

Table des matières

RESUME EXECUTIF DU RAPPORT DE L'ENQUETE	2
RECOMMANDATIONS	5
INTRODUCTION	7
PREMIERE PARTIE :	9
I- Contexte et justification	10
II- Objectif et résultats attendus	11
III. Méthodologie	12
DEUXIEME PARTIE :	13
I- Identification et analyse des causes des effondrements.	14
II- Le rôle des acteurs qui interviennent dans le processus de construction d'un bâtiment.	22
III- Documents relatifs à la construction d'un bâtiment	27
IV- Dispositions visant le respect des prescriptions en matière de construction	30
CONCLUSION	32

RESUME EXECUTIF DU RAPPORT DE L'ENQUETE

Selon ONU-Habitat, les États doivent faire tous les efforts possibles, dans la limite des ressources dont ils disposent, pour appliquer le droit à un logement convenable et prendre des mesures en ce sens sans délai. Quelles que soient les contraintes liées aux ressources, certaines obligations sont d'effet immédiat, et notamment la nécessité de garantir l'exercice du droit à un logement convenable dans des conditions d'égalité et de manière non discriminatoire, de mettre au point une législation et des plans d'actions spécifiques, d'empêcher les expulsions forcées ou de garantir un certain degré de sécurité d'occupation pour tous.

La Côte d'Ivoire, face à une urbanisation sans cesse croissante qu'elle connaît avec des constructions de logement ou de bâtiment à usage commercial ou industriel, s'est donc dotée d'un Code de la Construction et de l'Habitat pour règlementer le domaine de la construction en vue d'offrir des logements de qualité à la population. Ce code contient des dispositions qui visent le respect des prescriptions dans le domaine de la construction. Il indique en son article 2 les activités en matière de construction.

Si dans bien des cas, les constructions des bâtiments arrivent à leur terme sans problèmes, il n'en demeure pas moins que le CNDH fasse le constat récurrent d'effondrements d'immeubles dans le District d'Abidjan occasionnant des pertes en vies humaines et des dégâts matériels importants. Nous pouvons citer à titre illustratif les effondrements d'immeubles dans les communes d'Abobo, Cocody et Yopougon.

Dans la commune d'Abobo, l'échafaudage d'un immeuble R+4 en construction au quartier Abobo-baoulé extension s'est effondré en novembre 2020 faisant trois morts et plusieurs blessés. Au marché de ladite commune l'explosion d'une bouteille de gaz butane a fait effondrer un bâtiment R+1 dans la nuit du 28 février au 1er mars 2021 faisant un mort et trois blessés.

Dans la commune de Cocody, l'effondrement le 13 mars 2021 d'un immeuble R+4 en construction au quartier Riviera Anono, a fait dix morts et douze blessés. Au quartier Riviera Bonoumin, trois balcons se sont détachés de la façade d'un immeuble le samedi 20 Mars 2021, causant plusieurs dégâts matériels. A la Riviera Abatta, un immeuble R+4 en construction s'est effondré en avril 2020 et a fait plusieurs morts. Dans la Commune de Yopougon, un immeuble R+4 s'est effondré au quartier Maroc en janvier 2014, occasionnant quatre blessés.

Toutes ces situations ont occasionné des pertes en vies humaines et des dégâts matériels directs ou collatéraux importants et pourraient avoir un impact sur les droits de l'Homme en général mais particulièrement sur les droits à la vie, à l'intégrité physique, à la propriété, à la sécurité.

Au regard de ce qui précède, le CNDH a diligenté une enquête pour s'enquérir des causes de ces effondrements, assortie de recommandations pour le respect des droits de l'homme dans le domaine de la construction.

Cette enquête a été menée du 03 Mai au 21 Juin 2021 dans les communes de, Abengourou, Abobo, Agboville, Bingerville, Bouaké, Daloa, Korhogo, Man et Yamoussoukro.

Les données ont été collectées à travers des entretiens, l'analyse des documents, et des visites de terrain.

Des guides d'entretien élaborés à cet effet, et administrés aux acteurs du domaine du bâtiment ont porté sur la définition de leur rôle dans le processus de construction, l'identification des causes des effondrements.

Les causes des effondrements identifiées auprès de ces acteurs sont entre autres:

1- Le défaut de permis de construire dû au coût onéreux des frais annexes liés à son établissement et à la difficulté d'obtention de l'ACD;

Conformément au code de l'habitat et les décrets y afférent, l'obtention du permis de construire est un préalable avant le démarrage des travaux de construction de bâtiment. La réalisation des ouvrages dans le domaine de la construction doit tenir compte des facteurs de risque définis par le décret N° 2019-594 du 03 Juillet 2019 portant réglementation du permis de construire. Ces facteurs sont :

a- La qualification, l'expérience et le savoir-faire de l'architecte et tout autre professionnel intervenant dans le domaine de la construction;

b- La classe du projet de construction; la catégorie de l'usage du bâtiment;

c- Le respect des règles de sécurité-incendie;

d- Le risque géotechnique; la qualité des matériaux utilisés;

e- Le zonage selon les prévisions de plan d'urbanisme; les conditions climatiques.

f- L'étude de la qualité du sol

g- Les distances à observer et les mesures environnementales

Avant la construction, les services compétents du Guichet Unique du Permis de Construire effectuent des vérifications du projet et des visites du terrain avant la délivrance du visa d'Extraits topographiques, du Certificat d'urbanisme et du Permis de Construire.

L'établissement du permis de construire est une étape capitale qui permet dès le départ de garantir théoriquement une construction de qualité, par conséquent minimiser les risques d'effondrement.

Cependant, cette étape n'est pas respectée par plusieurs maîtres d'ouvrages qui se justifient par le coût élevé et la durée d'établissement de l'ACD, les coûts onéreux des acteurs privés tels que le géomètre expert, l'architecte, le bureau de contrôle, le bureau d'étude, indispensables à l'établissement du permis de construire.

2- la vente sur le marché de matériels non-conformes aux normes de construction prescrites par les usines.

