

# Mesures démographiques et politique du logement dans la capitale malienne : un programme social au regard des pratiques résidentielles bamakoises

BA Mamadou Fadiala\*  
BERTRAND Monique\*\*

Depuis près d'une décennie, la mise en œuvre d'un programme de construction de plusieurs milliers d'unités d'habitation concrétise à Bamako la Stratégie Nationale du Logement définie en 1995 sous la Troisième République malienne. Dans le contexte politique plus ouvert de l'époque, son objectif d'offrir « un logement décent aux populations à revenus faibles et intermédiaires » s'aligne sur l'évolution des termes de référence internationaux en matière d'habitat urbain au Sud. Après l'ajustement structurel des années 1980, ceux-ci mettent en exergue de nouveaux produits financiers censés « remettre les pauvres dans le marché », puis les partenariats public-privé (PPP) censés redynamiser les activités immobilières (Bertrand, 2003). Plus que la consolidation d'une maîtrise d'ouvrage municipale, c'est l'initiative présidentielle qui retient l'attention dans le Mali des années 2000. Elle se présente comme le phare d'une action publique d'inspiration sociale, en s'appuyant sur l'Office Malien de l'Habitat (OMH), sur des opérateurs privés du bâtiment, et sur des prêts bancaires fléchés sur des revenus compris entre 3 et 7 fois le salaire minimum. Une réquisition foncière sans précédent prend alors en écharpe, à l'échelle d'un « grand Bamako » et non du seul District administratif, les dernières réserves urbaines et celles de communes rurales de la région voisine.

Dans le même temps, pourtant, aucun effort de mesure des mobilités résidentielles et de leur différenciation socio-spatiale, aucune évaluation de la demande foncière, accumulée et à prévoir dans la transition démographique, ne sont réellement poursuivis à cette échelle métropolitaine. L'accès aux services de base retient certes l'attention des acteurs des Objectifs du Millénaire pour le Développement. Financés par ONU-Habitat, des Programmes « Villes sans bidonvilles » manifestent de même une sensibilité croissante aux discriminations de l'accès à la ville, et aux nécessités d'inclusion urbaine. Mais le dernier recensement malien n'indique que grossièrement un nouveau doublement intercensitaire de la population bamakoise, qui s'approche des deux millions d'habitants (RGPH, 2009). À l'heure où la capitale malienne déborde de ses limites régionales, son accroissement démographique – 5,4 % par an sur la période 1998-2009 –, reste l'un des plus élevés des capitales africaines. Mais il n'est toujours pas décomposé dans ses déterminants naturels et migratoires, ni dans les différents environnements de

\* Observatoire des dynamiques sociales et expertises endogènes, Bamako.

\*\* Institut de Recherche pour le Développement (UMR 201, Université de Paris 1-IRD).

l'agglomération. Force est donc de se contenter encore des données de 1987, quand Bamako comptait moins de 660 000 habitants, pour une exploitation cartographique du recensement malien (Ballo, 1999).

Avec l'enjeu de l'habitat, ce texte s'attache donc à un volet émergent d'une politique publique consacrée, depuis la « dimension sociale de l'ajustement économique », à la réduction de la pauvreté. Il décrit l'apparition de « logements sociaux », à Bamako comme dans la sous-région, ainsi que les bénéficiaires sélectionnés sur un critère de revenu dans une première tranche d'attributions immobilières. Tant les caractéristiques présentes des populations éligibles que leurs parcours urbains sont informés par des enquêtes de terrain. À la fois longitudinal et comparatif, ce format d'investigation permet d'apprécier non seulement la portée sociale d'un tel cadre d'action, mais également le renouvellement de population en cause en périphérie d'une grande agglomération africaine. Le fait d'y renouer avec un relatif volontarisme urbanistique conduit-il à concentrer des citoyens vulnérables dans de nouvelles banlieues populaires, comme l'ont montré plusieurs décennies de logement social dans les villes du Nord ? Ou bien ce renouveau de la programmation immobilière assure-t-il aux capitales africaines de meilleures performances que les opérations pionnières des indépendances, en termes de compacité urbaine et de mixité résidentielle ?

## Contexte socio-démographique : références et statut d'une politique sociale

### La vague programmatique des « logements sociaux » au Mali et dans la sous-région

Non sans lien avec les transitions démocratiques qui agitent l'Afrique subsaharienne dans les années 1990, et bien qu'abusive, la formule des « sans abris » fédère les frustrations croissantes qui se sont exprimées à Bamako dès la Conférence nationale de juillet 1991. Celles des locataires découlent d'une quasi-parité avec les propriétaires, acquise en nombre de ménages dès la fin des années 1980<sup>1</sup>. Celles des « déguerpis » accompagnent tout au long de la décennie suivante les casses et le refoulement des quartiers « spontanés » non lotis hors du District de Bamako, qui sont plus ou moins assortis de procédures de recasement. Elles sont ensuite relayées par les dépossessions de terrains que vivent nombre de collectifs villageois sur les périphéries de l'agglomération.

Au-delà du cas malien, le besoin de logements urbains et la nécessité d'en laisser les coûts abordables agitent toute la sous-région : tantôt en réveillant des sociétés immobilières que l'injonction à privatiser de l'ajustement structurel avait délaissées durant la « décennie perdue » pour l'investissement public ; tantôt, comme au Mali, en substituant une programmation clef en main aux simples lotissements communaux qui se fondaient sur la vente de simples parcelles à bâtir, depuis la colonisation, mais ne trouvent plus de disponibilité foncières.

Pour les capitales ouest-africaines, la dernière décennie est en effet riche en termes de références de la réduction des précarités, en légitimation de l'accès des citoyens pauvres au sol et aux services, en plaidoyers pour une urbanisation « soutenable ». Experts et autorités politiques répondent aux échos d'un

<sup>1</sup> Le District de Bamako compte alors 43,5 % de locataires, contre 46,4 % de propriétaires. Mais en l'absence d'habitat collectif, contrairement à Abidjan ou Accra, la montée en force de la location se joue dans l'habitat de cour ou dans les maisons individualisées.

« droit à la ville » qui est tantôt moralisé dans les catégories d'équité et de dignité, tantôt traduit en lignes de crédit sous des engagements pluriels. Comme dans les pays du Nord, le « droit au logement » s'adjoint des nécessités d'accès à la mobilité, aux services essentiels et aux « biens communs ». La réduction des discriminations faites aux plus vulnérables trouve des tribunes mondialisées sur ce terrain d'action, par-delà d'inégales mobilisations et concrétisations de l'action publique (Bertrand, 2012).

Au Sénégal, le programme « Une famille, un toit » est ainsi déclenché pour le relogement des sinistrés des graves inondations que Dakar connaît en 2005, non sans précédent ni suite dans ses quartiers populaires. De 3 000 logements envisagés, en lien avec la maîtrise de l'assainissement urbain, on passe en quelques années à la programmation de 33 000 unités vouées aux coopératives d'habitat et à la lutte contre la cherté des loyers dans la banlieue de la capitale et le reste du pays ; d'une coopération sud-sud ponctuelle avec le gouvernement malaisien on passe au seuil des années 2010 à l'émergence d'une concurrence entre investisseurs privés saoudiens sur le marché ouest-africain, dans le secteur de l'habitat.

À Abidjan, le logement des ménages à faibles revenus est également d'actualité. Fondé sur un besoin annuel de 20 000 habitations pour la seule capitale économique de la Côte d'Ivoire, le Ministère de la Promotion du Logement prévoit d'en construire 2 000 pour 2012 : c'est la phase pilote de « Vivre ensemble », une stratégie gouvernementale censée garantir « un toit pour tous » depuis les élections de 2010. On préconise alors non le retour pur et simple des sociétés parapubliques qui avaient bâti plus de 90 000 logements sociaux en deux décennies d'indépendance, mais désormais la mise à disposition par l'État de terrains et de garanties financières aux promoteurs privés concessionnaires de marchés immobiliers à « coûts réduits » de cinq à 15 millions de francs CFA. Les acquéreurs pressentis sont de jeunes actifs pour lesquels l'accès à des maisons de deux à cinq pièces, payables sur 20 à 25 ans, devrait devenir possible. Mais le principal goulot d'étranglement de ces promesses reste le manque de terrains à détourner de perspectives plus spéculatives en périphérie d'Abidjan.

Au Burkina Faso, de même, les 10 000 logements annoncés à grand bruit en 2009 se réduisent à moins de 500 réalisés en trois ans. La méfiance des candidats déboutés relance donc l'idée de soutenir davantage l'auto-construction des populations à faibles revenus sur les terrains qu'elles se débrouillent d'acquérir en périphérie urbaine. Les promoteurs immobiliers buttent en effet sur une incertaine mobilisation foncière des pouvoirs publics, et sur la suspension des lotissements que le gouvernement finit par décréter en 2012 à l'encontre d'une commande de 1 500 logements sociaux. Quant aux bénéficiaires de la Cité de l'Espérance, à Ouagadougou, ils peinent à supporter les conditions de recouvrement des coûts de location-vente (Sanfo, 2011)

D'autres promesses gouvernementales se manifestent encore à Lomé où des terrains périphériques sont déclarés d'utilité publique et réservés à la construction de 1 000 logements en 2011. L'argument de cherté des loyers et d'allongement à plus d'un an des cautions locatives, revient ici comme souvent dans les capitales du Golfe de Guinée. Au Niger, c'est encore le gouvernement qui initie un programme de 174 logements sur fonds propres de l'État, impliquant le PPP, mais sans renoncer au primat d'une offre de parcelles assainies ni convaincre sur « les impacts sociaux importants d'un ambitieux projet d'embellissement pour Niamey ». La Guinée rêve de même en 2012 de « réduire la crise de l'habitat à Conakry ». Les slogans sonnent d'autant plus creux, ici en termes de « renaissance », que les programmes sont minces ou à coûts non chiffrés.

