000
Municipal	20 000	40 000	45 000	60 000
N'dakro	15 000	15 000	25 000	35 000
N'gattakro	15 000	10 000	25 000	50 000
Nimbo	20 000	20 000	40 000	50 000
Houphouëtville	20 000	35 000	40 000	60 000

Sources : Enquêtes personnelles, Juin 2017

La lecture du tableau 1 permet de dégager certaines observations. En effet, les quartiers de Kennedy et Air France 3, ne proposaient pas de studios et les maisons de 2 pièces en location. La location a porté essentiellement sur les villas spacieuses d'au moins 4 pièces dont le coût de la location n'excédait pas 80 000 f CFA avant la période de la crise militaro-politique. Par contre en dehors de Kennedy et N'dakro, ces villas ont présenté pratiquement dans les autres quartiers un même coût à la location à savoir 50 000 à 60 000 f CFA. Les prix de la location immobilière présenté dans les quartiers de Broukro et N'dakro sont à cette même période à la portée des travailleurs issus de presque que toutes les couches socio-professionnelles. Par ailleurs, à N'gattakro et Ahognansou, la construction de studios s'est faite après celle des logements de 2 pièces qui offraient des toilettes et cuisines publiques pour tous les occupants de la cour. Cette situation pourrait même expliquer pourquoi à cette période, le coût de la location d'un studio dans ces deux quartiers est plus élevé que celui d'un logement de 02 pièces.

#### 1-2-2- La situation actuelle du prix des logements locatifs

L'immobilier à Bouaké n'a jamais connu une telle envolée des prix en deux décennies (2000 à 2017). La conséquence majeure de cette envolée est la formation d'une bulle immobilière. Celle-ci « se forme lorsque les prix des logements s'élèvent de manière anormale par rapport aux fondamentaux économiques (inflation, salaires, niveau de vie, coût de la vie) ». Elle est en général localisée et ne s'étend pas sur une longue durée. Même si la notion de bulle n'a pas encore été mobilisée parlant de la question du logement à Bouaké, il faut reconnaître que depuis la période de sortie de la crise post-électorale, l'on assiste à une flambée



exceptionnelle du prix des loyers. Cette hausse continue d'ailleurs aujourd'hui et prend encore plus d'ampleur et touche désormais tous les quartiers de la ville depuis de 2016.

La construction de logements n'est guère en phase avec l'accroissement de la population. De 1998 à 2014, la tendance du nombre de logements terminés s'inscrit en réalité à la baisse du fait d'un grand nombre de logements décoiffés et parfois laissés à l'abandon, alors que la croissance de la population a tendance à s'accroître. Cela crée donc une dichotomie fonctionnelle de ces deux entités à savoir la population et les logements. Dichotomie qui a atteint d'ailleurs son summum pendant le premier semestre de 2016. Durant cette période, les taux de croissance de la population ont atteint des sommets. Pendant ce temps, l'évolution du nombre de nouveaux logements achevés pour renforcer l'offre a été peu élevée (15%) (Direction locale du MCLAU, 2017).

Concernant la constitution du parc immobilier proposé à location, elle est largement dominée par les logements individualisés. A l'instar du marché de la vente des maisons, celui de la location est le fait des 2 pièces et 3 pièces individuelles avec espaces privés, qui représentent environ 85% des annonces de location recensées auprès de la quarantaine d'agents immobiliers identifiés dans cinq (05) quartiers de Bouaké (Air France, Nimbo, Commerce, N'gattakro et Ahougnansou). Suivent 12% pour les villas et seulement 3% pour les appartements sur immeubles. La faible représentativité des logements en hauteur signifie que la course au foncier urbain et l'occupation effective de l'espace se poursuivent car l'urbanisation horizontale est très consommatrice d'espace.

Tableau n°2 : Loyer mensuel perçu à Bouaké selon le type de logement en 2017

<b>Quartiers</b>	<b>Studio (f CFA)</b>	<b>Maison de 2 pièces (f CFA)</b>	<b>Maison de 3 pièces (f CFA)</b>	<b>Villa (4 pièces) (f CFA)</b>
Ahougnansou	30 000	30 000	50 000	90 000
Air France 3	40 000	60 000	70 000	120 000
Belleville	25 000	25 000	40 000	-
Broukro	25 000	35 000	60 000	100 000
Dar-es-Salam	25 000	35 000	50 000	-
Gonfreville	40 000	40 000	50 000	100 000
Kennedy	50 000	60 000	90 000	200 000
Municipal	40 000	70 000	80 000	120 000
N'dakro	35 000	40 000	60 000	90 000
N'gattakro	30 000	30 000	50 000	90 000
Nimbo	40 000	40 000	60 000	90 000
Houphouëtville	40 000	60 000	80 000	120 000

