

Villes africaines : une socioanalyse de l'habitat décent en Afrique à l'époque contemporaine.

Isaac ESSAME. Université de Douala. E-mail : iessame2016@gmail.com

Résumé

L'une des préoccupations majeures à laquelle l'Afrique fait face aujourd'hui est le défi de l'urbanisation. Il ne s'agit pas simplement de produire l'habitat, mais de doter les citoyens du continent d'un environnement propice aux logements décents. Dans une telle équation, les exigences d'un cadre de vie adéquat doivent être respectées. D'où la question de recherche suivante : comment peut-on réaliser l'habitat durable et décent en Afrique ? La pertinence de la préoccupation se situe dans son objet. En s'appuyant sur le constructivisme et les théories de l'habitat, l'on comprend mieux la trajectoire de la transformation des villes africaines à partir de l'habitat. Ces aspects théoriques, donnant sens aux entretiens exploratoires croisés, à l'exploitation des documents et à l'observation des faits, rendent compte de ce que l'habitat durable et décent en Afrique participe d'une politique de logement repensée et d'un cadre de vie amélioratif. Ainsi, la nécessité d'une politique de l'habitat repensée conduit à la construction d'un cadre de vie amélioré. Dans un premier temps, il convient d'élaborer des politiques urbaines adéquates. Celles-ci reposent indéniablement sur une conception moderne de l'urbanisation. Dans un second temps, l'aménagement et le réaménagement des sites de logements deviennent une exigence. Ils se traduisent par la construction d'un cadre de vie amélioré.

Mots-clés : Afrique-construction-habitat décent-ville moderne.

Summary

One of the major concerns facing Africa today is the challenge of urbanisation. It is not simply a matter of producing housing, but of providing the continent's citizens with an environment conducive to decent housing. In such an equation, the requirements of an adequate living environment must be met. Hence the research question: How can sustainable and decent housing be achieved in Africa? The relevance of the concern lies in its focus. By relying on constructivism and theories of habitat, we can better understand the trajectory of the transformation of African cities from habitat. These theoretical aspects, which give meaning to the exploratory cross-sectional interviews, the exploitation of documents and the observation of facts, show that sustainable and decent housing in Africa is part of a rethought housing policy and an improved living environment. Thus, the need for a rethought housing policy leads to the construction of an improved living environment. As a first step, adequate urban policies need to be developed. These are undoubtedly based on a modern conception of urbanisation. Secondly, the development and redevelopment of housing sites becomes a requirement. They result in the construction of a setting of life improved.

Keywords: Africa-construction-decent housing-modern city.

Introduction

L'observation rigoureuse des villes africaines témoigne d'un besoin urgent de mutation pour le bien-être des citoyens qui y vivent (BATEL Loïc, 2016). Il ne s'agit pas simplement de produire des habitats, mais de doter les citoyens du continent d'un environnement propice au logement décent (ANTOINE P., 1996). L'environnement de l'habitat en Afrique n'est guère reluisant. L'image qu'il renvoie est celle d'un continent triste et en retard en matière d'urbanisation. L'Afrique noire est particulièrement indexée avec un visage de villes pauvres et bricolées (ROCHER V., 2017). L'existence des normes de construction ne garantit pas la floraison des villes développées sur le continent. Et bien que l'urbanisation ne soit pas étrangère à l'Afrique, l'aspect que présentent les villes africaines reste inquiétant. Dès lors, il devient urgent de s'interroger sur la possibilité de remédier à une telle situation, ce d'autant qu'« avec une population estimée à 1,3 milliard d'individus pour une superficie de 30,2 millions de km², l'Afrique abrite environ 17% de la population mondiale sur 22% des terres de la planète » (MOUTIOU A.N., 2020).

La crise du logement tend à s'accroître en raison notamment de la poussée démographique que subit le continent. Cette situation préoccupe les Nations-Unies : « L'institution prévoit également que l'Afrique pourrait compter jusqu'à 1,2 milliard d'habitants urbains, d'ici 2050, et 4,5 millions de nouveaux résidents dans les établissements informels » (ROCHER V., 2017). L'urgence d'une action pensée s'impose en Afrique pour l'édification de l'habitat décent. Dans la perspective de l'atteinte d'un tel objectif, un détour vers l'élucidation des concepts de villes africaines et d'habitat décent est nécessaire.

S'attachant à comprendre les différents milieux de vie des populations, l'on part d'une considération simple selon laquelle la ville s'oppose généralement au village, à la campagne ou au milieu rural. L'urbanisation apparaît dès lors comme le socle de la ville. L'analyse du terme « ville » implique un regard de la sociologie de l'habitat.

L'habitat quant à lui renvoie à une réalité plus complexe. Convenons avec Yankel Fijalkow et Jean Pierre Lévy (2008) que : « l'habitat est polysémique par essence. Souvent employé comme synonyme de logement, de domicile ou de milieu de vie, ses définitions sont loin d'être stabilisées et oscillent selon les auteurs, les disciplines, les périodes et les contextes ». Dans son sens restreint, il correspond au logement ou à la résidence. Une perception plus large de ce concept y intègre l'environnement de la personne qui vit dans le logement. L'habitat décent suppose un logement ou un environnement de vie acceptable à l'égard de la considération que l'on a pour les êtres humains qui y résident. Les habitats décents désignent ceux qui respectent les règles minimales d'urbanisme et de construction pour une vie épanouie de l'homme.

De nombreux travaux se sont intéressés d'une certaine manière aux questions de l'habitat dans les villes parmi lesquels ceux de Jean Marc Ela (1983), Michel Rochefort (1988), Marianne Morange (2003), Thierry Paquot (2005), Camille Devaux (2015) et Yves Bertrand Djouda Feudjio (2011) et Camille Devaux (2015). Alors que certains de ces auteurs sont partis des considérations générales sur les villes, d'autres ont directement focalisé leur attention sur l'habitat ou les logements.

