

**CLASSES D'AGE ET RENTE FONCIERE
DANS LA VILLE AFRICAINE***

Philippe HAERINGER

O.R.S.T.O.M.

- * Transcription écrite et développement de plusieurs interventions orales de Philippe Haeringer durant les journées d'études du Réseau PFI/PVD, Paris, 18-20 novembre 1982.

Terres des Uns et Villes des Autres

Pratiques Urbaines

CNRS-CEGET, n° 1, 2ème trimestre 1984.

J.-F. Tribillon vient de rappeler et de cautionner l'une de mes interventions d'hier sur l'indifférenciation relative des chances d'accès au sol urbain dans la ville africaine d'aujourd'hui, au moins pour quelque 90 % de citadins adultes nés en milieu rural, cette proportion restant une donnée fondamentale de la situation sociale dans les grandes villes de ce continent et devant le rester tant que les taux de croissance démographique de ces villes seront voisins de 10 % l'an¹. Il s'agissait bien sûr, par un raccourci un peu abrupt et des chiffres taillés à la serpe, de mettre le doigt sur une dimension importante de l'objet de nos débats.

Il faudrait nuancer en faisant entrer en ligne de compte la différenciation des situations rurales précédant l'exode ; et la différenciation acquise par les groupes d'accueil urbains. Je me contentai d'écarter du schéma le cas des non-nationaux lorsqu'ils sont volontairement maintenus dans la situation d'une masse sous-prolétarienne (les Voltaïques de Côte-d'Ivoire). J'évoquai aussi l'éventualité d'une confiscation, par un groupe tribal, du pouvoir politique et économique.

J.-F. Tribillon émet une restriction beaucoup plus générale. Il faut bien, dit-il, que les uns payent pour les autres. Autrement dit, s'il y a rente foncière, il doit y avoir des clients. S'il y a égalité des chances au départ de la course, quels sont donc ceux qui perdent ? Et s'ils perdent, ne faut-il pas considérer qu'il y avait, pour eux, une prédétermination sociale de leur échec ?

Or, je suggère que ce soit les plus jeunes qui payent. Ou plutôt, j'affirme que c'est l'âge ou, si l'on veut, l'ancienneté dans la ville qui constitue le principe premier de la distribution foncière. Ce n'est pas révéler un secret que de dire que l'insertion du migrant dans la ville s'effectue en un parcours jalonné de statuts résidentiels divers, dont la succession répond à une sorte de code.

1. C'est une constatation grossière, dont la démonstration mathématique n'est pas aisée. Mais on peut en esquisser la formule comme suit. Un taux de croissance de 10 % signifie que le solde migratoire est trois fois plus important que l'accroissement naturel, généralement voisin de 2,5 %. A cela s'ajoute un décalage dans le temps : en simplifiant on peut dire que le migrant est déjà un jeune adulte lorsqu'il pénètre dans la ville, tandis que le natif s'inscrit dans la démographie urbaine en tant que nourrisson. De sorte que le contingent des natifs de 1970 est à confronter au contingent des migrants de 1985. Entre-temps, la ville aura eu le temps de quadrupler sa population (deux doublements). On aura donc d'un côté 2,5 % d'une population X et de l'autre 7,5 % d'une population 4X, c'est-à-dire un rapport de 1 à 12. Ce calcul extrêmement schématisé doit évidemment subir de multiples correctifs pour tenir compte, par exemple, de l'incidence de la mortalité infantile, ou bien de ce que tous les migrants n'ont pas 15 ans... Mais il indique que le rapport adultes natifs/adultes non natifs se situe bien dans un ordre de grandeur proche du dixième pour un taux de croissance de 10 %. Quant à ce taux de 10 %, c'est un chiffre rond qui colle bien à la situation des plus grandes villes (Kinshasa 9,9 %, Abidjan 11 %), mais il est un peu surévalué si l'on considère l'ensemble des capitales de l'Afrique francophone de l'ouest et du centre (8,3 %) et davantage encore pour les villes moins importantes (cf. F. Gendreau, Perspectives de population des grandes villes africaines, Bulletin de la société languedocienne de géographie, 1982, pp. 111-120).

