

Modes d'habiter en ville ou la course au *chez soi* à Cotonou¹

Acheter, louer, occuper ou être hébergé. Ces quatre catégories renvoient à des modes de vivre en ville et à des trajectoires résidentielles différentes. En observant depuis 2010 et, auparavant, entre 2002 et 2005, de manière transversale, les stratégies de l'habiter en milieu urbain en Afrique de l'Ouest, je suis convaincue qu'en passant d'une capitale à l'autre, de fortes similitudes existent entre les réponses des habitants à la spéculation foncière et à la pression démographique dont ils font l'objet. Ces alternatives habitantes réactivent le débat sur l'efficacité des politiques urbaines en matière de logement dans ces villes. Ceci étant dit, c'est à Cotonou, au Bénin, que j'ai observé et tenté de décrire les dynamiques en cours. Ainsi, la validité de ces propos ne saurait être généralisée aux autres pays.

Deux considérations préalables me semblent fondamentales :

La première est que la majorité des citadins entre dans la catégorie des locataires à vie ou pour une longue période. Cette phase est considérée par tout le monde comme provisoire mais la « classe populaire » n'a, en réalité, aucune chance de sortir de cette situation. Dans la grande ville, au centre-ville comme en périphérie, le statut des pauvres rarement se transforme. Certains, les plus entreprenants, se limiteront à survivre, malgré la multiplication d'activités (taxi-moto la nuit et plombiers, électriciens, mécaniciens plutôt qu'ouvriers...la journée).

La deuxième est que le gouvernement avec l'appui des institutions internationales, au contraire, a depuis toujours, orienté les « aides au développement » vers la « classe moyenne », la couche solvable de la population, bien qu'elle soit nommée dans le discours officiel « classe populaire ». Les nombreux programmes qui ont promu la production de logements dits sociaux et qui se voulaient très largement accessibles et, tout particulièrement, aux plus marginaux, étaient de fait réservés à ceux qui pouvaient justifier d'un travail salarié et de revenus fixes : *in fine*, ils excluaient les « pauvres ».

Depuis la fin du XXe siècle, vivre en ville est l'un des traits caractéristiques des habitants de la Planète et l'Afrique ne fait pas exception. Cependant l'espace urbain présente des variantes qui sont fonction de nombreux facteurs qui influencent, à leur tour, les modalités d'appropriation de celui-ci. L'habiter se définit, avant tout, dans la relation que l'individu, seul ou en groupe, instaure entre son espace privé et ce qui l'entoure, l'espace dit public, et dans la possibilité de bénéficier des services qu'offre la ville, ou de les revendiquer lorsqu'ils n'existent pas ou ne sont pas accessibles. En général, le sentiment d'appartenance est généré chez l'individu par le statut de citoyen qui le rend libre, indépendamment du fait qu'il soit propriétaire, locataire ou simple occupant. A ce propos, la langue française distingue le *citoyen* du *citadin* et cette distinction est sans doute plus pertinente dans ce contexte qu'ailleurs : le citadin est ici simplement celui qui vit en ville. Et la ville à laquelle on fait référence inclut les extensions périphériques, bien au-delà des limites administratives. L'Etat ayant abandonné depuis longtemps l'idée de maîtriser l'urbanisation, les terrains disponibles sont accaparés par des personnalités politiquement et/ou économiquement influentes qui deviennent promoteurs immobiliers : à Abomey-Calavi comme à Sèmè où se concentrent les principaux enjeux de développement du pays, ce phénomène est plus évident qu'ailleurs.

¹Cet article est une version remaniée d'un texte que j'ai publié en langue italienne et anglaise dans une édition limitée du catalogue (épuisé) de l'exposition *Africa Big : Big Change Big Chance* (La Triennale di Milano, oct.-déc. 2014, Italie).

Acheter un terrain pour construire un *chez soi* ou avoir un *chez* tout court est, à Cotonou, un moyen pour se distinguer de la masse, pour gravir les échelons sociaux. Celui-ci est l'objectif de tout un chacun. Toutefois, il serait erroné de croire que les stratégies de tous les propriétaires sont identiques. En effet, non seulement des différences existent mais aussi sont-elles considérables. Les élites sociales, économiques et politiques peuvent s'installer où elles le souhaitent puisqu'elles ont les moyens d'autofinancer les infrastructures et les services manquants ou défectueux, sans attendre l'intervention de l'Etat pour leur réalisation. Elles choisiront d'investir pour l'essentiel dans des villas ou des appartements, mais aussi dans la construction de locaux commerciaux ou de bureaux. De fait, il n'y a pas de véritable différenciation entre les types proposés pour y habiter et pour y travailler. Il existe plutôt un type d'"appartement-bureau" qui sera ensuite adapté en fonction du véritable usage qu'en fera le locataire. C'est la logique qui semble régir la majorité des nouvelles constructions le long des principaux axes urbains (les boulevards Saint-Michel, du Canada, de l'Europe, Avenue Steinmetz...).

