

## Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques

Monique Bertrand \*

La question du logement prend deux orientations majeures qui engagent plus généralement la lecture du fait urbain. Une première approche s'interroge sur la structure du marché, la différenciation des rentes, les fonctions respectives des segments résidentiels. Le stock de logements est mesuré globalement ou désagrégé par classe socio-économique de ses usagers. Les politiques urbaines agissent sur cette offre à un niveau macro-économique et face à des pressions démographiques d'ensemble. Sous l'angle d'un temps long, dont les cycles et les crises surdéterminent les conjonctures plus courtes, les changements des systèmes financiers et productifs dépassent et conditionnent les logiques d'acteurs [Topalov, 1987]. Différentes mesures du déficit de logements valident cette perspective: le rapport d'ensemble des besoins et des unités disponibles, le croît annuel de la construction, confronté à celui de la population, la proportion de ménages ne bénéficiant que d'une pièce, ou encore le nombre de « sans-abri ».

L'approche biographique aborde quant à elle des positions résidentielles relatives, successivement croisées à d'autres segments de vie et champs sociaux. Les citadins des villes du Sud, souvent promoteurs de leur toit, sont acteurs et sujets de leurs propres pratiques résidentielles. L'individu est privilégié dans l'examen des faits démographiques et sociaux; des « options » plus ou moins contraintes, des « marges de manœuvre », résiduelles ou franches, rendent compte de ce niveau d'analyse. Les trajectoires sont plurielles, animées d'alternatives et de revirements. Bifurcations, incertitudes et ajustements définissent un champ des possibles qui se prête à de nouvelles modélisations. Les effets d'âge et de cohorte sont mis en avant, en interaction avec les étapes du cycle de vie, la succession des vagues migratoires et l'évolution des contextes urbains [Bonvalet, Dureau, 2000].

Ce numéro d'*Autrepart* propose de dépasser l'opposition entre ce qui pourrait apparaître, dans les termes libéraux ambiants, comme les déterminations de l'offre urbaine et les logiques de la demande citadine. D'une part, parce que, des politiques aux pratiques, le pas est souvent franchi par la recherche: la somme des études montre en effet comment les secondes réagissent aux premières par anticipation ou biais divers. D'autre part, parce qu'il s'agit bien de lire, dans les intérêts

---

\* Géographe, IRD, centre d'Île-de-France, UR « Mobilités et recompositions urbaines ».

qui sous-tendent ces pratiques, la dimension politique inhérente à toute construction sociale.

Les deux contributions indianistes qui ouvrent et ferment ce numéro en témoignent. À Delhi, V. Dupont rappelle l'importance de l'État comme producteur direct d'un parc public d'ampleur, et montre comment des choix parallèles se greffent sur ce segment des *flats*. Les programmes de construction peuvent paraître atypiques dans les années soixante, non pas du fait de la verticalité du bâti – commune à plusieurs expériences asiatiques – mais dans l'accès à la propriété qu'ils proposent. Leurs insuffisances ultérieures expliquent cependant que l'auteur place la discussion sur le terrain des « stratégies résidentielles ».

À Mumbai (anciennement Bombay), les terrains urbanisés en *chawls* et en bidonvilles, qui font la dualité de l'habitat populaire, sont décrits par D. G. Heuzé comme l'objet d'une rude convoitise de la part des nouvelles élites politiques et des intérêts économiques modernistes. Mais les résistances qu'opposent à leur éviction les ouvriers des secteurs industriels en déclin, plus généralement le salariat précarisé de la métropole, et l'échec de la voie syndicale de représentation de leurs intérêts, expliquent que la question du contrôle urbain et de la rente locative se soit orientée vers des violences communautaires inédites qui se cristallisent autour de réseaux maffieux.

### **Mondialisation des termes de référence des politiques du logement : vers une meilleure identification de la demande résidentielle ?**

Plus généralement, trois évolutions de la recherche et de sa demande institutionnelle incitent à ce décloisonnement des perspectives. Des premières opérations urbaines financées par la Banque mondiale (Chili, 1972) aux rappels de la conférence onusienne « Habitat II + 5 » (UNCHS-Habitat, session de New York, 2001), de la première Conférence internationale sur les établissements humains (Vancouver, 1976) au deuxième Sommet mondial des villes (Istanbul, 1996), trente ans de débats internationaux ont d'abord manifesté de réelles inflexions et les écarts inhérents à un cadre de comparaison géographique aussi large. Les politiques du logement se réorientent ainsi de la production d'une offre publique, subventionnée, à la gestion financière des marchés et de clientèles fléchées.

#### *Désengagement*

Avec la libéralisation des marchés, le rôle des pouvoirs publics est d'abord reformulé à l'égard des acteurs privés de la construction et de la gestion immobilière. Les maîtres mots de l'évolution sont le désengagement de la production directe, la dérégulation ou une certaine « re-régulation » incitative à l'égard du libre jeu de l'offre et de la demande. L'impact médiatique et politique des notions de « sans-logis » ou du « droit au logement » accompagne en effet le déplacement des termes de l'expertise au développement [World Bank, 1991]. D'aucuns le qualifient de retrait manifeste de l'État au profit du seul marché, tandis qu'une partie des consultants liés aux bailleurs de fonds des politiques corrigent l'idée en réévaluant

le « mieux d'État » [Pugh, 1997]. Depuis l'influence des thèses de J.F.C. Turner sur l'initiative populaire en matière d'autoconstruction et la critique apportée par R. Burgess à cette forme « mythique » du capitalisme [Burgess, 1982], les liens entre recommandations internationales et recherche académique sont manifestes, notamment dans la littérature anglophone.