Si Jean-Marc Ela (1983) et Bertrand Djouda Feudjio (2011) peignent un visage triste des villes africaines, chacun y va à sa manière. Pendant que le premier y voit des villes éparpillées et anarchiques en Afrique Subsaharienne (ELA Jean Marc, 1983), le second observe des villes chaotiques ou inexistantes en restant tout de même optimiste. Pour ce dernier,

l'analyse des villes africaines comme villes sans avenir est réductible. On peut aussi les observer comme un véritable « laboratoire » des dynamiques urbaines.¹

Se voulant plus précis, Michel Rochefort (1988) fait une analyse de l'habitat des pauvres dans les villes du Tiers-monde (ROCHEFORT M., 1988). Il constate que l'absence de moyens suffisants conduit les pauvres à la construction ou l'auto-construction des logements indécents prenant la forme des baraques (ROCHEFORT M., 1988). Il s'agit néanmoins d'une peinture assez sévère des villes du Tiers-monde qui mérite d'être relativisée. Marianne Morange (2003), quant à elle, montre comment l'environnement des logements indécents, qu'elle appelle « baraque », avait été savamment mis en place et encouragé par le régime d'apartheid en Afrique du Sud afin d'encaserner les Noirs et les Métisses (MORANGE M., 2003). De cette analyse, « *le logement locatif informel en ressort comme un objet à géométrie variable : il peut correspondre à un investissement élémentaire, à une tactique de survie ou à une décohabitation* » (MORANGE M., 2003). Elle choisit toutefois de limiter son analyse au cas de l'Afrique du Sud. Thierry Paquot (2005) va plus loin en mettant en corrélation les concepts d'habitat, d'habitation et d'habiter. Il analyse le statut des habitants en regard de la qualité de leur logement (PAQUOT T., 2005). Il fait également le constat selon lequel « *l'habitat déborde le logement* » et rend compte de son caractère extensible. L'on voit qu'il n'aborde pas particulièrement la réflexion sur le logement décent. Une autre approche est celle de Camille Devaux qui s'intéresse à la conception participative de l'habitat en impliquant les populations dans son processus (DEVAUX C., 2015). C'est que « *les futurs habitants ne s'estiment pas seulement insatisfaits du logement qu'ils occupent ou de ceux proposer sur le marché : ils développent également une critique des conditions d'habitat et souhaitent intervenir dans ce domaine* » (DEVAUX C., 2015). Mais, la transposition de ce modèle occidental en Afrique ne relève pas de l'évidence.

Toutes ces réflexions, bien qu'intéressantes n'ont pas mis en évidence la préoccupation fondamentale de l'habitat décent dans les villes africaines de manière constructive et stratégique. C'est fort de cela qu'une étude approfondie sur la question en science politique ambitionne de combler cette lacune. Comment peut-on réaliser l'habitat durable et décent en Afrique ? Cette question de recherche repose sur la volonté de rendre les villes africaines attractives en leur donnant une meilleure configuration épousant l'épanouissement des citoyens. En s'appuyant sur le constructivisme et les théories de l'habitat, ainsi que les entretiens exploratoires croisés, l'exploitation des documents et l'observation des faits, il apparaît que l'habitat durable et décent en Afrique nécessite une politique de logement repensée et la matérialisation de l'habitat moderne en termes d'équipements et de salubrité. Dès lors, l'analyse s'articule sur l'élaboration des politiques urbaines adéquates et la construction d'un cadre de vie amélioré.

1- Les politiques urbaines élaborées.

Une image peu reluisante des villes africaines est celle des habitants vivant dans des bidonvilles, des marécages et l'insalubrité. Pour Sidiki Daff (2015), président du Centre de Recherches Populaires pour l'Action-Citoyenne, « *dans les zones urbaines, des centaines de millions de personnes vivent dans des milieux insalubres faute d'assainissement ou sont expulsées de leur zone d'habitat au profit des spéculateurs fonciers ou pour la construction d'infrastructures initiées par les multinationales et/ou des États au service du capital international* »². Les mutations de la ville n'ont d'intérêt que si elles conduisent au développement et au bien-être de ses habitants. À cet effet, il convient de considérer qu'un

¹ <https://www.bibsonomy.org>, consulté le 06 novembre 2022 à 2h48 mins.

² <http://www.rizoma-freireano.org>, consulté le 08 novembre 2022 à 9h29 mins.

diagnostic poussant à une action plurielle et diversifiée de la construction des villes en Afrique est indispensable. Celui-ci appelle le contournement de l'échec des politiques d'urbanisation.

1.1- Une action plurielle et diversifiée de la schématisation des villes en Afrique

En partant du triste constat que les populations, dans leur grande majorité, vivent dans des habitats précaires et indécents sur le continent, la perspective de l'innovation constitue un atout essentiel d'édification des villes attractives et durables en Afrique (ROCHER V., 2017). S'attachant à rendre une telle exigence réelle, l'on met un point d'honneur sur la complexité de la schématisation moderne de la ville et le référentiel étranger pour une ville moderne.

1.1.1- La complexité de la schématisation moderne de la ville

L'émergence d'une ville moderne n'est ni naturelle ni spontanée. Elle découle de la pensée d'un individu ou groupe d'individus au gré des missions politiques ou des revendications sociales (JUOMPAN-YAKAM C., 2013). Autrement dit, l'initiative d'une ville moderne relève de la vision d'un leader ou de l'action concertée de plusieurs personnes ayant un centre d'intérêt commun pour la transformation du milieu de vie des populations dans un espace territorial déterminée ou dans une collectivité territoriale décentralisée. L'idée porte la marque des instances dirigeantes étatiques ou des gouvernements non centraux à l'échelle locale. Elle est aussi l'œuvre de leurs collaborateurs. Rien n'empêche qu'un architecte, un urbaniste ou un chef de service technique en fasse la proposition au décideur politique, ce d'autant que ce formalisme est souvent battu en brèche par des actions de la population et de la société civile. En effet, la marque gouvernementale est plus formelle que réelle.

