

# Fabriques Urbaines



La revue de la ville et l'environnement de l'Université de  
Constantine 3. Salah Boubnider

## L'habitat précaire en Afrique

Avec la coordination de  
**Nadra Naït Amar**

Volume 02. Numéro 02  
Jan 2022

[www.fabriques-urbaines.univ-constantine3.dz](http://www.fabriques-urbaines.univ-constantine3.dz)

E-ISSN: 2800-0900

**Fabriques Urbaines (Fab.Urb)** est une revue algérienne, créée à l'initiative de la Faculté d'architecture et d'urbanisme et de l'Institut de gestion des techniques urbaines de l'Université de Constantine 3. De périodicité semestrielle, elle est dirigée par un comité scientifique et possède un comité de lecture. Elle est interdisciplinaire et trilingue arabe-français-anglais.

La revue s'intéresse aux espaces des sociétés. Elle privilégie les analyses empiriques qui permettent de comprendre les questions urbaines, environnementales et, plus généralement, les processus de constructions/reconfigurations territoriales qui se déroulent particulièrement autour de la Méditerranée.

Elle reste par ailleurs ouverte aux réflexions extra-méditerranéennes portant sur tous les phénomènes que l'univers des villes et de l'*urbain* contemporain offrent à l'analyse, relevant des domaines aussi divers et variés que l'aménagement, l'architecture, la géographie, l'urbanisme et la sociologie urbaine.

La revue vise à initier un processus qui doit favoriser l'échange scientifique et la confrontation des idées au sein de l'université, entre chercheurs confirmés et doctorants, mais aussi entre le monde de la recherche et celui des professionnels, aménageurs, édiles et acteurs de la société civile.

## COMITÉ ÉDITORIAL

### DIRECTRICE DE L'ÉDITION

**Benmohammed Karima**  
Université de Constantine 3

### RÉDACTEUR EN CHEF

**Lakehal Ahcène**  
Université de Constantine 3

### RÉDACTRICE EN CHEF ADJOINTE

**Djeghar Aïda**  
Université de Constantine 3

### ÉDITEURS ASSOCIÉS

**Belabed-Sahraoui Badia.** Université de Constantine 3.  
**Benabbas Chaouki.** Université de Constantine 3.  
**Bendjaballa Ouassila.** Université de Constantine 3.  
**Bragdi Salim.** Université de Constantine 3.  
**Mebirouk Hayat.** Université de Constantine 3.  
**Nait Amar Nadra.** Université de Constantine 3.  
**Bouani Tahar.** EPAU d'Alger.  
**Boussouf Rabah.** Université de Constantine 1.  
**Mazouz Said.** Université d'Oum Bouagui.  
**Redjam Ali.** Université de Msila.  
**Safar Zitoun Madani.** Université d'Alger 2.  
**Trache Sidi Mohamed.** Université d'Oran 2.  
**Abdellaoui Abdelkader.** RCVA. AIDEC. France.  
**Belhadi Omar.** Université de Tunis. Tunisie.

**Bouchetta El Khazzan.** Université de Fès. Maroc

**Boulekbache Hafida.** Université de Valenciennes et du Hainaut Cambresis. France.

**Brunfaut Victor.** Université Libre de Bruxelles. Belgique.

**Fransecca Fatta.** Università Degli Studi Mediterranea Di Reggio Calabria. Italy.

**Frey Jean-Pierre.** Institut d'urbanisme de Paris. France.

**Greco Florina.** Université de Bucarest. Roumanie

**Pagand Bernard.** Institut National des Sciences Appliquées de Strasbourg. France.

**Saadaoui Ahmed.** Université de Manouba. Tunis.

**Signoles Pierre.** Université de Tours. France.

**Sossou Koffi Benoît.** University of Abomey-Calavi-Benin.

**Tajudeen Ademola Akanji.** University of Ibadan. Nigeria

**Tardy Cecile.** Université de Lille. France.

**Tchekote Hervé.** Université de Dschang-FLSH/FASA. Cameroun.

**Yemmafouo Aristide.** Université de Dschang-FLSH/FASA. Cameroun.

## SECRETARIAT

### Secrétaire d'édition et de mise en ligne

Chelghoum Samia  
samia.chelghoum@univ-constantine3.dz

### Conception graphique et mise en page

Lakehal Ahcène & Djeghar Aïda

### Suivi informatique

Aissa Lamri Zeggar

## SOMMAIRE

<b>Éditorial</b> .....	04
<b>Nadra NAIT AMAR</b> L'habitat précaire en Afrique.....	05
<b>Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN</b> Citadins pauvres et habitat précaire à Yaoundé : De l'auto-construction à l'auto-viabilisation. ....	08
<b>Pougwendé Léandre GUIGMA</b> Résorption de l'habitat précaire au Burkina Faso : Entre lourdeur des politiques publiques et foisonnement des dynamiques locales. ....	23
<b>Madinatètou TAKILI; Assogba GUEZERE ; Taméon Benoît DANVIDE</b> Vulnérabilité résidentielle à Lomé : Une analyse à partir des quartiers Atiégo- zogbedji et Katanga.....	36
<b>Fall Meissa BIRIMA, Kébé DEMBA, Ndiaye MODOU</b> Configuration de l'espace urbain au Sénégal : Décryptage de l'occupation historico-géographique des marges territoriales à Dakar. ....	52
<b>Mehdi ALI KHODJA</b> Configuration spatiale et formes d'usage dans un quartier informel. Cas de Chouf Lekdad à Sétif. ....	78

## ÉDITORIAL

Par sa formule identique à celle du numéro précédent, le quatrième numéro de la revue *Fabriques Urbaines* confirme la volonté du Comité de rédaction d'ouvrir sa ligne éditoriale à des chercheur.es, extérieur.es à son comité scientifique, pour s'occuper de la préparation de dossiers thématiques, certifiant ainsi sa prédilection accordée à la publication de projets scientifiques élaborés collectivement!

C'est Nadra Nait Amar, enseignante-chercheuse à la faculté d'Architecture et d'Urbanisme de l'université de Constantine 3, qui s'est tachée de piloter ce numéro dédié à l'« habitat précaire » ; une thématique qui ne cesse d'enticher le dire et l'agir de différents acteurs de la société urbaine ici et ailleurs! Cette thématique a été, à maintes reprises, débattue au sein de l'université de Constantine 3, en particulier à l'occasion de différentes manifestations scientifiques (colloques, journées d'étude, séminaires, etc.) qui s'y sont déroulées entre décembre 2020 et décembre 2021, essentiellement consacrées à l'Afrique! Objet d'une réelle convoitise, la réflexion autour de cette thématique a été sanctionnée par la production d'un nombre considérable de textes dont les plus pertinents seront publiés ici en deux temps : dans la présente et la prochaine éditions de la revue *Fab.Urb!*

Ahcène Lakehal & Aïda Djeghar

## **L'HABITAT PRECAIRE EN AFRIQUE**

Les villes créent différence, et elles accueillent la différence. Les villes africaines ne font pas exception. Elles semblent plutôt accélérer les dynamiques de différenciation à un point tel qu'il devient difficile de les concevoir comme une seule entité, de comprendre leur complexité sociale et, enfin et surtout, de les administrer. Le rythme de l'urbanisation en Afrique dépasse celui de tout autre continent (Till Forster et Carole Ammann, 2018).

La population urbaine en Afrique s'élève actuellement à 472 millions d'habitants, mais elle va doubler au cours des vingt-cinq prochaines années, pour atteindre un milliard d'habitants en 2040. Dès 2025, les villes africaines abriteront 187 millions d'habitants supplémentaires.

Cependant, les derniers recensements montrent qu'une grande majorité de cette population vit dans les quartiers insalubres et en particulier dans les pays subsahariens où 60% de la population vit dans des bidonvilles.

En effet, au sein de ces entités précaires où tous les maux sociaux sont omniprésents, des ménages sans ressources issus de divers horizons, vivent dans des conditions lamentables. Ce phénomène accélère et modifie les relations sociales et spatiales et se produit à plusieurs vitesses : d'un côté, la ville dite « formelle » ou moderne, moteur du développement et de la croissance économique, insérée dans une économie globale produisant des expressions spatiales uniformes, de l'autre côté, la ville « informelle » ou « spontanée » où réside une grande majorité des habitants, confrontés à de multiples difficultés qu'ils ne sont pas en mesure d'aplanir. Privés d'infrastructures de bases, d'un habitat décent adapté à leurs besoins, n'ayant pas accès à des opportunités économiques, à l'éducation et à la culture, les habitants doivent également faire face à d'autres problèmes pour lesquels ils ne disposent d'aucun moyen susceptible de les protéger : les maladies, la pollution, etc.

De ce fait, la prolifération de cette forme d'habitat dans les villes est devenue une préoccupation majeure tant pour les pouvoirs publics, chargés d'assurer le minimum de bien-être à leur population, que pour les citoyens eux-mêmes.

Face à la présence et à l'émergence des quartiers précaires, différents acteurs agissent à des échelles variées pour combattre les problématiques liées à ce phénomène. Dans un monde en évolution constante, leurs approches et stratégies changent également dans le temps. Encore dans les années 1970 et lors de la création de l'agence des Nations Unies dédiée aux villes (ONU-Habitat), l'éradication des quartiers précaires et le relogement de la population étaient les mots d'ordre. En parallèle, des chercheurs, penseurs et activistes ont mis en avant l'importance de tenir compte des processus d'auto-construction et d'autoproduction de l'habitat dans la réponse publique et de privilégier la réhabilitation et l'amélioration progressive des bidonvilles, plutôt que leur démolition. Ces nouveaux courants de pensée, conjugués à une courbe d'urbanisation de plus en plus accentuée faisant apparaître l'illusion à un futur sans quartiers précaires, ont donné lieu au renouvellement des politiques urbaines et de l'habitat limitant les démolitions et les relogements et privilégiant les solutions d'habitat populaire ainsi que des approches progressives d'amélioration des quartiers précaires. Au début des années 2000, alors que le plan d'action « Villes sans bidonvilles » du fonds multi-bailleurs Cities Alliances, créé par la Banque Mondiale, avait pour but d'empêcher la création de nouveaux quartiers précaires en soutenant les politiques

publiques de logement social, des opérations de requalification ou de réhabilitation in-situ (« slumupgrading ») commençaient à s'imposer comme la nouvelle norme.

Dans plusieurs pays, différentes politiques de résorption de l'habitat précaire et d'intégration urbaine ont été décidées et mises en œuvre. Elles avaient pour objectif l'amélioration des conditions de vie et d'habitabilité, en assurant à tous l'accessibilité aux différents services (éducation, santé, sécurité), aux éléments définis par l'O.N.U habitat, à savoir l'eau, l'assainissement, l'accès à un logement décent. Ces opérations consistaient également en l'élimination des phénomènes de pauvreté, de ségrégation et de fragmentation socio-spatiale, la maîtrise des risques et la diminution des vulnérabilités, l'encouragement du développement économique et social de ces quartiers.

Par ailleurs, les études montrent que ces quartiers sont une illustration intéressante d'un savoir-faire, d'une inventivité de leurs occupants qui méritent d'être analysées et exploitées dans la mise en œuvre d'une politique efficace de résorption de l'habitat précaire.

Certes, des résultats prometteurs ont été enregistrés, çà et là, mais ils étaient loin des objectifs assignés. Ainsi, les conditions de vie de 24 millions d'habitants d'Afrique se sont améliorées au cours de la dernière décennie, nombre nettement insuffisant celui-ci ne pouvant être augmenté que dans la mesure où les disponibilités économiques et financières des pays africains le permettent. Or, ces pays d'Afrique, dans leur majorité absolue, souffrent du manque de moyens, et subissent les contres coups de catastrophes naturelles (inondations, tremblements de terre, les épidémies, etc.), de conflits de tout sorte (politiques, territoriales, litiges ethnico-raciaux, etc.) et de crises économiques ; en bref, une somme de facteurs qui entrave, encore et toujours, la concrétisation des politiques de résorption d'habitat précaire programmées par les États, au profit de la permanence d'un mode d'habiter précaire et d'un paysage urbain de plus en plus terni.

Si la recherche urbaine est unanime à reconnaître la pérennité de ce phénomène dans les pays d'Afrique, il n'en reste pas moins qu'elle diverge sur ses traits caractéristiques. En effet, d'un pays à un autre, voire d'une ville à une autre, ce fait urbain se démarque par son ampleur, par ses manifestations matérielles et idéelles, et par la complexité de jeu(x) d'acteurs qui contribue à sa formation, à son évolution, et parfois, à sa (partielle) disparition ! Les cinq textes qui composent ce numéro permettent justement de bien vérifier l'hétérogénéité de ce phénomène en Afrique. De Yaoundé à Dakar, *via* Lomé en atterrissant à Sétif, la démonstration est suffisamment étoffée pour illustrer à quel point la problématique de l'habitat précaire est tributaire *avant tout* de la spécificité des contextes locaux (social, urbain, économique et politique).

Le texte de Martin Luther DJATCHEU s'inscrit dans cette vaine. L'auteur y évoque l'habitat précaire à Yaoundé (capitale du Cameroun) en soulignant les faits majeurs, *a priori* contradictoires, que connaît cette ville, où une importante propagation de l'habitat précaire est simultanément conjuguée à une remarquable amélioration urbaine !

Le cas de Burkina Fasso, abordé par Léandre GUIGMA, est un autre exemple illustratif de la complexité du phénomène en question. L'auteur retrace les entraves et les lourdeurs rencontrées dans la mise en œuvre du cadre stratégique de résorption de l'habitat précaire au Burkina Fasso élaboré par les autorités. Puis, il met en parallèle un foisonnement d'actions et d'initiatives locales appliquées par les résidents encouragés par quelques organismes internationaux et des organisations de la société civile locales, dans une perspective de croisement éventuel de deux dynamiques, l'une ascendante, l'autre descendante.

TAKILI et al, quant à eux, décrivent les manifestations de la précarité de l'habitat dans l'espace

urbain de Lomé (Togo). La collecte des données consiste en la réunion d'une documentation riche et diversifiée, en des enquêtes menées auprès de nombreux acteurs, et enfin en l'observation du phénomène.

L'exemple de la ville de Dakar est aussi développé par BRIMA et al, qui essayent de démontrer que la puissance du processus de formation de l'habitat précaire peut conduire jusqu'à modeler profondément la configuration de l'espace urbain, lequel en s'étalant, se fragmente de façon intelligible en deux tissus : formel et informel !

Enfin, le cas de la ville de Sétif, précisément le quartier dit *Chouf Lakhdar*, a permis à Ali Khoudja de nous rappeler combien la ville algérienne est encore « structurellement » concernée par l'épisode de l'habitat précaire. Et d'ajouter que malgré les nombreuses stratégies mises en place par les pouvoirs publics (attribution de logements neufs, démolition des baraquements, etc.) pour l'enrayer et l'éradiquer définitivement, le phénomène persiste et signale !

**Dr. Nadra NAIT AMAR**

## **CITADINS PAUVRES ET HABITAT PRÉCAIRE À YAOUNDÉ: DE L'AUTO-CONSTRUCTION À L'AUTO-VIABILISATION**

### **POOR TOWNMEN AND PRECARIOUS HABITAT IN YAOUNDE: FROM SELF-CONSTRUCTION TO SELF-VIABILIZATION**

**Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN\***

Soumis : le 15 novembre 2021 ..... Accepté : le 10 janvier 2022

#### **Résumé :**

L'objectif de cet article est de décrypter les mécanismes d'accès au sol urbain, les stratégies d'édification de l'habitat précaire, mais aussi les techniques de fortune utilisées par les citadins pauvres de la ville de Yaoundé pour le stabiliser et le viabiliser. Cette recherche s'appuie sur une approche pluridisciplinaire basée sur la géographie, l'aménagement et l'urbanisme, une revue documentaire, des observations directes et des enquêtes par questionnaire auprès de plus de 1 000 acteurs de la production de l'habitat précaire dans douze quartiers de la ville de Yaoundé.

Le traitement des informations collectées permet de démontrer que face à l'insuffisance de l'offre formelle de logements, les citadins pauvres de la ville de Yaoundé fabriquent eux-mêmes leur logement avec les moyens du bord. En fonction du type de site occupé, ils utilisent au fil du temps, des méthodes et techniques ingénieuses pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place.

**Mots-clés :** Habitat précaire, auto-construction, tâcherons, risques, techniques de fortune.

#### **Abstract :**

The aim of this article is to decipher the mechanisms of access to urban land, the strategies for building precarious housing, as well as the makeshift techniques used by the urban poor in the city of Yaoundé to stabilize and improve viable. This research is based on a multidisciplinary approach based on geography, planning and urban planning, a literature review, direct observations and questionnaire surveys of more than 1,000 actors in the production of precarious housing in twelve districts of the city of Yaoundé.

The treatment of the collected information makes it possible to demonstrate that faced with the insufficiency of the formal supply of housing, the urban poor of the city of Yaoundé manufacture their own housing with the means of the edge. Depending on the type of site occupied, they use, over time, ingenious methods and techniques to stabilize and make viable the precarious habitat set up.

**Keywords :** Precarious housing, self-construction, workmen, risks, makeshift techniques.

---

\* : **Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN**: Département de Géographie, École Normale Supérieure, Université de Yaoundé 1, Cameroun. martindjatcheu@yahoo.fr



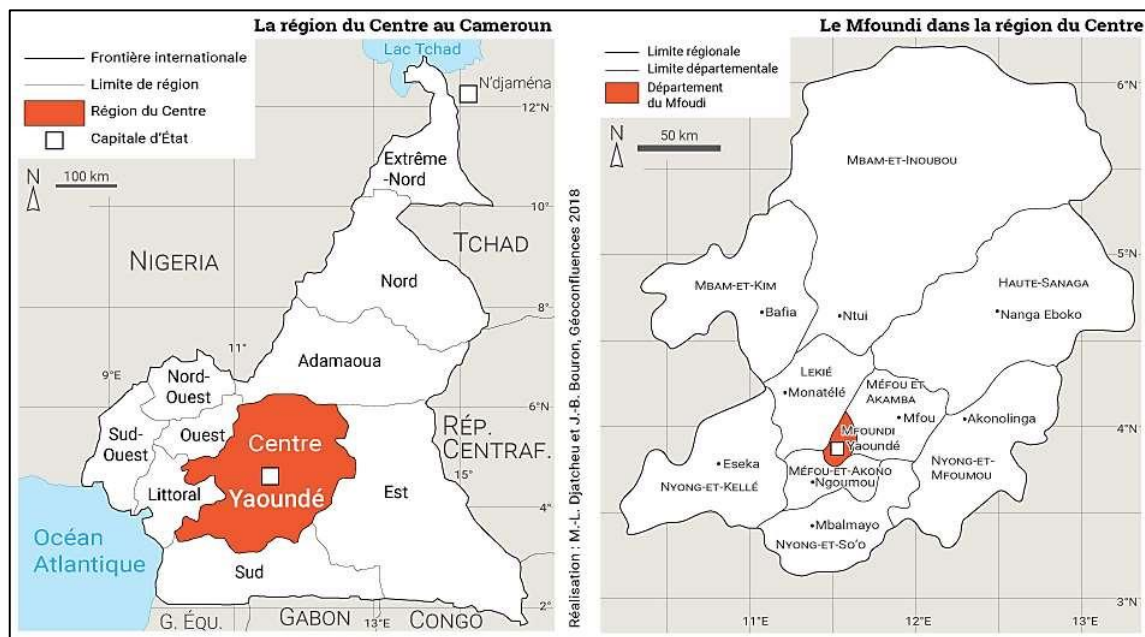
## INTRODUCTION

Comme bien d'autres villes et capitales d'Afrique, Yaoundé, située dans la région du Centre du Cameroun, connaît depuis plusieurs années un dynamisme urbain très remarquable, caractérisé par un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de 5,7 % entre 1987 et 2005 (BUCREP, 2010, p. 16). Ce taux résulte en partie d'une immigration urbaine observée à la suite de la crise économique des années quatre-vingt. L'augmentation de la population s'accompagne de l'accroissement de la demande de logements de 10 % chaque année, soit 100 000 logements par an pour chacune des seules villes de Yaoundé et Douala (MINDUH, 2010, p. 9). Or, l'offre étatique pour l'ensemble du Cameroun est annuellement estimée à environ à 10 000 logements (MINDUH, *Idem*, p. 8), chiffre difficilement vérifiable. De plus, les rares logements décents construits sont hors de portée de la bourse de la majorité des citoyens pauvres. Ainsi, ces derniers développent des stratégies pour fabriquer leur habitat, et pour faire par la suite face aux risques du milieu physique à travers des méthodes et techniques ingénieuses. Après avoir montré l'échec des politiques d'habitat au Cameroun, nous décrivons les pratiques populaires d'accès au sol et d'édification de l'habitat précaire par les populations pauvres à Yaoundé, les risques des quartiers à habitat précaire, et les techniques de fortune utilisées par les populations pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place.

## 1. MATERIELS ET METHODES

### 1.1. Présentation du cadre de l'étude

Surnommée la ville aux sept collines bien qu'elle en possède davantage, Yaoundé (figure 1), la capitale du Cameroun, se développe sur un site tout en collines avec de larges vallées marécageuses particulièrement sensibles (figure 2). Cette ville s'étend sur une superficie d'environ 33 000 hectares, et compte en 2018, 2 700 000 habitants dont plus de 70% vivent dans des habitations précaires. L'habitat précaire de la ville de Yaoundé occupe près de 70 % de sa superficie bâtie (Djatcheu, 2018, p. 12).



**Figure 1 : Localisation de Yaoundé au Cameroun et dans la région du Centre**

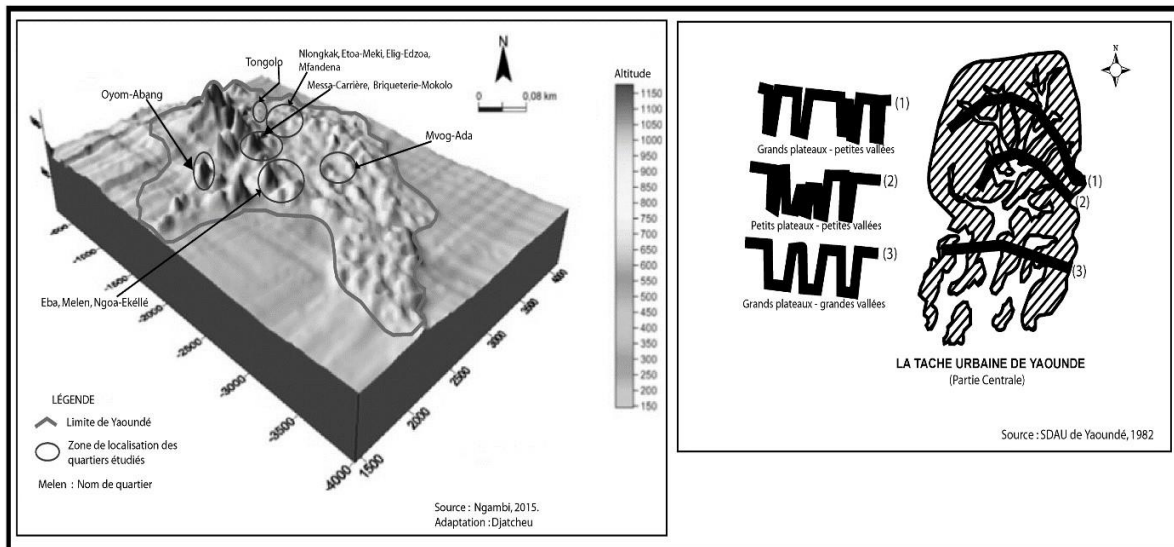


Figure 2 : La ville de Yaoundé : modèles numériques des terrains et coupes schématiques du relief

### 1.2. Collecte des données

Les données utilisées dans cette étude résultent d'une analyse partielle des résultats des enquêtes réalisées dans le cadre de la thèse de doctorat de Djatcheu Kamgain M. L., préparée et soutenue à l'Institut de Géoarchitecture de l'Université de Bretagne Occidentale en France en 2018. Cette recherche s'appuie sur une approche pluridisciplinaire (urbanisme, aménagement et géographie), une recherche documentaire appropriée, et des enquêtes de terrain. La recherche documentaire a permis de recenser toutes les productions qui portent sur le sujet étudié afin d'analyser leur contenu pour une éventuelle exploitation.

L'échantillon de notre enquête est constitué de 1300 ménages tirés suivant un plan de sondage aléatoire stratifié. En effet, trois strates d'enquête ont été constituées dont une strate par type de quartier (central, péricentral et périphérique). Au premier degré, nous avons délimité des zones d'enquêtes dans les secteurs précaires des quartiers choisis. Au total, 23 zones d'enquêtes (ZE) sont choisies (tableau 1). Au second degré, dans chacune d'entre elles, un échantillon de ménages est sélectionné. Sur les 1300 questionnaires placés, nous n'avons reçu que 1115 exploitables, pour la simple raison que certaines personnes de référence refusaient de répondre à toutes nos questions, même après plusieurs tentatives. Le but poursuivi à travers cette enquête par questionnaire est de décrire les stratégies d'obtention des terrains et d'édification des habitations précaires, recenser les carences et les risques liés au cadre de vie précaire des habitants, et enfin cerner les techniques utilisées pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire.

Tableau 1. Répartition des fiches d'enquêtes par ménage dans les quartiers à habitat précaire étudiés

Types de quartiers	Quartiers étudiés	Nombre approximatif	Zones d'Enquêtes (ZE)	Nombre de ménages échantillonnés	Nombre de questionnaires placés	Nombre de questionnaires
Quartiers centraux	Briquetterie-	1 370	2	55	110	89
	Mvog-Ada	690	1	10	10	10
Sous-total 1		2 060	3		120	99
	Nlongkak	930	1	60	60	50
	Etoa-Meki	1 340	3	60	180	156
	Elig-Edzoa	1 250	2	50	100	78

Quartiers péricentraux	Tongolo	600	1	70	70	53
	Messa-Carrière	6 800	2	60	120	103
	Ngoa-Ekélé	980	3	60	180	159
	Mfandena	2 400	3	50	150	146
	Melen	1 400	2	65	130	120
Sous-total 2	15 700	17		990	865	
Quartiers périphériques	Ovom-Abang	1 800	2	55	110	95
	Eba (Mvog-	2 150	1	80	80	56
Sous-total 3	3 950	3		190	151	
Total général (sous-totaux	21 710	23		1 300	1 115	

Source : Djatcheu, 2018.

Les entretiens, qui sont des données qualitatives, viennent enrichir l'exploitation des données. Ils sont réalisés auprès des personnes de référence qui ne se sentaient pas très gênées par nos questions et qui développaient assez leurs réponses. Nous en profitons pour faire un enregistrement grâce à notre magnétophone, ne pouvant transcrire fidèlement à l'instant les paroles dans le questionnaire. Une méthode complémentaire a été associée à l'entretien. Il s'agit de la méthode d'analyse de contenu qui permet selon Quivy et *al.*, « de faire surgir un maximum d'éléments d'information et de réflexion qui serviront de matériaux à une analyse de contenu systématique (...) » (Quivy et *al.*, 2006, p.176). En dehors de ces entretiens, les discussions et les visites d'observations et de prise de vue photographique sur le terrain ont servi de base à la collecte des données.

## 2. RESULTATS ET ANALYSE

Les données collectées nous ont permis d'organiser les résultats en quatre parties.

### 2.1. La crise économique, élément déclencheur de l'échec des politiques d'habitat au Cameroun

La crise économique qui frappe de plein fouet l'État du Cameroun au milieu des années 1980 l'amène à réduire de manière drastique les investissements et les subventions dans le secteur urbain. Parvenant de moins en moins à satisfaire les besoins croissants en matière de services et d'équipements engendrés par l'urbanisation, le Cameroun comme bon nombre de pays africains a été obligé, à la demande des bailleurs de fonds, d'infléchir sensiblement sa politique de gestion urbaine. En matière d'habitat, la gestion administrative du marché foncier et une subvention partielle du marché du logement par l'intermédiaire des sociétés immobilières d'État et des banques de crédit immobilier ont pris fin.

Dans le cadre du programme d'ajustement structurel, le Cameroun s'est engagé, à cesser d'imposer des tarifs subventionnés, à supprimer les déficits et les dettes, à améliorer les performances des sociétés d'État concessionnaires des services publics. Ces mesures ont conduit de plus en plus à dégager les sociétés de la tutelle de l'État, et pour ce faire, à passer des conventions avec des partenaires privés, nationaux ou étrangers. Ainsi, l'ajustement structurel va entraîner une crise des structures techniques de planification. En effet, de 1952 à 1986, la Société Immobilière du Cameroun (SIC), comptait près de 4000 logements dans la ville de Yaoundé. De 1987 à nos jours, elle atteint à peine 2000 logements (Mabou, 2013, p. 359). Pour sa part, la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), chargée de privilégier l'accès aux terrains équipés des couches de populations à faible revenu, et de combattre la spéculation qui règne sur le marché immobilier, s'éloigne de son objectif et renforce l'exclusion des couches de populations défavorisées dans un contexte de crise, dont l'une des conséquences est le difficile aménagement de nombre d'espace acquis par cette institution. Face à cette léthargie, voire une désorientation des institutions techniques d'aménagement et de gestion

de l'espace urbain, se dresse une population davantage nombreuse, sans revenus et en quête d'espace et d'habitat.

## 2.2. Pratiques populaires d'accès au sol et d'édification de l'habitat précaire à Yaoundé par les populations pauvres

Les acteurs de la fabrique de l'habitat précaire usent de nombreuses astuces pour acquérir des terrains et pour édifier leurs habitations, en marge de la légalité.

### 2.2.1. Les pratiques populaires d'accès au sol

Les transactions foncières mettent en jeu une multiplicité d'acteurs aux logiques variées à partir desquels on peut lire l'insécurité foncière. Il s'agit notamment des autorités traditionnelles ou des descendants de clans et des intermédiaires.

Les autorités traditionnelles (chefs autochtones ou descendants de clans) sont aujourd'hui les principaux maîtres des espaces non-constructibles de la ville et en périphérie, à travers lesquelles se dessinent tous les enjeux de l'appropriation de la terre. En effet, les chefs sont des gestionnaires des terres qu'ils devraient défendre, mais qui les vendent. En fait, dans le droit coutumier, l'autochtone n'est pas propriétaire à proprement parler, mais plutôt un usufruitier. L'apport du droit européen a créé des mutations du droit coutumier, remettant ainsi en question l'ordre ancien fondé sur la communauté. La conséquence directe de ces mutations est l'introduction d'un nouveau mode fondé sur l'individu et l'argent, et débouchant sur l'appropriation progressive des terres par achat non légalisé. Ainsi, l'Acteur n° 1, descendant de clan et propriétaire terrien au quartier Oyom-Abang affirme ceci : « Pour l'obtention d'une parcelle de 100 m<sup>2</sup>, la contrepartie ressemble à la liste suivante : deux gros porcs, cinq casiers de boisson, deux cartons de vin rouge, quatre bouteilles de whisky, une somme de trois cent mille Francs CFA, correspondant à environ 3000 Francs CFA le m<sup>2</sup> ». Ces présents sont distribués aux membres du clan. Plus rarement une ou plusieurs couvertures de laine, des cartouches de cigarettes ou des pagens sont exigés. Ces composantes et prix dérisoires sont qualifiés par Yapi Diahou (1994, p. 198) de prix de « boisson » dans le contexte ivoirien.

Les nombreux intermédiaires ou « démarcheurs » sont des hommes qui exercent un métier qui ne les occupe pas à plein temps. Ce sont des personnes très actives dans les transactions entre le propriétaire et l'acquéreur. Leur rôle est de trouver une terre disponible pour celui qui en cherche une ou de trouver un acheteur pour une personne voulant vendre son terrain. Principales courroies de la vente, ils gagnent généralement une commission allant de 10 à 15 % sur le prix de la vente. L'acheteur et le vendeur lui donnent chacun 5 à 7,5 %. Ils tirent de leur activité un revenu mensuel approximatif variant entre 80 000 Francs CFA et 180 000 Francs CFA. L'Acteur n°2, âgé de 45 ans, exerçant cette activité depuis 18 ans, affirme ceci : « J'ai pu, grâce à cette activité, acheter mon propre terrain, construire ma maison, fonder ma petite famille. J'ai un revenu mensuel moyen d'environ 90 000 Francs CFA grâce à cela. J'exerce une autre activité qui me donne de temps en temps quelque chose ».