La réalité est pourtant plus complexe qu'il n'y paraît. Car ajuster les politiques sur le « comment fonctionnent les marchés » [World Bank, 1993] implique de mettre à plat, contexte par contexte, les différents investissements publics, privés et domestiques, et leurs contraintes respectives [Megbologbe, Linneman, 1993]. Incontestablement, des acteurs publics ou para-étatiques se sont retirés de la production immobilière après avoir suivi, jusque dans les années soixante-dix, les modèles de l'État providence ou de l'État producteur, livrant un parc social de grande ampleur à l'instar des villes européennes et des villes socialistes depuis les années cinquante. Ce désengagement est pourtant à nuancer au regard de l'engagement lui-même, qui parfois a généré des expériences exemplaires, parfois n'a pas eu lieu, parfois n'a porté, à défaut de logements clés en main, que sur des unités de prélogement – trames assainies, parcelles consolidées, autoproduction assistée et diverses formules de moindre coût –, en vertu de programmes plus fonciers qu'immobiliers [Durand-Lasserve, 1986; Goldblum, 1987; Sachs, 1990].

Les bilans internationaux portent ainsi sur une matière plus large, conçue comme alternative aux grands ensembles immobiliers, impliquant notamment les opérations « *sites and services* » et de « *slum upgrading*<sup>1</sup> ». Le rôle de l'autoconstruction, et plus spécifiquement de l'autopromotion [Canel *et alii*, 1990], a été abondamment discuté. Leurs potentialités et limites suscitent des parallèles avec la sphère du travail informel, les vertus de la flexibilité et les risques de la précarisation.

Les nouvelles relations de l'État et du marché sont donc envisagées dans trois directions. En premier lieu, des dispositifs dé-bureaucratisés d'enregistrement des droits du sol et des procédures de régularisation foncière devraient intervenir en préalable du financement des infrastructures locales<sup>2</sup>. La fluidification des marchés fonciers débouche ensuite sur le développement du crédit immobilier et le renforcement de sa performance dans l'ensemble des marchés financiers. De nouveaux montages de banques de l'habitat, des prises de participation bancaire sont les éléments souhaités de cette globalisation économique. Il s'agit de sortir le logement de son confinement dans la sphère improductive de la simple reproduction sociale [Renaud, 1984; Malpezzi, 1990; Okpala, 1994]. Enfin, l'effacement des contrôles restrictifs (normes contraignantes de construction, d'usage du

---

1 C'est le sens du débat sur la réhabilitation des bidonvilles illustré par les encouragements de Malpezzi [1990], puis par les réserves de Werlin [1999]. Faut-il, en effet, investir d'abord dans les infrastructures après quoi des effets induits devraient se manifester dans la réhabilitation du bâti par les populations elles-mêmes? Ou faut-il sécuriser le logement et son terrain avant toute chose, pour n'envisager qu'ensuite l'action sur les infrastructures? Pour le second auteur, assurer la maintenance des équipements de quartier et la « répliquabilité » des investissements collectifs suppose la participation financière et communautaire des populations, laquelle implique donc de régulariser préalablement leur accès au sol.

2 Dans l'expertise de la Banque mondiale, l'influence de H. de Soto en matière de sécurisation et d'individualisation des droits fonciers relaie notablement celle de Turner (voir *The Other Path*, New York, Harper & Row, et les multiples traductions, depuis 2000, du *Mystery of Capital*).

sol, blocage des loyers) est préconisé au profit de la privatisation de logements ou de maintenances de parcs. Il fait jouer à l'État un rôle de lubrifiant des investissements immobiliers privés.

### *Élargissement*

Une fois la décennie des programmes d'ajustement structurel relayée par celle de la dimension sociale de l'ajustement, au cours des années quatre-vingt-dix, la question du logement est considérablement élargie. En s'inscrivant comme d'autres enjeux sectoriels dans le traitement plus général de la pauvreté, elle débouche sur la perspective d'ensemble de la ville [Aldrich, Sandhu, 1995]. L'habitat perd une portée domestique restreinte dans l'analyse des processus d'intégration urbaine, au profit d'une prise en compte plus complète des services fondamentaux. Autour du domicile, l'accès à l'eau, à l'assainissement, à l'éducation de base et aux soins primaires, participe des « filets sociaux » de sécurité et du développement humain durable.

Dès avant les sommets mondiaux de Rio (Planète-Terre, 1992) et de Copenhague (Développement social, 1995), le rôle des villes est reconnu dans la croissance économique globale. Une fois admise dans l'enchaînement des slogans internationaux (environnement durable, lutte contre la pauvreté), la productivité urbaine apparaît chevillée à l'évidence d'une précarité de masse. Un nouveau corpus statistique est mis en avant pour évaluer la consommation des ménages, la demande sociale des pauvres, la contribution du travail domestique, le niveau de vie des femmes chefs de ménage, etc. Dans les politiques qui visent à réduire l'ampleur et l'acuité de l'exclusion, les dynamiques résidentielles débouchent sur d'autres réalités gestionnaires et plus largement sur le « droit à la ville ». Cette nouvelle « stratégie du logement » [UNCHS, 1990] s'appuie sur la critique des programmes antérieurs et sur une proposition de recherche renouvelée, en apparence du moins, chez les économistes libéraux. Dans l'amélioration souhaitée du cadre de vie du plus grand nombre des citoyens, les habitants des quartiers irréguliers font notamment figure de nouveaux acteurs de la citoyenneté et de réserve de mobilisation financière, trop mal exploitée, en faveur de leur propre environnement<sup>3</sup>.

