

## **Mondialisation, marché foncier et dynamique sociale à Bamako, Mali**

Monique BERTRAND

Les mutations foncières que connaît la capitale du Mali dans la dernière décennie nous interrogent sur la différenciation sociale à l'œuvre à Bamako<sup>1</sup>. Comme dans les contextes latino-américains, il serait préférable de parler de composition, plutôt que de recomposition sociale, tant les dynamiques citadines relèvent d'une temporalité composite. On ne traitera ici que des changements importants qui affectent l'état de la propriété résidentielle bamakoise au cours des années 1990. Dans la continuité du cas abidjanais traité par Alain Marie, notons d'emblée que ces évolutions urbaines se donnent à lire, et à commenter en ville, de plus en plus en termes de « figures sociales » qu'il est parfois difficile de rapporter à une grille statistique univoque.

Le contexte urbain malien relève clairement du profil macro-économique que Philippe Hugon décrit à propos de l'Afrique sub-saharienne : le croît démographique de la métropole malienne est très fort, de l'ordre de 6 % par an, sans être sous-tendu par une croissance économique solide. Les bases productives et salariées de cette économie sont minces. C'est davantage une recomposition politique qui fonde l'idée que la conjoncture se renouvelle dans la dernière décennie, et en particulier le passage à un régime de transition démocratique depuis 1991. Dans ce contexte économique étroit, soumis à ajustement structurel depuis 1984, la progression du chômage urbain et de l'emploi informel rend délicate l'identification et la mesure des groupes citadins (Ouédraogo et Piché, 1995). Dans les trois recensements maliens de 1976, 1987 et 1998, les « catégories socio-économiques » continuent pourtant d'être fondées sur les nomenclatures importées du travail (principalement salarié), de la qualification professionnelle des secteurs industriels ou de services.

---

1. Dans les limites de son district, l'agglomération comptait à peine plus d'un million d'habitants lors du recensement national d'avril 1998.

L'accès au sol dont il est question renvoie essentiellement à un marché foncier de reproduction sociale, par opposition aux bulles spéculatives que Vincent Renard a par ailleurs décrites. Le logement est mis en œuvre principalement par auto-promotion et tâcheronnage, ce qui rend l'offre de parcelles centrales dans la définition d'un « rang » de propriétaire. Hautement socialisées, les pratiques résidentielles forgent avant tout un patrimoine et souvent quelques opportunités locatives. Elles ne génèrent que rarement des ressources susceptibles d'être réinjectées dans l'économie de production ou de services. Les rentes sur loyers ne sont ainsi guère dissociées des stratégies familiales ou de survie. Elles apparaissent dans l'ensemble fractionnées dans l'espace urbain et diffuses dans le corps social.

Dans la même décennie, la pression des bailleurs de fonds internationaux sur la gouvernance et l'urbanisme maliens offre cependant deux occasions d'analyser, par le « haut » et par le « bas » de la hiérarchie sociale citadine, le thème du séminaire du Gemdev soit les connexions renforcées entre mondialisation et gestion urbaine locale. En premier lieu, l'introduction puis la rapide expansion spatiale d'un segment de ventes aux enchères de terrains à bâtir témoigne des reconstitutions qui sélectionnent une clientèle d'élite dans la capitale. En second lieu, la gestion des héritages urbains concerne principalement les milieux populaires de Bamako. En particulier, la plupart des quartiers « spontanés »<sup>2</sup> font l'objet d'une régularisation qui renverse l'appréciation de la place des populations pauvres en ville. De stigmatisée, celle-ci devient positive dès lors que l'entreprise de rattrapage est placée sous le signe de la « mobilisation locale ».

À chacun ses moyens, donc. Dans le premier cas le mot d'ordre de la transparence du marché légitime une sécurité foncière de haut niveau en direction des riches. Dans l'autre cas le nouveau crédit foncier donné aux « irréguliers » d'hier apparaît plus en rapport avec l'exigence de « bonne gouvernance » et de participation de la société civile, que relayent de nouvelles formes de coopération décentralisée. Ici comme dans d'autres contextes géographiques, ces transformations de la propriété résidentielle constituent les deux versants d'une même régulation appuyée, sinon orchestrée, par les partenaires extérieurs du développement malien.

Comment alors mesurer – et sur quelles bases statistiques ? – les progrès ou les déclassements de ces nouvelles clientèles foncières en rapport avec les différents segments du marché ? Par quelles catégories désigner les bénéficiaires des politiques mises en œuvre dans le contexte de mondialisation des expériences de gestion urbaine ? À quels critères de stratification renvoient *in fine* ces dynamiques sociales ?

2. Non lotis ni viabilisés, ils sont encore qualifiés d'illicites.

## Recompositions par « le haut », ou « les riches payent pour les riches »

Sécuriser l'accès au sol par la vente de terrains aux enchères et la délivrance de titres individuels dûment immatriculés n'est pas un fait nouveau au Mali. Les registres de la propriété foncière définitive font état de procédures d'adjudication aux plus offrants dès 1907 dans les premiers lotissements administratifs de la capitale du Soudan français<sup>3</sup>. Cette pratique coloniale s'est pourtant estompée au profit d'un marché « de connivence » avec ce qui apparaît comme une clientèle directe de l'État. Les ventes aux enchères ont été ensuite largement relayées par la transformation de concessions précaires en titres définitifs, voire plus récemment, sous la troisième République, par les convoitises juridiques de citoyens avertis.