Comme le souligne ONU-Habitat en 2009, plus de 80 % des transactions foncières sont réalisées de manière informelle dans les villes du Cameroun. La vente du terrain dans les quartiers à habitat précaire se fait ainsi de façon coutumière à cause de l'impossibilité de la vente officielle, car ces zones sont *non-aedificandi*, interdites à toutes constructions, selon la réglementation nationale en matière d'occupation des espaces en milieu urbain (Djatcheu, 2018, p. 130).

### 2.2.2. Les mécanismes économiques et techniques de la production des habitations précaires

Les prix de tous les matériaux traditionnels de construction sont supportables par la plupart des populations. Les maisons en poto-poto, constitue plus de 70 % des constructions des habitations



des quartiers à habitat précaire enquêtés de la ville de Yaoundé. Il s'agit des maisons possédant une armature composée de piquets verticaux en bois et de bambous horizontaux attachés aux piquets, sur lesquels on projette à la main des boules de terre malaxée avec de l'eau. C'est un terme générique à plusieurs pays d'Afrique (figure 3). La maison en potto-potto peut selon les moyens de son producteur, être crépie. Dans ce cas, c'est le ciment et le sable qui sont utilisés pour le crépissage.



**Figure 3 : Vue des maisons en potto-potto et potto-potto crépi dont l'état de dégradation est avancé. Clichés : Djatcheu, 2015.**

Les 30 % restant concernent les maisons en planche de bois (figure 4), en brique de terre crue (figure 5) et en parpaings de ciment (figure 6).



**Figure 4 : Vue des maisons construites en planches de bois. Clichés : Djatcheu, 2015.**



Figure 5 : Vue des maisons construites en briques de terre crue. Clichés : Djatcheu, 2015.



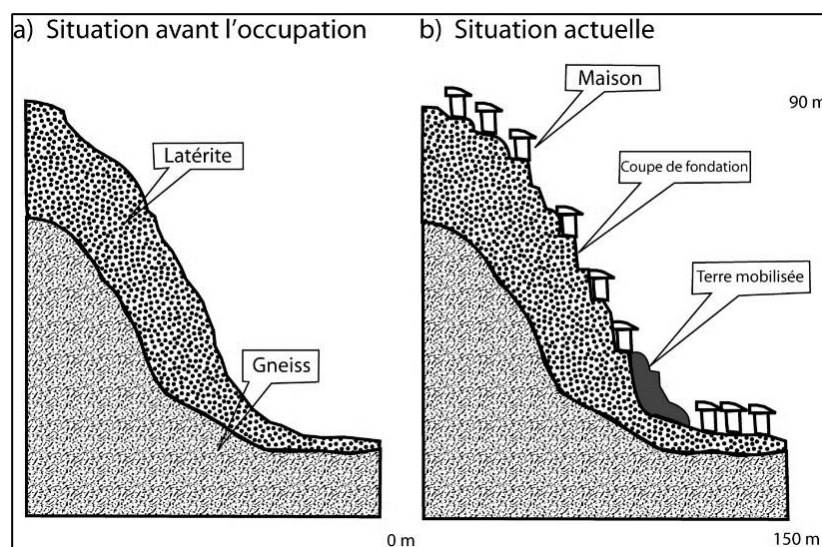
Figure 6 : Maisons construites en parpaings de ciment. Clichés : Djatcheu, 2018.

Le poto-poto reste le matériau le moins coûteux pour l'édification des murs. Les parties les plus onéreuses de ce type de case sont la charpente et les huisseries. Le prix de revient d'une telle construction (murs de terre et toit de tôles) est estimé de nos jours à environ 12 000 Francs CFA le m<sup>2</sup> (Djatcheu, 2018, p. 152) et peut même être ramené à 9 000 Francs CFA en utilisant une main-d'œuvre familiale. Tout au contraire, une construction en dur suppose le recours à des professionnels du bâtiment, de sorte que son coût au m<sup>2</sup> se situe entre 50 000 et 100 000 Francs CFA.

Pour ce qui est du financement de la construction, il faut préciser que les populations pauvres des villes n'ont généralement pas accès aux circuits bancaires ou aux caisses populaires. Ils doivent donc passer par des systèmes d'épargne à la portée de leurs moyens. Ces systèmes reposent sur des tontines. Durant nos enquêtes dans le quartier Melen, nous avons recueilli le témoignage de l'Acteur n° 3, âgé de 67 ans, originaire de l'ouest-Cameroun, et agent de l'État à la retraite : « C'est grâce à ma tontine que j'ai construit ma maison. Chaque dimanche, je cotisais la somme de 2 500 Francs CFA. Après 10 mois, j'ai obtenu 100 000 Francs CFA. Cette somme m'a permis d'entamer les constructions et plus tard, d'entrer dans ma maison en attendant le prochain tour de la cotisation. Lorsque j'ai bouffé (bénéficié) la deuxième fois, j'ai procédé aux travaux de finition ». Pour certains cas, les réseaux de solidarité s'étendent dans des cercles religieux, surtout évangélistes où « l'amour du prochain » se manifeste parfois par des soutiens financiers. Le témoignage de l'Acteur n° 4 est une illustration de cette aide financière. En effet, âgé de 66 ans, cet ancien agent commercial dans une société de la place, membre d'une église au quartier Nlongkak précise : « Lorsque j'entamais les travaux de construction de ma maison en 1979, je n'avais vraiment pas de moyens. J'ai rencontré le pasteur de la paroisse à qui j'ai posé mon

*problème. Au départ, c'était pour qu'il prie pour moi, mais grande a été ma surprise lorsqu'il m'a proposé d'en parler aux autres fidèles. Ces derniers ont été touchés par le "Saint-Esprit", et j'ai au final obtenu une enveloppe de 36 000 FrancsCFA, si mes souvenirs sont bons ».*

Sur le plan technique, la construction des habitations dans les marécages nécessitent des remblais sommaires afin de se mettre « à l'abri » des inondations. À cet effet, les populations prélèvent d'importantes quantités de terre au pied des versants et contribuent ainsi à les déstabiliser. Cet aménagement des fonds de vallée par des remblais avant d'y ériger des constructions est dû à la faiblesse des pentes (dans les marais) qui entraîne la stagnation des eaux. Avant de construire sur les fortes pentes, les citoyens excavent manuellement les flancs de collines, pour réaliser des paliers destinés à établir les fondations. Ils déblaient d'importantes quantités de terre, construisant ainsi des talus parfois hauts de 8 à 15 m (figure 7). Pour une superficie de 3 hectares sur une pente moyenne de 35 % au quartier Etoa-Meki à Yaoundé, on peut évaluer à 378 000 m<sup>3</sup>, équivalents à 491 400 tonnes, la quantité de terre déblayée avant la construction de 180 maisons (Tchotsoua, 1994, p. 224).



**Figure 7 : Occupation anarchique du versant nord de la colline d'Etoa-Meki à Yaoundé.**  
Source : Tchotsoua (1994), croquis de Djatcheu, 2018.

On s'est rendu compte qu'il n'y a pas en tant que telles de techniques de construction. Ces techniques se transforment en réalité en techniques sociales. Le chantier est en fait « le lieu de sédimentation d'histoires individuelles, familiales, collectives. Le foncier est le champ où se manifeste avec le plus de vivacité la coïncidence de la technique et du social. » (Canel *et al.*, 1990, p. 56). La famille qui va bâtir l'habitation bénéficie souvent de diverses formes de solidarité de la part des habitants du voisinage ; cela peut aller du simple « coup de main » à l'apport de capacités techniques particulières de l'un ou de l'autre. La main-d'œuvre utilisée est familiale et/ou amicale, avec souvent l'encadrement de journaliers qui apprennent leur métier en même temps qu'ils le pratiquent. Après les périlleuses étapes de recherche du terrain, du financement et de la fabrique de l'habitat précaire, les acteurs doivent maintenant faire face aux risques liés au milieu physique.

### 2.3. Les risques des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé

Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé en se développant sur les pentes fortes rocailleuses et les bas-fonds marécageux sont soumis aux risques d'effondrement, de glissements de terrain et d'inondation. Le non-respect des normes de construction sur les sites de fortes pentes est la principale cause de l'effondrement des constructions dans les quartiers à habitat précaire (figure 8a). Les glissements de terrain constituent des descentes massives et relativement



rapides des matériaux le long d'un versant. Ils impliquent des arrachements suivis de déplacements de masses de terre sur des distances plus ou moins longues. La vitesse et le volume de la masse font souvent de certains de ces mouvements, des phénomènes spectaculaires voire catastrophiques. À Yaoundé, de nombreuses maisons situées sur des versants de collines escarpées en sont exposées (figure 8b).

Les inondations affectent surtout les « *élobi* » ou fonds de vallée de l'agglomération. En effet, de par leurs caractéristiques pédologiques et topographiques, les bas-fonds de Yaoundé constituent un environnement favorable aux inondations, notamment lors de la saison des pluies. À Yaoundé en général, il pleut presque tous les mois de l'année. Les crues les plus spectaculaires ont lieu en septembre et en octobre. Le phénomène d'inondation d'origine naturelle est amplifié de manière considérable par « l'anthropisation » anarchique et la poldérisation des bas-fonds orchestrées par les différents intervenants et aménageurs de tout bord. L'encombrement des bas-fonds du fait des dépôts des déchets solides (ordures ménagères, bouteilles, plastiques, carcasses des véhicules, etc.) dans les rivières existantes, est une autre cause majeure de ces inondations dans les quartiers à habitat précaire étudiés (figure 8c), à des fréquences de plus en plus importantes (figure 8d).



8a. Effondrement d'une habitation 8b. Maisons exposées à des risques de glissement de terrain



8c. Cours d'eau encombrés par les déchets solides 8d. Secteur inondé

Figure 8. Quelques situations de risque dans les quartiers à habitat précaire de la ville



de Yaoundé. Clichés : Djatcheu, 2015.

Pour faire face à ces dangers, les populations développent des stratégies ingénieuses.

#### 2.4. Les techniques de fortune utilisées par les populations pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place

En fonction du type de milieu occupé et du risque encouru, les populations adoptent des techniques particulières.

##### 2.4.1. Les travaux d'aménagement effectués dans les fonds de vallées marécageuses

Pour faire face aux inondations des saisons pluvieuses, les acteurs prennent des dispositions en saison sèche. Pour ce faire, ils optent généralement pour l'un des deux types d'aménagement suivants :Le premier consiste à relever d'une hauteur d'au moins un mètre les berges des ruisseaux, rigoles ou des rivières, dans l'espoir d'empêcher le débordement des eaux. Cet aménagement des berges se fait soit à l'aide de vieux pneus de récupération rangés les uns sur les autres, et remplis de terre, soit à l'aide de sacs en fibres synthétiques remplis de terre et empilés les uns sur les autres (figure 9).



Figure 9 : Vue des sacs remplis de terre relevant d'une hauteur les berges d'une rigole à Melen (A) et à Mfandena (B). Clichés : Djatcheu, 2015.

Cette technique moins onéreuse, qui vise d'une part à endiguer les cours d'eau et d'autre part à réduire l'ampleur des inondations, est en fait peu efficace. Ceci s'explique par le fait que les aménagements réalisés, le plus souvent sur une seule berge, ne protègent que quelques parcelles habitées et accentuent les phénomènes d'inondation plus loin, là où aucune action préventive n'a été tentée.

Le second type d'action consiste à utiliser des parpaings de ciment pour renforcer, sur tout le pourtour, les assises des habitations (figure 10). Cette technique palliative, onéreuse pour les ménages (elle nécessite du sable, du ciment, des parpaings, et un tâcheron pour effectuer le travail), permet au moins de retenir les boues et les déchets de toute sorte pendant les épisodes d'inondation.



Figure 10. Vue des assises des maisons renforcées par des parpaings de ciment à Elig-Edzoa. Clichés : Djatcheu, 2015.

Pour faciliter l'accès à leurs habitations pendant la montée des eaux, les populations construisent des "nouvelles routes d'accès" avec des planches de bois (figure 11). Si ces expédients peuvent permettre à certains de se maintenir dans un quartier insalubre, ils ne peuvent suffire à résoudre le problème des inondations.



Figure 11 : Vue du pont d'accès aux maisons d'habitation construit en planches de bois à Elig-Edzoa

#### *2.4.2. Les travaux d'aménagement effectués sur les versants escarpés*

Les petits aménagements de protection réalisés par les citoyens sur les sites de versants sont pour la plupart des réalisations médiocres.

Pour éviter les mouvements de masse des terrains, le palliatif technique le plus utilisé est l'édification artisanale d'un mur ou des poteaux de soutènement. Pour la constitution de ceux-ci, plusieurs matériaux sont utilisés comme des pierres, du sable, des fers à béton, et du ciment pour les plus fortunés (figure 12). Pour les moins fortunés, les matériaux utilisés sont des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en contrebas ou en amont des secteurs menacés (figure 13). Dans les deux cas, les réalisations sont généralement peu efficaces, mais elles visent malgré tout, à assurer un minimum de sécurité des zones d'habitation.





Figure 12 : Vue d'une maison d'habitation maintenue en suspension par des poteaux construits en béton armé à Etoa-Meki. Clichés : Djatcheu, 2015



Figure 13 : Vue des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en amont des habitations à Etoa-Meki (A) et Oyom-Abang (B). Clichés : Djatcheu, 2015.

Pour faciliter l'accès aux maisons d'habitation sur les versants, et suivant la vigueur de la pente et la configuration de la zone, certains citadins construisent en commun de longs escaliers en utilisant des pierres, du sable, du ciment, et parfois même tous simplement de la terre, des roues de voitures et des planches. Des exemples forts éloquentes, appelés « ascenseur » par les usagers, se trouvent à Etoa-Meki et Melen (figure 14).



Figure 14 : Vue des ruelles en escalier ("ascenseurs") sur des pentes à Etoa-Meki (A) et à Melen (B). Clichés : Djatcheu, 2015.

Il s'agit dans ces cas d'espèce des opérations d'aménagement qui ont nécessité la participation et la contribution matérielle, financière et physique de tous les ménages riverains. Même si ces réalisations restent précaires, il faut tout de même dire que ce sont des exemples qu'on devrait encourager, car c'est une œuvre financée, réalisée et entretenue par les populations elles-mêmes. L'esprit communautaire ici est assez appréciable.

### 3. DISCUSSION DES RESULTATS

L'analyse précédente révèle que le secteur informel de production de l'habitat dispose d'un potentiel de systèmes constructifs adaptés aux matériaux locaux et d'une main-d'œuvre potentielle, abondante, mais de qualification souvent insuffisante. Des mécanismes financiers souples permettent aux personnes disposant de faibles revenus de faire construire un logement.

Une question se dégage cependant après cette évaluation. Ces mécanismes de production de logements peuvent-ils apporter des résultats micro-économiques significatifs ? La réponse est évidemment positive : dans l'économie d'un ménage, le secteur informel offre l'avantage primordial d'adapter la construction aux besoins du ménage et à son pouvoir d'achat. Même ceux dont les revenus sont inférieurs à 50 000 Francs CFA par mois parviennent à accéder au logement. À travers cette étude, nous pouvons constater que l'habitat précaire est une adaptation à deux conditions de base de nombreuses villes d'Afrique. Premièrement, la croissance urbaine rapide crée une demande effective plus rapide qu'un quelconque système formel, public ou privé, ne peut s'y adapter. Deuxièmement, la complexité (économique, politique et juridique) d'un système moderne de fourniture de logements formels urbains nécessite la mise en place d'un fonctionnement constituant un obstacle à leur acquisition rapide. Pour l'avenir proche, le parc de logements et la demande future de l'Afrique resteront largement informels dans un continuum allant de l'habitat précaire aux structures semi-formelles.

L'occupation des espaces urbains par l'habitat précaire, les modes de construction non-réglés et les manières d'habiter les quartiers urbains traduisent, dans l'expansion de la plupart des villes africaines et particulièrement celle de Yaoundé, une problématique qui rend difficile l'opérationnalité du développement urbain planifié. Nous entendons par développement urbain planifié, toutes les opérations qui sont entreprises pour aménager l'espace urbain en vue de le rendre sain pour l'habitat, favorable pour la circulation ou la mobilité humaine pour la durabilité ou la pérennité de la ville. La question fondamentale est de comprendre le déploiement des acteurs de l'informel et comment leurs actions influencent l'aménagement urbain. Nous posons d'emblée que les migrations (l'exode rural plus précisément) représentent une difficulté majeure pour le développement des villes et seule leur intégration dans le processus de développement peut poser les jalons d'un espace de vie durable pour l'ensemble des citoyens.

Les migrations se manifestent en ville par la transposition des repères culturels au sein de la ville. Il s'agit des habitudes de vie propres aux villages d'origine des habitants. Déthier (1970, p. 118) parle d'une forme de ségrégation urbaine qui a pris naissance pendant la colonisation et où « *la tolérance des autorités coloniales a favorisé l'éclosion de toute une ville [...] à la marge de la ville européenne, comme un défi aux règles les plus élémentaires de l'hygiène, de l'urbanisme, de l'équipement et de la construction* ». Abondant dans le même sens, Chouiki (1997, p. 85) pense que « *l'informalité est ainsi née comme le sous-produit de l'intrusion coloniale qui a poussé les populations à se prendre en charge en matière de logement comme en matière de travail* ». Il faut dire cependant que les dynamiques coloniales n'expliquent pas à elles seules le fait qu'il existe des quartiers à habitat précaire. Les dynamiques coloniales sont mal outillées pour expliquer l'entassement urbain ou l'exiguïté des constructions. L'insalubrité des quartiers est le fruit des débarquements massifs des populations rurales sans formation ou même sans éducation scolaire et sans possibilités de logements décents. En réalité, la façon d'occuper l'espace urbain est très souvent une reproduction des pratiques qui ont cours dans les espaces ruraux. Dès lors, la transposition des cultures d'ethnies différentes vient défier les projets urbains et les remodeler.

Les populations débarquant des zones rurales s'installent dans des espaces qui sont favorables au développement des marécages, des zones insalubres, des bactéries (et surtout de l'anophèle, agent vecteur du paludisme) qui occasionnent des maladies, mais également ce sont des espaces non propices à l'éclairage solaire. De tels espaces sont très souvent dommageables pour la santé. Mieux encore, la plupart des plans d'aménagement prévoient des espaces de loisirs et des espaces verts qui favorisent l'épanouissement intégral des individus. Or, l'ampleur que prend l'habitat précaire dans les villes africaines en général et au Cameroun en particulier perturbe cette vision écologiquement humaine de la ville. Dans la mesure où la population urbaine croît de façon vertigineuse, il devient difficile de suivre, de prévoir ou bien d'anticiper sur les pratiques populaires. Quel type de développement urbain est-il possible d'établir désormais pour non seulement répondre aux exigences du développement urbain durable (qui tient compte de l'environnement, de l'épanouissement durable des hommes ou des groupes sociaux et de l'assainissement des espaces de vie), mais aussi pour prendre en compte et dans le respect des valeurs, les identités culturelles des populations qui manifestent leur droit à la ville ? Une perspective de coopération est nécessaire pour comprendre et intégrer les valeurs des communautés dans les principes de planification urbaine.

## CONCLUSION

L'analyse a permis de mettre en exergue le fait que face à l'insuffisance de l'offre formelle de logements, les citoyens pauvres de la ville de Yaoundé fabriquent eux-mêmes leur logement avec les moyens du bord. Elles construisent leurs habitations précaires dans les zones *non-aedificandi*, et font appel à une large gamme de matériaux dont les techniques d'utilisation sont plus ou moins bien maîtrisées. L'habitat précaire, en se développant sur les pentes fortes rocailleuses et les bas-fonds marécageux, est soumis aux risques d'effondrement, de glissement de terrain et d'inondation. En fonction du type de site occupé, ils utilisent au fil du temps, des méthodes et techniques ingénieuses pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place. Il s'agit généralement des opérations précaires d'aménagement qui nécessitent la participation et la contribution matérielle et parfois financière des ménages riverains. En effet, ces opérations n'arrivent malheureusement pas à atténuer les problèmes d'urbanisation, encore moins à réduire efficacement la pauvreté et l'état d'insuffisance avancée des services urbains de proximité dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé. Malgré les différentes insuffisances relevées, il y a pas mal de motifs de réjouissances de la part des populations. Il s'agit de l'urbanisme du "bas vers le bas".

## BIBLIOGRAPHIE

- Canel P. et al., 1990. *Construire la ville africaine. Chroniques du citoyen promoteur*. Paris, Karthala, Col. Économie et développement, (199 p).
- Chouiki, M., 1997. « La ségrégation socio-spatiale à Casablanca », *L'Homme et la Société*, 125, (p. 85-105).
- Déthier, J., 1970. « Soixante ans d'urbanisme au Maroc. L'évolution des idées et des réalisations » ; *Bulletin économique et Social du Maroc*, 56 (5), (p.118-119).
- Djatcheu M. L., 2018a. *Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine*, Thèse de Doctorat Ph.D en Urbanisme et Environnement, Institut de Géoarchitecture, Université de Bretagne Occidentale, (436 p).
- Djatcheu M. L., 2018b. « L'habitat précaire dans la ville de Yaoundé, source de multiples carences et risques », In *GEOTROPE, Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, N 1-2018, Éditions Universitaires de Côte d'Ivoire, Abidjan, (p. 110-125).
- Djatcheu M. L., 2018c. « Fabriquer la ville avec les moyens du bord : L'habitat précaire à Yaoundé (Cameroun) », In *Géoconfluences*, septembre 2018 (en ligne).

Djatcheu M. L. et Mouchili N., 2019. « Yaoundé, ville à croissance anarchique en proie à la prolifération de l'habitat précaire », *ANYASA, L'ARDYMEs*, Université de Lomé, n°10-juin 2019, (p. 2-23).

Djatcheu M. L., 2020. « Accéder à la ville malgré la crise : l'habitat précaire à Yaoundé », *Revue Africaniste Inter-Disciplinaire*, Éditions MONANGE, Yaoundé, n°9-mars 2020, (p. 89-105).

Kengne Fodouop et Djatcheu M. L., 2015. « Un "toit" à tout prix en ville », in Kengne Fodouop (dir.) *Le Cameroun, jardin sacré de la débrouillardise*, coll. Études africaines, éd. L'Hamattan, Paris, (p. 301-324).

Mabou P. B., 2003. « Aménagement participatif et amélioration du cadre de vie urbain à Nkolndongo (Yaoundé) », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n°221, (p.9-38).

Quivy R. et Campenhoudt L. V., 2006. *Manuel de recherche en Sciences sociales*, 3<sup>e</sup> édition, Dunod, Paris, (256 p).

Tchotsoua M., Bonvallet J., 1994. « Crise socio-économique et érosion accélérée à Yaoundé : une contribution à la gestion de l'environnement urbain en milieu tropical humide », *Communication - Réseau Érosion- Colloque de Paris (20-23 septembre 1994)*, (p. 214-231).

Yapi Diahou A., 1994. *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : L'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Thèse de Doctorat d'État, Université de Paris VIII Saint-Denis, Département de Géographie, (718 p).

## RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE AU BURKINA FASO : ENTRE LOURDEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES ET FOISONNEMENT DES DYNAMIQUES LOCALES

## RESORPTION OF PRECARIOUS HOUSING IN BURKINA FASO: BETWEEN HEAVY-DUTY PUBLIC POLICIES AND EXPANSION OF LOCAL DYNAMICS

Pougdwendé Léandre GUIGMA \*

Soumis : le 15 novembre 2021 ..... Accepté : le 10 janvier 2022

### Résumé :

Cet article décrypte d'abord les freins et les lourdeurs de la mise en œuvre du Cadre stratégique de résorption de l'habitat précaire au Burkina Faso par les autorités publiques. Puis, il met en parallèle un foisonnement d'actions et d'initiatives locales mises en œuvre par les résidents, encouragées par quelques organismes internationaux et des organisations de la société civile, dans une perspective de croisement éventuelle des deux dynamiques ascendantes et descendantes.

Cette contribution se fonde sur des travaux de recherche antérieures issus de la thèse de L. Guigma (2017) sur les « marchandages fonciers » dans le non-loti de Ouagadougou et de l'observation de l'évolution des dynamiques sociospatiales dans les quartiers précaires de quatre villes du Burkina Faso concernés par le Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané au Burkina Faso. Il s'agit en particulier de la « rurbanisation » (I. Salenson, 2020) de Saaba dans la banlieue Nord de Ouagadougou et des villes moyennes de Kaya et Dori, de la « durcification » des non-lotis de Saaba et Pouytenga, de l'accueil de personnes déplacées internes par les communautés hôtes dans les quartiers précaires de Kaya et de Dori, y compris dans des zones inondables.

**Mots-clés :** Habitat précaire, vulnérabilité, résilience, action publique, dynamiques locales.

### Abstract :

This article first deciphers the obstacles and the cumbersome nature of the implementation of the Strategic Framework for the absorption of precarious housing in Burkina Faso by the public authorities. Then, he puts in parallel an abundance of actions and local initiatives implemented by the residents, encouraged by a few international bodies and civil society organizations, with a view to the possible intersection of the two bottom-up and bottom-up dynamics.

This contribution is based on previous research from the thesis of L. Guigma (2017) on "land bargaining" in the non-loti of Ouagadougou and the observation of the evolution of socio-spatial dynamics in the precarious neighborhoods of four cities of Burkina Faso concerned by the Strategic Intervention Framework for the absorption of spontaneous housing in Burkina Faso. This concerns in particular the « rurbanisation » (I. Salenson, 2020) of Saaba in the northern suburbs of Ouagadougou and the medium-sized towns of Kaya and Dori, the « hardening » of the non-housing estates of Saaba and Pouytenga, the reception of internally displaced persons by host communities in the precarious neighborhoods of Kaya and Dori, including in flood-prone areas.

**Keywords :** Precarious housing, vulnerability, resilience, public action, local dynamics

---

\* : **Pougdwendé Léandre GUIGMA** : Architecte, docteur en études urbaines, aménagement et urbanisme. Enseignant-chercheur à l'Université Aube Nouvelle de Bobo-Dioulasso. guigmaleandre@gmail.com



**INTRODUCTION**

Les quartiers précaires (A. Deboulet, 2016) communément désignés « non-lotis » ou « habitat spontané » au Burkina Faso, sont des quartiers populaires, aménagés par des citoyens qui ont construit leurs habitations sur des terrains obtenus auprès des possesseurs et chefs traditionnels, sans l'autorisation de l'administration publiques. Ces quartiers précaires se distinguent par leur promiscuité résidentielle du fait de la forte densité humaine, de l'exiguïté des terrains non-lotis et de leurs habitations par rapport au reste de l'agglomération. La croissance des quartiers précaires a été accentuée ces dernières années par les déplacements massifs de populations, des villages attaqués par les terroristes vers les centres urbains les plus proches. En 2020, près de 850.000 personnes ont quitté leurs villages d'origine suite aux attaques terroristes pour rejoindre des communautés hôtes notamment au sein des quartiers précaires des grandes villes voisines (OCHA, 2020).

Dans les 14 noyaux urbains principaux du Burkina Faso qui ont fait l'objet d'étude pour l'élaboration du « Cadre stratégique de résorption de l'habitat spontané » (MUH, 2018), l'emprise spatiale des quartiers non-lotis représente en moyenne le quart de l'agglomération tandis que le poids démographique des résidents de ces quartiers est en moyenne de 40% par rapport à l'ensemble de la population urbaine. Le Plan national de développement économique et social (PNDES), référentiel national en terme de développement, vise une augmentation du « nombre de villes comportant des zones d'habitations spontanées restructurées de 0 en 2015, à 13 en 2020 » (PNDES, 2016, p.43). La restructuration des quartiers précaires qui est donc l'intervention privilégiée par les autorités publiques dans le cadre de la mise en œuvre du « Cadre stratégique d'intervention pour la résorption de l'habitat spontané », a été bien accueillie par les résidents, qui y voient la régularisation et la sécurisation de leur occupation foncière et de leurs investissements immobiliers. Un document-projet du Programme de restructuration urbaine dans les treize chefs-lieux de régions et à Pouytenga a donc été produit à cet effet. Mais depuis l'élaboration de ces documents, trois autres études de faisabilité ont été réalisées pour la restructuration urbaine de Saaba en 2019, de Pouytenga en 2020 et de Banfora en 2021. Mais aucune action concrète n'est mise en œuvre sur le terrain. Les tendances de densification des occupants se poursuivent et sur le plan spatial, on assiste à une « durcification » des habitations et à une mutation des usages d'habitation et commerces et services divers, notamment le long des voiries structurantes des quartiers précaires.

La question principale à l'origine de cette recherche est de savoir comment le processus d'amélioration ou de résorption des quartiers précaires est mis en œuvre concrètement au Burkina Faso et quels sont les effets induits par ce processus de mise en œuvre sur la vulnérabilité des occupants des quartiers précaires.

La première hypothèse est que la mise en œuvre des actions du « Cadre stratégique d'intervention pour la résorption de l'habitat spontané » est confrontée à une lourdeur administrative et un faible engagement politique de l'État central. La deuxième hypothèse est que les dynamiques locales en cours peuvent être conciliées avec les actions du « Programme national de restructuration urbaine ».

Pour vérifier ces hypothèses, d'abord les raisons de la lenteur dans la mise en œuvre des actions du « Cadre stratégique de résorption de l'habitat spontané » seront décryptées. Puis, après avoir répertorié quelques initiatives et dynamiques locales en cours et leurs liens avec la logique de « résorption de l'habitat spontané », il sera question de voir comment certaines actions en cours balisent et enclenchent déjà la mise en œuvre des interventions programmées dans le cadre du Programme national de restructuration urbaine, contribuant ainsi à la résilience des populations face à la précarité de leur habitat.



- APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Cette contribution se fonde sur des données scientifiques issues de la thèse de L. Guigma (2017) sur les non-lotis de Ouagadougou et « les marchandages fonciers entre chefs traditionnels, autorités publiques et citoyens ». Elle repose également sur les données empiriques issues de la « participation observante » (S. Bastien 2007) aux études d'expertises exécutées par l'agence PERSPECTIVE<sup>1</sup> sur les quartiers non lotis au cours de la décennie 2011-2021. Il s'agit particulièrement du « Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs lieux de région et à Pouytenga » en lien avec les actions d'amélioration des bidonvilles entreprises depuis 2011 et les études de faisabilité de restructurations urbaines qui ont succédé au Cadre d'intervention pour la résorption de l'habitat spontané. Depuis septembre 2021, l'agence PERSPECTIVE est le Partenaire de mise en œuvre du Projet de renforcement de la résilience des collectivités face aux déplacements massifs de populations et à la Covid-19, sous l'égide de 'ONU Habitat. Une observation participante est également opérée à Kaya et à Dori dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet.

Il s'agit alors d'un regard critique et rétrospectif du chercheur sur la mise en œuvre d'activités recommandées par une étude d'expertise à laquelle le chercheur a lui-même participé. Sachant que le chercheur est lui-même impliqué dans la mise en œuvre de ces activités, la « participation observante » ne se traduit pas seulement ici, par un investissement personnel important ou prolongé sur le terrain (S. Bastien, 2007, p.130), mais par une « participation intellectuellement engagée » (ibid, p.136).

Cette participation observante est nourrie par des discussions informelles avec des acteurs institutionnels notamment le Ministère en charge de l'habitat et de l'urbanisme, la Représentation nationale de ONU Habitat au Burkina Faso et les Maires des communes concernées par les investigations sur la restructuration urbaine et/ou la résilience urbaine face aux déplacements massifs de population : Saaba, Pouytenga, Banfora, Kaya, Dori. D'autres discussions informelles ont eu lieu directement avec les résidents des quartiers non lotis et des organisations de la société civile notamment le Mouvement de solidarité pour le droit au logement – MSPDROL. Ces discussions informelles ont permis de mieux comprendre les interprétations et les besoins des populations en matière d'habitat, de régularisation/sécurisation foncière et les solutions envisagées pour les satisfaire. Elles ont permis également de mieux comprendre les stratégies adoptées par les certains acteurs institutionnels et par les résidents des quartiers non lotis pour contourner les lourdeurs administratives ou la rigueur de certaines règles édictées par la puissance publique.

Cette recherche mobilise aussi les travaux de F. Navez-Bouchanine (2012), sur les effets sociaux des politiques urbaines à travers « l'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales » et ceux de A. Deboulet (2016) sur la notion de « quartiers précaires » et de leur (re) connaissance.