Les enquêtés relèvent la présence du fer à béton de mauvaise qualité sur le marché. Les fers sur le marché ne respectent pas les dimensions normales. Les fers des dimensions 6, 8 ; 10 ; 11, 12, et 14 sont ceux qui sont autorisés pour la construction. Toutefois, plusieurs usines de fabrication de fer réduisent de quelques centimètres les dimensions et les vendent aux prix des dimensions réelles. Cette réduction est difficilement perceptible à l'œil par les maîtres d'ouvrage.

3- La faible capacité de contrôle et de surveillance de l'Etat

La faible capacité du Ministère d'effectuer des contrôles sur les chantiers favorise la persistance du non-respect des normes de construction. Il ressort des données de l'enquête, que «le Ministère ne fait que le contrôle administratif sur les chantiers pour s'assurer de l'existence des documents administratifs de conformité aux normes. Cependant, il ne dispose pas de ressources humaines, matérielles et financières suffisantes pour effectuer des visites régulières sur la majorité des chantiers. Au moment de l'enquête, la brigade de contrôle d'Abidjan ne disposait que de 3 véhicules, 140 agents et 60 motos, des ressources insuffisantes pour une meilleure couverture des chantiers en matière de contrôle».

4- L'utilisation de personnel non qualifié ou moins qualifié par les maîtres d'ouvrage.

Dans le but de minimiser les coûts de réalisations de l'ouvrage, certains maîtres d'ouvrage sollicitent les services de personnels non qualifiés ou moins qualifiés qui pour la plus part, ont appris sur le tas.

RECOMMANDATIONS

Au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme

- Décentraliser les guichets uniques à travers leur

- démultiplication dans tant à Abidjan qu'à l'intérieur du pays.
- Faciliter l'établissement du permis de construire et de l'ACD
 - Rendre opérationnel la plateforme de contrôle et d'investigation dans le domaine de la construction en mettant à sa disposition les moyens;
 - Promouvoir la coopération entre les populations et les Services techniques publics notamment ceux du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, et ceux des mairies;
 - Renforcer le contrôle de la qualité des matériaux de construction;
 - Renforcer la capacité de la brigade de contrôle en ressources humaines, matérielles et financières pour qu'elle puisse faire un contrôle régulier des chantiers ;
 - Publier la liste des laboratoires en charge des études du sol afin de permettre aux maîtres d'ouvrage d'avoir la possibilité de faire le choix.
 - Vulgariser auprès des populations le code de l'habitat et l'ensemble des prescriptions légales dans le domaine de la construction ;
 - Sensibiliser les populations sur le respect des normes en matière de construction ;
 - Faire le suivi de l'application des sanctions prises relativement au non-respect des prescriptions.

Aux maîtres d'ouvrage

- Solliciter les services des experts pour la réalisation de leurs ouvrages ;
- S'approprier le barème des prestations défini par l'Etat dans le domaine de la construction;
- Faire preuve de civisme en disposant des documents légaux et respectant les normes techniques dans la réalisation de leurs ouvrages ;
- Réaliser les études de la qualité du sol avant l'entame de la construction.

INTRODUCTION

Au lendemain de son indépendance, la Côte d'Ivoire a mis en œuvre une politique d'urbanisme et de production de l'habitat, et s'est dotée des structures d'études, et de maîtrise d'ouvrages en vue de la réalisation des logements de qualité pour les populations. Toutefois, les Plans d'Urbanisme Directeur (PUD) et les Plans de Lotissement (PL) dont les entités urbaines se sont dotées ont échoué du fait des insuffisances de la fonction de planification dans un contexte d'économie libérale et de croissance urbaine accélérée¹. La conséquence de cette situation est l'anarchie et le désordre qui règnent dans les constructions et l'occupation de l'espace urbain. C'est pourquoi, constate-t-on qu'à côté d'une ville légale, objet légal de l'urbanisme le plus classique, se développer une ville illégale qui n'est l'objet d'aucun urbanisme²» ou encore le constat dans les villes de la juxtaposition des quartiers construits selon les normes classiques et ceux qui ne respectent pas les normes. Cette situation entraîne de nombreux problèmes notamment le droit des populations à des logements convenables. Bien qu'il ait d'abord été reconnu dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme en 1948, et contractualisé dans le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, le droit au logement convenable demeure une réalité éloignée pour des millions d'individus dans le monde³. Face aux effondrements récurrents des bâtiments construits ou en construction destinés au logement qui sont des menaces aux droits des populations à des logements convenables, à la sécurité, le Conseil National des Droits de l'Homme (CNDH), conformément à son mandat de promotion et de protection des Droits de l'Homme, initie une enquête visant à évaluer le respect des prescriptions de

¹ Paulais, 1955, le développement urbain en Côte d'Ivoire, 1979-1990: Les projets de la Banque mondiale (Economie et développement) [en ligne], Karthala, Paris, 184 p

² Tribillon, 1996, "L'urbain et son droit" le monde des villes [en ligne], éditions complexe, Paris, Consulté le 20/12/2014

³ www.ohchr.org: Mise en œuvre du droit au logement : Guide pratique pour les gouvernements locaux et la société civile

construction des bâtiments dans le district d'Abidjan et dans les localités de Agboville, Yamoussoukro, Daloa, Bouaké, Korhogo, Man et Abengourou. Le présent rapport s'articule autour de trois (03) parties, à savoir (I) le contexte et la justification qui inclut les objectifs et la méthodologie, (II) la présentation des résultats, (III), la description de la procédure de construction et le rôle des acteurs, suivie des recommandations.

PREMIERE PARTIE

**CONTEXTE ; JUSTIFICATION ; OBJECTIFS ;
RÉSULTATS ATTENDUS ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE**

I- Contexte et justification

La Côte d'Ivoire connaît une urbanisation galopante avec l'accroissement des constructions de logement ou de bâtiment à usage commercial ou industriel. Elle s'est donc dotée d'un Code de la Construction et de l'Habitat pour régler le domaine de la construction et offrir des logements de qualité à la population. Ce code contient des dispositions qui visent le respect des prescriptions dans le domaine de la construction. Il indique en son article 2 les activités en matière de construction.

Si dans bien des cas, les constructions des bâtiments arrivent à leur terme sans problèmes, il n'en demeure pas moins que le CNDH fasse le constat récurrent d'effondrements d'immeubles dans le District d'Abidjan occasionnant des pertes en vies humaines et des dégâts matériels importants.

