

Jean Claude BARBIER*

"STRATEGIES FONCIERES ET IMMOBILIERES"

INTRODUCTION

Le thème de l'atelier attire notre attention, non seulement sur les dynamiques "d'en-bas" : les pratiques, les initiatives et les stratégies des citoyens, mais surtout sur les conditions initiales de l'habiter en ville : l'accès au terrain à bâtir et à la construction. Aussi les stratégies foncières et immobilières sont-elles oeuvres de longue haleine : "être chez soi", dont Y.Marguerat nous dit que c'est l'idéal de tout Loméen, est le programme d'une vie entière. Elles impliquent, pour de nombreux citoyens, des luttes sociales qui, dans les meilleurs des cas, débouchent sur la reconnaissance de quartiers construits dans l'illégalité et leur aménagement par les pouvoirs publics.

Les communications, qui ont été regroupées pour illustrer le thème de cet atelier, présentent des informations que nous nous proposons de situer sur deux axes principaux.

- L'importance, notamment en Afrique Noire, des distributeurs du foncier que sont les "maîtres de la terre", pour reprendre l'expression de G.K.Nyassogbo à propos des autorités coutumières d'Atakpamé - les autochtones des espaces devenus urbains - mais aussi d'autres acteurs qui, également propriétaires fonciers, ont "fait" la ville, du moins à ses débuts. Détenteurs d'une rente, qui leur a accordé un net avantage sur les autres groupes, ils ont su parfois mettre en oeuvre des stratégies de reconversion qui leur ont permis de se constituer en véritables bourgeoisies locales. Nous mentionnerons leurs réussites et leurs échecs, ainsi que les effets de leurs stratégies sur les modalités de la croissance urbaine. Après plusieurs générations où ils ont joué un rôle de tout premier plan dans le contrôle social de l'installation des immigrants en ville, il convient d'en dresser un premier bilan. Au laissez-faire de la période coloniale - en fait une cohabitation fondée sur une bipartition de l'espace : le quartier administratif et européen d'une

* Sociologue. ORSTOM, Lomé

part, la ville indigène d'autre part - ont succédé, quelques dix ans environ après les indépendances, des tentatives dirigistes, les nouveaux Etats voulant s'assurer la maîtrise de l'expansion urbaine. Nous verrons qu'elles n'ont pas toutes été probantes et que, dans bien des cas, l'Etat est contraint de composer avec les propriétaires fonciers ; mais comment ?

- Une seconde série d'informations nous est donnée sur les quartiers "illicites" où des citoyens construisent des maisons sur des terrains qui ne leur appartiennent pas, sans permis de bâtir, et donc en s'exposant à une démolition par les pouvoirs publics de ce qui est pour eux le fruit de plusieurs années d'épargne et d'efforts. L'histoire de ces quartiers, bien que récente dans la plupart des cas, se révèle particulièrement mouvementée. Elle confine parfois à l'épopée, avec ses héros fondateurs, ses réalisations collectives, ses luttes sociales. Dominée par le rapport aux pouvoirs publics, elle est marquée, par contre-coup, par une très forte solidarité endogène, les stratégies individuelles se fondant, par nécessité, dans un programme de sauvegarde et de promotion du quartier. Nous aurons à nous interroger, là-aussi, sur les politiques des Etats vis-à-vis de ces nouveaux quartiers, face au besoin impérieux qu'ont les gens de se loger.

La rédaction des communications s'étant faite à partir d'une thématique plus large, celle du colloque, nous ne saurions prétendre faire graviter toutes les informations autour des seuls axes de réflexion que nous proposons. Certaines d'ailleurs, participent aux débats qui, parallèlement, sont ouverts dans les autres ateliers. Mais il nous a semblé utile d'inviter à une réflexion dont l'amorce serre, du plus près possible, le thème que nous avons à traiter.