---

1 : L'agence PERSPECTIVE est un bureau d'études d'architecture et d'urbanisme dont le siège social est à Ouagadougou et dont L. Guigma est le gérant. L'agence PERSPECTIVE est le Partenaire de mise en œuvre du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles à Ouagadougou (2011-2021) pour le compte de ONU Habitat et a élaboré le Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané au Burkina Faso en 2018 pour le compte du Ministère en charge de l'urbanisme, suivi des études de faisabilité pour la restructuration urbaine des zones non loties de Saaba (2019), Pouytenga (2020) et Banfora (2021).

## 1. CADRE D'INTERVENTION STRATÉGIQUE NATIONAL POUR LA RÉSORPTION DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ

### 1.1. Des principes et des dispositions en vue de la « résorption de l'habitat spontané » partagés par les acteurs

Le « Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouyenga » (MUH, 2018) repose sur trois axes stratégiques à savoir la « connaissance des quartiers d'habitat spontané existants », l'« intégration des quartiers spontanés existants à la dynamique urbaine » et la « prévention de la survenue de nouveaux quartiers d'habitat spontané ». Dans les discours des autorités publiques, c'est surtout le deuxième axe qui est présenté. Cet axe vise à assurer une « meilleure intégration des quartiers d'habitat spontané à la dynamique urbaine ». Malgré l'énumération de dix actions d'intégration distinctes (cf. Encadré 1), seule la première action qui vise à préparer un programme de restructuration urbaine est citée par les autorités publiques.

Encadré 1 : Actions de l'axe 2 du Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané

**Action "intégration" 1 :** Dans des zones « non encore aménagées » occupées par les quartiers d'habitat spontané des 13 capitales régionales et de Pouytenga, préparer un programme de restructuration urbaine (plan et mise en évidence ou implantation des repères) ;

**Action "intégration" 2 :** Dans les zones où la trame parcellaire est encore occultée particulièrement à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso, assurer l'apurement du passif ;

**Action "intégration" 3 :** Sur les zones dites inconstructibles, faire des délimitations pour préparer et réaliser les aménagements nécessaires (ceinture verte, berges des retenues et cours d'eau en milieu urbain, zones inondables et submersibles) ;

**Action "intégration" 4 :** Dans l'espace partagé des quartiers d'habitat spontané (voies, places, espaces libres) faire reconnaître en priorité l'accessibilité des équipements socio collectifs et la prise de soins de leurs abords, organiser la fourniture des services urbains de base (chemin naturel et aménagé pour drainage des eaux pluviales, adduction en eau potable et fourniture d'électricité, voiries à sens unique) selon des dispositifs adaptés ;

**Action "intégration" 5 :** Dans les noyaux villageois reconnaissables ou leurs vestiges, préserver les formes urbaines où les restituer pour garantir l'authenticité morphologique des espaces traditionnels, écologiques et culturels des quartiers d'habitat spontané ;

**Action "intégration" 6 :** Pour les centralités secondaires des quartiers d'habitat spontané, prévoir les espaces destinés aux activités économiques locales, les organiser définir les règles d'accès et d'usage et les transmettre au comité de quartier avec contrat de maintenance ;

**Action "intégration" 7 :** Pour la sécurisation foncière, délivrer les Constats d'occupation foncière spéciale en habitat spontané (COFSHS) individuels et/ou collectifs aux résidents des îlots au fur et à mesure de la viabilisation, procéder aux inscriptions sur le registre foncier simplifié (RFS) et pour la consolidation des quartiers, assister les résidents ou coopératives de résidents à l'autoconstruction de leurs logements selon des normes satisfaisantes ;

**Action "intégration" 8 :** Pour une sécurisation foncière stabilisée dans les zones restructurées des quartiers d'habitat spontané où les parcelles nouvellement loties pourraient être versées à la promotion immobilière, stimuler et accompagner les demandes de PUH ;

**Action "intégration" 9 :** Pour assurer une densification urbaine horizontale et maintenir in situ, les résidents des quartiers d'habitat spontané restructurés, promouvoir des manières d'implanter

les bâtiments (dispositif d'assistance à l'autoconstruction - AAC) sur terrains et parcelles de superficie de 100 à 150m<sup>2</sup> ;

**Action "intégration" 10** : Pour la densification urbaine verticale, construire des immeubles d'habitat en hauteur en bordure des voiries structurantes pour assurer la promotion immobilière.

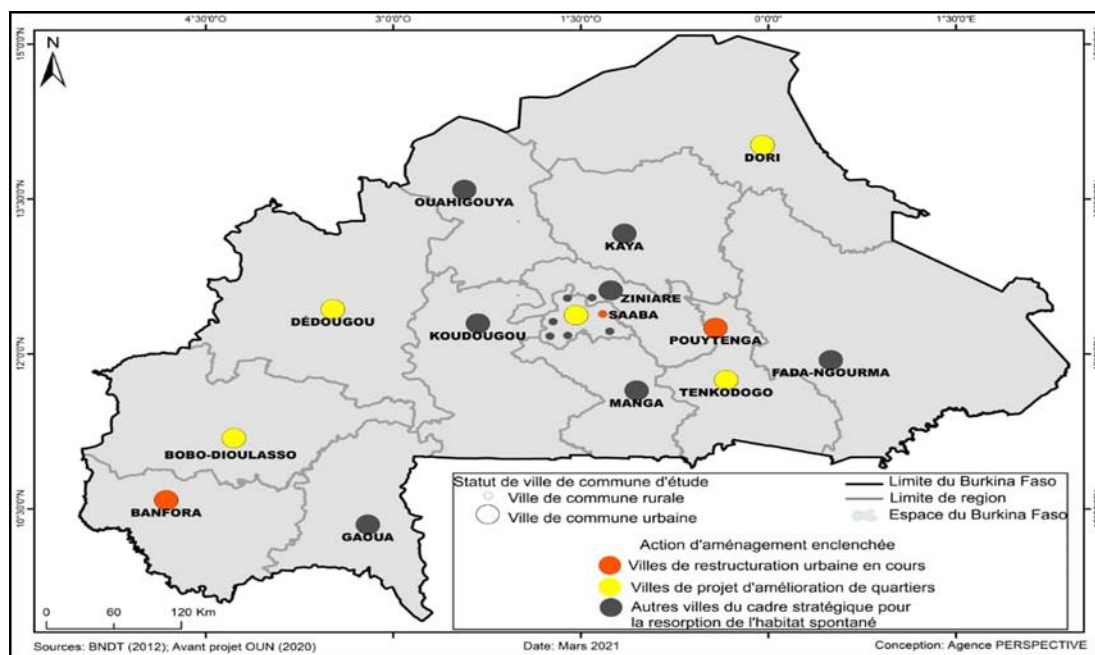
Source : MUH, 2018, p.87

Le Programme national de restructuration qui a été élaboré en même temps que le Cadre d'intervention stratégique vise particulièrement les quartiers précaires situés dans des zones « non encore aménagées » conformément aux règles administratives. Il ne prend donc pas en compte les autres types de quartiers précaires notamment ceux implantés en zone dits « inconstructibles » ; ou en « zone où la trame parcellaire est encore occultée » ou encore les noyaux villageois ou d'autres types d'intervention urbaine sont envisagés.

Trois ans après l'élaboration de ce Cadre d'intervention stratégique et du Programme National de restructuration urbaine<sup>2</sup>, le constat suivant peut-être dressé (cf. Figure 0):

Cinq noyaux urbains Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Dori, Dédougou et Tenkodogo avaient bénéficié d'actions d'amélioration des quartiers précaires, bien avant l'élaboration du Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané.

Trois noyaux urbains à savoir Saaba en 2019, Poutenga en 2020 et Banfora en 2021 ont sollicité l'appui du Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat pour mettre en œuvre la restructuration urbaine dans leur commune respective et ont réalisé une étude de faisabilité de restructuration de leur noyau urbain.



**Figure 0 : Situation de la mise en œuvre du Cadre stratégique pour la résorption de l'habitat spontané au Burkina Faso en 2021.**

Les études de faisabilité de restructuration urbaine ont délimité les territoires concernés par la restructuration urbaine et ont dénombré tous les bâtiments implantés sur ce territoire, à l'aide d'images aériennes. Sur le plan spatial, une trame d'accueil est prévue pour reloger les populations situées dans l'emprise de servitudes publiques à savoir les voiries et équipements collectifs. Des

<sup>2</sup> : En réalité au-delà des quatorze noyaux urbains principaux du Burkina Faso, il s'agit de vingt-et-un noyau puisque sept autres noyaux urbains du Grand Ouaga gravitent autour du noyau de Ouagadougou.

parcelles de 150 m<sup>2</sup> sont proposées dans le cadre de la restructuration urbaine alors que les plus petites parcelles aménagées et approuvées jusqu'à présent par l'administration sont de 204m<sup>2</sup>.

Trois scénarii d'autofinancement de l'opération ont été dressés en prenant en compte les levés d'état des lieux, les enquêtes foncières, les études d'urbanisme et de viabilisation, l'implantation des bornes, les travaux de viabilisation et la construction d'habitation pour indigents. Le premier scénario envisage un financement intégral de l'opération de restructuration urbaine par les résidents. Le deuxième scénario propose un financement de l'opération par les résidents et les promoteurs qui achèteraient des parcelles au bord des voies structurantes pour y construire des immeubles à plusieurs étages, à même de reloger une partie des résidents à déplacer. Le troisième scénario est un financement partagé entre les occupants, les promoteurs et les concessionnaires d'eau potable et d'électricité. La part contributive des occupants est décroissante selon que l'on passe du premier au troisième scénario.

Ce montage financier est couplé d'un montage institutionnel impliquant le recrutement d'un Assistant à maîtrise d'ouvrage auprès des communes, la mise en place d'un Comité de pilotage, l'ouverture d'un compte spécial logé au Trésor public pour les souscriptions et le préfinancement des études avant de procéder aux souscriptions des futurs bénéficiaires des parcelles issues de la restructuration urbaine.

Malgré leur caractère innovant, notamment pour ce qui concerne la taille réduite des parcelles, l'ensemble de ces dispositions a été bien accueilli par les représentants des résidents, les techniciens et les conseillers municipaux lors des différentes restitutions des études de faisabilité de Saaba, de Pouytenga et de Banfora. Mais de nos jours, aucune action concrète de mise en œuvre du projet n'est visible sur le terrain.

### **1.1. Lourdeurs et lenteurs dans la mise en œuvre du Programme national de restructuration urbaine**

Suite à l'initiative prise par l'État burkinabé de financer et commanditer cette étude pour la « résorption de l'habitat spontané » (MUH, 2018), on note un faible engagement de l'Etat dans sa mise en œuvre concrète sur le terrain.

En effet, le Programme national de restructuration urbaine devait démarrer par une phase pilote à savoir la restructuration du quartier non-loti de Tengandogo, situé dans l'arrondissement 7 de Ouagadougou. Mais après la présentation du Programme aux douze mairies d'arrondissement de Ouagadougou, l'opération pilote de Tengandogo n'a jamais démarré.

C'est plutôt l'année suivante que Saaba, commune rurale située à la banlieue Est de Ouagadougou, qui a émis son intention de restructurer ces quartiers non lotis et a sollicité l'appui de l'État. La situation du noyau urbain de Saaba est particulière, car il est contigu à Ouagadougou et 61% de son espace urbain est constitué de quartiers non lotis. En réponse à la requête du Maire de Saaba, le Ministre en charge de l'urbanisme a recommandé à Saaba l'élaboration d'une étude de faisabilité. Suite à l'élaboration et à l'adoption de l'étude de faisabilité en 2019, Saaba a obtenu de la part de l'Etat son autorisation de restructurer<sup>3</sup> en 2020, sur une phase pilote de 604 ha alors que l'ensemble de la zone à restructurer couvre une superficie de 2291 ha. Les deux autres communes de Pouytenga et de Banfora qui ont réalisé leurs études de faisabilité respectivement en 2020 et en 2021 sont dans l'attente de leur autorisation de restructurer.

Le dispositif institutionnel proposé pour la mise en œuvre du projet de restructuration urbaine de Saaba (cf. figure 1) prévoit une maîtrise d'ouvrage communale avec le recrutement d'une structure privée comme Assistant à maîtrise d'ouvrage. L'implication de l'Etat à travers ses démembrements ministériels est au sein du Comité de pilotage dirigé par le Maire.

---

<sup>3</sup> : Arrêté conjoint n°2020-029/MUH/MATDC portant autorisation de restructurer dans la commune de Saaba, Province du Kadiogo, Région du Centre.

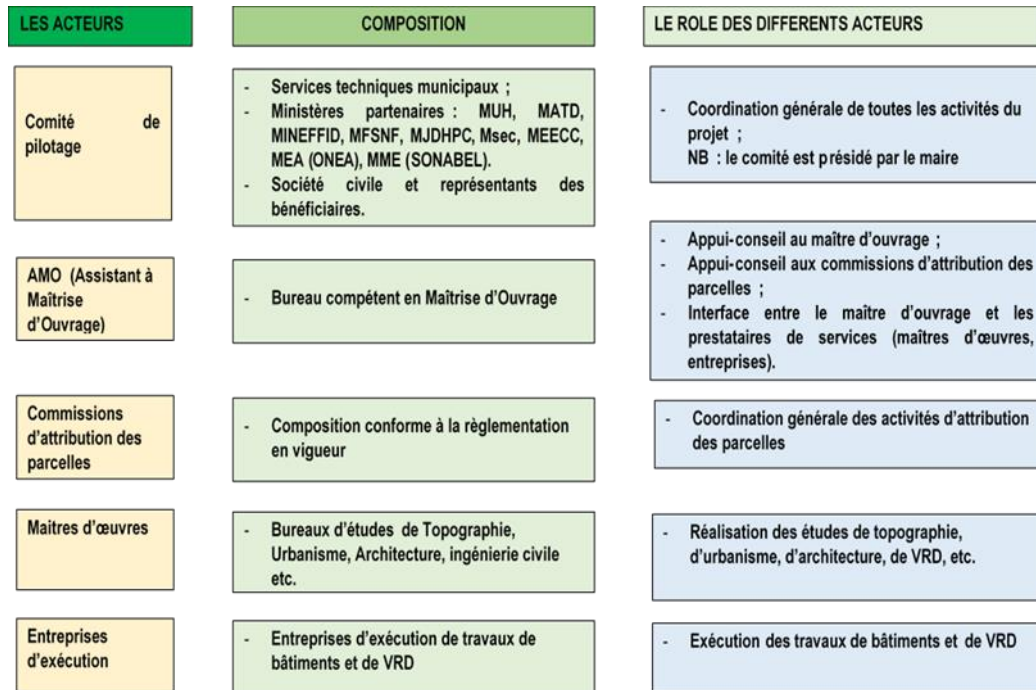


Figure 1 : Dispositif institutionnel du Projet de restructuration urbaine de Saaba  
 Source : Commune de Saaba (2019), p.9

Cette faible implication de l'Etat central dans le projet, qui n'a pas réussi à mener à bout l'opération pilote qui aurait servi d'exemple aux communes qui souhaitent piloter l'opération de restructuration est couplée à la faible capacité en ressources humaines et financières des communes. En effet, le projet de restructuration urbaine de Saaba est estimé à plus de cent milliards de francs CFA.

Devant cette lourdeur institutionnelle et administrative qui se traduit par une lenteur dans l'exécution du Programme national de restructuration urbaine, des initiatives locales foisonnent sur le terrain.

## 2. FOISONNEMENT D'INITIATIVES LOCALES

Quelques initiatives sont entreprises sur le plan spatial à savoir la « rurbanisation » des banlieues de Ouagadougou, la « durcification » de l'habitat et l'accueil de migrants dans les quartiers précaires. Sur le plan institutionnel, l'expérience des Comités de quartier et des Cellules municipales de résilience urbaine sera partagée.

### 2.1. La rurbanisation du Grand Ouaga et des villes moyennes du Burkina

Certains quartiers lotis sont construits en se substituant progressivement aux quartiers précaires préexistants sous la forme de régularisation foncière, tandis que d'autres sont aménagés sur des terres agricoles, à la périphérie des agglomérations urbaines.

La « rurbanisation est une densification rurale » (I. Salenson, 2020, p.96) des villages autour des grandes et moyennes villes, que constituent les 14 noyaux urbains étudiés dans le « Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané ». Autour de Ouagadougou et particulièrement dans la commune rurale de Saaba, cette rurbanisation se manifeste par l'accaparement de terres rurales sur plusieurs centaines d'hectares et leur aménagement foncier par des promoteurs immobiliers agréés ou informels. Les acquéreurs de parcelles y construisent leur habitation mais ces zones d'habitation demeurent précaires en raison de leur faible niveau de

viabilisation et d'équipements.

Avec le déplacement massif de population des villages vers les centres urbains des cinq dernières années au Burkina Faso, on retrouve des camps de réfugiés informels, constitués de dizaines de tentes implantées sur la couronne périphérique rurale des villes de Kaya et de Dori, loin des noyaux villageois existants et encore plus loin des équipements et services urbains des villes.

Dans les deux cas, on note une déconnection avec le tissu urbain existant et une difficile possibilité d'extension des services urbains en raison de l'éloignement avec les réseaux existants dans les centres urbains. Cette forte rurbanisation est préjudiciable à la qualité de l'urbanité dans les nouveaux espaces ruraux densifiés et la vulnérabilité des occupants, exposés aux risques sanitaires, sécuritaires mais aussi climatiques dus à des éventuelles inondations ou destructions des abris précaires en raison de fortes intempéries.

## **2.2. La « durcification » des non-lotis de Saaba et de Pouytenga**

Tous les quartiers non-lotis des noyaux urbains du Burkina Faso disposent de voies structurantes dont l'emprise varie entre 12 et 20 m. Sans attendre la mise en œuvre d'un quelconque projet de restructuration urbaine, les occupants des terrains bordant les voies structurantes érigent des immeubles en dur (parpaings de ciment en remplacement des briques d'adobe originelles). On note aussi une « durcification » de l'ensemble des quartiers non-lotis au cours de la dernière décennie. Suite aux inondations successives, dont la plus importante est celle de 2009, les résidents des quartiers non-lotis optent pour la consolidation et la « durcification » de leur habitation, en attendant la sécurisation et la régularisation de leur occupation foncière par l'obtention d'un titre. Les quartiers urbains non-lotis sont l'objet de mutation des fonctions résidentielles vers des activités de services et de commerces développées le long des voies structurantes de ces quartiers précaires. Les occupants des terrains d'habitation situés le long des axes structurants ne résistent pas à la tentation de revendre leurs terrains non-lotis aux plus offrants. Ces derniers rachètent le terrain non-loti bien situé, pour y ériger immédiatement des immeubles avec des activités commerciales. D'autres nouveaux acquéreurs attendent la régularisation foncière du quartier en vue de revendre leur terrain qui aura acquis encore plus de valeur après le titrement ou pour y ériger à ce moment-là, des immeubles à plusieurs étages pour rentabiliser la valeur foncière et la localisation privilégiée de leur nouvelle parcelle.

## **2.3. L'accueil de personnes déplacées internes par les communautés hôtes dans les quartiers précaires de Kaya et de Dori**

Selon les données diffusées dans différentes arènes, à la date du 08 août 2020, le Conseil National de Secours d'Urgence et de Réhabilitation (CONASUR) a enregistré 1.013.324 de personnes déplacées internes au Burkina Faso. Ces personnes déplacées sont constituées majoritairement d'enfants (61%), mais aussi de femmes (23%) et de quelques hommes (19%). Le Nord du Burkina, regroupant les régions du Sahel, et du Centre Nord sont à la fois les plus concernées par les attaques terroristes et celles qui accueillent le plus de déplacées internes notamment dans les villes chefs-lieux de provinces ou de région.

Cette situation de déplacement massif de population vient s'ajouter aux problèmes urbains préexistants en raison de la forte croissance urbaine et du faible niveau d'accès des populations urbaines aux services urbains de base et aux équipements socio-collectifs. De plus, la crise sanitaire due à la pandémie de la Covid-19 depuis 2020, complexifie la prise en charge et l'accueil des migrants par l'État, ses partenaires internationaux et locaux et les communautés hôtes.

Face aux déplacements massifs de populations dans les villes proches de leurs villages d'origine, une réponse d'urgence humanitaire a été apportée par l'État Burkinabé et ses partenaires (Haut-Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés, Croix Rouge, etc.) à travers la mise à disposition de tentes, de kits alimentaires et de kits d'hygiène aux personnes déplacées internes.



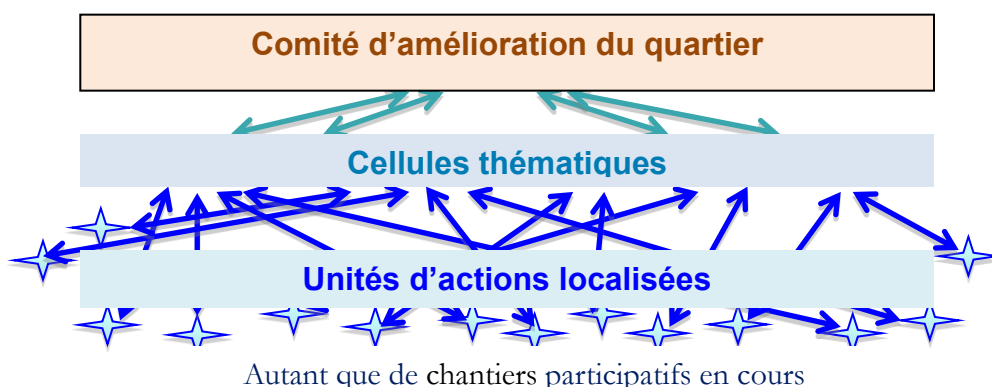
Ces dernières ont été installées sur des sites provisoires non habitées (zones inondables, réserves pour équipements non encore construits, équipements (stade de Dori), servitudes d'emprises publiques, etc.) aux périphéries des villes. Le discours des autorités publiques burkinabé est que ces installations sont provisoires en attendant le retour de la sécurité dans leur village d'origine ce qui leur permettra de rejoindre leurs habitats d'origine. Mais dans les faits, la sécurité n'est toujours pas rétablie dans les villages d'origine et la situation provisoire dure déjà une, voire deux à trois ans pour certains déplacés internes. Certains d'entre eux ayant perdus tous leurs biens dans leurs villages d'origine, rachètent des terrains lotis ou non-lotis dans les villes hôtes de Kaya et de Dori, construisent des habitations et s'y installent durablement.

Parallèlement à cette réponse gouvernementale, certains ménages hôtes de Kaya et de Dori hébergent des déplacés internes au sein de leurs cours familiales, dans des quartiers urbains non-lotis, soit en y insérant des tentes, soit en les hébergeant au sein de leurs logements précaires existants. Les déplacés internes continuent de bénéficier des aides de l'État et de ses partenaires (tentes, kits alimentaires et d'hygiène) mais cette aide demeure insuffisante d'autant plus que la situation des déplacés interne perdure. À titre d'exemples, les abris d'urgence sous forme de tente ont une durée de vie de trois mois, alors que les migrants sont présents depuis plusieurs années. Les réfugiés doivent donc leur survie à l'hospitalité et la solidarité locales, dans les communautés hôtes, notamment pour garantir leur dignité en particulier en ce qui concerne l'accès à l'eau potable décrit par C. Baron et L. Guigma (2019) pour le cas de Bissighin.

#### 2.4. La réplique du Comité de quartier de Bissigin à Saaba et à Pouytenga

Dans le cadre du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles, un comité de quartier a été créé et un siège a été construit à Bissighin à cet effet. Le comité de quartier est une instance locale constitué de résidents, qui joue le rôle d'intermédiation entre les résidents et l'administration centrale dans le cadre des actions d'amélioration du quartier.

Des unités d'actions localisées interviennent sous la supervision de cellules thématiques (eau potable, ordures ménagères, voirie, etc.) qui rendent compte à un bureau exécutif du comité de quartier conformément au schéma suivant (cf. Figure 2).



**Figure 2 : Organigramme du Comité de quartier**

A Bissighin, quartier non-loti pilote du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles à Ouagadougou, le comité de quartier a géré un fond communautaire mis à sa disposition par ONU Habitat qui a permis de construire des latrines, un centre de collecte des ordures ménagères et de dispenser des formations de renforcement de capacités aux résidents du quartier.

Dans les noyaux urbains ou quartiers où des comités de quartiers avaient été créés notamment dans le cadre du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles, les membres de ce comité sont outillés pour porter un projet participatif de restructuration urbaine. En effet, le président

d'un comité de quartier de Dori a été désigné membre de la Cellule municipale de résilience urbaine mise en place.

## **2.5. L'espoir donné par les Cellules municipales de résilience urbaine à Kaya et à Dori**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de renforcement de la résilience des collectivités territoriales face au déplacement massif de population et à la COVID -19, des cellules municipales de résilience urbaine ont été créées dans chaque ville concernée. Ces cellules comprennent des élus locaux, des représentants de l'administration municipale et des services déconcentrés de l'État, des représentants des communautés hôtes et des personnes déplacées internes. Ce comité est un espace de partage et d'échange sur les actions de résilience urbaine, d'aménagement urbain et de gestion urbaine en faveur des personnes déplacées internes et des communautés hôtes. Ainsi, pour la ville de Kaya, un aménagement de 6 hectares a été réalisé. Cet aménagement urbain comprend 206 parcelles de 150 m<sup>2</sup>, une école maternelle, un centre de promotion féminine et un bosquet. Il est également prévu la construction de 100 maisons d'habitation de type F2 sur les parcelles. Ce projet s'intègre dans un vaste lotissement de 330 hectares au Nord de Kaya.

Le même projet de construction de maisons d'habitation pour les personnes déplacées internes et les communautés hôtes est en phase d'étude à Dori. Les quatre villes concernées par le Projet de renforcement de la résilience des collectivités territoriales face au déplacement massif de population et à la COVID -19 à savoir, Kaya, Dori, Tougouri et Kongoussi ont chacune mis en place leur Cellule municipale de résilience urbaine depuis mars 2021 et fonctionnent normalement

Les maisons d'habitation construites en matériaux durables dans le cadre de ce Projet, seront gratuitement mises à la disposition des familles de personnes déplacées internes, choisies selon des critères consensuels validés par la Cellule municipale de résilience urbaine. L'occupation des logements ne sera pas définitive mais respectera une période déterminée. Ces logements feront partie du parc immobilier de la Commune et serviront pour accueillir d'autres personnes vulnérables selon les besoins et les urgences du moment.

## **3. DISCUSSION : VERS UN CROISEMENT DES APPROCHES ASCENDANTES ET DESCENDANTES DE RESORPTION ET D'AMELIORATION DE L'HABITAT PRECAIRE**

Dans les vingt et un noyaux urbains étudiés au Burkina, 38% de la population urbaine occupe les 25% des noyaux urbains, constitués de quartiers précaires. Sur le territoire du Grand Ouaga constitué de Ouagadougou et des sept communes rurales limitrophes, il s'agit de 40% de citoyens qui occupent 30% des noyaux urbains du Grand Ouaga. Il se pose alors un enjeu d'« urbanité » et de « citadinité » important (I Berry-Chikhaoui I., 2009 ; L. Guigma, 2019) en lien avec le risque de bidonvilisation et de précarisation des habitants.

La faible mise en œuvre du « Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitation spontanée » à travers son Programme national de restructuration urbaine est manifeste : aucune action n'est visible sur le terrain trois années après et aucune étude opérationnelle de restructuration urbaine n'est encore élaborée, d'où la confirmation de la première hypothèse.

La lenteur et la lourdeur de la mise en œuvre du Programme national de restructuration urbaine s'expliqueraient en partie par le complexe enjeu de « (re)connaissance » (A Deboulet, 2016, pp.24-26) des quartiers précaires par les autorités publiques et l'entretien du processus de « marginalisation » (J. Perlman, 2016, p.45-46) de ces quartiers par les pouvoirs publics.

Mais le risque de bidonvilisation (M. Davis, 2007) engendré par les lenteurs et lourdeurs administrative de la mise en œuvre du Programme national de restructuration urbaine ne se pose pas en termes seulement de croissance et de densification des bidonvilles existants. Le risque



principal est celui d'une « densification rurale » « ou rurbanisation » (I. Salenson, 2020) de faible urbanité, puisque les extensions urbaines se développent en milieu rural à la périphérie des quartiers précaires. Ce « pire des mondes possibles » (M. Davis, 2006) issu d'une planétarisation de la bidonvilisation (M. Davis, 2007) n'est donc pas généré par l'inaction de la puissance publique pour résorber les quartiers précaires mais par le laisser-faire et la complicité des pouvoirs publics vers la « rurbanisation » opérée par certains promoteurs immobiliers ou par certains migrants et leurs communautés hôtes.

La faible densité urbaine des agglomérations du Burkina Faso s'explique par la faible urbanité des quartiers lotis, car les quartiers urbains non-lotis, sont plus densément peuplés que les quartiers lotis aménagés. Plutôt que d'appliquer des « vieilles recettes » (A. Deboulet, 2016, p.17) de lotissements des espaces agricoles ou de rénovation des quartiers précaires avec l'aménagement de trames d'accueil pour reloger la quasi-totalité des occupants de l'espace aménagé, le Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané à travers notamment de Programme national de restructuration urbaine demeure des pistes de solutions et d'actions pour régulariser et sécuriser des quartiers urbains existants, afin que les résidents sortent de leur précarité foncière et améliorent progressivement leur cadre de vie. C'est aussi l'occasion pour mieux structurer et valoriser le foncier le long des axes urbains en lien avec le secteur privé, en prévoyant des immeubles à étages pour accueillir des services et activités tertiaires, pourvoyeurs d'emploi et de dynamisation de l'économie urbaine locale. Cette (re)considération des terrains, poches, quartiers, zones, tissus urbains et espaces non-lotis a une incidence sur les interventions publiques dans le non-loti. Elle conduit à passer du « droit à la ville » (H. Lefebvre, 1968), c'est-à-dire du droit à la régularisation foncière, équipements urbains et services urbains de base dans les quartiers non-lotis, au « droit à exister » (J. Perlman, 2016, p.56) et au « droit à la dignité » (ibid, p.57). Ces notions d'« existence » et de « dignité » permettent de recentrer la préoccupation des pouvoirs publics et des investisseurs sur les usages des citoyens, leur présence et leur participation à la construction de la ville.

Si ces principes ne sont pas directement mis en œuvre à travers le Programme national de restructuration urbaine, plusieurs initiatives locales les mettent en pratique au quotidien dans les quartiers précaires à travers la « durcification » des quartiers précaires, la structuration de fronts urbains d'activités tertiaires et l'accueil des migrants dans les quartiers précaires existants. De plus, ces initiatives locales proposent une ouverture à des secteurs d'intervention autres que le foncier (L. Guigma, M. Boudoux d'Hautefeuille, L. Pierre Louis, 2015, p.276) et ouvre le champ des approches coopératives et collectives des habitants vers l'amélioration de leur habitat populaire (C. Simmoneau, E. Denis, I. Sory, 2019).

La deuxième hypothèse qui stipule que les dynamiques locales en cours peuvent être conciliées avec les actions du « Programme national de restructuration urbaine » est donc vérifiée. C'est cette « touffeur » (F. Navez-Bouchanine, 2012, p.322) de la rencontre entre politiques publiques et dynamiques sociales, qui nourrit les actions de mise en œuvre effective du cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané, sur le terrain.

## **CONCLUSION**

Cet article analyse les causes et les effets de la faible mise en œuvre du « Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané au Burkina Faso ». Au-delà de la lenteur et de la lourdeur administrative et institutionnelle pour opérationnaliser le Programme de la restructuration urbaine issu du Cadre d'intervention stratégique, le regard est porté sur les initiatives et les dynamiques locales en cours.

Certaines dynamiques locales vont en droite ligne de la « résorption de l'habitat spontané ». Il s'agit de la « durcification » des habitations, la création de fronts urbains d'activités tertiaires le long de voies structurantes, l'accueil de migrants dans les quartiers urbains précaires existants, l'auto-organisation des quartiers. Par contre, les initiatives mettant en péril la sécurité des

résidents (occupations des zones inondables) ou contribuant à la « rurbanisation » présentent des risques de bidonvilisation généralisée et de sécurité urbaine. Il convient de préciser que certaines dynamiques locales sont des initiatives du secteur privé local burkinabé (fronts urbains, aménagements des périphéries urbaines) tandis que d'autres sont impulsées par des institutions internationales tel que ONU Habitat (Comité de quartier, Cellules municipales de résiliences urbaines).