Avec ces variantes politiques et opérationnelles dans les trajectoires urbaines de l'Afrique de l'Ouest, le statut de « politique sociale » des projets et des réalisations immobilières est donc bien en question : même renaissante, la volonté publique est mise à l'épreuve de formats et de conditionnalités mondialisés ; face à des besoins de masse, les premiers bilans de ces programmations font douter de leur capacités à résorber les formes diverses de précarité résidentielle.

### Attributions à « ATTbougou » : opportunités et limites

Le droit de cité des populations vulnérables s'exprime ainsi au cas par cas dans les villes africaines. À Bamako, la problématique de leur habitat s'inscrit dans un jeu de slogans déjà anciens : « un toit pour tous », « des constructions à bas coût ». Mais ceux-ci n'ont guère démembré le quasi-monopole des pratiques d'autopromotion immobilière menées sur des terrains lotis ou sur des parcelles irrégulières.

Depuis 2002 et le premier mandat présidentiel d'Amadou Toumani Touré (ATT), la question urbaine reste surtout portée par le « geste du prince ». La Stratégie Nationale du Logement, formulée dans la décennie précédente, n'a guère suscité de débats politiques de fond. Elle s'inscrit dans une tradition de récupération des mots d'ordre ambiants : construction à vouer au secteur privé, mécanismes de financement de l'habitat à développer par les institutions financières. Après l'enlisement d'un programme de régularisation des quartiers spontanés dans les années 1990, la stratégie se concrétise principalement par la programmation, sur budget national, de petites maisons de plain-pied rendues « abordables » par leur subventionnement entre 45 et 55 % de leur coût réel (Koné, 2010). Leur attribution comme « logements sociaux » est menée par une commission *ad hoc* sur un critère de revenus mensuels compris entre 57 et 100-200 000 francs CFA.

Annoncé en 2003, un premier programme gouvernemental de 3 500 unités est d'abord réalisé en quatre ans à travers le pays, puis gonflé de perspectives de partenariat avec le secteur privé. Stimulée par plus de 30 000 candidatures, la construction de plus de 10 000 nouvelles unités est envisagée dans le quadriennal suivant. 7 000 maisonnettes de type F3 ou F4 sont effectivement sorties de terre en 2010 ; près des deux tiers sont réalisées à Bamako sur des surfaces bâties de 60 à 100 m<sup>2</sup>. Le principe d'une habitation d'un seul tenant centrée sur la parcelle n'est pas nouveau. Mais le bilan tranche par rapport au dernier programme immobilier conçu dans le seul quartier bamakois de Faladié, dans les années 1980, quand 465 logements inachevés avaient été laissés à la finition de leurs acquéreurs. Désormais, chaque bénéficiaire se voit promettre un titre de propriété immatriculé, et se trouve raccordé aux réseaux d'électricité et d'adduction d'eau potable. Ces conditions de viabilisation préalable et de sécurisation foncière avaient certes progressé dans les lotissements des deux décennies précédentes, mais elles étaient restées très sélectives.

À la fin du second mandat présidentiel d'ATT, plus de 17 milliards de francs CFA (près de 2,6 millions d'euros) sont encore annoncés pour 1 922 constructions à entreprendre en 2011-2012. Si d'autres critères de sélection, plus politiques que financiers, ne sont pas à nier, et si les bénéficiaires ne relèvent guère de la « sortie des bidonvilles » qu'on imagine dans les Forum onusiens au titre de la lutte contre la pauvreté, il n'empêche que ce programme offre de réelles nouveautés. Car contrairement à d'autres capitales de la sous-région, Bamako n'a guère connu d'expérience d'habitat social collectif ni de parc locatif parapublic dans son histoire. Les logements livrés renouent davantage avec des cessions en location-vente établies sur 15 à 25 ans. Mais ils sont désormais construits diligemment, ce qui manquait aux

rare opérations immobilières réalisées, pour quelques centaines d'unités, par la Société d'Équipement du Mali (SEMA) avant sa privatisation dans les années 1990 (Touré, 2006). De plus, les procédures de sélection respectent mieux la tranche de revenus ciblée que lorsque les « parcelles assainies » de Magnambougou avaient été réservées à des fonctionnaires au début des années 1980.

**Image 1.** Programmes « ATTbougou » à Yirimadio, Commune VI de Bamako : 2003 et 2010



Source : Google Earth

Enfin, des modes opératoires inédits montrent des résultats certes minces mais attendus dans l'évaluation économique du Mali : sur les 1 026 constructions réalisées par exemple en 2008 dans tout le pays, 100 l'ont été en partenariat avec le Gouvernement du Venezuela et 57 avec la Malaisie ; alors que le PPP a prévu 4 757 logements dans la période 2008-2012, le bilan de 2010 se monte à 385 constructions menées dans ce cadre, contre 1 700 sur programme gouvernemental. Les prévisions pour 2012 comptent alors sur les investisseurs saoudiens et sur la coopération financière islamique pour porter la contribution du PPP à 20 000 logements.

Avec ce bilan fractionné sur des opportunités difficiles à répliquer, on se trouve surtout très en retrait des résultats salués au Maroc en nombre de localités concernées et d'unités produites, au titre de l'éradication des bidonvilles et de la promotion d'un entrepreneuriat du bâtiment dans le cadre de l'Initiative Nationale pour le Développement Humain (Le Tellier et Iraki, 2009). Seules 11 % des demandes maliennes enregistrées entre 2003 et 2008 ont été satisfaites. De plus en plus de candidats multi-débutés et de bénéficiaires refoulés pour des paiements insatisfaisants<sup>2</sup> s'expriment en des termes amers sur les dernières livraisons immobilières. Mais la formule confirme une logique bien durable au Mali : avec l'acronyme de son nom retenu comme toponyme par l'opinion publique, les constructions et leurs infrastructures (incluant une école fondamentale dans chaque programme) sont portées directement par le chef de l'État, au crédit de son Projet pour le Développement Économique et Social du Mali à l'horizon 2012. Aux municipalités d'organiser ensuite le rattrapage des services d'assainissement, éducatifs et de santé de base... sans grands moyens financiers pour cela.

C'est donc moins la gestion clientéliste des nouvelles opérations immobilières, prenant la relève des régimes précédents en matière de lotissements, que d'autres faits de mobilisation qui semblent renouveler la donne bamakoise : l'impact physique des programmes situés de part et d'autre du District à l'est de l'agglomération (Image 1) ; leur irruption dans un marché foncier sensible ; les réquisitions de

<sup>2</sup> Ces défaillances, pour 7 % des recouvrements attendus, sont notées auprès de Maliens de l'extérieur et de non-salariés.

terrains menées au prix d'interpellations juridiques ; l'écho positif des attributions « ATTbougu » dans un réel manque d'activités immobilières, nonobstant leurs insuffisances flagrantes pour soulager une demande de plusieurs dizaines de milliers de terrains à bâtir<sup>3</sup>.

Au terme d'une programmation inédite en moins de dix ans, trois difficultés majeures sont en effet apparues et font échos dans la sous-région. La première concerne la viabilisation de terrains de plus en plus distants de Bamako : leur raccordement à temps à des réseaux qui peinent déjà à se prolonger dans les communes rurales, devient plus incertain ; plus généralement, leur connexion au reste de la ville reste tributaire d'une unique route d'envergure.

Une autre zone d'embûches concerne la gestion sociale des frustrations auxquelles conduit la sélectivité des opérations, ainsi que de délicates contestations de droits de propriété qui apparaissent une fois les parcelles attribuées. Un récent conflit intervenu aux 752 logements de Yirimadio, qui seront ici étudiés, met ainsi en cause le porteur public du programme immobilier, l'OMH, sans échapper à quelques dérapages violents et au difficile passage en justice des litiges fonciers au Mali.

Enfin, après plusieurs retards de livraison et quelques défaillances d'opérateurs, ce sont désormais des circonstances politiques qui bloquent les programmations en 2012. Le départ précipité du Président-bâtitseur, une crise de gouvernance complexe, dans le pays et sa capitale, le désengagement des partenaires techniques et financiers, augurent d'un ralentissement sinon d'un arrêt des constructions sociales.

