

Recherche

Politique de logements sociaux et problématiques d’attribution au Mali : cas des 1008, 320 et 501 de Yirimadio en commune VI du District de Bamako.

Social housing policy and allocation problems in Mali: the case of 1008, 320 and 501 of Yirimadio in commune VI of the District of Bamako.

Balla DIALLO

Email : ba1diallo@yahoo.fr

Institut National de Formation des Travailleurs Sociaux (INFTS), Bamako- Mali

Resumé

L’article porte sur la politique de logements sociaux dont leur attribution a constitué une question très sensible au Mali, en raison notamment de la supériorité de l’offre à la demande de logements entre 2003 et 2006. Il s’en est suivi un développement spontané et anarchique de bidonvilles autour de Bamako et dans les capitales régionales.

L’Etat malien à partir de 2003 a organisé de vastes opérations de construction de logements sociaux sous le président Amadou Toumani TOURE appelés « ATTbougou » par les populations. L’ambition de cette politique était la promotion immobilière et foncière, en favorisant la restructuration urbaine accompagnée d’un système de financement, permettant aux couches sociales à faible moyen, d’accéder à un logement décent. Les résultats obtenus ont donné 1829 logements sociaux répartis selon la typologie de logements économiques : le type f2 au nombre de 949, le type de f3 avec un effectif de 860 et le type f4 à 20 (Tableau I). Cette opération s’étalait entre 2003 et 2006. L’attribution des logements est faite selon des critères définis par une commission mise en place par le Ministre des domaines de l’État, des Affaires foncières et de l’Habitat.

Les critères d’attribution ont fait l’objet d’entretiens au cours desquels les intervenants ont donné leurs appréciations. Ils ont aussi fait mention des limites des dossiers et des critères d’éligibilité. Les postulants malheureux ont qualifié les critères d’attribution comme système d’exclusion des couches sociales à faible revenu.

Mots clés : logements sociaux, attribution, critères, urbanisation, revenu, entretien exclusion, Mali.

The article deals with the social housing policy, the allocation of which constituted a very sensitive issue in Mali, in particular because of the superiority of the supply over the demand for housing between 2003 and 2006. There followed a development spontaneous and anarchic slums around Bamako and in regional capital.

The Malian state from 2003 organized vast operations of construction of social housing under the president Amadou Toumani TOURE called "ATTbougou" by the populations. The ambition of this policy is the promotion of real estate and land, by promoting urban restructuring

accompanied by a financing system, allowing the social strata with low means, to access decent housing.

The results obtained gave 1829 social housing units distributed according to the typology of economic housing: type f2, 949 in number, type of f3 with a workforce of 860 and type f4 to 20 (Table I). This operation was spread out between 2003 and 2006. The allocation of housing is done according to criteria defined by a commission set up by the Minister of State, Land and Housing Affairs.

The award criteria were the subject of interviews during which the speakers gave their opinions. They also mentioned the file limits and the eligibility criteria. Unhappy applicants have qualified the award criteria as a system for excluding low-income strata.

Keywords: social housing, allocation, criteria, urbanization, income, exclusion maintenance, Mali

1. Introduction

La majorité des villes des pays du sub-saharien en l'occurrence, le Mali, le Burkina-fasso, le Sénégal etc. sont confrontées à de sérieux problèmes de logements. Le fléau s'en est suivi d'un développement spontané et anarchique de bidons-villes « sosorobougou » autour des villes chics. L'Etat malien tente de juguler cette crise du logement et de résorber les quartiers irréguliers et insalubres, par une vaste opération de construction de logements sociaux initiée depuis l'indépendance en 1960 par la première république. Ce projet a vu le jour sous l'étiqueter de la Société d'Équipement du Mali (SEMA).

Les principaux objectifs de la politique de cette société étaient d'offrir un logement décent à prix social aux citoyens à faibles revenus. La réalisation de cet objectif était confrontée à une vieille histoire d'urbanisation en Afrique depuis la colonisation à nos jours : la volonté des pouvoirs politiques suivant leur visée.

Pendant la troisième république, le projet d'offrir un logement décent aux citoyens se poursuit avec les cités Goudiabi, en 1991, les 300 logements, en 1992, en commune V plus 100 logements appelés ; la cité de la solidarité au quartier sans file à Bamako. De 2003 à 2006, le gouvernement a entrepris une vaste opération de construction de logement conformément au plan mondial des Nations Unis en juin 1996. Cette opération a mis à la disposition des Maliens 1829 logements appelés ATTbougou.

Ces logements comprennent : les f2, les f3 et les f4. L'accès est exclusivement réservé aux fonctionnaires selon le montant du salaire et aux non-salariés moyennant une caution à la Banque de l'Habitat du Mali (BHM). De l'indépendance à nos jours, tous les projets d'expansion de la ville sont émaillés de conflits territoriaux locaux et de tensions sociales qui cristallisent la production institutionnelle, juridique et marchande des espaces destinés à la production de logements sociaux à Bamako.