RACINES AUTOCHTONES, DEVENIR BOURGEOIS

Les populations autochtones, les agriculteurs dont les exploitations sont touchées par l'urbanisation, d'une façon générale les propriétaires fonciers, bénéficient d'une importante plus-value dès lors que leurs terres, inscrites dans un périmètre urbain, acquièrent une valeur monétaire. Mais, à partir de ce constat initial, on ne peut continuer une analyse qui serait unilinéaire. L'observateur se heurte en effet, d'emblée, à de grandes différences quant à l'identité de ces

"maîtres de la terre" (G.K.Nyassogbo), la marge de manoeuvre dont ils disposent vis-à-vis de l'Etat, les stratégies qu'ils déploient. Il s'ensuit que leur avenir demeure largement problématique : comment ces acteurs, distributeurs du précieux terrain à bâtir, assument-ils leur rôle ? quels bénéfices tirent-ils de la rente foncière ? arrivent-ils à maintenir leur avantage positionnel ? effectuent-ils un transfert de la rente foncière vers d'autres secteurs d'activités (plus lucratifs, plus durables) ? En d'autres termes, comment se reproduisent-ils en tant que catégorie sociale et groupe privilégié ? Après plusieurs générations, y-a-t-il eu constitution de bourgeoisies locales à partir de la rente foncière ?

Deux grandes interrogations sous-tendent la représentation de ces devenir. L'une d'ordre méthodologique : comment affiner notre analyse pour mieux appréhender le jeu de ces acteurs sociaux ? L'autre, du domaine de l'action sociale et politique : quelle attitude l'Etat doit-il adopter vis-à-vis d'eux ?

L'IDENTITE SOCIALE DES DETENTEURS DU FONCIER

Ces "maîtres de la terre" peuvent être des notables d'authentiques communautés traditionnelles dont l'espace s'urbanise, comme c'est souvent le cas en Afrique Noire, mais ils peuvent être aussi de simples propriétaires individuels - des "propriétaires anciens" comme à Lomé (Y.Marguerat) qui se réfèrent au droit coutumier pour conforter leur position sociale, ou des exploitants agricoles des périphéries urbaines au bénéfice desquels la terre acquiert une toute autre valeur.

Des communautés rurales

Des villes se développent aujourd'hui là où n'existaient auparavant que des villages, voir des hameaux. Les Ana et les Wudu, réfugiés à Atakpamé dans un site défensif pour échapper à l'hégémonie du royaume d'Abomey, se retrouvent aujourd'hui au coeur d'une agglomération particulièrement animée (G.K.Nyassogbo). Il en est de même des hameaux des lignées Dwala dont les terroirs sont devenus autant de quartiers (G.Mainet et D.Priso). En plus les agglomérations en forte expansion fagocitent rapidement les communautés rurales environnantes.

L'existence de telles communautés n'a pas été repérée dans le contexte latino-américain. Ont-elles disparu depuis longtemps, désagrégées

gées par une urbanisation déjà ancienne de ce continent ? Les sociétés amérindiennes, dont une partie sont nomades, auraient-elles fait preuve d'une moins grande maîtrise de leur terroir ? Ou bien, en ont-elles été dépossédées par une colonisation européenne qui fut d'abord une conquête brutale ?

Ces communautés rurales ne doivent pas être appréhendées comme un tout homogène qu'elles ne sont pas. Les appellations ethniques du genre "les ceci, les cela" masquent des différenciations qui peuvent se révéler importantes au sein de certains groupes, des tensions internes parfois violentes. Il convient de s'interroger entre autres sur les acteurs sociaux qui profitent le plus de la rente foncière. C'est généralement le chef dans une chefferie coutumière comme à Sokodé au Togo (J.C.Barbier), mais la situation se complique lorsque le chef (ou l'ainé dans une société lignagère) utilise ses prérogatives traditionnelles pour faire main basse sur une partie du territoire dont il a la responsabilité. Ainsi les péripéties d'un chef de canton à Lomé (dont l'autorité, il est vrai, est surtout de nature administrative) qui s'est empressé de faire immatriculer un terrain en son nom propre, puis de le lotir, provoquant par là un imbroglio que les avocats de la place et les pouvoirs publics ne sont pas prêts de dénouer (Y.Marguerat).

