



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI (UAC)

FACULTE DES LETTRES, ARTS ET SCIENCES HUMAINES (FLASH)

ECOLE DOCTORALE PLURIDISCIPLINAIRE (EDP)

Espaces, Cultures et Développement

**LABORATOIRE D'ANALYSE ET DE RECHERCHE RELIGIONS,
ESPACES ET DEVELOPPEMENT (LARRED)**

Filière : SOCIOLOGIE-ANTHROPOLOGIE Option : SOCIOLOGIE DE DEVELOPPEMENT

Mémoire du Diplôme d'Etudes Approfondies



Réalisé par :

Aimé S. SEDAHOUE

Sous la codirection de :

Dr. Cyprien AHOLOU
Maître-Assistant/ CAMES

Sous la direction de :

Prof. Dr. Dodji AMOUZOUVI
Maitre de Conférences/ CAMES

Membres du Jury

Président : **Prof. Dr. HEDIBLE Sidonie**, Maitre de Conférences/ CAMES

Rapporteur : **Prof. Dr. AMOUZOUVI Dodji**, Maitre de Conférences/ CAMES

Membre : **Dr. AHOLOU Cyprien**, *Maître-Assistant/ CAMES*

Mention : Très bien

Note : 16/20

Soutenu le 30/12/2016

SOMMAIRE

<u>Titres</u>	<u>Pages</u>
Sommaire.....	2
Dédicace.....	3
Remerciements.....	4
Liste des acronymes et sigles.....	5
Résumé/Abstract	8
Introduction.....	9
Chapitre I : Cadre théorique.....	14
Chapitre II : Cadre pratique.....	36
Chapitre III : Les populations face à la question de la résidence urbaine et péri urbaine.....	47
Chapitre IV : Des déterminants de la trajectoire résidentielle aux effets sur la ville de Cotonou dans le grand Nokoué.....	55
Conclusion.....	76
Références bibliographiques	78
Annexes.....	86
Table des matières.....	91

DEDICACE

Je dédie ce mémoire à :

- Tous mes parents et amis pour leur soutien indéniabie ;
- Mon épouse et mes enfants.

REMERCIEMENTS

Je présente toute ma gratitude au Prof. Dr. Dodji AMOUZOUVI pour sa grande ouverture d'esprit en acceptant de diriger ce mémoire.

Elle va à l'endroit du Dr. Cyprien AHLOU, mon co-directeur de mémoire, pour ses contributions à ma formation et pour avoir accepté de m'offrir gratuitement disponibilité et savoir faire scientifique.

Mes remerciements vont également à l'endroit de mes professeurs de l'Ecole Doctorale Pluridisciplinaire de la FLASH ;

Je remercie sans exception, le corps enseignant du Département de la sociologie-Anthropologie, pour la qualité de leurs enseignements.

Collègues et collaborateurs du LARRED ; merci, pour les observations pertinentes.

Toutes mes gratitudes à son excellence le Président du jury et aux honorables membres du jury, pour l'honneur qui m'est fait, en acceptant de juger ce modeste travail.

Nos sincères remerciements à :

- Toutes les personnes rencontrées dont l'aide a été déterminante dans le cadre de la réalisation de ce travail
- Ir Jules C. ANAGONOU, Ingénieur en Génie Civil et Directeur de la Construction, de la Législation et de la réglementation
- Messieurs Fidèle F. GANDONOU, Benjamin A. AHOUSSOUSSI, Benoît N. MICHOUZOUNNOU, Ingrid ZOUNON, Antonin P. DOSSA, Marie Y. ZOUNNEGNON, Mahounoné A. Valerie et Christnonto D. Henrique SEDAHOUE, Souradjou ATANDA, Codjo J. Claude, BINANZON Herbert, OGBIN Romain, ZOUNNEGNON Emmanuel, Alexandre Cokoun.