Comme ses voisins ouest-africains, la capitale du Mali connaît une forte expansion territoriale (Denis et Moriconi-Ebrard, 2011) citée par Monique Bertrand. Le dernier recensement de 2018 chiffre à 3,2% la croissance démographique annuelle du District de

Bamako. Avec désormais plus de 2 000 000 d'habitants, contre moins de 800 000 habitants en 1992. Par conséquent, selon Bertrand, 2011 « si de forts besoins en logement et terrains à bâtir s'expriment dans une population qui aspire à s'extraire des cohabitations intergénérationnelles ou locatives, principaux recours résidentiels des natifs de Bamako et des migrants depuis les années 1970 » le problème d'urbanisation reste entier. Ainsi, les discriminations économiques, politiques et sociales de l'accès au logement se font de plus en plus visibles malgré l'existence de critères d'attribution.

Les différentes politiques de « logements sociaux » construits entre 2003 et 2006 à Yirimadio en Commune VI à Bamako appliquées jusque-là ont eu pour résultat la marginalisation des couches sociales à faibles revenus. Ce constat invite à visiter le contenu des programmes et les critères d'attribution des logements sociaux ainsi que le processus de leur mise en œuvre à Bamako et dans les capitales régionales du Mali.

Au Mali, en fonction de la grille salariale, ceux qui ont un faible revenu sont les fonctionnaires des catégories B1, B2, C et D du secteur public et parapublic de la fonction publique. Les travailleurs du secteur privé sont classés dans une des catégories selon leur statut de leur fonction. Les critères de participation oscillaient entre 52 000f et 100 000f de 2003 et 2004. Elles ont subitement augmenté de 69 000f à 145 000f en 2005, soit une différence de 17 000f et 45 000f sans la moindre explication des autorités. La taxinomie renferme, certes, des limites considérant les sources secondaires de mobilisation de capital économique de cette population.

L'article analyse les conditions d'attribution des logements sociaux aux citoyens maliens à faibles revenus des opérations immobilières de 2003 à 2006 et les jeux et enjeux stratégiques des postulants face à l'accès d'un logement social à Bamako.

2. Matériaux et Méthodes

La démarche d'investigation a porté sur les données quantitatives et qualitatives collectées au cours d'observation participante du 31 décembre 2003 au 31 décembre 2006 en commune VI du District de Bamako. L'enquête s'est déroulée en trois phases :

1. La première phase a porté sur l'analyse des critères d'attribution et des dossiers;
2. La deuxième sera consacrée à l'entretien auprès des bénéficiaires des cités et des postulants malheureux ;
3. La troisième phase a conduit à l'entrevue qualitative auprès des personnes-ressources dans les structures de gestion des logements sociaux ;

Les résultats obtenus dans cette étude feront l'objet d'un second article sur les conditions de vie des bénéficiaires dans les logements sociaux.

Le choix de la Commune VI se justifie par le fait qu'elle est seule à abriter ces types de logements sociaux. Située au sud-est du District de Bamako, la commune VI couvre une superficie de 94 km² et abrite 627 819 habitants, en 2018 recensement Mairie de la

commune VI. Elle demeure la plus vaste des communes et dispose d'une forte potentialité foncière.

Les entretiens ont été transcrits et dépouillés suivant la technique d'analyse de contenu. Les résultats quantitatifs ont servi à la construction de tableaux. L'enquête s'est réservée de garder l'anonymat des acteurs et personnes ressources par des pseudonymes.

3. Résultats

3.1 Lieu d'implantation

Les trois citées enquêtées sont construites à Yirimadio en commune VI et se répartissent ainsi :

- i) la cité des 1008 logements sociaux ; abritant 1008 bénéficiaires et famille, soit 55% des logements;
- ii) la cité des 320 logements sociaux ; abritant 320 bénéficiaires et famille, soit 17% des logements ;
- iii) la cité des 501 logements sociaux ; abritant 501 bénéficiaires et famille, soit 27% des logements.

3.1.2 Typologie des logements

Les types de logements sociaux sont conçus en fonction des conditions socioéconomiques du pays. Les prix de cession sont fixés suivant les types de logement. L'enquête a concerné les types suivants :

- logements de type **f2** d'une superficie de 42,51m² comportant un bâtiment principal de 38,37m² avec 2 chambres, un magasin, une véranda et une toilette moderne externe de 4,14m². Cette catégorie comprenait 949 logements sociaux soit 51,88% ;
- logements de type **f3** d'une superficie de 67,09m² comprend : un bâtiment principal d'une surface de 62,95m² avec un salon, deux chambres, une véranda, une terrasse et une toilette moderne interne de 4,44m². Ils sont au nombre de 860 logements soit 47,02% ;
- Logements de type **f4**, avec une superficie de 112,672 m², comprennent : trois chambres, deux toilettes internes de 03,36 m², deux terrasses, une cuisine et un couloir d'accès. Les f4 sont au nombre de 20 soit 1,09%.