Dans les sociétés non centralisées, la gestion du foncier tombe très vite aux mains des aînés de lignée, puis à celles des simples chefs de ménage. Si le clan Dwala des Akwasa semble, selon G.Mainet, avoir préservé une certaine cohésion sociale, l'indivision des domaines familiaux y restant encore la règle (1), il n'en est plus de même pour les Dwala du clan Bell (qui ont toutefois l'excuse d'avoir été délogés de leur assise par l'autorité coloniale allemande). L'individualisation est chose faite à Atakpamé au Togo (G.K.Nyassogbo) et une véritable guérilla foncière sévit à Lomé, dans les quartiers autochtones de Bé et d'Adjallé, entre lignées Ewé qui prétendent au pouvoir sur la terre (Y.Marguerat).

Signalons enfin, parmi les ratés du système, que le décès du donateur d'une terre entraîne parfois une très vive inquiétude chez le bénéficiaire, du fait du caractère souvent très personnalisé de la relation

(1) D.Priso confirme ce contrôle social dans la partie nord d'Akwa où "les locataires de terrain se sont installés avec l'accord des notables coutumiers ou d'un propriétaire particulier".

qui s'est établie : le successeur reconnaîtra-t-il ce qui a été accordé sans papier ? La même interrogation se posera pour les héritiers du récipiendaire défunt. Les successions se passent souvent mal à Lomé si l'on en croit les nombreux exemples donnés par Y.Marguerat.

Des propriétaires individuels

Ainsi que nous venons de le voir, les propriétaires individuels peuvent être des autochtones ou assimilés qui, au terme d'un processus de division du patrimoine clanique, puis lignager, deviennent seuls responsables d'une parcelle plus ou moins grande de terrain à bâtir. Mais des allogènes se retrouvent dans ce rôle de distributeurs de lots s'ils ont acquis des domaines à une époque où la terre se donnait généreusement à l'étranger désireux de s'installer durablement : grands planteurs du littoral du Golfe du Bénin devenus propriétaires fonciers à l'époque des spéculations économiques sur le palmier à huile et le cocotier (Lomé, Aného, etc), riches commerçants, ressortissants de la Côte ou Syro-libanais, installés dans les centres administratifs et commerciaux de l'intérieur au début de la période coloniale et dont l'alliance était recherchée - à Atakpamé, des Côtiers reçurent ainsi des terrains "pour services rendus à la collectivité autochtone" et des filles leur furent données en mariage (G.K.Nyassogbo).

En Afrique Noire, le droit coutumier est suffisamment prégnant pour qu'un premier occupant, un néo-autochtone, puisse se faire passer pour un notable traditionnel pourvoyeur de terres à ceux qui se mettent sous sa protection. Ainsi l'aventure quasi épique de Zoé Bruno dans un quartier vague de la zone industrielle de Koumassi à Abidjan, dont la logique, nous dit Y.Diahou, est celle de l'autochtone. Même promotion surprenante pour ce cultivateur nigérien de la périphérie de Niamey, un nommé Soumana Sagaizé, qui sut mettre à profit son prestige local d'ancien douanier et d'ancien combattant pour devenir fondateur d'un nouveau quartier loti par ses soins. Les nouveaux venus se conformèrent à l'usage ancien qui veut que de la Kola soit remise en signe de remerciement et de respect, mais - signe des temps - en quantité suffisante pour correspondre au prix du marché foncier ! (D.Poitou).