## Données et méthodes : un programme immobilier dans l'étalement urbain au long cours

### « Pratiques du logement et mobilités urbaines » : le peuplement bamakois suivi de 1993 à 2011

Tableau 1. Format des ENQUÊTES « Pratiques du logement et mobilités urbaines »

Echantillons d'enquête	Nbre de zones d'étude	Unités d'enquête		
		Nbre de maisons	Nbre de ménages	Nbre de résidents
2011	10	420	1 027	5 643
1993	7	159	446	2 590

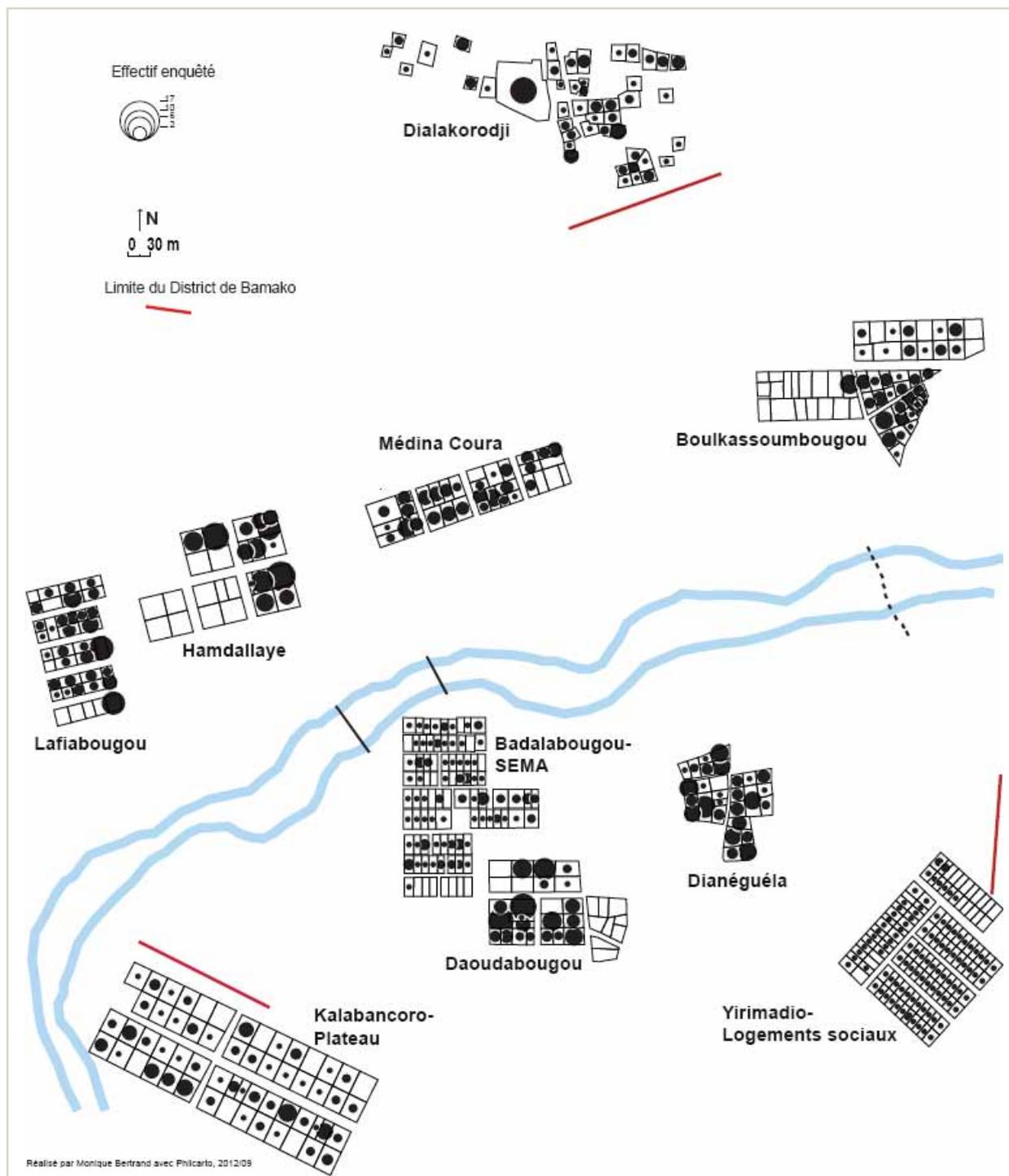
Source : IRD/Altus, Enquête « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011 ; Université de Caen-CERA, Enquête « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans le District de Bamako », 1993-1994

L'étude menée ici relie politique publique et mesure démographique en mobilisant les données de l'enquête quantitative « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », dont le dernier passage a été réalisé de mars à mai 2011 dans le cadre du Projet MOBOUA « Mobilités ouest-africaines » (Programme ANR-AIRD « Les Suds », 2008-2011). Mieux, elle tire partie de la

<sup>3</sup> Le nombre de ménages logés en location-vente (5 400) n'est plus négligeable, mais reste dérisoire par rapport aux 119 000 locataires du District de Bamako (RGPH, 2009).

reconduction, à 17 ans d'intervalle, d'un protocole longitudinal fondé sur le même examen comparé de zones d'étude finement contextualisées dans l'espace urbain (Graphique 1). Celles-ci sont définies sur quelques îlots bâtis, et représentatives des modes de (non) gestion urbaine au Mali. Dans chacune d'entre elles, tous les ménages des maisons visitées sur chaque parcelle, et tous les membres des ménages, sont informés.

Graphique 1. Nombre de ménages par maison, 2011



Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

L'enquête assure d'abord le suivi de sept des dix zones d'étude retenues lors d'une première collecte à passages répétés menée en 1993 et 1994. Les premières grappes résidentielles ont été sélectionnées alors, de part et d'autre du fleuve Niger, dans les limites du District de Bamako qui n'a cessé de s'urbaniser depuis sa création administrative en 1978 et contient encore la population de la capitale. Le choix est raisonné et valorise le critère d'éloignement au centre, ce gradient d'urbanisation vers les périphéries s'ajustant à ceux de l'ancienneté des quartiers et de la densité du peuplement. Le critère de composition urbanistique s'y ajoute en associant dans l'échantillon des lotissements administrés, des quartiers irréguliers, plus ou moins déjà régularisés, et des situations de contact entre la ville « formelle » et la ville « informelle » (Bertrand, 2011). Cette première sélection inclut également déjà un secteur né de la promotion immobilière parapublique des indépendances. À l'analyse, les ménages de SEMA I, à Badalabougou, se montreront d'ailleurs plus chargés que la plupart de ceux des quartiers populaires de Bamako cohabitant dans leurs « concessions ».

En 2011, ces sept zones d'étude accusent l'évolution que la gestion foncière urbaine a connue sous la Troisième République malienne : restructuration des quartiers « spontanés », nouvelle génération de lotissements fondée sur un principe particulièrement sélectif de vente des parcelles aux enchères, nouvelles responsabilités sans capacités d'investissement des municipalités constitutives du District. Celui-ci est surtout débordé par l'étalement de la ville sur de nouvelles communes, définies à la fin des années 1990, qui n'ont de « rural » que le nom dans la région bordière de Koulikoro.

L'échantillon d'étude est donc repris sur la base d'une centaine de ménages enquêtés par secteur. Il est surtout renouvelé par l'ajout de trois zones d'investigation aux sept précédentes. Deux mettent en exergue, au Nord et au Sud du District, ces périphéries nouvellement érigées en collectivités décentralisées sur lesquelles se reportent les processus de lotissement foncier (Kalabancoro-Plateau) ou d'installation néo-coutumière (Dialakorodji), que les six communes urbaines de Bamako ont éprouvés depuis les années 1970. La dernière zone d'étude représente précisément, à Yirimadio, la vague d'attributions clef en main lancée dans les années 2000. Parmi d'autres programmes « ATTbougou », celui des 759 logements sociaux (LS) est habité depuis la fin de 2007. Au-delà de l'innovation immobilière qu'il introduit dans un climat de forte spéculation foncière, il est aussi emblématique des chevauchements de frontière administrative que le « grand Bamako » qui se dessine désormais doit désormais gérer, ici en lisière de la Commune VI.

Attaché à la composition démographique et sociale des quartiers, ce suivi territorial s'ajoute donc au suivi rétrospectif des résidents, en particulier avec la reconstitution des biographies migratoires et résidentielles de 1850 adultes des ménages. Il en découle un sous-échantillon de 114 maisons visitées dans chaque passage d'enquête, commun aux états de population de 1993 et de 2011. Les comparaisons s'appuient sur la population enquêtée selon le critère censitaire de six mois minimum de résidence, ou moins mais avec l'intention de rester dans le logement visité. Un tel recul à près d'une génération d'intervalle est inédit dans la capitale malienne. Il permet de décrire, au plus fin du vivre ensemble, les processus de densification, de vieillissement des familles les plus ancrées, et de renouvellement des ménages instables dans l'espace de référence.

## Double perspective de comparaison pour un programme de logements sociaux

L'enquête suit en effet un fil historique d'urbanisation courant des années 1920, quand naît le lotissement colonial de Médina Coura, au centre-ville actuel, au seuil du troisième millénaire, quand se

diversifient les filières d'accès au sol et les modes de promotion du logement dans un cadre métropolitain. Un tel format méthodologique se montre particulièrement adapté pour mettre en perspective la dernière génération de production immobilière, phare d'une volonté politique, par rapport au renouvellement que les autres lieux manifestent déjà sur le long terme, dans les cycles de maturation et de vieillissement de la ville. Avec un habitat encore largement conçu autour de « cours » à Bamako, la composition intergénérationnelle et locative des quartiers est en effet au cœur des mesures de l'attachement à la ville, des défis de solidarité locale et de résilience économique des ménages.