### *Fléchage des investissements*

Enfin, les priorités institutionnelles se déplacent d'une offre publique d'habitations économiques, dont nombre ont été détournées de leurs objectifs initiaux, au ciblage de la demande de logements. Celle-ci est désormais réévaluée en termes de « *willingness to pay* », sous l'angle des capacités : à payer, mais aussi à se mobiliser. Cette démarche de valorisation d'un marché segmenté s'inscrit dans la logique de

---

3 Voir les discussions récemment consacrées à l'habitat des pauvres : « Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Cities », Network-Association of European Researchers on Urbanisation in the South, Workshop, Leuven and Brussels, 23-26 May 2001 (<http://www.naerus.org>); « Stratégies innovantes pour l'habitat des pauvres. Bilan et perspectives pour le XXI<sup>e</sup> siècle », colloque international de Casablanca, juin 2002.

projets de l'urbanisme contemporain. Le « *better targeting* » des clientèles, le fractionnement des opérations, vont jusqu'à faire admettre la nécessité de subventions à l'intention des citoyens relevant des « derniers déciles » de revenus, clairement situés en dessous des seuils de pauvreté. La performance du marché n'est donc plus seulement dans le nombre d'unités de logement produites, rénovées ou induites par les retombées des programmes de réhabilitation de quartiers, mais dans sa capacité à répondre à des besoins différenciés selon le critère de la solvabilité.

Force est de constater, pourtant, qu'au-delà de quelques mesures des rythmes démographiques, de ménages différenciés par le sexe de leurs chefs, et de macro-indicateurs économiques, le renouvellement des outils statistiques n'est pas à la hauteur du nouveau fléchage des priorités [Arimah, 2000 : 2564]. Confrontée aux débats scientifiques, la meilleure évaluation de la demande qui est requise révèle en effet plusieurs bémols. On peut d'abord douter que les opérations d'aménagement de quartiers rencontrent toujours les « populations cibles » qu'elles escomptent : des ménages stabilisés dans la ville, des propriétaires volontaires dans des voisinages cohérents. De fait, les indicateurs censés mieux identifier les clientèles potentielles sont peu satisfaisants au niveau infra-urbain. Redondants quand il s'agit de mesurer la pauvreté, ils ne présentent guère de dimension longitudinale. Les enquêtes sur les niveaux de vie, qui ont abondamment commenté les conséquences de l'ajustement structurel, proposent une mesure incomplète des statuts d'occupation résidentielle. Les stratégies des ménages sont rapportées aux caractéristiques de leur seul chef, ce qui souligne un individualisme méthodologique tenace. Les données retenues manifestent le peu d'intérêt des experts pour les processus d'insertion citadine, au profit de mesures de performance marchande [UNCHS, World Bank, 1993-1995].

La reformulation des politiques en termes de « stratégies » et de « projets » urbains a surtout neutralisé la dimension politique du logement. La gouvernance, qui est censée présider à de meilleures pratiques d'accès à la ville, euphémise en réalité la question des pouvoirs et des antagonismes. Amputée du questionnement pratique et théorique de la richesse, la pauvreté est réduite à une mesure en soi qui ne peut être pensée comme un rapport social. La place centrale qu'elle prend dans le thème du développement, celle de la gestion des moins solvables, est en réalité fictive dans une vision de la société débarrassée de violences physiques, marchandes et symboliques. Elle évacue de légitimes interrogations sur la conflictualité au profit d'une bonne volonté presque édifiante : glissement du conflictuel au consensuel pour le moins idéologique, qu'on l'aborde sur un plan théorique ou pratique (le « droit au logement »). Restent donc de sérieux doutes sur la capacité du marché à loger, à diffuser du bien-être et même des services aux pauvres. Les atours de la participation, de la durabilité et de l'équité préservent la référence dominante au libéralisme, au détriment de la redistribution.

### **Contextes d'incertitudes, critique des catégories résidentielles**

Des enjeux pour la recherche ressortent de cette première évolution : au-delà des segments du marché, il est bien nécessaire d'identifier plus finement les positions résidentielles citadines, les passages d'un parc immobilier à l'autre, d'un

statut d'occupation à l'autre, et plus largement les positions sociales qui s'articulent au logement urbain. La deuxième évolution engage en effet l'examen critique des catégories d'analyse de ces pratiques.

### *L'accent mis sur la propriété*

En la matière, la recherche urbaine capitalise de nombreuses connaissances au Sud, en soulignant notamment l'opposition du légal et de l'illégal, la dichotomie des noyaux urbains densifiés et des périphéries jeunes. Des processus communs ressortent de villes d'ancrages historiques, de tailles, de contextes régionaux variés: « taudification » ou renouvellement des centres, lotissements fonciers ou immobiliers, invasions foncières, réhabilitation à l'œuvre dans les quartiers « spontanés », urbanisation des villages périphériques, métissage de logiques moderne et néocoutumière d'appropriation du sol, orientations sélectives de la promotion privée, et au total: des ségrégations urbaines renforcées [Rochefort, 1988; Hardoy, Satterthwaite, 1989; *Annales de la recherche urbaine*, 1995; *Environment and Urbanization*, 1997; *Habitat international*, 1998].

La variété des droits du sol, des productions immobilières et des filières d'accès au logement, met la propriété en exergue, le chemin de l'illicite à la légalisation en étant le dernier avatar<sup>4</sup>. À la stabilisation offerte aux propriétaires, plus anciens dans la ville et porteurs de « maturité urbaine », est opposée la difficile condition du locataire. Celle-ci est tantôt l'indice de phénomènes de capture, tantôt le révélateur d'une forte instabilité résidentielle, et est vouée dans tous les cas aux faibles revenus [UNCHS, 1993]. Mais, si la propriété est sans doute devenue majoritaire dans les métropoles d'Amérique latine, ce n'est pas le cas partout en Asie, tandis que des villes d'Afrique subsaharienne signalent encore une progression de la location.