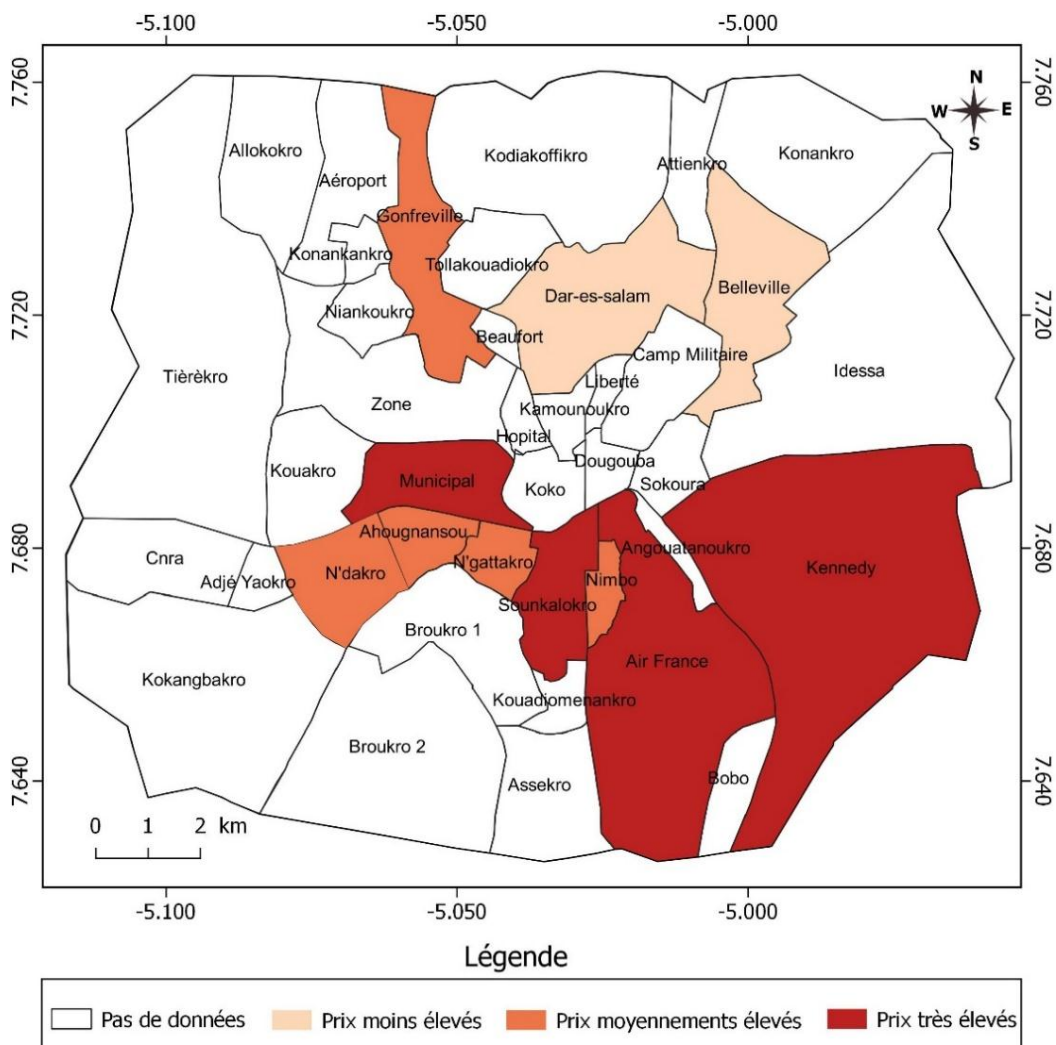
Sources : Enquêtes personnelles, Juin 2017

Pour la géographie de l'offre, on identifie d'emblée trois (03) types de logements disséminés dans les quartiers dits huppés et populaires. Les quartiers de haut standing renferment les loyers les plus élevés dans les différentes catégories de logement. Ce sont principalement les quartiers : Kennedy, Air France 3, Nimbo, Municipal et Houphouëtville. En effet, le coût de

la location varie de 100 000 f CFA à 200 000 f CFA (tableau 2). On y retrouve quelques studios, les logements constitués de 2 et 3 pièces et des villas. Après cette catégorie, viennent les quartiers de moyen standing tels que N’gattakro, Ahougnansou et Hippodrome où les coûts sont moyennement élevés (figure 2).

À l’inverse, les quartiers présentant des loyers moins élevés sont N’dakro, Belleville, Broukro et les quartiers à dominance traditionnelle de communautés malinké (Dar-es-Salam, Sokoura, Koko) où l’on retrouve moins de nouvelles constructions. Pour les deux premiers quartiers cités, ici, la distance et la difficile accessibilité influencent beaucoup le choix de certains demandeurs de logement. Ce sont des quartiers périphériques éloignés du centre-ville. Par contre les trois autres quartiers, sont des espaces de vie qui ne répondent pas aux goûts des demandeurs. C’est dire que certains logements produits à Bouaké, bien que présentant une allure d’urbanité architecturale, sont moins appréciés par les travailleurs. Pour cause, ces derniers estiment qu’ils sont produits pour la plupart sur des lotissements villageois qui affichent un niveau d’équipement très faible.