Nous pouvons citer à titre illustratif les effondrements d'immeubles dans les communes d'Abobo, Cocody et Yopougon.

Dans la commune d'Abobo, l'échafaudage d'un immeuble R+4 en construction au quartier Abobo-baoulé extension s'est effondré en novembre 2020 faisant trois morts et plusieurs blessés. Au marché de ladite commune l'explosion d'une bouteille de gaz butane a fait effondrer un bâtiment R+1 dans la nuit du 28 février au 1er mars 2021 faisant un mort et trois blessés.

Dans la commune de Cocody, l'effondrement le 13 mars 2021 d'un immeuble R+4 en construction au quartier Riviera Anono, a fait dix morts et douze blessés. Au quartier Riviera Bonoumin, trois balcons se sont détachés de la façade d'un immeuble le samedi 20 Mars 2021, causant plusieurs dégâts matériels. A la Riviera Abatta, un immeuble R+4 en construction s'est effondré en avril 2020 et a fait plusieurs morts. Dans la Commune de Yopougon, un immeuble R+4 s'est effondré au quartier Maroc en janvier 2014, occasionnant quatre blessés.

Toutes ces situations ont occasionné des pertes en vies humaines

et des dégâts matériels directs ou collatéraux importants et pourraient avoir un impact sur les droits de l'Homme en général mais particulièrement sur les droits à la vie, à l'intégrité physique, à la propriété, à la sécurité.

Au regard de ce qui précède, le CNDH a diligenté une enquête pour s'enquérir des causes de ces effondrements, assortie de recommandations pour le respect des droits de l'homme dans le domaine de la construction.

II- Objectif et résultats attendus

1. Objectif général

- Comprendre les causes des effondrements des immeubles en Côte d'Ivoire.

2. Objectifs spécifiques

- Identifier les causes à l'origine des effondrements des immeubles en Côte d'Ivoire ;
- décrire le rôle des acteurs qui interviennent dans le processus de construction d'un bâtiment ;
- décrire les dispositions visant le respect des prescriptions en matière de construction ;
- identifier les documents relatifs à la construction d'un bâtiment et les analyser relativement aux pratiques des acteurs sur le terrain;

3. Résultats attendus

- Les dispositions visant le respect des prescriptions en matière de construction sont décrites;
- les documents relatifs à la construction d'un bâtiment et les analyser relativement aux pratiques des acteurs sur le terrain sont répertoriés et analysés;

- les causes à l'origine des effondrements des immeubles en Côte d'Ivoire sont identifiées;
- le rôle des acteurs qui interviennent dans le processus de construction d'un bâtiment sont décrits.

III. Méthodologie

L'enquête a été menée du 03 Mai au 21 Juin 2021 dans les communes de, Abengourou, Abobo, Agboville, Bingerville, Bouaké, Daloa, Korhogo, Man et Yamoussoukro.

Les données ont été collectées à travers des entretiens, l'analyse des documents, et des visites de terrain.

Des questionnaires et des guides d'entretien élaborés à cet effet ont été administrés aux acteurs suivants :

- le Guichet Unique du Permis de Construire ;
- la Direction Générale de la Construction, de la Maintenance et de l'Architecture (DGCMA) du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) ;
- les directions régionales de la construction, du logement et de l'urbanisme
- la brigade de contrôle du MCLU
- la cellule législation et réglementation de la Direction des Affaires Juridiques et Contentieux (DAJC) du MCLU
- les Mairies;
- la chambre des rois et chefs traditionnels ;
- les propriétaires de bâtiments en construction;
- les ouvriers;
- le Comité de gestion des risques et catastrophes ;
- l'Office National de la Protection Civile (ONPC);
- le Conseil National de l'Ordre des Architectes ;
- le Groupement Ivoirien du Bureau des Travaux Publics (GIBTP) ;
- la Fédération des Jeunes Entrepreneurs de Côte d'Ivoire.

Les entretiens avec ces acteurs ont porté sur la définition de leur rôle dans la construction, l'identification des causes des effondrements.

DEUXIEME PARTIE

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

I- Identification et analyse des causes des effondrements

A- Identification des causes

L'enquête révèle quatre principales causes des effondrements qui constituent des menaces des droits de l'homme, notamment le droit à des logements convenables et le droit à la sécurité des populations précisément les locataires et les habitants à proximité des bâtiments qui n'ont pas été construits en conformité aux prescriptions.

Les causes des effondrements identifiées auprès des acteurs sont entre autres:

1. Le défaut de permis de construire de permis de construire dû au coût onéreux des frais annexes liés à son établissement et à la difficulté d'obtention de l'ACD
2. la vente sur le marché de matériels non-conformes aux normes de construction prescrites par les usines.
3. la faible capacité de contrôle et de surveillance de l'Etat qui a pour conséquence l'absence de suivi du processus de construction jusqu'à l'achèvement ;
4. l'utilisation de personnels non qualifiés par les maîtres d'ouvrage.

B- Analyse des causes des effondrements.

Il ressort des enquêtes notamment des professionnels du bâtiment (Ministère en charge de la construction, Architecte ; GIBTP etc.) que plusieurs ouvrages sont réalisés sans permis de construire.

1. Le défaut de permis de construire.

Le défaut du permis de construire est la conséquence de la durée d'établissement de l'ACD d'une part, et des frais annexes jugés trop élevés par les maîtres d'ouvrage d'autre part.

a- La durée d'établissement du permis de construire due à la difficulté d'obtention de l'ACD

L'Arrêté interministériel n°605/mclu/mef/mpmbpe du 05 juin 2020 détermine la durée un maximum de 100 jours selon la classe du projet de construction tels que présenté dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1: Délais d'octroi de permis de construire selon la classe du projet de construction

N°	Classe de projet	Délais (jours)
1	B, C et D	50
2	E	55
3	F	55
4	G	60
5	H	70
6	I	90
7	J	100
8	K	100
9	L	100

Si les délais d'établissement du permis semblent raisonnables, dans la pratique ils ne sont généralement pas respectés à cause de la durée d'obtention de l'ACD. Il ressort de l'enquête tel que relevé par plusieurs acteurs rencontrés notamment les maîtres d'ouvrage, que dans la réalité, l'ACD qui est un élément constitutif du dossier de demande de permis de construire, s'obtient difficilement. Les plus chanceux l'obtiennent rarement dans un délai minimum d'un an, sinon plusieurs années après l'introduction des dossiers de demande.