La typologie des parcs immobiliers, bien engagée depuis les années quatre-vingt, laisse place en outre à un réel embarras statistique quand il s'agit de classer des statuts résidentiels tiers, comme l'hébergement; de démêler l'écheveau des propriétés en démarquant les propriétaires individualisés des usufruitiers paupérisés; de séparer enfin les formes domestiques et marchandes de cohabitation des ménages entre eux. La partition des ménages entre propriétaires et locataires est ainsi mise à mal par la prise en compte d'hébergés à des titres divers, que leur occupation sans frais apparents d'une portion des maisons soit temporaire ou durable. Qu'en est-il enfin des « sans-abri », étiquette galvaudée par les conférences internationales mais conduisant à de fréquentes confusions, réappropriations, voire manipulations: des habitants de trottoirs, ou des locataires frustrés par les sélections du marché foncier, voire des propriétaires menacés d'expulsion? Le

---

4 Malgré la domination statistique ou normative qu'inspire la propriété dans bien des études de cas, Megbologbe et Linneman [1993] signalent le peu d'études détaillées sur les comportements résidentiels liés à ce statut d'occupation. C'est une différence par rapport aux travaux français qui comparent les propriétaires et les locataires en rapport avec l'influence de leurs familles respectives. On s'intéresse davantage aux dérégulations (accès au sol, dégel des loyers) qui pourraient inciter les petits propriétaires des villes du Sud à investir davantage dans la construction et la location.

brouillage des termes employés se manifeste quand les quartiers illicites se révèlent nourris de légitimités, quand le spontané apparaît tissé de normes, quand l'irrégulier se montre souvent mieux organisé que le formel, quand l'informel fait preuve de performances.

Les positions résidentielles ressortent surtout beaucoup plus fractionnées qu'il y a vingt ans, ce que soulignent dans ce volume la nomenclature chilienne des *allegados*, la classification des cours ghanéennes, et la typologie des mobilités bogotaines. Les crises économiques ont révélé des pratiques d'incertitude; l'environnement familial souligne l'ambivalence des choix entre une individuation croissante du rapport au logement et le recours sans cesse renégocié aux solidarités primaires. Il s'agit donc moins d'ajouter de nouvelles monographies de villes que de saisir l'opportunité de changements d'échelles d'analyse: du niveau « macro » des contextes urbains au niveau « micro » des ménages et des parcelles, de l'agrégat de ménages à l'analyse localisée d'une catégorie résidentielle, ce à quoi s'attachent les quatre premiers articles; puis du mouvement interurbain au mouvement intra-urbain, de l'individu aux cercles sociaux qui trament ses logiques, ce que montrent principalement les cinq derniers textes.

#### *Location, hébergement : pratiques d'entre-deux et cohabitations*

Ces interrogations découlent de risques ressentis de précarisation sociale: accès à la propriété compromis, locations ambivalentes, cohabitations prolongées, décohabitations réévaluées. À bien des égards, le clivage propriétaires/locataires perd de sa lisibilité; une lecture rigide des « statuts » citadins est mise en cause.

Les marchés locatifs se sont en effet diffusés et segmentés dans l'espace urbain. Classer leurs clientèles apparaît plus difficile tant sont variées les relations aux bailleurs. Les pratiques de rente débordent des centres aux auréoles de croissance, des zones régulières aux quartiers irréguliers, des parcs immobiliers d'entreprises ou d'État au « logement du peuple par le peuple », en même temps que se diversifient les formes sociales de la propriété, leur orientation rentière ou spéculative.

Du fait de la fragilisation de leurs revenus, de l'inflation et du chômage, bien des propriétaires ont généralisé le paiement des loyers par avance de plusieurs termes. Dans la même ville, la location prend les deux faces d'une violence marchande accrue et d'une régulation sociale persistante. Les expulsions et l'arbitraire des bailleurs ne mettent pas fin aux pratiques de désignation d'un « gardien » parmi les locataires cohabitants ou d'exemption de loyers. Plus mobiles globalement que d'autres, les locataires vivent eux-mêmes des trajectoires inégales selon que les propriétaires occupent ou non une partie des maisons qui les abritent. Au-delà du simple toit, l'accès aux équipements de proximité peut montrer ainsi plus de différences entre les types de location qu'entre les statuts d'occupation, et les conditions de logement des propriétaires ne sont pas systématiquement meilleures que celles des ménages qui s'acquittent d'un loyer. Ces évolutions conduisent la recherche à une nécessité typologique accrue à l'égard des ménages et des pratiques: fraction citadine soumise au risque constant d'éjection ou clientèles de choix? Position résidentielle vécue comme un handicap – le loyer pompant les ressources et privant les citadins d'entregents du fait de déménagements répétés – ou

comme une voie ascendante de sortie des patrimoines familiaux surencombrés ? Les perspectives comparatives sont donc renouvelées entre villes, et affinées au sein même des espaces urbains.

L'accès à la propriété reste néanmoins une référence prégnante, sur l'idéologie de laquelle il faut sans cesse revenir. Selon bien des grilles statistiques, les locataires sont définis par la négative, dans la catégorie résiduelle et fourre-tout des « non-proprétaires ». Les hébergés du Chili sont alors assimilés à des locataires ne payant pas de loyer. Les auteurs anglophones signalent le flou qui entoure les notions de « *rent-paying tenants* » et de « *rent-free tenants* », les seconds correspondant à l'occupation d'un logement à titre gratuit [Rakodi, 1995 : 794]. Le « bailleur » se révèle alors être un « hébergeant », bien que la pertinence de chacun des deux termes puisse être mise en cause. Les proportions et les dynamiques se révèlent donc très variables d'un contexte à l'autre [Gilbert, 1993]. Il apparaît difficile surtout de rapporter l'opposition des statuts d'occupation à une hiérarchie économique simple.

Émergent ou résistent des pratiques résidentielles « d'entre-deux », dont on ne sait pas toujours si elles sont transitoires ou durables. En Afrique du Sud, c'est le cas de ces « locataires d'arrière-cours » qui construisent eux-mêmes leur baraque. Engagés à l'égard des propriétaires (d'anciens locataires eux-mêmes du parc municipal... mais qui boycottaient leurs loyers) dans un rapport marchand très imparfait, ils louent moins un droit d'usage sur les murs qu'une portion de parcelle donnant accès à des sanitaires partagés. À Accra, la notion de *free holder* renvoie tantôt à des patrimoines dûment transmis et occupés, tantôt à des charges locatives qui sont assumées par... des non-résidents.