Cet article invite et ouvre les perspectives d'un partage de savoirs entre les politiques publiques et les pratiques locales, entre les experts et les citoyens, entre l'urbanisme formel et l'urbanisation autonome (V. Clerc et al, 2017). Ainsi, il est possible d'envisager le croisement des bonnes pratiques ascendantes des citoyens avec les bonnes intentions publiques descendantes des gouvernants, en vue de garantir la mise en œuvre effective d'une politique publique de « résorption de l'habitat spontané » sur le terrain.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Baron C., Guigma L., 2019. « L'eau publique urbaine face à la COVID-19 au Burkina Faso. Stratégies institutionnelles et adaptations locales dans un quartier non loti de Ouagadougou », in *Revue Afrique contemporaine* 2019/1 N° 269-270, *De la brique au numérique, les terrains de la fabrique urbaine*, 2021, (p. 179-201)
- Berry-Chikhaoui I., 2009. « Les notions d'urbanité et de citoyenneté dans l'analyse des villes du monde arabe. Essai de clarification ». in *Les cahiers d'EMAM, Urbanité et citoyenneté dans les grandes villes du Maghreb*, n°18, Tours, CITERES-EMAM, (p.9-20)
- Clerc V. Criqui L, Josses G., 2017. « Urbanisation autonome : pour une action urbaine sur les quartiers précaires » in *Métropolitiques* 7 décembre 2017
- Commune rurale de Saaba, 2019. Document – projet pour la restructuration urbaine des quartiers d'habitat spontané de Saaba, Agence PERSPECTIVE, (23p).
- Davis M., 2006. *Le pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global*, éd. La Découverte, (250p).
- Davis M., 2007. *Planet of slums*. Ed. Verso, (228p).
- Deboulet A., 2016. *Repenser les quartiers précaires*, Paris, AFD, 276p.
- Guigma L., 2017. *Vivre dans le non-loti de Ouagadougou : Processus de marchandages fonciers entre citoyens, chefs traditionnels et autorités publiques* (Deboulet A, Pierre Louis L. dir.). Thèse de doctorat en études urbaines, aménagement et urbanisme, Paris 8, 513p.
- Guigma L., 2019. « Les effets des régimes politiques sur l'espace non-loti de Ouagadougou », in *Géovision* Hors-série N°1, décembre 2019, numéro spécial, Université Alassane Ouattara, (p. 200-244)
- Guigma L., Boudoux d'Hautefeuille M., Pierre Louis L., 2015. « Gestion de l'étalement urbain informel à Ouagadougou : Le renoncement des politiques publiques », in Bogaert J., Halleux J.-M. (dir), *Territoires périurbains : développement, enjeux et perspectives dans les pays du Sud*, Gembloux, éd PAG, 306 p., (p.271-280).
- Lefebvre H., 1968. *Le droit à la ville*. Paris, éd. Anthropos, 136p.
- MUH, 2018. *Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouytenga*, Rapport définitif, agence PERSPECTIVE, 139p.
- Navez-Bouchanine F., (dir), 2012. *Effets sociaux des politiques urbaines, l'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales*. Synthèse de rapport de recherche éd. PRUD, 178p.
- OCHA, 2020. « Burkina Faso, Situation des personnes déplacées internes au 22 avril 2020 » <https://www.humanitarianresponse.info/en/op%C3%A9rations/burkina-faso/infographic/burkina-faso-situation-des-personnes-deplac%C3%A9es-internes-au-29>
- Perlman J., 2006. « Repenser les quartiers précaires : concepts et conséquences de la marginalité » in Deboulet A (dir), *Repenser les quartiers précaires*, AFD, (p.41-60)

Salenson I, 2020. « L'Afrique de demain sera ruraine » in *L'économie africaine*, Paris La découverte, (p.93-120)

Simmoneau C., Denis E., Sory I., 2019. Quel potentiel pour les approches coopératives et collectives pour l'habitat populaire, in Revue *Afrique contemporaine* N°269-270, (p.155-175).

## VULNÉRABILITÉ RÉSIDENTIELLE À LOMÉ : UNE ANALYSE À PARTIR DES QUARTIERS ATIÉGOU-ZOGBEDJI ET KATANGA

### DWELLING VULNERABILITY IN LOMÉ: A CASE STUDY FROM QUARTERS ATIÉGOU-ZOGBEDJI ET KATANGA

TAKILI Madinatètou\* ; GUEZERE Assogba\*\* ; DANVIDE Taméon Benoît\*\*\*

Soumis : le 15 novembre 2021 ..... Accepté : le 10 janvier 2022

#### Résumé :

De mauvaises conditions de logement sont une marque permanente des villes africaines. À Lomé, métropole millionnaire, ce phénomène est rendu visible par l'expansion de diverses formes de précarité de l'habitat entre autres les bidonvilles et l'habitat en zones inondables. Dans ces zones résidentielles, la production de l'espace bâti et des habitations est en rupture avec le dispositif normatif, et les conditions d'habitation sont alarmantes.

Cet article décrit les manifestations de la précarité de l'habitat dans l'espace urbain de Lomé. La collecte des données a mobilisé la documentation, l'observation du phénomène et les entretiens avec divers acteurs. L'étude a collecté des informations auprès d'un échantillon de 118 habitations dont 36 à Katanga et 82 à Atiégo Zogbedji. Les résultats montrent que ces deux quartiers résidentiels sont situés sur des sites topographiques inconstructibles. Ainsi, presque 97% des propriétaires n'ont aucun titre sécurisé d'appropriation foncière. En outre, la quasi-totalité des habitations sont d'une mauvaise qualité au regard des matériaux provisoires de construction à Katanga ou de l'état dégradé des matériaux définitifs de construction à Atiégo Zogbedji. Enfin, presque tous les résidents n'ont pas un accès formel aux équipements urbains de base.

**Mots-clés** : Lomé, vulnérabilité, bidonville, habitat inondable, ségrégation socio-spatiale.

#### Abstract :

The bad conditions of lodging are a permanent mark in the African cities. In Lomé, metropolis millionnaire of middle size, this phenomenon is made among others visible by the expansion of various shapes of precariousness of the habitat the shanty towns and the building that are liable to flooding.

In those zones of habitat, the urban insertion is in sharp contrast with the normal town-planning norms; also the conditions of life that prevail there keep the residents in the margin of the modern city communities. This current article describes the demonstrations of the precariousness of the habitat in the urban space of Lomé. The collection of the data mobilized the documentation, the observation of the phenomenon and the interviews with various actors. The survey collected some information by a sample of 118 dwellings of which 36 to Katangas and 82 in Atiégo Zogbedji.

The results show that these two residential districts spread on zones *non aedificandi*. Thus, 97% of the owners nearly have no title secured of fundamental appropriation. Besides, the quasi-totality of the dwellings is of a bad quality to the look of the temporary materials of construction in Katanga or the state damaged of the definitive materials of construction in Atiégo Zogbedji. Finally, all resident don't nearly have a formal access at the urban facilities of basis.

**Keywords** : Lomé, Vulnerability, Slums, Housingflood, Socio-spatial segregation.

---

\* : **TAKILI Madinatètou** : Département de Géographie, Ecole Normale Supérieure d'Atakpamé/Université de Lomé (Togo), mtakili1970@yahoo.fr

\*\* : **GUEZERE Assogba** : Département de Géographie, PREDES, Université de Kara (Togo), guezereassogba@gmail.com

\*\*\* : **DANVIDE Taméon Benoît** : Département de Gestion urbaine, Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU, Lomé-Togo), bendanvide@gmail.com

**INTRODUCTION**

La croissance urbaine est devenue un phénomène extraordinaire dans les pays du Tiers monde surtout en Afrique. Les études récentes sur l'évolution de la croissance urbaine en Afrique révèlent qu'entre 1960, année des indépendances, et 2010, le taux d'urbanisation est passé de 13 à 45% portant ainsi l'effectif des citadins de 12,5 à presque 400 millions d'habitants (Onu-Habitat, 2010, p. 35). Les mêmes études estiment que d'ici à l'an 2030, plus de 60% de la population de la sous-région vivra dans les villes.

Malheureusement, cette évolution urbaine spectaculaire s'effectue dans une situation de crises sociales dont l'une des manifestations est l'extension croissante des zones d'habitat précaire et les problèmes d'intégration urbaine des citadins. Les recherches de Onu-Habitat (2008, p. 17) démontrent clairement que « l'urbanisation en Afrique est devenue largement synonyme de favelisation » dans la mesure où l'habitat précaire se propage massivement dans les banlieues immenses et « jusque dans certains espaces des quartiers anciens ou dégradés de la ville formelle » (B. Vernai et O. Moles, 2018, p. 5). Se loger décemment est devenu une question très sensible et préoccupante pour les autorités publiques en charge de la gestion urbaine, qui ont du mal à répondre à la forte demande des espaces lotis, de logements et d'accès aux infrastructures de base.

La précarité de l'habitat dans les villes africaines prend des évolutions inquiétantes, et « aujourd'hui, les quartiers précaires dans ce continent abritent 60 à 90% des citadins » (B. Vernai et O. Moles, op. cit., p. 4).

Quelle que soit la ville considérée, le choix du logement des pauvres urbains respecte le célèbre modèle de J. F. Turner (1968, p. 62) fondé sur son travail au Pérou dans les années 1960. Selon ce modèle, les migrants ruraux bougent d'abord de la province vers le centre-ville où ils se logent à n'importe quel prix pour trouver un travail. Une fois la sécurité de l'emploi est acquise, ils bougent vers la périphérie où ils peuvent devenir propriétaires. Ce parcours qui fait passer l'individu, dans la terminologie de Turner, du statut de « tête de pont » à celui de « consolideur » est, bien sûr, une idéalisation qui pourrait ne refléter qu'une situation historiquement transitoire propre à un continent ou à un pays. Dans plusieurs cas, ces zones d'habitat sont non seulement précaires mais aussi, souvent érigées dans une irrégularité foncière et immobilière, et se résument à l'irrégularité juridique, à l'insalubrité de l'habitat, à l'absence ou à l'insuffisance de services publics et des infrastructures de base, à la survie.

Parler ainsi de l'habitat indécemment dans le contexte de la croissance des grandes villes d'Afrique noire s'impose avec urgence car l'habitat, en tant qu'ensemble de logement et des services qui lui sont associés, assure à l'homme son intimité, sa satisfaction psychologique, sa santé et permet son intégration sociale.

Les questions majeures soulevées lors du second sommet des villes Habitat II à Istanbul, en juin 1996 sur « le droit à un logement convenable » témoignent de l'importance que la communauté internationale accorde à ce besoin vital des citadins des pays en développement. Malgré le caractère universel reconnu au logement, force est de constater que la majorité des habitations dans les villes du Tiers monde est incapable de satisfaire les besoins fondamentaux des populations démunies.

Certes, Lomé n'est pas une ville de grands bidonvilles. Mais, elle est tout de même caractérisée dans plusieurs quartiers par un habitat précaire où les mauvaises conditions de logement ne laissent personne indifférent.

Plusieurs quartiers ont connu une extension rapide en se développant hors de tout schéma d'urbanisme et de tout cadre juridique.

Ce phénomène, qui a pris de l'ampleur au lendemain des indépendances avec une croissance accélérée de la population urbaine, a tendance à se développer aujourd'hui face à l'absence des pouvoirs publics dans l'offre des parcelles à bâtir et dans le financement de l'habitat.

Dans l'un de ses travaux, E. Le Bris (1986, p. 247) montre que l'espace urbain de Lomé offre un

paysage divers d'établissements humains informels qui s'étendent à l'échelle d'un quartier ou d'une unité domestique. L'auteur distingue : des établissements en évolution "durcification" progressive, des abris provisoires, des établissements semi-légaux, des établissements semi-structurés, des constructions en matériaux non permanents, des établissements périphériques peuplés de déguerpissements des bidonvilles centraux, des quartiers populaires polyfonctionnels, des franges urbaines spontanées, des bidonvilles intra-urbains et des itinérants.

Dans cette même optique, Agetur Togo (2011, p. 32) estime que l'indisponibilité de l'habitat décent est fortement ressentie dans les arrondissements de Lomé, particulièrement dans le centre-ville, où des milliers de ménages dorment dans les rues, sur les bancs publics ou s'entassent dans des taudis, dans des abris de paille et de carton dans une promiscuité et insalubrité criardes comme ceux d'Akodesséwa, d'Adoboukomé, d'Adawlato.

Ces analyses factuelles et documentaires prouvent que le phénomène de l'habitat précaire et les difficiles conditions de logement dans les quartiers inondables sont une réalité à Lomé, ce qui soulève les questions de fonds ci-après : Quelles sont les caractéristiques physiques et morphologiques des zones d'habitat précaire à Lomé ? Comment l'occupation illégale de l'espace non constructible a contribué à l'urbanisation anarchique et à l'inaccessibilité aux commodités urbaines ?

Les réponses à ces questions vont se baser sur deux formes variées de quartiers informels à Lomé qui sont Katanga et Atiégo-Zogbedji. Ces quartiers se caractérisent par une précarité tant du point de vue foncier que des infrastructures. Katanga est un bidonville<sup>1</sup> situé à l'est de la commune de Lomé. Bâti sur le cordon littoral, il est à une altitude de trois mètres et son site topographique est fortement menacé par l'érosion marine. Sa population d'après le RGPH-4 en 2010 était de 10 128 habitants. Quant à Atiégo-Zogbedji, il s'étend dans la plaine alluviale du Zio où les lotissements sont interdits par les services techniques de l'urbanisme du fait de l'instabilité du site topographique. Situé à la périphérie nord-est de Lomé, il abrite 27 587 habitants (RGPH-4).

Cette étude vise ainsi à étudier la diversité et l'expansion de l'habitat vulnérable à Lomé. Il s'agira d'analyser les sites topographiques bâtis, de décrire les caractéristiques physiques des habitations, l'accès aux équipements de commodités et de déterminer les conditions de leur production.

## **1. MATERIEL ET METHODE DE COLLECTE DES DONNEES**

Pour atteindre les objectifs, l'étude s'est basée sur la documentation, les observations du terrain et les enquêtes par questionnaire. La documentation a permis de collecter des informations sur le sujet et de faire l'état des lieux en vue d'une meilleure compréhension du cadre théorique et des dimensions inhérentes à l'habitat précaire. En dehors des sources écrites, des observations directes ont été faites dans les quartiers et dans les habitations<sup>2</sup> afin de relever leurs caractéristiques que nous présenterons à travers les photos prises.

L'enquête par questionnaire a été précédée de l'échantillonnage. Notre population-cible est constituée de l'ensemble des habitations d'Atiégo Zogbedji et du bidonville Katanga. D'après les données de la Direction de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DSCN) et le dénombrement que nous avons effectué dans ces zones d'étude, le nombre de concessions s'élève à 10 517 dont 3 682 à Katanga et 6835 à Zogbedji. Mais l'enquête est limitée à un échantillon total de 118 habitations dont 36 à Katanga et 82 à Atiégo Zogbedji. Le questionnaire a été soumis aux chefs de ménage propriétaires ou leurs représentants<sup>3</sup>, à raison d'un ménage par

---

<sup>1</sup> : D'après les critères et typologie de bidonvilles établis par B. Brahim et D. Abdellaadi, 2004, Katanga est un macrobidonville autonome.

<sup>2</sup> : Habitation a le sens de concession.

<sup>3</sup> : Selon les données du RGPH de 2010, la population de Atiégo-Zogbedji est de 27 587 et celle de

concession pour une large couverture des sites topographiques enquêtés.

## 2. RESULTATS ET ANALYSE

Les articulations du texte sont organisées autour de la croissance spatio-démographique de Lomé, de la description du cadre spatial du bâti et de la typologie de l'habitat précaire avant d'analyser ses caractéristiques morphologiques. Ensuite, l'état et la qualité des habitations seront appréhendés à partir de l'étude des modes d'accès aux commodités urbaines et des conditions de production des habitations par rapport aux normes légales.

### 2.1. Une croissance urbaine rapide qui prédispose la ville de Lomé à la crise de logement

Située en bordure de l'océan atlantique, Lomé la capitale du Togo occupe une position géographique stratégique à l'échelle nationale et sous-régionale. Elle abrite un port moderne en eau profonde qui dessert les pays de l'hinterland, en particulier le Burkina Faso, le Mali et le Niger. En outre, elle est située à l'intersection de deux voies de portée internationales : RN1 (Lomé-Ouagadougou), RN2 (Lomé-Accra et Lomé-Cotonou) et constitue donc une ville charnière entre Accra et Cotonou.

Cette position géographique favorisant le transit explique l'importance des activités économiques, surtout dans l'export-import, qui attirent des populations d'horizons divers. En dehors de l'exode rural qui est la cause principale de la croissance de la population, cet attrait des étrangers contribue à l'explication rapide de l'évolution de la population de Lomé.

En moins de 50 ans, Lomé est devenue une ville millionnaire passant de 76 600 habitants en 1960 à plus de 1,5 million d'habitants en 2010 (RGPH-4), soit 25% de la population nationale, et presque 2,6 millions d'habitants en 2020 (INSEED, 2020). La concentration de plus en plus nombreuse de la population dans la ville a multiplié les besoins en logements, et partant un accroissement de nouveaux terrains à bâtir.

Si la logique veut que l'extension des surfaces urbanisées soit une conséquence de l'augmentation de la population, dans les villes africaines comme à Lomé, c'est plutôt l'extension spatiale qui dépasse largement la croissance démographique surtout que la croissance spatiale se fait horizontalement comme l'indique le tableau ci-après.

Tableau 1 : Évolution comparée du taux d'accroissement relatif de la population et de la surface urbanisée de Lomé de 1960 à 2020.

Années	Population	Accr. relatif (%)	Taux d'accr moyen annuel 1960-2019	Surface (ha)	Taux d'accr. relatif (%)	Taux d'accr. moyen annuel 1960-2010	Densité moyenne (hbts/ha)
1960	76 663	132,3	6,2	1200	118	7,1	64
1970	188 876	146,3		2 000	67		95
1981	369 926	95,9		6 100	205		61
2010	1 517 100	310		35 600	473,8		40,2
2020	2 563 000	68,9		44 100	23,9		58,1

Source : RGPH-1 (1960), RGPH-2 (1970), RGPH-3 (1981) et RGPH-4 (2010), INSEED, 2020

Ce tableau montre que l'augmentation des surfaces urbanisées suit la croissance de la population.

---

Katanga 10 128. Sur l'hypothèse que la taille moyenne du ménage à Lomé est de 4,1 ; nous avons 2 471 ménages à Katanga et 6 729 ménages à Atiégu-Zogbedji.

De 1960 à 2010, le taux d'accroissement moyen annuel de la population est de 6,2%, alors que celui de la croissance spatiale est de 7,1%. C'est dire que la relation entre la croissance démographique et l'extension spatiale à Lomé n'est pas équilibrée. À ce propos, P. Bessy-Pietri (2000, p. 41) écrit : « Il est constaté qu'en Afrique noire, lorsqu'une ville voit sa population doublée, l'espace qu'elle consomme triple », et pour E. Le Bris (op. cit., p. 242), « l'extension des villes en Afrique n'obéit à aucune règle simple. Partout, les villes dévorent leur espace environnant sans logique apparente ». C'est à cette règle qu'obéit Lomé où l'évolution des surfaces urbanisées qui a suivi la croissance rapide de la population débouche sur le gigantisme de la ville (cf. fig 1).

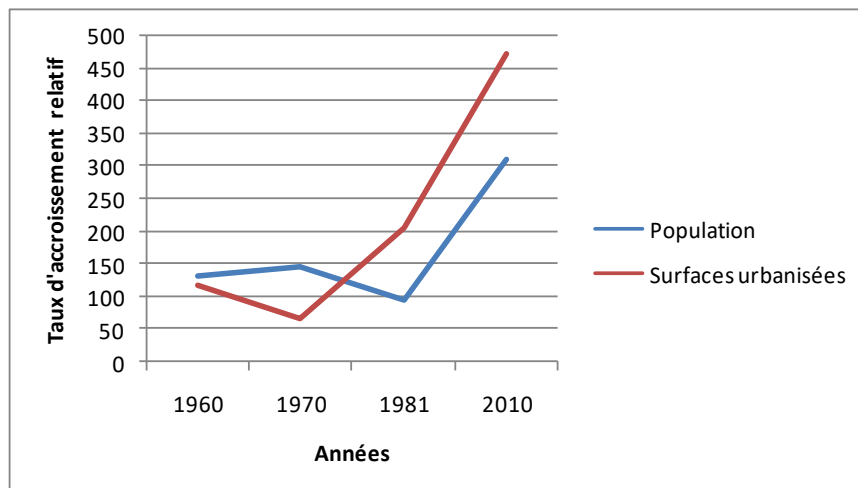


Figure 1 : Représentation de l'évolution spatio-démographique de Lomé

Source : Takili, 2020, réalisé à partir des données de l'INSEE

Ce graphique montre trois phases de croissance des courbes spatio-démographique. La première phase qui va jusqu'à 1970 est caractérisée par une croissance démographique plus rapide que la croissance spatiale et d'ailleurs a connu un fléchissement relatif durant cette période. La courbe de la croissance démographique est au-dessus de la courbe de la croissance spatiale, ce qui montre que la croissance démographique est plus rapide que la croissance spatiale. À la deuxième phase qui va de 1970 à 1981, la tendance s'inverse. La courbe de la croissance démographique fléchit alors que la courbe de l'extension spatiale croît et est au-dessus de la première, synonyme d'une croissance spatiale plus rapide que la croissance démographique.

La troisième phase qui va de 1981 jusqu'à 2010, est marquée par la croissance des deux courbes, mais la courbe de la croissance spatiale demeure toujours au-dessus de la courbe de la croissance démographique, ce qui confirme la rapidité de l'expansion spatiale. Cette dynamique spatiale s'explique par la production anarchique des espaces, la prédominance de l'habitat horizontal et le désir du Togolais d'avoir sa propre maison. « A chacun son chez » écrit Y. Marguerat (1993, p. 24) à propos de Lomé, idée amplifiée dans un article écrit sur la problématique du logement individuel à Lomé par A. Guézéré (2011, p. 582) pour qui « au Togo, la maison personnelle cristallise la charge symbolique de la famille et exprime le succès et la pérennité de la famille ». Ce dernier auteur a montré que c'est l'auto-production des logements sur de vastes parcelles qui est à l'origine des quartiers périphériques anarchiques aux conditions de vie difficiles.

La course au terrain pour y bâtir son propre logement en violation du règlement d'urbanisme est à l'origine de la sous occupation du sol, des constructions désordonnées éparpillées partout et explique la présence de nombreuses parcelles non bâties dans l'agglomération. D'après Y. Marguerat (op. cit., p. 38), « Lomé est une ville dont l'espace urbain a été toujours produit par ses habitants » qui ont toute la latitude d'organiser leur cadre de vie selon leur goût. C'est ce qui

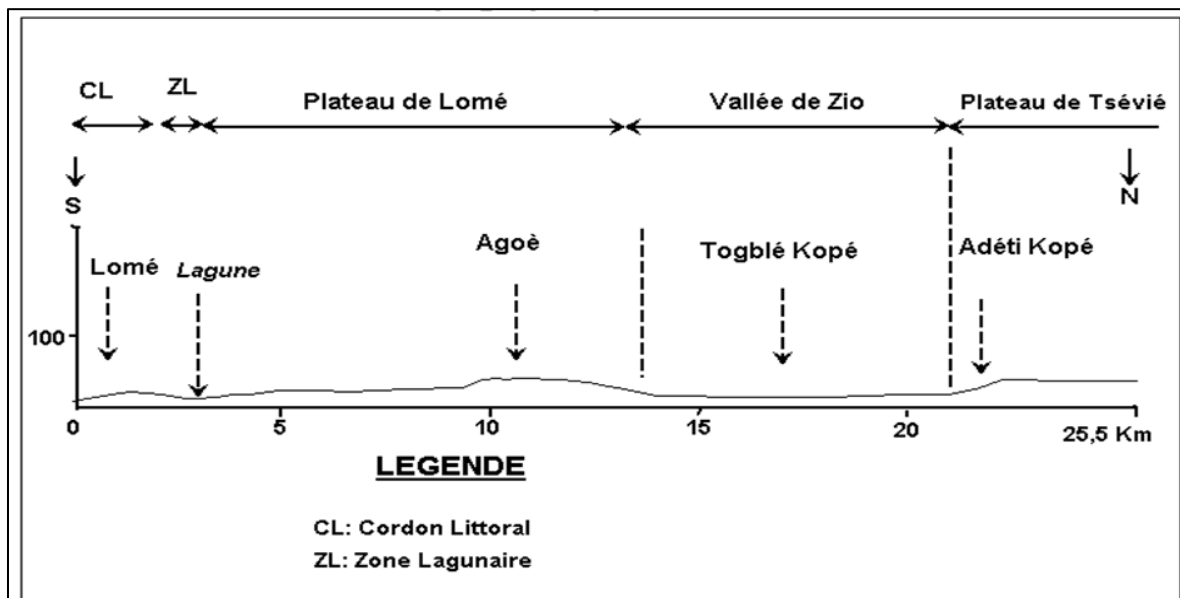


explique aussi les faibles densités de population dont la moyenne est passée de 95 hbts/ha en 1970 à 61 hbts/ha en 1981, puis seulement à 40 hbts/ha en 2010.

L'extension démesurée de l'espace urbain et l'occupation illicite du sol dans un contexte où le site topographique présente des contraintes naturelles multiformes marquée par l'inexistence d'une politique de l'habitat<sup>4</sup> conduit à l'émergence de diverses formes de logements précaires qu'il faut présenter avant de mieux comprendre la vulnérabilité résidentielle.

## 2.2. Site topographique de Lomé défavorable à l'occupation illégale de l'espace par un habitat informel auto-construit

Le site topographique de Lomé est relativement plat et comporte toutefois des spécificités relatives à l'existence du système lagunaire et des zones marécageuses un peu partout. Pour comprendre le niveau de précarité des populations concernées, ces zones fragiles qui supportent les habitations méritent d'être décrites à partir du schéma ci-après qui nous donne une idée du cadre topographique dans lequel la ville est bâtie.



**Figure 1-1 : Profil topographique de Lomé 1/200 000.**  
**Source : Carte topographie de Lomé NB-31 XIX-XIII, 1980**

Bloquée par l'océan Atlantique vers le sud et le Ghana vers l'ouest, la ville ne peut se développer que vers le nord et surtout le nord-ouest. Le cordon littoral est la bande sableuse littorale qualifiée de « cordon externe » (A. Blivi, 1998, p. 183). À l'est du port de Lomé, ce cordon externe est fortement menacé par l'érosion côtière et selon A. Blivi (op. cit., p. 178), la ligne du trait de côte est de 29 cm/an (fig. 2).

La plaine lagunaire est une zone très basse marquée par le caractère sub-affleurant de la nappe phréatique, ce qui en fait une zone très vulnérable à cause des fréquentes inondations à la moindre pluie. Normalement, cette zone lagunaire et ses abords impropres à la construction sont devenus une propriété de l'État depuis 1973<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> : La politique de l'habitat sous-entend l'intervention de l'État dans la production et le financement des logements

<sup>5</sup> : Décret n° 73-14 du 22 janvier 1973 déclarant d'utilité publique la lagune de Lomé et ses abords. L'article 16 alinéa c de l'ordonnance n° 12 du 6 février de 1974 stipule que « Fait partie du domaine public naturel les étangs, lacs et les lagunes dans les limites déterminées par les niveaux des plus hautes eaux



Figure 2 : Vue partielle du cordon externe en pleine érosion. Source : Cliché Takili,2020

Malheureusement, ces zones sont loties et bâties après des remblais partiels sous le regard impuissant des pouvoirs publics. Quant à la vallée du Zio, elle est située dans la périphérie nord de Lomé (profil topographique). Cette immense zone<sup>6</sup> à faible dénivellation inappropriée à l'occupation humaine, est régulièrement inondée et constitue un véritable verrou naturel.

Ces sites contraignants normalement interdits subissent, malheureusement, une forte urbanisation qui se traduit par l'augmentation de la production foncière et l'implantation des immeubles de toute nature, malgré l'Article 7 du décret de 1967<sup>7</sup> qui interdit toute occupation humaine dans la vallée du Zio. Il importe alors d'analyser l'urbanisation de Lomé autour des problèmes fonciers avant de comprendre comment s'est faite l'occupation anarchique des réserves foncières et des zones *non aedificandi* en violation des normes réglementaires, ce qui rend plus vulnérable les conditions de logement.

En effet, le régime foncier est libéral au Togo, et la terre est la propriété des collectivités coutumières, premiers occupants<sup>8</sup>. Ainsi, les chefs des quartiers traditionnels Bè sont devenus les véritables promoteurs de terrains à bâtir et par conséquent des acteurs de parcellisation qui ne respectent pas le cadre réglementaire<sup>9</sup>. Selon l'article 36 du décret 228-67, « Nul ne peut procéder à un lotissement de plus de deux lots sans autorisation du Ministre en charge de l'urbanisme. L'implantation et la vente des lots sont conditionnées par cette approbation préalable ». Pour lotir un domaine, le propriétaire foncier devrait effectuer des démarches administratives auprès des institutions compétentes telles que la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, Direction Générale de la Cartographie, la Mairie.

Cette disposition permettrait aux pouvoirs publics non seulement de disposer de la terre pour réaliser des équipements d'intérêt public mais aussi de contrôler l'occupation rationnelle et conséquente de l'espace urbain. C'est pourquoi l'article 96 du décret du 24 juillet 1906 oblige les collectivités coutumières à établir l'immatriculation de leurs parcelles loties avant toute vente.

Malheureusement, ces dispositions ne sont pas respectées et les autorités assistent impuissantes à l'occupation des zones instables. Se prévalent de leurs droits sur la terre, les propriétaires coutumières procèdent aux lotissements des zones interdites<sup>10</sup> et à leur vente en dehors du cadre

---

avant débordement avec une zone de protection de 100 à 120 mètres de largeur à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des abords.» En conséquence, les maisons construites le long de la lagune et dans une largeur de 100 m font partie du site inondable.

<sup>6</sup> : La vallée du zio est une auge, c'est-à-dire une grande vallée à fond plat

<sup>7</sup> : Article 7 du décret de 1967 : « Aucune construction ne peut être élevée sur un terrain impropres à la construction, non stabilisé, soumis à l'érosion, inondation ou insalubre » et l'article 16 de l'ordonnance n° 12 du 6 février 1974.

<sup>8</sup> : Ordonnance n° 12 du 6 février 1974 relative au régime foncier domanial

<sup>9</sup> : Art. 36 du décret 228-67 de 1967 et Art. 96 du décret de 1906.

<sup>10</sup> : Alinéa c de l'Art. 16 de l'ordonnance n° 12 qui déclare d'utilité publique le cordon littoral externe, et

réglementaire prescrit. Cette situation est une entrave à la formalisation du droit de propriété. Selon les enquêtes relatives au titre de propriété de la parcelle, les zones se distinguent par le statut précaire de la quasi-totalité des propriétaires comme le montre le tableau suivant.

Tableau n° 2 : Répartition de la nature du titre de propriété de la parcelle bâtie

Titres de propriété	Nombre de propriétaires	Pourcentage (%)
Aucune	39	44,3
Reçu de vente	46	52,3
Certificat administratif	2	2,3
Titre foncier	1	1,1
Total	118	100

Source : Travaux de terrain, 2018

Le tableau n°2 montre que 96,6% des propriétaires ne sont pas reconnus par l'administration, et parmi eux, 45,9% ne disposent d'aucune pièce de propriété. Ces propriétaires occupent les parcelles dans "l'illégalité" car une parcelle est reconnue comme une propriété du détenteur au Togo lorsque le propriétaire dispose d'un titre foncier<sup>11</sup> ou du moins d'un certificat administratif. Les reçus de vente ne sont que de simples contrats de vente conclus entre les propriétaires et les nouveaux acquéreurs.

Dans ces conditions, le nouveau acquéreur n'est pas du tout en sécurité parce qu'il peut être dépossédés par l'autorité si les parcelles se trouvent dans une zone non constructible ou se trouvent dans une zone où le lotissement n'est pas approuvé. Le tableau ci-dessus montre que seulement 3,4% des propriétaires sont réglementairement établis, et ces derniers se trouvent à Atiégo Zogbedji.

L'acquisition d'un titre formel de propriété dans cette zone reste un fait paradoxal dans la mesure où cette zone se trouve, selon les services techniques de la Direction générale de l'urbanisme et de l'habitat, dans l'emprise protégée de la vallée du Zio. Dans ce contexte, l'on s'interroge sur la régularité de ce document.