La clientèle-cible des logements sociaux est donc comparée aux populations citadines plus anciennement et diversement installées dans les quartiers lotis, irréguliers ou régularisés, et prises dans ce gradient général d'urbanisation. Plus précisément les caractéristiques des maisons, des ménages et des adultes enquêtés à Yirimadio-759 LS sont mises à profit pour évaluer le contenu social d'une action publique qui se veut renaissante, relativement à :

- l'ensemble des secteurs urbanisés depuis les années 1980 en périphérie de l'agglomération, de part et d'autre des limites du District, d'une part : Boukassoumbougou et Dianéguéla font l'objet d'une régularisation foncière et montrent un mouvement de chasse démographique vers les marges de Bamako ; le lotissement de Kalabancoro-Plateau se densifie lentement depuis son morcellement en 1980, mais dans un continuum désormais urbain ; une nouvelle vague d'habitat « spontané » se développe à Dialakorodji et accueille des migrants régionaux pauvres.
- la précédente génération de promotion du logement clef en main, d'autre part, née dans les années 1960 (SEMA 1) sur un modèle commun de rupture avec l'habitat de cour, d'individualisation de la propriété, de réduction de la taille des familles et des parcelles bâties.

La vision 2011 de Bamako renouvelle en effet celle donnée en 1993 pour un contexte urbain alors deux fois plus restreint : la ville n'atteint le million d'habitants qu'au RGPH de 1998. À l'heure métropolitaine, la progression de la location, que les citadins maliens vivent comme une humiliation sociale, se confirmera-t-elle ? Peut-on parier au contraire sur un peuplement réorienté par le slogan « tous propriétaires », dont les maisons d'un seul tenant donnent désormais le ton ? Ne faut-il imputer qu'à cette seule impulsion gouvernementale les caractéristiques d'un parc neuf dans un nouveau cycle de vie urbaine ?

Assurément les « logements sociaux » aujourd'hui promis et réalisés en Afrique saharienne ne renvoient ni à l'habitat collectif, ni à une gérance locative parapublique. Ils s'inscrivent davantage une histoire séculaire de morcellement parcellaire qui a produit le profil bas des villes africaines, et se présentent désormais comme le produit économique de ventes à crédit. Le bilan ne s'arrête pourtant pas au nombre d'unités effectivement créées, et il convient d'en examiner la portée sociale relativement au renouvellement global des générations citadines. Celui-ci est de moins en moins tributaire des soldes migratoires et de plus en plus d'une mobilité résidentielle interne aux régions urbaines. Peut-on s'attendre alors à une certaine mixité sociale et à la diversification des occupants des logements sociaux aussi vite qu'elles sont apparues à d'autres points du gradient centre / périphéries de Bamako ? L'originalité politico-financière des programmes clefs en main est-elle appelée à maintenir un profil spécifique de peuplement, en accusant « enfin » les effets sociaux de l'ajustement structurel (dégradation des pouvoirs d'achat) et ceux de la transition démographique (réduction de la fécondité) ? Ou bien se diluera-t-elle dans des pratiques résidentielles élargies d'accueil et d'hébergement, de type « concession », que l'habitat de cour a maintenues en ville à l'encontre des modèles de nucléarisation familiale.

## Analyses : attributions et bénéficiaires, profils de résidents

Le profil des logements sociaux est établi et comparé aux autres secteurs urbains : à l'enquête trois ou quatre ans après l'attribution (1), en considérant les lieux de vie antérieurs à l'installation (2), selon les conditions de travail et de déplacement depuis cette relocalisation en périphérie urbaine (3).

### Caractères démographiques des ménages et de leurs référents : victimes d'une dégradation des ressources familiales ou promus par les critères d'éligibilité ?

De 1993 à 2011, la **taille des ménages** enquêtés diminue de 5,8 à 5,1 personnes dans l'échantillon commun aux deux enquêtes. La décharge se fait pour une part au profit de nouveaux logements, encore peu peuplés dans les zones tout juste urbanisées. Dans la ville plus ancienne, elle se fait au profit d'un renforcement du nombre de ménages logés dans les maisons visitées. On parle ainsi de cohabitation, qu'elle soit familiale ou non, quand une parcelle et son bâti abritent plus d'un ménage autonomisé par sa consommation alimentaire et par sa descendance.

Mais la moyenne d'ensemble varie peu dans les zones d'enquête avec un écart de 1 à 1,4 entre le minimum et le maximum en 2011. À peine installés, les ménages de Yirimadio-759 LS se composent en moyenne de 5,4 personnes : tandis que ceux de Kalabancoro-Plateau, à la même distance du centre-ville mais sur des lots réguliers de 800 m<sup>2</sup>, montrent un record de 6,2 personnes qui tient surtout à la surreprésentation des ménages de plus de 9 personnes dans un environnement encore aéré.

De ce point de vue, les bénéficiaires de logements sociaux héritent d'une descendance et de pratiques d'accueil déjà amorcées, qui tiennent à leur avancée dans le cycle de vie plus qu'au segment immobilier

Tableau 2. Âge moyen des résidents à l'enquête

Zones d'étude en 2011	Age moyen des résidents	
	Total (n = 5 643)	CM (n = 1 027)
Médina Coura	25	46
Hamdallaye	23	42
Lafiabougou	22	42
Boukassoumbougou	22	42
Dialakorodji	22	44
Badalabougou-SEMA 1	28	50
Daoudabougou	21	42
Dianéguéla	20	40
Kalabancoro-Plateau	22	41
Yirimadio-759 LS	23	45
Moyenne	23	43

Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

rejoint. Le confinement de leur famille dans deux ou trois chambres ne déroge pas à la règle forgée dans les cours urbaines, qui ont accumulé les « chambre-antichambre » et les « trois pièces-véranda ». À une nuance près toutefois, de taille : les surfaces de parcelles dont ils disposent à Yirimadio (200 à 250 m<sup>2</sup>) ne permettent plus d'étendre le bâti comme l'ont fait les cohéritiers et la location dans les « concessions ».

L'âge moyen de la population résidente ne distingue pas davantage le profil des logements sociaux en 2011, malgré des nuances plus marquées entre les zones d'étude (Tableau 2). À l'évidence l'enchevêtrement de flux migratoires et de rebonds résidentiels, qui urbanisent l'Afrique aujourd'hui, ne permet plus de définir les périphéries comme les zones vouées aux migrants ruraux déterminés à s'insérer en ville, tandis que les espaces plus centraux constitueraient le lieu privilégié de populations flottantes. Par le croît naturel urbain, la mixité s'impose à l'échelle de la métropole, en plaçant sur ses marges tantôt des actifs peu qualifiés, qu'attirent les loyers et les terrains les moins chers, tantôt les élites citadines en quête des parcelles plus vastes ou mieux viabilisées. De cette intrication de parcours et d'inégales durées de présence en ville ressort une tendance partagée mais récente à la transition démographique. Réduisant lentement le nombre de leurs enfants<sup>4</sup>, les ménages maintiennent un écart d'âge sérieux entre conjoints et l'hébergement de cadets sociaux depuis une parenté large.

Plus discriminante est en revanche **la part des femmes parmi les référents des ménages**, qui montre un écart de 1 à 4 entre minimum et maximum de 2011 (Tableau 3). Bien que l'enquête la surévalue de six points par rapport au dernier recensement de Bamako, la variable prend son importance avec la nette montée en puissance des femmes chefs de ménage dans les deux dernières décennies : leur proportion double depuis 1993 dans l'échantillon commun de 114 maisons ! Au-delà de ce cadre déjà urbanisé, la tendance se prolonge en 2011 dans certaines périphéries neuves : c'est le cas à Yirimadio-759 LS qui enregistre une proportion plus de deux fois plus importante qu'à Dialakorodji.

Le fait renvoie alors à des sociologies de plus en plus en plus diverses : tantôt le peuplement de maisons familiales héritées sur plusieurs générations se fait l'écho d'une forte instabilité conjugale parmi les usufruitières<sup>5</sup> (Hamdallaye) ; tantôt c'est l'expression d'une précarité économique qui trouve refuge dans les quartiers non lotis (locataires à Daoudabougou) ; tantôt encore c'est la conséquence des exigences sexo-spécifiées et de discriminations positives que les politiques publiques ont introduites depuis vingt ans avant les encouragements de leurs bailleurs. C'est le cas avec l'attribution des logements sociaux qui n'a pas lésiné sur les besoins des veuves et des divorcées. Avec une instrumentalisation électorale non voilée du travail de commission, elle n'a manqué ni de formules pour créditer le Mali face à ses partenaires... ni de jeux d'influence personnelle pour satisfaire des femmes sur le marché foncier bamakois (Bertrand, 2001).

Au final, et plus encore que le programme de régularisation des quartiers « spontanés » qui ont marqué Bamako dans les années 1990, le parc neuf des logements sociaux explique l'écart de sécurisation et d'individualisation foncières que les citadines prennent avec les hommes dans la capitale malienne... quand elles sont en charge de leur ménage. Avec 31 % de propriétaires parmi ces référentes, contre moins de 21 % chez les hommes, on se démarque bien d'une figure de la vulnérabilité souvent vite imputée aux femmes chefs de ménage dans l'expertise au développement.

<sup>4</sup> Parmi les femmes de 25 à 50 ans, 40 % ont plus de trois enfants survivants au RGPH de 2009, contre 54 % dans l'ensemble du Mali.

<sup>5</sup> L'usufruit s'entend ici au sens commun, non juridique : l'usage partagé d'un bien hérité sous l'autorité d'un représentant familial.