LISTE DES ACRONYMES ET SIGLES

AFH :	Agence Foncière de l'Habitat
AUDAL :	Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise
AVD :	Association Villeurbanaise pour le droit au logement
CEFROP :	Centre de Formation et de Recherche en Matière de Population
CNUEH :	Conférence des Nations Unies sur les Etablissements Humains
CMT :	Collectif Mauvaise Troupe
CREAS:	Centre de Recherche et d'Etudes en Action Sociale
DALO :	Droit Au Logement Opposable
DEPONA H :	Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat
DEPONAT :	Déclaration de Politique Nationale d'aménagement du Territoire
DEPOU :	Déclaration de Politique Urbaine
DGHC :	Direction Générale de l'Habitat et de la Construction
FEJ :	Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse
HBM :	Habitation Bon Marché
HLM :	Habitation à Loyer Modéré
IGN:	Institut Géographique National
INSAE :	Institut national de Statistique et de l'Analyse Economique
MCVDD :	Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable
MEHU	Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme
MOLLE :	Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions
MUHA	Ministère de l'Urbanisme de l'Habitat et de l'Assainissement
MUHRFLEC :	Ministère de l'Urbanisme de l'Habitat, de Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière
OPAH :	Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
PLS:	Prêt Locatif Social
PUGEMU :	Projet d'Urgence de Gestion Environnementale en Milieu Urbain
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbain
USH :	Union Sociale pour l'Habitat

<u>Titres</u>	<i>LISTE DES TABLEAUX</i>	<u>Pages</u>
Tableau I : Répartition statistique des interlocuteurs		40
Tableau II : Récapitulatif des centres de documentation et bibliothèques parcourus		41
Tableau III : Chronogramme.....		44
Tableau IV : Répartition des interlocuteurs selon l'ancienneté.....		47
Tableau V : Répartition des interlocuteurs selon l'ancienneté et le sexe.....		48
Tableau VI : Répartition des interlocuteurs selon la raison et le statut migratoire.....		49
Tableau VII : Répartition des interlocuteurs selon l'ancienneté et le statut migratoire.....		50
Tableau VIII : Répartition des intermédiaires (agence immobilière informelle) selon le statut migratoire.....		51
Tableau IX : Répartition des variables suivant les approches rationnelle et action sociale.....		51
Tableau X : Répartition des variables suivant les approches rationnelle et action sociale selon les ménages.....		53

LISTE DES ENCADRES

<u>Titres</u>	<u>Pages</u>
Encadré N°1 : <i>Sources d'immigration urbaine en Afrique de l'ouest.....</i>	57
Encadré N°2 : <i>Les mobilités intra-urbaines en Ile-de-France : rôle des politiques publiques</i>	75

LISTE DES PHOTOS

<u>Titres</u>	<u>Pages</u>
Photo N°1 : <i>une maison portant des marquages du propriétaire, des ongs de collecte et l'adressage réalisé récemment par la municipalité de Cotonou.....</i>	68
Planche N°1 : <i>Photo N°2 et Photo N°3 maisons présentant le principe de maximisation de profit sur le loyer.....</i>	69

LISTE DES FIGURES

<u>Titres</u>	<u>Pages</u>
Figure, N°1 : <i>Situation géographique de Cotonou dans le Grand Nokoué</i>	37
Figure, N°2 : <i>Carte de la municipalité de Cotonou.....</i>	38
Figure, N°3 : <i>Schémas indicatif de la dynamique de l'habiter.....</i>	70

RESUME

Ce travail revient à analyser la trajectoire résidentielle dans le Grand Nokoué en utilisant la recrudescence de la crise du logement à Cotonou comme toile de fond. Sont mis en exergue les déterminants du choix résidentiel, les conséquences de la dynamique spatiale sur le concept de ville de Cotonou. Les données de base de ce travail sont recueillies dans la ville de Cotonou. Soixante quatre (64) ménages, dix sept (17) Agences immobilières ont pu être approchés. Les techniques utilisées sont : la revue documentaire, l'observation directe, l'entretien semi-directif et le questionnaire. Il ressort de cette enquête que les contraintes du marché de l'immobilier, les embouteillages et l'inondation renversent la tendance démographique. La maximisation du profit, la minimisation du coût, la concentration des institutions, la modernisation et la course au chez soi facilitent la dynamique spatiale dans le Grand Nokoué. Ainsi, L'arbitrage résidentiel explique des manières d'habiter.

Mots clés : logement, habiter, chez soi, Cotonou.

ABSTRACT

This research is about the analysis of the residential route in Grand Nokoué using the recurrence of the housing crisis in Cotonou as a backdrop. Presented in the study are the determiners of the choice of a house, the consequences of the spatial dynamic on the concept of town in Cotonou. The data for the study are collected in Cotonou. 64 households and 17 real estate agencies have been interviewed. The methods used for this are document reviews, direct observations, interviews, semi-directive interviews and questionnaires.