L'analyse systémique par type d'occupation montre que la totalité des propriétaires de Katanga ne disposent d'aucun titre de propriété car les résidents occupent une propriété du Port Automne de Lomé alors qu'à Atiégo Zogbedji, cette proportion est de 20% et presque les 75% des propriétaires disposent d'un reçu de vente.

Bref, les sites topographiques sont instables, et ils sont interdits d'humanisation. Dans ces conditions, les parcelles sont sous l'emprise d'une précarité d'aliénation exposant les résidents à la migration résidentielle saisonnière, voire aux évictions forcées en cas d'application du cadre réglementaire<sup>12</sup>.

## 2.2. Typologies de l'habitat précaire et caractéristiques morphologiques

La conséquence visible de la forte spéculation foncière à Lomé est l'existence des quartiers d'habitat précaire, spontané, construits sur des terrains illicites, dangereux et souvent non

---

Art. 7 du décret 228-67 qui interdit l'occupation des zones inondables.

<sup>11</sup> : Selon les responsables du service des Domaines, ce document est pris en compte en cas d'une indemnisation par suite d'une expropriation. Le m<sup>2</sup> d'une parcelle disposant d'un titre foncier est indemnisé à 8 333 F CFA alors que celui d'une parcelle ne disposant pas de titre foncier est de 833 F CFA. Ce barème ne respecte aucun cadre légal, ni même la valeur vénale.

<sup>12</sup> : Art. 45 du décret 228-67 permet au Ministre de l'Urbanisme de faire constater par voie judiciaire, la nullité des ventes des lots en cas d'un lotissement effectué au mépris du cadre réglementaire.

desservis. L'habitat précaire présente des profils variés dans l'espace urbain

### 2.2.1. Une diversité de zones d'habitat précaire

Trois formes d'habitat précaire apparaissent à Lomé à travers la carte ci-après, avec en rouge les deux localités qui ont fait l'objet d'enquête. Il s'agit des bidonvilles, de l'habitat en zones inondables et des logements vétustes.

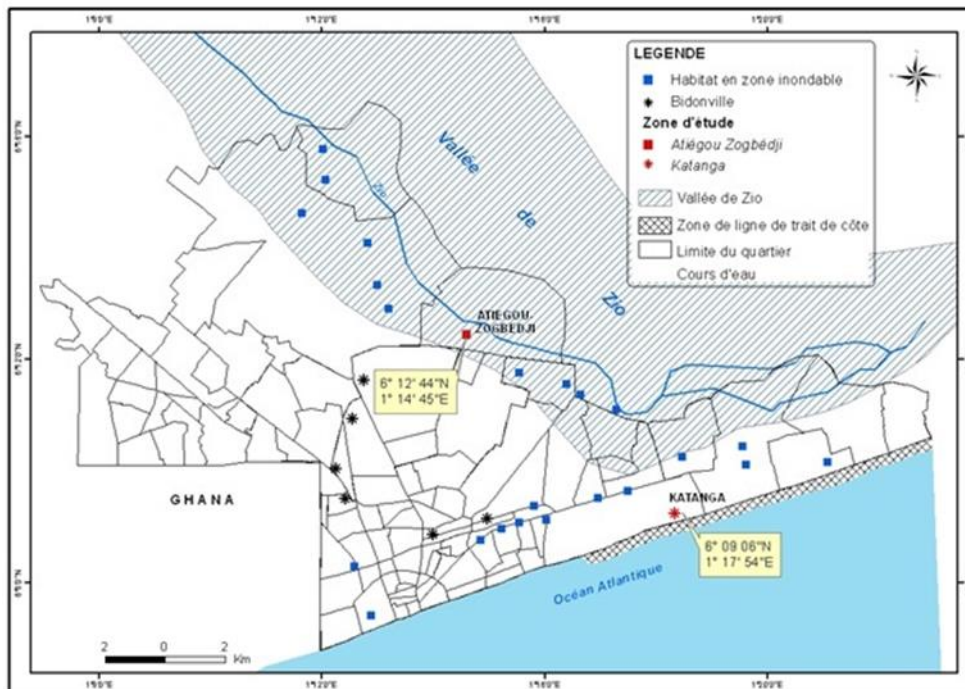


Figure 3 : Répartition spatiale des types d'habitat précaire

Source : Direction des Services techniques de Lomé-commune et nos enquêtes de terrain, 2020

Les bidonvilles sont des zones où les habitations sont construites à l'aide de matériaux hétéroclites divers (tôles, claies, planches, etc.). Construits de façon anarchique, ils sont situés dans les quartiers urbains et suburbains, sur les emprises à hauts risques, aux abords de la zone lagunaire et à proximité des marchés.

Ces zones d'habitat ne sont pas connectées aux réseaux d'équipements municipaux (eau courante, électricité, égouts, etc.). Il est évident que Lomé n'est pas une mégapole de grands bidonvilles comme on en rencontre à Lagos, à Nairobi ou à Kinshasa.

Les bidonvilles qui apparaissent sur cette carte sont en fait des isolats en majorité de taille très modeste allant de micro-bidonville (bidonville parcelle) au macro-bidonville (Bidonville autonome) (B. Brahim et D. Abdellaali, 2004, p. 13). Le plus grand bidonville à Lomé est Katanga.<sup>13</sup> Ce bidonville, avec plus de 10 000 habitants, répond aux critères de macro-bidonville. Ce qui justifie la priorité qui lui a été accordée pour notre enquête (voir la figure ci-après).

<sup>13</sup> : C'est un macro-bidonville autonome au regard du nombre des habitations et des équipements dont il dispose



**Figure 4 : Vue partielle du bidonville Katanga. Source : Cliché Guézéré, 2020.**

Ce bidonville qualifié de "quartier d'habitat atypique" à Lomé (A. Spire, 2009, p. 24) de part le degré de précarité du site topographique et des matériaux des habitations n'est pas différent de l'habitat informel en zone inondable qui expose les résidents aux mauvaises conditions de logement.

L'habitat en zone inondable regroupe des établissements humains érigés sur des sites topographiques instables inondables. Il s'étend particulièrement dans la vallée du Zio et dans la plaine lagunaire où les quartiers sont périodiquement inondés, paralysant les déplacements et rendant difficile l'accès aux maisons comme l'indique les figures 5 et 6.



**Figure 5 : Vue partielle du quartier Atiégou-Zogbedji dans la vallée du Zio. Cliché Danvide, 2020**



**Figure 6 : Vue partielle de la vallée inondable du Zio. Cliché Takili, 2020**

Les concessions situées dans ces zones sont affectées par des intempéries et portent des stigmates laissés par les fréquentes inondations. Cette situation provoque d'importantes pertes matérielles et fait chaque année des centaines de sans-abris. Le sous-équipement dans ces zones bâties est visible par le difficile accès aux équipements urbains. De nombreux résidents dans ce type d'habitat sont des résidents saisonniers obligés de déménager en période d'hivernage chez des amis où dans les camps aménagés par l'État pour accueillir les sinistrés.

La dernière forme d'habitat précaire est l'ensemble des logements vétustes plus nombreux dans des quartiers qui ont une existence légale. À ce niveau, l'on retrouve d'abord des habitations traditionnelles qui sont des maisons construites sur le modèle rural. Les concessions sont formées de cases en adobe couvertes de chaume.

Le plancher est parfois en terre battu et faute de véritables sanitaires ; les occupants se douchent entre quatre murs en banco ou en claies (à ciel ouvert), parfois sans porte. Même si la tendance générale est la disparition de ce type d'habitat à Lomé, il y a toujours des traces sous forme

résiduelle dans certains quartiers et sur les réserves publiques telles que Bè, Akodessewa, Dogbéavou, Agbalepédogan, Athanvé, et Agoènyiévé.

Sous l'effet de l'urbanisation, ces maisons ont subi de profondes mutations dans les années 1970 et se sont quasiment transformées en maisons semi-modernes plus rependues construites par les autochtones aux revenus moyens. Il s'agit des maisons hybrides qui réunissent, à la fois, les traits traditionnels et les traits modernes dont les toits sont en tôle malheureusement rouillées.

Toujours dans cette catégorie de logement vétuste, il y a lieu de parler de l'habitat ancien régulier. C'est un habitat structuré pendant la période coloniale ou post-coloniale au centre-ville et dans le péricentre. Les quartiers sont réguliers et ont l'avantage d'avoir eu des tracés de voies qui permettent le développement de réseaux de voirie, de drainage d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Mais, ces quartiers vétustes sont devenus des taudis à cause de la pression démographique et le manque d'aménagement. Aguiakomé, Anagokomé, Tokoin Gbadago, Dogbéavou etc. peuvent être cités en exemple.

L'on ne peut pas finir cette catégorisation sans parler de « l'habitat sans logement » regroupant des citadins qui, n'ayant pas les moyens d'accéder à un logement, sont en situation d'occupation illégale. C'est le cas des personnes qui squattent les alentours des principaux marchés de la ville, les gares routières, les bâtiments publics et privés abandonnés, les vérandas des grands magasins et les trottoirs de quelques avenues.

Finalement, nous pouvons conclure que différentes formes de précarité du logement sont visibles à Lomé et « regroupent tous les territoires qui vont de l'abri ouvert ou couvert jusqu'à l'espace fermé » (P. Pichon, 2002, p. 22). Seulement, à des degrés divers, ces formes d'habitat ne répondent pas aux normes juridiques et physiques de l'habitat urbain.

### ***2.3.2. La précarité des habitations qui se manifeste dans les matériaux, les structures et la morphologie***

Les habitations offrent partout une situation d'indécence et d'insalubrité. Notre analyse portera sur la qualité et l'état des matériaux de construction, les dimensions des logements, les équipements annexes à l'habitation et l'accès aux services urbains.

L'habitat précaire diffère nettement par les matériaux des murs qui sont délabrés. Certes, la majorité des habitations sont en matériaux durables et presque 70 % des habitations sont en parpaings de ciment. Mais les 30 % des murs en matériaux provisoires<sup>14</sup> (matériau en pisé, tôles rouillées, planches, panneaux de contreplaqué, claies, bâche en plastique, feuilles de cocotier, etc.) et mettent les habitations dans un état très déficient.

L'analyse systémique selon la zone d'habitat montre qu'à Katanga où la pauvreté est plus poussée, la quasi-totalité des habitations est en matériaux de type végétal ou de récupération (cf. photo 2) alors qu'à Atiégo Zogbedji en zone inondable, les habitations sont en très grande majorité édifiées en parpaings de ciment. Malheureusement, 80 % de ces maisons en matériaux durables sont inaccessibles pendant la saison de pluie à cause de leur inondation quand bien même les fondations des constructions sont surélevées, ce qui expose les résidents aux divers dangers.

Au niveau des toitures qui sont aussi dans un état désuet, les matériaux vont de durables qualifiés d'incombustibles aux matériaux combustibles (paille, claies, bâche en plastique, feuilles de cocotiers, papier goudronné, etc.) normalement interdits à Lomé<sup>15</sup>.

L'enquête révèle que les 80 % des toits en matériaux durables prédominent et la proportion des toits non réglementaires est relativement faible avec une proportion de 20 %. Mais, si l'on

<sup>14</sup> : Ces matériaux qualifiés de combustibles sont interdits à Lomé par l'article 1 de l'arrêté n° 257 du 16 mai 1931.

<sup>15</sup> : Article 6 de l'arrêté n° 257 du 16/05/1931 qui stipule : « Les matériaux incombustibles sont seuls admis pour la couverture des immeubles de toute nature : tuiles ardoises, tôles, fibrociment et ciment. »



considère les deux formes d'habitat précaire qui ont fait l'objet d'enquête, il apparaît que plus des deux-tiers des toits à Katanga sont en matériaux combustibles alors qu'à Atiégo Zogbedji, la quasi-totalité des toitures sont en matériaux durables mais en mauvais état.

Cette situation est rendue visible, soit par des tôles usées et rouillées, soit par des dalles fissurées. Les fissures des dalles sont surtout liées aux affaissements des bâtiments par suite de l'instabilité des terrains fréquemment inondés.

Ce mauvais état des toitures conduit aux infiltrations des eaux, à la fissuration des toits ou de la dalle, ce qui a des effets négatifs sur la santé morale et physique des résidents pour qui la saison des pluies constitue une période très pénible.

Le plancher des habitations, couverture protectrice du sol contre les intempéries et les nuisances liées à l'humidité, est aussi en très mauvais état. Il peut être nu ou couvert par un matériau tel que le ciment ou les carreaux.

Selon l'enquête, plus de 80 % des planchers sont couverts de ciment ou de carreaux. La proportion des planchers non protégés est moins importante et représente 16%. En milieu rural au Togo, cette proportion est de 23,9 % (QUIBB, 2012, p. 62).

Lorsqu'on considère uniquement le bidonville de Katanga, plus de la moitié des planchers ne sont pas couverts. À Atiégo Zogbedji, la quasi-totalité des socles est protégé et le matériau prédominant est le ciment. Mais la protection des planchers n'implique pas pour autant sa bonne qualité et sa sécurité.

Ainsi, dans la plus grande majorité des cas, soit à 84,6 %, les planchers couverts sont en mauvais état, et cela se traduit par des infiltrations des eaux, la forte humidité ou l'existence des fissurations. L'inondation fréquente des planchers est source de dégâts matériels et leur humidité contribue à la prolifération des polluants biologiques de toutes sortes sans oublier les désagréments psychiques en matière d'insomnie et de stress qu'elle cause aux résidents.

Les baies d'une habitation sont des ouvertures dans des murs, leur existence étant imposée par le cadre normatif<sup>16</sup> pour l'aération de l'habitation et le renouvellement de l'air. L'enquête montre que presque 20 % des habitations ne disposent pas d'une fenêtre. Dans le bidonville de Katanga, 60 % des habitations ne disposent pas d'une baie et cette forte proportion découle de l'insécurité qui y règne. À Atiégo Zogbedji, toutes les habitations disposent d'une baie, cependant 2,4 % d'entre elles sont bloquées pour des raisons de pollution de l'espace bâti.

Qu'il s'agisse des habitations sans baies ou aux baies bloquées, l'on assiste à une mauvaise aération des logements et à la violation du code normatif de construction, cette situation conduisant aux effets négatifs énormes sur la santé humaine.

Le sous-dimensionnement des pièces est une autre dimension à analyser. Au Togo, la surface minimale d'une pièce d'habitation en milieu urbain<sup>17</sup> est de 10 m<sup>2</sup>. Mais, les maisons que les promoteurs construisent, ont en grande majorité des surfaces inférieures à la norme.

D'après notre enquête de terrain, plus de la moitié des pièces d'habitation ont une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>. C'est dire que la majorité des habitations ne sont pas réglementaires par rapport à cette composante.

L'importance des planchers non réglementaires varie selon les formes d'habitat précaire. À Katanga, la quasi-totalité des pièces d'habitation ont une surface comprise entre 5 et 8 m<sup>2</sup>, et seules 2,7 % des pièces ont une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup>. Par contre, à Atiégo Zogbedji, la proportion des planchers non réglementaires représente 30,5 % alors que les planchers réglementaires représentent 69,5 %.

L'exiguïté des planchers des pièces d'habitation est favorable à l'asphyxie et aux problèmes sanitaires, ce qui est néfaste à l'épanouissement de l'occupant. Outre ces structures qui

---

<sup>16</sup> : L'article 21 du décret 228-67 de 1967 stipule : « Toute pièce principale d'habitation doit être éclairée par une ou plusieurs baies dont la surface doit être au moins égale à un sixième de la surface de la pièce. »

<sup>17</sup> : Selon l'article 19 du décret 228 de la DGUH: « Toute pièce principale destinée à être occupée de jour ou de nuit en milieu urbain doit avoir une surface au moins égale à 10m<sup>2</sup> ».

témoignent d'une mauvaise qualité des habitations, l'accès confortable aux équipements annexes tels que le lieu d'aisance et la douche est un problème crucial.

En effet, les habitations dans leur très grande majorité, soit 76,2 % sont dépourvues d'un lieu d'aisance. L'absence d'un lieu d'aisance dans une concession en milieu urbain est une violation du code de l'urbanisme<sup>18</sup>.

L'enquête de terrain montre qu'à Katanga, aucune habitation ne dispose d'une latrine alors qu'à Atiégoou Zogbedji, cette proportion est de 65,9 %.

Le manque d'un lieu d'aisance ou son accès difficile conduit à la prolifération des lieux d'aisance sauvages et des « latrines volantes<sup>19</sup> » dans ces espaces bâtis. Dans le bidonville de Katanga, 13,9 % sont des résidents qui ont recours à la nature, particulièrement la plage ou la mer pour satisfaire leurs besoins en la matière.

La douche quant à elle est une commodité présente presque partout. Près de 90 % des concessions disposent d'une douche. Cependant, plus des trois quarts des douches sont en très mauvais état, et les matériaux de construction sont en majorité provisoires. Ce qui rend plus difficile les conditions de vie dans ces quartiers est l'absence des équipements urbains qu'il importe de décrire dans la section suivante pour mieux comprendre l'ampleur de la précarité.

### *2.3.3. Une vie précaire exacerbée par l'accès difficile aux services urbains de base*

L'un des problèmes cruciaux dans ces zones bâties est la difficulté d'accès aux services urbains en particulier au courant électrique et à l'eau potable, pour une bonne intégration urbaine.

En effet, toute habitation en milieu urbain doit être dotée d'un point d'eau potable<sup>20</sup>. Mais l'enquête révèle que seules 5,1 % des habitations disposent d'un tel équipement, « la proportion étant de 15,3 % à Lomé » (QUIBB, op. cit., p. 48). Les autres ont recours au robinet public (46,7 %), aux puits et forages (43,2 %) et à l'eau de la rivière du Zio (1,9 %).

Par ailleurs, plus de la majorité des habitations, soit 61,9 % sont dépourvues d'un système moderne d'éclairage, « la proportion étant seulement de 16,4 % à Lomé » (QUIBB, op. cit., p. 51). 38,1 % des habitations utilisent l'énergie électrique fournie par la Compagnie Énergie Électrique du Togo (CEET) et 0,8 % des groupes électrogènes privés.

C'est dire que les 61,1 % restants utilisent d'autres sources d'énergie telles que la lampe à pétrole, la bougie, la torche, etc. Sur les 45 habitations qui utilisent du courant électrique, 29 maisons, soit 64,5 % ne sont pas abonnées à la CEET. Leur branchement est alors illicite, ce qui se traduit par l'importance des « toiles d'araignées » dans ces espaces bâtis, qui malheureusement exposent les habitations aux risques d'incendies.

En somme, les habitations sont d'une mauvaise qualité. Elles sont presque toutes sous le poids de la vulnérabilité du site bâti, de l'indécence des structures de l'habitation et du sous-équipement. B. Vernai et O. Moles (op. cit., p. 5) de parler « d'exclusion foncière, d'exclusion socio-économiques et de vulnérabilité environnementale », situation qui expose les résidents aux divers risques sanitaires. Ainsi, lors de la résurgence de la maladie du choléra au Togo en 2013, le bidonville de Katanga a été identifié comme le foyer de l'infection à Lomé, et sur un ensemble de 103 personnes enregistrées au Togo, 16 cas, soit 15,6% vivaient dans ce bidonville d'une vingtaine de mille d'habitants.

Malheureusement, l'on assiste au mutisme de l'administration publique face à l'ampleur de ce phénomène. Les rares sorties médiatiques des autorités publiques pour dénoncer l'occupation des

<sup>18</sup> : Conformément à la construction en milieu urbain, les concessions de ces derniers ne sont pas réglementaires. L'article 24 du décret 228-67 de 1967 stipule : « Tout logement doit être doté d'au moins d'un lieu d'aisance ».

<sup>19</sup> : Fèces humaines dans des sachets en plastique.

<sup>20</sup> : L'article 24 du décret 228-67 relatif à l'urbanisme et au permis de construire stipule : « Tout logement doit être doté d'au moins un poste d'eau ».

sites topographiques inondables n'ont pas pour autant découragé les ménages à coloniser ces zones qui mettent à rude épreuve l'urbanisation durable de Lomé.

### ***2.3.4. Des habitations qui échappent en quasi-totalité aux structures publiques***

La lutte contre la précarité du logement reste une mission traditionnelle de la puissance publique au titre de la sécurité physique et sanitaire des personnes.

Pour permettre la production des logements qui répondent aux normes de décence et garantissent la sécurité des occupants, l'État a élaboré un code légal de construction en milieu urbain<sup>21</sup>. Ainsi, il est exigé du promoteur en cas d'un projet de construction, d'obtenir préalablement un permis de construire.

Cette obligation est également imposée pour les bâtiments annexes et les transformations extérieures ou intérieures des bâtiments existants de même que les surélévations et les extensions. Pour obtenir le document relatif aux permis de construire et d'habiter, des institutions sont créées à cet effet. Elles regroupent la mairie et la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Malgré ce dispositif réglementaire, les constructions à Lomé sont produites sans le respect des normes légales et en dehors des services techniques.

L'enquête montre que la quasi-totalité des habitations ne disposent pas d'un permis de construire. À Katanga, la totalité des habitations ne disposent pas d'un tel document. Cette situation paraît normale étant donné que les résidents dans ce bidonville ne sont pas propriétaires des espaces bâtis. À Atiégo Zogbedji par contre, les habitations qui ne disposent pas d'un permis de construire représentent 97,6 %.

C'est dire qu'une infime proportion, soit 2,4 % des habitations dispose d'un tel document. L'obtention de ce document à Atiégo Zogbedji, zone localisée dans la vallée du Zio et classée parmi les zones de « lotissement non approuvé » par la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), montre un dysfonctionnement des services techniques<sup>22</sup>.

Par ailleurs, nombreux sont des promoteurs qui n'ont aucune notion sur ce document et dans le cas de notre étude, 97,2 % des ménages n'ont jamais entendu parler du permis de construire.

Il est clair que le libre jeu des pratiques foncières compromet toutes les tentatives de d'aménagement urbain durable dont une ville millionnaire, comme Lomé, ne peut se passer.

La solution dont a besoin Lomé pour son développement urbain harmonieux figure déjà dans le décret n°67-228 relatif à l'urbanisme et au permis de construire qu'il faut respecter.

Certes, le Togo a la mauvaise réputation de faire de beaux textes<sup>23</sup>, en matière d'urbanisme, qui ne sont jamais appliqués. Mais, face aux cris de détresse des populations des bidonvilles et des quartiers spontanés, victimes des inondations et de multiples problèmes d'équipements socio-collectifs et d'infrastructures routières, l'Etat doit prendre ses responsabilités pour un meilleur devenir de la capitale togolaise.

Les solutions aux problèmes de l'habitat et de l'extension anarchique de Lomé passeront par l'interdiction formelle des lotissements clandestins, par une politique foncière et immobilière pragmatique et par la viabilisation des quartiers périphériques, bref une véritable intervention des pouvoirs publics dans la production de l'habitat et la planification urbaine stratégique.

## **CONCLUSION**

---

<sup>21</sup> : L'article 12 du décret n° 228-67 du 24/10/1967 dispose que : « quiconque veut édifier une construction dans une agglomération urbaine togolaise tenue d'avoir un plan d'urbanisme doit, au préalable, demander un permis de construire ».

<sup>22</sup> : Certaines mesures prises ces dernières années par la DGUH, à travers le principe de "zone de tolérance", constituent un grand risque qu'il faut parer.

<sup>23</sup> : Il faut toutefois noter que de nombreuses carences ont été soulevées par le cabinet français Bird and Bird en 2012 dans le code de l'urbanisme au Togo.

Les caractéristiques topographiques des sites bâtis et la nature des structures d'habitation de même que les stratégies d'accès aux commodités urbaines montrent que les résidents de ces zones résidentielles sont sous la triple précarité juridique, d'accessibilité et de sécurité aux intempéries. Les conséquences d'une telle situation sur les résidents, leurs biens immobiliers et mobiliers, et sur le paysage urbain de Lomé sont énormes. Le phénomène prend de l'ampleur avec l'installation quotidienne de nouveaux établissements humains dans ces zones et aggrave l'urbanisation anarchique de Lomé. L'extension spatiale d'Atiégo Zogbedji et de Katanga par des lotissements illégaux quotidiens et l'ouverture de nouveaux chantiers montrent que le phénomène prend de l'ampleur.

Cette auto-urbanisation, porteuse de graves conséquences urbanistiques, sociales et foncières, nécessite une politique de planification adéquate de Lomé. On peut citer à cet effet les analyses de Edem Kodjo en 2005 : « Le Ministère de la ville a pour vocation de concevoir une politique de la ville pour créer un environnement propice à l'épanouissement des populations en concevant une politique de villes nouvelles... Il s'agira de délimiter des zones à urbaniser, de les aménager, de les viabiliser, de les équiper en eau, en électricité, en téléphone et voies de communication.... Ainsi notre capitale cessera de croître de manière anarchique et d'apparaître comme une immense cellule cancéreuse qui se développe à tort et à travers ».<sup>24</sup>

Pour parer à l'urbanisation anarchique et permettre aux populations d'accéder à un logement décent, de nombreux pays africains ont mis en place une politique de l'habitat social qui n'existe pas au Togo. Les initiatives de production de logements actuellement engagées à Lomé, à travers la « *Cité Mokpokpo* » à Adidogomé et la « *Cité Wellcity* »<sup>25</sup> à Adétikopé, par des promoteurs privés ne s'inscrivent pas malheureusement dans l'optique de logements sociaux.

Le logement décent étant un idéal pour la dignité de tout être humain et un équipement social urbain essentiel pour jauger le niveau de développement des villes, il urge que l'État togolais et les municipalités s'impliquent dans la production et le financement de l'habitat. Pour offrir des logements aux citoyens, il y a des préalables dont le plus important est la politique foncière. Comme en témoigne P. Vergriete (2007, p. 51) : « Si l'on ne trouve pas une solution au problème foncier, il est inutile de discuter de la question de savoir comment résoudre les problèmes de logement dans les villes », et une ville qui veut se transformer et progresser ne peut se faire sans une discipline foncière. D'ailleurs, C. Abrams (1964, p. 161) précise qu'« en raison du pouvoir planificateur de l'État, il appartient à ce dernier de garantir un site même de faible dimension aux citoyens au lieu de laisser les citoyens choisir leur lieu de vivre ».

Les domaines publics vacants à Lomé sont immenses. Ils peuvent servir à lancer les premières opérations de logements sociaux. Dans les quartiers précaires aux sites stables, des interventions diverses peuvent être menées. Toutefois, la politique de l'habitat reste le préalable. Sans cette politique, il n'est pas possible de garantir l'urbanisation durable de cette métropole millionnaire.

## BIBLIOGRAPHIE

- Abrams C, 1964. « Man's struggle for shelter ». In *Urbanizing world*, Cambridge, THE MIT PRESS, Massachusetts, 307 p.
- Agetur T, 2011, *Stratégie de développement urbain du Grand Lomé « CDS Greater Lomé »*. Rapport diagnostic, vol 1, version définitive, 304 p.
- Bessy-Pietri P, 2000. « Les formes récentes de la croissance urbaine ». In. *Economie et statistiques*, n°336, Mesure et caractéristiques de la croissance urbaine, (p. 35-52).

<sup>24</sup> : Edem Kodjo, ancien Premier Ministre du Togo. Un extrait du discours prononcé le 5 octobre 2005 lors de la Journée Mondiale de l'Habitat.

<sup>25</sup> : Les enquêtes sur les conditions d'accès à un logement dans ces deux cités montrent qu'un agent cadre de l'administration publique ne peut y avoir accès quel que soit le module.

- Blivi A, 1998. « Les contraintes de l'aménagement du site de Lomé : l'exemple de la morphologie ». In *Centenaire de Lomé*, Actes du colloque de Lomé, (p.175-188).
- Brahim B et Abdellaali D, 2004. « Typologie des bidonvilles : analyse critique ». In *Revue des sciences humaines*, Université Mohamed Khider Biskra, février 2004, 15 p. ([www.webreview.dz/IMG/pdf/3-31.pdf](http://www.webreview.dz/IMG/pdf/3-31.pdf))
- Guezere A, 2011, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? ». In *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n° 256, vol 64, (p.565-590).
- Le Bris Emile, 1986. « Marginalité spatiale et marginalité sociale dans les villes africaines. À propos de la périphérie urbaine de Lomé (Togo) ». In *Marginalité sociale et marginalité spatiale*, Colloque des 6, 7 et 8 juin 1984 tenu à l'Université Lyon II (Lumière), édition du CNRS, Paris, (p.242-251).
- Marguerat Yves, 1993. *Dynamique urbaine, jeunesse et histoire au Togo*. PUB, Patrimoines, (230 p).
- ONU-Habitat, 2010. *Les bidonvilles*. 109 p. ([www.un.org/apps/newFr/](http://www.un.org/apps/newFr/))
- ONU-Habitat, 2008. *Loger les pauvres dans les villes africaines: guides pratiques pour les décideurs politiques*, (48 p). ([www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net))
- PICHON P, 2002. « Vivre sans domicile fixe : l'épreuve de l'habitat précaire ». In *Communications*, n° 73, *Manières d'habiter*, (p. 11-29), (<http://www.persee.fr/web/revues>).
- Quibb T, 2012. *Questionnaire des Indicateurs de Base du Bien-être au Togo*. Rapport final, DGSCN, (215 p).
- Spire A, 2009. *Invisibilité et identification marginale à la ville : les paradoxes d'un quartier à forte représentation immigrée à Lomé (Togo)*, 12 p. <http://www.mshs.univ-poitiers.fr/migrinter/e-migrinter20009>
- Turner J.-F, 1968. « Housing priorities, settlement patterns, and urban development, Modernizing countries ». In *Journal of the American institute of planners*, november 1968, (p.354-363).
- Vergriete P, 2007. *Visions : Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser le développement*. (64 p), [www.agur-dunkerque.org](http://www.agur-dunkerque.org)
- Vernai B et Moles O, 2018. *Problématiques d'habitat des quartiers précaires en milieu urbain*. Centre International de la Construction en terre (CRAterre), (59 p).

**CONFIGURATION DE L'ESPACE URBAIN AU SENEGAL :  
DECRYPTAGE DE L'OCCUPATION HISTORICO-GEOGRAPHIQUE  
DES MARGES TERRITORIALES A DAKAR**

**CONFIGURATION OF URBAN SPACE IN SENEGAL : DECRYPTION  
OF THE HISTORICO-GEOGRAPHICAL OCCUPATION OF THE  
TERRITORIAL MARGINS IN DAKAR**

Fall Meissa BIRIMA\* ; Kébé DEMBA\*\* ; Ndiaye MODOU\*\*\*

Soumis : le 15 novembre 2021 ..... Accepté : le 10 janvier 2022

**Résumé :**

Dakar constitue un véritable reflet de l'urbanisation d'une ville africaine dans le contexte colonial, adossé à la planification, comme dans son glissement post indépendance parfois incontrôlée. La configuration de l'espace urbain dans la région de Dakar est dichotomique avec des quartiers pauvres-informels et formels-civilisés et résultante d'un étalement qui s'est déployé, au-delà des limites d'une occupation convenable de l'espace, dans les marges territoriales souvent estampillées non *eadificandi*.

La marginalité pose la question des représentations altères et identitaires des classes sociales que nous pouvons apprécier à travers le type de marge investi. L'étude consacre, en effet, une fenêtre d'analyse de l'occupation territoriale en prenant appui sur Dakar et son agglomération pour ainsi présenter une lecture sociale que renvoie l'installation dans les espaces de marge.

Elle a, ainsi, révélé une différenciation des marges déterminée par une catégorisation sociale relativement à la marge occupée. L'accapement de ces zones émane d'un déséquilibre entre la démographie galopante et la disponibilité foncière, d'une part, ainsi que d'une transgression des textes normatifs de l'organisation spatiale.

**Mots-clés :** Configuration spatiale, marges territoriales et sociales, Dakar, précarité, classes favorisées et défavorisées.

**Abstract :**

Dakar is a true reflection of the urbanization of an African city in the colonial context, backed by planning, as in its sometimes uncontrolled post-independence shift. The configuration of urban space in the Dakar region is dichotomous with poor-informal and formal-civilized neighborhoods and the result of a sprawl that has unfolded, beyond the limits of a suitable occupation of the space. , in the territorial margins often stamped non *eadificandi*.

Marginality raises the question of alien and identity representations of social classes that we can assess through the type of margin invested. The study in fact devotes a window of analysis of territorial occupation by building on Dakar and its agglomeration in order to present a social interpretation that reflects the installation in marginal areas.

It thus revealed a differentiation of the margins determined by a social categorization relative to the occupied margin. The grabbing of these areas stems from an imbalance between the galloping demography and the availability of land, on the one hand, as well as a transgression of the normative texts of the spatial organization.