Tableau I situation des logements sociaux

Types	Effectif	Pourcentage
F2	949	51,88%
F3	860	47,02%
F4	20	1,09%
Total	1829	100%

Source : enquête de terrain

3.2 Analyse des critères d'attribution et des éléments constitutifs du dossier

Dans l'attribution des logements, l'offre étant toujours inférieure à la demande, le gouvernement a décidé de nommer une commission d'attribution des logements sociaux par un Décret n°03-532/PM-RM du 19/12/2003 pour les 1008, Décret n°05-032/PM-RM du 27 janvier 2005 pour les 320 ; arrêté n°05-MHU-SG du 6 décembre 2005 pour les 501. Ces décrets et arrêtés assignaient à cette commission des missions en l'occurrence :

- recevoir les dossiers de demande de logement ;
- procéder à l'analyse et à la sélection des dossiers sur la base des critères établis ;
- procéder à la désignation des attributaires.

Pour la circonstance, la commission d'attribution a confié à une société de la place la réalisation d'un logiciel informatique en guise d'appui aux travaux de contrôle et d'analyse des données et de sélection pour les attributions.

Le logiciel permettrait d'assurer :

- la saisie transactionnelle et la vérification des éléments des dossiers ;
- le traitement et le contrôle très poussé des données en vue de déceler les informations erronées ou invraisemblables des données incompatibles et / ou non conforme aux critères d'éligibilité ;
- l'application des critères et sous critères de sélection en vue de l'attribution des logements ;
- le traitement des statistiques.

Pour des soucis d'organisation, lesdits critères furent analysés par citer compte tenu des innovations apportées à l'attribution des 320 et 501 logements sociaux.

3.2-1 Les salariés de la fonction publique, du secteur parapublic et du secteur privé :

Le premier critère pour tous les logements sociaux est d'être de nationalité malienne. Ce critère est pertinent, car les logements sociaux doivent être exclusivement destinés aux maliens. La présence de migrants étrangers pourrait être source d'insurrection populaire. Le deuxième critère fait mention des revenus compris entre : 52 000f CFA et 100 000f CFA. Ce critère montre que tous les citoyens ayant un revenu à la taille des montants cités puissent postuler.

Tableau II : *Simulation des logements sociaux*

Types	Durée des échéances	Prix de cession mensuelle avec frais	Montant de cession des 25 mois
F2	25ans/300mois	22000	6 600 000f
F3	25ans/300mois	30973	9 300 000f
F4	25ans/300mois	37000	11 100 000f

Source : enquête de terrain

Dans un pays où le SMIG est 40 000f CFA/par mois le prix de cession de ces logements sert d'indicateur pour l'exclusion de la grande majorité des salariés de la fonction publique. Cependant, ces coûts semblent supportables pour les agents des catégories A et B2. En d'autres termes, un terrain bâti de la même superficie des f2 cédé à 6 600 000f dans

le District de Bamako relève exclusivement du social. Il en est de même pour les f3 et f4 respectivement cédé à 9 300 000f et 11 100 0 00 f.

Tableau III : Simulation entre prix de location du secteur commercial et logements sociaux

Type s	Prix mensuel secteur privé	Prix mensuel Attbougou	Montant de cession des 25 mois Attbougou	Montant de cession des 25 mois secteur privé
F2	75000f	22000	6 600 000f	22 500 000f
F3	195000f	30973	9 300 000f	58 500 000f
F4	200000f	37000	11 100 000f	60 000 000f

Source : enquête de terrain

Les résultats donnent :

- type f2 75000f/mois contre 22000f soit une différence de 53000f par mois. Pour la cession au terme des échéances, la différence s'élève à 15 900 000f ;
- type f3 195000f/mois contre 30 973f soit une différence de 164 027f. Pour la cession au terme des échéances, la différence est 49 200 000f ;
- type f4 200 000f/mois contre 37000f soit une différence de 163 000f. Pour la cession au terme des échéances, l'écart s'élève à 48 900 000 f.

Ce résultat permet de faire la part entre les prix de location mensuelle dans le secteur privé et les logements sociaux. Il permet aussi de comprendre que l'immobilier en dehors des opérations d'Etat n'est pas accessible à tous les fonctionnaires maliens dans la ville de Bamako.

Le troisième critère interdit aux propriétaires ou copropriétaires de logement dans le District de Bamako, dans la commune urbaine de Kati et du cercle de Kati de solliciter un logement social. L'esprit du critère est plausible, car un individu déjà propriétaire de logement dans les zones citées devrait permettre aux autres citoyens la chance d'en posséder. Cependant, les résultats ne reflètent pas souvent l'esprit des textes. La commission doit être beaucoup exigeante en vue de diminuer les erreurs.