La cohabitation résidentielle voit enfin son importance et la variété de ses formes reconnues. Elle est mise en rapport avec la solidarité familiale dans les contextes latino-américains, tandis qu'elle apparaît comme la première scène de diffusion de la location dans l'habitat de cours ouest-africain. Impliquant des collatéraux d'une même lignée d'héritiers, les aînés et les cadets d'une famille ou des ménages non apparentés mais associés dans un rapport marchand, le même terme donne lieu à de réels écarts de définition d'une ville à l'autre. De même, l'hébergement qualifie dans certaines contributions le statut d'occupation d'un ménage à part entière, et dans d'autres la position d'un simple adulte lié au chef d'un ménage, dans l'attente de sa propre autonomie résidentielle. Il convient alors de s'interroger sur le statut d'occupation de l'hébergeant lui-même, propriétaire ou locataire.

Mais cohabiter implique de penser les moments et les conditions de la décohabitation. Il s'agit bien d'une phase charnière dans l'analyse des itinéraires résidentiels chiliens, colombiens et mexicains, que l'on mesure aux préparatifs de l'accession à la propriété ou à la redistribution des activités informelles vers de nouvelles périphéries. Individualiser son logement apparaît ici un ressort puissant de la mobilité résidentielle. L'approche est tout autre en Afrique du Sud, où le partage des cours selon une cohabitation « locative » garantit à certains ménages l'accès à des équipements de proximité, et stabilise plutôt leur résidence. À l'échelle des maisonnées, l'analyse de la cohabitation résidentielle remet enfin en cause une division sociale trop schématique de l'espace urbain, selon les oppositions des autochtones et des migrants, des citoyens accomplis et des citoyens en devenir.



Dans la logique de survie qui préside généralement à ces arrangements résidentiels, un niveau plus fin de classement des ménages brouille la perspective de la séparation et de la concentration territoriale.

Les contours du foyer domestique et du toit, les cartes du logement et du parcellaire sont donc loin de se superposer. Ces définitions à géométrie variable mettent en jeu la critique des notions statistiques de ménage et de résidence, au regard des termes plus larges de famille et d'habiter. Elles rappellent les contingences historiques qui pèsent sur toute catégorisation dans diverses traditions de recensement [Desrosières, 2000; Ségaud *et alii*, 1998]. Les réalités locales se calent surtout mal dans les présupposés de l'expérience urbaine du Nord (eux-mêmes partiellement remis en cause): le logement comme lieu par excellence de réalisation du ménage, autour d'une personne de référence bien identifiée, dans une société de salariat généralisé, de nucléarisation familiale et d'individualisation poussée.

### *Libertés sous contraintes, univers des possibles*

Quatre contributions discutent de ces contraintes et improvisations résidentielles. Rappelant la portée des politiques publiques, les trois premières interprètent les « arbitrages » des ménages en termes de stratégies, tandis que le quatrième fait état de positions de plus courte portée, voire d'une absence de choix chez certains usufuitiers qui ne parviennent pas à individualiser leur habitat. Pour V. Dupont, la latitude des citoyens engage surtout les filières de pénétration et d'aménagement du segment immobilier des *flats*, plus qu'un véritable choix de localisation résidentielle dans tel ou tel quartier de Delhi. À Santiago du Chili et Port Elizabeth, l'analyse porte sur des pratiques quelque peu hybrides, qui ne sont pas si résiduelles que le souhaiteraient les options du « tous propriétaires ».

Au Chili, l'ampleur persistante de l'hébergement familial, dans l'espace urbain et les différentes couches sociales, conduit C. Paquette à s'interroger sur les causes de son statut d'exception statistique. Le phénomène ne peut se réduire aux lectures univoques qu'en font les politiques du logement. Loin de réfuter la mobilité résidentielle, il peut être vu au contraire comme une phase préparatoire à l'accès à la propriété mettant en jeu des solidarités intergénérationnelles: constitution d'une épargne, mobilisation de matériaux de construction ou d'un mobilier.

Quant au « locatif informel » décrit par M. Morange, il hérite du contrôle migratoire d'apartheid sans être totalement refoulé par les encouragements publics à l'appropriation foncière et immobilière. Ses nouvelles légitimités relèvent d'abord des compromis noués entre les propriétaires des maisons municipales et les usagers des fonds de cours: absence de bail écrit, locataire assurant le paiement des charges de son bailleur. Des critères d'accessibilité avantagent en outre ces usages et sont révélés par la redistribution des lieux d'emploi à l'échelle de la ville, des services de proximité à l'échelle du quartier, et par la géographie de l'insécurité urbaine. Les townships noirs s'en trouvent re-hiérarchisés entre eux.

Enfin, l'analyse d'îlots résidentiels permet de comprendre à Accra non seulement la distribution d'ensemble mais aussi une réelle fragmentation des statuts d'occupation. La capitale ghanéenne rassemble à elle seule trois figures de la cohabitation: la transmission des patrimoines aux héritiers d'une même génération, les

liens entre parents et enfants devenus adultes, la location associant enfin des locataires entre eux ou avec les propriétaires-résidents. La question est bien politique pour M. Bertrand : comment amener les populations d'une ville à participer à sa gestion dès lors que leur ancrage au quartier est si inégal ? Ces rapports à l'espace urbain font le lien avec la seconde série de textes.

### **Dynamiques résidentielles, temporalités démultipliées**

La dernière évolution concerne enfin le renouvellement méthodologique, commun aux études du Nord et du Sud, qui multiplie les niveaux d'observation des dynamiques résidentielles et intègre l'apport des analyses longitudinales.