À la veille de la dernière décennie, les titres immatriculés ne représentent qu'environ 10 % du parcellaire bamakois à usage résidentiel, qu'il s'agisse de titres nouvellement cédés ou de titres ayant déjà fait l'objet de plusieurs mutations entre particuliers et sociétés. Liée aux prêts de la Banque mondiale depuis la fin des années 1970, l'expertise des urbanistes déplore ainsi l'absence ou le non-fonctionnement d'un véritable marché foncier dans les villes du Mali. Elle déplore notamment la confusion des régimes juridiques dans la capitale, les pratiques clientélistes d'attribution dans les lotissements administratifs<sup>4</sup>, la médiocrité des rentes foncières et locatives du fait d'un aménagement sommaire et d'une industrie balbutiante du bâtiment, et surtout la très insuffisante récupération des coûts de bornage et d'équipement public des terrains à bâtir. Le « gâchis foncier » n'est donc pas seulement le leitmotiv des bailleurs de fonds internationaux dans les « Projets urbains » qu'ils destinent à l'Afrique francophone. Du premier Projet urbain du Mali (Pum), lancé en 1978, au deuxième, achevé en 1993, le thème oriente également la logique de projet vers une gestion allégée, par l'intermédiaire de deux agences d'exécution qui font leur apparition en 1992. L'Agence d'exécution des travaux d'intérêt public pour l'emploi (Agetipe) et l'Agence de cession immobilière (ACI) se démarquent ainsi des tutelles ministérielles et des concurrences bureaucratiques qui ont marqué l'affectation des crédits Ida au cours des années 1980.

3. Registres de la propriété immatriculée (1907-1998), Direction générale des impôts.

4. Sur ce segment majoritaire une simple lettre d'attribution est délivrée par le gouvernorat du district de Bamako. Elle fait office de document d'appropriation et est plus ou moins complétée, après mise en valeur immobilière des parcelles, d'un permis d'habiter. Contrairement à ce que prévoit le régime domanial, rares sont les acquéreurs qui transforment à terme leur « concession » en un titre définitif ressortissant au régime de la propriété pleine et immatriculée.

Le maître mot de l'urbanisme malien est désormais celui de la transparence financière. La première agence d'exécution du Pum témoigne de la standardisation (du moins à l'échelle africaine) des procédures d'appel d'offre pour la maintenance des équipements publics : ici comme à Dakar ou à Ouagadougou, le décaissement des crédits et la mobilisation du marché privé du travail sont rendus plus souples en quelques mois. La seconde agence semble à première vue plus spécifique au contexte malien, mais elle s'inspire largement des mots d'ordre en chaîne qui accompagnent alors les Programmes d'ajustement structurel. La logique du marché est garantie par un filtrage de la clientèle sur des critères financiers drastiques<sup>5</sup> ; la récupération des coûts est assurée dès la mise aux enchères, la désétatisation de la procédure de lotissement est en principe engagée par le statut de société mixte de l'ACI, et par une politique financière ouverte aux garanties et capitaux bancaires.

Au milieu des années 1990, ce dispositif local continue de s'aligner sur la rhétorique internationale quand, après trois années de fonctionnement seulement, l'ACI obtient le monopole de fait de la commercialisation des réserves foncières du district de Bamako. Le troisième Projet urbain est alors lancé dans une conjoncture où les injonctions rigoristes des Programmes d'ajustement structurel s'ouvrent à la « dimension sociale de l'ajustement ». À l'approche du second Sommet mondial des villes (Istanbul, juin 1996), la lutte contre l'exclusion, l'endiguement de la pauvreté, les politiques de décentralisation et de soutien à la société civile occupent le devant de la scène en termes de « bonne gouvernance ». Les directions technique et commerciale de l'ACI valorisent alors une logique de péréquation sociale comme par exemple lorsqu'il s'agit d'aménager sur des bénéficiaires antérieurs les parcelles d'une « zone de recasement »<sup>6</sup> dans la première des six communes de la capitale.

Le bilan de l'ACI ne présente donc guère d'ambiguïté aux yeux des partenaires institutionnels de l'Agence ni dans l'opinion citadine courante : environ 7 000 parcelles ont été réservées (ce qui double le stock des titres fonciers), les trois quarts ont été vendus dans deux opérations dont le volume rattrape progressivement celui du dernier lotissement administratif. Le nouveau Projet urbain « Infrastructures et décentralisation », doté en 1996 d'un coût de base inédit de près de 67 milliards de francs CFA, cède aux activités commerciales de l'ACI plus de 750 hectares restants disponibles dans les limites du district de Bamako. Cela devrait ajouter environ 25 000 nouveaux lots au parcellaire déjà urbanisé à des fins résidentielles<sup>7</sup>. Enfin, la vie politique

5. Caution de 80 000 francs CFA à déposer pour assister à une première séance de vente aux enchères, cumul de lots possible, voire encouragés, paiement des parcelles dans des délais courts.

6. Réserve foncière destinée à compenser des occupants irréguliers qui ont fait l'objet de mesures de casse ou « déguerpissement » dans l'intérêt collectif. La gestion de telles zones est particulièrement confuse depuis la Seconde République malienne.

7. Plus de 57 386 « concessions » recensées dix ans plus tôt.

témoigne dans la capitale d'un sentiment croissant d'inquiétude et d'injustice chez les petits employés pour lesquels le changement de régime de 1991 avait suscité un espoir d'accès au logement et de compensation des frustrations du régime précédent, mais qui se savent d'emblée trop peu solvables dans la nouvelle donne foncière<sup>8</sup>. Pour les classes moyennes urbaines, paupérisées par une décennie d'ajustement structurel, que vient désormais couronner la dévaluation du franc CFA de janvier 1994, les opérations classiques de lotissement gérées par le district de Bamako, même rendues plus sélectives par une montée en flèche des coûts d'attribution depuis les années 1980, étaient en effet restées la principale voie d'accès au sol, souvent au prix d'une attente de plusieurs décennies. Les actifs du secteur informel s'étaient au contraire dirigés en masse, depuis les années 1970, vers la filière foncière des quartiers irréguliers.