Le dernier critère fait référence à la domiciliation du salaire à la Banque de l'Habitat du Mali (BHM-sa). Pour l'enquête, les modalités bancaires introduites dans le processus de cession des logements sociaux au Mali donnent l'illusion d'une garantie solide. Elles serviront à la Banque de l'Habitat du Mali BHM de couvrir à temps les échéances en vue de permettre la poursuite de l'opération. Cependant, les fonctionnaires dont les salaires n'étaient pas domiciliés à la BHM et qui avaient des débits n'ont pas bénéficié d'aide de l'Etat pour le transfert à ladite banque.

3-2-2 Les non-salariés :

Pour les non salariés, la commission leur a exigé le dépôt d'une épargne caution permanente dont le montant correspond au moins trois (3) mensualités de remboursement du prêt logement. Ce critère constitue une garantie pour la BHM ; mais semble un peu exorbitant si l'on s'en tient aux revenus de base des non-salariés moyens par exemple 52 000 f. S'il faut créer un compte épargne à hauteur de trois échéances de paiement soit 66000f pour les f2 ; 92 919 pour les f3 et 111 000 pour les f4, puis assurer les mensualités qui s'élèvent à : 22000f pour les f2, 30973f pour les f3 et 37000f pour les f4. Les bénéficiaires non salariés auront des problèmes à gérer le reste des dépenses de

leur famille. C'est pourquoi l'étude a jugé exorbitant, le système de caution de trois mois pour les non-salariés.

En d'autres termes, les enquêtés attestent que la plupart des postulants non salariés auraient contracté des prêts bancaires en vue de satisfaire leur participation à la quête de logement.

3-2-3 Les Maliens de l'extérieur

Les Maliens de l'extérieur doivent être impérativement enregistrés à l'ambassade ou au consulat du Mali dans le pays de résidence. Ils sont tenus de fournir la photocopie certifiée de la carte consulaire d'identité, en faisant foi. Ce critère doit sa pertinence à l'authentification des pièces par la commission d'attribution.

3-2-4 Critères d'éligibilité des 320 et 501 logements sociaux.

Pour ces logements sociaux, la commission a décidé pour les salariés et le secteur parapublic les salaires bruts suivants :

- 69 000f CFA et 145 000f CFA ; soit une différence de 17 000f et 45 000 f pour les 320 ;
- 56 920f CFA et 165 000f CFA pour les f3 des 501;
- 145 000f CFA et 199 220 pour les f4.

Ce relèvement du critère économique d'attribution du logement sur la base du niveau des salaires bruts est fait sans la moindre explication aux postulants par l'Office Malien de l'Habitat OMH. Cependant, il a favorisé les fonctionnaires cadre A au détriment des cadres B2, B1, C et D de la Fonction Publique de l'État et du Personnel.

En effet, les demandes de logement retenues à ces cités étaient celles de fonctionnaires dont les revenus mensuels bruts oscillaient les salaires bruts cités plus haut.

Par ailleurs, les salariés ne doivent pas être bénéficiaires de logement dans une opération similaire et / ou subventionnée par l'État ou ses démembrements. L'étude estime que ces gardes fous constituent des mises en scène, car les résultats ne permettent pas de faire foi à ces mesures. L'outillage soumis à la commission d'attribution devrait leur placer à l'abri des critiques des postulants.

Enfin, le dépôt des dossiers pour les trois cités est conditionné par le versement d'une somme de cinq (5 000 f) non remboursable. Le postulant est tenu de signer une déclaration sur l'honneur.

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Elle comporte les renseignements suivants : je soussigné(e)...; Nom.... et Prénoms...; Fonction... et Adresse.....

Déclare sur l'honneur que, candidat à l'attribution de l'un des 1008 ; 320 ; 501 logements sociaux de l'Etat à Yirimadio ;

- 1) je ne suis pas à ce jour, propriétaire de logement dans le District de Bamako ni dans les communes du cercle de Kati limitrophes du projet ;
- 2) Le logement sollicité constituera mon domicile principal.

Qu'en cas de fausse déclaration, je m'expose à l'annulation pure et simple de la location vente dont je pourrai éventuellement bénéficier et à mon expulsion du logement sans aucune formalité judiciaire ou autre, que la notification par écrit d'avoir à libérer les lieux.

De même, je renonce expressément à un quelconque remboursement des mensualités payées, lesquelles seront considérées comme des loyers acquis.

Bamako, le.....
Signature de l'intéressé (e)

« Lu et approuvé »

En analysant cette déclaration, force est de conclure ici que les politiques de logement appliquées depuis 1960 ont été marquées par une faible production de logements et une exclusion des couches sociales à faible revenu. Cette déclaration l'atteste à plus d'un titre. D'abord, les renseignements constituent une barrière et révèlent la complexité à concevoir de vastes programmes de logements adaptés à la diversité de niveau de vie des citadins.