#### *Itinéraires biographiques, succession des générations citadines, historicité des villes*

Les expériences urbaines du Sud peuvent d'abord être mises en parallèle de celles du Nord par la référence à un « modèle résidentiel promotionnel ». C'est surtout l'idée que la mobilité des ménages est nécessaire pour comprendre le fonctionnement ou les blocages de marchés fonciers et immobiliers. De la location dans le parc social ou dans les centres densifiés – souvent précédée ou remplacée par une phase d'hébergement familial – à l'accès à la propriété d'une maison individuelle, le modèle historique d'une mobilité « vraie » s'est imposé : mobilité ascendante, parfois réalisée, souvent fantasmée et à bien des égards démentie.

Dans les villes du Nord, ce parcours dominant a ordonné, après la seconde guerre mondiale, les relations entre des segments contrastés du logement et les politiques publiques de construction ou de régulation. Les déménagements des ménages rendaient compte, en effet, d'interdépendances entre les parcs et les générations immobilières [Ségaud *et alii*, 1998]. Les positionnements sociaux apparaissaient sous-tendus par la croissance économique et par une double quête, de la propriété et de la maison individuelle. Celle-ci justifie de nombreuses comparaisons internationales au Sud : légales, ou illégales, les nouvelles constructions périphériques mobilisent des clientèles venues du centre, qui rendent disponibles des parcs moins prestigieux pour des populations bénéficiant de moins de revenus ou d'une expérience citadine moindre, lesquelles en bout de chaîne libèrent le parc social dégradé ou les quartiers les plus denses pour les locataires les moins solvables, les derniers venus en ville, les ménages les plus pauvres.

La remise en cause de ce modèle promotionnel établi au Nord, la « panne » de l'ascenseur social depuis plus de vingt ans suscitent encore bien des parallèles avec des villes du Sud qui sont chroniquement en pénurie ou bloquées dans un scénario de pauvreté de masse. La précarisation de certains segments bloque les effets de chasse depuis « le bas » ou d'aspiration vers « le haut » du marché ; le déclassement ressenti par les classes moyennes du fait du chômage compromet les *turn over* résidentiels et la fluidité de l'ensemble. Témoignent de ce grippage de « fausses » mobilités – déménagements sans changement du statut d'occupation, circulations au sein d'une unique filière –, l'inversion des transferts intergénérationnels – du soutien obligé aux ascendants à l'aide prolongée aux enfants –, mais aussi les

retards que prennent les nouveaux couples à se rendre autonomes. La capacité des pouvoirs publics à intervenir sur la structuration de l'offre s'affaiblit.

Un second constat organise les échanges d'expérience, à l'encontre d'un certain structuralisme qui a vu dans le logement un marqueur de classe mécanique : la position économique et les stratégies de consommation des ménages ne résolvent pas à elles seules la question de la place qu'ils occupent dans les hiérarchies résidentielles. Parmi d'autres déterminants, les familles jouent un rôle essentiel en organisant la circulation de leurs membres, en assurant soutiens et transmissions, de biens et de valeurs, à différentes étapes du cycle de vie des couples [Le Bris *et alii*, 1987; Bonvalet, Gotman, 1993]. C'est en ce sens que Cl. Zamorano Villarreal distingue les logiques utilitaires et symboliques qui conduisent à Mexico les couples d'une lignée de classe moyenne à s'installer préférentiellement à proximité des parents du mari.

Les positions sociales sont donc plus variées que ne l'indique la dichotomie des propriétaires « bourgeois » et des locataires « prolétaires » : d'une part, parce qu'il existe des propriétaires pauvres et des locataires aisés; d'autre part, parce que de fortes différences sont mises à jour entre une location subie et une autre choisie. Les changements sociologiques ne sont pas moins réels au Sud qu'au Nord : l'impact des cohabitations hors mariage, des divorces, des familles monoparentales et recomposées, réévalue la place des femmes dans le travail, salarié ou informel, et incite certaines à peser dans les choix de localisation du domicile; le souci de certaines familles de miser sur la formation des enfants les conduit à caler leur logement sur la proximité des grands-parents ou sur une offre scolaire de prestige.

Les recherches se rejoignent en conséquence autour des choix résidentiels qui intègrent l'histoire des lignées. D. Hiernaux et A. Lindón montrent comment les premiers se forment au sein de collectifs familiaux plurilocalisés. Alors que les migrations ville-campagne et inter-urbaines, qualifiées de lointaines, ont souvent reposé sur des raisons économiques, la mobilité de proximité intra-urbaine semble être davantage marquée par l'influence familiale. La « carrière résidentielle couronnée par l'accès à la propriété » cède la place à un panorama plus complexe de trajectoires. Nombre d'entre elles mettent en cause l'unicité de la résidence, rendent compte de liens, chargés de représentations, entre plusieurs lieux de la ville.

La prise en compte des mobilités intra-urbaines conduit ainsi à mieux distinguer les stocks et les flux, à trier entre des changements « actifs » et d'autres « passifs », voire « régressifs » (Bogota), à débusquer enfin les stratégies économiques qui prennent appui sur de nouvelles acquisitions foncières (Mexico). À cet effet, les articles mobilisent des savoir-faire disciplinaires, des pas de temps fort différents dans l'analyse de leurs terrains urbains respectifs : flux quotidiens (Le Caire), compteurs de changements individuels (Bogota), enchaînement des générations (Mexico), évolution du système productif régional (Mumbai). Les amplitudes géographiques sont tout aussi variées : voisinages de rue, affinités de quartier, reconquête des centres industriels vieillissants, gradients centre-périphéries : autant de cadrages qui mettent en scène les dialectiques du fluide et du stable, du dedans et du dehors dont parle N. Puig à propos de petites communautés cairottes. Au total, la recherche s'est bien détournée de la dualité foncière au profit de trajectoires longitudinales et de circulations croisées dans les territoires métropolitains.