Les contradictions du marché ACI sont pourtant bien réelles. L'Agence n'est une société mixte que de nom : son capital reste public à 99,8 % (partagé entre l'État et le district de Bamako)<sup>9</sup> et n'a guère suscité l'intérêt des banques privées. Ses liens politiques avec le régime en place, notamment avec le « clan CMDT » qui marque le parti au pouvoir depuis 1992, ne sont pas sans rappeler les jeux de pouvoirs dont la troisième République hérite d'un passé de parti unique. C'est le cas surtout lorsque se multiplient les concurrences entre l'Agence, qui incarne dans l'opinion publique une « logique de nantis et de nouveaux privilèges », et d'autres acteurs politiques<sup>10</sup>. Quant à l'argument de la péréquation, en vertu duquel les parcelles coûteusement acquises par une clientèle très solvable devraient maintenir un aménagement à coûts modérés en direction d'une clientèle modeste, il ne résiste pas mieux aux faits : seulement 182 familles déguerpies sont ainsi réinstallées après que l'ACI ait prélevé sur le terrain 63 autres parcelles qu'elle a vendues à prix élevé. La « répliquabilité » de l'exemple n'est guère assurée et les opérations commerciales restent bel et bien concentrées sur une clientèle triée. L'opération a finalement légitimé le détournement d'une partie d'une zone

8. Entre 1992 et 1994, les parcelles vendues par l'ACI affichent des prix moyens de 692 000 et 1 189 000 francs CFA pour des surfaces comparables (de l'ordre de 300 m<sup>2</sup>) à celles des lotissements administratifs. Parmi ceux-ci, la dernière opération d'envergure des années 1990 a fait monter les coûts d'attribution (taxe d'édilité forfaitaire et frais de viabilisation) à plus de 350 000 francs CFA.

9. Les 0,2 % restants sont le fait des Ordres des architectes et des géomètres, de l'Association des consommateurs du Mali, des professionnels du bâtiment et de la Chambre de commerce.

10. Le Haut Conseil des Maliens de l'Extérieur plaide ainsi pour que des quotas spéciaux de lots soient réservés aux émigrés de la diaspora internationale ; les équipes municipales se montrent sensibles aux « déshérités » des quartiers populaires ; de grosses sections syndicales apparaissent enfin promptement, depuis la Conférence nationale de 1991, à agiter la bannière des « sans abris » – comprendre des locataires – pour réclamer des faveurs corporatistes (Bertrand, 1995, 1998/A, 1999).

de recasement au profit d'acheteurs non démunis, quand de telles pratiques menées ailleurs sous les hospices municipaux suscitent davantage de remous politiques. Lancée en 1993, la campagne de réhabilitation des quartiers irréguliers de Bamako ne débouche ainsi que sur un seul accord de coopération entre le district et l'ACI<sup>11</sup>, et les rapports difficiles entre l'Agence et les communes de la capitale sont plus fréquents. Au total, les riches n'auront donc payé que pour eux-mêmes pendant les six années durant lesquelles l'ACI s'impose désormais comme le premier fournisseur de terrains à bâtir de la capitale.

Comment mesurer alors la différenciation sociale à l'œuvre « par le haut » de la hiérarchie citadine ? Le classement des clientèles d'élite rend-il plus lisible la dynamique d'ensemble de la société métropolitaine ? La statistique fournie par l'ACI dans les premières années de son fonctionnement apporte quelques précisions en termes de « catégorie socio-professionnelle ». Mais elle cède assez vite le pas à l'analyse des seuls résultats financiers des ventes et ne permet guère de croiser la clientèle par sexe ou par activité avec d'autres variables du marché. Pour affiner la mesure, il nous a donc fallu isoler ces propriétaires directement à partir des registres d'immatriculation des titres fonciers définitifs, relever leurs caractéristiques et celles des terrains acquis, selon un sondage au tiers ou une analyse exhaustive. Deux corpus sont ainsi successivement traités.

Le premier fait état de la clientèle constituée entre 1992 et 1994 dans les deux premières opérations commerciales de l'ACI au sud de Bamako. L'Agence intervient alors dans le cadre d'une gestion foncière partagée avec le district qui délivre de son côté des lettres d'attribution par milliers dans le même secteur géographique. Les prix moyens au m<sup>2</sup> des titres issus des enchères se hiérarchisent déjà entre 1 238 francs CFA et 1 864 francs CFA, preuve pour l'Agence qu'une rente foncière s'organise ainsi dans les deux secteurs sur des critères d'accessibilité, d'environnement géographique (abords du fleuve Niger), et selon le degré d'aménagement des terrains.

Mais, loin de la rationalisation nouvelle du marché, l'examen de la clientèle rappelle au contraire une concurrence ancienne dans l'histoire de la société et de l'État au Mali, et ce depuis la première République. Base sociale à la fois promue et sacrifiée par les régimes de parti unique puis pluraliste, le groupe des fonctionnaires se détache avec 35 % des achats (essentiellement des cadres moyens et de rang A<sup>12</sup>). Par ailleurs, la catégorie du commerce se distingue avec 13 % des parcelles. Somme toute, ces deux pôles du travail urbain reproduisent une donne que d'autres segments fonciers, moins prohibitifs, ont déjà bien éprouvée : attributions domaniales dans la capitale,

marchés fonciers de villes plus modestes du Mali. Par-delà des pratiques rentières que les deux groupes ont rodé non sans connivence, les intérêts des « indépendants » et ceux des salariés divergent bien de manière récurrente dans l'histoire politique du Mali moderne (Amselle et Grégoire, 1987), même s'ils masquent mal l'hétérogénéité considérable de tels agrégats statistiques.

La percée des cadres salariés n'est cependant pas redevable de leurs seuls revenus professionnels. Ce sont bien des épargnes constituées dans les « activités parallèles », les « occasions » informelles et les rentes provenant de quelque spéculation commerciale qui brouillent en premier lieu la pertinence d'une catégorisation économique aussi grossière de la clientèle. Côté « indépendants », on hérite à l'inverse de réels habitus : les accointances à l'égard du pouvoir d'État, ou les défaveurs de sa part, ont une responsabilité importante dans la place de choix que cette élite de commerçants et d'entrepreneurs occupe à la tête du contrôle foncier. Les réseaux privés n'apparaissent pas moins liés que les corporations de fonctionnaires aux mécanismes politiques de satisfaction des ambitions patrimoniales.