Enfin, malgré la teneur du contenu de la déclaration, les résultats ne sont pas et n'ont jamais été hors de critiques de la part des postulants. Alors, une question s'impose quel type de logement pour quel revenu faut-il concevoir dans les années à venir ?

3-2-5 Les éléments constitutifs du dossier pour les trois cités à l'étude

De façon générale, toutes les demandes au Mali concernent le dépôt manuscrit de ladite demande. Ici elle est adressée au président de la commission d'attribution mise en place par le Ministre des domaines de l'État, des affaires foncières et de l'Habitat.

Une fiche de domiciliation de salaire à la Banque de l'Habitat du Mali (BHM) et les trois bulletins de salaire. Cette disposition permet de contrôler et de punir au besoin le non-respect de la fréquence des échéances.

Un certificat de vie collectif des enfants. Pour la même circonstance, les résultats ont fait mention du nombre d'enfants en charge. L'étude a conclu que cette disposition peut servir de critères d'enquête sociale en vue de procéder à l'élaboration de sous -critères d'éligibilité. Par conséquent, le nombre d'enfants en charge pouvait beaucoup influencer les membres de la commission d'attribution et augmenter la chance à l'accès au logement.

Un certificat de décès du conjoint. Le décès d'un conjoint en faite doit favoriser les postulants de ces catégories de demandeurs de logement. Cependant, les dossiers fournis doivent faire l'objet d'enquête sociale authentique approfondie auprès des services sociaux de base.

Un certificat de divorce et une ordonnance de justice justifiant la garde des enfants. Ici, l'analyse reste la même pour les cas de décès. Il importe à la commission de vérifier authentiquement toutes les pièces fournies par le postulant.

3-2-6 Les innovations intervenues dans les dossiers des 320 et 501 logements sociaux.

Lors des enquêtes sur le terrain, quelques innovations ont été constatées dans la fourniture des dossiers. Il s'agit entre autres par exemple :

- Un certificat (des dossiers cités plus haut) avec le concept « le cas échéant » ;
- Un certificat de tutelle des enfants « le cas échéant ».

L'étude a déploré cette innovation car, elle fut la base de toute contrefaçon des dossiers.

Nb Le dépôt des dossiers doit impérativement avoir lieu entre le 1^{er} décembre 2003 au 31 janvier 2004. L'étude a estimé que le temps fut soutenable pour l'octroi des dossiers. Par ailleurs, chaque postulant présentait le reçu de cinq (5 000f CFA) payable à la caisse désignée par le Ministre et non remboursable représentant la participation aux frais de constitution du dossier.

3-3 Entretien avec les bénéficiaires de logement et des postulants malheureux

Les nouveaux bénéficiaires de ces logements se congratulent par rapport aux résidents des anciens locateurs du secteur privé. Ils pensent qu'ils ont eu le statut désiré, c'est- à - dire être Bamakois car la résidence est assurée en même temps que le cadre de vie.

Entretien avec **AHD** bénéficiaire de la cité des 1008 en 2003

L'accès aux logements sociaux confirme notre statut de citadin, en d'autre termes un Bamakois d'origine. En fait j'ai gagné un logement de type f3 où je paye 30 973f CFA/mois contre 195 000f CFA/mois dans le secteur locatif privé pour le type de logement similaire. Je ne puis que remercier le bon Dieu.

Cependant, certains critères doivent être analysés, car ils prêtent la confusion et donne même l'occasion aux postulants des jeux de falsification : il s'agit entre autres les pièces relatives au statut de célibataire, du nombre d'enfants en charge et du concept « le cas échéant ».

Par ailleurs, l'implication de la banque avec le soutien de l'État à travers l'OMH donne le sens d'être logé par l'État. Comme le souligne ce bénéficiaire à la cité des 1008.

Je suis un fonctionnaire de la catégorie A ; pour ma part, je peux attester qu'on a tenu compte du revenu des demandeurs de logements sociaux. La circonstance me permet de faire face à d'autres dépenses en l'occurrence placer mes enfants dans une structure scolaire bien performante avec la différence de location. Ici c'est moins cher que les logements de la SMA à Sébénikoro où nous cadres A n'osent pas rêver de la possession.

Mes amis qui ont bénéficié des cités construites après 2006 payent plus que nous. L'augmentation du coût d'acquisition des logements se poursuit d'année en année. Le président ATT l'avait signalé quand on nous donnait les clés, en 2003, selon lui, le prix est aujourd'hui social plus loin les citoyens moyens auront des problèmes pour entrer en possession de ces logements.

Désormais, seront éligibles aux logements les Maliens ayant un revenu élevé. Selon certains responsables de l'Office Malien de l'Habitat OMH, les logements économiques seront estimés aux populations disposant de revenu mensuel supérieur à 200 000f CFA. Pour des logements qui devraient être accessibles à toutes les couches sociales, la dynamique des tranches des revenus dissimulera à peine les mécanismes d'exclusion à l'œuvre à Bamako.