**Figure 2 : Répartition des zones de location de logement à Bouaké**



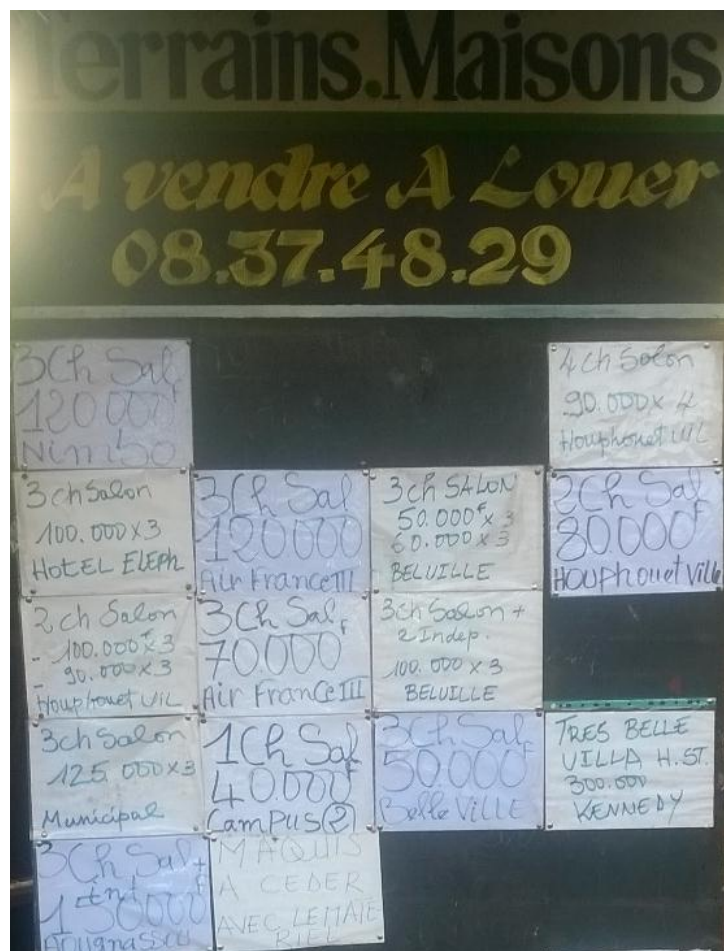
Source : INS, RGPH, 2014.

Conception : DOHO BI Tchan A., 2017

Pour bien comprendre la question du logement ou du logement adapté à Bouaké, nous avons élaboré la figure2 qui indique ainsi une classification des zones de loyer à Bouaké. En effet, l’intensité de l’effort financier s’il est excessif pour loger un ménage, cela peut représenter un

indicateur de logement. Nous hiérarchisons cette situation en mal-logement, logement adapté et en logement plus adapté. A Bouaké, comme indiqué auparavant, les logements proposant des coûts très élevés se localisent principalement à Kennedy, Air France, Commerce et au quartier Municipal. En dehors de ces zones, Ahougnansou, N'dakro, N'gattakro, Nimbo et Gonfreville présentent des loyers moyennement élevés, ce qui a pour avantage de ruiner moins les ménages. Par ailleurs, les résultats de nos enquêtes indiquent que les quartiers comme Belleville et Dar-es-Salam à l'image des quartiers situés en périphérie Nord, Nord-Ouest et Ouest, affichent des logements dont la location influence moins sur le budget familial. Cette localisation a pour avantage majeur de permettre aux ménages d'assurer les autres charges. Le coût de la location a explosé à Bouaké ces deux dernières années (photo 1). Au point où par moment, certains locataires (soit 55%) qui ont exercé ou résidé à Abidjan éprouvent le sentiment qu'il n'existe véritablement plus de différence entre les coûts des loyers pratiqués à Abidjan et ceux affichés à Bouaké.

Photo 1 : Panneau indiquant des maisons à louer (Nimbo)