À bien des égards, pourtant, le marché des nouveaux lots immatriculés s'est bel et bien clarifié. En premier lieu, il ne fourmille pas ici, comme c'est le cas parmi les bénéficiaires de lettres d'attribution, d'acquéreurs mentionnés « sous couvert » d'un représentant. Dans le segment des lotissements domaniaux, les caractéristiques de ces « couvertures », prête-noms ou acquéreurs masqués, ne sont pas plus lisibles que celles de leurs mandataires réels ou supposés. En second lieu, les femmes qui acquièrent des terrains auprès de l'ACI le font en main propre, et ne masquent plus d'éventuels cumulards. Du fait des encouragements ici donnés aux cumuls de parcelles (surtout lorsqu'elles sont petites et contiguës), les investisseurs n'éprouvent plus le besoin de dissimuler leurs achats sous le nom d'épouses, dont la mention de « ménagères » témoignerait ailleurs à elle seule d'une faible autonomie économique. Il s'agit bien alors de propriétaires incontestées. Leurs initiatives foncières s'individualisent et contribuent à la gestation d'une modernité bamakoise.

Mais par-delà ces marqueurs de transparence, le segment commercial de l'ACI n'échappe pas, déjà, aux négociations particulières et à de réels effets de brouillage. Le poids des cadres moyens et supérieurs relève ainsi en bonne partie de montages collectifs : de grandes entreprises du Mali, mixtes ou d'État, négocient en effet directement ou par banques interposées pour garantir sur leurs bénéfices financiers des lots en série à leurs employés bamakois<sup>13</sup>. Dans l'attente d'une Banque de l'Habitat, des pressions syndicales président donc au rapide gonflement du groupe salarié ; l'existence de fonds sociaux d'entreprise explique également, mieux que les grilles salariales, la présence de techniciens aux côtés des plus hauts cadres.

11. Il ne s'agit d'ailleurs, pour le quartier de Banconi, que d'une petite zone de recasement dans un véritable front de paupérisation urbaine qui en compte de plus grandes.

12. Dans le même temps les enseignants sont marginalisés avec seulement 4 % des acquisitions.

13. Il s'agit notamment des deux entreprises de la filière coton (CMDT et Huicoma), des secteurs des télécommunications (Sotelma), de l'énergie (EDM), de la sécurité sociale (INPS), de l'industrie chimique (SMPC) et de quelques banques de la place.

La clientèle féminine, qui apparaît pourtant avec un bloc record de 17 % des acquisitions, apporte également son lot d'incertitudes sur les bases économiques de la propriété. L'effet de groupe révèle certes des comportements d'achats innovants, notamment chez les immigrées de France<sup>14</sup>. Mais il se révèle aussi vite traversé de multiples lignes de clivage. Ni logique d'ensemble ni cohérence identitaire ne président ici à la mobilisation d'une épargne et à la formulation de projets patrimoniaux. La clientèle est bien segmentée, sans pour autant que ses caractéristiques économiques ne l'assimilent aux mêmes positions de la clientèle masculine.

Enfin, le groupe des migrants internationaux<sup>15</sup> brouille de même l'interprétation locale de la richesse. C'est ici une mobilité lointaine qui apparaît comme le principal déterminant de l'investissement bamakois, et qui donne une cohésion apparente – mais temporaire : le temps incertain de la migration – aux acheteurs à distance. Le profil est ici : comment rivaliser avec les commerçants au pays, qui apparaissent de longue date au « au top » des placements fonciers. Par le différentiel de revenus qu'elle souligne à l'échelle mondiale, la distance géographique donne finalement du crédit à l'ancrage financier local.

Le second corpus que nous avons analysé correspond à une sélection renforcée de la clientèle ACI depuis 1995, dans l'opération commerciale que l'on appelle ACI 2000. La moyenne des prix de vente au m<sup>2</sup> se monte désormais à 11 578 francs CFA. L'inflation par rapport à la période précédente est due pour partie à la dévaluation de janvier 1994, pour partie à l'excellente situation du lotissement près du centre commercial de Bamako. Les lots sont en effet mobilisés sur une réserve de plus de 500 hectares, l'ancien domaine aéroportuaire de Bamako-Hamdallaye, convoité depuis deux décennies<sup>16</sup>. Les ventes se déroulent dans une conjoncture où se sont durcis les rapports entre l'Agence et d'autres acteurs de la gestion urbaine, les municipalités en premier lieu, surtout depuis que l'ACI a concrétisé son ambition à commercialiser seule les derniers domaines disponibles de la capitale et à étendre même ses projets au-delà des limites du district. Ces activités sont de plus politiquement soutenues par une influente tutelle ministérielle (Finances), dans un moment où l'urbanisme est placé en tête des priorités nationales (démarrage du Projet urbain « Décentralisation et infrastructures », conférence internationale Habitat II).

La nouvelle clientèle des ventes aux enchères n'en apparaît alors que plus concentrée, mais selon des contours sociologiques qui ont leur part d'ambiguïté : 55 % des achats relèvent de trois « figures » citadines qu'il est difficile

14. Ces achats portent sur des parcelles certes minoritaires, mais en moyenne plus coûteuses au m<sup>2</sup> et plus cumulées que celles des hommes des mêmes catégories géographiques (Bertrand, 1999).

15. 19 % des acheteurs ne résident pas au Mali tout en étant de nationalité malienne.