Entretien avec **FK** bénéficiaire de la cité des 320 en 2004

Je suis une veuve bénéficiaire de logement à la cité des 320 logements sociaux catégorie B1 de la fonction publique. J'ai engagé mes dossiers en tant que veuve peut être que ce statut social m'a favorisé, sinon je ne connais personne de la commission.

L'implication de la banque avec le soutien de l'Etat prouve le sens d'être logé socialement par l'Etat. Les conditions sont dures pour moi ; par exemple, je dois payer 22 000f CFA/mois d'échéance à la banque, payer les frais scolaires de mes quatre enfants dans le

privé avec mon salaire et la pension de mon mari. Après ces dépenses, le reste du mois se passe dans les problèmes de transport, pécule aux enfants pendant la récréation.

Par ailleurs, malgré ces problèmes notre cadre de vie a complètement changé. Les dépenses liées à la santé des enfants a beaucoup réduit. Les problèmes de cohabitation dans le locatif privé sont derrières nous cela est à saluer, nous saluons beaucoup le Président ATT. Je prie Dieu, d'accorder la chance que j'aie eue à mes frères et sœurs qui voudraient bénéficier un logement social à Bamako.

Entretien avec AD bénéficiaire de la cité des 501 en 2006

Je suis dans un logement de type f3 à la cité des 501. Cela fait un coût de cession de 9300 000f pour 25 ans. À l'analyse, les critères semblent sélectifs, car ils excluent la majorité des Maliens. Si les logements sont sociaux pourquoi des critères et l'implication des banques suivant des cautions. La réalisation de logements sociaux dans ces conditions est une opération de spéculation immobilière que l'État a instaurée pour pouvoir vendre les logements à ses fonctionnaires tout en y mettant « salarié de la fonction publique » et « non salarié ». Comme le souligne ce bénéficiaire.

Selon AD, les critères d'accès à ces logements, les Maliens non salariés, c'est-à-dire artisan et autres considérés comme moyens ont 1/100ème de chance pour gagner. Comment alors logé cette grande majorité de citadins laissés pour compte de la capitale malienne ?

Entretien avec GTG malheureux postulant de 2003 et 2006

Je suis parmi ceux qui qualifiaient ces logements de poulailler. Aujourd'hui, j'ai mis pieds et mains sans y parvenir, je ne suis pas salarié, mon sort appartient à Dieu. Des logements sociaux pour des travailleurs du public et privé, c'est une opération d'exclusion de la majorité des Maliens moyens non salariés.

Plusieurs facteurs concourent à ne réserver ces logements qu'aux cadres supérieurs de la fonction publique et privée : les critères d'accès et le coût des logements. Parmi les critères d'éligibilité aux logements, figure la justification de revenus mensuels à travers un bulletin de salaire. Ce critère exclut plus de la majorité des citadins de Bamako et des autres villes du pays.

A cause de ce critère, des Bamakois perçoivent les logements sociaux comme une opération immobilière destinée aux fonctionnaires et aux nantis des villes. Dans ses conditions, il est difficile de soutenir que les logements sont réellement « sociaux » puisqu'il faut être d'une catégorie sociale solide pour y accéder. En plus des critères, l'introduction du concept « le cas échéant » a favorisé les mauvais citoyens malhonnêtes. Le niveau de salaire devrait permettre l'exclusion des catégories A de la fonction publique à la quête de logements sociaux ; considérant que leur salaire pouvait faciliter la construction d'un toit pour eux.

Entretien avec un responsable de l'Office Malien de l'Habitat

La production de logements dits « sociaux » pour des couches sociales autres que la population-cible ne constitue pas une spécificité Malienne. Analysant l'exclusion des pauvres des pays du tiers-monde, Durant-Lasserve (1988 :1198) révèle que les études de cas montrent que, d'une part, la population-cible des programmes publics de logements appartient souvent à des groupes de revenus moyens et que d'autres parts, les logements produits sont attribués à des groupes de revenus supérieurs à ceux auxquels ils étaient initialement destinés.

Le responsable souligne trois niveaux d'exclusion des pauvres des programmes :

- 1) l'exclusion par la loi du marché ;
- 2) l'exclusion par les mécanismes d'interventions des pouvoirs publics ;

3) l'exclusion à travers les services urbains et des politiques foncières.

Selon le responsable, la différence entre le locatif public et le locatif privé réside au niveau des objectifs poursuivis : le premier a un objectif social alors que le second est orienté vers le profit financier.

L'initiative de construire des logements sociaux pour les fonctionnaires comme le soulignent certains est une bonne chose, c'est des citoyens qui travaillent pour l'Etat. Cette opération permet aux agents de l'Etat d'appliquer la bonne gouvernance car ils savent que leur retraite est assurée.