« *Moi-même je suis du domaine, mais ça fait plusieurs années que j'ai fait la demande de mon ACD sur l'un de mes terrains, jusque-là je ne l'ai pas encore obtenu* » **(Propos de T.H)**

« *Moi, pour ma construction, j'ai fait l'étude de sol, mais c'est 4 mois*

après qu'on me dit que le résultat est disponible. Je pense que pour une étude de ce genre, menée par un bureau d'étude qui de surcroît coûte cher, les résultats ne devaient pas excéder un mois » (Propos de S.N)

Face à cette difficulté, plusieurs enquêtés affirment réaliser l'ouvrage sans permis de construire pour éviter que l'argent destiné à la réalisation de l'ouvrage soit utilisé à d'autres fins. Ils préfèrent donc commencer la réalisation de leur projet pendant que le processus d'établissement du permis suit son cours.

Aussi, la détention de l'ACD ne garantit pas l'obtention du permis de construire dans le délai raisonnable légal déterminé. Les détenteurs de l'ACD ont du mal à obtenir le permis à cause de la lourdeur administrative qui entraîne la durée excessive de son établissement.

« J'ai fait la demande de mon permis de construire, pendant trois ans je ne l'ai pas obtenu. J'ai donc décidé de commencé à construire sans le permis. Quand j'ai commencé, la mairie est venue me demander d'arrêter les travaux pour défaut de permis de construire. Heureusement pour moi que j'avais soigneusement gardé le reçu de ma demande de permis que je leur ai présenté pour leur prouver que je ne suis pas dans l'illégalité ». (Propos de B.S)

b- Les frais annexes qui rendent onéreux le coût d'établissement du permis de construire

Les coûts de demande de permis de construire homologués par l'Etat tels qu'indiqués dans le tableau 2 ci-dessous paraissent supportables. Cependant, dans la pratique, les dépenses effectuées par les maîtres d'ouvrage dans la constitution des dossiers pour l'établissement du permis de construire sont largement supérieures à ces coûts homologués. En plus de ces coûts, les maîtres d'ouvrage sont soumis aux honoraires qu'ils jugent onéreux des prestations des

⁴ Art 12 ; Arrêté interministériel N°605/MCLU/MEF/MPMBPE du 05 juin 2020

acteurs privés notamment les architectes, les géomètres experts, les bureaux de contrôle, les bureaux d'étude.

Tableau 2 : Coût Visas Extrait Topographique (VET), du Permis de Construire (PC), du Certificat de Conformité (CC)

VARIABLES	Coût en Fcfa		
	VET	P C	C C
CLASSE A	0	0	0
CLASSE B	18 000	50 000	26 000
CLASSE C	18 000	50 000	26 000
CLASSE D	18000	50 000	26 000
CLASSE E	18 000	150 000	78 000
CLASSE F	35 000	200 000	104 000
CLASSE G	50 000	300 000	156 000
CLASSE H	75 000	500 000	260 000
CLASSE I	100 000	1 000 000	500 000
CLASSE J	100 000	1 000 000	500 000
CLASSE K	100 000	1 000 000	500 000
CLASSE L	100 000	10 000/logement	5 000/logement

Les honoraires des acteurs privés tels que le géomètre expert, l'architecte inscrit à l'ordre des architectes varient selon la superficie et la situation géographique de la parcelle, **à l'exception de l'honoraire forfaitaire de 300 000frcs** de l'architecte sur une parcelle de superficie inférieure ou égale à 55m².

A ces frais s'ajoutent les taxes des mairies et du district, le coût de l'étude de sol, les frais de cession, le coût d'établissement de l'ACD qui varie en fonction de la superficie et la situation géographique de la parcelle, que les enquêtés trouvent élevés.

S'agissant de l'ACD, le coût **minimum de son établissement est**

101 000frcs. Ce coût s'accroît en fonction de la superficie du terrain sur lequel sera réalisé l'ouvrage, mais surtout en fonction de la situation géographique du terrain.

« Il y a la taxe de la mairie et la taxe du district qu'il faut payer. Pour mon chantier de Yopougon, la mairie m'a demandé 160 000, pour motif d'occupation du domaine public, car, selon elle l'espace sur lequel sont le sable et le gravier relève du domaine public. Le district demande 100 000frcs pour le ré-de chaussée, et 50 000frcs par étage. A ces taxes, l'honoraire de l'architecte. Pour mettre son cachet sur mon dossier pour confirmer sa conformité aux normes, il m'a demandé 1 200 000frsc. Si je veux évaluer, pour obtenir un permis, ce n'est pas moins de 5 000 000frcs. Ce montant peut me faire avancer dans la construction. » (Propos de S.N)

Autre cause du défaut de permis évoquée par certains maîtres d'ouvrage est la durée de sa validité. Selon eux, après l'obtention du permis de construire, le maître d'ouvrage n'a qu'une année pour achever sa construction. Si l'ouvrage n'est pas achevé dans ce délai, il fait une nouvelle demande de permis.

« Je fais plusieurs années pour obtenir un document. Ce pour quoi, j'ai fait la demande, on me donne un an pour le faire. Si c'est ça, à quoi bon de faire le permis. Mieux vaut construire ma maison directement. » (Propos de D.I.S)

Cette durée semble ne pas être bien comprise par certains maîtres d'ouvrage. En effet, selon l'explication du DGCM et du DGUPC, le détenteur de l'ACD ne doit pas excéder une année après son obtention sans avoir entamer son projet de construction.

2- La vente de matériels non-conformes aux normes de construction prescrites par les entreprises.