As a result of the research it is noted that the house constraints, traffic jams and flood reverse the demographic trend. The maximization of profit, the minimization of cost, the concentration of institution, the modernization and the rush for housing favor the spatial dynamic in Grand Nokoué. Thus, the housing arbitration explains the way of living.

Key words: real estate, live, house, Cotonou.

INTRODUCTION

L'humanité a connu dans les centres urbains des événements qui ont tout le temps caractérisé l'espace et le quotidien à travers le développement entraînant de ce fait des crises de l'habiter. Les questions relatives à l'emploi constituent le socle de la mise en route de ces manifestations. Avec l'urbanisation, la rareté et la précarité de l'emploi ont entraîné la hausse du coût de l'immobilier, élément fondamental dans la distinction apparue dans ce milieu, lorsque l'on suit de près la littérature. Avec le développement du commerce à l'origine et après le progrès technologique, la mobilité s'est prononcée sérieusement puis l'accès au logement et à la propriété s'est révélé important dans la vie des familles. Cette urbanisation qui, au départ sous l'égide du colon en Afrique n'a pas favorisé une anticipation dans les opérations de lotissement à l'échelle des pays, a conduit plutôt à des remembrements. Les villes et même celles créées par la suite ont évolué sous cette forme jusqu'à la manifestation des crises de résidence en milieu urbain et périurbain. Ainsi les communes périphériques se révèlent importantes pour les analyses des centres urbains. C'est dans ce contexte que l'espace du grand Nokoué (Bénin) comme champ d'analyse des phénomènes sociaux trouve un sens, mais ayant pour départ la ville de Cotonou.

A Cotonou, le choix résidentiel pour les classes modestes se trouve profondément menacé puisque le coût exorbitant et fantaisiste des logements fixé par les propriétaires contribue à la précarité dans laquelle vivent les populations de cette ville. Les fonctionnaires, après des années de services loyaux rendus à la nation, devenus retraités ne retournent plus chez eux et leurs familles non plus ; alors que la retraite suppose l'arrivée d'une autre ressource humaine. Ceci a augmenté significativement le coefficient de concurrence dans l'acquisition du foncier. Le

nombre sans cesse croissant des populations de cette ville pose le problème du logement du fait que la vitesse de l'urbanisation, qui est devenue un danger sanitaire pour certaines franges de la population, fabrique des exclus sociaux. Cette situation se répercute sur le prix du loyer qui s'est doublé entre 1990 et 2008, (MUHRFLEC, 2008) créant ainsi la difficulté pour les populations à revenu modeste de se loger. Ceci fait que tous ceux qui aimeraient avoir un logement à Cotonou, se tournent vers les villes environnantes d'où ils partent pour mener leurs activités économiques à Cotonou. L'un de ces faits marquants renvoie aux conducteurs de taxi-moto et aux travailleurs qui sont obligés de s'agglutiner en nombre important dans un logement ou à défaut de dormir à la belle étoile, ou encore de se retirer dans des zones impropres à l'habitation pour assurer leurs besoins intimes.

La croissance démographique de Cotonou déborde ainsi sur celle des villes voisines. Selon une étude réalisée sur l'état des lieux de l'habitat (MEHU, 2012), ce sont près de 9700 nouveaux logements qu'il s'avère indispensable de construire par an pour la ville de Cotonou y compris celles qui l'entourent.

La multiplicité des dispositifs pose aussi la question de leur cohérence tant au plan politique, administratif, juridique qu'institutionnel. Dans ce sens les relations entre les institutions ne sont pas toujours de nature à instaurer des conditions favorables pour les opérations immobilières puisque le mal persiste malgré les actions entreprises par les autorités publiques. L'un des faits remarquables renvoie à la non prise en compte de l'intercommunalité dans les opérations d'aménagement. Pour beaucoup, le sol n'a pas seulement une valeur d'usage. C'est non seulement un secteur privilégié de placement des épargnes ou d'avoirs monétaires non affectés mais aussi un actif important dans les stratégies d'investissement des entreprises et des groupes