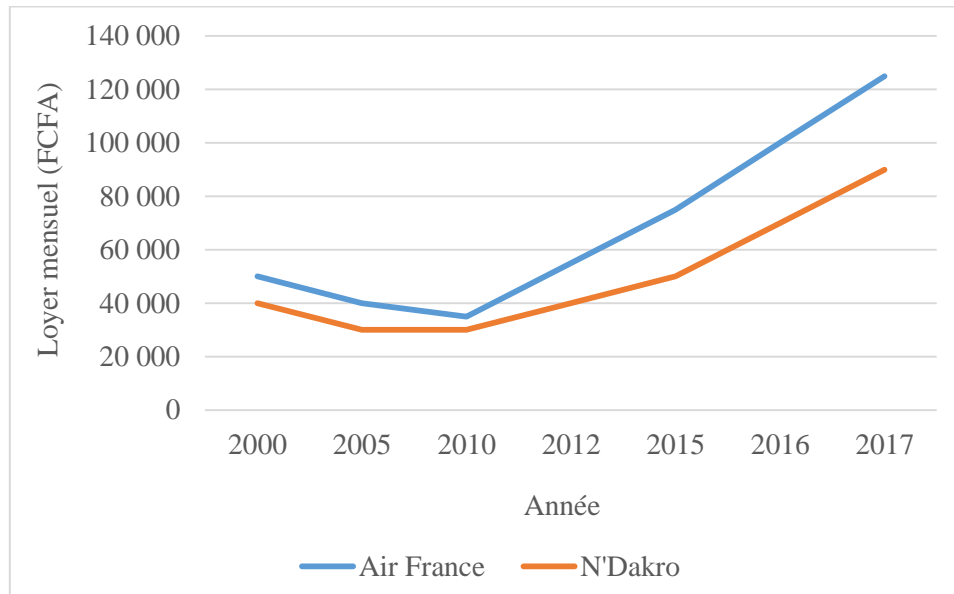


Ce panneau indique que le coût de la location d'une villa avoisine par moment la somme de 300 000 f CFA à Kennedy un quartier de la ville de Bouaké. On aperçoit également une différence de prix au niveau des logements de 03 pièces d'un quartier à un autre. (Cliché : DOHO BI, Juin 2017).

En général, la moyenne du montant locatif d'une maison précisément une villa basse de 4 pièces qui était de 35 000 à 50 000 f FCA en 2000 dans les quartiers d'Air France et N'dakro a connu une hausse de près de 40 à 50 % après la période post crise électorale. Depuis 2016, cette proportion n'a cessé de croître puisqu'elle s'affiche entre 60 et 100%. En effet, pour se

loger décentement, les ménages doivent déboursier des sommes comprises entre 90 000 et 130 000 f FCA (graphique 1) en fonction du quartier et surtout de la localisation du logement soumis à location. Pire, certains quartiers reconnus à Bouaké auparavant comme étant des secteurs offrant aux ménages des prix de loyers accessibles, sont désormais concernés par cette inflation. Ces quartiers sont N'dakro, Dar-es-Salam et Ahougnansou. Depuis 2017, par effet de contagion, ils ont entamé également un rythme d'augmentation aussi élevé que les quartiers coutumiers à ce phénomène.

Graphique n°1 : Evolution des coûts de location des villas dans deux quartiers de Bouaké de 2000 à 2017



Sources : Enquêtes personnelles, Juin 2017

A la lecture du tableau 2 et en comparaison avec les données contenues dans le tableau 1, on constate que les logements de 2 et 3 pièces ont vu leurs loyers augmenter de 50 % dans certains quartiers tels que Ahougnansou, Gonfreville, Houphouëtville, Municipal, N'gattakro et Nimbo. Quant aux tarifs locatifs des habitations de grande taille (villa), ils sont en hausse de 80 à plus de 100 %, voire plus durant la dernière année dans des quartiers comme Kennedy, Air France 3 et N'Dakro.

Sachant que la ville de Bouaké a été secouée durement par les affres de la crise militaro-politique de 2002, on pourrait affirmer qu'il existe une croissante disproportion entre le revenu moyen des habitants et le prix de la location. En effet, selon l'ENV 2015, la région du Gbêkê renferme 5,3% des pauvres résidant en Côte d'Ivoire. Ce qui la met parmi les 4 régions contribuant le plus à la pauvreté au plan national. En outre, la tendance à la pauvreté urbaine n'a cessé de s'accroître dans cette strate où Bouaké est la plus importante des villes. L'on est ainsi passé de 27.9% avant la guerre de 2002 à 50.7% de pauvres en 2015 contre une moyenne nationale de 35.9%.

### 1-2-3- La physionomie actuelle des nouvelles constructions

Dans le but d'augmenter leur revenu, les propriétaires des logements adoptent un nouveau modèle de construction. En effet, dans les quartiers résidentiels prisés par les travailleurs, les propriétaires ne construisent plus des villas basses. Ils réalisent plutôt plusieurs maisons individuelles sur des parcelles sensées accueillir des villas. Cela se fait au détriment des

instruments de planification urbaine que sont le Schéma directeur d'Urbanisme (SDU) ; le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) ; le Plan d'urbanisme de Détail (PD).

Cette situation impacte négativement sur la physionomie des quartiers car selon les plans qui régissent l'occupation des espaces un mode spécifique est défini auparavant. En effet, dans certains quartiers comme Kennedy et Air France 3, les logements autorisés étaient initialement des villas. Ces quartiers offraient des parcelles de terrains de superficies comprises entre 800 et 1 200 m<sup>2</sup>. Les premières réalisations ont respecté ces normes, c'est-à-dire la construction d'un parc immobilier essentiellement fait de villas. Cela a donné à ces quartiers leur statut de haut standing avec des commodités associées.

A la faveur du regain économique que connaît la ville de Bouaké, de nombreuses personnes selon les informations recueillies au cours de nos enquêtes, sans toutefois être résidents de ladite ville, ou même natifs de la région du Gkêkê, ont flairé l'intérêt que revêt le secteur de l'immobilier. Elles construisent des logements individuels sur des parcelles dans les quartiers afin de combler les interstices constatés dans le paysage urbain (photo 2). Comme l'indique la photo ci-dessus, on retrouve encore ces genres de logements principalement à Air France 2, Air France 3, au quartier Municipal et de plus en plus à Houphouëtville. Désormais, cette manière d'occuper le lot à Bouaké contribue à densifier le bâti et surtout augmente conséquemment le parc immobilier. Cependant, elle s'écarte des plans d'urbanisme et renforce la non-maîtrise de l'occupation de l'espace urbain.