Il y a ceux qui construisent à grande vitesse des chambres à louer à l'intérieur de leur parcelle et partagent la cour avec leurs locataires. Ainsi, le profit est facilement contrôlable. Ensuite, certains, avec la rente générée par la location, arriveront à construire, lentement, une autre maison, loin de la ville, très souvent dans le village d'origine où ils passeront leurs vieux jours, proposant à la location celle où ils ont habité lorsqu'ils étaient en activité.

D'autres préfèrent rester dans la maison familiale, afin de pouvoir investir toute leur épargne dans celle de propriété. Ils ont l'intention de déménager dès qu'une partie sera habitable mais, dans de nombreux cas, le chantier sera bloqué pendant des années, puis, parfois, définitivement abandonné. En effet, ceux qui se lancent dans l'auto-construction font très souvent des estimations erronées des coûts de réalisation. Après avoir économisé sur les matériaux, le chantier s'arrêtera au gros œuvre... ils n'auront plus les moyens de payer les finitions. De manière générale, les habitations des 'petits' propriétaires se dégradent très rapidement et les moyens pour effectuer des réparations manquent. Ils s'accommodent donc de l'ancienne maison familiale en optant pour une extension de celle-ci, afin d'augmenter le nombre de pièces et obtenir un minimum d'autonomie même dans la proximité.

Enfin, il y a ceux qui ne pourront jamais envisager un tel investissement.

La majorité des « pauvres urbains » loue ou tout simplement occupe, sans payer, et ne sortira jamais de cette situation. Les logements « populaires », différents des autres dits « sociaux », vers lesquels cette population s'oriente faute de mieux, parce qu'elle n'a pas le choix, sont *informels* du point de vue du processus de production, *anormaux* au sens du non respect des normes techniques, souvent *illégaux* par rapport au registre cadastral et, plus généralement, par rapport au code de l'urbanisme et aux lois relatives à la construction. Il s'agit d'une production modeste, située dans des vides intra-urbains ou dans des zones périphériques mais relativement bien reliées au centre-ville malgré la distance qui les sépare. Le type le plus diffus est la *cour en location*. Les jeunes travailleurs ou saisonniers, les employés qualifiés ou non, les étrangers, mais aussi les étudiants désireux d'indépendance parce que la maison familiale est sur-occupée et bruyante, en plus d'être trop éloignée du campus universitaire, enfin les couples ou les familles en attendant d'acheter et de construire, les artistes... tous ceux-ci habitent là, par défaut ou par choix. Dans la plupart des cas, la cour en location est vécue comme une nécessité : simple espace commun donnant accès à leur dortoir pour certains, cet espace partagé est aussi, pour d'autres, un lieu de travail et un lieu de socialisation dans le temps libre pour la quasi-totalité. De fait, dans la cour, on échange des services entre voisins. Par solidarité, des compétences sont mises à disposition, des savoir-faire, du temps et de l'espace : on prête la chambre en plus, en cas d'absence d'un membre de la famille pour héberger un parent de passage d'un autre foyer, on prête ou on emprunte de l'argent, on

propose la garde d'enfants...); enfin, on noue des alliances temporaires contre le propriétaire pour réclamer la réparation d'un toit ou d'une canalisation. Ces exemples illustrent quelques unes des dynamiques qui régissent les relations entre voisins partageant la même cour ou habitant la même rue. Des « liens faibles » (les *weakties* de Granovetter) parfois des amitiés plus durables surgissent, ou même des offres de travail. En effet, avant d'embaucher un inconnu, on pense au voisin en détresse. Ce modèle d'habitat est donc capable de proposer des logements pour toutes les poches, à la grande masse urbaine, en particulier à celle qui ne pourrait pas trouver une place ailleurs et qui, de fait, ne pourra jamais construire, malgré les coûts réduits de la main d'œuvre, en assumant en même temps un rôle fondamental dans l'intégration de tous les migrants.