financiers. Ainsi la théorie fonctionnelle est remise en cause en ce qu'elle conduit à des ségrégations dans l'espace urbain où la vie en famille devrait être possible pour les différentes catégories de la société. Autrement dit, cette théorie qui entend repenser le territoire urbain (Le Corbusier cité par Marchal Hervé et Stébé Jean-Marc, 2011) est interrogée puisque toutes les actions sont calculées même dans les moindres interstices. Ces auteurs ont montré en France que dans un contexte où le nombre de logements sociaux stagne, il n'y a rien d'étonnant à ce qu'une partie du parc locatif privé remplisse une fonction sociale. Cette expérience semble atteindre sa phase la plus éloignée à Cotonou compte tenu de la fonction actuelle du foncier urbain. Pour Pattaroni, Luca, (2009), « *c'est l'ensemble des métiers de la ville qui demandent à être repensés de manière à pouvoir dialoguer entre eux sur de nouvelles bases et intégrer les transformations de nos modes de vie et nos sensibilités politiques* ». Si en Europe, la politique d'investissement financier fut à l'origine de la transformation des villes, il reste tout de même poser la question de l'appropriation de l'espace par son habitant et celle du vivre ensemble.

Pour faire face à cet état de chose, l'Etat béninois a créé en 2008, une Agence Foncière de l'Habitat en vue de permettre aux salariés des administrations publiques ou privées d'avoir un cadre de vie décent avec des logements à prix modérés et accessibles au plus grand nombre. Cette structure a donc connu la mise en œuvre d'un programme de construction de dix mille (10000) logements sociaux qui est perçu par les populations comme un ouf de soulagement. Dans la pratique, cette mesure n'a pas été respectée. La cible visée n'a pas toujours profité de ces logements. C'est plutôt les riches qui se sont accaparés ces logements. Mieux les politiques publiques contribuent à aggraver les mobilités intra-urbaines (Bringé, Arnaud et Bonvalet, Cathérine, 2014)

Ce travail utilise le prisme de l'analyse sociologique de la crise du logement à Cotonou en vue d'en comprendre globalement la trajectoire résidentielle des populations et ses effets sur la capitale économique en lien avec les communes périphériques.

Le présent travail est structuré en deux parties. La première présente l'approche théorique et pratique utilisées, et la seconde s'attarde sur la présentation des résultats suivis de leur analyse.

*Première partie : Approches théorique et méthodologique
de la recherche*

CHAPITRE I

CADRE THEORIQUE

Ce chapitre présente la problématique, la justification du choix du sujet, la délimitation thématique, la clarification conceptuelle et quelques axes actuels de la discussion.

1.1-Problématique

1.1.1-Problème central

Dans sa tentative de définition de la ville, Robert Ezra, Park cité par (Marchal, Hervé et Stébé, Jean-Marc, 2011) écrivait : « La métropole est en quelque sorte, un gigantesque mécanisme de tri et de filtrage qui (.....) sélectionne infailliblement dans l'ensemble de la population les individus les mieux à même de vivre dans un secteur particulier et un milieu particulier ». En quoi consiste ce mécanisme qui, selon l'auteur, opère « selon des voies que l'on ne saisit pas complètement » ?

Si l'on considère les choses à l'échelle individuelle, un premier niveau de réponse est à chercher du côté des processus qui régissent la distribution des habitants dans les logements et qui les constituent par là même en « ménage » (Grafmeyer, Joseph, Authier, Jean-Yves) cité par Aholou, Cyprien, (2013). Le logement est un bien économique. Sa production implique un coût qui trouve sa contrepartie dans les avantages attachés à sa détention ou à son occupation. Susceptible d'appropriation et de cession, il peut faire l'objet de transaction entre offreur et demandeur. Le mécanisme du tri urbain ne serait-il, en définitive, qu'une variante particulière des régulations que les échanges instaurent entre des agents placés en situation de concurrence pour l'usage de biens socialement valorisés ? Cette interrogation de Grafmeyer, Joseph et de Authier, Jean-Yves, (2008) trouve davantage son importance

dans une période de tension sur le marché du logement, une « étrange marchandise » selon Topalov, Christian, (1992). En effet, en raison de la pression démographique, de la cherté des terrains et diverses données structurelles liées à l'industrie du bâtiment, on observe un décalage plus ou moins fort entre les besoins de logement en milieu urbain et la part de la demande qui peut être satisfaite par le seul jeu du marché. Du coup, le processus de résidence devient un enjeu conditionnant le mode de vie des populations.