L'adolescent hébergé par oncle ou grand-frère (1ère étape) devient un jeune travailleur colataire avec frères ou camarades (2ème étape) ; la fondation d'un ménage détermine un statut de locataire à part entière (3ème étape) ; la recherche d'un lot à bâtir (4ème étape) intervient lorsque conjointement la situation professionnelle se consolide (à un niveau quelconque de l'échelle) et qu'une situation de relative séniorité au sein du groupe familial élargi (parenté rurale comprise) s'instaure, avec deux conséquences .

1. la nécessité de faire face à la dignité de ce statut et aux obligations afférentes (accueil des jeunes frères et neveux, réception occasionnelle des «parents» villageois en visite dans la ville),

2. la possibilité de mobiliser une partie de l'épargne familiale pour participer à l'effort d'investissement (ce peut-être la confiscation du salaire d'un jeune «frère» hébergé et protégé). L'exploitation locative (5ème étape) vient alors en renfort de ce financement (parfois sous la forme d'un pré-financement apporté par un candidat-colataire) et peut devenir, au-delà, une fin en soi (6ème étape).

Ainsi, la propriété foncière et immobilière ne serait pas tant, pour 90 % de la population urbaine, l'enjeu d'une compétition entre classes sociales que l'attribut distinctif des *classes d'âge*. On me rétorquera que partout au monde les biens immeubles sont majoritairement aux mains des anciens sans que pour autant leur signification sociale en soit atténuée. Mais il convient ici de souligner la force exceptionnelle et primordiale de la dynamique de peuplement et donc du facteur temps. Avec dix, quinze ou vingt ans d'ancienneté dans la ville, un néo-citadin acquiert une supériorité significative sur une masse sans cesse décuplée de nouveaux arrivés. S'il est commerçant ou logeur, voici autant de clients potentiels. C'est un peu le principe d'une chaîne de Saint Antoine. Voir aussi la conquête de l'Ouest.

Cependant, pour en revenir au propos de J.-F. Tribillon et à la question «qui paye?», à laquelle je viens de répondre «les nouveaux arrivés», il faut dire qu'en certains cas il n'y a pas de payeurs, et pas de marché locatif. Ou fort peu. Et voici qu'après la démographie, le culturel revient au galop. Car il faut bien en appeler aux représentations culturelles de l'espace domestique pour rendre compte de l'opposition entre la «cour» fermée de l'Ouest africain et sa réplique inversée : la parcelle pavillonnaire de l'Afrique bantoue. La première accepte d'emblée, si le marché le suggère, la cohabitation locative. La seconde résiste très longtemps à la logique de la densification urbaine ; l'habitat reste farouchement mono-familial et n'éclate - par des morcellements successifs - que lorsque le quartier acquiert, sous l'effet de l'expansion spatiale de la ville, une situation de centralité très marquée. D'où l'étonnante boulimie d'espace de Brazzaville ou de Kinshasa signalée hier par un intervenant. Tout jeune ménage passe directement au stade de l'acquisition foncière et à la construction de sa «case». Les politiques étatiques ne l'en empêchent pas ; ce n'est sûrement pas un hasard.

Le contexte culturel bantou fait ressortir à l'état pur un ordre de motivation non-économique à l'investissement foncier et immobilier. Cet acte se présente ici comme une démarche primordiale et obligée, quasiment initiatique, du jeune chef de ménage. Or il reste de cela quelque chose même dans les contextes culturels plus extravertis, lorsque l'intention du profit locatif accompagne d'emblée le projet de bâtir, et même lorsque l'intention de fonder un lieu de vie familial est totalement dépassée (si elle a déjà été satisfaite lors d'une opération antérieure), voire absente ou non nécessaire (résignation au statut de colataire pour demeurer au centre-ville, cas du salarié logé par son employeur). A la nécessité d'affirmer son statut d'homme adulte en bâtissant maison s'ajoute alors ou se substitue celle d'exploiter un patrimoine, d'avoir son «champ».