Les communications qui portent sur l'Afrique du Nord (Constantine, Le Caire) et l'Amérique Latine (Chili) évoquent la vente de terres à bâtir par des fermiers individuels mais sans que le statut social de

ceux-ci soit davantage élucidé. L'agglomération cairoise, en débordant sur les terres irriguées de la vallée du Nil, reprend le parcellaire géométrique des périmètres aménagés. Les paysans, naguère regroupés au sein d'une même unité, se lancent dans la spéculation foncière (S.Noweir et P.Paneraï). A Constantine, les propriétaires de terrain sont généralement d'anciens fermiers actuellement contraints (les derniers) à se convertir dans une autre "activité" (M.Ghanem) et qui font fi de la loi algérienne de février 1974 lorsque des réserves foncières communales ont été établies à leurs dépens, comme au quartier Mansar. Au Chili, les exploitants agricoles des périphéries urbaines se mettent eux aussi à vendre leurs terrains par lots, généralement de 200 m², dont la viabilité est "très précaire ou inexistante" (R. Urbina).

LA MARGE DE MANOEUVRE PAR RAPPORT A L'ETAT

Les Etats du Tiers-Monde présentent un grand éventail de politiques foncières allant du laisser-faire au dirigisme le plus étroit. Les propriétaires terriens, collectifs ou individuels, peuvent donc être reconnus dans leurs droits antérieurs ou carrément dépossédés.

Au Togo, et dans plusieurs autres pays d'Afrique Noire, l'Etat leur reconnaît un rôle de distributeurs du foncier - ce qui fait dire à G.K.Nyassogbo que l'Etat n'intervient pas -, à condition toutefois que le plan du lotissement ait été préalablement déposé aux services de l'urbanisme et que des réserves aient été localisées au bénéfice de l'administration et en vue de l'implantation d'équipements collectifs.

Les géomètres servent de relai entre, d'une part, les chefs, les notables et autres propriétaires, et d'autre part, les services techniques et les autorités publiques (G.K.Nyassogbo). Rôle parfois contesté ; Y.Marguerat s'en fait l'écho en nous confiant que ces intermédiaires indispensables "ne sont pas toujours parfaitement scrupuleux".

L'administration actuelle n'en cherche pas moins, sur d'autres plans, à amoindrir sinon à évincer, les détenteurs du pouvoir coutumier, poursuivant en cela la politique coloniale, mais elle est contrainte de le faire d'une façon détournée, quasi sournoise, en évitant tout éclat et autres affrontements directs : les populations, en effet, demeurent en général très attachées à leurs institutions traditionnelles, ne serait-ce que comme symboles, et les milieux technico-administratifs craignant une riposte par acte de sorcellerie.

Par ailleurs, la coexistence pacifique est possible dans de nombreuses villes où, le pouvoir colonial s'étant taillé un vaste espace pour les besoins de son administration (2), la place ne manque pas pour les établissements publics.

Les relations peuvent être franchement négatives. A Abidjan, les autorités coutumières ont été progressivement écartées du jeu foncier, par application d'un droit moderne. A Brazzaville, cette éviction a été décrétée par l'Etat, sans plus de façon - mais dans ce cas on peut s'interroger sur les effets réels. Au quartier Manchar de Constantine, les "fermiers" continuent à écouler leur terrain, par petits lots de 100 m², à l'intérieur des périmètres pourtant réquisitionnés (M. Ghanem).

Certes, le libéralisme de la période coloniale ne peut guère être maintenu dès lors que l'urbanisation est devenue galopante, que se multiplient des lotissements non viabilisés, parfois localisés dans des sites tout à fait impropres au bâti (marécages, fortes pentes, etc), que s'établit un habitat horizontal gros consommateur d'espace. Vingt ans après les indépendances, au moment où la plupart des Etats se sont dotés d'instances en matière d'urbanisme, il conviendrait de dresser un bilan des diverses politiques qui ont été mises en oeuvre, du moins essayées.

LES STRATEGIES ADOPTEES

Elles sont diverses, compte tenu bien sûr de la marge de manoeuvre que les Etats reconnaissent aux propriétaires fonciers qui sont distributeurs de terrain à bâtir, mais aussi selon les groupes socio-ethniques concernés.