Tableau 3. Part des femmes parmi les référents des ménages

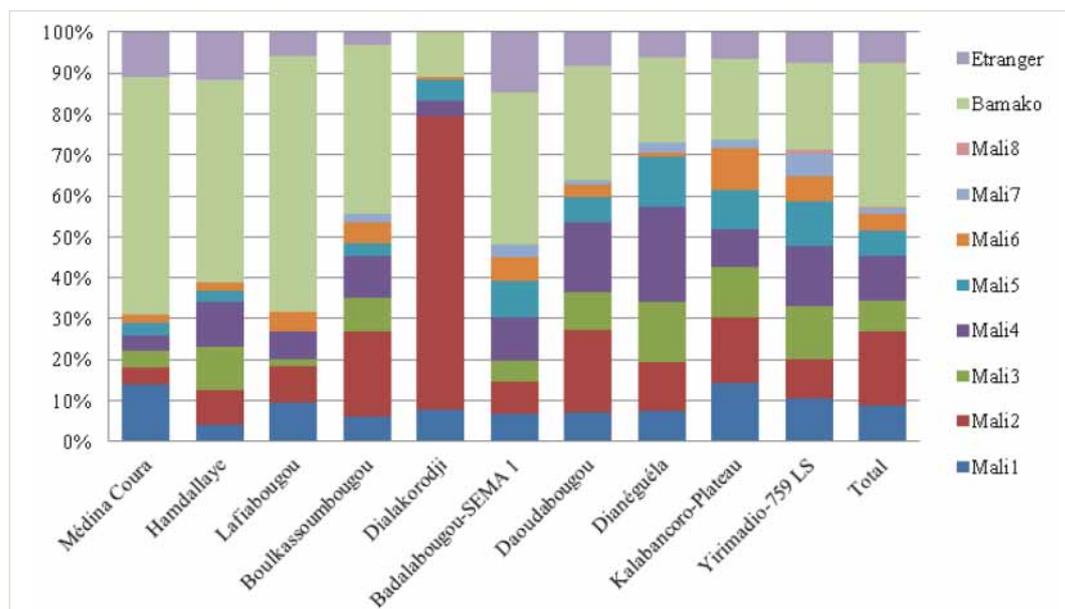
Zones d'étude	Pourcentage de femmes parmi les chefs de ménage		
	2011	Echantillon commun, 1993	Echantillon commun, 2011
Médina Coura	10,0		
Hamdallaye	35,0	16,0	35,0
Lafiabougou	17,3	10,8	20,4
Boukassoumbougou	8,9	9,3	7,9
<i>Dialakorodji</i>	9,8		
Badalabougou-SEMA 1	23,5	14,3	23,1
Daoudabougou	23,0	7,0	24,0
Dianéguéla	18,4	12,8	19,3
<i>Kalabancoro-Plateau</i>	13,5		
<i>Yirimadio-759 LS</i>	21,8		
Moyenne	18,1	11,7	22,8

Source : IRD/Altus, « *Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako* », 2011 ; Université de Caen-CERA, « *Pratiques du logement et mobilités urbaines dans le District de Bamako* », 1993-1994

## Profils migratoires et résidentiels

Les biographies recueillies dans l'enquête auprès des résidents adultes – un ou deux enquêtés par ménage, dont le référent – précisent le profil d'occupation des logements sociaux selon le capital migratoire et l'expérience résidentielle construits avant l'attribution de 2007.

Graphique 2. Régions de naissance des chefs de ménage enquêtés en 2011



Source : IRD/Altus, « *Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako* », 2011

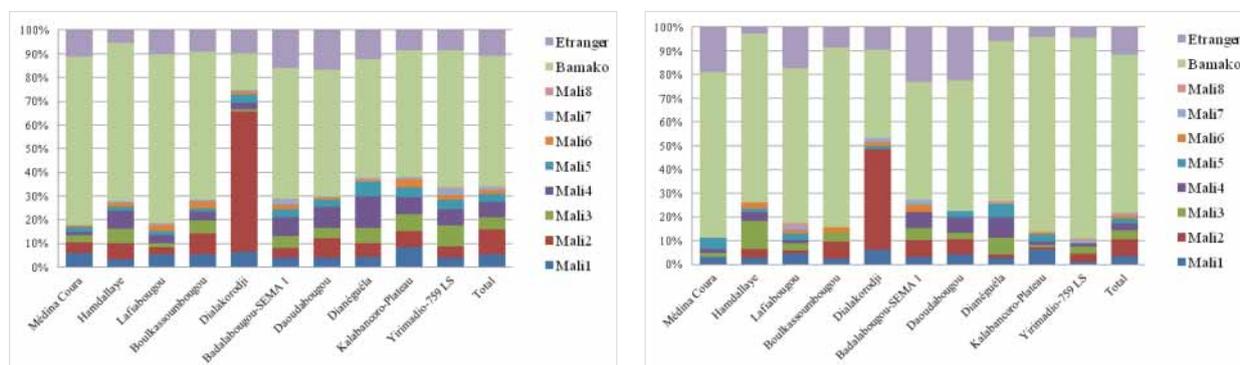
Les lieux de naissance sont agrégés par région du Mali (Graphique 2). Ils placent les référents des ménages de Yirimadio, comme ceux des autres périphéries bamakoises, parmi les populations les moins natives de Bamako. Dans les logements sociaux, la part des autres régions du Mali (71,3 %) ne se distingue donc pas significativement de celles observées depuis le lotissement administré de Kalabancoro-Plateau (73,6 %) ou depuis le quartier irrégulier de Dianéguéla (73,2 %), pour reprendre les deux références historiques de la croissance de Bamako.

Tableau 4. Changements de lieux de vie dans les biographies des adultes

Zones d'étude en 2011	Nbre moyen de changements	
	Total adultes	Chefs de ménage
Médina Coura	2,8	3,2
Hamdallaye	2,7	3,0
Lafiabougou	2,4	2,7
Boukassoumbougou	3,4	3,7
Dialakorodji	3,2	4,0
Badalabougou-SEMA 1	5,6	6,0
Daoudabougou	2,6	2,9
Dianéguéla	4,2	4,4
Kalabancoro-Plateau	4,2	4,9
Yirimadio-759 LS	4,7	5,2

Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

Graphique 3a et b. Étapes migratoires et résidentielles des chefs de ménage avant l'installation dans la maison d'enquête (a) / au dernier lieu de vie autre que celui de naissance (b)



Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

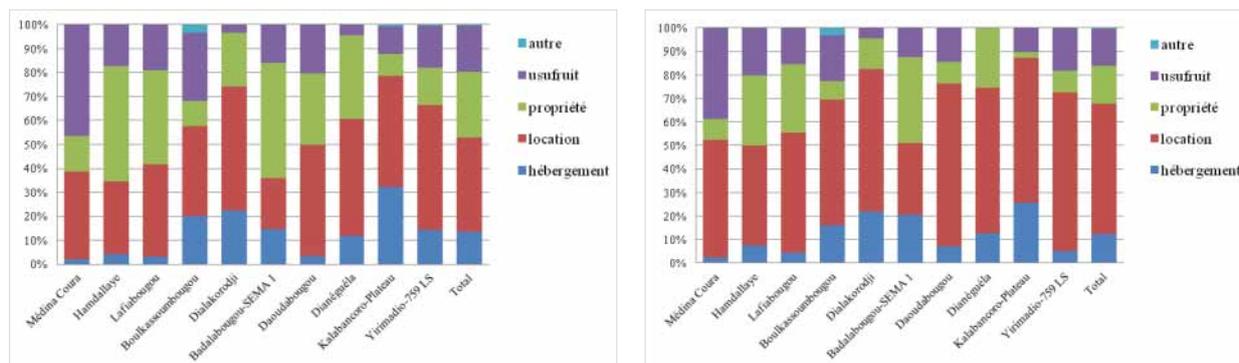
L'originalité se situe davantage dans l'itinéraire de vie construit par ces résidents arrivés à la maturité : tant en nombre d'étapes migratoires et de déménagements résidentiels qu'enregistrent leurs biographies (Tableau 4) ; que dans la géographie de ces 6 030 lieux de vie inventoriés, qui les inscrit clairement dans la citadinité (Graphique 3). Yirimadio affiche une position record, qu'elle partage d'ailleurs avec la précédente génération de promotion immobilière : ses habitants, les plus récents dans l'échantillon urbain considéré, présentent en effet les cursus les plus denses, les chefs de ménage plus encore

que les autres adultes enquêtés. Mais le poids des étapes bamakoises y suggère un certain ballottage résidentiel, et non la capitalisation positive d'un réel renouvellement d'expériences.

Pour ceux qui deviendront les chefs de ménage des logements sociaux, cela confirme le **mode d'occupation des logements occupés** à toutes ces étapes bamakoises, et particulièrement dans la dernière avant l'installation au lieu d'enquête (Graphique 4). Tous lieux de vie agrégés, la location présente les plus fortes proportions dans leurs parcours : à 52,1 % de leurs précédents logements, contre 39,4 % dans l'ensemble enquêté. La programmation immobilière montre ici ses performances : non à sortir des pauvres des bidonvilles, mais à faire accéder des locataires chroniques à la propriété rêvée.

C'est surtout mieux que dans les autres périphéries de Bamako où les migrants sont aussi légions. Car la mobilité résidentielle devient handicap, plus qu'opportunité, quand les possibilités d'insertion saturent dans les concessions : les déménagements sont imposés par la constitution et l'agrandissement des ménages, par la hausse des loyers et par les contraintes d'une fréquente cohabitation avec les propriétaires. En cela la sédentarisation qu'autorise l'accès à un bien subventionné clôt un laborieux cursus de pérégrinations dans la capitale malienne, et l'oriente *in fine* dans un sens promotionnel. Tel n'est pas le cas, par contre, pour les chefs de ménage de Dialakorodi : leur arrivée dans la maison d'enquête, plus loin encore du centre-ville, dégrade encore un parcours déjà ballotté par la location dans les mêmes proportions (51,7 %) des étapes résidentielles bamakoises ; mais il débouche ici, sans garantie de propriété, sur un environnement foncier mal sécurisé, totalement privé d'eau et d'électricité.