Photo 2 : Un immeuble construit sur la partie affectée au jardin d'une parcelle à Air France



Sur l'aire du jardin de cette parcelle (soit 200 m<sup>2</sup> sur les 800 m<sup>2</sup> que compte le lot) a été réalisé cet immeuble comprenant 15 appartements de 2 pièces. Le revenu mensuel du loyer est de 1 125 000 f CFA à raison de 75 000 f CFA l'appartement. (Cliché : DOHO BI, Juin 2017)

D'où la spéculation immobilière enregistrée à Bouaké tire-t-elle toute son origine ?

## **II- les facteurs à l'origine de la spéculation immobilière à Bouaké**

Trois principaux éléments permettent d'expliquer la hausse des loyers que connaît la ville de Bouaké ces dernières années. Il s'agit des effets directs de la crise militaro-politique, du redéploiement rapide de l'administration et l'attitude des agents immobiliers dans l'offre de logement.

### **2-1- Les effets de la crise militaro-politique de 2002**

En Côte d'Ivoire, la demande en logements est élevée et une croissance de ce parc semble se dessiner dans certaines villes comme Abidjan. Cependant, la situation de Bouaké est singulière, à cause notamment de la position sur la ligne de front du récent conflit qui a bouleversé la structure de la population et détruit une importante partie de l'habitat moderne (MCLAU, 2014). La crise militaro-politique qu'a connue la Côte d'Ivoire en 2002 demeure donc la principale raison de la faiblesse de l'offre en logement dans la ville de Bouaké. Cette crise a mis hors d'usage une importante partie du parc immobilier moderne de la ville (MCLAU, 2014). Pendant que certains logements sont partiellement saccagés, d'autres le sont entièrement avec toiture et toutes les commodités emportées (Doho Bi et *al*, 2016). Ce constat est fait lorsqu'on visite les cités qui ont fait la renommée de la ville en termes d'espace de vie des travailleurs. Les principales cités concernées sont la cité douane, la caserne des sapeurs-pompiers, le camp de la gendarmerie et la cité SOPIM qui ont fortement été pillées et décoiffées.

Cet état des lieux ainsi fait ne rassurent pas les anciens propriétaires qui mettent toujours du temps pour réhabiliter leurs habitations. De plus, après la crise post-électorale de 2010, la peur a continué d'animer certains opérateurs et habitants qui n'ont pas vite entrepris la construction de nouveaux logements. Ces situations constatées fragilisent durement l'offre de logement ; la rendant du coup inférieure à la demande. Toute chose qui a favorisé une spéculation immobilière dans l'acquisition de logement locatif. Se loger décemment devient donc une tâche ardue à Bouaké malgré le nombre croissant de chantier de construction de logement.

### **2-2- Le redéploiement de l'administration**

Le redéploiement de l'administration dans les villes anciennement dénommées villes CNO s'est effectué à un grand pas. En effet, avec la signature de « l'accord politique de Ouaga » en mars 2007, l'administration a partiellement fait son retour dans les villes occupées par la rébellion. Aussi, après la période post-crise électorale de 2011, ce redéploiement a atteint sa vitesse maximale. Les structures privées ont également suivi ce mouvement. C'est ainsi qu'à la faveur de l'accalmie (2007-2009) et surtout de la fin de la belligérance en 2011, l'on a assisté à la réouverture des plusieurs bureaux et autres locaux. Cette dynamique s'est accompagnée du déplacement massif de travailleurs qui par la suite sont rejoint par leur famille respective. La conséquence majeure de ces mouvements qui se poursuivent est l'augmentation rapide de la démographie à Bouaké. Du coup, la préoccupation de loger un tel effectif commence à se faire sentir en termes de problème. En fait, même si une croissance démographique rapide suscite une extension spatiale de la ville, elle favorise surtout la recrudescence de plusieurs problèmes dont l'insuffisance de logements adéquats (Atta, 2000).

### **2-3- L'attitude des agents immobiliers dans l'offre de logement**

La question foncière constitue un élément important de la politique du logement. Sans le foncier, il n'est tout simplement pas possible de réaliser de nouvelles constructions afin d'accroître le parc immobilier dans un espace donné. Une raréfaction du foncier constructible tend à faire grimper le prix des terrains et, par la suite, celui des logements puisque le foncier

est une composante du coût de production des maisons et appartements. En ce sens, « cherté du foncier » et « cherté de l'immobilier » sont liées (Timbeau, 2013) et, la hausse du prix du foncier entraîne la hausse du prix de l'immobilier. Ce constat est fait à Bouaké comme en témoigne la hausse sans cesse des prix des parcelles de terrain. Dans les quartiers résidentiels comme Kennedy, Air France 3, l'acquisition d'un lot de 600 à 800 m<sup>2</sup> atteint l'ordre de 3, 5 millions à 6 millions de f CFA. Ce fait est alimenté par les détenteurs de parcelles constructibles et surtout par les agents immobiliers qui encouragent la spéculation.