Avec les populations Dwala du Cameroun, nous avons l'exemple d'une stratégie conservatrice et sélective.

Curieux quartier que celui d'Akwa Nord où se maintient un mode de vie tout à fait rural, à proximité d'une agglomération en pleine expansion, Douala ; situation extrême mais non aberrante car "le croissant dwala est encore intact après une évolution bientôt centenaire" (G.Mainet).

(2) Le plateau de Joss à Douala, qui se révèle "suffisant dès lors que Yaoundé est capitale" (G.Mainet), Yovokomé - le quartier des blancs - à Lomé (Y.Marguerat), Bariki - le quartier des bureaux en hawsa - à Sokodé (J.C.Barbier), etc.

Les autochtones de cette ville préfèrent louer afin de ne pas aliéner définitivement leur patrimoine - les contrats de location sont des plus divers (G.Mainet) - et les "ventes" comportent des clauses restrictives : occupation non héréditaire, constructions provisoires en bois, etc. Il s'ensuit une très mauvaise qualité de l'habitat.

Dans de nombreuses villes d'Afrique Noire, la valeur d'usage du terrain prime encore sa valeur marchande, bien que les autochtones ne dédaignent pas les rentrées d'argent et autres "cadeaux". Ce qu'on vend nous dit Y.Marguerat à propos de Lomé, c'est un droit d'habiter. Il est par exemple significatif que les "prix ne soient pas étroitement déterminés par la superficie : on vend le lot à un prix standard, quitte à en prendre plusieurs si besoin est. Dans ces conditions le prix au m² n'est pas un indice de référence. On peut également reprendre un terrain dont le propriétaire tarde à construire, ne serait-ce qu'une clôture, et lui donner en échange un autre lot de même grandeur, un peu plus loin.

Ces pratiques, dans le cas par exemple de Douala, provoquent une nette discrimination ethnique. Les propriétaires d'Akwa Nord acceptent de vendre du terrain aux ressortissants des ethnies du Bas-Moungo qui leur sont apparentés, mais refusent les offres pourtant "alléchantes" - au dire de D.Priso - des Bamiléké dont ils redoutent "l'invasion". Si les quartiers centraux et péricentraux voient croître l'hétérogénéité de leur peuplement, la "régularisation" des citadins vers les périphéries, où ils peuvent plus aisément s'installer, aboutit à des regroupements ethniques (G.Mainet).

- Avec les populations autochtones du Togo, nous avons au contraire affaire à des distributeurs fonciers. En distribuant, à des prix très bas, les terrains urbains sur lesquels s'exercent leurs droits coutumiers, les chefferies kotokoli de Sokodé tentent d'élargir leur assise sociale en se faisant des obligés parmi les milieux aisés et dominants. A Lomé, le comportement est plus directement mercantile, les spéculations restent cependant limitées.

- Les prix modérés qui facilitent l'accès au terrain, et l'absence de toute ségrégation ethnique ou sociale autorisent Y.Marguerat à parler de "démocratie foncière".

Vers un destin bourgeois ?

Les avantages sont multiples pour ces propriétaires naguère ruraux. Outre la plus-value foncière, ils bénéficient en général d'une localisation géographique privilégiée, dans le centre-ville. Nos propriétaires peuvent y investir sans risque : ouvrir des bars et des commerces, construire des bâtiments locatifs, passer des baux avantageux avec des sociétés commerciales, etc. Les populations autochtones des villes ont donc la possibilité d'entreprendre, en toute sécurité, une accumulation sur place, dans des quartiers qui sont convoités.

Toutes ces nouvelles spéculations n'empêchent d'ailleurs pas la persistance des activités antérieures du secteur primaire : agriculture, pêche, exploitation des arbres fruitiers (le vendeur d'un terrain garde souvent un droit de cueillette sur les arbres que lui ou un membre de sa famille a plantés). A cela s'ajoutent l'exploitation de carrières de pierre ou de gravier et le ramassage du sable dans le lit des cours d'eau, activités induites par le bâtiment.