Comment les pouvoirs publics interviennent pour corriger ce déséquilibre ? La ville de Cotonou, à l'instar d'autres villes de la sous-région, connaît depuis les années 2000 une spéculation foncière et immobilière (Tanmakpi, Snov Jaures, 2011). Le boom démographique que connaissent Cotonou et sa région justifie, en partie ce phénomène. En effet, avec une superficie de 79 km², la ville compte en 2013, 8593 habitants au kilomètre carré contre 8419 en 2002 et 6795 en 1992 (INSAE, RGPH -4). Le rythme annuel de croissance de la ville pour la période 2002-2013 reste l'un des plus faibles ; soit 0,18% contre respectivement 1,48% et 4,81% pour les villes de Porto-Novo et de Parakou. Cette faiblesse qui contraste avec le rythme de la vie économique dans cette ville serait due à son caractère économique qui reçoit de plus en plus des agents économiques résidant dans les communes d'ortois que sont Abomey-Calavi et Sèmè-Podji. Le développement de ce caractère conduit à la dislocation de nombreuses familles et au départ des premiers occupants modestes au profit de l'installation de personnes riches ; il se pointe là, à l'horizon une lente ségrégation sociale selon (Chenevez, Isabelle, 2004 ; Epstein, Renaud, 2003 et Kirszbaum, Thomas, 2003). « *La ville de Cotonou est aujourd'hui débordée par une croissance démographique et spatiale à laquelle elle n'a pas été préparée* » (MEHU/DGHC, 2012).

Les terres disponibles étant systématiquement accaparées à prix d'or et occupées par des couches sociales plus aisées (Rerat et al. cité par Pattaroni, Luca, et al., 2009), et faisant des périphéries des zones sensibles, les besoins en logements ont donc connu une explosion autant qu'une envolée des prix (Polga, Bruno, 2004) créant ainsi la difficulté pour les populations à revenus modestes de se loger (PINEL, Violaine, 2004) à Cotonou. Cela a pour conséquences nombres de "sans domicile fixe" (Paquot, Thierry, 2003), prenant d'assaut les places publiques pour y passer la nuit, de même que ceux qui, dans la quête du bien-être quotidien, s'emparent des bordures des maisons. Ainsi le manque de parc locatif social est devenu une source d'insécurité, (Oscar, Newman cité par Marchal, Hervé. et Stébé, Jean-Marc., 2011). Le logement inadapté et la pénurie d'espace aménageable, du fait de la marchandisation au grand mépris des règles de l'urbanisme et du permis de construire (eux aussi souffrants du cadre institutionnel), contribuent à renforcer les difficultés de résidence. En effet, les politiques des logements devraient prendre en compte les multiples facettes sociales, politiques, économiques, identitaires et consubstantielles à l'objet « logement » (Marchal, Hervé et Stébé, Jean-Marc, 2011) et plus largement l'habitat. La décentralisation est devenue une « arène politique » où les acteurs politiques s'affrontent pour des intérêts partisans. L'une des conséquences reste la multiplicité des politiques publiques pour les mêmes citoyens. Ainsi le changement des rapports entre les collectivités territoriales et les administrations publiques (TerritorialeN974/MISPCL/DC/SG/DI/SCC, 2007) n'a pas pour autant permis d'ordonner le sous-secteur du logement. En effet, divers gouvernements et pouvoirs publics voire organismes et sociétés ont développé des politiques et des stratégies avec pour résultats l'échec ou l'insuffisance. En 2013, une loi portant code foncier et

domanial a été votée par le parlement béninois, nombre de dispositions se retrouvent en conflits avec certaines pratiques des élus locaux car les excluant de la chaîne domaniale pour laisser place aux notaires avec une période de transition dont la date buttoir est prévue pour le mois d'août 2018. Selon (MUHRFLEC, 2008), toutes les initiatives ont échoué en raison de :

L'insuffisance de terrains disponibles pour la construction des logements ; la faiblesse du revenu des fonctionnaires de l'administration publique ; les courts délais de remboursement de crédits octroyés aux acquéreurs ; le manque de sérieux et de professionnalisme de certains promoteurs qui ont tôt fait de confondre l'opération de promotion immobilière à une opportunité de spéculation foncière de terrains ; l'absence de marché organisé de capitaux pour la mobilisation de ressources longues (MUHRFLEC, 2008).