On voit, dès lors, la nécessité d'une approche anthropologique, filière de recherche et de questionnement trop peu mise à l'honneur dans les canevas de discussion proposés en introduction aux diverses journées et réunions du réseau depuis deux ans. Mais il y a aussi, dans ces observations, matière à relativiser l'importance de ce qui fait l'obsession de ces discussions : la rente foncière en tant qu'élément producteur et reproducteur d'une bourgeoisie et d'un pouvoir d'Etat, et comme champ d'expression d'un impérialisme international.

Je ne dis pas qu'il n'y a rien à dire sur ces sujets. Je ne propose pas d'évacuer des mécanismes qui s'imposent d'évidence à un certain échelon. Encore que je ne sois pas certain que la relation bourgeoisie/rente foncière, par exemple, fonctionne dans les deux sens. Si la bourgeoisie se rue naturellement sur le foncier et l'immobilier et contribue donc à la production de ces biens, il ne me semble pas qu'inversement la rente foncière - urbaine ou péri-urbaine - produise une part significative de la bourgeoisie, dont les berceaux sont ailleurs. La rente foncière urbaine contribuerait davantage à la reproduction qu'à la production des bourgeoisies nationales. C'est du moins ce que j'observe dans l'Afrique noire francophone où j'ai rarement vu un détenteur coutumier de droits fonciers s'enrichir durablement de ce privilège si sa situation socio-professionnelle ne l'y prédisposait déjà. Il est, par contre, évident qu'une bonne place dans la hiérarchie sociale de la ville facilite considérablement l'accès au sol urbain et aux moyens de le mettre en valeur.

Si donc la bourgeoisie (ou ce qui en tient lieu) est bien présente sur le marché foncier, souvent avec l'aide active du pouvoir, je prétends que sur ce continent-là ces faits ne rendent compte que d'une portion limitée du patrimoine foncier et immobilier, même s'il s'agit de la meilleur portion. J'ajoute qu'il n'y a pas nécessairement une opposition de nature entre un patrimoine « bourgeois » et un patrimoine « populaire ». Bien malin celui qui trouvera un moyen non arbitraire de séparer les deux produits. A moins de se satisfaire de césures visibles mais trop faciles pour ne pas être autant de pièges : foncier légal ou non, quartier chic ou non, « élite » occidentalisée ou non.

La notion de « peuple » ou de « stratégie populaire », lorsqu'on l'oppose - comme dans les attendus de cette réunion - aux stratégies étatiques ou capitalistes, ne devrait pas exclure les catégories aisées de la population. Car si ces catégories tirent leur aisance du Capital ou (le plus souvent en Afrique) de l'Etat, elles n'en sont pas moins constituées d'une majorité de salariés ou de fonctionnaires et ne peuvent donc être tout bonnement confondues avec l'Etat ou le Capital. Certes, on observe couramment que quelques détenteurs de postes-clés ont tendance à confondre leurs affaires avec celles de l'Etat. Mais dans le domaine du foncier, ces postes sont en nombre limité. D'autre part, chacun sait que la bourgeoisie d'affaire est une espèce singulièrement peu développée dans l'Afrique noire francophone. Là où des exceptions existent, elles sont connues et assez facilement repérables, surtout lorsqu'elles s'exercent dans le foncier et l'immobilier. On s'apercevra généralement que leur impact sur la ville reste marginal.

On fera un constat du même ordre à propos du capital « international » dont l'emprise directe sur l'espace résidentiel (tous standings confondus) est peu significative. Il est vrai qu'il est assez largement associé à la promotion étatique, mais essentiellement au volet immobilier de cette promotion. Or, personne n'ignore que, dans la plupart des villes de ce sous-continent, cette promotion-là reste désespérément embryonnaire ; tandis que dans la brillante exception d'Abidjan, elle ne parvient pas à couvrir 20 % des besoins.