Cependant, en tant que leader politique et mandataire de la nation, la haute autorité politique est celle qui définit la politique du pays. Elle peut d'abord le faire suite à l'observation de l'état déplorable des habitats comme on le voit à Segou au Mali ou encore au quartier Bépenda dans la ville de Douala au Cameroun. Elle peut aussi le faire, poussée par les plaintes des populations ou les actions des organisations de la société civile. À ce titre, elle a vocation à initier les politiques publiques de l'habitat en s'appuyant par exemple sur la Société Immobilière du Cameroun et sur le Crédit Foncier du Cameroun pour le financement de la construction des habitats (JUOMPAN-YAKAM C., 2013). Sa vision d'un pays moderne conduit à inviter ses collaborateurs à travailler à lui faire des propositions afin qu'il puisse assurer aux populations des logements décents. Bien que cela soit une exigence à la fois politique et sociale, ce n'est pas toujours la priorité de nombreux Chefs d'État ou de gouvernement en Afrique. Dès lors que les membres du gouvernement sont logés dans de meilleures conditions, les citoyens peuvent attendre longtemps malgré l'existence de nombreuses revendications qui s'analysent par les pouvoirs publics comme une tentative de déstabilisation du pays. Et ce ne sont pas les promesses de campagne électorale qui motiveront davantage le chef de l'exécutif même si les exemples rwandais, ivoiriens et botswanais invitent à relativiser cet argument. L'instabilité sociopolitique et les troubles dans le pays conduisent certains présidents à oublier l'initiative des politiques de logements en Afrique. Les difficultés politiques observées au Tchad, en Centrafrique, au Mali, au Burkina Faso et en Guinée Conakry constituent des illustrations.

Au niveau local, l'initiative des politiques d'habitats décents incombe au Chef de l'exécutif de la collectivité territoriale décentralisée, même si celui-ci est tenu d'associer ou de s'appuyer sur les populations selon l'approche de l'impulsion par le bas. C'est ainsi qu'au Niger, le président du conseil régional, le président du conseil départemental et le maire sont attendus sur ce point³. Au Cameroun, cette initiative est attendue du président du conseil

³ Voir Ordonnance n°2010-54 du 17 septembre 2010 portant code général des collectivités territoriales de la République du Niger.

régional, du maire de la ville et du maire de la commune⁴. Au Mali, il faut se référer au président du conseil régional, au président du conseil du cercle et au maire (BEGORRE H., 2013). L'on ne peut véritablement attendre d'eux une telle initiative que s'ils en font une priorité tout en associant les populations bénéficiaires. La participation des citoyens à l'élaboration des politiques urbaines présente un enjeu indéniable. Toutefois, les calculs personnels empêchent des initiatives dans ce sens. Il faut également compter sur l'absence de troubles dans le pays affectant les villes et les territoires et sur les ressources suffisantes.

Les initiatives des politiques d'habitat peuvent aussi être privées en cas de démission des pouvoirs publics ou dans le cadre d'un partenariat public-privé. Rien n'empêche les organisations non gouvernementales ou les partenaires internationaux comme ONU Habitats de faire des propositions aux gouvernements des États africains⁵. Dans tous les cas, il apparaît que l'initiative des politiques publiques de logements décentes peut devenir complexe et prendre la forme d'une synergie.

1.1.2- Le référentiel étranger pour une ville moderne

La vision d'une ville moderne avec des habitats durables et décentes peut naître de l'observation faite dans d'autres villes à l'occasion d'un voyage ou d'un séjour à l'étranger d'une formation suivie en urbanisme et habitat, d'un programme de planification du territoire ou de l'imagination d'un leader politique. Dans ce dernier cas, cette vision est intégrée dans un plan de campagne⁶. Les voyages offrent en effet la possibilité de parcourir de nombreux paysages les uns aussi variés que les autres. Cela permet de faire des découvertes et de comparer les diverses villes parcourues. L'on peut ainsi être marqué par le paysage et la configuration des villes européennes, américaines ou asiatiques. Les travaux des architectes et urbanistes ainsi que ceux des étudiants de polytechnique ont vocation à inspirer un dirigeant politique ou un candidat aux élections nationales ou locales. L'ingénieur de génie civil Barthélémy Kom Tientcheu avait été invité par le Maire de la commune d'arrondissement de Douala 2^{ème}, Fampou David Dagobert⁷ à concevoir et à construire l'hôtel de ville de cette collectivité locale. Le marquage de la ville conduit à une conception moderne de la ville. À ce propos, le Président Ahidjo avait demandé à l'architecte Mpando Fils Guillaume de concevoir et de construire la statue de la réunification à Yaoundé pour donner une certaine configuration à la ville.

⁴ Loi n°2019/024 du 24 décembre 2019 portant Code général des collectivités territoriales décentralisées.

⁵ <https://unhabitat.org>, consulté le 26 octobre 2022 à 20h35mins.

⁶ <https://www.journaldesmaires.com>, consulté le 26 octobre 2022 à 20h48mins.

⁷ FAMPOU David Dagobert est un homme politique et ancien maire d'arrondissement à Douala 2^{ème} de 1987 à 1996 au Cameroun.

Deux situations asymétriques peuvent ainsi inspirer la vision d'une ville moderne. La première est désintéressée dans la mesure où elle se situe dans le cadre de l'activité normale du leader politique ou de l'acteur social. La seconde relève des calculs personnels de gain et de positionnement (LEGRIS A. & RAGNI L., 2004).

Dans le premier cas, le gouvernant s'inscrit dans la mission qui lui incombe et se prédispose à tout ce qui peut lui fournir des idées. L'accomplissement de ses missions le conduit à effectuer de nombreux voyages au cours desquels il contemple divers paysages. A l'occasion des conférences et des sommets des Chefs d'État et de gouvernement, les conversations en marge de ces événements entre leaders politiques constituent également des sources d'inspiration. À ce propos, il n'est pas exclu qu'un Chef d'État africain s'inspire de la politique de logements de ses homologues français, anglais, turc, américain ou hollandais. L'autorité politique collabore avec une catégorie d'experts peu connus que l'on appelle conseillers spéciaux. L'inspiration peut ainsi découler d'une proposition ou d'une note du Conseiller spécial d'un Président de la République en Afrique⁸.