4 -Discussion

Les résultats des enquêtes ont prouvé que les logements sociaux construits depuis la SEMA jusqu'à la cité de la solidarité n'ont pas connu d'attribution contestée. Les opérations furent initiées pour faciliter l'accès du logement aux citoyens moyens. Cependant, les cités Goudiabi et de la solidarité ont été cédées aux bénéficiaires sur paiement de caution sans critères définis à l'avance selon leurs bénéficiaires.

Les entretiens auprès des populations bénéficiaires et non ont permis de comprendre le caractère d'exclusion des critères d'attribution des logements sociaux au détriment de la majorité des citadins Bamakois et des autres villes du pays. Il en est de même pour la catégorisation des revenus mensuels des fonctionnaires de la fonction publique et du privé.

Contrairement aux précédents, l'étude a aussi remarqué que l'attribution des logements sociaux de 2003 à 2006 fut émaillée de problèmes politiques ce qui ne fait pas profiter tous les citoyens. En effet, les bénéficiaires ont salué en majorité la politique et ont critiqué certaines pratiques liées à la gestion des textes et critères d'attribution.

Le système de location des logements sociaux reste un fléau qui pourrait dans l'avenir rendre inopérante l'essence même du projet de construction de logements sociaux.

5- Conclusion

Cet article a exposé les problèmes que les bénéficiaires de logements sociaux ont rencontrés dans l'accès des cités des 1008, 320 et 501. Il a édifié sur les travaux de la commission d'attribution en passant par les critères et les dossiers liés à l'accès aux logements. La gestion de la chose publique en n'absence ou d'insuffisance de critères scientifiquement définis est soumise à des analyses critiques de la part des chercheurs. Comme le souligne la majorité des entretiens ; le coût de cession de ces logements constitue des critères d'exclusion. Les travailleurs salariés doivent avoir un revenu compris entre : 52 000f et 100 000f pour l'accès aux logements des 1008 en 2003 ; 69 000f et 145 000f en 2004 pour bénéficier les logements aux 320 ; 56 920f et 165 000f en 2006 pour avoir les logements de type f3 en 2006 ; enfin, 145 000f et 199 220f de salaire brut pour pouvoir bénéficier des logements de type f4 à la cité des 501.

Par contre, les non-salariés doivent disposer d'une épargne caution permanente dont le montant correspond au moins trois mensualités de remboursement du prêt logement.

Tous les postulants salariés et non salariés sont soumis à la signature d'une déclaration sur l'honneur.

Ces analyses critiques visent à optimiser les systèmes futurs d'attribution de logements à prix social au bénéfice des citoyens. L'étude estime que les observations faites aux différents niveaux permettront une bonne rationalisation des entreprises d'attribution futures de logements sociaux.

Références Bibliographiques

Bagré A., 2000. Aperçu sur le processus d'urbanisation et la gestion foncière au Burkina Faso : cas d'Ouagadougou, Conférence AITB, document non publié.

Banque africaine de développement (BAD), Tunis, 2008-Selected statistics of african countries-Statistiques choisies sur les pays africains. Tunis : BAD, DSES, DS, vol.XXVII, 300p.

Ba M.F., Bertrand M., 2015, « Mesures démographiques et politique du logement dans la capitale malienne : un programme social au regard des pratiques résidentielles bamakoises », in Antoine ph., Adjamagbo A. (éds.), *Démographie et politique sociale*, Paris, Association de l'internationale des Démographes de Langue Française, Colloque International de Ouagadougou.

Bertrand M., 1999, *Transition malienne, décentralisation, gestion communale bamakoise*, Paris, Prodig-CNRS, Grafigéo n°8.

Bertrand M., 2003, « Mondialisation, marché foncier et dynamique sociale à Bamako, Mali », in Osmont A., Goldblum Ch.(dir.), *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris, Karthala-Gemdev, 151-167.

Bertrand M., 2011, *De Bamako à Accra. Mobilités urbaines et ancrages locaux en Afrique de l'Ouest*, Paris Karthala.

Bertrand M., 2014, « Ni compétitives, ni justice, alors quoi ? Métropoles ouest-africaines et circulation mondialisée de modèles urbains », in Le Blanc A, Piermay J.-L., Gervais-Lambony

Ph., Giroud M., Pierdet C., Rufat S. (dir.), *Métropoles en débat (dé)constructions de la ville compétitive*, Paris, Presses universitaires de Paris Ouest, 355-376.

Bertrand B., 2013, *Fighting against urban land grabbing. An analysis of social mobilization in slum areas of Nairobi, Kenya*, Mémoire de master, University of Amsterdam.

Boyer F., Delaunay D., 2009. OUAGA 2009 : Peuplement de Ouagadougou et Développement urbain, Rapport provisoire.