Arrêtons-nous tout de même un instant sur ce type d'opération et sur la rente qu'elle produit. A qui revient-elle ? Généralement pas au promoteur direct (société d'Etat à vocation sociale),

encore moins au promoteur réel, l'Etat qui, bien au contraire, finance à fonds perdus les infrastructures et bonifie les emprunts contractés pour la construction proprement dite. C'est même la raison pour laquelle ce genre de programme ne peut être mis en œuvre à grande échelle que par les Etats les plus riches et que dans tous les cas on reste très en-deçà des besoins réels. Quant au capital, en général étranger, qui s'investit dans le volet « construction » de ces opérations, il reçoit la rémunération normale de l'argent prêté, au cours du marché ou à des taux préférentiels s'il s'agit d'une aide. Il ne me semble pas que l'on puisse assimiler cette rémunération à une rente foncière ou même immobilière, même si elle est garantie sur les loyers. Elle se négocie en fonction du marché international de l'argent, non en fonction des promesses du marché immobilier local².

La véritable rente foncière et immobilière, c'est l'usager qui la perçoit, quel que soit le mode d'attribution des logements : location, vente ou location-vente. En effet, du fait de la contribution financière de l'Etat, loyers ou prix de vente ne répercutent qu'une partie du coût réel et sont encore davantage en retrait par rapport aux valeurs vénales. En échappant au marché libre du logement, l'attributaire empêche fictivement la différence. Il l'empêche réellement lorsqu'il a recours à la sous-location (s'il est locataire), à la location ou à la revente de son logement (s'il est propriétaire).

Y a-t-il lieu de considérer qu'au-delà de cette rente foncière mesurable, apparente, se cache le véritable profit qui serait celui du patronat, Etat-patron ou patronat privé mis à contribution par voie fiscale et qui s'assurerait ainsi à peu de frais une reproduction sociale dont il a besoin ? Ce serait, à mon avis, pousser trop loin la déduction au point de la rendre absurde car à ce jeu on se condamne à n'aboutir qu'à une évidence - donc à un non-savoir - celle de la solidarité collective de la société humaine ; ou bien, si l'on ne va pas jusqu'au bout, à jeter l'anathème sur toute réalisation sociale pour la raison qu'elle profite quelque part à ceux qui l'initient - mais comment n'en serait-il pas ainsi ?

Il faudrait plus de pages pour analyser tous les moteurs de la promotion immobilière étatique dans un pays d'Afrique ou d'ailleurs. On y trouverait pêle-mêle - et peu démêlables - des calculs de gouvernement (volonté d'ordre urbanistique et d'ordre social), des pesanteurs psychologiques (attraction des modèles européens ou américains, recherche d'une image de marque moderniste), des positions de philosophie politique (stabilisation d'une classe moyenne ou sub-moyenne, encouragement à la famille mono-nucléaire), des pressions et incitations extérieures (Banque Mondiale, CCCE, US Aid, grandes entreprises BTP, etc.), des effets d'entraînement (obsession des statistiques, pression de la demande, volontarisme technocratique), voire un certain romantisme présidentiel (la fin des taudis, la promotion de l'homme ivoirien, sénégalais, etc.)...

Ce serait donc faire peu de cas de la complexité des choses humaines que de ramener tout cela à une formule aussi simple que celle qui a si souvent cours : « reproduire la force de travail », à moins de la dépouiller de sa connotation de jugement moral (défavorable), ce qui reviendrait alors à dire, avec M. de la Palice, qu'il faut bien loger les gens. Au demeurant, il faudrait tout ignorer des villes tropicales pour croire que les gouvernants ou les industriels ont à se soucier - sauf cas très particuliers - de la reproduction de leur « armée » de réserve ou d'active, selon l'expression consacrée. C'est évidemment bien l'inverse qui leur arrive (voir l'actualité nigériane)³. Reste, il est vrai, l'obsession de l'ordre, complément indispensable d'une force de travail abon-

2. Je passe sur quelques montages plus complexes, mais minoritaires : pré-financement d'entreprises BTP, contrats incluant la fourniture de matériaux spéciaux, etc.