D'une manière générale, dans la ville de Bouaké, les agents immobiliers influencent la fixation du coût des loyers dans le processus de mise en location d'une maison. Au cours de nos enquêtes, certains ont confirmé qu'afin de maximiser leur profit, ils imposent souvent aux propriétaires des prix de loyer un peu élevé. Cette pratique leur permettrait d'augmenter le montant qui leur est reversé par le locataire au cours de la transaction. C'est ce qu'ils appellent dans leur jargon « le mois de l'agence ». Ils soutiennent que cela leur est encore plus profitable dans le cas où ils ont la gestion du bien immobilier.

Sur la trentaine d'agents immobiliers rencontrée, près de 65% ont reconnu s'être adonné à de telles pratiques. En outre, 35% d'entre eux, avancent que cette démarche à la longue les décrédibilise et porte ainsi atteinte à leur image de manière générale. C'est d'ailleurs ce que Divoux (2016) soutient lorsqu'il affirme que l'agent immobilier se trouve dans une situation paradoxale. La profession à laquelle il appartient bat le record de la mauvaise réputation car l'agent immobilier est représenté comme un parasite du marché de l'immobilier qu'il faut fuir tant que possible.

Les causes de la hausse des prix des logements locatifs étant ainsi connu, quelles sont les conséquences engendrées par la flambée des prix ?

### **III- les conséquences majeures de la flambée des prix des loyers.**

Les conséquences de la forte flambée des prix des logements locatifs à Bouaké sont perceptibles à divers niveaux. Dans le cadre de cette étude, trois conséquences majeures sont retenues à savoir les nouveaux modes d'habiter des résidents, les difficultés rencontrées par les propriétaires des biens immobiliers et le manque d'implication de l'État dans la question de la fixation des prix au niveau des logements locatifs.

#### **3-1- Les logements de 2 et 3 pièces comme nouvelles orientations des travailleurs**

Depuis que la ville de Bouaké connaît une hausse des prix des logements locatifs, des travailleurs ou certains locataires ont adopté de nouvelles stratégies dans le mode d'habiter. En effet, ils sont pour la plupart portés vers les logements de 2 à 3 pièces, soit 58 % des individus enquêtés au détriment des grandes villas. Par contre 25 % d'entre eux préfère occuper les studios qui sont moins coûteux que les autres logements proposés à bail. Par ailleurs, 17 % portent toujours un intérêt pour les villas car pour eux ces espaces offrent plus de confort et de garantie.

De cette manière d'agir, on constate que l'intérêt des travailleurs n'est pas porté sur les villas. D'ailleurs certains propriétaires immobiliers confirment que depuis le départ du cantonnement de la mission l'ONUCI<sup>1</sup>, des villas sont restées inoccupées durant 4 à 6 mois. En outre près de 75 % des propriétaires affirment que ce temps de latence dans l'inoccupation de ces villas est ainsi puisqu'ils ne voulaient pas baisser les prix de ces logements qui sont restés longtemps occupés par les agents de la mission de l'ONUCI. Ayant fait ce constat, les constructions qu'ils adoptent désormais est la réalisation de plusieurs logements sur le terrain de 600 à 800 m<sup>2</sup> dont ils disposent.

---

<sup>1</sup> Mission de l'Organisation des Nations Unies pour le maintien de la paix en Côte d'Ivoire

De plus, le coût du carburant étant pour l'instant supportable (570 f FCA le litre), certains travailleurs disposant d'une moto, préfèrent résider dans les localités situées aux alentours de Bouaké. C'est le constat fait lors de nos enquêtes. En effet, 23% des chefs de ménage enquêté soutiennent que quelques-uns de leurs collègues logent à Djébonoua, Brobo et même dans des villages plus attractifs et regagnent à moto la ville de Bouaké, leur lieu de travail. Cette pratique trouve nécessairement son fondement dans le coût élevé des loyers pratiqué à Bouaké.

### 3-2-Le difficile recouvrement des loyers par les propriétaires de logements locatifs à Bouaké

Le paiement des loyers se fait mensuellement. Ainsi à la fin de chaque mois, le locataire se charge de payer son loyer aux mains du propriétaire du logement qu'il occupe. Mais dans les faits, certains propriétaires éprouvent des difficultés dans le recouvrement des loyers du logement qu'ils mettent en bail. Selon nos enquêtes de terrain, il ressort que près de 72% des locataires ne payent pas leur loyer dans le temps imparti mentionné sur leur contrat de bail s'il en existe. En effet, pour palier à cette difficulté que rencontre les propriétaires de logement ou leur représentant, 80% de ceux-ci ont confié directement la gestion de leurs biens immobiliers à des structures immobilières à Bouaké. Au cours de nos enquêtes, l'un des propriétaires nous a confié qu'un « matin, à sa grande surprise, l'un des locataires de l'une de ses villas situées à N'Dakro a déménagé avec près de 10 mois de loyer impayés ». D'ailleurs cette situation l'a encouragé à céder ses biens immobiliers à des structures spécialisées dans la gestion de tels biens. Cet avis est partagé par environ 58% des propriétaires qui ne souhaitent plus subir ce genre de désagrément.