Dépasser la prise en compte des seuls chefs de ménage est également un enjeu méthodologique de taille pour replacer les itinéraires individuels dans leurs englobants. Un tri parmi les effets de contexte s'impose. D. Delaunay et F. Dureau distinguent ainsi des caractéristiques individuelles stables, premier contexte des pratiques résidentielles tout au long des séquences biographiques, et un contexte urbain en réalité instable : la ville de Bogota en train de devenir métropole. Non seulement les limites reculent, les anciennes périphéries deviennent zones intermédiaires, aujourd'hui dépassées par de nouveaux fronts pionniers, les populations se renouvellent dans ces changements naturels et migratoires au long court ; mais évoluent également les règles de transmission des patrimoines<sup>5</sup>, l'accès à l'information sur les terrains et leurs prix, ou encore les comportements de voisinage. Dans la tension de légitimités anciennes et de nécessités nouvelles, c'est tout cela qu'il faut paramétrer et croiser.

Que reste-t-il alors des facteurs économiques et des positionnements de classes ? Si le travail n'est plus l'unique déterminant des hiérarchies résidentielles, les liens qu'il entretient avec la reproduction domestique restent forts dans les études. Cl. Zamorano Villarreal montre l'impact du salariat urbain dans la diffusion d'une culture du crédit immobilier et la tendance à l'individualisation résidentielle que manifestent les classes moyennes mexicaines. Les classes populaires des périphéries de Mexico ou des bidonvilles de Mumbai témoignent du recul des solidarités ouvrières et syndicales. Les activités commerciales informelles qui s'y diffusent fractionnent le rapport au travail au niveau de la maison ou de la cabane de rue. Si le salariat n'est plus – ou n'a jamais été – central dans l'emploi de bien des villes du Sud, si le chômage modifie les circuits de financement de constructions ou de loyers, la relation entre les logiques du travail et celles de la résidence gagne en intensité à d'autres égards, par le travail des femmes notamment. Inscrite dans la différenciation des quartiers, la hiérarchie des qualifications et des revenus marque l'orientation géographique des déménagements des Bogotains plus que leur orientation vers tel ou tel statut résidentiel.

### *De la durée à la localisation des pratiques*

Les textes consacrés à Bogota et Mexico mettent en scène la longue maturation des villes latino-américaines du centre à la périphérie. Après la phase de dilatation de ces métropoles, s'engage un temps de recomposition des familles fondée sur la proximité spatiale et sur de nouvelles relations du travail domestique et du travail marchand.

D. Delaunay et F. Dureau interrogent d'abord les séquences résidentielles successivement vécues par les individus en fonction de leur dépendance à l'égard des ménages, de leur statut d'occupation, de leurs changements de logements et de la

---

5 L'importance croissante du solde naturel dans le bilan démographique général des villes déplace l'analyse de la propriété de l'accès à des biens neufs à la transmission des biens précédemment acquis. L'héritage d'une maison familiale est-il alors un privilège, le terreau de stratégies spéculatives de location, de revente ou de reconversion d'usage ? Ou le lot des plus pauvres, assignés à résidence dans un parc dégradé et congestionné ? Il y a là une voie importante de recherche offerte notamment à l'anthropologie urbaine.

portée géographique de ces déménagements. La mobilité apparaît comme la résultante des variations statistiques liées à ces quatre dimensions d'un état résidentiel. L'analyse multiniveaux croise donc plus rigoureusement les caractères socio-économiques classiques des individus avec ce qui est généralement confondu tout en renvoyant pourtant à des logiques distinctes. Décortiquer ce déroulement biographique permet cependant de retrouver l'histoire longue de la capitale colombienne. C'est la localisation du logement qui marque alors les convergences entre les histoires de vie et la redistribution d'ensemble, centrifuge et ségréguée, des populations bogotaines.

Ces recompositions démographiques et territoriales sur plusieurs générations constituent l'arrière-plan des articles suivants. Des *vecindads* locatives aux lotissements irréguliers, des classes moyennes aux couches populaires, les deux articles consacrés à Mexico les abordent sous un angle sociologique. Cl. Zamorano Villarreal analyse les regroupements familiaux qui marquent l'attachement à la propriété d'une lignée depuis son installation dans la capitale dans les années vingt. La localisation des différents logements occupés par les ménages manifeste les avantages de raisons statutaires et pratiques qui sont renégociées à chaque génération. L'évolution économique d'ensemble force également les pratiques résidentielles à s'adapter. À la promotion sociale succède une difficile résistance à la crise financière. Celle-ci conduit les derniers couples à cohabiter plus longtemps avec leurs parents, et à dépendre plus fortement de transferts financiers descendants quand vient l'occasion d'une propriété individualisée.

D. Hiernaux et A. Lindón traitent enfin de la périphérie du Chalco. La dernière vague d'urbanisation des zones *ejidales* reporte plus loin dans l'État de Mexico les stigmates de la pauvreté: accès à une propriété précaire, petits investissements informels palliant la perte de revenus salariés ou les complétant. La perspective est cyclique: l'augmentation des prix des loyers et les concurrences commerciales qui affectent les quartiers précédemment densifiés, voire vieillis, stimulent cette poussée vers de nouveaux fronts pionniers en attendant leur propre maturation. Mais les familles sont bien les acteurs essentiels de ces processus, en profitant de réseaux d'information et en répondant au recul des solidarités institutionnelles par les valeurs de l'effort individuel.

### *Du logement au territoire urbain*

Les deux dernières contributions élargissent finalement la perspective du lien social urbain en s'appuyant, au-delà de l'environnement domestique, sur la notion de communauté. Celle-ci prend deux tournures: régulée chez les habitants du Caire qui ont quitté la vieille ville pour s'installer en transit prolongé à Dûwîqa, violente dans les territoires de la pauvreté et de la religiosité indienne.