16. Depuis la libération de cette zone de servitude au début des années 1970, l'aéroport international de Bamako est situé à Sénou, au sud du district.

de cerner de manière univoque. Le premier groupe d'acheteurs s'identifie *a priori* sur des bases corporatives. Il s'agit des commerçants qui concentrent désormais un tiers des parcelles nouvellement vendues. Mais l'ensemble perd sa cohérence dès lors que l'activité est croisée à l'adresse des propriétaires, et que ressortent des filières géographiques différenciées de mobilisation de l'épargne (Bamako et l'Afrique noire). Parmi les expatriés, beaucoup connaissent d'ailleurs des parcours en perte de vitesse ou sont victimes de mauvaises conjonctures, surtout en Afrique centrale, ce qui les conduit à quelques pressions collectives et à des plaidoyers de groupe par l'intermédiaire du Haut Conseil des Maliens de l'Extérieur. Quant à leurs compatriotes de la capitale malienne, ils investissent dans le segment ACI en vertu de calculs beaucoup plus individualisés, et parfois avec des cumuls de lots considérables. Avec 14 % des acquisitions, les femmes continuent de contribuer de manière importante à la clientèle ACI. Mais elles présentent désormais une proportion inédite de célibataires (plus du tiers des acheteuses). Il ne s'agit pas ici de jeunes filles prête-noms de leurs pères<sup>17</sup>, mais bien de propriétaires de plein droit. Nombre d'entre elles sont élèves ou secrétaires, et il est clair que leur niveau d'épargne ne permettrait pas à des hommes de même position économique d'accéder au marché ACI. Le critère déterminant de l'appropriation est ici une « logique de genre » et la modernité des comportements d'achat dispute la part belle à une tendance plus ancienne à la monétarisation des rapports amoureux. Au sein de la bourgeoisie citadine, en particulier, les promesses de mariage ont déjà éprouvé la formule des « quatre V » (villa, voiture, virement, verger) depuis les années 1970. L'offre foncière ne fait que l'actualiser aujourd'hui, avec l'idée qu'une « parcelle ACI » donne le meilleur crédit à une dot. Cette détermination du sexe se fragmente pourtant dès lors que l'on prend également en considération les adresses des acheteuses. Elles se partagent entre Bamako, où l'hypothèse précédente joue pleinement, et la France (secondairement les États-Unis) d'où les femmes se présentent comme des salariées de niveau modeste. Dans ce cas, les investisseuses à distance continuent de se distinguer des hommes avec des achats particulièrement coûteux et individualisés, qu'elles doivent à leur propre épargne. Elles se désolidarisent en même temps des autres Maliennes expatriées en Afrique noire, qui ne pointent guère dans le marché ACI.

17. Elles ne l'ont d'ailleurs jamais été dans le segment domanial où le recours à des « couvertures » concerne surtout les épouses et les fils des attributaires. Il est vrai que, depuis 1995, bon nombre d'acheteurs de parcelles ACI 2000 sont mentionnés avec la précision « s/c de... » après leur nom. Il s'agit surtout de commerçants qui cherchent à anticiper sur la transmission de leurs patrimoines et à épargner à leurs héritiers de lourds droits de succession, ou bien à se « dédouaner » en cas de créances non liquidées. Mais s'il est vrai qu'un titre foncier ainsi confié à un proche ne risquera ni d'être hypothéqué, ni d'être repris par décision de justice, les jeunes filles restent discrètes dans ce type d'ajustement de la propriété, au profit de leurs frères.



Le dernier groupe (8 % des lots vendus) relève également plus d'une filière géographique d'expatriation que d'une logique d'ancrage économique local : à la faveur de la dévaluation de 1994, la figure « ouvrier en région parisienne » s'impose comme une clientèle désormais rodée de l'ACI, en tête des achats depuis l'étranger. Mais il s'agit là de faux salariés. Seul le différentiel de revenus entre France et Mali, non une quelconque identité ouvrière, fait de ces mal lotis des usines et des logements franciliens les « richards » du Bamako bien loti.

Au total, le segment ACI souligne l'incertitude des grilles d'analyse de la dynamique sociale métropolitaine. À bien des égards, l'élite se démarque, les écarts se creusent avec la masse des citoyens, les pratiques de cumul étalonnent la clientèle, les contours du « haut » s'affichent au travers de figures du « gros bonnet », que les causeries dans les quartiers et les caricatures de la presse ne manquent pas d'évoquer. La hiérarchisation des prix au m<sup>2</sup> et l'individualisation des achats, même imparfaites, contribuent à rendre la clientèle plus lisible, quand bien même les comportements d'usage des futurs patrimoines résidentiels resteront soumis aux logiques familiales.

À d'autres égards, cependant, les acquéreurs ne se stratifient pas de manière univoque ni sur des critères étanches. Plusieurs logiques s'entrecroisent ; cumuler des ressources sociales de nature différente s'avère souvent plus payant qu'une détermination unique. Les positions migratoires et de sexe interfèrent largement avec une identification des clients en termes de groupes professionnels. Mais aucune de ces variables n'apparaît elle-même pleinement cohérente dans ses effets sur le marché ACI. Plus généralement, l'élite citadine fonde ses investissements fonciers sur un mélange d'héritages politiques et d'effets de génération, sans que les connivences nées de cet ancrage au sol n'aient contribué à une quelconque logique de classe. Si la clientèle « haut de gamme » donne lieu à une réelle figuration sociale, au travers de laquelle elle apparaît tour à tour ironisée ou jalouée, cet écho des opinions citadines ne tient pas lieu de clarification statistique ni ne permet de classer l'ensemble des propriétaires sur la seule base des revenus que dégagent leurs qualités professionnelles.

### **Recompositions dans la ville irrégulière, ou : « les pauvres payent une seconde fois »**

Les transformations à l'œuvre dans la ville des plus démunis sont également accompagnées d'incertitudes sociologiques : les choses changent sans changer.

Le programme « Sauvons notre quartier » projeté en effet, à partir de 1993, d'endiguer l'urbanisation spontanée de la capitale malienne. Son ampleur se manifeste dans le choix de doter 25 quartiers non lotis de la capi-

tales de plans de réhabilitation (trame viaire et équipements de base). Des équipes de concertation et de suivi local se mettent en place, impliquant, outre les élus municipaux, les populations concernées, les représentants des communautés, les anciens et les futurs « déguerpis » à recaser sur les zones prévues à cet effet. Sans revenir sur la chronique politique de ce programme (Bertrand, 1995 et 1998/A), rappelons les liens qui existent entre les intentions – « la prise en charge des populations de base par elles-mêmes » –, les pratiques souvent biaisées auxquelles elles donnent lieu sur le terrain et l'internationalisation croissante des normes de gestion urbaine en Afrique. Assurément l'argument de la « bonne gouvernance » est en toile de fond des politiques de restructuration urbaine dans la dernière décennie. À défaut de fluidifier le mouvement des capitaux urbains, il conduit à promouvoir « l'implication de la société civile » dans les quartiers paupérisés, une gestion décentralisée de la capitale malienne et le slogan passe-partout du « local ». Pour peu que la reprise en main de la ville « anarchique » soit assortie d'un recouvrement minimal des coûts, pour peu qu'une réelle fiscalisation du plus grand nombre offre ses gages d'intégration sociale<sup>18</sup>, et l'urbanisation « spontanée » perd ses stigmates et se trouve légitimée. À Bamako comme ailleurs, la globalisation des vertus politiques et économiques prêtées « au local » s'impose comme un nouveau cadre de régulation urbaine.