Boyer, F., 2010. « Croissance urbaine, statut migratoire et choix résidentiels des Ouagalais : vers une insertion urbaine ségrégée ? », in Bertrand, M., Mobilité, pauvretés : les villes interrogées,

Collectif, 1992. Les enjeux des extensions urbaines à Ouagadougou (Burkina Faso), compte rendu de fin d'étude.

Compaoré G., 1993. « Succès et échecs de la rénovation urbaine à Ouagadougou (Burkina Faso) », Travaux de l'Institut de Géographie de Reims, pp. 63-80.

Coquery-Vidrovitch Cathérine, 1993- *Histoire des villes d'Afrique noire. Des origines à la colonisation*. Paris : Albin Michel, 412p.

Diouf papa Babacar, 2009 – L'ingénierie économique et sociale dans les projets de lutte contre l'habitat insalubre à Dakar, Pikine et Guédiawaye (Sénégal). In ; Le Tellier J. et Iraki A., (dir.)- *Habitat social au Maghreb et au Sénégal. Gouvernance urbaine et participation en question*. Paris : L'Harmattan, P. 225-242.

Diop D., 2013, « La problématique de l'accès au foncier à Dakar », In Raynaud M.M., Diop D., Simonneau CI. (dir.), *Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine. Le cas de l'Afrique francophone*, Montréal, Editions Trames, 69-91.

Durand-Lasserve A., 1988. « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers-Monde. Crise actuelle et réponses », Tiers-Monde, tome 29, n°116, pp 1195-1214.

Djiré M., 2006, « Immatriculation et appropriation foncière dans une zone péri-urbaine du Mali. Les avatars d'une procédure (nécessaire ?) », *Colloque International : Les frontières de la*

question foncière. Enchâssement social des droits et politiques publiques, 17- 19 mai 2006, Montpellier, IRD. <https://www.mpl.ird.fr/> Colloque foncier/ Communications/PDF/Djire.pdf

Jaglin S., 1995. Gestion urbaine partagée à Ouagadougou : pouvoirs et périphéries (1983-1991), Karthala-ORSTOM.

Le Bris E., 2000. « Ouagadougou : de l'immobilisme à l'entropie », in Dureau F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.P. et Lulle T. (coord.), Métropoles en mouvement : une comparaison internationale, Anthropos et IRD, pp. 381-392.

Marie A., 1989. « Politique urbaine: une révolution au service de l'État », Politique Africaine, n°33, pp. 27-38.

Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de l'Urbanisme ; Stratégie Sectorielle d'accès des populations pauvres et couches défavorables aux services urbains de base : avril 2000.

Ministère du logement, des Affaires foncières et de l'urbanisme ; Bamako ; stratégie de développement des villes du Mali : 28 janvier 2009.

Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat : Stratégie Nationale du Logement, Organisation et mise en œuvre.

Nicole, Prud'homme, Accès au logement, droit et réalité ; rapport du conseil économique et social : janvier 2006.

Ouattara A. et Somé L., 2009. La croissance urbaine au Burkina Faso, rapport d'analyse des données du RGPH-2006, INSD.

Ouattara A., 1990. « Des lotissements aux cités : les facettes d'une politique de logement à Ouagadougou de 1960 à nos jours », in Le Bris E. et Giannitrapani H., Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne, Actes du colloque international de Ouagadougou, 1er-5 octobre 1990, ORSTOM, pp. 510-519.

Ouattara A., 2005. « Gestion foncière et front d'urbanisation au Burkina Faso : le cas de Ouagadougou », in Coll J-L. et Guibert J- J., L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest, Presses Universitaires du Mirail, pp. 181-202.

Ouédraogo N. H., 1991. Aménagements urbains et spéculation foncière et immobilière à Ouagadougou de 1960 à nos jours, mémoire de fin de cycle, ENAM.

Office Malien de l'Habitat ; Communication Verbale au Conseil des Ministres ; Bamako ; 2004.

Office Malien de l'Habitat ; Communication Verbale au Conseil des Ministres ; Bamako ; 2005.

Paul- Louis Marty ; Contribution au livre vert sur les services de l'intérêt général ; Paris : l'Union Sociale pour l'Habitat, 2003 p20.

Philippe Bernard, Controverse sur le droit au logement à la conférence d'Istanbul ; Paris : novembre 2006.

Revue Tiers Monde, pp. 47-64.

Somé B., 1982. La restructuration des quartiers spontanés à Ouagadougou : l'expérience de Wagadogo -Nonsin, rapport de stage en Urbanisme.

Sory I., 2013. « Ouaga la belle ! » Gestion des déchets solides à Ouagadougou : enjeux politiques, jeux d'acteurs et inégalités environnementales, Thèse de doctorat en Géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Web graphie : www.Ohm mali.org.ml. Consulté le 27/03 :2020.

© 2020 Diallo, License BINSTITUTE Press.

Ceci est un article en accès libre sous la licence the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)