L'étude de N. Puig envisage les microsociabilités nouées autour du logement avec de réelles continuités entre la maison et la rue, le quartier et les cercles extérieurs de visites. Conçus au départ comme temporaires, les « refuges » de Dûwîqa laissent des traces durables dans le contrôle intégrateur du voisinage et dans les déplacements quotidiens, principalement de proximité, de leurs habitants. Ni totalement captive d'un parc public, sur lequel se sont greffés négociations et

bricolages informels, ni exposée à toutes les fluidité urbaines, cette population pauvre manifeste finalement ce « jeu d'ancrages et de passages » qui fait la texture plus générale de la ville.

À une sociabilité policée s'oppose le débordement de la conflictualité. Déjà évoqué, l'exemple de Bombay met en jeu des intérêts de classe puis des mouvements communautaires de plus grande ampleur urbaine. Le blocage des salaires et des loyers, le contrôle de la rente foncière et de la symbolique territoriale dévoilent la capitale de l'Ouest indien sous le jour d'une fresque des crises qui s'enchaînent depuis la fin des années soixante-dix.

C'est donc bien à un changement d'échelle, du logement à la ville, ainsi qu'au croisement des approches transversales et longitudinales, qu'invitent *in fine* les dynamiques résidentielles et les expériences citadines du Sud.

#### BIBLIOGRAPHIE

- ALDRICH B., SANDHU R. (eds) [1995], *Housing the Urban Poor: Policy and Practice in Developing Countries*, London, Zed Books, 420 p.
- ANNALES DE LA RECHERCHE URBAINE [1995], « Régularisations de propriétés », Plan urbain, 136 p.
- ARIMAH B.C. [2000], « Housing-sector Performance in Global Perspective: a Cross-city Investigation », *Urban Studies*, 37 (13): 2551-2579.
- BONVALET C., DUREAU F. [2000], « Les modes d'habiter: des choix sous contraintes », in F. Dureau *et alii*, *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-Economica, IRD: 131-153.
- BONVALET C., GOTMAN A. (dir.) [1993], *Le Logement. Une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.
- BURGESS R. [1982], « Self-help Housing Advocacy, a Curious Form of Radicalism: a Critique of the Work of John F.C. Turner », in P. Ward (ed.), *Self-help Housing*, London, Mansell: 55-97.
- CANEL P., DELIS Ph., GIRARD Ch. [1990], *Construire la ville africaine. Chroniques du citadin promoteur*, Paris, Karthala-ACCT, 197 p.
- DESROSIÈRES A. [2000, rééd.], *La Politique des grands nombres. Histoire de la raison statistique*, Paris, La Découverte, 462 p.
- DURAND-LASSERVE A. [1986], *L'Exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde*, Paris, L'Harmattan, 198 p.
- ENVIRONMENT AND URBANIZATION [1997], « The Struggle for Shelter », *IIED*, 9(1): 3-261.
- GILBERT A.G. [1993], *In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin America*, London, UCL Press, 175 p.
- GOLDBLUM Ch. [1987], *Métropoles de l'Asie du Sud-Est. Stratégies urbaines et politiques du logement*, Paris, L'Harmattan, 276 p.
- HABITAT INTERNATIONAL [1998], « Special Papers on Housing Policy », *Pergamon-Elsevier Science*, 22 (3): 209-280.
- HARDOY J., SATTERTHWAITTE D. [1989], *Squatter Citizen. Life in the urban Third World*, London, Earthscan, 375 p.
- LE BRIS E., MARIE A., OSMONT A., SINOU A. [1987], *Famille et Résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, L'Harmattan, 268 p.
- MALPEZZI S. [1990], « Urban Housing and Financial Markets: Some International Comparisons », *Urban Studies*, 27 (6): 971-1021.
- MEGBOLOGBE I.F., LINNEMAN P.D. [1993], « Home Ownership », *Urban Studies*, 30 (4-5): 659-682.
- OKPALA D.C.I. [1994], « Financing Housing in Developing Countries: a Review of the Pitfalls and Potentials in the Development of Formal Housing Finance Systems », *Urban Studies*, 31 (9): 1571-1586.

- PUGH C. [1997], « Poverty and Progress? Reflections on Housing and Urban Policies in Developing Countries, 1976-96 », *Urban Studies*, 34 (10): 1547-1595.
- RAKODI C. [1995], « Rental Tenure in the Cities of Developing Countries », *Urban Studies*, 32 (4-5): 791-811.
- RENAUD B. [1984], « Housing and Financial Institutions in Developing Countries: an Overview », World Bank, staff working paper n° 658.
- ROCHEFORT M. (dir.) [1988], « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers Monde », *Revue Tiers Monde*, XXIX (116): 1041-1279.
- SACHS C. [1990], *São Paulo. Politiques publiques et habitat populaire*, Paris, Maison des sciences de l'homme, 267 p.
- SÉGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.) [1998], *Logement et Habitat. L'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 412 p.
- TOPALOV Ch. [1987], *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.
- UNCHS [1990], *The Global Strategy for Shelter to the Year 2000*, Nairobi, United Nation Centre for Human Settlements.
- UNCHS [1993], *Support Measures to Promote Rental Housing for Low-income Groups*, Nairobi, UNCHS.
- UNCHS and WORLD BANK [1993-1995], *Housing Indicators Programme: Extensive Survey and Preliminary Results; Monitoring the Shelter Sector*, vol. 1-3, Nairobi, UNCHS.
- WERLIN H. [1999], « The Slum Upgrading Myth », *Urban Studies*, 36 (9): 1523-1534.
- WORLD BANK [1991], « Research Priorities for the 1990s », *World Bank Policy Research Bulletin*, 2 (1), Washington, DC, World Bank.
- WORLD BANK [1993], *Housing, Enabling Markets to Work*, a World Bank Policy paper with Technical Supplements, Washington, DC, World Bank.