Sur le terrain, les ambitions se sont pourtant réduites au profit d'une surenchère de chicanes politiques et de détournements clientélistes. Plus que vers une profonde restructuration de la trame irrégulière, on s'achemine vers de réels compromis en faveur de coûts minimisés de casse et d'une programmation sommaire d'équipements. Les soutiens de la coopération décentralisée, les initiatives communautaires et les bonnes volontés se mettent en place au coup par coup, sur un mode fragmenté, en deçà de la participation sociale et financière escomptée. Le rôle de coordination des services de l'urbanisme et des communes débouche sur une succession chaotique d'opérations de sécurisation foncière, dans lesquelles le bâti et l'environnement urbains ne sont pas significativement réhabilités. Une faible minorité des habitants s'acquittant effectivement des frais de régularisation de leurs parcelles, dès lors qu'ils ne sont plus menacés de casse, on peut dire que « Sauvons notre quartier » sécurise en fait plus les territoires que les ménages et leurs patrimoines. Enfin, l'opération n'a pas endigué l'urbanisation irrégulière qui se maintient dans de nombreux interstices du district ou se reproduit au-delà des limites administratives de Bamako.

Qui sont alors les bénéficiaires de cette politique foncière « par le bas » ? Les « recasés », qui se sont réinstallés sur une partie des zones prévues à cet effet à l'issue de déguerpissements, et les quelques « régularisés sur place »,

18. Acquiescement des frais requis pour le bornage des terrains et pour l'établissement de permis d'habiter, cotisations en travail et en espèces pour la mise en œuvre des équipements de base, encouragements aux centres de santé communautaires et aux écoles privées.

qui se sont acquittés de leurs obligations domaniales <sup>19</sup>, en ressortent-ils mieux identifiés et stratifiés que la clientèle de l'ACI ?

Notons d'abord que la reconnaissance des populations irrégulières n'est plus tributaire des seuls jeux d'influences personnelles dans les coulisses du parti unique. Le programme « Sauvons notre quartier » a bel et bien changé le mode de régulation des rapports entre la « société civile » bamakoïse et le pouvoir central, mais cela sur le terreau de transactions politiques plus anciennes. Celles-ci ont pesé sur la manière dont les opérations de restructuration urbaine ont été montées. La ville non lotie a ainsi orchestré un regain de pressions territoriales : aux maires l'argument du « c'est sur ma circonscription donc c'est réservé à mes seuls administrés » ; aux collectifs populaires, plus ou moins organisés, l'argument du « nous sommes là depuis trop longtemps donc c'est chez nous » ; aux villages péri-urbains celui du « nos terres n'iront pas à des étrangers sans que nous n'en tirions notre bénéfice » ; aux locataires enfin, déboutés des précédentes attributions domaniales, l'argument qu'« il faut régler le problème des « sans abris » du district dans son ensemble ».

Lors des élections législatives et communales de 1997 et 1998, le blocage des opérations de régularisation fait rebondir les argumentaires en tous genres et explique pourquoi bien des candidats « indépendants » se démarquent des listes officielles des partis dans la capitale. La question foncière participe de la recomposition du jeu politique sur des bases scissipares. Elle justifie des alliances sur mesure, mais aussi le durcissement de ton de certains « clans » aussi bien dans l'opposition ralliée au débat électoral que dans le parti majoritaire. Au total, la catégorie « du local » – a fortiori son contenu social – n'apparaît ni clarifiée ni finalement redevable des « bonnes pratiques » de la transparence. Le marché de la régularisation la fait plutôt ressortir comme une nébuleuse d'enjeux à géométrie variable, dans laquelle les revendications se fondent sur la surenchère et les appartenances s'expriment en bras de fer. Le district déplore l'héritage du centralisme bureaucratique et réglementaire ; les communes entrent en concurrence entre elles tout en étant à cran contre le gouvernement du district ; les quartiers critiquent les « magouilles » municipales ; certains collectifs de voisinage frondeurs apparaissent en butte à d'autres... : le local se révèle bien fractal, et comme une manipulation vouée à faire rebondir des rapports de force non réglés. Assurément les territoires de base ne sont pas bornés de manière simple et ne justifient pas une identité univoque de quartier dans la fabrique sociale de la ville.

19. Bien souvent l'obtention du document de régularisation signale des propriétaires à l'affût d'un acheteur pour leurs parcelles enfin sécurisées. C'est d'ailleurs celui-ci qui s'acquitte de fait des frais domaniaux requis sur la parcelle en incorporant le coût de la régularisation dans le prix d'achat. Loin de stabiliser la propriété populaire, la sécurisation foncière pourrait au contraire fluidifier le marché des reventes entre particuliers, sans que l'identité des occupants réels soit mieux recensée.