**Keywords:** Spatial configuration - territorial and social margins - Dakar - precariousness - favored and disadvantaged classes.

---

\* : **Fall Meissa BIRIMA** : Institut Fondamental d'Afrique Noire (Laboratoire de Géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, Sénégal). [meissabirima.fall@ucad.edu.sn](mailto:meissabirima.fall@ucad.edu.sn)

\*\* : **Kébé DEMBA** : Institut Fondamental d'Afrique Noire (Laboratoire de Géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, Sénégal). [demba8.kebe@ucad.edu.sn](mailto:demba8.kebe@ucad.edu.sn)

\*\*\* : **Ndiaye MODOU** : Institut Fondamental d'Afrique Noire (Laboratoire de Géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, Sénégal). [modoundiaye1988@yahoo.fr](mailto:modoundiaye1988@yahoo.fr)



## INTRODUCTION

L'espace, pris dans sa considération géographique, n'est que l'objet d'une construction façonnée par des facteurs et acteurs dont l'influence aboutit à des configurations qui sont en évolution continue. Revêtu de différents objets (habitations, infrastructures), il apparaît sous des formes duales dans son organisation à savoir le planifié et le spontané.

L'espace géographique est le produit de réalisations naturelles et anthropiques. Donc, il est un objet à très forte connotation sociale, organisé et mis en valeur par appropriations : occupation, exploitation, communications, échanges (commerciaux). La configuration de l'espace urbain au Sénégal est dichotomique : centre/péricentre, quartiers pauvres informels « d'exclusion » et formels « civilisés » aisés. Ce schéma d'organisation spatiale commence avec la « ville blanche » coloniale et survit avec la « ville indigène » postcoloniale. Ce processus d'urbanisation, associé à une démographie « galopante » soutenue par la migration des ruraux, provoque un étalement de la ville de Dakar avec des « dimensions spatiales floues » (Prost, 1993) et complique les conditions d'organisation de l'espace géographique<sup>1</sup> ; une portion de la surface terrestre (Pinchemel, 1995) évolutive. Cet étalement donne naissance à de nouveaux paysages urbains et une nouvelle configuration démographique de la presqu'île du Cap-Vert. En plus, des phénomènes d'exclusion sociale se multiplient, augmentant les discontinuités à l'intérieur même de la ville, dont la marge. Au préalable, il faut retenir que la marge sociale, en substance, met en évidence de manière péjorative une partie d'une société, tandis que la marge territoriale prend en considération les espaces qui s'étendent au-delà des limites de contours définis pour une implantation humaine réglementée (Fall, 2016).

L'espace comme contexte de pratiques interrelationnelles et de production interroge les modes de configurations « concrètes » avec des « acteurs intégrés » ou « marginalisés » (Mondada, 1998). La marginalité a un visage, les « gens de la marge ». Elle désigne les allochtones ou migrants « *doxandeem* »<sup>2</sup>(Faye, 2000).

Au Sénégal, particulièrement à Dakar, l'installation de populations observée dans les marges territoriales ne s'appuie, souvent, sur aucune base administrative légale, ce qui justifie une typologie des habitations précaires communes qui les caractérise et une occupation souvent anarchique. La structure de l'habitat dévoile, ainsi, une vulnérabilité qu'on peut appréhender à travers la cohabitation avec des risques multiformes (incendie, inondation).

L'occupation et le façonnement des espaces portent, en effet, un discours qui renseigne sur la catégorie sociale de ses occupants et dans certains cas, permet d'avoir un aperçu sur les origines, les contextes d'installation et les changements de vocation, tel un langage dialectique faisant comprendre la complexité qui accompagne l'anthropisation des territoires. Ainsi, la problématique principale est l'occupation des marges territoriales et ses incidences. Cet article se propose de caractériser la configuration urbaine au Sénégal, à travers le cas de Dakar. Il se fonde sur une étude pratique de terrain pour diagnostiquer les classes « favorisées » et défavorisées » de l'urbanisme (post)colonial.

---

<sup>1</sup> : Peut, ainsi, être considéré comme une construction sociale façonnée par l'action anthropique et aussi comme un marquage du niveau de vie économique des occupants. Ainsi si l'espace préexiste à toute organisation sociale, c'est la société qui produit l'espace géographique. Pinchemel (1995) parle à ce propos de spatialisation (ou mise en espace) pour désigner l'action volontaire qui conduit à transformer l'étendue en espace organisé. Lorsque cette action est consciente, on parle d'aménagement.

<sup>2</sup> : Papa Sakho, cité par Faye O. (2000), emploie ce terme emprunté à ses interlocuteurs du quartier Jekko (Diecko) dans une enquête de géographie sur la Médina orientale. Le terme de *doxandeem* est, d'après lui, constitué à partir du substantif « *dox* » qui signifie marche. Il était employé pour désigner les résidents dont l'installation s'est effectuée aux environs de 1930.

## 1. ANALYSE CONCEPTUELLE DES MARGES TERRITORIALES A DAKAR

Les villes africaines, postcoloniales, sont la matérialisation débridée du modèle d'urbanisme colonial, avec leurs fortes inégalités et leurs territoires péricentraux, à cause des dynamiques exogènes (l'exode rural) et endogènes (l'explosion démographique). Elles sont une représentativité de l'incivisme, de l'insalubrité et de la construction identitaire. Ainsi, la configuration urbaine est duale: recul du « fait rural » / avancée du « fait urbain ». Ces « actes » entraînent une « cartographie » de l'espace avec des marges territoriales. Les marges urbaines dakaroises sont des espaces « rebelles » (en périphérie, « Ginaw-rails » (cf. fig.2) ou en son sein, cité « Imbécile » / cité « Kéthiakh », cf. photo 5-6) à la forme d'organisation socio-spatiale normative initiée par le pouvoir public. La marge est constitutive du dysfonctionnement du système de planification établie, de ce fait elle est combattue mais tolérée. Mais, la marge est d'essence spatiale. Car « margo » renvoie à la bordure, à la marginalité, à la relégation des populations. Dans son différentiel, la marge est communautariste. Elle est un sceau de la différence sociale, car elle participe à la marche de la société urbaine dans son essence. Par conséquent, elle constitue « des territoires d'enfermement » (Villette, 2007). Ainsi, « marges spatiale et sociale » s'entendent dans le cadre d'une relation linéaire, atypique, secondaire de marginalisation, dans le subconscient collectif au Sénégal, par exemple, « kawkaw<sup>3</sup> », « wa Mbeund mi<sup>4</sup> ». Cette « anormalité de faite » de la ségrégation socio-urbaine conçoit la pauvreté comme principielle. Car, le zoning, qui oppose les quartiers réguliers (Fann- Bel-Air- Maristes) aux quartiers « flottants » (cas de Pikine dit « irrégulier », cf. fig. 2), est la consécration de la « culture autochtone d'occupation anarchique, non réglementaire de l'espace » (Sierra, 2007). Ainsi, les « constructions spontanées ont produit une configuration urbaine désordonnée » (Mounoutchy, 2008) avec des paysages et des pratiques économiques (informelles) marginaux installés dans les zones déclarées non *aedificandi*, par exemple les bas-fonds, les Niayes. Les discours des Politiques, sur les représentations spatiales du risque d'origine naturelle, insistent sur ces quartiers socialement marginalisés (Rode et Sierra, 2008).

Le « surpeuplé » département de Pikine, est un exemple d'occupation régulière du site originel (Pikine Dagoudane) et irrégulière dans son étalement (Pikine irrégulier). Ainsi, aux dynamiques territoriales « riscogènes » se greffent une parcellisation incontrôlée des marges territoriales. Ces espaces transgressent la « normalité » et produisent une autre citadinité (Baby-Colin, 2007), symbole de la remise en cause du « bon » plan d'urbanisation, de « l'idéal urbain ». Or, les planificateurs urbains « dénie à la marge une forme de citadinité et de territorialité urbaine » (Sierra, 2007).

La marginalité spatiale, avec la naissance de micro-territoires (exemple, Nietty Mbar<sup>5</sup>, « cité Barack<sup>6</sup> ») est responsable de la marginalité sociale (la pauvreté est visible dans la qualité de l'habitat) avec le développement du chômage, les activités informelles et illicites. Donc, la relation bijective spatiale/sociale s'interconnecte dans une logique de « cause à effet pour produire l'enfermement dans un cycle inéluctable de la ségrégation sociale. » (Rode et Sierra, 2008). Car, les bordures urbaines apparaissent dans les discours comme globalement « à risque ». Pourtant, à une échelle plus fine des disparités apparaissent (Rode et Sierra, 2008). D'autant plus que la marginalité spatiale fait qu'aux connexions résidentielles (Cité des eaux) s'oppose des espaces ségrégués (Khar Yalla), inaccessibles (Bagdad-Guédiawaye), lieux de refuge des (cité Barack), des « espaces d'entre soi ». Ces lieux abritent des marginaux sociaux et assurent la multiplication « d'espaces aréolaires », « d'entre soi » (Sierra, 2007) délibérément choisis pour éviter les autres

<sup>3</sup> : Venu d'ailleurs et ignorant certaines règles de civilité.

<sup>4</sup> : Pour qualifier les « inondés » de la « marge/banlieue ». Et pourtant, certaines parties de la « ville » furent inondées.

<sup>5</sup> : Sous quartier entre Médina Gounass et Djiddah Thiaroye Kao.

<sup>6</sup> : A Liberté VI, au « cœur » de Dakar.

(Oddoha à Pompiers (Dakar), Doudou Basse à Ndiakhirate, Aliou Sow à Guédiawaye).

## 2. L'HISTOIRE DES MARGES TERRITORIALES A DAKAR : LES REPRESENTATIONS DE « L'AUTRE » ET DE « SOI » : IDENTITE/ALTERITE DE L'HABITAT INDIGENE.

L'étalement urbain de Dakar, avec la prolifération de paysages mixtes normés et marginaux, depuis l'époque coloniale, s'est fait de manière ségrégationniste et anarchique. Les territoires « européens » sont séparés des territoires « indigènes ». C'est le cas de la Médina lorsqu'elle fut créée en 1914 pour vider le Plateau de sa composante noire et dont elle a été isolée par une zone tampon. Donc, le processus d'occupation spatiale porte en lui même « les germes des marges urbaines » (Faye, 1989). Le néocolonialisme substitue « quartiers européens/ indigènes » par quartiers « africains riches et peuplés/pauvres ».

L'enchevêtrement de l'occupation de la périphérie marie l'agreste/délibéré ou ruralité/urbanité. Le zoning confère à la ville un statut ternaire: cité résidentielle « européenne », centre-ville (administratif et commercial), « le quartier africain » en marge et en périphérie éloignée ; périmètres marginaux. Ces stigmatisations spatiales croissent avec l'urbanisation galopante suite à la migration interne des ruraux. Ainsi, « faute de logements, des milliers de broussards érigent des tentes et baraques, survivent de quelques aides alimentaires et du travail informel. » (Choplin et Ciavolella, 2008).

Des quartiers péricentraux de la Médina aux quartiers populaires de Pikine irrégulier, « une même condition d'exclusion et de dépendance envers le centre » est réelle d'autant plus que « les disqualifications spatiales matérialisent en cela d'autres fractures sociales, inégalités économiques, discriminations et stigmatisations identitaires » (*idem*). Ce modèle colonial se « traduit par des pressions sur la marge ».

Les « contraintes à l'œuvre » dans l'occupation spatiale ont trait aux techniques d'instrumentation de l'espace et aux modalités d'application des normes urbanistiques relatives à l'habitat<sup>7</sup> (Faye, 1989). Le zonage de l'espace par le pouvoir colonial se traduit par l'éloignement de l'aborigène Lébu du centre-ville. Dans ce « nouvel ordre urbain, il se construit de nouveaux territoires « modernes » faites de « baraque ». Ainsi, il échappe aux déguerpissements» (Faye, 1989). Car, les « familles des individualités investies de pouvoirs dits coutumiers » sont des porteurs de voix électorales et préfigurent du fonctionnement « des cellules sociales autochtones » qui se « disputent » l'espace par exemple, la prolongation des marges (Hann/Bel-Air) sur le périmètre urbain » (Faye, 1989). Cette configuration urbanistique entraîne le « squattage de l'espace », cas de zones classées non *aedificandi* par les indigènes et le canal des interstices<sup>8</sup>, « mis en place avec l'aménagement de vides pour faciliter la circulation de l'air, et avec l'existence d'un dessin cadastral », occupé par les candidats au parcellaire urbain » (Faye, 1989).

Les premières tentatives de sériation de l'espace urbain en Afrique Occidentale Française (AOF)<sup>9</sup> ont été menées sous l'initiative du Gouverneur général, administrateur de la colonie du Sénégal. Ainsi, de par son statut de capitale de cette entité, Dakar présente un véritable reflet des tendances urbanistiques.

L'occupation de l'espace dans la presqu'île du Cap-Vert a eu, à ses débuts, un caractère planifié par le pouvoir colonial. Les premières initiatives prises ont été les délocalisations successives des

<sup>7</sup> : Les quartiers « toubab » de Dakar sont mieux structurés. Car ils bénéficient d'un investissement étatique relatif au quadrillage viaire.

<sup>8</sup> : A titre d'illustration, on peut choisir l'exemple de Wakhinane à Pikine, habitat installé sur une parcelle éclatée en deux titres fonciers appartenant à la Régie des Chemins de fer et à la Société Commerciale de l'Ouest Africain. Ces établissements humains sont appelés quartiers irréguliers, O. Faye, 1989.

<sup>9</sup> : L'AOF était une entité territoriale qui regroupait les colonies de la France en Afrique de l'Ouest, marquant ainsi l'aboutissement d'un long processus de conquête.

villages Lébu, autrefois installés le long du littoral de l'anse Bernard face à l'île de Gorée. Par la suite, sous prétexte de l'épidémie de peste, dont les vecteurs principaux sont les rongeurs, la population indigène de Dakar a été transférée, en 1914, à la Médina créée à cet effet. Pour l'administration coloniale, il s'agit d'une mesure hygiéniste, alors que d'autres<sup>10</sup> y voient une ségrégation qui vise une répartition spatiale de la ville en fonction de la race avec la distribution ainsi établie : le Plateau aux « blancs » et la Médina aux « noirs » (cf. fig. 1).

Ce processus de mise à l'écart forcé des populations indigènes débouche sur une division spatiale qui revient à créer une distance entre celui qui ségrégue et ceux qui sont ségrégués. Ainsi, à partir de 1946, le premier programme d'aménagement général de la presqu'île du Cap-Vert est mis en œuvre. Il avait pour objectifs d'établir des plans particuliers pour les différents secteurs des territoires urbains. Ensuite, ce processus de planification est renforcé par la mise en œuvre de deux plans directeurs d'urbanisme de Dakar en 1946 et en 1961. L'étalement spatial de la ville s'est poursuivi avec l'émergence de plus en plus affirmée de Dakar. Les actions engagées à cette époque ont consacré les créations du Grand-Dakar (1949), par le plan d'urbanisation de Lopez, Guittou et Lambert, et de Pikine (1952).

Le premier plan d'urbanisation Pinet Laprade de 1862 consacra la configuration de Dakar sur un plan hippodamien (plan damier). Le plan de 1945 de Lambert, corrigé en 1946 configure l'espace urbain de Grand-Dakar, avec un alignement réglementé des rues (cf. fig.1) et une zone non *aedificandi*. Mais, l'essaimage des quartiers marginaux se prolonge avec la « nébuleuse gazelle », « baraquement », du côté de Castors. Cette marginalité urbaine (nouveaux territoires pauvres, faits de taudis, de bidonvilles aux ruelles sinueuses) s'accommode d'une marginalité sociale « alimentée par les « doxandem » qui occupent Coloban, Fass, Daruxaan, Waxinaan), dans une tentative de « greffage au corps de la ville » (Faye et Thioub, 2003).

Ce primat de l'urbanistique conduit à l'éloignement du « péril noir » et des villages du centre-ville, afin de créer une distance entre le centre-ville et la périphérie, domaine des Lébu et d'éviter, à priori, l'occupation du vaste domaine militaire, avec la mesure de déguerpissement et du relogement à Pikine<sup>11</sup>, malgré le refus de transfert des populations dans cette ville « asilaire » (Faye, 1989). L'objectif de cette marginalisation est d'alléger la Médina, pour cela Grand-Dakar est construit ; c'est la première extension de Dakar, après Nimzatt- Waxinaan. De là, le processus d'occupation est Khar -Yalla (attendre Dieu)- Grand- Yoff (1950), dans l'étalement de Grand-Dakar. C'est dans ce contexte que Pikine<sup>12</sup> est créé (1952) « ex-nihilo » dans le domaine public pour « héberger » le « trop pleins » d'habitants de la Médina : Pikine dont la configuration normée, planifiée pour la décongestion de la Médina se traduit par la création de lotissements publics ; c'est Pikine régulier (Cité Sotiba, « Khouroumar », Gazelle, rue 10, Pikine Dagoudane), bien structuré, dont l'extension donne Pikine-cités Icotaf, Pépinière, route des Niayes. Ainsi, le plan d'urbanisation des « années 1960-70 » cause la deuxième vague de déguerpissements des bidonvilles de Ouagou Niaye, Coloban, Baye Gaïndé, de Diacksao- Ndongy- Lampsar- actuel monument de l'Obélisque en 1963 (Seck, 1970) installés à Pikine irrégulier<sup>13</sup> (Waxinaan, Nimzatt, Mousdalifa, Médina Gounass, Nietty Mbar, Djiddah Thiaroye Kao.), à Tivaoune- Diacksao- Diamaguène- lampsar, à Thiaroye, sur la route de Rufisque.

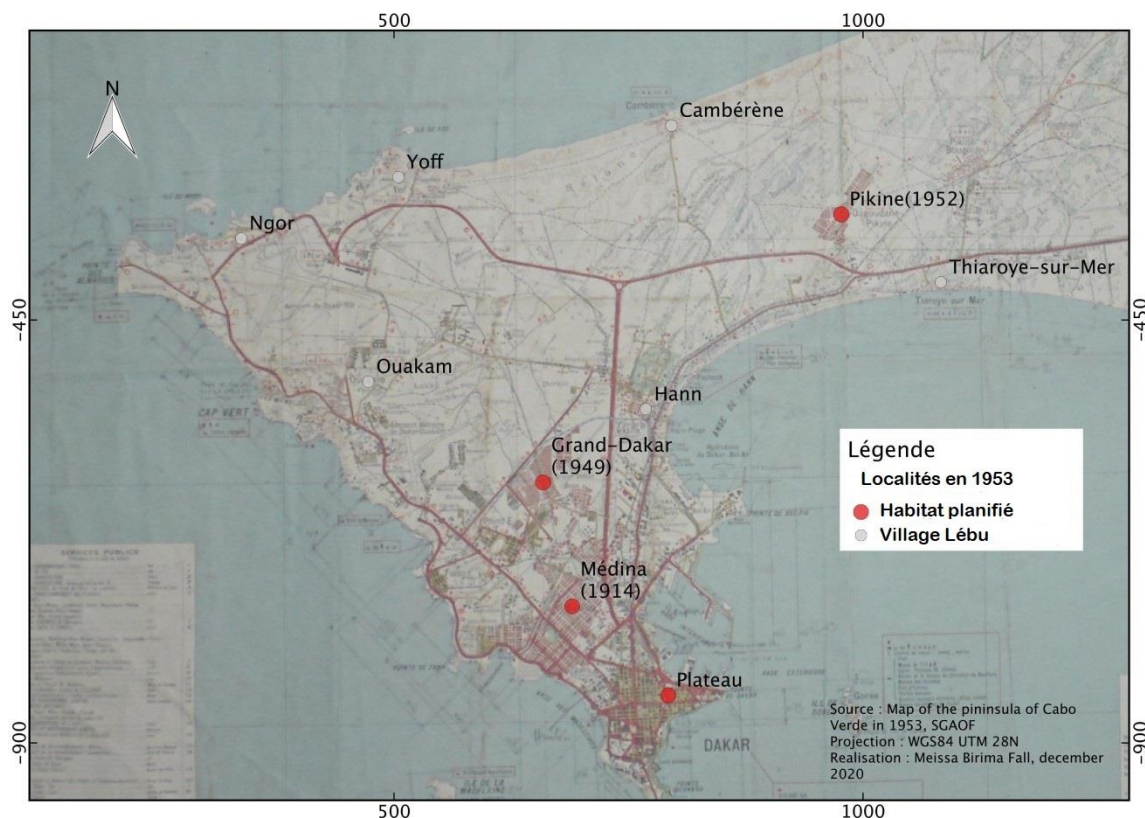
<sup>10</sup> : C'est le cas de Faye O. (2000).

<sup>11</sup> : 1952 : Grande ville soumise à un procès d'éclatement en banlieue, périphéries, agglomérations satellites et centre urbain.

<sup>12</sup> : Pikine est la première expérimentation de campement provisoire, différent d'une banlieue, avec de simple permis d'occuper, donc les « déguerpis » deviennent propriétaires. L'urbanisation de Pikine est bloquée à l'Ouest par les Niayes, les terres coutumières des villages Lébu de Cambèrène, au sud par la route de Rufisque, domaine des industries manufacturières et de l'armée. Donc, l'étalement du grand Pikine épousera le modèle de Grand-Dakar. (Vernière, 1971).

<sup>13</sup> : Ruelles sinueuses, pas de permis d'occuper, ni eau courante, nivellement. Les terrains sont régis par le droit traditionnel, donc « Lébu » (id.).

Cette phylogénie onomastique, tel est le caractère hétérotopique de ces espaces reconstitués dans une « bataille onomastique », témoigne de l'enracinement des populations à leurs « terroirs », des revendications identitaires face à l'altérité. Ainsi, l'occupation des marges où les extensions irrégulières s'opèrent dans un paysage ordonné : constructions en dur, de tôles ondulées de parpaings (Legros, 2007) nombreuses dans des « cités » homologuées de fait (électrification, addiction d'eau courante) mais paradoxalement illégales où se trouvent « les marginaux de l'urbanité et de la ruralité, les « cohortes des villageois » (Faye, 1989). L'urbanisme postcolonial se déplissait avec l'extension de Pikine- Icotaf qui accueille « le petit peuple rejeté de Dakar ». Mais aussi, Pikine, « pèle- mêle avec ses bidonvilles (Guinaw-rails Nord et Sud, cf. fig. 2), ses labyrinthes sans fin, nouveaux habitats faits de baraquement, de taudis, « bloqué » à l'ouest dans son expansion par Guédiawaye (1972).



**Figure 1 : Répartition spatiale des localités de Dakar et sa banlieue en 1953 présentée à partir de la carte de la presqu'île du Cap-Vert (SGAOF 1953).**

Après l'indépendance en 1960, des opérations de déguerpissement ont été menées et avaient pour objectif de moderniser la capitale et les populations réinstallées dans la zone actuelle de Guédiawaye (cf. fig. 2) née avec le plan Ecochard (1967).

La « modernité » et ses adaptations structurelles sont confrontées au traitement des espaces « privés » au nom du droit « lamanal ». Cette dichotomie conduit à la rupture avec les marges sociétales et les logiques de l'aménagement urbain bousculées par les « doxandem », les « baadola », les « diaay ndox<sup>14</sup> », les commerçants venus de la Mauritanie et les talibés venus de la Guinée (Conakry) et de la Guinée Bissau ainsi que de l'arrière-pensée qui remettent en cause l'urbanité établie. Souvent, la procédure fut l'achat de terrain à usage d'habitat dans la transaction avec le détenteur du droit « lamanal lébu », sur la « base juridique » du premier occupant, tels sont les anciens villages (et leur « réserve ») lébu de Cambéréne, Thiaroye-sur-Mer, Malika et Keur

<sup>14</sup> : Vendeurs d'eau

Massar, Yeumbeul, dont les marges, avec Gadaye, sont « lotis ». L'expansion de Keur Massar se poursuit aujourd'hui autour de l'assiette foncière de Tivaoune Peulh- Niagues.

### **3. METHODOLOGIE DE RECHERCHE**

L'analyse de la configuration de l'espace dakarois, à partir d'une forme simple d'interprétation des cartes anciennes et récentes, autorise une lecture plus fine de la dynamique d'occupation de l'espace urbain et les marges territoriales des servitudes « non aedificandi ». La réalisation des paysages urbains, s'est faite avec la transplantation des populations des proches bidonvilles dakaroises vers de nouveaux terroirs, en périphérie, à la base, bien planifiés mais la forte pression démographique des « exclus » de la société défaisait l'urbanité prévue et provoque le greffage de paysages urbains multiformes. Partant des visites de terrain des localités marginales et des données cartographiques (qui gardent en mémoire les configurations anciennes et actuelles des territoires représentés), héritées de la colonisation, entre 1900 et 1956, cette étude tente de cerner le processus d'occupation de l'espace marginal et/ou la réserve foncière du littoral dakarois et conceptualise le discours sur la marge (spatiale et sociale). La division postcoloniale, héritée de l'urbanisme ancien, avec le problème du foncier à Dakar et ses incidences, de l'espace de vie des classes (dé)favorisées, est abordée à l'aide des images collectées sur les sites l'occupation de l'espace urbain.

### **4. L'OCCUPATION ET LA COPRODUCTION DE L'ESPACE, REVELATRICES D'UNE INEGALITE SOCIALE**

L'étude de l'occupation des marges territoriales à Dakar est révélatrice des inégalités sociales et d'une certaine production de l'espace « aisé » et marginal.

#### **4.1. La marge de la classe sociale défavorisée**

La démarche, pour une occupation rationnelle du territoire géographique de la presqu'île du Cap-Vert, avec les différentes politiques d'urbanisation, a été profondément perturbée par la migration rurale d'une grande ampleur des années de sécheresse (1970). En effet, les ruraux, fortement éprouvés par la péjoration des conditions de vie à la campagne et à la recherche de meilleures opportunités économiques, se sont insérés dans cette architecture urbaine dévouée des différents plans d'urbanisation, en s'installant à la périphérie des limites acceptables pour l'habitat (Fall 2017). La plupart des espaces étaient, parfois, des dépressions asséchées en raison de la baisse de la pluviométrie. La hausse des volumes pluviométriques, enregistrée ces dernières années, y a occasionné des inondations récurrentes durant l'hivernage. D'autant plus, elle a accentué voire entrainer des fractures sociales et spatiales au sein de l'architecture urbaine de Dakar. Cette ségrégation socio-spatiale s'accompagne d'une exclusion croissante des personnes et des territoires tel est le cas des quartiers irréguliers du « Grand » Pikine (Guinaw-rails, Djiddah Thiaroye Kao, Diameguène, (cf. fig. 2). Ces quartiers ont la particularité d'être le prolongement de Pikine- Dagoudane qui est le noyau originel d'habitations du premier site d'implantation de populations créé en 1952 pour le décongestionnement de Dakar. Il est établi selon les principes d'urbanisation avec un parcellaire bien planifié (cf. Pikine fig. 2). Les autres installations en constituent la périphérie et le prolongement dans un format contrastant profondément avec ce qu'on peut voir en matière de la planification urbaine. L'absence de lotissement conventionnel est matérialisée, dans ces zones, par des ruelles étroites et entremêlées dans ce qui ressemble à un labyrinthe où l'accès serait extrêmement difficile pour les secours (ambulance) en cas de sinistre. Ces difficultés d'accès sont plus singulièrement remarquées dans les systèmes mis en place pour la collecte des ordures ménagères. A la place des bennes à ordures, le ramassage est assuré par des charrettes spécialement dédiées. Les véhicules à traction animale (le cheval principalement) font



partie du décor. Ils sont très sollicités, de même que les motos tricycles, pour le transport des marchandises et le ravitaillement en eau dans les zones où l'adduction fait défaut (cf. photo 7 et 8).

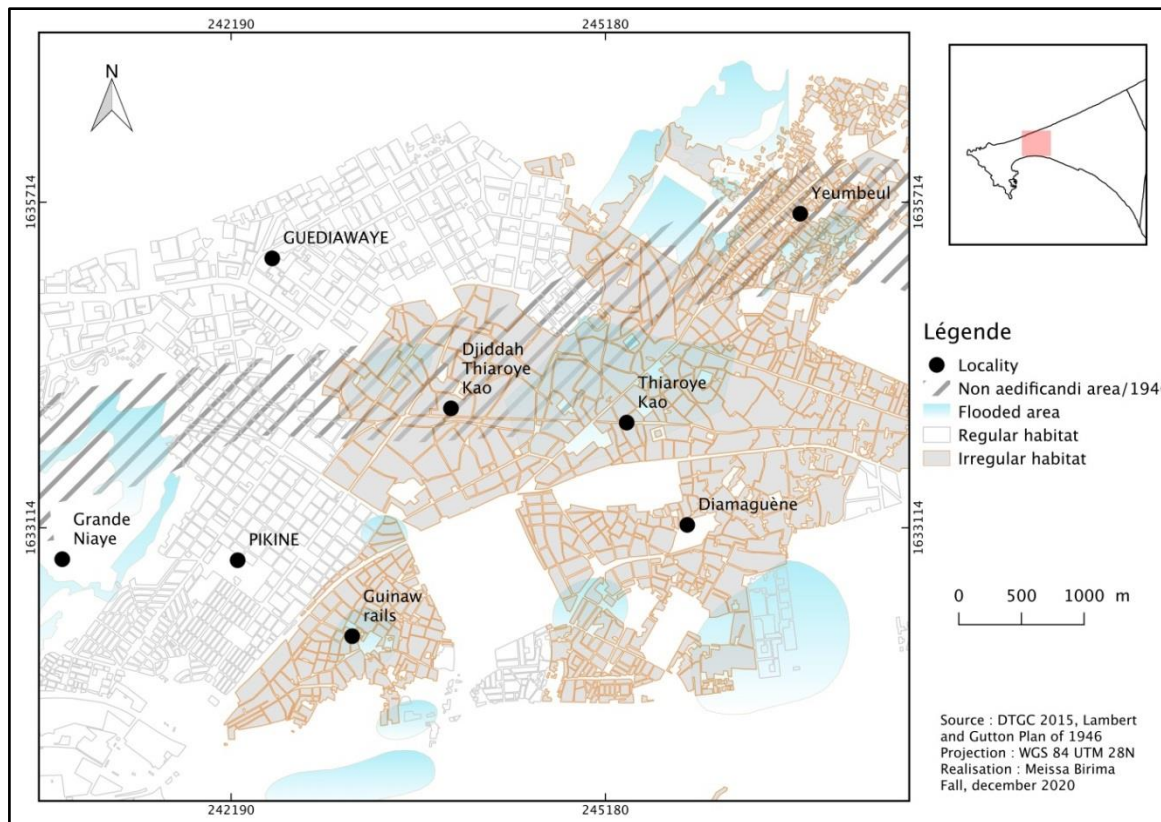


Figure 2 : Configuration spatiale de l'habitat selon le statut à Pikine et ses environs.

La nature marginale, multiforme, part d'une installation souvent temporaire et précaire. Lorsqu'elle s'affirme de manière pérenne, le caractère flou du statut organise le « cadre de vie » dans un désordre de la voirie et de l'habitat bâti. Ces quartiers « dits informels », soit parce que le terrain n'est pas juridiquement approprié, soit parce qu'il n'y a pas de permis de construire, sont bâtis en dur, parfois de bonne qualité, et reliés à des réseaux d'approvisionnement en eau et d'électricité. Il arrive, cependant, que des procédures de légalisation viennent régulariser leur situation. Quand les commodités comme l'adduction d'eau, les fils électriques et de télécommunication vont les rattraper, c'est comme si la reconnaissance était attribuée. En les dotant des mêmes infrastructures que les espaces urbanisés, on assiste, ainsi, à une politique de restructuration de ces espaces périurbains. Celle-ci est, en partie, axée sur une substitution des rues sablonneuses par une voirie en pavage (cf. photo 1), répandue dans la banlieue dakaroise, bien que le maillage soit encore partiel.

Par découpages administratifs, le désordre est ordonné avec l'institutionnalisation des marges en quartiers et communes. Tout y passe pour conférer un statut qu'il est difficile de contester. Les réclamations d'une intervention de l'Etat pour faire face à la survenue des inondations l'illustrent parfaitement.

Par conséquent, ces inondations ont occasionné des actions de résilience qui ont conduits à des déplacements de populations et une transformation des zones libérées en bassin de rétention des eaux pluviales. Ces espaces libérés sont érigés en place publique et au développement de culture sur table (cf. Fig 2B).