Mais la rente foncière est une richesse qui fond rapidement au fur et à mesure des ventes. Pour les propriétaires les plus avisés (car d'autres "boivent" le bénéfice de leurs ventes !) se pose le problème de sa reconversion. Les solutions n'ont pas manqué : construction d'un habitat spéculatif de haut standing (villas de type européen) ou populaire (du style "wagons") en utilisant le système bancaire grâce à la possibilité d'hypothéquer les terrains; alliances matrimoniales avec les immigrés les mieux placés; scolarisation des enfants dans les établissements scolaires les plus réputés (souvent du secteur privé) et, au niveau de l'enseignement supérieur, poursuite des études dans une université étrangère ; contrôle du pouvoir politique local par le biais du parti unique, les autochtones y accaparant en général les premières places, comme par exemple à Abidjan (A.Yapi Diahou).

Mais cette reconversion ne s'opère pas toujours d'une façon aussi heureuse. La population active héritière de la rente foncière peut en effet abandonner le vieux centre urbain si elle ne trouve pas à s'y installer, préférant alors les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie. Circonscrites dans un espace qui devient de plus en plus étroit avec les générations, les populations autochtones d'Atakpamé, par exemple, vivent d'une façon très inconfortable. Il y reste, nous dit G.K.Nyassogbo, une population à dominante non active, faiblement scolaris-

sée, résiduelle, composée en majorité "de femmes, d'enfants et de vieillards". Une telle situation se prête bien évidemment à une opposition dualiste, spectaculaire mais toutefois quelque peu réductrice, entre un habitat "traditionnel", "archaïque" et "vétuste", et un habitat "occidentalisé" - "une ville moderne".

L'amélioration de l'habitat dans ces vieux quartiers se heurte à de multiples obstacles : absence des chefs de famille installés ailleurs, statut d'indivision de certains domaines familiaux et autres imbroglios juridiques nés des vives rivalités entre collatéraux (Y.Marguerat) qui n'incitent pas aux investissements, lieux historiques et sacrés auxquels se heurtent les opérations d'assainissement, etc. Manifestement, la rente foncière s'est investie en d'autres lieux. Position de départ certes avantageuse, elle n'en détermine pas pour autant l'arrivée ; entre les deux points, un parcours où les stratégies sont multiples et les résultats variables.

DE L'ILLEGALITE A LA REGULATION

L'Etat est pris dans une grave contradiction : il affirme s'occuper de l'habitat et de l'urbanisme, construit lui-même des logements, décide (technocratiquement) des zones habitables, va parfois jusqu'à proclamer le droit au logement pour tous, sans pour autant avoir pu se donner les moyens de sa politique. De surcroît, on l'accuse volontiers de se mettre surtout au service des milieux les plus aisés (R.Urbina). C'est précisément d'un trop grand écart entre le besoin de se loger des citadins et la volonté (ou les velléités) de l'Etat de planifier, qu'apparaît l'habitat populaire illégal.

UN HABITAT PRES DES LIEUX DE TRAVAIL

On assiste de plus en plus à l'occupation illégale, hors lotissement, de zones non viabilisées, éloignées de tout équipement, mais dont le seul mérite est d'être positionnées à proximité d'une zone industrielle, près du centre-ville, etc. En l'absence d'une politique efficace des transports (routes et véhicules), les citadins répugnent à se loger au niveau du front pionnier d'urbanisation, là où les "taxis" et les bus ne passent pas. Dans la phase d'implosion urbaine qu'Y.Lacoste a décrite, les centres urbains sursaturés (les concessions des villes chiliennes

par exemple sont encombrées d'"allegados", que R.Urbina traduit par "accueillis") "régurgitent" une partie de leur population, notamment des citadins déjà relativement anciens et qui désirent se stabiliser. Ne voulant pas se retrouver à la périphérie avec de lourds frais de transport, ils prennent le risque de l'illégalité. Zoé Bruno à Abidjan (A.Yapi Diahou) et Soumana Sagaïzé à Niamey (D.Poitou), pionniers de l'implosion urbaine et promoteurs illégaux, furent très vite rejoints par d'autres citadins.