Graphique 4a et b. Statut résidentiel dans toutes les étapes à Bamako (A) / au lieu de vie précédant la maison d'enquête (B)



Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

Parce qu'il est avant tout gage de stabilité et de reconnaissance sociale, dans une métropole éprouvée par l'éloignement croissant des disponibilités foncières et par le confinement des pauvres et des cadets sociaux dans un bâti dégradé, le changement de tenure du logement est vécu comme un grand soulagement dans les logements sociaux. À 43 ans en moyenne, et à l'orée d'une échéance financière de 25 ans, ce déménagement pourrait effrayer dans un pays où l'espérance de vie est encore faible<sup>6</sup> et dont le système de retraite est médiocre. La perspective trouve pourtant des échos essentiellement positifs dans la presse et l'opinion publique. Alors que les lotissements administrés ne respectaient plus les critères d'attribution énoncés au temps colon, en dotant certains chefs de famille déjà titulaires d'une

<sup>6</sup> Moins de 52 ans en 2011 : <http://hdrstats.undp.org/fr/tableaux>.

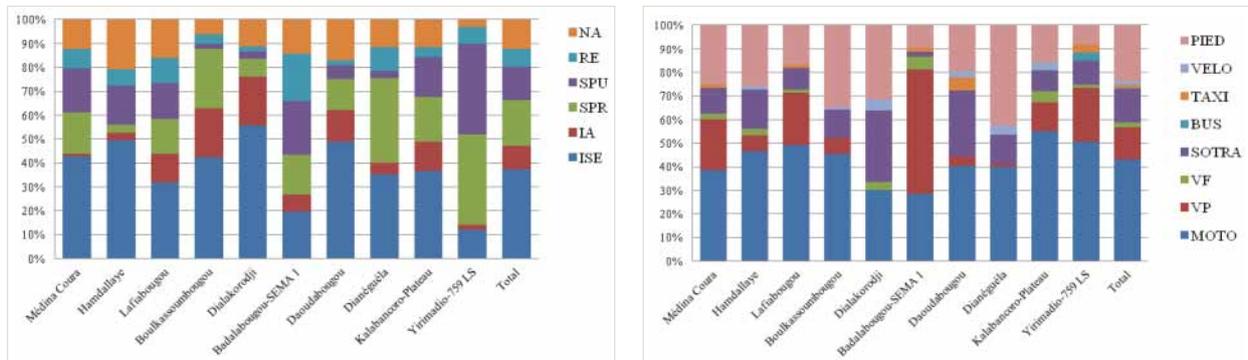
ou plusieurs parcelles, les derniers programmes immobiliers sont bel et bien cédés à des citoyens qui n'avaient d'expérience de la propriété que comme dépendants d'un autre chef de ménage durant des épisodes de jeunesse. Si les sélections « ATTbougou » ne sont pas exemptes de considérations clientélistes, elles ont le mérite de ne pas profiter aux habituels « cumulards » de terrains (Bertrand, 2011).

Pour autant, la localisation des logements en périphérie du District a-t-elle relégué ces bénéficiaires dans un environnement mal connecté aux lieux d'emploi de la capitale, vers de nouvelles trappes de pauvreté ? On touche ici au second critère d'impulsion gouvernementale, celui des conditions de revenus requises au titre d'un dispositif présenté à la fois comme social et répliquable.

### Quelle solvabilité ? Travail et déplacements

L'engorgement du centre-ville de Bamako, le défaut de centralité économique secondaire et le manque de capacités d'investissement des communes pour assumer une réelle dotation en infrastructures économiques sont suffisamment déplorés pour qu'on s'inquiète d'un tel risque de ségrégation métropolitaine (Mairie du DB, 2010). L'activité principale et la mobilité quotidienne des adultes offrent des réponses à ces conditions d'accès à la ville telles qu'elles ont pu ou dû être adaptées depuis leur arrivée à Yirimadio.

**Graphique 5a et b.** Statut professionnel (A) / Principal mode de déplacement domicile-lieu activité principale (B) des chefs de ménage

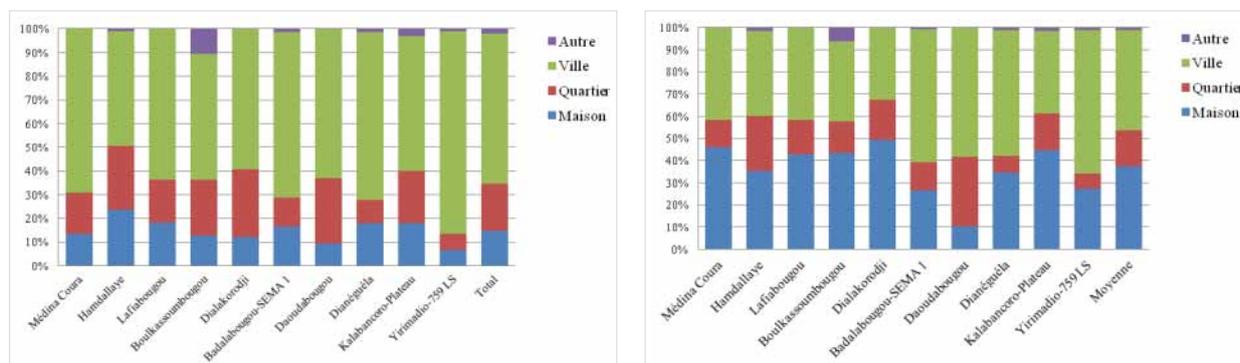


Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

**Le statut professionnel** des chefs de ménage de Yirimadio-759 LS montre un double record (Graphique 5A) : d'activité d'abord, puisque la zone d'étude ne compte que 3 % de réponses « non applicable », contre 12 % pour l'échantillon d'ensemble ; mais surtout d'emploi salarié pour l'activité principalement exercée. Cette proportion maximale est établie tant dans le secteur public (SPU) que dans le secteur privé (SPR). Elle signale des critères de sélection pour les logements sociaux qui, sans exclure les actifs solvables du secteur informel, ont privilégié des revenus réguliers et des garanties bancaires de recouvrement des coûts immobiliers. Avec cette petite classe moyenne à l'emploi stable, l'appariement économique du logement et du travail n'est pas *a priori* remis en cause. Reste la question de leur appariement spatial dans l'étalement urbain.

À cet égard, les chefs de ménage des logements sociaux manifestent un nouveau record : celui d'activités principales localisées à Bamako dans un autre quartier que celui de résidence (« Ville »). À l'inverse les emplois exercés dans la proximité « Quartier » et « Maison », qui garantissent les déplacements

**Graphique 6a et b.** Environnement urbain de l'activité principale exercée par les chefs de ménage (A) / par tous les adultes enquêtés dans les ménages (B)



Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

quotidiens les plus courts<sup>7</sup> sont les moins représentés (Graphique 6). Même si leurs proportions s'accroissent pour l'ensemble des adultes, du fait notamment des épouses parmi les autres actifs, ils restent peu nombreux depuis Yirimadio. Les logements sociaux relèvent donc clairement d'un fonctionnement de banlieue-dortoir. Son articulation au centre-ville de Bamako se joue alors dans **les principaux modes et temps de transport des actifs**.

Yirimadio se montre alors sous un jour plus paradoxal dans le rattrapage démographique dont le Sud de Bamako est aujourd'hui la scène. Ses habitants sont parmi les plus éloignés de leur lieu d'emploi, et tributaires d'embouteillages quotidiens pour rejoindre et traverser le fleuve Niger. Leurs navettes domicile-travail se rapprochent donc de celles effectuées depuis la commune rurale de Kalabancoro, plus que de celles des habitants de Badalabougou-SEMA 1 qui n'ont qu'à emprunter l'un des deux ponts disponibles en 2011 pour se retrouver au centre de la capitale. Mais ces trajets se distinguent également d'un profil de marge en recourant deux fois plus à une voiture personnelle (VP), secondairement de fonction (VF) (Graphique 5B). Malgré des proportions moindre qu'à SEMA 1, c'est bien ce véhicule individuel qui signale des revenus non négligeables dans les maisons vendues à crédit, et l'augmentation des coûts de transport afférente aux longues distances urbaines.

La contrainte qu'elles représentent, les marges de manœuvre des actifs pour la minimiser, se lisent finalement dans les temps moyens consacrés aux navettes domicile-travail (Tableau 5). Les actifs de Yirimadio se rapprochent des perspectives de déplacement qu'ont pris d'autres employés des secteurs publics et privés : comme ceux de Kalabancoro-Plateau, qui ont franchi dès les années 1980-1990 les limites du District pour se rendre propriétaires de leur logement quand pourtant les transports en commun (SOTRA), devenus essentiels aujourd'hui, n'étaient que balbutiants. Rien à voir par conséquent avec leurs voisins de Dianégoula, dans la même Commune VI de Bamako, qui ont travaillé et vieilli sur la rive droite en restant tributaires de petits emplois indépendants (plus souvent sans employés : ISE qu'avec : IAE) dans le secteur informel.