Les enquêtés révèlent la présence du fer à béton de mauvaise qualité sur le marché. Les fers sur le marché ne respectent pas les dimensions normales. Les fers des dimensions 6, 8 ; 10 ;

11, 12, et 14 sont ceux qui sont autorisés pour la construction. Toutefois, Plusieurs usines de fabrication de fer réduisent de quelques centimètres les dimensions et les vendent au prix de la dimension réelle. Cette réduction est difficilement perceptible à l'œil par les maîtres d'ouvrage. Comme nous le dit un enquêté, ancien responsable d'usine de fer :

« Il y a assez de fer de mauvaise qualité sur le marché depuis plusieurs années. Il fallut que j'intègre ce milieu pour le savoir. C'est le fer qui maintient le bâtiment. Si le fer cède forcément le bâtiment va s'écrouler. Pour l'armature, il faut du fer 6, mais sur le marché, c'est le fer 5,5, pour les 10 ou 12, vous trouverez 9,5 et 11,5. Mais à l'œil nu on ne peut pas le savoir. Si moi je n'avais pas investi dans le domaine de fabrication de fer je ne le saurais jamais. C'est ce qui a fait que je me suis retiré et faire la lutte contre ces pratiques, parce que je ne souhaite pas avoir la mort de quelqu'un sur la conscience ». **(Propos de I.D)**

Les maîtres d'ouvrage sont donc victimes d'une double arnaque des sociétés de fabrication et de vente de ces fers. Une arnaque sur le coût de l'article et une arnaque sur la qualité du fer.

3- La faible capacité de contrôle des agents de l'Etat.

Si l'Etat n'a pas d'obligation de construire des logements pour tous les citoyens, il a l'obligation de créer un cadre approprié qui garantit le droit des populations à des logements convenables et sécurisés. L'une de ses obligations est de s'assurer de la conformité des constructions aux normes prescrites à travers un contrôle strict et régulier. Selon ONU-Habitat, les États doivent faire tous les efforts possibles, dans la limite des ressources dont ils disposent, pour appliquer le droit à un logement convenable et prendre des mesures en ce sens sans délai. Quelles que soient les contraintes liées aux ressources, certaines obligations sont d'effet immédiat, et notamment la nécessité de garantir l'exercice du droit à un logement convenable dans des conditions d'égalité et de manière non discriminatoire, de mettre au point une législation et des plans

d'actions spécifiques, d'empêcher les expulsions forcées ou de garantir un certain degré de sécurité d'occupation pour tous .

L'absence de contrôle technique par le ministère en charge de la construction et sa faible capacité à assurer le contrôle administratif, favorisent la persistance du non-respect des normes de construction qui est à l'origine des effondrements des bâtiments construits ou en construction.

Dans le domaine de la construction, le ministère assure le contrôle technique des projets de construction en réalisation, et le contrôle technique est effectué par des acteurs privés que sont les bureaux de contrôle.

Il ressort de l'enquête que plusieurs constructions réalisées ne font l'objet ni de contrôle administratif régulier pour cause d'insuffisance de ressource humaine, ni de contrôle technique, pour la faible sollicitation des bureaux de contrôle par les maîtres d'ouvrage.

Selon le Directeur Générale de la Construction, de la maintenance et de l'Architecture, « le Ministère de la construction ne dispose pas de ressources humaines, matérielles et financières suffisantes pour mener des visites régulières sur la majorité des chantiers. La brigade de contrôle d'Abidjan dispose de 3 véhicules, 140 agents et 60 motos. Certes le gouvernement fait des efforts mais les ressources actuelles sont insuffisantes pour une meilleure couverture des chantiers en matière de contrôle ».

4- Un processus qui favorise l'incivisme des maîtres d'ouvrage

a- Le contournement de la procédure

La durée et le coût élevé de certains documents administratifs préalables au démarrage du projet de construction favorisent chez les a d'ouvrage l'adoption d'un comportement incivique par le contournement de la procédure.

Plusieurs maîtres d'ouvrages affirment l'existence d'un autre procédé qui leur permet de se passer des services onéreux de certains acteurs notamment les architectes.

En effet, l'étape d'établissement du permis de construire permet de vérifier le respect des prescriptions administratives et la présence des professionnels dans le projet afin de vérifier la conformité aux prescriptions techniques par le maître d'ouvrage. A cette étape, sont vérifiées :

La réalisation de l'étude géotechnique pour déterminer la qualité du sol ;
La réalisation de l'extrait topographique de la parcelle par le géomètre expert ;
La conception du plan de l'ouvrage par un architecte agréé en tenant compte des données géotechniques et l'extrait topographique

Les ouvrages réalisés sans permis de construire ne sont découverts par les autorités compétentes qu'à un stade avancé. Si les travaux sont suspendus pour défaut de permis, toutefois, lorsque le maître d'ouvrage obtient ce document, il continue les travaux, sans qu'aucun contrôle d'expertise ne soit fait pour vérifier le respect des normes (Nature du sol, la résistance de la fondation etc.) et la qualité des matériaux utilisés.

b- La sollicitation du personnel non-qualifié ou peu qualifié par les maîtres d'ouvrage

Si la responsabilité des usines de fabrication de fer est engagée dans les effondrements des bâtiments pour cause de la fabrication et la commercialisation de matériel de moindre qualité, toutefois, cela n'occulte pas celle de certains maîtres d'ouvrage qui font le choix de l'achat de matériel de moindre qualité dont le fer à moindre coût, et la sollicitation de personnel non qualifié ou moins qualifié.

En effet, la construction des logements de qualité et sécurisés pour les populations nécessite l'intervention des professionnels du bâtiment qui soient capables de déterminer le matériel adapté à l'ouvrage sur la

base de l'étude du sol, de la classe du projet. Le matériel adapté est défini à partir de la qualité du sol sur lequel est réalisé l'ouvrage et du type d'ouvrage à réaliser.

A ce stade, trois acteurs experts sont indispensables : un bureau ou laboratoire d'étude géotechnique pour déterminer la qualité du sol ; un géomètre expert pour la réalisation de l'extrait topographique de la parcelle ; un architecte agréé qui conçoit le plan de l'ouvrage adapté en tenant compte des données géotechniques et l'extrait topographique. Sur la base des résultats de l'étude du bureau ou laboratoire, l'architecte se prononce sur l'adaptation ou pas du type d'ouvrage tel que voulu par le maître d'ouvrage.