Dans le second cas, les activités intéressées que mène une autorité politique conduisent à mettre en œuvre des stratégies de séduction du peuple constitué en électorat. L'inspiration d'un programme d'habitats décents naît dans cette circonstance d'un projet de démontrer son amour, son attachement ou son intérêt pour le peuple. Cela signifie que l'élaboration des politiques urbaines n'est pas étrangère à des calculs politiques. C'est ce qui explique que le Président ivoirien Alassane Dramane Ouattara ait été marqué par l'inspiration de revoir la politique des logements décents dans son pays (ATCHA Emmanuel, 2019). Les politiques publiques de logements mobilisent d'importantes ressources financières. Les collaborateurs du décideur politique l'encouragent à solliciter la conception de l'urbanisation en sachant qu'il en découlera une marge de profit personnel à chaque étape, prenant la forme de contrepartie dans l'obtention des marchés publics (BLUNDO Giorgio, 2007) ou de rétro-commissions. C'est un domaine fortement marqué par le clientélisme et la corruption en Afrique. Une illustration est celle de Gilles Roger Belinga, ancien directeur général de la société immobilière du Cameroun arrêté dans le cadre de l'opération épervier pour détournement des fonds publics destinés à la construction des logements⁹.

1.2- Le contournement de l'échec des politiques d'urbanisation

La construction d'une ville moderne est une opération théoriquement complexe. La matérialisation des infrastructures est précédée d'opérations technico-intellectuelles qui ne se font pas au hasard. Cependant, les villes font face aux difficultés de matérialisation des politiques urbaines impliquant la revanche du zonage comme socle de conception moderne de la ville.

1.2.1- Les difficultés de matérialisation des politiques urbaines

Les dispositifs normatifs et institutionnels relatifs aux habitats en Afrique montrent leurs insuffisances au moment de leur mise en œuvre. La vision des habitats décents et durables prend la forme d'un projet dans le cadre de sa conception. Une fois la vision exprimée, la partie technique est celle réservée aux services techniques de l'État ou des collectivités locales avec ou sans l'association des citoyens ou de la société civile. Si le personnel public de ces services est assez doté d'expertise, il pourra donner une forme à la vision de la ville moderne. Dans le cas contraire, ces services des collectivités publiques se feront accompagner et assister d'un expert ou cabinet d'expertise en urbanisme et habitat. L'état de la plupart des villes africaines montre que cette exigence n'est pas toujours suivie. Cette politique urbaine peut aussi être

⁸ <https://www.rfi.fr>, consulté le 09 novembre 2022 à 08h02 mins.

⁹ <https://www.jeuneafrique.com>, consulté le 09 novembre 2022 à 08h12 mins.

l'œuvre des populations. C'est ainsi que les populations de la zone Chirac du quartier Nyalla à Douala, au travers d'un dialogue social, se sont dotées d'habitats décents sans le concours particulier de l'État. La conception d'une ville moderne avec des habitats décents relève du domaine de l'expertise et de la rigueur. C'est la raison pour laquelle au Cameroun par exemple, l'exécutif de la ville de Douala a mis un accent sur l'expertise dans la conception et la production du plan directeur d'urbanisme¹⁰ et des plans d'occupation du sol (JACQUEMOT P. & YANGO J., 2020) qui peinent néanmoins à être respectés.

Le projet de conception des habitats décents et durables tient à deux impératifs à savoir la prise en compte des conditions spécifiques du pays concerné et les avantages qui en résultent. Dans le premier cas, convenons avec Antoine Noubouwo (2017) que « *toute politique urbaine nationale doit être adaptée aux conditions spécifiques censées prévaloir dans le pays concerné* » (NOUBOUWO A., 2017). Cela est valable pour les politiques urbaines locales qui doivent se référer aux particularités locales comme on le voit à Kigali au Rwanda. L'on ne saurait efficacement concevoir une politique de logements décents en Afrique sans prendre ce paramètre en compte. En effet, les politiques inspirées de l'étranger, loin des réalités du pays qui se trouve dans le besoin, posent un problème d'adaptation pouvant rendre les programmes irréalisables. Dès lors, ce sont les particularités en matière d'habitations qui doivent guider les projets de conception de la politique des habitats décents en Afrique. Dans le second cas, l'efficacité est aussi recherchée dans les avantages du type d'urbanisation et de logements. En effet, « *une politique urbaine efficace doit faire valoir les avantages économiques, locaux et nationaux qui découleront d'une meilleure urbanisation* » (NOUBOUWO A., 2017). On le voit, le travail de conception n'est pas simple. Il prend en compte divers facteurs qu'il s'agisse des politiques nationales ou des politiques locales. C'est pourquoi, il importe qu'il soit confié à des experts en urbanisme et habitat. L'État et la collectivité territoriale demeurent libres d'utiliser ces experts ou de recourir à l'expertise privée nationale ou à celle proposée à l'international. L'essentiel dans cette démarche est la prise en compte de ce que les habitants et les collectivités publiques engagées dans l'initiative gagneront. Les habitants profiteront ainsi des habitats décents tandis que les pouvoirs publics réussiront la réalisation de leurs politiques de logements dans des conditions satisfaisantes, et parfois à moindre coût. Cette conception peut également tenir compte du zonage.

1.2.2. Le socle de la conception moderne de la ville et de l'habitat : La revanche du zonage contesté

Le zonage est le découpage de la ville par zone dans une configuration organisée et structurée. Dans cette perspective, la ville est répartie en zones résidentielles, commerciales, industrielles, administratives et culturelles par exemple. Le plan directeur d'urbanisme de la ville se charge d'indiquer la configuration de la ville même s'il n'est pas toujours respecté dans la plupart des villes. Le mélange de genre est dangereux avec le risque de pollution et d'accidents dans les zones industrielles ou aéroportuaires. C'est le cas par exemple de l'habitat en milieu marécageux, dans une zone industrielle ou à proximité des aéroports, des ports et des gares. Il n'est pas étonnant que les habitats construits près de la gare ferroviaire et de la société des dépôts pétroliers de la ville de Douala aient été démolis. Tous les milieux ne sont pas constructibles.¹¹ L'habitat demeure inapproprié dans les marécages et les lieux exposés à l'éboulement quelle que soit leur qualité.¹²

¹⁰ <https://www.fsmttoolbox.com>, consulté le 26 octobre 2022 à 21h29mins.