Il est tout fait significatif que ces nouveaux quartiers ne dégénérent pas en bidonvilles malgré de sérieux handicaps : absence de voirie préétablie, site souvent impropre à l'habitat (terrains marécageux, fortes pentes, etc.), difficultés pour s'approvisionner en matériaux de construction comme en Algérie (Ghanem) ou risque de vols comme sur les chantiers de Kinshasa (Girard), etc. Aux quartiers "spontanés" de Manchar et des Anciens Abbatoirs à Constantine, les chômeurs sont rares. Ce ne sont ni les plus pauvres de la ville, ni les immigrés les plus récents qui y viennent (Ghanem). Certes, les revenus sont limités, mais ils sont relativement réguliers (Poitou).

Mieux, on assiste à l'intérieur de ces quartiers à l'apparition d'une stratification sociale. Aux Anciens Abbatoirs de Constantine, le haut de la pente est tenue par des citadins aisés qui y ont élevé de petits immeubles et qui pratiquent la location (M.Ghanem).

Dans ces conditions, qualifier cet habitat de marginal, de sous-intégré ou de précaire témoigne d'une appréciation manifestement trop hâtive. La seule différence avec l'habitat populaire des lotissements coutumiers du front d'urbanisation est qu'il se localise dans des zones interdites et qu'il est menacé de démolition par les pouvoirs publics. Il n'en reste pas moins que leur assainissement pose, dans la plupart des cas, des problèmes techniques délicats dont la solution s'avère de loin beaucoup plus onéreuse que ce qu'aurait coûté une viabilisation préalable.

Il arrive que cette occupation illégale se fasse dans la violence si l'accès au terrain à bâtir devient trop difficile, comme au Chili (R.Urbina). Dans le cas extrême, le souci de ne pas se trouver trop loin des lieux de travail est relégué par une réaction de survie ; les chômeurs sans espoir n'ont plus rien à perdre.

REGULARISER

L'illégalité des constructeurs clandestins n'est nullement un acte isolé contre l'ordre social, mais elle entre dans une stratégie de promotion sociale qui prend le risque de placer les responsables de la planification urbaine devant le fait accompli. La stratégie est d'intégration et non de rupture, même si temporairement il y a violation de la loi. On craint les foudres de l'Etat, mais, tel un fils fautif, on attend le pardon et la reconnaissance, la manne sollicitée. Les constructeurs clandestins savent bien en effet que leurs enfants ont besoin d'aller à l'école, qu'il faut un dispensaire, des équipements de base. Ils savent aussi qu'une fois reconnus ils pourront espérer être dédommés si, par hasard, une route vient à passer sur leur maison. Le quartier Tadjallé de Niamey a été partiellement rasé, mais un recasement des "victimes" a été prévu (D.Poitou).

Paradoxalement, après l'acte d'illégalité, les frondeurs se comportent en sages citoyens, s'auto-disciplinant et s'auto-planifiant pour être bien vus par l'administration. Les constructions s'alignent d'elles-mêmes, des réserves sont prévues pour la future école... (D.Poitou). Les premiers arrivés exercent un contrôle social sur les nouveaux ; le comité animateur du quartier "Zoé Bruno" à Abidjan procéda carrément à un recensement pour "écarter les bandits" (A.Yapi Diahou) ! On contrôle aussi les reventes afin de conserver la réputation de citoyens au-dessus de tout soupçon, *"dans le besoin et ne venant pas là pour profiter"*.