Dans l'exercice de leurs prérogatives, les agences immobilières prélèvent un taux de 10 à 12% du coût des loyers perçus par leurs soins. Aussi, les propriétaires immobiliers pour ne pas voir leurs revenus diminuer procèdent par l'ajout de 10 000 à 25 000 f CFA sur le coût de la location du logement qu'ils proposent. Le tableau suivant montre une simulation du coût final d'un logement proposé à gestion à une agence immobilière.

Tableau n°3 : Estimation du coût final du loyer d'un logement géré par une agence immobilière

Nombre de pièces	Coût initial de la location du logement (f CFA)	Pourcentage proposé par l'agence immobilière (%)	Part à verser à l'agence immobilière par le propriétaire	Coût final de la location du logement (f CFA)
Studio	40 000	12	4 800	44 800
2 pièces	60 000	12	7 200	67 200
3 pièces	80 000	12	9 600	89 600
Villa (4 pièces)	100 000	12	12 000	112 000

Sources : Enquêtes personnelles, Juin 2017

A la lecture de ce tableau, on constate que les loyers ne connaissent pas de chute de prix quand les logements sont confiés à des structures immobilières. Au contraire on note une légère hausse allant de près de 5 000 f CFA à près de 12 000 f CFA en fonction du nombre de pièces en présence. Avec une telle pratique, il ressort donc que les propriétaires ne perdent pas quand ils confient la gestion de leur bien immobilier à des agences.

D'ailleurs, certains agents immobiliers demandent aux propriétaires de procéder régulièrement à des augmentations de prix afin de rentabiliser leurs marges perçues.



### 3-3-Le manque d'implication de l'État dans la fixation des prix des loyers

Le développement de l'immobilier à Bouaké spécialement et en Côte d'Ivoire de façon générale passe par la mise en place d'une réglementation incitative. Cette initiative demande une forte implication de l'État dans la fixation des prix des loyers au niveau des logements soumis à location. Cette implication pourra par ailleurs faciliter l'accès au logement à un grand nombre de personnes. En effet, en matière de réglementation, de nombreuses mesures ont été certes initiées par le ministère de la construction, du logement et de l'assainissement. Mais ces mesures ne concernent que la facilitation de l'obtention des documents pouvant permettre d'entreprendre la construction des logements tels que le permis de construire, l'arrêté de concession définitive (ACD). En outre, elles ont eu pour avantage d'apporter plus de sécurité, de transparence et de flexibilité dans les procédures administratives. Toutefois, l'effectivité de la mise en application du décret du gouvernement, relatif aux principes de gestion immobilière pourrait contribuer à réduire les difficultés des demandeurs de logements locatifs. Ce décret impose au bailleur de ne demander au locataire que deux mois de caution et deux mois d'avance.

La bonne gestion du foncier constitue un élément très important dans les perspectives de développement du secteur immobilier dans nos villes. Cette saine gestion préconise que soit mise en œuvre efficacement le plan d'occupation des sols et une politique d'urbanisation cohérente qui met en évidence la primauté des infrastructures de premier ordre avant toute affectation de parcelle.

Aussi, il est important que nos États, dans l'application de leur rôle régalién, trouvent des mécanismes incitatifs qui pourraient amener les structures bancaires à réduire les taux d'intérêt accordés aux personnes désireuses d'obtenir un crédit immobilier. Cette initiative aura pour principal effet, de booster le crédit immobilier bancaire.

### **Conclusion**

La hausse relative des loyers à Bouaké commence dans la période post-crise, sous la poussée du redéploiement effectif des fonctionnaires de l'Etat et de la réouverture des locaux des sociétés anciennement implantées dans la ville. Bien avant cette date, les loyers d'une manière générale n'ont pas connu des augmentations considérables. Parfois si cela a eu lieu, elle se présentait dans des proportions moins alarmantes et au même rythme que l'ensemble des prix à la consommation. Or, depuis 2014, la forte hausse du coût des loyers est exceptionnelle par les montants exorbitants en jeu et sa persistance.

Etant donné que la hausse entraîne la hausse et la baisse entraîne la baisse comme on le dit souvent, quand les prix augmentent fortement, tous ceux qui ne sont pas encore propriétaires se dépêchent de le devenir avant que les prix ne soient encore plus élevés. De la même manière, lorsque les prix immobiliers baissent, les acquéreurs prennent leur temps et attendent que les prix baissent encore, ce qui contribue à un dégonflement rapide d'une bulle. La constitution et la déformation d'une bulle immobilière plonge le marché dans une longue période de crise de l'immobilier.