¹¹ <https://atliers.org>, consulté le 09 novembre 2022 à 09h53 mins.

¹² Une illustration est le drame de l'éboulement survenu au quartier Damas dans la ville de Yaoundé au Cameroun le dimanche 27 novembre 2022. <https://www.cameroon-info.net>, consulté le 06 décembre 2022 à 20h 44 mins.

Le zonage est considéré comme un outil de réglementation de l'usage des espaces et des activités dans un contexte de planification urbaine (DAVIGNON Jean-François, 2014). Il apparaît en effet telle une réalité complexe mettant en corrélation divers facteurs. C'est que « *le terme de zonage recouvre plusieurs acceptions et met sur le même plan une situation donnée (la répartition des zones), un instrument spécifique (le découpage du territoire et son utilisation par différents types d'acteurs que ce soit dans l'intérêt commun ou à des fins partisans)* » d'après Hervé Vieillard-Baron (2009). Dans tous les cas, il y a une idée dominante de l'organisation de la gestion du sol. Sa spécificité réside dans le fait qu'il y a une détermination préalable des espaces en fonction de leur aménagement ou de leur affectation. Il en découle également que cette opération peut être réalisée dans l'intérêt général-cela est d'ailleurs souhaitable-ou dans le but de satisfaire des intérêts privilégiés. Dans ce cas, on n'est pas loin de la discrimination et des logiques d'exclusion que condamne Antoine Noubouwo (2017). Cet auteur préconise aussi moins de zonage et un modèle mixte d'occupation des espaces urbains.

Débarassé des considérations discriminatoires et égoïstes, le zonage devient un instrument essentiel des habitats décents en Afrique au travers de la rationalisation et de la modernisation des sites d'occupation des espaces. Il permet de lutter contre l'occupation anarchique du sol dont souffrent les villes africaines. Cette perception est partagée par Hervé Vieillard-Baron (2009). Les zones préoccupantes restent les zones d'habitats décents et celles relatives aux habitats indécents sans encourager la discrimination. La ville moderne en Afrique ne s'accommode pas d'une telle distinction. Il s'agit plutôt de rompre avec les habitats indécents où qu'ils se trouvent sur le continent. Cependant, cet auteur relève que « *les zones d'habitations, classées selon leur densité, se distinguent ainsi des zones d'activité, des zones commerciales et des zones vertes ou récréatives* » (VIEILLARD-BARON H., 2009). Cela contribue à la construction d'un cadre de vie amélioré.

2- La construction d'un cadre de vie amélioré

L'environnement dans lequel l'homme vit témoigne de la qualité de son épanouissement. Il faut souligner que des financements relatifs au logement ont été mobilisés en 2021 dans nombre de pays d'Afrique tels que l'Algérie, le Bénin, le Burkina Faso, le Congo, la Côte d'Ivoire, l'Île Maurice, le Niger, la Tanzanie, le Togo, la RDC et le Sénégal (KIPAYKO A. A., 2021). Il est dès lors compréhensible que l'aménagement et le réaménagement des sites de logements deviennent une exigence. Ils se traduisent par la construction des habitats modernes.

2.1- L'aménagement et le réaménagement des sites de logements.

Si l'aménagement et le réaménagement des sites de logements poursuivent le même but, doter les habitants d'un cadre de vie agréable, il n'en demeure pas moins qu'ils renvoient à deux réalités distinctes. Le cadre de vie est autant préoccupant que le logement tenant lieu d'habitation. Il relève d'ailleurs de la conception large de l'habitat qui va au-delà du local de résidence. Il convient d'analyser le rôle de l'aménagement des sites de logements pour mieux comprendre leur réaménagement problématique.

2.1.1- Le rôle de l'aménagement des sites de logements.

L'aménagement précède les constructions. L'espace est préalablement aménagé par les lotissements et les voies d'accès et de sortie. Cet aménagement permet une circulation aisée. Celle-ci est d'autant plus indispensable que les ambulances des hôpitaux, les voitures des sapeurs-pompiers et les engins des sociétés d'hygiène et de salubrité remplissent des fonctions utiles et fondamentales dans la ville. Une circulation fluide est indispensable pour l'accès aux lieux souhaités et l'évacuation des déchets ou des personnes en danger. L'aménagement permet également de déterminer la constructibilité dans le processus d'émergence de la ville attractive et de l'habitat décent.

Il faut dire que les villes africaines se trouvent dans une situation complexe entre les bidonvilles et les zones urbanisées. Dès lors, une gouvernance urbaine efficace passe par la planification, des politiques urbaines adéquates et la régulation de la démographie en Afrique (FÖRSTER T. & AMMANN C., 2018). La détermination des espaces de construction présentant les caractéristiques des sites d'habitation acceptables est de ce point de vue essentiel. Il importe que ces politiques urbaines soient inclusives pour leur meilleure efficacité. Cette démarche doit s'ouvrir aux populations qui en sont également bénéficiaires. Il en résulte une régulation de la démographie conduite de façon optimale. En effet, la participation des populations à la construction des projets locaux et au contrôle du jeu de la spéculation foncière est digne d'intérêt, soulignent Claire Simonneau, Eric Denis et Issa Sory (2019), en ce sens que les besoins en logement dans les pays africains doivent se transformer en projets inclusifs où les habitants sont associés.

La logique inclusive est reconnue en France. Ses éléments référentiels peuvent inspirer les acteurs des politiques publiques urbaines en Afrique tout en tenant toujours compte des spécificités locales. L'on observe que : « *les cadres normatifs et procéduraux dans lesquels s'inscrivent les pratiques de gestion et d'aménagement des territoires font une place de plus en plus explicite à la société civile* » d'après Richard Raymond (2009). Cette gestion inclusive témoigne de la promotion de la démocratie participative (RAYMOND R., 2009). Les organisations de la société civile sont créditées de quelque expertise dans leur domaine d'intervention. Leur apport est souhaitable dans le processus d'aménagement des sites de logement en Afrique. En effet, selon cet auteur, « *ces structures définissent les formes de l'action publique ; mais elles ne font pas que cela, elles rendent compte du cadre dans lequel la pensée de cette action publique se déploie* » (RAYMOND R., 2009).