Ces aspects techniques ne sont pas respectés par les maîtres d'ouvrage, qui selon plusieurs acteurs enquêtés, préfèrent solliciter un personnel à moindre coût, moins qualifié, pour la plupart formé sur le tas et n'ont pas la connaissance technique des matériaux, dans le but de minimiser les coûts de construction.

Ainsi, certains ouvriers ne respectent pas la quantité normale de sable et de ciment pour la fabrication des briques.

« Ce sont ces défaillances techniques qui, selon plusieurs acteurs dont la DGCMA, l'Ordre des Architectes, le GIBTP, etc. sont à l'origine de la majorité des effondrements des bâtiments ».

Ces acteurs indiquent qu'il n'y a pas eu de signature d'un architecte agréé pour les effondrements qui ont eu lieu. Plusieurs ouvriers interrogés sur l'ensemble des chantiers visités affirment avoir réalisé les ouvrages sans l'intervention ni d'un architecte ni d'un géomètre expert.

II- Le rôle des acteurs qui interviennent dans le processus de construction d'un bâtiment.

A- présentation des acteurs

Les acteurs rencontrés au cours de l'enquête sont : les services techniques du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ; les Mairies des localités ciblées ; les propriétaires de bâtiments en construction; les ouvriers; le Comité de gestion des risques et catastrophes ; l'Office National de la Protection Civile (ONPC) ; le Conseil National de l'Ordre des Architectes ; le Groupement Ivoirien du Bureau des Travaux Publics (GIBTP) ; la Fédération des Jeunes Entrepreneurs de Côte d'Ivoire.

B- Rôle dans le domaine de la construction

1- Les acteurs Etatiques

a- Le Direction des Affaires Juridiques et Contentieux du Ministère de la Construction – Cellule législation et réglementation (DAJC)

Le Service juridique intervient dans les aspects contentieux et prépare les plaintes contre les maîtres d'ouvrages adressées au Procureur de la République afin de prévenir les catastrophes.

Son rôle consiste entre autres à :

- Elaborer des textes législatifs et réglementaires dans les domaines de l'Habitat et du Logement Social ;
- participer à l'élaboration des politiques en matière d'Habitat et de Logement Social ;
- s'assurer du respect de la législation et de la réglementation en matière d'Habitat et de Logement Social ;
- définir les rapports contractuels entre l'Etat et les acteurs du secteur de l'Habitat ;
- apporter un appui à l'obtention des titres de propriété ;
- participer au règlement des conflits fonciers et immobiliers ;
- entretenir des relations avec les juridictions en rapport avec les activités du Ministère ;
- assurer une mission de conseil juridique du Ministère ;
- coordonner les missions de coopération internationale.

Le Responsable du DAJC précise que : « le code de la Construction et de l'Habitat de 2019 et les décrets d'application dont celui portant réglementation de permis de construction, définissent les conditions de son obtention. Par ailleurs, plusieurs arrêtés ont été pris pour définir la formulation de la demande, les types d'actes à obtenir avant le permis de construction tel que le visa assainissement.

Le Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain assure la régularisation des lotissements. Des procédures de simplification et de régularisation des sites sont prévues.

L'article 138 du Code précise que le maire doit être alerté pour les bâtiments en ruine ».

b- Le Guichet Unique du Permis de Construire (GUPC)

Le GUPC est chargé de :

- Recueillir, vérifier et traiter les demandes de Permis de Construction ;
- mettre en place un système de traitement électronique des actes constitutifs de la demande du Permis de Construction ;
- procéder à l'instruction du dossier en vue de la délivrance du Permis de Construction ;
- soumettre à la signature du Ministre en charge de la construction ou du Maire, le projet d'arrêté du Permis de Construction ;
- archiver, numériser, sauvegarder et sécuriser les actes de demande de Permis de Construction.

c- La brigade de contrôle

La brigade de contrôle est un organe autonome rattaché au cabinet du Ministre de la construction qui a pour missions de veiller au respect des lois en matière de construction, de coordonner et suivre les antennes, de procéder aux démolitions et remise en état des lieux. Lors de la visite des chantiers, la Brigade demande le permis de construire, s'il est inexistant, une mise en demeure d'arrêt des

travaux est faite. Lorsqu'elle constate la poursuite des travaux en dépit de la mise en demeure d'arrêt, le PV de constat de poursuite des travaux est donné et lorsque la situation n'est pas résolue, la Brigade procède à la démolition.

d- La Direction Générale de la Construction, de la Maintenance et de l'Architecture (DGCMA)

Le rôle de la DGCMA consiste entre autres à faire le suivi et le contrôle des chantiers de construction ; d'assurer la maintenance des bâtiments publics ; de vérifier la conformité des constructions aux plans et aux documents délivrés pour la construction.

e- La Direction régionale de la construction, du logement et de l'urbanisme (DRCLU).

La Direction Régionale de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (DRCLU) est la structure chargée de la construction au niveau régional notamment dans les chefs-lieux de région. Elle appui les activités du ministère en charge de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme dans la mise en œuvre de la politique nationale de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme⁶.

Dans la procédure d'acquisition des terrains, la DRCLU fait l'instruction de la demande d'arrêté de concession définitive pour les terrains urbains situés dans les chefs-lieux de région et établit l'attestation domaniale⁷.

f- Le Service Technique de la Mairie

Les informations collectées auprès des mairies indiquent que les services techniques des mairies effectuent le contrôle des

⁶ Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat

⁷ Articles 18 et 19 du décret n° 2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains

procédures de construction au niveau de la commune ; reçoivent et examinent tous les documents nécessaires pour avoir le permis de construire ; soumettent après examen les dossiers à la Direction Régionale de la Construction. En effet, elles sont chargées de la gestion du volet technique pour l'acquisition de l'autorisation de construire. Cela à travers l'analyse des dossiers qui impliquent les déplacements des agents sur le terrain afin d'apprécier le projet de construction et procéder à l'approbation ou non du dossier d'autorisation de construire.

g- L'Office National de la Protection Civile (ONPC)

Il ressort des entretiens avec le Sous-Directeur de l'Office Nationale de la Protection Civile (ONPC) que l'ONPC accompagne le ministère dans la mise en œuvre du projet de construction et a deux représentants au Guichet Unique du Permis de construire. Il vérifie dans l'avant-projet, la conformité du plan à la réglementation sécuritaire, notamment en matière de sécurité-incendie.