Dans l'explication des inondations, le discours officiel se fonde très souvent sur le caractère exceptionnel d'une pluviométrie qui se caractérise par une irrégularité dans les volumes reçus annuellement. Cependant, le déterminant principal dans les inondations à Dakar réside dans la

configuration de l'espace urbain obtenue suivant un modèle hybride qui associe le régulier et le spontané.

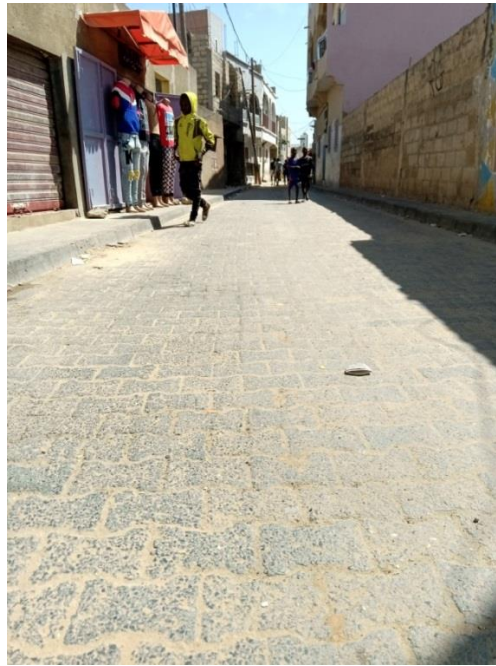


Figure 1 : Rue en pavée Djiddah Thiaroye Kao. Source : Fall M.B., décembre 2020.



Figure 2 : Bassin de rétention des eaux pluviales à Médina Gounass (Guédiawaye, Sénégal). Source : Fall M.B., novembre 2018.



#### 4.2. Le littoral, la marge de la ségrégation sociale

Les ségrégations socio-spatiales urbaines sont de plus en plus fortes. Quartiers riches et quartiers pauvres se juxtaposent. L'occupation du littoral dans la frange côtière de la presqu'île du Cap-Vert par les « classes aisées » de la société permet de constater une iniquité dans l'occupation de l'espace. Le bord de mer fait l'objet d'une forte convoitise. En prenant l'exemple de la Corniche ouest de Dakar, nous observons un accaparement du littoral qui repose sur une transgression flagrante des dispositions juridiques relatives au domaine public maritime (DPM) (Fall et Thiam 2017). À cet effet l'accaparement des terres du littoral a entraîné l'étouffement de l'activité productive traditionnelle de la communauté Lébu fortement ancrée dans les valeurs culturelles et culturelles. Malgré la présence de l'islam, une urbanisation dynamique et une mondialisation agressive, ils ont su perpétuer des pratiques héritées de leurs ancêtres, par exemple le « *ndep* ». En plus, les Lébu ont un rapport étroit avec la mer qui représente leur principale identité dans l'occupation de l'espace constitué par la bordure de la mer. Malheureusement, la présence d'habitations, érigées en totale contradiction avec la loi sur le Domaine Public Maritime (DPM), montre à suffisance l'accaparement du littoral par une catégorie de population considérée comme aisée<sup>15</sup> (cf. Fig 3).



**Figure 3 : Localisation des zones occupées le long du littoral de la corniche ouest de Dakar. Source: Google Earth 2021.**

Cet « embourgeoisement » du DPM apparaît comme une ségrégation socio-spatiale. Effet, une telle situation pose le problème de l'accès libre au littoral qui est censé être un espace de jouissance publique pour les pratiques d'activités sportives et de loisir qui rassemblent plusieurs individus les soirs. A Dakar, sur la Corniche ouest, les constructions réalisées sur place (réceptifs hôteliers, restaurants, habitations) renseignent sur une privatisation qui aura profondément abouti

<sup>15</sup> : Elle est comme considérée comme telle vu la valeur du foncier le long de la corniche ouest de Dakar. Il faut économiquement être riche pour pouvoir y disposer d'une propriété.

à un changement du paysage et des conditions d'accès aux différentes plages. Cette privation du DPM aux populations a débouché sur l'émergence d'une forme de contestation, incarnée par un mouvement citoyen pour la défense du littoral. Il a regroupé plusieurs associations de la société civile au sein d'un collectif mis en place lors de la protestation contre la construction d'un mur pour une représentation diplomatique en 2014<sup>16</sup>. Face à cette situation, la ville de Dakar institué des aménagements d'accessoires de sport et d'aires de jeu pour préserver ce qui reste du bord de mer de la corniche ouest.

A cet égard, la forme d'occupation du littoral circonscrit dans la loi sur le DPM révèle ainsi une faillite des politiques de planification qui ont des incidences sur l'aménagement des espaces urbains. Elle offre, également, la possibilité d'une catégorisation sociale dans une population urbaine selon la zone (les riches pour le bord de la mer, les pauvres pour les dépressions inondables) et permet d'appréhender le risque associé aux sites occupés et la vulnérabilité des « gens de la marge ». Les approches de la ségrégation spatiale sont aujourd'hui très complexes. On ne se contente plus seulement de l'explication économique. Ainsi, nous pouvons retenir à la suite de Lehman-Frisch S. (2009) et Gervais (2004), quelques traits essentiels permettant de comprendre la ségrégation spatiale. D'abord elle repose sur la croyance en une différence entre groupe de population sans éloignement spatial important. Ensuite, elle se marque dans l'espace par l'existence de frontières physiques, réelles ou imaginaires.

#### **4.3. Les quartiers précaires de Dakar et l'espace marginal**

L'occupation de l'espace urbain est le reflet d'un discours social qui se définit en fonction du site habité. A Dakar, il existe des quartiers aux installations humaines très concentrées qui donnent lieu à des toponymies caractérisant l'habitat ou les habitants (Cité « Kéthiakh<sup>17</sup> » ou Cité Baraque). Ces quartiers sont, pour l'essentiel, installés sur les emprises d'infrastructures majeures telles que ceux de l'aéroport Léopold Sédar Senghor, les emprises ferroviaires (Cité « imbécile »), des pylônes qui soutiennent les fils électriques de haute tension, ou encore des pipelines de la Société Africaine de Raffinage (Fall et Thiam, 2017).

Pris dans l'étau du développement urbanistique de la ville, la plupart de ces installations se trouve, aujourd'hui, confinée dans des espaces à l'accès souvent difficile et confrontée à des problématiques d'eau courante et d'assainissement. L'absence d'adduction d'eau potable dans ces lieux fait apparaître des scènes peu imaginables dans « le » Dakar du XXI<sup>e</sup> siècle. Le commerce de l'eau y est très répandu comme à l'époque des bornes- fontaines<sup>18</sup>. Il est développé dans des boutiques spécialement dédiées ou par distribution à l'aide de charrettes ou tricycles (cf. photo 7). Dans certaines maisons, l'eau de puits est prise comme alternative. Tout cela montre à quel point les conditions de subsistance sont difficiles pour les habitants de ces secteurs.

---

<sup>16</sup> : <https://observers.france24.com/fr/20140320-dakar-resistance-organise-mur-honte-senegal-etat-mairie-ambassade-turquie-corniche-littoral>. Consulté le 20 juin 2021.

<sup>17</sup> : Poisson fumé en langue Wolof.

<sup>18</sup> : Leur existence est encore notée dans certains endroits de Dakar comme la Médina, Fass, Grand-Dakar, etc.



Figure 4 : Habitations précaires installées sous les pylônes électriques haute tension à Dalifort (Dakar). Source : Google Street View, 2017



Figure 5 : Distribution d'eau par charrette à la Cité Khétiak (Dakar). Source. Fall M.B., 2020



Figure 6 : Distribution d'eau par moto tricycle à la Cité Khétiak (Dakar). Source. Fall M.B., 2020

Dans ces quartiers, la typologie de l'habitat est une transplantation des modes de vie de la zone



rurale sénégalaise. Elle est caractérisée par la précarité des habitations construites avec des matériaux rudimentaires. Les maisons sont souvent réalisées en baraque ou à partir de fûts usés et chapeautés de tôles en zinc qui servent de toiture. Elles sont disposées en vis-à-vis générant un intervalle pour le passage des habitants et moyens de transport adaptés (cf. fig 6).

Des endroits de ruralisation de l'espace urbain se créent ainsi et peuvent être déployés à l'échelle de la ville lorsque l'occupation des marges poursuit sa dynamique sans contrôle. Au-delà de l'aspect architectural, cette ruralisation de l'espace apparaît dans l'utilisation faite de l'espace des zones de marge. Le cas des *Niayes* où sont menées des activités agricoles est une parfaite illustration. Une chose qui ne relève pas de l'ordinaire dans une région très fortement urbanisée comme celle de Dakar.



Figure 7 : Parcelles maraîchères dans la Grande Niaye de Pikine. Source. M.B. Fall, 2020

## CONSIDERATIONS CONCLUSIVES

L'architecture urbaine de Dakar résulte d'une coproduction spatiale élaborée suivant deux modèles opposés dans les principes directeurs. L'une, conforme aux exigences basiques des principes d'urbanisation, est héritée de la colonisation et est relativement poursuivie par les politiques d'organisation territoriale après l'Indépendance. Tandis que l'autre, prenant appui sur les pratiques habituelles courantes dans les formes de mises en place des peuplements anciens, est symbolisée par une absence de structuration, avec des habitats séparés par des ruelles qui n'offrent, parfois, aucune possibilité de passage aux véhicules automobiles.

Cette configuration est l'apanage des espaces de marges occupés par des populations arrivées en ville dans les flux de la migration interne à une époque déterminée par l'épisode de la sécheresse des années 1970 et des sujets du déguerpissement des bidonvilles de Dakar.

Les marges occupées sont, encore aujourd'hui, considérées comme un habitat irrégulier. Cette étiquette leur est conférée, surtout, relativement du point de vue du statut du foncier dont les propriétés ne reposent sur aucun support administratif légal.

Cependant, il y a une forme de reconnaissance par les pouvoirs publics qu'on peut apprécier à partir des infrastructures de bases réalisées dans les domaines de la santé, de l'éducation, de l'éclairage public ou encore les découpages en entités territoriales (communes, quartiers).

Cette légitimité « conférée » offre ainsi à ces populations de la voix pour réclamer auprès de l'Etat encore plus d'infrastructures afin d'accommoder leur vécu dans ces milieux mal organisés et très vulnérables aux problèmes environnementaux notés ces dernières années. Et, elle est particulièrement prononcée lorsqu'il est question des inondations<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> : Les récents épisodes pluviométriques enregistrés les 05 et 06 septembre 2020 au Sénégal<sup>19</sup> en

Ce fléau constitue un facteur de transformation de l'architecture du paysage des sites affectés. Les tentatives de solution par l'action publique ont consacré une grande part au déplacement/relogement de la population impactée et la transformation en bassin de rétention des eaux pluviales des espaces libérés pour un réaménagement de l'espace.

Sous un autre aspect et par une autre catégorie sociale (la couche aisée), nous observons une autre forme d'occupation d'espace de marges, en occurrence le bord de mer. Le littoral fait, en effet, l'objet d'un accaparement rendu possible par des contournements des dispositions législatives. Cela a entraîné une forme de restriction sur un espace de jouissance publique et d'expression de pratiques culturelles et culturelles par une communauté, les Lébu, dont la mer et le bord de mer représentent des objets fondamentaux d'identité et d'altérité.

## BIBLIOGRAPHIE

- Baby-Colin, V. et Zapata E., 2007. « Caracas, entre métropolisation et fragmentation urbaine », *Géococonfluences*, [texte intégral : <http://geoconfluences.ens-lsh.fr/do...>]
- Choplin, A. et Ciavolella, R., 2008. « Marges de la ville en marge du politique ? Exclusion, dépendance et quête d'autonomie à Nouakchott ». *In revue des Sciences sociales au Sud*, (p.73-90).
- Fall M.B., 2016. *La Carte coloniale XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle, Essai de géographie historique. Les exemples de Dakar et de la Petite Côte (Sénégal)*, Thèse de Doctorat, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, 266 p.
- Fall, M.B. et Thiam, M.D, 2017. « Approche historico-géographique de la transgression du *non aedificandi* au Sénégal : Essai sur le risque provoqué dans la presqu'île du Cap-Vert (Sénégal) ». *Notes Africaines*, n° 211-212, (p 15-29).
- Faye, O. et Thioub, I., 2003. « Les marginaux et l'État à Dakar ». *Le Mouvement Social* 2003/3 (no 204), (p. 93-108).
- Faye, O., 2000. *Une Enquête d'histoire de la marge : production de la ville et populations africaines à Dakar, 1857 -1960*. Thèse de doctorat d'Etat, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, Tome I, 206 p.
- Faye, O., 1989. *L'urbanisation et les processus sociaux au Sénégal : typologie descriptive et analytique des déviances à Dakar, d'après les sources d'archive, de 1884 à 1940*. Thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, 207 p.
- Gervais-Lambony, P., 2004. « De l'usage de la notion d'identité en géographie. Réflexions à partir d'exemples sud-africains », *Annales de Géographie*, n° 638-639, (p.469-488).
- Legros, O., 2007. *Le gouvernement des quartiers populaires. Production de l'espace et régulation politique dans les quartiers non réglementaires de Dakar (Sénégal) et de Tunis (Tunisie)*. Thèse de doctorat, Université François Rabelais – Tours. 487p.
- Mondada, L., 1994. « Des topics aux objets de discours ». In : *Verbalisation de l'espace et fabrication du savoir : Approche linguistique de la construction des objets de discours*. Lausanne, Université de Lausanne, (p.27-66).
- Mondada, L., 1998. « De l'analyse des représentations à l'analyse des activités descriptives en contexte », *Cahiers de Praxématique* (no spécial Représentation, discours et analyse du discours), 31, (p.127-148).
- Mounoutchy, B.-W., 2008. *Les périphéries urbaines des villes d'Afrique Noire, réflexion et essai de définition à partir d'un cas paradigmatique : Dakar*. Thèse de doctorat en Aménagement et Urbanisme, Université de Tours, 342 p.
- Lehman-Frisch, S., 2009. « La ségrégation : une injustice spatiale ? Questions de recherche ». *Annales de Géographie*, n°665-666, (p. 94-115).
- Pinchemel, P., 1995. « Encyclopédie de géographie, Économie », in *la géographie : pourquoi, comment ? Objets et démarches de la géographie d'aujourd'hui*, (p.7-8).

---

témoignent suffisamment. Ils ont occasionné la résurgence des inondations dans la région de Dakar et plusieurs autres dans le pays et des manifestations spontanées des populations, singulièrement dans la banlieue dakaroise.



- Prost, B., 1993. « Du rural au péri-urbain : conflit de territoire et requalification de l'espace », *Géocarrefour*, 66-2, (p. 96-102).
- Rode, S. et Sierra, A., 2008. « Marges urbaines et risques à Tours et à Quito. Essai de comparaison Nord-Sud ». In *revue des Sciences sociales au Sud*, (p. 137-156).
- Seck, A., 1970. *Dakar Métropole ouest-africaine*, Dakar, IFAN. 516 p.
- Sierra A., 2007. « *La ville face à ses marges* », Front Cover. IRD Éd. 228p.
- Vernière, M., 1971. « À propos de la Marginalité : réflexions illustrées par quelques enquêtes en milieu urbain et suburbain africain ». *Cahiers d'études africaines*, vol. 13, n° 51, (p.587-605).
- Villette Montagné, S., 2007. « Les marginalités : du subi au choisi ». *Géographies. BAGF*, n° 3, (p. 305-314).
- Morazé, C., 1936. « Dakar ». In *Annales de Géographie*, t. 45, n°258, (p.607-631).DOI : <https://doi.org/10.3406/geo.1936.11443>, consulté 07 juin 2021.

## CONFIGURATION SPATIALE ET FORMES D'USAGE DANS UN QUARTIER INFORMEL. CAS DE CHOUF LEKDAD A SETIF

### SPATIAL CONFIGURATION AND FORMS OF USE IN AN INFORMAL NEIGHBORHOOD. CASE OF CHOUF LEKDAD IN SETIF

Mehdi ALI KHODJA\*

Soumis : le 15 novembre 2021 ..... Accepté : le 10 janvier 2022

#### Résumé :

L'habitat précaire en Algérie est souvent associé à l'exode rural, aux mauvaises conditions hygiéniques et à la pauvreté de ses habitants. Cet état de fait est corroboré par la connotation négative que soulève le terme d'habitat informel chez les citoyens. Toutefois, ces quartiers ont évolué avec le temps pour donner lieu aujourd'hui à des quartiers en bonne et due forme, dépassant ainsi le caractère provisoire qui les caractérisait dans le passé. C'est le cas par exemple de Chouf Lekdad à Sétif qui illustre bel et bien ce passage progressif d'un quartier informel à un établissement permanent.

Dans ce travail, on s'intéresse à la configuration spatiale de ce quartier et à son fonctionnement interne. Quelles sont ses caractéristiques morphologiques et spatiales ? Et comment ont-ils évolué ?

On estime qu'au fil du temps, les habitants ont développé leur propre logique d'occupation du sol.

Afin de vérifier cette hypothèse, on a eu recours à la théorie de la syntaxe spatiale développée par Bill Hillier à l'UCL de Londres. À travers ses concepts et ses mesures quantifiables, cette théorie permettrait de faire ressortir les interactions entre la configuration spatiale et la manière dont les usagers pratiquent l'espace au quotidien.

**Mots-clés :** Chouf Lekdad, Sétif, habitat précaire, syntaxe spatiale, configuration spatiale.

#### Abstract :

Precarious housing in Algeria is often associated with rural exodus, poor hygienic conditions and the poverty of its inhabitants. This state of fact is corroborated by the negative connotation raised by the term informal settlement among citizens.

Nevertheless, these neighborhoods have evolved with time to give rise today to neighborhoods in good and due form, thus exceeding the temporary character that characterized them in the past.

This is the case for example from Chouf Lekdad to Sétif which clearly illustrates this gradual transition from an informal neighborhood to a permanent establishment.

In this work, we are interested in the spatial configuration of this district says Chouf Lekdad

and its internal functioning. What are its morphological and spatial characteristics? And how have they evolved? It is estimated that over time, the inhabitants have developed their own land use logic.

In order to verify this hypothesis, we had recourse to the theory of spatial syntax developed by Bill Hillier at UCL in London. Through its concepts and its quantifiable measures, this theory makes it possible to highlight the interactions between the spatial configuration and the way in which users use the space on a daily basis

**Keywords :** Chouf Lekdad, Setif, precarious housing, spatial syntax, spatial configuration.

---

\* : Mehdi ALI KHODJA: Département d'Architecture, université de Sétif 1 ;  
Alikhodjamehdi@univ-setif.dz

## INTRODUCTION

La formation et l'évolution des bidonvilles constituent un phénomène universel, ce phénomène est à la fois social et urbain. Les bidonvilles ont marqué l'histoire urbaine du XX<sup>e</sup> et du début du XXI<sup>e</sup> siècle. En 2003, le programme des Nations-Unies pour les établissements humains (UNCHS Habitat) a estimé à près d'un milliard la population qui vit dans les bidonvilles. C'est-à-dire près du tiers de la population urbaine à l'échelle mondiale. Dans les pays sous-développés, ce phénomène est plus accentué, ainsi, on estime que les occupants des taudis représentent 43% de la population urbaine (Goulet, 2006). Il y a comme un rapport proportionnel entre l'urbanisation et la prolifération des bidonvilles dans les pays sous-développés. Ce type d'habitat est généralement associé à l'histoire de l'exode vers les villes et l'occupation des espaces vides au niveau des banlieues (Crane, 2018). À l'époque actuelle, on estime qu'une personne sur huit vit dans les bidonvilles avec tout ce que cela implique comme pauvreté, conditions hygiéniques, accès à l'éducation et image de la ville.

En Algérie, les racines de ce phénomène remontent à l'époque coloniale. La détérioration de l'économie rurale et la rupture de l'équilibre entre la ville et la campagne étaient dues à la dépossession des terres par les autorités coloniales. La paupérisation des habitants de la campagne les a contraints à migrer vers la ville d'où l'émergence des premiers bidonvilles qui se sont greffés aux grandes villes côtières (Hadji, 1984).

Les migrations internes ont constitué des stratégies de survie à cause du bouleversement qui a touché l'économie rurale et le mode de vie des paysans à l'époque coloniale. La migration vers les grandes villes constitue un moyen d'échapper à l'arbitraire et au code de l'indigénat (Sidi Boumedine, 2016). À partir des années 1930, l'apparition des bidonvilles a instauré un nouvel aspect de l'urbanisation avec l'émergence de l'espace des nouveaux venus que la ville ne pouvait intégrer (Hadji, 1984). Le déclenchement de la guerre de libération a entraîné une nouvelle vague d'exode des habitants de la campagne ainsi que l'émergence de nouveaux quartiers spontanés (Sidi Boumedine, 2016).

En dépit de l'indépendance de l'Algérie en 1962, la prolifération des bidonvilles ne s'est pas arrêtée, elle a pris de nouvelles formes et de nouveaux mécanismes.

Dans le contexte algérien, le Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville a recensé en 2012, 350000 familles habitant les bidonvilles. Les autorités ont essayé d'éradiquer ce phénomène en relogant près de 200000 familles entre 2005 et 2015, dont 45000, à Alger.<sup>1</sup> Les autorités se sont engagées à éradiquer les bidonvilles à la fin de l'année 2015 dans la capitale et dans les six premiers mois de 2016 dans le reste des wilayas,<sup>2</sup> mais en vain. Ce phénomène subsiste jusqu'à nos jours.

La ville de Sétif, en dépit de son double statut de ville de l'intérieur du pays et de ville moyenne, n'a pas échappé à ce phénomène. Dès le déclenchement de la révolution en 1954, on a assisté à un flux de population qui s'est installé sur les terrains de Yahiaoui, plus connu sous le nom de Tandja. Le nombre d'habitants au niveau de ce quartier a atteint le chiffre de 30000 en 1957 (Chorfi, 2019). Bien après l'indépendance, en 1987, on a assisté à l'émergence d'un nouveau bidonville à l'extérieur de la ville vers son côté ouest (Diafat et al., 2011), il s'agit de Chouf Lekdad. Sur un terrain rocheux, escarpé et peu fertile, non loin de la vallée de Bousselam, les migrants ont érigé les premiers taudis. Durant les années 1990, une nouvelle vague de migrants s'est installée au niveau de ce terrain. La prolifération progressive des taudis a donné lieu à un véritable quartier qui s'étale sur plus de 100 hectares.

Le dernier recensement général de la population et de l'habitat en 2008 a donné le chiffre de 7688 habitants dans le quartier informel de Chouf Lekdad. L'existence de ce quartier informel depuis plus de trente ans donne lieu à des besoins croissants des habitants. Ainsi, on a assisté à

---

<sup>1</sup> : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/DetailActualite.aspx?a=468>

<sup>2</sup> : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=168>

l'apparition d'équipements publics tels qu'une école primaire, une agence postale et une mosquée. À travers ce travail sur le quartier informel de Chouf Lekdad, on essaye de dépasser le regard négatif porté sur ce type de quartier afin d'explorer cette manière de faire la ville qu'on désigne par le terme d'urbanisme populaire (Spiga Boulahbel, 2005). Bien que ce quartier n'ait pas été planifié et que l'occupation du site s'est faite d'une manière progressive, une configuration spatiale d'ensemble est bien visible. Ce travail ambitionne de mettre la lumière sur les caractéristiques spatiales et configurationnelles de ce type de quartiers, loin de la stigmatisation qu'on associe à l'habitat informel. Quelles sont les caractéristiques de cette configuration spatiale ? Quels sont les éléments qui permettent d'expliquer l'occupation du terrain ?

Comme hypothèse, on estime que les habitants de Chouf Lekdad ont développé leur propre logique spatiale qui s'affichent, entre autres, dans le traçage des voies et l'implantation des maisons.

## 1. DÉFINITIONS ET CARACTÉRISTIQUES DES BIDONVILLES

Les appellations sont multiples pour décrire ce type d'habitat. On parle de bidonville, de taudis, d'habitat illicite, d'habitat précaire et d'habitat informel. Le terme de bidonville a été utilisé à la fin des années 1920 à Casablanca pour évoquer les maisons de fortunes construites par les migrants venus des campagnes (Crane, 2018). Ce phénomène a pris diverses formes dans différents pays, on peut à ce titre citer les taudis de Mumbai, les *shantytowns* de Lagos, les favelas de Rio de Janeiro et les *ashwa'iyat* du Caire (Crane, 2018).

L'Organisation des Nations unies définit le bidonville comme une grande agglomération de logements vétustes et marginalisés. Il se trouve sur des terres urbaines dangereuses telles que les marécages, les zones inondables, les sols dégradés et les terrains escarpés (ONU-Habitat, 2016).

Les différentes définitions s'accordent sur la précarité, la pauvreté en termes d'infrastructures et d'équipements collectifs ainsi que l'organisation anarchique et la densité élevée de la population à l'intérieur des bidonvilles (Goulet, 2006).

Les ménages qui habitent les quartiers informels occupent des espaces dont la surface habitable est insuffisante. En outre, ces lieux représentent un danger pour la santé de leurs occupants où l'approvisionnement en eau potable est difficile et le système d'assainissement des eaux usées est absent (UNFPA, 2007).

L'Organisation des Nations unies, dans leur rapport de 2003, a énuméré un nombre de facteurs qui confèrent à l'habitat son caractère informel et insalubre :

- Le manque des services de base tels que l'eau potable, les installations sanitaires, l'électricité et le réseau d'assainissement ;
- Les logements sont insalubres, illégaux et inadéquats ;
- Le quartier est surpeuplé et souffre d'une forte densité ;
- Un manque des voies de desserte, le déversement incontrôlé des déchets ;
- Les maisons sont construites dans des endroits dangereux en proie aux inondations et aux glissements de terrain ;
- Les habitants ne disposent pas de documents officiels qui prouvent le droit d'occupation et sont menacés d'expulsion à tout moment ;
- La pauvreté et l'exclusion sociale.

La précarité du bidonville relève de plusieurs aspects tels que : l'aspect juridico-foncier qui est aléatoire, les habitants occupent illégalement les terrains. D'autre part, le cadre bâti est d'une faible qualité avec une précarité économique des habitants. De même, dans ces quartiers règne l'insécurité (UNCHS-Habitat, 2003). D'un point de vue morphologique, les rues sont rares ou inexistantes dans le bidonville, on y trouve toutefois des passages étroits, des ruelles et des corridors. On y observe également une forte mitoyenneté des maisons où l'habitant échange avec son voisinage les bruits, les odeurs et les maladies (Goulet, 2006).

Dans la construction des taudis, les habitants utilisent au départ des matériaux hétéroclites qu'ils

recupèrent sur place tels que les planches de bois, les pierres ou la tôle métallique, etc.

Par ailleurs, il faut noter qu'un nombre de facteurs permettent la persistance des bidonvilles tels que la croissance démographique, l'exode rural, la mauvaise gouvernance, la vulnérabilité économique, les déplacements causés par les conflits, les catastrophes naturelles et la crise du logement (ONU-Habitat, 2016). Le paradoxe qui pourrait caractériser les habitants des quartiers précaires, c'est qu'au même temps qu'ils résident dans la ville ou tout près d'elle, ils ne bénéficient pas des avantages de la vie citadine.

### 1.1. De la résorption à la régularisation de l'habitat précaire

L'habitat précaire et ses habitants ont été, pour une longue durée, stigmatisés et désignés comme étant des plaies qui défigurent l'image de marque des villes. Ils étaient tous désignés pour subir des opérations d'éradication. Toutefois, cette démarche a démontré ses limites du fait de la persistance des réseaux de formation et d'évolution des bidonvilles.

L'habitat précaire mobilise des réseaux qui lient la ville à la campagne. Ces mécanismes sont d'ordre social, politique et économique ; ils sous-tendent la génération et la pérennisation des taudis (Sidi Boumediene, 2016). Ces réseaux permettent d'expliquer la pérennité des bidonvilles après l'Indépendance, alors que la configuration économique, l'emplacement des bidonvilles et leur aspect physique ont évolué. Le bidonville constitue un phénomène social avant d'être un phénomène urbain (Sidi Boumediene, 2016).

Sur un autre registre, le bidonville a évolué dans le temps, il ne constitue plus cet ensemble de baraques faites avec de matériaux précaires et hétéroclites. On a assisté à l'apparition de maisons en dur (Meskaldji, 1994) et l'émergence d'une véritable vie sociale au sein de ces quartiers.

Au lieu de l'éradication longtemps prônée par les pouvoirs publics, on aurait dû adopter une nouvelle démarche basée sur la reconnaissance des bidonvilles, l'amélioration des conditions de vie de ses occupants et empêcher l'émergence de nouveaux bidonvilles. On préconise la régularisation des quartiers informels et la reconnaissance de leurs habitants comme des citoyens à part entière. D'autre part, on ambitionne d'améliorer les conditions de vie à l'intérieur de ces quartiers. Ceci passe par l'amélioration des infrastructures et de l'espace habité (ONU-Habitat, 2016). Les instances internationales essayent d'adopter une approche globale qui englobe l'aspect juridique, social, économique et environnemental. Cette approche passe indéniablement par une collaboration entre les occupants des quartiers informels et les autorités.

Dans certains pays tels que le Maroc, on note l'écart entre les programmes étatiques fortement budgétisés et la résorption des bidonvilles et l'intégration des franges sociales défavorisées (Navez-Bouchanine, 2007). En Inde, depuis la fin des années 1990, la ville de Mumbai a favorisé les quartiers de création populaire appelés *slum redevelopment*. Ce modèle voulait s'imposer comme alternative à la régularisation des quartiers informels par la délivrance du droit de propriété et la dotation en infrastructures et services de base (Deboulet, 2007).

On parle désormais d'habitat non planifié et des quartiers de création populaire non réglementaire. En plus de l'éradication dans certaines situations où les maisons constituent un danger pour leurs occupants (risque d'inondation, passage de ligne de moyenne tension), on a adopté une démarche basée sur la légalisation, la restructuration des quartiers informels et l'amélioration *in situ* (Deboulet, 2011). Du point de vue morphologique, cette amélioration est illustrée par la restructuration de l'espace et la transformation du système viaire et des limites parcellaires (Deboulet, 2011).

## 2. L'HABITAT PRÉCAIRE EN ALGÉRIE

L'histoire des bidonvilles en Algérie a connu plusieurs étapes. Leur apparition remonte à la période coloniale, on situe l'émergence des premiers bidonvilles vers les années 1930. Suite à la détérioration de l'économie rurale et la rupture de l'équilibre entre la ville et la campagne, la

pauvreté a touché les habitants des zones rurales. Ceux-ci furent contraints de migrer vers la ville d'où l'émergence des premiers bidonvilles (Hadji, 1984). Ce contexte n'est que le corollaire de la politique de l'autorité coloniale qui a procédé à la dépossession des terres dans les campagnes ainsi que la promulgation du code de l'indigénat. Afin de fuir la misère et l'arbitraire, des populations rurales se sont installées aux abords des grandes villes.

On a assisté à la deuxième vague d'exode suite au déclenchement de la révolution en 1954, on a vu un déplacement massif des populations rurales vers les villes. Rachid Sidi Boumediene (2016) qualifie ces populations de "migrants sécuritaires".

Après l'indépendance en 1962, les bidonvilles ont subsisté pour plusieurs raisons : d'une part, la résorption de ce type d'habitat ne constituait pas une priorité pour les autorités, d'autre part, la misère, le chômage et les conditions de logement ont poussé les habitants de la campagne à migrer vers les villes (idem). Au début des années 1970, les quelques données fiables sur cette période concernent Alger et ses environs. Ainsi, on note l'existence de 98 bidonvilles occupés par 6800 familles pour une population de 39472 habitants. En 1983, on a recensé 17302 baraques pour une population de 119 831 personnes (idem).

Dans la ville de Constantine, on estimait le nombre de bidonvilles à 31 cités (Meskaldji, 1994). Ces cités se trouvaient à la périphérie et à l'intérieur du périmètre urbain. Pour résoudre cette situation, on a procédé à des solutions ponctuelles et inefficaces. À titre d'exemple, entre 1973 et 1984, on a prélevé des logements sur les programmes de l'habitat social étatique pour les attribuer aux habitants des bidonvilles. Toutefois, les taudis abandonnés ont été réoccupés par de nouveaux venus (Meskaldji, 1994). Par la suite, les autorités ont adopté une autre démarche (somme toute inefficace) en relogant les habitants dans les communes limitrophes de Constantine, tel que Didouche Mourad (Meskaldji, 1994).