Il n'existe pas de standard minimum pour qu'une chambre, un appartement ou une maison soit mis en location. Selon le budget dont on dispose, le *démarcheur* aura toujours un espace *ad hoc* à proposer correspondant au prix que l'utilisateur est prêt à payer. Avec ou sans services, de l'abri en carton et tôle à l'*entrée-coucher* (parlerait-on ailleurs de studio), jusqu'au 2-3 pièces plus structuré, tout peut être mis en location, en particulier lorsqu'il s'agit d'étrangers à la recherche d'un travail.

La fonction que ces logements avec peu de confort jouent est absolument irremplaçable pour répondre aux besoins variables des individus qui les habitent. Les cours possèdent une grande plasticité, elles se remodelent en permanence pour accueillir des changements rapides qui ne peuvent pas attendre les temporalités des actions étatiques.

La flexibilité de ce type d'offre accompagne le mouvement d'urbanisation des métropoles. A raison, Calame (1996) définissait cette portion « en mouvement » de l'espace urbain comme « matrice essentielle de la ville de demain », qui est déjà celle d'aujourd'hui. Et comme le souligne Tribillon (1988), le problème n'est pas la contradiction entre « légal » et « illégal », du fait que les quartiers chics aussi ont peu de légal. *Illégal* n'est donc pas un adjectif qualificatif neutre, mais un mot d'ordre politique qui a une signification précise : à démolir. Et c'est ainsi que sont classifiées les habitations qui occupent des espaces prisés, dans des quartiers habités par des travailleurs précaires ou qui pratiquent des activités informelles... A Cotonou, la destruction du quartier Placodji, premier noyau urbain de la ville, est prévue depuis des décennies et a été en partie réalisée, mais il n'y a aucune trace du chantier des nouvelles infrastructures et des édifices sur cet emplacement qui devrait accueillir le nouveau pôle commercial et touristique de la capitale économique. Et même le site destiné au projet du *Water Front* avec lequel le gouvernement souhaite offrir une image internationale du Bénin en inscrivant cette ville dans la liste des « villes compétitives », a été occupé comme avant démolition par les habitants. Dans d'autres quartiers, au contraire, situés sur des terrains qui n'ont pas, selon l'Etat, des qualités particulières, l'administration acceptera volontiers de régulariser *a posteriori*, laissant à la charge des habitants l'installation de tous les équipements nécessaires.

L'Etat planifie, quand il ne régularise pas *a posteriori*; il rénove et embellit mais ses actions se limitent à une portion de la grande agglomération urbaine. Parfois, il tente d'étendre son intervention en incluant des zones considérées comme dangereuses, où les services sont absents, et où les fortes densités créent de la promiscuité occasionnant souvent des épidémies. Ces opérations suscitent des désaccords et sont à l'origine de manifestations qui dégénèrent parfois en révoltes. Cette représentation en négatif est donnée non seulement par les « mauvaises conditions objectives » mais aussi par une composition sociale et culturelle qui semble réunir tous les maux (drogue, violence, armes, alcool...), avec la peur persistante que ce monde envahisse l'autre. (Calame 1996)

La classe moyenne souhaite faire partie de la ville légale, mais elle est l'acteur principal dans la production de la ville sous-équipée ou « sous-standard », selon le terme utilisé par Durand-Lasserve (1985), hors-norme. Elle se sert de celle-ci pour s'enrichir, pour arrondir son salaire ou se garantir une rente plus sûre par rapport à la retraite, ou encore comme réserve disponible pour gérer les imprévus. Elle ne produit pas systématiquement du bidonville, ni de l'habitat précaire, mais elle y dépense le moins possible pour en tirer un profit maximum, en spéculant sur la classe la plus pauvre qui n'a pas accès au logement subventionné contrairement à elle qui satisfait les critères de solvabilité requis par les organismes internationaux.