3. Expulsion massive de centaines de millions d'étrangers.

dante ; et la promotion immobilière peut en effet donner l'illusion d'y contribuer. Mais on ne peut réduire la soif d'ordre à cette seule causalité.

Quoi qu'il en soit, il y a donc à Abidjan, à Dakar et dans quelques autres villes des fonctionnaires et salariés qui accèdent, grâce aux programmes immobiliers de l'Etat, à une rente aidée. Si, comme je viens de le dire, l'une des justifications de ces programmes est de travailler à l'établissement d'un certain ordre social, il faut pourtant constater que lorsqu'ils prennent de l'ampleur ils deviennent paradoxalement la cause, par un retour pervers, d'un déséquilibre social préoccupant. Le pouvoir ivoirien en a pris conscience au point qu'il en a totalement suspendu le processus depuis plus de deux ans et qu'il est présentement à la recherche d'une technique et d'une politique qui lui permettraient d'étaler plus largement et plus équitablement la manne publique.

Mais même cette anomalie du logement «social» devenu privilège (car ce ne sont pas les plus pauvres qui en bénéficient) ne bouleverse pas fondamentalement le schéma général. Le principe de distribution de cette manne, même s'il souffre des entorses, reste celui d'une seule attribution par postulant. On ne peut sérieusement soutenir, quels que soient les passe-droit, que ces opérations immobilières se font au seul bénéfice d'une oligarchie qui réaliserait ainsi, sous couvert de l'Etat et avec son argent, une promotion d'intérêt privé⁴. Ce produit fini de l'Etat-promoteur n'est donc, en définitive, qu'une voie parmi d'autres pour accéder au bien immeuble urbain, qu'il s'agisse de satisfaire le besoin premier de se loger ou qu'il s'agisse de réaliser une nécessité à peine moins impérieuse : se constituer un premier élément de patrimoine exploitable.

Ces deux objectifs, il faut le souligner, sont généralement difficiles à atteindre, et donc rarement dépassés, quel que soit le niveau social. Aux privilèges des uns dans les lotissements officiels (mais privilèges rares et disputés) répond le système «D» des autres dans la ville extra-légale. Il est vrai que les catégories privilégiées (fonctionnaires, cadres du Parti, salariés stables des grandes entreprises) ont aussi accès à celle-là, mais on doit noter inversement que la ville légale ne se résume heureusement pas à une ville de privilégiés. Sauf dans l'évolution récente d'Abidjan, cas particulier d'une ville vivant sur un très haut pied urbanistique, les lotissements dits évolutifs ou «de parcelles assainies» des villes d'Afrique sont encore des quartiers populaires, par leurs propriétaires comme par leurs habitants.

En résumé, ce que je souhaite faire valoir ici est que les concepts habituels et les questionnements qui en découlent ne sont pas tout-à-fait pertinents - ou pas suffisants - appliqués à la société urbaine de l'Afrique noire actuelle. Certains des ressorts principaux de la compétition foncière et immobilière sont à trouver sur d'autres sentiers. C'est ce qu'aurait fait immédiatement apparaître l'examen attentif d'un cas quelconque de ville africaine.

PHILIPPE HAERINGER

4. Je le dis pour les pays que je connais, sans ignorer pour autant les fréquents scandales de corruption ou de détournement qu'on y observe. Que les scandales éclatent montre qu'ils ont des limites.

Haeringer Philippe (1984)

Classes d'âge et rente foncière dans la ville africaine

In : Terres des uns : villes des autres : questions foncières et pratiques urbaines en Afrique

Talence : CEGET, (1), 97-103. (Pratiques Urbaines ; 1)

ISBN 2-222-03504-X