L'aspect conféré par l'aménagement de l'espace donne un sens à la rationalisation de l'occupation du sol. En cas d'échec de l'aménagement des sites de logements publics ou privés, l'on ne pourra se rattraper péniblement qu'à travers l'opération de réaménagement.

2.1.2- Le réaménagement problématique des sites de logements

Le réaménagement intervient pour corriger une occupation anarchique du sol¹³. Lorsque la ville ne présente pas la configuration souhaitée en termes d'habitats et de voies de circulation, des travaux de réaménagement sont mis en œuvre pour lui donner un aspect acceptable. Cette solution constitue une urgence au Mali autant dans la capitale Bamako que dans les régions de Kayes, Koulikoro, Sikasso, Segou, Mopti, Tombouctou, Gao et Kidal¹⁴. Dans la périphérie et du fait des moyens insuffisants des habitants, les maisons sont construites en banco, c'est-à-dire en terre battue. Et contrairement au Cameroun où l'on retrouve des maisons en terre battue et en planche pour des personnes ayant des revenus modestes, le Mali ne connaît pas en principe de maisons en bois ou en planche. Il faut aussi préciser qu'au quartier Soninkoura à Segou comme dans la commune de Pelegana au Mali, les problèmes de logement et d'évacuation des eaux sont récurrents¹⁵. La grande pluie que la ville de Fana dans ce pays a subie le 03 septembre 2022, entraînant la perte des motos et la destruction des maisons, implique un réaménagement urgent de ce site de logement¹⁶. Cela se traduit par les invitations à libérer les sites obstrués suivies de démolitions. Si une telle opération est utile pour la modernisation de la ville, elle génère néanmoins des tensions sociales violentes. À ce propos, Janvier Onana (2009) rend compte de la complexité et de la difficulté qu'il y a à lutter contre le désordre urbain en Afrique en prenant l'exemple du Cameroun (ONANA J., 2019). C'est la raison pour laquelle il est plus prudent de privilégier l'aménagement suivi d'un contrôle rigoureux dans l'occupation du sol.

Une analyse rigoureuse des politiques publiques de logements informe sur l'échec des politiques urbaines entreprises par l'État en Afrique (LE BRIS Emile, 1992). Ainsi par exemple, incapable de fournir des habitats aux populations de Khartoum entre 1980 et 1990, le gouvernement soudanais va opter pour une politique d'éradication de l'habitat informel en poussant les pauvres vers la périphérie de façon brutale et discriminatoire. C'est après 1990 qu'un ministère de la planification urbaine conduira à un début de réforme (FRANCK A., 2020). Cela traduit les difficultés d'accès au logement dans la ville de Khartoum au Soudan (FRANCK A., 2020).

L'échec des politiques d'aménagement présente la difficulté d'imposer le réaménagement. Ce dernier expose aux mouvements sociaux et au coût élevé. À ce propos, l'on comprend aisément la réflexion d'Emile Le Bris selon laquelle : « *il est plus rentable et moins déstabilisant d'un point de vue social, de planifier l'urbanisation en préparant le terrain et en programmant les infrastructures de base à l'avance, que d'essayer de réaménager le terrain ou de déplacer les établissements informels après leur implantation* » d'après Emile LE Bris (1992). Les logements s'accompagnent d'infrastructures pour les services de base relatifs à l'électrification, à l'eau potable, à la santé et à l'éducation. C'est dire que leur absence peut entraîner le réaménagement des sites de logement pour la construction des habitats modernes qui ne se réduisent pas aux maisons d'habitation.

¹³ Entretien avec le tchadien SEIDDOUDE Abdelhakim par Messenger le 21 août 2022.

¹⁴ Entretien avec le Malien ALDARA Sherif par WhatsApp le 04 septembre 2022.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ <https://fb.watch/fkjq31QMjM/>, consulté le 04 septembre 2022 à 22h15mins.

2.2- La construction des habitats modernes

Les logements décents et durables constituent dorénavant une nécessité pour les villes africaines. Le miracle occidental peut bien s'opérer en Afrique. Certes, la volonté seule ne suffit pas, mais une organisation courageuse et réfléchie permet d'atteindre cet objectif. Dans cette perspective, il est indispensable de mettre un accent sur l'habitat décent modernisé et l'habitat durable.

2.2.1- L'habitat décent modernisé

La volonté de respecter les exigences d'une urbanisation pensée et structurée conduit à doter la ville d'habitats décents. Il ne s'agit pas seulement de se consacrer à l'embellissement des capitales des pays africains telles qu'Abuja, Johannesburg, Kigali, Marrakech, Libreville ou Yaoundé, mais de permettre à chaque citoyen de se doter d'un logement acceptable en termes d'équipements et de salubrité. On observe une évolution des conditions de logement que l'on soit à Dakar, Bamako, Yaoundé ou Abidjan. Cependant, la physionomie de la ville peut être trompeuse si l'on se limite à son centre. La périphérie peut présenter l'aspect rural. C'est ainsi que plus on s'éloigne du centre-ville, plus les quartiers périphériques renoncent à l'urbanisation et aux logements décents.

Une solution permettant de garantir et d'offrir des logements décents aux populations dans les villes africaines existe (CLÉMENÇOT J., 2016) C'est celle de la construction des logements sociaux par les pouvoirs publics nationaux ou locaux. Ce choix judicieux assure le respect de l'urbanisation et des règles de construction. Malheureusement, les populations pauvres des villes africaines n'ont pas toujours accès à ces logements, la distribution se faisant au gré des intérêts des élites. De fait, il apparaît que « *l'accès à un logement adéquat reste l'apanage des couches les plus aisées de la société, renforçant ainsi le clivage entre pauvres et riches* » disait Teico Kadadji (2015). Les logements sociaux découlent aussi de l'initiative privée. Des personnes nanties ou opératrices économiques achètent des vastes terres, les aménagent et y construisent des bâtiments ou des cités pour habitation. Une fois de plus, si les logements décents sont construits, ils restent néanmoins d'accès difficile aux personnes indigentes (BIERHLER A. & al., 2015) ou n'ayant pas une culture de logements modernes. Elles n'ont d'autres choix que de se replier dans les matériaux provisoires¹⁷. Dans ce cas, ce n'est qu'une politique de logement globale qui puisse assurer à chacun un logement décent dans les villes africaines.