L'ONPC n'est pas doté d'un pouvoir de coercition. Lorsqu'il fait le constat d'une construction qui ne répond pas aux normes ou qui se trouve dans une zone à risque, il informe le ministère.

2- Les acteurs non Etatiques

a- Le Conseil National de l'Ordre des Architectes

Tout projet de construction doit être dressé par un architecte agréé⁸.

Selon le Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA), l'architecte est chargé de la conception architecturale de l'œuvre. Sa mission est complète, c'est-à-dire qu'il intervient dans quasiment toute la procédure de la construction. Son rôle s'étend de l'ouverture du dossier passant par le Permis de Construire, au suivi du chantier et

⁸ Art 08 du code de l'habitat

à la remise définitive des clés. Dans l'accomplissement de sa mission, il s'assure de la conformité de sa conception architecturale ; exige la légalité des documents requis et les assurances.

b- Le Groupement Ivoirien du Bâtiment et des Travaux Publics

Le GIBTP est une faitière des principales entreprises du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics opérant en Côte-d'Ivoire. Sa vocation principale est d'aider l'industrie ivoirienne du BTP à mieux exploiter toutes ses potentialités et renforcer sa position sur le marché national et régional. A cet effet, il défend les intérêts de l'industrie du BTP, identifie et résout en commun les problèmes de l'Industrie du BTP. Il collecte et diffuse les données statistiques sur l'activité du BTP ; assure aussi le suivi des marchés du BTP, de la situation de l'offre et de la demande, des besoins des entreprises et des innovations technologiques.

c- La Fédération Nationale des Jeunes Entrepreneurs de Côte d'Ivoire

La Fédération Nationale des Jeunes Entrepreneurs de Côte d'Ivoire (FENAJECI) est une plateforme des jeunes entrepreneurs qui fait la promotion du secteur de bâtiment en vue d'être un moyen d'employabilité en Côte d'Ivoire.

Elle mène des plaidoyers auprès des autorités compétentes pour la promotion des jeunes entrepreneurs ivoiriens dans ce domaine, et pour des ouvrages de qualité.

III- Documents relatifs à la construction d'un bâtiment

Les documents relatifs à la construction d'un bâtiment sont :

- Un titre de propriété (ACD, Certificat de Mutation de Propriété ;
- un Extrait topographique visé par la CIE, la SODECLI, le Domaine Urbain et la Direction de l'Assainissement ;
- une demande de permis de construire (formulaire au GUPC

- et en ligne) ;
- Photocopie CNI ;
 - un Certificat d'Urbanisme (CU) ;
 - une vue en plan du bâtiment et les façades ;
 - une coupe du bâtiment ;
 - un plan de masse ;
 - un devis descriptif ;
 - un devis estimatif ;
 - un plan de masse en y figurant l'assainissement d'Eaux Usées et le drainage des Eaux Pluviales) ;
 - un plan d'assainissement (Assainissement de Eaux Usées et Drainage des Eaux Pluviales);
 - faire viser les plans d'Assainissement par la Direction de l'Assainissement et du Drainage ;
 - un plan de fosse septique (en cas d'absence de réseau d'assainissement) ;
 - notice de sécurité incendie ;
 - prescriptions sécuritaires (Avis technique) de l'Office National de la Protection Civile (ONPC) ;
 - plans de structures du bâtiment ;
 - soumission au contrôle technique (contrôleur technique) ;
 - les rapports d'étude des sols ;
 - les avant-projets sommaire et définitif ;
 - les documents techniques du projet en vue de l'établissement du rapport initial de contrôle technique.

Tableau 3 : Etapes obligatoires observées par le Guichet Unique de Permis de Construire pour l'établissement du permis de construire

Phase	N°	Etapes principales	Acteurs
Avant la construction	1	Obtention de l'extrait topographique	Ordre National des Géomètres Experts (assermentés)
	2	Obtention d'une étude géotechnique	Laboratoire d'Etudes Géotechniques
	3	Obtention de notice de sécurité	Cabinet de sécurité incendie
	4	Délivrance des visas Topographiques et du certificat d'urbanisme	Guichet Unique du Permis de Construire (GUPC)
	5	Contractualisation des services d'un bureau de contrôle technique	Entreprise privée
	6	Instruction de la demande de permis de construire	Guichet Unique du Permis de Construire
	7	Inspection obligatoire du site du projet de construction	
	8	Délivrance du permis de construire	
Après la construction	9	Inspection de vérification de la conformité de la construction aux plans	Guichet Unique du Permis de Construire
	10	Retrait du certificat de conformité	

⁹ Art 2 de l'Arrêté interministériel N°605/MCLU/MEF/MPMBPE du 05 juin 2020 fixant les procédures d'instruction, les délais et coûts relatifs au traitement des demandes des visa, du certificat d'urbanisme, du permis de construire et du certificat de conformité.

IV- Dispositions visant le respect des prescriptions en matière de construction

1- Prescriptions dans le domaine de construction

Conformément à la législation notamment le code de l'habitat et les décrets y afférent, l'obtention du permis de construire est un préalable avant le démarrage des travaux de construction de bâtiment. Le permis de construire est exigé pour la construction de tout type de bâtiment ; l'extension des bâtiments; des travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier la structure, l'aspect extérieur, le volume ou la distribution intérieure ; des reprises de gros œuvres ; des clôtures et tout ouvrage qui a un impact sur le paysage urbain.