Les réactions des ménages concernés par la régularisation l'illustrent en deuxième lieu. Le programme est parfois accueilli comme un soulagement, ailleurs il est perçu comme l'obligation faite aux démunis de « payer une seconde fois ». Les transactions officieuses, qui ont conduit les irréguliers à s'installer en masse depuis les années 1970, n'auront pas suffi à les « asseoir » en ville <sup>20</sup>. Les prix négociés auprès de chefs de terre, puis de chefs de quartier improvisés revendeurs de parcelles, et enfin auprès de simples rabatteurs de clients, ont certes connu une inflation sur deux décennies tout en se situant en retrait des coûts de la ville régulière. Mais ils n'auront pas pleinement consacré l'existence d'une offre et d'une demande de terrains non lotis. Ailleurs de surcroît, la régularisation des uns entraîne le déguerpissement des autres et de nouvelles vagues de frustrations, notamment sur les zones de recasement où se sont installées plusieurs strates d'irréguliers. Certaines revendications sont légitimes, d'autres protestations ne le sont pas, en vertu d'un critère d'ancienneté (durée d'installation) qui donne ici la prime à l'ancrage géographique et dessert la mobilité. La catégorie des irréguliers vole ainsi en éclats et laisse place à un véritable catalogue d'épithètes : recasables « omis » contre « entêtés » déguerpissables, clients « pressés » versus agitateurs « réfractaires ». Tout ce petit lexique re-figure la citadinité « d'en bas », mais s'inscrit dans un registre moral bien plus qu'économique. Déshérités et nantis, sans abris et spéculateurs, renvoient plus aux manipulations identitaires et au travail de légitimation « du local » qu'à une claire statistique des niveaux d'épargne.

On peut enfin s'en convaincre à l'analyse des lettres d'attribution qui ont été délivrées à l'issue des premières opérations de régularisation foncière <sup>21</sup> : les bénéficiaires du programme « Sauvons notre quartier » se démarquent des attributaires habituels du district dans un véritable marais sociologique. À première vue pourtant, le classement de leurs activités rappelle le marché ACI : les « ménagères » ont une présence record de 19 % des noms, ce qui est bien plus que leur poids dans les lotissements domaniaux classiques. Il ne s'agit plus ici de « couvertures », ni d'investisseuses avisées. Fùssent-ils sécurisés, les quartiers concernés maintiennent de fortes proportions de ménages déstructurés ayant des femmes isolées ou des veuves à leur tête. Il est difficile alors de supputer sur l'origine de l'épargne foncière mobilisée à cette occasion.

Les commerçants (13 % des parcelles sécurisées), et plus généralement les actifs indépendants (64 %), ont également un poids supérieur à celui qu'ils présentent par ailleurs comme clientèle des lotissements administratifs.

20. Par opposition à l'image du citadin « accroupi » (*sonsoro*), le terme *sigi* (asseoir) exprime en bambara la durée de l'insertion locale et, implicitement, le capital social lié à cet ancrage résidentiel.

21. Centre des domaines du district : 1 353 cas dépouillés entre 1994 et 1996.

Mais il ne s'agit pas ici des négociants de l'import-export ni de boutiquiers ayant pignon sur rue : c'est l'informel des étalagistes, des vendeurs spécialisés et des marchands de tous bords qui exprime ici sa diversité, avec une complexité qui se confine mal dans la nomenclature des qualifications et des professions. Également nombreux dans la ville irrégulière (11 % des parcelles sécurisées), les chauffeurs le montrent bien puisque leur pratique du métier est tantôt salariée, tantôt indépendante, tantôt les deux à la fois, et surtout quand l'embauche est pour eux plus occasionnelle que durable.

### Conclusion : de la re-composition sociale

Au total, les différents segments fonciers analysés dans la conjoncture récente valorisent, selon des proportions variables, deux schémas d'intégration citadine : d'une part la mobilité géographique, en particulier internationale, d'autre part la mobilisation territoriale locale. Dans un cas comme dans l'autre le critère économique de la position sociale ne joue pas sans éléments de représentation identitaire ni sans un travail de légitimation politique. Actifs du commerce échelonnés entre les ressources de l'informel et les fortunes des gorobinèw (« gros bonnets »), entre les ancrés et les expatriés, logique de genre fractionnée entre des prête-noms, des femmes chefs de ménage et de véritables rentières, « Maliens de l'extérieur » aux capacités d'épargne graduées de l'Afrique noire aux horizons new-yorkais : l'inventaire des clientèles du « haut » et du « bas » du marché foncier bamakois, qui nous sert ici d'indicateur parmi d'autres, offre au chercheur de multiples occasions de douter de ses grilles d'analyse. Il le pousse en même temps à en affiner les catégories au regard de la temporalité composite qui sous-tend la fabrique métropolitaine par-delà les derniers slogans de la mondialisation. Du devenir de l'agglomération aux chroniques locales de la réhabilitation, remettre l'argument du territoire en perspective des durées de l'insertion citadine, en perspective des distances géographiques que prennent les propriétaires avec leurs patrimoines, et en perspective des champs de pouvoir, familiaux, corporatistes ou politiques, que les transactions foncières mobilisent, tels sont bien des défis posés à la statistique urbaine, et plus généralement à l'identification des dynamiques citadines.

Au plan théorique, plus généralement, comment interpréter alors une « re-composition » aux critères si souvent fragiles ? Poser la question conduit à formuler de nouvelles interrogations :

- 1 - Un changement vers quoi, vers quel état global et quelle partition interne ?
- 2 - Pour en revenir à la question de la durée et des échelles de temps de cette gestation citadine, que l'on suggérerait en début de texte dans une comparaison avec l'Amérique latine, une recomposition qui ressortit à quelle

temporalité ? Selon quelle épaisseur chronologique ? Moment critique appelé à être rapidement dépassé, ou innovations de plus longue haleine ?

La situation bamakoise suggère trois modèles d'interprétation de ce temps de la re-composition sociale, mais l'on se gardera bien de trancher pour l'un ou l'autre.

Le premier est celui, linéaire, du passage – transition ou rupture – d'une configuration sociale à une autre, plus ou moins polarisée. À bien des égards on trouve dans les changements fonciers observés des arguments qui vont dans ce sens : certains comportements innovants auront des effets durables (cumuls désormais officiels de terrains résidentiels, clientélisme municipal relayant le clientélisme du parti unique, percée des femmes propriétaires) ; le marché glisse vers des groupes investisseurs ; les sélections augmentent sur des critères financiers.