Les pouvoirs locaux, municipalité et section du Parti, premiers relais de l'Etat, sont assidûment fréquentés par les nouveaux en soif de reconnaissance. Ceux-ci sont les premiers à payer la carte du Parti, à répondre aux demandes de mobilisation pour aller applaudir une personnalité de passage, etc... A Abidjan, les maires, qui sont désormais élus, ne sauraient boudier longtemps de si zélés militants. D'ailleurs les leaders de ces nouveaux quartiers disposent d'une certaine expérience des rapports avec l'Administration. Zoé Bruno a travaillé dans les services municipaux et on lui avait même confié la garde d'une décharge publique. Il jouit en plus d'un prestige certain en tant qu'ancien boxeur. Soumana Sagaïzé a connu les Douanes et l'Armée.

Les nouveaux venus se mobilisent pour construire des édifices religieux dont le caractère sacré témoigne de leur sérieux... et peut intimider les agents de l'Etat chargés de la répression : une mosquée à

Constantine et à Niamey (M.Ghanem, D.Poitou), une église chrétienne à Kinshasa (C.Girard), un temple hindou à Ganesh Nagar en Inde (N. Panjwani). Au Chili, les quartiers nés d'une nuit d'invasion se dotent bien vite du nom de prélats connus pour leur action en faveur des masses déshéritées (R.Urbina). Bons citoyens et bons fidèles ...

Le premier équipement public obtenu, par exemple une école, une canalisation d'eau, une ligne amenant l'électricité, etc., est salué comme une victoire dans le long cheminement vers la reconnaissance. Les fonctionnaires qui y sont affectés, et bien sûr les dignitaires religieux qui fréquentent le quartier, sont d'emblée considérés comme des porte-paroles, des avocats de la cause commune.

LA SOLIDARITE NECESSAIRE

Face à l'Etat réellement ou potentiellement répressif, les citadins se serrent les coudes. Les enfants de Constantine font le guet et on s'entraide pour la construction (M.Ghanem). Participant au prestige du quartier, les équipements collectifs sont édifiés avec la participation de tous. Des comités se mettent en place (A.Y.Diahou). Ils sont soutenus par les confessions religieuses (C.Girard), les syndicats et autres mouvements apparentés (N.Panjwani, R.Urbina).

Grâce à une histoire courte mais intensément vécue, une véritable communauté de quartier se forme à partir d'agglomérats d'individus pourtant des plus divers dans leurs origines ethno-géographiques, leurs appartenances religieuses, leurs activités économiques, etc. Citant un auteur indien, N.Panjwani nous dit que ce qui est important *"ce n'est pas ce qui s'est fait (le bilan, les résultats), c'est comment cela s'est fait"*.

Cette forte cohésion sociale des quartiers illégaux n'est bien sûr pas exempte de manifestations individualistes. On vole sur les chantiers de Kinshasa et l'achat de sacs de ciment nécessaires à la construction est une bonne raison pour les chefs de famille de soustraire leur budget aux sollicitations familiales (G.Girard).

On peut s'interroger sur le devenir de ces quartiers, sur l'après-combat, une fois faite la régularisation, lorsque la solidarité sociale n'est plus un impératif de survie.

L'administration en récupérant ces quartiers ne va-t-elle pas les banaliser ? Les différenciations sociales, en s'accroissant, ne risquent-

elles pas d'introduire des tensions internes ? Ces quartiers essentiellement résidentiels arriveront-ils à organiser sur place des activités économiques : marché, boutiques de commerce, échoppes d'artisans, petites entreprises, coopératives de production comme dans certains quartiers des villes indiennes (N.Panjwani).

Barbier Jean-Claude (1987)

Stratégies foncières et immobilières : introduction

In : Haumont N. (ed.), Marie Alain (ed.). Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement : politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat

Paris : L'Harmattan, 6-19. (Villes et Entreprises)

Stratégies Urbaines dans les Pays en Voie de Développement : Colloque International, Paris (FRA), 1985/09/25-28

ISBN 2-85802-955-5