La maison, plus que d'autres biens matériels, est pour tout un chacun la marque du statut social de l'individu qui l'habite et, beaucoup plus encore, qui l'a construite. Hier comme aujourd'hui, elle occupe la première place sur la liste des priorités. En effet, la « carrière résidentielle » (Culturrello, 1992 cité par Bonvalet, Dureau 2000) préoccupe, presque sans exception, tout le monde dès lors qu'il atteint l'âge adulte. Ceci implique des stratégies collectives et individuelles qui, d'un point de vue occidental, échappent à une lecture linéaire. Une vaste littérature a mis pendant longtemps en discussion l'existence même de la ville en Afrique. Les ressemblances avec les villes européennes se reconnaissent uniquement dans les quartiers d'époque coloniale ou qui succèdent immédiatement à cette époque. Le reste c'est un mélange de formes de qualités hétérogènes où l'on perçoit des éléments d'urbanité qui se densifient de manière soudaine, souvent plus prononcée sur certains axes conduisant aux centres névralgiques d'agglomérations de plus en plus polycentriques. C'est l'accessibilité aux services de base qui fait la différence. Pas tant le paysage, encore très largement anti-urbain ou rural malgré les imposants panneaux publicitaires, de téléphonie mobile et internet, de compagnies aériennes qui publicisent des liaisons multiples au monde, qui exposent avec ostentation des connexions à l'économie globale, mais un ensemble de services possibles, si minimes soient-ils, concrétisation d'un idéal, la Modernité, où ne trouvent plus place les modes archaïques du village. Tout citoyen rêve de pouvoir intégrer, un jour, dans son mode de vie, les canons de la Modernité, dont les modèles en s'uniformisant peu à peu ont partiellement changé et se sont multipliés puis, surtout, transférés vers d'autres régions du monde, notamment la Chine, bien que l'Europe soit encore présente.... Bien qu'ils n'aient pas le même pouvoir d'achat, les goûts relatifs pour la consommation des classes populaires ressemblent de plus en plus à ceux de toutes les bourgeoisies et des nouveaux riches de par le monde.

Dans cette ville qui se réinvente chaque jour, localement, avec les ressources à disposition, les apports extérieurs, globaux ou globalisants, sont « déroutés », réélaborés selon des modes originaux. Ici, la 'tropicalisation' n'est pas seulement celle des automobiles d'occasion importées, les *venues* d'Europe, adaptées au climat tropical dont les chauffeurs de taxi parlent sur un ton ironique aux clients à la fois amusés et préoccupés par des branchements improbables, mais elle est aussi celle de tout un système qui organise une panoplie de modes non codifiés (ou codifiés autrement, donc plus difficiles à déchiffrer de l'extérieur) du vivre en ville. Bien que la ville en Afrique se définisse à travers une relation complexe avec les modèles, une histoire parallèle s'écrit, indépendante des acteurs qui fabriquent la ville formelle, visible, de la grande échelle ou hors-échelle. Elle raconte le monde dont on ne parle pas sauf de manière anecdotique, ce monde qui ne remplit pas les premières pages des journaux mais plutôt celles des faits divers pour dénoncer une énième violence... Et dans ce monde les modifications souvent imperceptibles ont un impact plus faible dans le temps court, mais expriment des modes d'habiter qui redessinent la ville dans le temps long, par rapport à une réalité qui est, elle aussi, en mouvement. Le dénominateur commun, à côté de la pauvreté que les médias soulignent comme explication de tout, est le fait que tout citoyen façonne son espace, redéfinit

continuellement les limites entre public et privé en découpant, dans les deux domaines, des espaces « en commun » avec des statuts intermédiaires, flexibles et, pour cette raison même, négociables, nommés et pratiqués de manière différente, évolutifs selon les exigences du moment.

Ainsi, au-delà de certaines niches 'artificielles', composées de quartiers résidentiels de luxe, bastions autosuffisants de l'économie-monde qu'aucune contingence locale n'empêcherait de fonctionner, se trouve non seulement une réserve inépuisable d'innovation, de modes d'habiter et de vivre, mais peut être aussi, une fabrique de la ville africaine de demain.

Saint-Louis, le 11 juin 2017
Monica Coralli

Bibliographie

- C. Bonvalet, F. Dureau, « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », in F. Dureau *et al.*, *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Economica, IRD, 2000.
- P. Calame, « Le logement populaire », in T. Paquot (ed), *Le monde des villes, panorama urbain de la planète*, Bruxelles, Editions Complexe, 1996, pp. 467-480.
- M. Coralli, de Biase A. (eds), *Espaces en commun. Nouvelles formes de penser et d'habiter la ville*, Paris, L'Harmattan, 2009.
- Alain Durand-Lasserve, *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde*, Paris, L'Harmattan, 1986
- A. Durand-Lasserve, G. El Kadi, A. M. Montenegro, J.F. Tribillon, « Paraître et gérer. La résistible ascension des classes moyennes urbaines dans les pays du Tiers Monde », *Revue Tiers Monde*, XXVI, 101, 1985, pp. 41-53.
- M.S. Granovetter, « The Strength of Weak Ties », *American Journal of Sociology*, 78, 6, pp. 1360-1380.
- J.-F. Tribillon, « Logement du peuple par le peuple. Le locatif populaire en Afrique et dans le Tiers Monde : Faits et politiques », *Revue du Tiers Monde*, XXIX, 116, 1988, pp. 1135-1145.