Depuis quelques années, nous assistons à la recrudescence du processus de gentrification à Bouaké. Cette situation impacte sur la morphologie de l'habitat qui du reste se présente sous une forme fortement modifiée, tant à l'intérieur que dans les quartiers anciennement périurbains. Avec la remise aux normes urbanistiques de confort que cela impose, la gentrification s'accompagne également de changements dans la morphologie et les fonctions des quartiers rénovés. Mais en somme, elle répond à la forte demande de logements au sein de la nouvelle population. Le marché du logement à Bouaké connaît une situation d'une gravité telle qu'actuellement, il est difficile pour un ménage disposant de ressources modérées

de trouver un logement adapté et accessible financièrement sans toutefois s'appauvrir. De même, cette situation amène les populations à développer diverses stratégies pour réhabiliter les logements endommagés suite à la crise militaro-politique et étoffer ainsi le parc immobilier à travers la construction de nouveaux logements. Toutefois au regard des nombreux chantiers en cours de réalisation, le bâti pourrait à la longue se densifier au point d'atteindre une offre sensiblement égale à la demande de logements locatifs à Bouaké.

Les causes de la « cherté » sont à rechercher du côté des dysfonctionnements des marchés. Les pouvoirs publics se doivent de vite intervenir afin de résoudre cette crise du « logement cher » dans nos villes. Ce volontarisme politique devra permettre une régulation, aussi bien sur les marchés de la location et sur le coût des matériaux de construction à travers des rabattements fiscaux. En outre, les interventions publiques doivent se situer plus en amont du processus c'est-à-dire sur les marchés fonciers. Elles peuvent également englober les politiques macroéconomiques conjoncturelles (politiques du crédit, rôle de la banque centrale, ...) (Le Bayon et al, 2013) pour éviter notamment la formation de bulle.

### Références Bibliographiques

ANTOINE P., 1996 : la crise et l'accès au logement dans les villes africaines, in *Crise et Population en Afrique*, les Etudes du CEPED, n° 13, ORSTOM, pp. 273-290

ARMAND M. 1986 : Tissu social, Tissu urbain : Stratégies antagonistes d'occupation de l'espace à Abidjan in *Anthropologie et sociologie de l'espace urbain*, dossier n°2, Paris, ORSTOM, pp. 173-195

ATTA, K. L. 2000 : Urbanisation et développement en Côte d'Ivoire. In *Géotrope*, n°22, 65 p.

DIVOUX J.P., 2016 : La fonction de l'agent immobilier dans la vente d'immeuble achevé, Thèse d'Etat, Université de Lorraine, Ecole doctorale SJPEG, 357 p.

DOHO BI T. A., BOHOUSSOU N. S., DJAH A. J. 2016 : Le paysage urbain à Bouaké après la crise militaro-politique de 2002 (Côte d'Ivoire) : Processus de réhabilitation des logements détruits durant la crise in *Germivoire* n°4, pp. 256-269

DOHO BI T. A., ZAMBLE BI I. E. 2017 : Nouveaux fronts urbains : la guerre comme facteur de réorientation de la dynamique spatiale à Bouaké in *Pré-actes du colloque international d'Haïti*, Les Editions Pédagogie Nouvelle, Paris, 2017, pp. 17-26

DUBRESSON A., 1993 : Production et producteurs dans les espaces urbains, in : HUGON Philippe et POURTIER Roland (dir.), "Villes d'Afrique", *Afrique Contemporaine*, no 168, Paris, documentation française, pp. 171-186.

Institut National de la Statistique (INS) 2014 : Recensement Générale de la Population et de l'Habitat (RGPH, 2014), Analyse des résultats, Population, 135 p

Le BAYON S., LEVASSEUR S., RIFFLART C., 2013 : Quelle régulation du marché locatif privé ? État des lieux et évaluation des dernières mesures gouvernementales in *Ville Et Logement*, Revue de l'OFCE n°128, Paris, pp.243-276.

LICHERON J. 2011 : Tendances récentes des prix de l'immobilier résidentiel et des loyers à Luxembourg-Ville in *Le coût du logement : une préoccupation centrale*, pp 22-24

Ministère d'Etat, Ministère du plan et du développement, 2015 : Enquête sur le niveau de vie des ménages en Côte d'Ivoire (ENV 2015). Profil de pauvreté, 91p.

Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme, 2014 : Schéma directeur d'urbanisme Bouaké 2030 ; Phase 1 : Diagnostic stratégique, Urbaplan-Transitec-Ioa, 202 p

Ministère de la promotion du logement, 2015: Discours du ministre lors du lancement de l'opération de construction de logements en faveur des ivoiriens.

N'GUESSAN Kouamé, 1988 : Devant et derrière les murs : La qualité de la vie dans l'habitat économique d'Abidjan in Cahiers de l'ORSTOM, séries sciences humaines, vol XIX, n°4, pp.449-458

PARENTEAU R. et CHARBONNEAU F., 1992 : Une politique de l'habitat au service du plan urbain in Cahiers de géographie du Québec, volume 39, n°99, pp. 415-437

Performances MC, 2009 : L'immobilier en Afrique de l'Ouest : Etat des lieux, problématiques, enjeux, défis et perspectives in Document sectoriel : Immobilier en Afrique de l'Ouest, Sénégal, p.p. 1-15

TIMBEAU X. 2013 : Les bulles « Robustes », Pourquoi il faut construire des logements en région parisienne in Ville Et Logement, Revue de l'OFCE n°128, Paris, pp.277-313.