Un second modèle correspond à une manière plus versatile d'envisager les changements sociaux, selon de véritables revers de balancier. Ici la statistique valse entre des poussées fulgurantes et des déclassements tout aussi brutaux. C'est ce que montrent les variations qui concernent la place des fonctionnaires et du salariat d'entreprise dans les différents segments du marché foncier, ou encore les conjonctures non moins réversibles qui affectent l'aventure internationale des migrants maliens en Afrique et dans les pays du Nord. Plus largement, ce sont aussi les interprétations qui valent entre des effets de mode (ceux de l'expertise mondiale notamment) et des paradigmes qui ne sont validés que pour une durée limitée. Les catégories employées, au premier rang desquelles « le local », apparaissent alors cycliques, tantôt porteuses de refoulement, tantôt mises en vitrine des modèles gestionnaires ou scientifiques. Un recul historique minimal sur les villes donne alors plus le « tournis intellectuel » qu'il ne nous conforte dans quelque certitude structuraliste. J'ai tenté ailleurs de donner des exemples plus généraux de cet « emballement », à cycles décennaux, dans lequel les chercheurs participent autant que les experts à une sorte de surenchère interprétative (Bertrand, 1999) : la ville tour à tour cancéreuse et vivifiante ; l'urbanisation entre des processus acculturants et des identités métisses, des phénomènes d'exclusion et des mécanismes de digestion, de nouveaux filets sociaux et des « ascenseurs en panne », un travail sans cesse éprouvé de socialisation et des schémas d'individualisation ; la pauvreté abordée successivement comme une nécessité économique, comme une pathologie sociale et comme un acteur décisif de la participation démocratique. On n'en finit pas de compter les alternatives formulées à un rythme soutenu à tel ou tel canevas de lecture des changements urbains. Tant dans ses perspectives théoriques que dans l'aide à la décision, la recherche se montre parfois dissonante face au « marché du développement » ; concepts et modèles y font parfois les grands écarts ce qui ne la rend pas toujours crédible pour d'éventuels bailleurs de fonds, et ce qui sème le doute sur les fondements de ses hypothèses.



Le dernier modèle, enfin, est celui de la pluralité. De nouveau l'analyse des changements fonciers montre que des processus différents concourent en même temps aux configurations d'ensemble. C'est encore le cas de la place des femmes, dont la figuration multiple confère à l'analyse une nécessité typologique accrue. Il en va de même des réseaux du commerce qui font cohabiter des profils différents. La recomposition sociale s'inscrit ici est dans une modernité hybride et composite. Ses enjeux scientifiques portent sur l'articulation des segments du changement. D'un côté l'accès au sol devient en quelque sorte plus « technologique » : les procédures d'immatriculation et les pratiques de mise en gage hypothécaire qui les accompagnent se diffusent ; le devenir de la ville irrégulière est soumis au montage technico-financier de schémas de réhabilitation ; d'un autre côté les lubrifiants du marché s'appuient sur un terreau politique et social pré-capitaliste encore fertile. Assurément la donne foncière rejoint les conclusions que d'autres analystes concrets de la recomposition citadine – modes thérapeutiques, marché scolaire, structures familiales – apportent en termes de pluralité des offres, des demandes, et des types d'arbitrage.

De cet inventaire des grilles d'analyse, retenons qu'une question réflexive est bel et bien posée à la recherche sur les villes dans le mouvement de la mondialisation. L'incertitude méthodologique que l'on peut rencontrer dans telle ou telle situation de mesure n'est pas sans implication théorique plus générale. De la description à l'interprétation, les difficultés que vivent les citoyens et nos partis pris de comparer des situations variées ne peuvent que déstabiliser le statut cognitif des variables employées. Loin de viser à valider cependant un certain déconstructivisme que l'on sent monter des dérives post-modernes, et loin de remettre en cause toute démarche d'objectivation scientifique, la question devrait nous inciter sans doute à contextualiser plus en finesse la dialectique du local et du global.

## Références

- AMSELLE J.-L., GRÉGOIRE E. (1987), « Complicités et conflits entre bourgeoisies d'État et bourgeoisies d'affaire au Mali et au Niger », in *L'État contemporain en Afrique*, Paris, L'Harmattan, pp. 23-47.
- BERTRAND M. (1994), *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoines*. Paris, Karthala-Orstom.
- BERTRAND M. (1995), « Bamako, d'une république à l'autre », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 66, pp. 40-51.
- BERTRAND M. (1998/A), « Marchés fonciers en transition : le cas de Bamako (Mali) », *Annales de Géographie*, n° 602, pp. 381-409.

BERTRAND M. (1998/B), « Villes africaines, modernités en questions », *Revue Tiers Monde*, tome XXXIX, n° 156, pp. 885-904.

BERTRAND M. (1999), « Émigrés internationaux maliens face aux marchés fonciers bamakois : connivences et concurrences », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 15, n° 3, pp. 63-83.

MORIN R., MARCOUX R., GINGRAS L. et OUÉDRAOGO D. (1996), « Habiter à Bamako : conditions de logement et réponses des ménages dans une ville sahélienne », *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 40, n° 109, pp. 5-28.

OUÉDRAOGO D. ET PICHÉ V. (1995), *L'insertion urbaine à Bamako*, Paris, Karthala, 206 p.

RÉPUBLIQUE DU MALI, BANQUE MONDIALE (mai 1996), *Troisième projet urbain du Mali. Décentralisation et infrastructures ; Rapport final provisoire. Étude de faisabilité*, Paris, Groupe Huit, Bati, Bceom, Setco, Socetec, Urbatec, 2 vol., 262 p. et annexes, cartographie.

Bertrand Monique (2003)

Mondialisation, marché foncier et dynamique sociale à  
Bamako, Mali

In : Osmont A. (dir.), Goldblum C. (dir.) Villes et citadins dans  
la mondialisation

Paris (FRA) ; Paris : Karthala ; GEMDEV, 151-167. (Hommes et  
Sociétés)

ISBN 2-84586-387-X