2- Normes prescrites dans le domaine de la construction

La réalisation des ouvrages dans le domaine de la construction doit tenir compte des facteurs de risque définis par le décret N° 2019-594 du 03 Juillet 2019 portant réglementation du permis de construire. Ces facteurs sont :

La qualification, l'expérience et le savoir-faire de l'architecte et tout autre professionnel intervenant dans le domaine de la construction;

- a. La classe du projet de construction; la catégorie de l'usage du bâtiment;
- b. Le respect des règles de sécurité-incendie;
- c. Le risque géotechnique; la qualité des matériaux utilisés;
- d. Le zonage selon les prévisions de plan d'urbanisme; les conditions climatiques.
- e. L'étude de la qualité du sol
- f. Les distances à observer et les mesures environnementales
- g. Le contrôle technique des constructions

Le décret n°2014-363 du 12 juin 2014 a rendu obligatoire le contrôle

technique pour toutes les constructions à usage d'habitation ne dépassant pas le niveau R+3, à travers. Plus précisément, pour les réalisations de classe 2 et 3¹⁰, un technicien de contrôle agréé des constructions assure le contrôle des ouvrages réalisés. Il est désigné au moment du dépôt du permis de construire. Sa Responsabilité peut être engagée en cas de malfaçons ou d'incidents dus aux mauvais contrôles. Dans la phase de conception, le bureau de contrôle examine :

- La notice de sécurité prévue par la réglementation relative aux établissements recevant du public ;
- les résultats des études de diagnostic pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation ;
- les rapports d'étude des sols ;
- les avant-projets sommaire et définitif ;
- les documents techniques du projet en vue de l'établissement du rapport initial de contrôle technique.

Pour les réalisations de classe 4 et 5¹¹, le bureau de contrôle normalisation des risques assure le contrôle des ouvrages réalisés. Sa Responsabilité peut être engagée en cas de malfaçons ou d'incidents dus aux mauvais contrôles. En complément pour les projets de classe 4 et 5 le Maître d'Ouvrage doit souscrire à une Police d'Assurance pour la couverture des risques en cas de sinistres.

Les contrôles se font à tous les stades de la réalisation des travaux. Avant la construction, les services compétents du Guichet Unique du Permis de Construire effectuent des vérifications du projet et des visites du terrain avant la délivrance du visa d'Extraits topographiques, du Certificat d'urbanisme et du Permis de

¹¹ Cf article 10 du code de l'habitat : classe 4 : bâtiment RDC ou R+1 sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres ; classe 5 : bâtiment RDC ou R+1 avec un niveau de sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres ;

¹² Articles 25 et 26 du code de l'habitat

Construire. Pendant la construction, les contrôles obligatoires sont effectués par les techniciens de contrôles agréés et les bureaux de contrôle normalisation des risques selon la classe du projet.

La fin de la construction les services compétents du Guichet Unique du Permis de Construire effectuent un contrôle de conformité des ouvrages réalisés en vue de l'attribution de l'attestation de Conformité.

3- Les Sanctions prévues

Le non-respect des normes de construction fait appel à des sanctions. Selon le responsable de la Cellule législation et réglementation du Département des Affaires juridiques et Contentieux du Ministère de la Construction (DAJC), le code de la construction engage la responsabilité de tous les acteurs impliqués dans les projets de construction. Les sanctions prévues sont entre autres: les amendes ; la démolition de la construction¹², des peines privatives de libertés allant de 6 mois à 1 an de prison pour construction sans autorisation/ défaut de permis de construire ; la confiscation des matériaux de construction ; l'injonction au maître d'ouvrage d'interrompre les travaux jusqu'à ce qu'il obtienne les documents légaux exigés.

CONCLUSION

L'incivisme de certains acteurs dans le domaine de la construction qui ne respectent pas les prescriptions sont à l'origine des effondrements des maisons construites ou en construction. Les conséquences dramatiques de ces actes d'incivisme avec des pertes en vie humaine et des dégâts matériels importants sont des atteintes aux droits sécuritaires des populations, à leur bien-être social et à leur droit à des logements convenables.

¹² Articles 25 et 26 du code de l'habitat

Le constat général qui se dégage est que ces constructions se font pour la plus part sans respecter la première étape qui est l'obtention du permis de construire. Cette étape est très importante, car elle permet déjà au GUPC d'avoir les données nécessaires pour une construction de qualité respectueuse des normes telles que, l'extrait topographique, la typologie du sol à travers l'étude géotechnique, les visas Topographiques et le certificat d'urbanisme, l'inspection du site du projet de construction, l'inspection de vérification de la conformité de la construction aux plans.

Le non-respect de cette importante étape s'explique par la lenteur constatée dans l'établissement du permis de construire et les coûts liés à son établissement que les maîtres d'ouvrage jugent très onéreux.

Même si les maîtres d'ouvrage, les entrepreneurs et les ouvriers ont une part de responsabilité dans ces effondrements, cependant, l'État qui a l'obligation de respecter les droits des citoyens conformément aux dispositions des mécanismes internationaux des droits de l'homme, de mettre en œuvre ces droits et de les protéger, est le premier responsable de cette situation. Sa faible capacité à mener efficacement un contrôle de légalité et de conformité, favorise le non-respect des prescriptions. Au regard de ce constat, le CNDH, demande au Gouvernement de prendre en compte ses recommandations pour une meilleure protection des droits des populations.

RECOMMANDATIONS

Au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme

- Décentraliser les guichets uniques du permis de construire à travers leur démultiplication dans tant à Abidjan qu'à l'intérieur du pays.
- Faciliter l'établissement du permis de construire et de l'ACD
- Rendre opérationnel la plateforme de contrôle et d'investigation dans le domaine de la construction en mettant à sa disposition les moyens;
- Promouvoir la coopération entre les populations et les Services techniques publics notamment ceux du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, et ceux des mairies;
- Renforcer le contrôle de la qualité des matériaux de construction;
- Renforcer la capacité de la brigade de contrôle en ressources humaines, matérielles et financières pour qu'elle puisse faire un contrôle régulier des chantiers ;
- Publier la liste des laboratoires en charge des études du sol afin de permettre aux maîtres d'ouvrage d'avoir la possibilité de faire le choix.
- Vulgariser auprès des populations le code de l'habitat et l'ensemble des prescriptions légales dans le domaine de la construction ;
- Sensibiliser les populations sur le respect des normes en matière de construction ;
- Faire le suivi de l'application des sanctions prises relativement au non-respect des prescriptions.

Aux maîtres d'ouvrage

- Solliciter les services des experts pour la réalisation de leurs ouvrages ;
- S'approprier le barème des prestations défini par l'Etat dans

- le domaine de la construction;
- Faire preuve de civisme en disposant des documents légaux et respectant les normes techniques dans la réalisation de leurs ouvrages ;
 - Réaliser les études de la qualité du sol avant l'entame de la construction.