Il faut dire que les pouvoirs publics s'efforcent, au gré des circonstances et des intérêts bien souvent personnels, d'apporter des solutions au problème des logements en Afrique, même si la réalité est loin d'être homogène sur le continent. En effet, « *les conditions actuelles de logements sont très variables d'une ville à l'autre en raison de politiques différentes menées dans chaque pays* » d'après Philippe Antoine. Les villes ne présentent pas la même configuration et les mêmes exigences. Bien plus, la priorité ne peut être donnée à une ville aux dépens d'autres villes en tenant par exemple compte du rythme de l'augmentation de la population. Les gouvernements africains sont fréquemment interpellés sur cette préoccupation. Néanmoins, « *les réponses apportées par les pouvoirs publics aux conséquences de la croissance de la population diffèrent fortement d'une ville à l'autre et au cours du temps* » disait Philippe Antoine (1992). Il serait d'ailleurs difficile de prétendre à une possible harmonisation des schémas de modernisation des habitats décents en Afrique. Il est logique de

¹⁷ Il s'agit par exemple, en ce qui concerne l'Afrique, de la terre-battue, des planches ou des vieilles tôles.

s'appuyer sur les réalités environnementales de chaque ville et les moyens disponibles afin d'assurer l'habitat durable.

2.2.2- *L'habitat durable recherché*

L'habitat décent reste tributaire de l'habitat durable. Ce dernier désigne un habitat construit pour les générations présentes en tenant compte des générations futures. Une ville peut émerger avec des habitats décents et perdre cette caractéristique quelques années plus tard. En effet, si les logements ne sont pas construits avec du matériau solide et durable¹⁸, ils perdent très vite de leur éclat et de leur décence. Il n'est pas rare de rencontrer en Afrique des immeubles menaçant ruine ou des logements en voie de chute par inclinaison. Cette politique du logement décent est tenue d'intégrer la qualité du matériau et l'entretien de l'environnement de l'habitat. C'est une exigence de la durabilité des habitats.

Une politique de l'habitat durable n'est pas toujours évidente à réaliser. Elle suppose la volonté et l'intégrité des acteurs politiques et sociaux. En Afrique du Sud et en Côte d'Ivoire, les pouvoirs publics ont initié les programmes de logements sociaux qui n'ont pas connu de succès du fait de leur détournement de leur cible. Ils se sont alors engagés à soutenir les initiatives privées comme en Angola, une fois de plus, avec peu de succès (KADADJI Teico, 2015).

Il est utile de rappeler que les logements sociaux relevaient essentiellement de l'action des populations elles-mêmes. Ce sont les individus qui s'efforçaient de produire les logements dans leur majeure partie. Mathilde Jourdam-Boutin (2018) y souscrit en relevant que : « *alors que la production de logements a surtout été le fait d'initiatives individuelles depuis les années 1990, on assiste désormais à une reprise des programmes publics de construction de logements dans certains pays d'Afrique de l'Ouest et d'Afrique Centrale* » soulignait aussi Mathilde Jourdam-Boutin (2018). La logique voudrait que ce soit l'action publique qui motive les initiatives individuelles ou privées. Cette forte reprise de l'État n'aura son utilité que si elle témoigne de son efficacité palpable.

Dans la perspective de la production de logements au travers des politiques urbaines, il convient de préconiser la réforme des politiques publiques de logement afin de garantir l'habitat durable (MAROT B. et al., 2022). Il en découle que cette action doit être concertée et inclusive. Autrement dit, « *pour être efficaces, ces politiques doivent créer un cadre favorable à l'initiative privée car partout dans le monde, les politiques publiques trop volontaristes ont montré leurs limites* » disait Teico Kadadji (2015). C'est une synergie d'action structurée et planifiée qui est nécessaire à l'atteinte de l'objectif des habitats durables en Afrique.

¹⁸ Entretien avec le Malien ALDARA Sherif par WhatsApp le 04 septembre 2022.

Conclusion

En définitive, l'Afrique s'inscrit dans la dynamique du développement que connaît le monde. Dans le processus d'assainissement et d'amélioration du cadre de vie des populations, l'habitat décent dans les villes africaines devient une nécessité. Il s'agit d'une exigence qui suppose des politiques urbaines adéquates. L'habitat demeure un élément essentiel pour l'humanité, l'on ne saurait en faire l'économie en Afrique. Il convient de repenser et de matérialiser l'habitat décent et durable dans l'Afrique actuelle au même titre qu'on l'observe en Europe ou aux Amériques. Il faut définitivement rompre avec ce visage hideux que l'on reconnaît aux villes africaines en termes d'absence d'habitats décents suffisants. C'est pourquoi la production de logements en Afrique ne saurait relever de l'action exclusive des pouvoirs publics nationaux ou locaux. Elle doit être inclusive et tenir compte des potentialités et des spécificités de chaque État et de ses démembrements. D'autres facteurs essentiels sont à prendre en compte dans les politiques de logement en Afrique. Il s'agit de la stabilité sociopolitique et de la mobilisation des ressources adéquates. La promotion de la paix sur le continent, la formation des ingénieurs, des architectes, des urbanistes, des paysagistes, des environnementalistes et bien d'autres acteurs, la forte mobilisation des matières premières, la lutte contre la corruption ainsi que l'humanité constituent des atouts indéniables pour relever ce pari contemporain en Afrique.