Yirimadio échappe donc aux trajectoires de marginalisation que l'on voit s'illustrer en d'autres contextes d'urbanisation, ou à Dialakorodji encore en 2011 par défaut d'axe bitumé. Car les attributions

<sup>7</sup> La catégorie « Autre » désigne les activités exercées en dehors de Bamako. L'attraction des communes rurales proches est quasi-nulle sur les actifs de Yirimadio, alors qu'elle est loin d'être au NE du District, depuis le quartier populaire et le marché alimentaire de Boulkassoumbougou. À la date de l'enquête le troisième pont de Bamako, le plus oriental au regard de Yirimadio, n'est pas encore achevé.

**Tableau 5.** Temps moyen et lieux de déplacement quotidien domicile – travail des actifs à l’enquête

Zones d’étude en 2011	Temps moyen en minutes pour les principaux modes de déplacement : chefs de ménage					moyenne tout mode de déplacement	Localisation de l’activité principale (%) : tous adultes	
	MOTO	VP	VF	SOTRA	PIED		Rive gauche	Rive droite
Médina Coura	26	19	6	31	21	23	88,4	11,6
Hamdallaye	41	57	23	28	19	34	78,7	21,3
Lafiabougou	23	32	30	27	11	24	81,4	18,6
Boulkassoumbougou	47	62		71	31	48	94,1	5,9
<i>Dialakorodji</i>	85		52	95	50	78	100,0	0,0
Badalabougou-SEMA 1	32	36	38	30	16	33	71,1	28,9
Daoudabougou	44	55		52	32	46	58,7	41,3
Dianéguéla	23	30		36	22	28	16,7	83,3
<i>Kalabancoro-Plateau</i>	26	34	19	50	12	29	64,3	35,7
<i>Yirimadio-759 LS</i>	46	44	30	79	7	46	65,6	34,4
Moyenne	39	37	29	60	26		71,2	28,8

Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l’agglomération de Bamako », 2011

de logements sociaux ont coïncidé, dans les années 2000, à l’explosion du mode de transport des deux-roues motorisés, le plus représenté aujourd’hui dans le parc de véhicules de la capitale malienne. Non seulement les chefs de ménage mais plus encore les autres adultes en ont fait la cheville ouvrière de pratiques spatiales de la ville – travail, consommations et sociabilités rodées au « co-motorage » –, qui résistent aux risques d’enclavement et d’isolement en banlieue. À ces adaptations les habitants de Yirimadio se montrent sur-capables. Le coût modéré et la flexibilité d’usage des motos légères « Djakarta », importées massivement de Chine, leur conviennent mieux que les lignes de minibus SOTRAMA, surtout sur la voirie secondaire.

Au final, les bénéficiaires de logements sociaux montrent que l’attachement des citoyens à la ville se joue dans les attributs des environnements locaux, mais aussi dans la capacité de les relier aux autres ressources urbaines. D’un côté une sédentarisation résidentielle garantie par la propriété, une installation diligente et assortie d’aménités élémentaires ; de l’autre des coûts du logement et du transport calés sur les revenus du travail, mais un cadre de vie qui n’est peut-être plus en rapport avec les nécessités d’accueil que vivent habituellement les migrants d’origine et les actifs parvenus à la maturité.

## Discussion et conclusion : des limites prévisibles dans le procès de densification urbaine ?

Avec le recul de l’enquête, il n’est guère possible d’anticiper sur la manière dont les manques de réseaux et d’articulation au reste de l’agglomération seront comblés dans la gestion communale et métropolitaine. Par delà les caractéristiques des bénéficiaires de logements sociaux, l’approche démographique

incite cependant à évaluer sur la durée une politique de l'habitat, plus largement de la ville : les programmes immobiliers satisferont-ils des besoins résidentiels importants, tout en assurant des perspectives de mixité sociale au renouvellement de population ?

À cet égard, le dernier né des quartiers étudiés suggère les incertitudes croissantes qu'un étalement régional fait peser sur les cycles de maturation de la ville. Non seulement les retards d'équipement et de services dont la presse et les habitants se font l'écho banal aujourd'hui, contrarient le pari d'accompagnement du logement et de mise aux normes des cadres de vie locaux ; mais le parc neuf lui-même risque de désavouer le potentiel de densification attendu de toute substitution d'un parcellaire urbanisé à un parcellaire agricole.

### « Tous propriétaires » ? Ou « seulement des propriétaires » ?

L'impulsion gouvernementale donnée au logement dans la dernière décennie vante à coup sûr la plus-value de sécurisation qu'offre le régime de propriété immatriculée sur celui de la concession domaniale. Mais elle ne fait guère illusion sur la capacité des opérateurs et des subventions mobilisés à inverser une tendance lourde, l'insuffisance chronique de parcelles à bâtir pour les bas revenus maliens ; ni sur la capacité des logements sociaux à assumer le gros du renouvellement de la propriété dans les périphéries nouvellement morcelées. Dans les communes rurales comme Dialakorodji, le renouveau de formes irrégulières d'occupation et de morcellement foncier le montre en particulier, en concentrant des migrants pauvres directement à leur arrivée à Bamako, depuis un arrière-pays proche, ou après un passage par les vieux quartiers urbains.

Il vaut donc mieux faire jouer les comparaisons bamakoises entre les logements produits clef en main à Yirimadio et ceux de la génération précédente, à tailles de parcelles identiques. Badalabougou-SEMA I en offre un exemple rare mais riche d'enseignement sur un temps de peuplement de plusieurs décennies (Tableau 6).

Quatre ans après l'attribution des logements sociaux, la présence des propriétaires est écrasante à Yirimadio, et fait l'originalité de la zone. Mais l'occupation des maisons par leurs acquéreurs reste encore différée dans une proportion non négligeable de 13 % d'entre elles. Les ménages de très petite taille hébergés qui y sont hébergés à titre gratuit sont ceux de jeunes parents ou de connaissances de confiance, chargés de surveiller le bien précieusement acquis dans un voisinage encore inconnu et d'assurer une présence de substitution auprès de l'organisme bailleur. En cela l'occupation du lotissement immobilier est totale. Elle tranche sur les durées plus longues d'investissement des lotissements fonciers par leurs attributaires, qui non seulement contrarient les délais de délivrance des « permis d'occuper » mais génèrent de fréquents conflits d'usurpations de droits. C'est le cas à Kalabancoro-Plateau, dont de nombreux vides de construction et une charge démographique à trous se maintiennent trente ans après l'attribution des parcelles.

La formule de la location-vente montre ainsi sa performance à peupler un espace tout juste sorti des usages agraires. Quoi qu'il en soit, Yirimadio se distingue en ignorant le fait locatif : l'unique exception de la zone d'étude vise à assurer le même type de substitution du propriétaire non résident, conçue comme provisoire, que dans les autres maisons confiées. Les primo-accédants à la propriété et l'indivision d'un titre foncier « haut de gamme » ne laissent guère de chance non plus à l'usufruit familial.

Tableau 6. Statut résidentiel des ménages à l'enquête

Zones d'étude en 2011	Mode d'occupation du logement				Total
	hébergement	Location	propriété	usufruit	
Médina Coura	4	35	6	55	100
Hamdallaye	11	46	-	46	103
Lafiabougou	3	26	14	61	104
Boukassoumbougou	8	54	18	21	101
<i>Dialakorodji</i>	11	5	30	56	102
Badalabougou-SEMA 1	9	12	33	48	102
Daoudabougou	1	61	10	28	100
Dianéguéla	4	61	16	22	103
<i>Kalabancoro-Plateau</i>	21	52	18	20	111
<i>Yirimadio-759 LS</i>	13	1	87	-	101
Total	85	353	232	357	1027
Pourcentage	8,3	34,4	22,6	34,8	100,0

Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

Plus de quarante ans après leur construction, les maisons de Badalabougou-SEMA 1 sont restées pour l'essentiel entre les mains des familles acquéreuses, comme en règle générale les patrimoines bâtis de Bamako. Sans aller jusqu'au profil des quartiers populaires, la relative diversification qu'elles montrent avec les statuts résidentiels de leurs occupants rappelle cependant le processus de vieillissement des concessions urbaines. La propriété est désormais représentée par une forte proportion de femmes, les veuves des acquéreurs initiaux. L'emporte surtout, dans la zone, l'usufruit d'héritiers mariés parmi leurs enfants, qui se constituent en ménages et individualisent leur consommation alimentaire. Enfin, le changement de générations résidentes maintient des hébergés à titre gratuit. Si de constantes pratiques d'accueil ont marqué dès l'indépendance le refus des familles de cadres de se nucléariser, tout en affichant un standing immobilier de classes moyennes, le mariage sur place de ces dépendants familiaux et cadets sociaux ne les autorise pas à se considérer comme héritiers légitimes d'un bien individualisé. Sans être négligeable, la location peine par contre à s'imposer dans le défaut de place à bâtir sur les parcelles, et surtout dans le défaut de vacance résidentielle que vivent les héritiers eux-mêmes quand ils ne sont pas encore capables de faire sortir leur ménage de la maison et d'en libérer des chambres.

### « Un toit pour tous » ou « un ménage par parcelle » ?

C'est pourtant bien un pas vers la densification qui est franchi avec ce facteur temps de l'urbanisation, y compris sur les plus petites parcelles que compte alors la rive droite. Que ce soit au sein de logements d'une ou deux pièces dupliqués dans l'architecture de cour, ou au sein de maisons d'un seul tenant centrées sur un lot, la population bamakoise croît ainsi en se comprimant dans l'habitat déjà amorti, en même temps qu'elle s'étend sur de nouveaux terrains en périphérie de l'agglomération (Graphique 1).