Face à la crise de logement des années 1970 et 1980, et face au problème des bidonvilles, les autorités ont adopté une démarche inefficace sans traiter les racines du problème et tenir compte de la dimension sociale et économique de la question.

Durant les années 1990, à cause de la crise sécuritaire qui a touché les zones rurales, on a assisté à une nouvelle vague de migration vers les villes. Le dernier recensement officiel (RGPH 2008) estime le nombre de logements précaires à 211 000 (CREAD, 2009).

La ville Sétif a connu le phénomène de l'habitat précaire depuis l'époque coloniale. Le premier bidonville est né en 1954 dans la cité Yahiaoui (Tandja) dans sa banlieue est. En 1957, on estimait le nombre d'habitants de ce quartier à 30 000 âmes où le quartier ressemblait plus à un village densifié qu'à un quartier urbain (Chorfi, 2019).

Durant la même période, l'exode rural a donné naissance également au quartier informel "Andréolli" ; celui-ci s'est implanté le long de la route qui mène vers M'Sila. Les taudis se sont érigés sur un terrain agricole, au fil du temps, le nombre de ménages a atteint 650 (Chorfi, 2019). Ce quartier informel a été éradiqué en 2001 suite à une décision des plus hautes autorités de l'État.

Pour revenir à notre cas d'étude, en l'occurrence Chouf Lekdad, la création de celui-ci est plutôt tardive. Il a vu le jour vers la fin des années 1980, il a occupé une colline rocheuse à l'ouest de la ville. En dépit de sa situation quelque peu éloignée de la ville et de son exclusion spatiale et sociale, il s'est constitué une tâche noire que les autorités voulaient éradiquer. À défaut d'une régularisation ou d'un relogement des habitants, ce quartier pose problème en termes de méfaits sociaux et d'intégration sociospatiale. La situation a été rendue encore plus complexe avec l'émergence d'un programme d'équipements importants les zones limitrophes (campus universitaire, complexe olympique, Centre anti-cancer et des cités résidentielles).

### **3. LE QUARTIER DE CHOUF LEKIDAD**

Le quartier informel de Chouf Lekdad se trouve à l'extrémité ouest de la ville de Sétif à environ trois kilomètres du centre-ville. Il s'implante sur un terrain escarpé d'une superficie de plus de 100

hectares. Le seul chiffre officiel est celui de 375 maisons (PDAU, 2010), celles-ci sont organisées d'une manière à la fois éparse et regroupée.



**Figure 1: Situation du quartier de Chouf Lekdad. Source : Google earth**

*Les premières implantations à Chouf Lekdad furent l'œuvre de deux grandes familles qui exploitaient des fermes, Ouled Hachiche et Tchier (Diafat et al., 2011).*

La zone se trouvant à l'ouest de la ville de Sétif constitue une réserve foncière importante. Un programme ambitieux a été réalisé et d'autres ont été planifiés. Les terrains vierges de Chouf Lekdad devaient abriter la future urbanisation de Sétif. D'autre part, le quartier lui-même a connu une croissance démographique importante. Le nombre d'habitants est passé de 1398 en 1987 à 7688 en 2008 (Tableau 1).



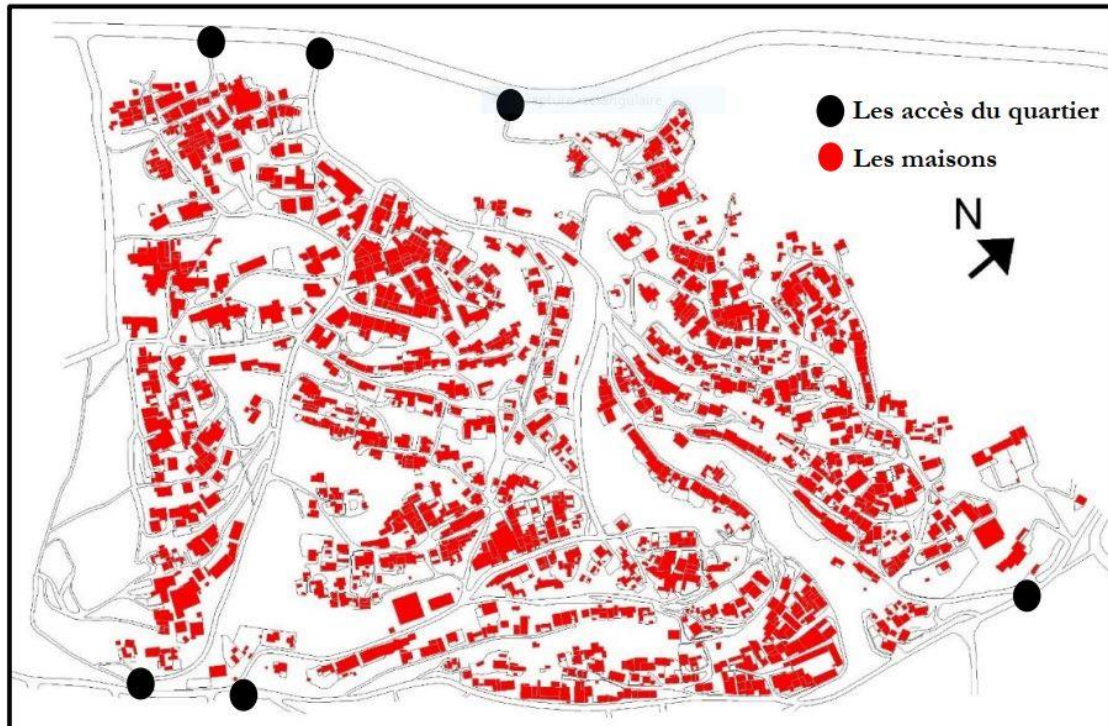


Figure 2 : Répartition des maisons à Chouf Lekdad. Source : l'auteur

D'un point de vue configurationnel, le plan du quartier de Chouf Lekdad (figure 2) laisse entrevoir un réseau de rues arborescent ainsi qu'à une organisation groupée et éparse à la fois des maisons. Quelques poches vides sont perceptibles ici et là, ceux-ci sont dus au relief accidenté. Le quartier dispose de six accès (figure 2) : trois accès en bas de la colline, deux au Sud et un à l'est, trois autres du côté ouest.

Tableau 1 : Évolution démographique dans le quartier de Chouf Lekdad. Source : PDAU intercommunal 2010

	RGPH 1987	RGPH 1998	Taux d'accr	RGPH 2008	Taux d'accr
Sétif comm.	168000	214842	2.26%	251676	1.59%
Chouf lekdad	1398	5640	13.52%	7688	3.15%

Quant au quartier informel, il a été classé comme "secteur à urbaniser". On avait pour objectif de restructurer et rénover le cadre bâti avec l'élaboration d'une structure viaire, d'un nouveau parcellaire à un renouvellement du cadre bâti et à l'intégration des constructions informelles dans la future extension (PDAU, 2010).

Le PDAU de 2010 a prévu un programme ambitieux pour le plateau de Chouf Lekdad (figure 3) avec l'insertion, la restructuration et la rénovation du quartier informel. On compte un nombre important d'équipements et de logements organisés en forme de pôles :

- Un pôle de centralité urbaine avec 4250 logements collectifs et 160 villas promotionnelles et des équipements de proximité pour une surface totale de 70 hectares ;
- Un pôle administratif : inclus un siège d'administration, des sièges de direction, une sûreté de wilaya, deux sûretés urbaines et une grande poste ;
- Un pôle cultuel et culturel : avec une grande mosquée et un institut des cadres du culte ;
- Un pôle médical de 54.5 hectares : avec un centre anti-cancer et un hôpital mère et enfants et d'autres équipements sanitaires ;
- Un pôle mixte de 68.5 hectares avec des logements collectifs et des équipements ;
- Un pôle résidentiel et de loisirs de 92 hectares avec 4000 logements promotionnels et 60

- villas promotionnelles ;
- Un parc de détente et de loisirs de 20 hectares ;
- Un complexe touristique de 7 hectares.

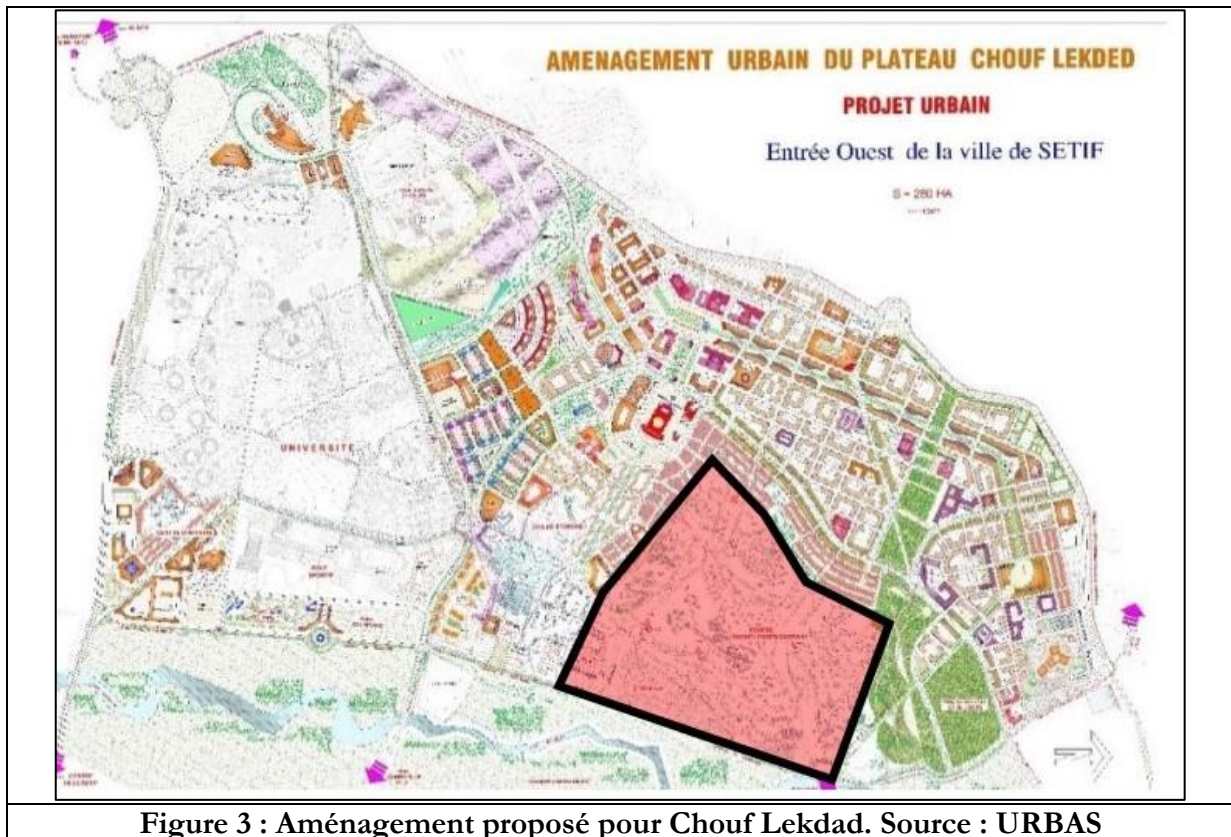


Figure 3 : Aménagement proposé pour Chouf Lekdad. Source : URBAS

#### 4. METHODES ET TECHNIQUES D'INVESTIGATION

On estime que les formes complexes et difficiles à lire qu'inspire le plan du quartier informel de Chouf Lekdad (figure 2), laissent entrevoir qu'une analyse morphologique n'est pas adéquate avec ce cas particulier. La répartition apparemment aléatoire des maisons rend toute lecture formelle approximative. Dans notre investigation, et afin de mettre la lumière sur la nature du tracé du quartier informel de Chouf Lekdad, ainsi que sur la manière dont les habitants ont occupé le site, on a eu recours à la théorie et aux techniques de la syntaxe spatiale. Cette théorie a été développée à l'UCL (University College London) à la fin des années 1970 et au début des années 1980. Elle offre un nombre de techniques et de mesures pour analyser les configurations spatiales à l'échelle urbaine et à l'échelle architecturale.

Cette théorie part du postulat que l'espace ne constitue nullement le décor des pratiques des usagers. Par sa forme, ses composantes et sa configuration spatiale, il favorise certaines pratiques des personnes (Hillier et al., 1984). L'espace constitue une forme d'expression sociale, il influe le comportement des usagers et contribue à l'émergence des pratiques sociales. Les propriétés physiques d'un espace donné informent sur les pratiques qui s'y déroulent (Hillier, 1987).

Par le biais du logiciel Depthmap (Version X 0.8.0), on transforme le tracé des rues en une carte axiale. Celle-ci retient les axes des rues. Depthmap analyse le rapport entre ces axes par le biais de certains concepts et mesures :

La connectivité : C'est le nombre d'autres lignes avec lesquelles une ligne axiale se croise (Hillier et al., 1984). Une valeur élevée indique l'importance d'une rue ou une portion de rue.

L'intégration globale : mesure la profondeur moyenne d'un espace par rapport aux autres espaces.

Un espace intégré est un espace facilement accessible pour les usagers, au contraire un espace dont l'intégration globale est faible est profond, donc difficilement accessible (Hillier et al., 1984 ; 2007).

Le choix : mesure la fréquence à laquelle un espace se trouve sur les chemins les plus courts (Hillier et al., 1987).

Les lignes axiales de couleur rouge indiquent les valeurs les plus élevées, les lignes bleues indiquent les valeurs les plus faibles.

L'intelligibilité : il s'agit de la corrélation entre la connectivité et l'intégration globale. Ses valeurs varient de 0 à 1. Des valeurs proches de 1 indiquent qu'il est facile de circuler au sein du système étudié, on peut lire l'ensemble à partir de ses parties (Hillier et al., 1987).

La synergie : elle représente la corrélation entre l'intégration globale (rayon n) et l'intégration locale (rayon 3). Ce concept permet de mesurer la relation entre la structure interne d'une zone et la structure globale à plus grande échelle (Hillier, 2007).

## 5. RÉSULTATS ET INTERPRÉTATIONS

La carte axiale de Chouf Lekdad a donné lieu à 582 lignes axiales. Les valeurs de la connectivité varient de 1 à 16 avec une valeur moyenne de 4.11. Plus de la moitié des lignes axiales ont une connectivité inférieure à la moyenne. Ce résultat indique que le réseau des rues est fragmenté, que le rapport entre les rues est assez faible, les différents groupements des maisons sont isolés. Les parties les plus connectées se trouvent au cœur du quartier et loin des accès (figure 4).

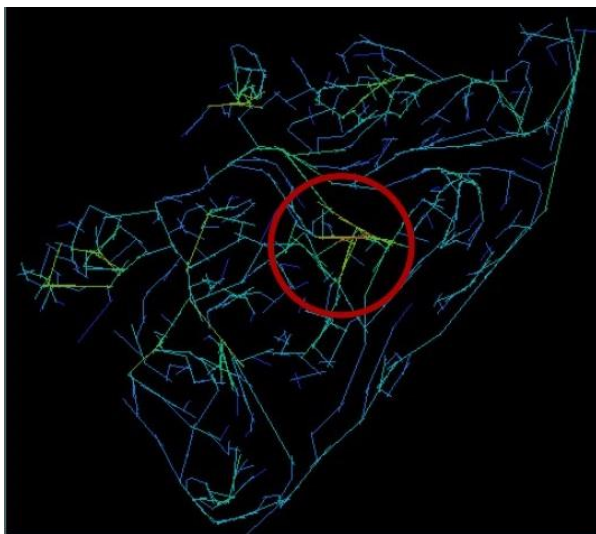


Figure 4 : Carte axiale de la connectivité

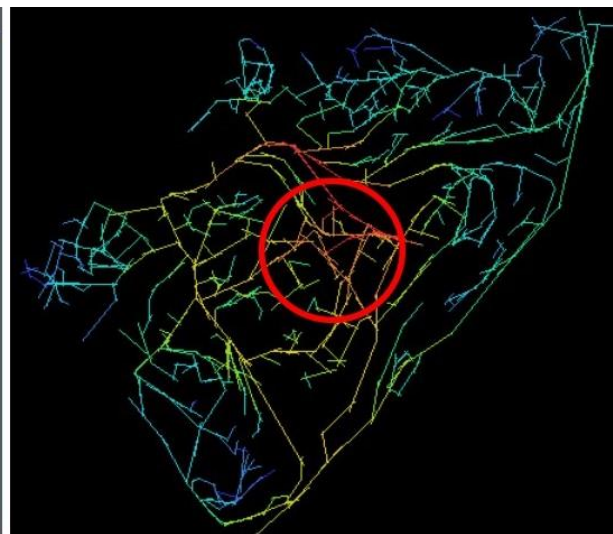


Figure 5 : Carte axiale de l'intégration globale

Les valeurs de l'intégration globale sont faibles. La valeur minimale est de 0.395, la valeur moyenne de 0.588 et la valeur maximale de 0.849. Paradoxalement, le cœur du bidonville (figure 5) constitue la partie la plus intégrée donc la plus accessible pour la circulation des personnes.

Les accès se trouvant au sud ont des valeurs au-dessus de la moyenne (0.69/0.73), cela indique qu'ils sont parfaitement intégrés dans le réseau des rues. Par contre, les accès se trouvant à l'ouest et bifurque de la rocade, ont des valeurs d'intégration faible. Le quartier de Chouf Lekdad est plus accessible par son côté sud où on trouve deux accès.

La carte axiale représentant le choix, indique que les chemins les plus courts correspondent aux voies carrossables goudronnées (figure 6). Ces rues cernent le cœur du bidonville et mènent vers les accès qui se trouvent au sud.

Pour sa part, la valeur de l'intelligibilité est très faible, elle est de 0.151. Ceci illustre la difficulté de



lire l'ensemble du système à partir de ses composantes locales, ce qui signifie que la configuration spatiale du bidonville est difficilement lisible pour un piéton. Il sera difficile pour une personne de s'orienter à l'intérieur du quartier.

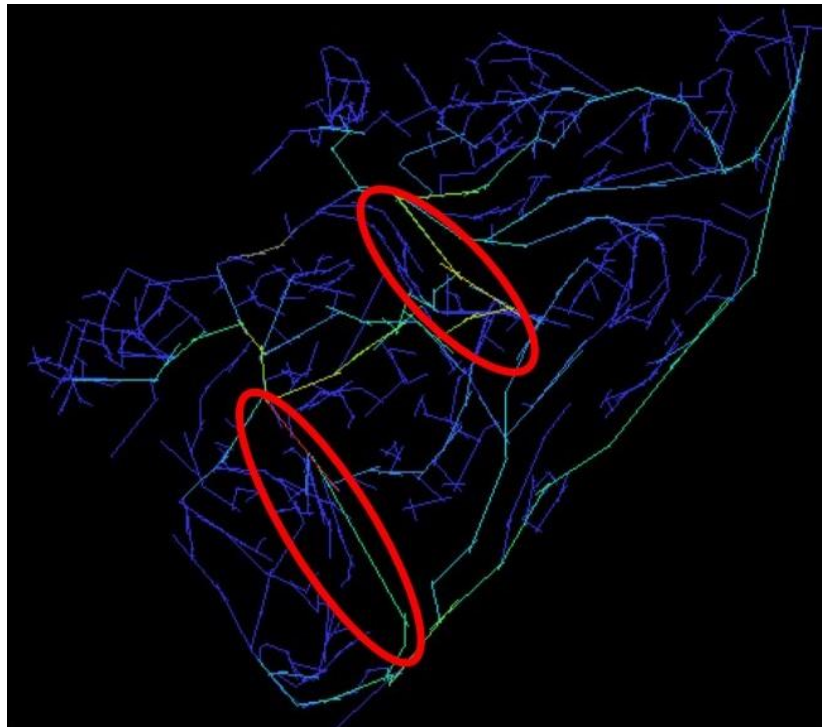


Figure 6 : Carte axiale du choix

La valeur de la synergie est faible, elle est de 0.194. Ceci signifie que les structures locales (groupes de maisons) sont faiblement reliées à l'ensemble du quartier. Ces parties sont donc isolées du reste, le réseau des rues est donc fragmenté.

Ces résultats quantitatifs corroborés par une observation *in situ* indiquent que l'occupation informelle du site et la répartition apparemment aléatoire des maisons ont dégagé certaines caractéristiques spatiales :

Les rues les plus accessibles et celles qui représentent des raccourcis sont goudronnées. Bien que le bitumage date de quelques années seulement, mais cela indique une hiérarchisation dans les rues du bidonville. Le cœur de Chouf Lekdad, en dépit de son éloignement par rapport aux accès, représente l'espace le plus ouvert et le plus accessible. Cela indique une forme d'introversion et de fermeture du quartier par rapport au reste de la ville.

Quant à la faiblesse des valeurs de l'intelligibilité et de la synergie, cela confirme le caractère informel du tracé des rues et de l'implantation des maisons. Il est difficile de s'orienter à l'intérieur de Chouf Lekdad. D'autre part, les groupes de maisons qui parsèment l'espace sont isolés et indiquent une certaine introversion et un repli par rapport au quartier lui-même.

Ainsi, le quartier informel vit une double introversion, l'une par rapport à son environnement extérieur et l'autre entre ses propres composantes. Celles-ci semblent être autonomes les unes par rapport aux autres. Ce résultat nous informe sur la nature qu'entretient le bidonville avec les quartiers qui l'entourent ainsi que la nature des rapports entre les habitants du bidonville entre eux. Ceci indique une marginalisation spatiale du quartier de Chouf Lekdad du fait de son accessibilité limitée et ses faibles rapports spatiaux avec l'extérieur.

## CONCLUSION

Les quartiers informels constituent des parties intégrantes d'un nombre de villes algériennes. Les différentes tentatives d'éradication de ce phénomène urbaine n'ont abouti que partiellement, du fait de la persistance des causes qui entraînent sa formation et sa pérennité.

Avec le temps, on a assisté à l'émergence de nouvelles solutions, celles-ci sont basées sur la régularisation des habitants des bidonvilles et sur l'amélioration de leurs conditions de vie et d'habiter. Le quartier informel de Chouf Lekdad, quartier se trouvant à l'ouest de la ville de Sétif, a constitué le réceptacle de la croissance urbaine durant ces vingt dernières années. L'ambitieux programme de logements et d'équipements réalisés dans cette partie a posé la problématique de l'intégration de l'habitat spontané dans la trame urbaine.

Toutefois, l'analyse de la configuration spatiale de Chouf Lekdad indique un enclavement spatial qui confirme la marginalisation sociale de ses habitants. L'organisation du quartier est déconnectée par rapport à son environnement immédiat. D'autre part, l'implantation des maisons et le traçage des rues à l'intérieur de ce quartier, informent sur un deuxième niveau de ségrégation spatiale. Ses différentes composantes sont isolées les unes par rapport aux autres.

Notre étude a démontré également que l'aménagement des espaces ne facilite pas l'orientation à l'intérieur du quartier.

Les résultats de ce travail constituent l'ébauche de futures études sur l'organisation spatiale à l'intérieur des quartiers informels. On estime qu'une compréhension de la logique spatiale de ce type d'établissement constitue la pierre angulaire de toute opération de régularisation.

## BIBLIOGRAPHIE

- Chorfi, K, 2019. *Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maîtrise : l'urbanisme en discussion. Cas de Sétif-Algérie-1962-2014*. Thèse de doctorat en sciences, Université Sétif 1, (478p.)
- Crane, S, 2018. « Se cachant en pleine vue : les bidonvilles dans la cité ». *Perspective. Actualité en histoire de l'art*, 1, (p.167-176).
- Deboulet, A, 2011. « Contrer la précarité par la sécurisation foncière et la légalisation ». *Revue Tiers Monde*, 2, (p.75-93).
- Deboulet, A, 2007. « Restructurer l'habitat précaire. Récits de meilleures pratiques ». *Espaces et sociétés*, 4, (p.67-83).
- Diafat, A.,Madani, S.2011. « Strategic and comprehensive approach integrating the marginal chouf lekdad settlements into Sétif–Algeria ». Conference paper N-AERUS XII, Madrid.
- Goulet, J, 2006. *L'organisation des services urbains : réseaux et stratégies dans les bidonvilles de Port-au-Prince*. Doctorat en études urbaines, université du Québec, Montréal, (343p.)
- Hadjij, C, 1984. « Le processus historique de formation des bidonvilles à Alger : éléments pour une approche ». *Cahiers du CREAD*, n°1, (p.31-51).
- Hillier, B., Burdett, R., Peponis, J., Penn, A, 1987. « Creating Life: Or, Does Architecture Determine Anything? ». *Architecture et Comportement/ Architecture and Behaviour*, 3 (3), (p.233-250).
- Hillier, B, 1987. « La morphologie de l'espace urbain : l'évolution de l'approche syntaxique ». *Architecture et Comportement/ Architecture and Behaviour*, 3(3),(p.205-216).
- Hillier, B, 2007. *Space is the machine: a configurational theory of architecture*. London : Space Syntax.
- Hillier, B, Hanson, J,1984. *The social logic of space*. Cambridge University Press.
- Meskaldji, G, 1994. « L'habitat spontané en Algérie: cas de Constantine ». *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, 85(1), (p.83-91).
- Navez-Bouchanine, F, 2007. « Évolution de la politique urbaine et résorption des bidonvilles au Maroc : Succès et avatars de la maîtrise d'ouvrage sociale ». *Revue internationale des sciences sociales*, 3(193-194), (p.403-426).
- Sidi Boumedine, R,2016. *Bétonvilles contre bidonvilles Cent ans de bidonvilles à Alger*. Alger, APIC,

(314p).

Spiga Boulahbel, S. 2005. « L'urbain non planifié en Algérie: un signe avant-coureur de la reconfiguration de la ville». *Insaniyat/إنسانيات. Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, 28, (p.61-65).

ONU-Habitat, 2016. *Almanach des bidonvilles 2015/2016, Suivre l'amélioration de la qualité de vie des habitants des bidonvilles*, Nairobi, Union Publishing Services Section, (90 p).

Centre de Recherche en Economie Appliquée pour le Développement, 2009. *Rapport Etude sur l'habitat précaire dans cinq communes d'Alger-Est*. CREAD/MHU, (93p).

Centre d'étude et de réalisation en urbanisme, 2010. *PDAU intercommunal (Sétif – Ouled Saber – Beni Fouda – Guedjel – Ain Arnet – Mezlong – Ain Abessa – Ouricia) Rapport de présentation phase (I) : Diagnostic et propositions*. URBA Sétif, (447p).

United Nations Human Settlements Programme, 2003. *The challenge of slums: global report on human settlements 2003*. Nairobi, UN-HABITAT. (310p).

Fonds des Nations Unies pour la population UNFPA, 2007. *État de la population mondiale 2007 libérer le potentiel de la croissance urbaine*. New York, UNFPA. (100p).

# RECOMMANDATIONS AUX AUTEURS

## Taille et style des publications

**Taille :** Fab.Urb reçoit des articles qui doivent comporter entre 10 000 à 40 000 signes (environ 10 à 15 pages dactylographiées), notes et espaces compris (hors bibliographie). Les notes ne doivent pas excéder 8 pages (illustrations comprises). En dehors de cette taille, des textes peuvent être admis mais nécessitent des justifications particulières et restent soumis à l'accord du comité de rédaction.

**Style :** À l'exception des titres et intertitres et des notes, le corps du texte est en Garamond, taille 12 et ce, pour les textes écrits en langue étrangère (français et anglais). Il est en simplified arabic, taille 14 pour les textes rédigés en langue arabe, avec une interligne simple (de 1). Le texte doit être livré en format Word (.doc ou .docx), marges normales de 2,5 cm. Les caractères gras et soulignés dans le texte sont à exclure et les italiques sont strictement réservés aux mots dont la langue est différente de celle adoptée dans l'article ainsi qu'aux titres des documents (ouvrages, revues, etc.). Les citations sont distinguées du reste du texte par des guillemets (pas d'italique, ni de retrait, ni de réduction du corps).

## Format et organisation des manuscrits

**Titre :** Il doit être présenté dans une page à part avec les noms, affiliation des auteurs ainsi que les coordonnées principalement de l'auteur correspondant. Il est rédigé dans les trois langues : Arabe, Français et Anglais.

Le titre doit être informatif et fidèle au contenu de l'article. Il doit être écrit en Garamond, gras, majuscule, centré, taille 14, avec une interligne simple (de 1). Pour les textes en Arabe, le titre sera écrit en Simplified Arabic, gras, centré, taille 16.

Noms et affiliations des auteurs : Positionner le nom de l'auteur directement après le titre. Dans une note en bas de page, indiquer le nom du laboratoire et l'université de rattachement, suivi d'une adresse e-mail opérationnelle.

Si l'article est rédigé par plusieurs auteurs, ceux-ci doivent être mentionnés selon un ordre qui explicite le degré et la nature d'implication de chacun.

**Résumé :** Chaque article doit être introduit par un résumé concis (environ 1200 caractères, espace compris), factuel et écrit en Arabe, Français et Anglais. Il expose brièvement l'objectif de la recherche, les principaux résultats, et les conclusions majeures de l'étude.

**Mots-clés :** Immédiatement après le résumé, fournir un maximum de 8 mots-clés, après chaque résumé en Arabe, Français et Anglais.

**Le corps du texte :** Il doit comprendre l'introduction, la problématique, la démarche du travail, les discussions et la conclusion.

Pour la forme, le texte doit être structuré en parties et sous parties clairement définies, identifiées par un titre relativement court. La hiérarchisation des parties et des sous-parties ne dépasse pas trois niveaux différenciés selon la typographie suivante :

PREMIER NIVEAU (partie principale) = PETITE MAJUSCULE GRAS TAILLE 12

Second niveau (sous partie 1) = style gras taille 12

Troisième niveau (sous partie 2) = style gras-italique taille 12

Notes infrapaginales : Elles seront regroupées en fin d'article. Elles doivent être relativement courtes, et en aucun cas reproduire d'extraits de textes trop longs.

## Présentation des références

Il est fortement recommandé d'utiliser Zotero ou EndNote pour la gestion des références. Celles-ci feront l'objet d'un appel dans le texte lui-même par des parenthèses selon la méthode Harvard (Nom, année, p. xx) et seront listées par ordre alphabétique et par date en fin d'article. Elles ne doivent pas excéder une trentaine de titres.

## Illustrations

**Appellation :** Les illustrations sont à distinguer en fonction de deux types : figure (regroupant les cartes, les schémas, les graphiques et les photographies), et tableau. Dans le texte elles sont appelées comme suit entre parenthèses : (fig 1) ; (tab 1).

L'auteur doit mentionner les sources des illustrations et les dates des clichés utilisés dans le texte.



**Fabriques Urbaines** est une revue algérienne, créée à l'initiative de la Faculté d'architecture et d'urbanisme et de l'Institut de gestion des techniques urbaines de l'Université de Constantine 3. De périodicité semestrielle, elle est dirigée par un comité scientifique et possède un comité de lecture. Elle est interdisciplinaire et trilingue arabe-français-anglais.

La revue s'intéresse aux espaces des sociétés. Elle privilégie les analyses empiriques qui permettent de comprendre les questions urbaines, environnementales et, plus généralement, les processus de constructions/ reconfigurations territoriales qui se déroulent particulièrement autour de la Méditerranée.

Elle reste par ailleurs ouverte aux réflexions extra-méditerranéennes portant sur tous les phénomènes que l'univers des villes et de l'*urbain* contemporain offrent à l'analyse, relevant des domaines aussi divers et variés que l'aménagement, l'architecture, la géographie, l'urbanisme et la sociologie urbaine.

La revue vise à initier un processus qui doit favoriser l'échange scientifique et la confrontation des idées au sein de l'université, entre chercheurs confirmés et doctorants, mais aussi entre le monde de la recherche et celui des professionnels, aménageurs, édiles et acteurs de la société civile.

## CONTACTS

### **Rédacteur en chef**

Lakehal Ahcène

Ahcene.lakehal@univ-constantine3.dz

### **Rédactrice en chef adjointe**

Djeghar Aïda

Aida.djeghar@univ-constantine3.dz

### **Secrétaire d'édition**

Chelghoum Samia

Samia.chelghoum@univ-constantine3.dz

Fabriques.urbaines@univ-constantine3.dz

**E-ISSN** : 2800-0900

**Année de création** : 2020

**Périodicité** : Semestrielle (Jan-Juin)

**Éditeur** : Université de Constantine 3.

<http://fabriques-urbaines.univ-constantine3.dz>

**Adresse postale** : Université de Constantine 3. BP 72. La Ville nouvelle d'Ali Mendjeli

Tél : 031786081

<http://univ-constantine3.dz>