Bibliographie

- ANTOINE Philippe, 1996, « La crise à l'accès au logement dans les villes africaines », *In Jean Coussy et Jacques Vallin (dir), Crise et population en Afrique. Crises économiques, politiques d'ajustement et dynamiques démographiques*, Centre français sur la population et le développement, Les études du ceped, n°13, p.273-290.
- ATCHA Emmanuel, 2019, « Côte d'Ivoire : l'Etat annonce la construction à "grande échelle" », *Afrique La Tribune*, <https://afrique.latribune.fr>.
- BATEL Loïc, 2016, « Le défi des villes africaines », *In Revue Défense Nationale*, vol.7, n°792, p.145-150.
- BIERHLER Alexandra, CHOPLIN Armelle et MORELLE Marie, 2015, « Le logement social en Afrique : un modèle à réinventer ? », *Metropolitiques*, <https://metropolitiques.eu/logement-social-en-afrique-un-htm>.
- DAFF Sidiki, 2015, « Question de l'habitat et de l'urbain : réfléchir sur l'Afrique en partant de l'Afrique », *Instituto Paulo Freire de España, Rizoma freireano*, vol.19, <https://www.bibsonomy.org>
- DEVAUX Camille, 2015, « Concevoir l'habitat en commun : vers un changement sociétal ? », *Hal Open Science*, p.1-14, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01295491>.
- DJOURDA FEUDJIO Yves Bertrand, 2011, « Carnavals de mariage et appropriation de l'espace public urbain à Yaoundé », *Political Sciences-Revista Citades*, <https://www.semanticscholar.org>
- ELA Jean Marc, 1983, *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 219p.
- FIJALKOW Yankel et LÉVY Jean Pierre, 2008, « Un siècle d'étude sur l'habitat français en géographie urbaine (1900-2000) », *In Annales de géographie*, Armand Colin, vol.4, n°662, p.20-41.

- FÖRSTER Till et AMMANN Carole, 2018, « Les villes africaines et le casse-tête du développement. Acteurs et capacité d’agir dans la zone grise urbaine », *Revue internationale de politique de développement*, n°10, <https://journals.open.edition.org/poldev/3352>, consulté le 23 octobre 2022 à 19h51mins.
- FRANCK Alice, 2020, « Trois décennies de politique de logement populaire à Khartoum : entre violence, clientélisme et consensus social », *Politique africaine*, vol.2, n°158, p.149-174.
- JACQUEMOT Pierre et YANGO Jean, 2020, « Soixante ans de politique urbaine à Douala. La revanche de l’informel face à la rationalité planificatrice », *In Afrique contemporaine*, vol.1-2, n°271-272, p.281-301.
- JOURDAM-BOUTIN Mathilde, 2018, « Urbanités, les programmes de logement public à Yaoundé : entre laboratoire libéral et manifestations urbaines du clientélisme dans un Cameroun post-austérité », <https://www.revue.urbanites.fr/urbanites-africaines-jourdam-boutin-article/>, consulté le 17 octobre 2022 à 15h10mins.
- JUOMPAN-YAKAM Clarisse, 2013, « Précarisation de l’habitat au Cameroun », *Jeune Afrique*, <https://www.jeuneafrique.com>
- KADADJI Teico, 2015, « Comment faciliter l’accès au logement en Afrique ? », *ORDES*, <https://ordesong.org/logement-en-afrique>.
- KIPAYKO Alex Armel, « Ce qu’il faut savoir en matière de logement et de financement du logement en Afrique », *Center for Affordable Housing Finance in Africa*, septembre 2021, <https://housefinanceafrica.org/fr>.
- LE BRIS Emile, 1992, « L’Etat africain désengagé et les politiques urbaines », *In Christiane Frelin et Maxime Haubert (dir), Etat et société dans le Tiers-monde*, Edition de la Sorbonne, <https://books.openedition.org>, consulté le 23 octobre 2022 à 19h17mins.
- LEGRIS André et RAGNI Ludovic, 2004, « La représentation de la rationalité des acteurs dans l’œuvre de Pareto. Une tentative de mise en ordre », *Revue d’économie politique*, vol.114, n°3, p.371-392.
- MAROT Brunot, LÉVY Karen, SOLENSON Irène et VALETTE Jean François, 2022, « Les politiques du logement dans les suds (2/2) : quelles alternatives à l’endettement des ménages ? *In Cahiers de recherche*, p.1-47.
- MORANGE Marianne, 2003, « La persistance du logement locatif informel dans les villes d’Afrique du Sud », *Autrepart*, Presses de Science Po, vol.1, n°25, p.53-68.
- MOUÏOUI Adjibi Nourou, 2020, « Le défi du logement abordable en Afrique, à la veille d’un record de croissance démographique », *In Ecofin hebdo*, n°130, <https://www.agenceecofin.com>.
- ONANA Janvier (dir), 2019, « Entrée en matière », *Gouverner le désordre urbain, Sortir de la tragique impuissance de la puissance publique au Cameroun*, Paris, L’Harmattan, pp.13-19.
- PAQUOT Thierry, 2005, « Habitat, habitation, habiter, ce que parler veut dire ... », *In Informations sociales*, Caisse nationale d’allocation familiale, vol.3, n°123, p.48-54.
- RAYMOND Richard, 2009, « La "société civile" ce "nouvel acteur" de l’aménagement des territoires », *L’Information géographique*, vol.73, n°2, p. 10-28.
- ROCHFORT Michel, 1988, « Problèmes généraux de la production du logement des pauvres », *Revue Tiers-Monde*, n°116, p.1045-1054.

ROCHER Vincent, 2017, « Afrique : résoudre la crise du logement par l'innovation », *Real Estech*, <https://realestech.eu.afrique-crise-logement>.

SIMONNEAU Claire, DÉNIS Eric et SORY Issa, 2019, « Quel potentiel pour les approches coopératives et collectivités pour l'habitat populaire ? Éléments du débat, grille d'analyse et exemples burkinabé et kenyan », *Afrique contemporaine*, vol.1-2, n°269-270, p. 155-175.

VIEILLARD-BARON Hervé, 2009, « Le zonage en question », *Revue projet*, vol 5, n°312, p. 56-63.