Le processus de densification se mesure d'abord à surfaces constantes et à moyen terme : de 1993 à 2011, c'est le nombre de ménages cohabitants qui augmente, non la taille des ménages. De 2,6 ménages par maison dans les 114 visitées aux deux passages d'enquête, on passe à 3,7 dix-sept ans plus tard. Au total, l'échantillon commun a gagné 133 ménages en 17 ans, soit 46 % de plus qu'en 1993. Toutes les zones d'étude ont progressé en moyenne par maison. Celles de la rive gauche ont cependant perdu en contribution relative, tandis que la rive droite accuse une densification plus forte que la moyenne, conformément aux tendances des derniers recensements. Badalabougou ne fait d'ailleurs pas exception à cette progression de la charge cohabitante, même si ce sont des locataires qui assurent le plus gros de la pression d'ensemble en particulier sur les parcellaires nés de transactions irrégulières. Alors qu'elles logeaient 14,7 personnes en moyenne en 1993, ces mêmes maisons ont gagné par conséquent 4 personnes dans la moyenne de 2011, et montrent un peuplement plus composite.

Autant qu'on l'attendrait du niveau de revenus des ménages, la tendance oblige assurément les citadins à revoir leurs pratiques de fécondité. Le changement démographique est bel et bien amorcé au tournant du millénaire, en ville précisément. Mais ses effets sur les charges de population des quartiers se trouvent contrariés par le défaut de mobilité sortante des plus pauvres et des ménages trop jeunes. Il en découle surtout des tensions intergénérationnelles croissantes. Les conflits de cohabitation résidentielle qui se multiplient signalent ces risques sociaux associés à la crise du logement à Bamako. Des femmes en charge de leur ménage, mais aussi des chefs de famille soucieux de voir leurs enfants mariés les relayer dans les charges financières de l'habitation, en font en particulier les frais dans les exemples revisités en 2011.

**Tableau 7.** Charge cohabitante des maisons à l'enquête

Zones d'étude, 2011	Nombre de ménages et de résidents par maison enquêtée						Moyenne ménages	Moyenne résidents
	1 mén.	2 à 3 mén.	4 à 5 mén.	6 à 10 mén.	11 à 17 mén.	Total		
Médina Coura	3	9	14	2	0	28	3,6	21,4
Hamdallaye	2	0	3	7	2	14	7,4	31,6
Lafiabougou	5	18	4	2	2	31	3,4	18,3
Boukassoumbougou	12	15	7	2	0	36	2,8	15,1
<i>Dialakorodji</i>	21	19	4	1	1	46	2,2	14,1
Badalabougou-SEMA 1	48	22	1	0	0	71	1,4	8,4
Daoudabougou	2	7	5	4	2	20	5,0	22,4
Dianéguéla	7	9	3	8	0	27	3,8	21,0
<i>Kalabancoro-Plateau</i>	19	22	5	3	0	49	2,3	14,1
<i>Yirimadio-759 LS</i>	95	3	0	0	0	98	1,0	5,6
Total	214	124	46	29	7	420		
Pourcentage	51,0	29,5	11,0	6,9	1,7	100,0		

Source : IRD/Altus, « Pratiques du logement et mobilités urbaines dans l'agglomération de Bamako », 2011

Dans le débat plus général qui oppose du Nord au Sud les mérites de la ville compacte aux coûts économiques et écologiques de l'étalement urbain, une petite densification pourrait-elle à son tour tracer le

futur des logements sociaux de Yirimadio ? Ou bien la formule immobilière promise à coûts comprimés dans les capitales africaines renoue-t-elle avec le pari d'une modernisation sociale fondée sur l'ajustement « une maison / un ménage », tel qu'il était attendu des élites urbaines, salariées en particulier, dès le milieu du xx<sup>e</sup> siècle ?

Avec moins de deux ménages par parcelle, et pour l'heure un seul à Yirimadio, les deux secteurs nés de la promotion immobilière relèvent encore de l'exception qui confirme la règle de la densification (Tableau 7). D'après le RGPH de 2009, 61 % des ménages bamakois vivent dans un logement d'une ou deux pièces, et la proportion monte à 81 % pour les ménages qui, comme en moyenne à Yirimadio-759 LS, se composent de moins de 6 personnes. 23 % vivent dans un logement de 3 ou 4 pièces, mais seulement 13 % pour les ménages de moins de six personnes.

À Badalabougou-SEMA 1, les propriétaires ont d'abord sacrifié les garages prévus à la construction et ont aménagé ainsi la troisième chambre nécessaire à leurs adolescents, avant de la réserver à l'un des héritiers dans les premiers temps de son mariage. À Yirimadio, de nombreux propriétaires sacrifient quant à eux la troisième chambre des plans-types, quand elle existe, pour agrandir un salon tracé à 12 m<sup>2</sup> qui inévitablement servira aussi pour le couchage d'enfants et de visiteurs. Si elle n'est pas celle d'une « cage à lapins », l'architecture du logement social est bien vécue comme une « maison de poupée » sur une surface qui ne permet plus d'auto-construction que verticale. La montée en étage est pourtant rare à SEMA 1. Le modèle immobilier forgé à coûts compressés est donc rédhibitoire pour les perspectives de densification telles qu'elles fonctionnent ailleurs dès la première génération d'occupation. Alors que les ménages en cours d'installation pourraient être encore tentés de s'élargir, en accueillant des parents demandeurs ou en attendant une dernière naissance, la charge globale des maisons signe déjà les limites foncières du profil de peuplement de Yirimadio.

Ni grands ensembles voués à la location, comme dans les villes du Nord ; ni maisonnées soumises à un inéluctable procès d'entassement, comme dans bien des fabriques urbaines africaines. Les performances des logements sociaux de Bamako sont davantage en mi-teinte. Leurs acquéreurs vivent avec bonheur la stabilisation résidentielle longtemps attendue, mais avec crainte les coûts croissants de l'essence et de connexion avec les autres quartiers ; la viabilisation préalable est dans l'ensemble acquise, mais elle ne débouche pas sur un relais d'équipement municipal ; le statut de propriétaire libère un potentiel d'investissement social dans les quartiers, mais il butte sur de faibles capacités d'accueil et de reconnaissance lignagère dans de petites maisons. Le futur des réalisations, et celui d'une petite classe moyenne citadine, se joueront donc dans la poursuite des programmes de construction garantis par l'État, ainsi que dans les mesures capables d'accompagner une véritable transition urbaine : la généralisation de services essentiels incluant celui du transport, et leur gestion décentralisée, d'une part, passent par une politique d'appui aux collectivités locales ; la transition démographique, d'autre part, nécessite des mesures de soutien à l'emploi urbain. Assurément l'action publique a-t-elle encore besoin de volonté politique ! Pour l'heure, il importe au Mali que les réquisitions foncières qui ont été menées diligemment par un Président soucieux d'affichage social, ne soient pas détournées des besoins de masse : un risque que la programmation des sociétés immobilières, concédant quelques réserves aux logements abordables pour développer des produits de meilleur standing et de plus haut rendement, fait déjà courir à l'affichage de la mixité économique aux portes de Bamako.

## Références bibliographiques

- Bertrand M., 2001, « *Femmes et marchés fonciers urbains : mesures et déterminants d'une percée à Bamako, Mali* ». *Autrepart*. 19, 29-48.
- Bertrand M., 2003, « *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud. Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques* ». *Autrepart*. 25, 5-19
- Bertrand M., 2011, *De Bamako à Accra. Mobilités urbaines et ancrages locaux en Afrique de l'Ouest*. Paris : Karthala.
- Bertrand M., 2012, « *Ni compétitives, ni justes, alors quoi ? Métropoles ouest-africaines et circulation mondialisée de modèles urbains* », Actes du Colloque international La ville compétitive, à quel prix ? Paris, Université de Paris Ouest Nanterre La Défense, 19-20 janvier 2012, Comité National Français de Géographie – Commission Villes et Métropolisation, 25 p.
- Ballo M., 1999, *Éléments pour la mise en place d'un système d'information urbain à Bamako*. Aix-Marseille I : Thèse de doctorat, 254 P et annexes.
- Koné H., 2010, *Politique de logements sociaux au Mali*. Présentation de l'Office Malien de l'Habitat. Communication au Colloque international sur le logement social, Ouagadougou, 24-26 juin 2010. <http://www.mairie-ouaga.bf/Colloque2010.php>
- Le Tellier J., Iraki A. (coord.), 2009, *Habitat social au Maghreb et au Sénégal. Gouvernance urbaine et participation en questions*. Paris : L'Harmattan.
- Mairie du District de Bamako, 2010, Premier forum sur le développement urbain de Bamako. Cahier du participant, 23-25 février 2010. MATCL/AFD. <http://www.cites-unies-france.org/spip.php?article986>
- Sanfo I., 2012, *Les logements sociaux de la cité de l'Espérance à Ouagadougou. Une expérience immobilière inédite au Burkina Faso*. Editions universitaires européennes.
- Touré M., 2006, Production et promotion immobilières à Bamako, Mali. Document de Travail, Centre de recherche sur les espaces et les sociétés, Université de Caen, multig. 44 p.