Néanmoins le domaine de l'habitat n'a pas échappé à la volonté politique des autorités. En témoigne la création en 2008 d'une Agence Foncière de l'Habitat pour la mise en œuvre du programme de 10000 logements sociaux. Mais force est de constater une fois encore un échec.

Selon la logique soutenue par ce mémoire, il se pose un questionnement ainsi qu'il suit :

Comment la recrudescence de la crise du logement à Cotonou détermine la trajectoire résidentielle ?

En vue de répondre à ces questionnements, nous allons explorer quelques pistes de recherche formulées sous forme d'hypothèses.

1.1.2- Hypothèses

Les hypothèses se déclinent ainsi qu'il suit :

- Les stratégies résidentielles à Cotonou s'expliquent par des raisons économiques

- Les dynamiques spatiales encourues dans le Grand-Nokoué dépendent de la trajectoire résidentielle.

1.1.3- Objectif général

Il s'agit d'appréhender les mobiles qui déterminent la trajectoire résidentielle à Cotonou.

Objectifs spécifiques

A travers ce travail nous voudrions :

- Identifier les logiques du choix résidentiel à Cotonou,
- Décrire les effets de la trajectoire résidentielle sur le concept de ville de Cotonou.

1.2-Justification du choix du sujet

Il s'agit de la présentation des raisons subjectives et des raisons objectives.

Raisons subjectives :

J'ai choisi l'option d'explorer la crise du logement en milieu urbain en raison de la récurrence des contraintes psychologiques et sociales que ce secteur impose à l'individu malgré les actions entreprises par les différentes politiques. L'esprit qui guide ce travail relève du vécu personnel et du celui de l'entourage qui s'est vu obliger de rechercher des emplois dont les revenus sont susceptibles d'atteindre au moins la taille inférieure du loyer (17.000FCFA/mois) à Cotonou et ses environs d'une part, et la prédominance de la migration internationale dans l'occupation de la ville et des quartiers péri urbains de Cotonou d'autre part. Toutes ces situations relèvent une crise sociale et suscitent une attention particulière de la communauté scientifique quant à sa contribution au développement. C'est bien dans cette logique que j'ai eu l'ambition de participer à l'analyse de la question sociale aux côtés de cette

communauté en vue de cerner les différents aspects en temps réel des mobiles sous-jacents qui concourent à la dynamique résidentielle à travers la crise du logement en milieu urbain. En d'autres termes, je voudrais par cette recherche comprendre les effets de la crise du logement à Cotonou sur la trajectoire résidentielle de manière objective.

Raisons objectives :

Dans le combat contemporain pour un cadre social convivial et bien assaini, les sociétés modernes de façon générale et les collectivités locales en particulier se battent pour un aménagement du territoire. Les difficultés de logement auxquelles sont confrontées les populations de Cotonou sont dues, dans l'ensemble, à l'insuffisance des habitations et parfois à leur coût élevé et à leur nature inconfortable. Malgré les différentes politiques de l'Etat qui, en association avec les opérateurs privés, a mis en chantier une politique nationale de l'habitat et a créé une banque à cet effet le problème de logement demeure un domaine vierge, au vu des difficultés que rencontrent les populations de la plus grande ville du Bénin. Selon une étude publiée par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme, le logement urbain au Bénin et notamment à Cotonou est en état de sous-équipement et de délabrement. L'extension du périmètre urbain s'y effectue de manière anarchique et non contrôlée.

Dans cette ville, l'habitat est dominé par les maisons à un seul niveau entouré d'un mur de clôture. Au milieu de celle-ci, on constate quelques zones marquées par des types d'habitat caractéristiques de couches sociales plus affirmées et constitués des zones d'habitat planifié des années 1960.

Outre cette catégorisation, on observe le long des nouvelles avenues et voies structurantes, l'érection de grands immeubles à plusieurs niveaux.

Selon (MEHU/DGHC, 2012), on peut retenir que les domaines de l'urbanisme et de l'habitat connaissent des menaces portées par l'insécurité foncière endémique. La lourdeur administrative dans la gestion du domaine et du foncier, la forte immixtion du politique dans la gestion technique du foncier, de l'urbanisme et de l'habitat, les embouteillages, l'insalubrité et des inondations récurrentes constituent autant de freins pour une politique du vivre en ville.

1.3 Délimitation Thématique

Le logement constitue un enjeu économique et social important pour les entreprises et pour les ménages. C'est un produit spécifique différent des autres biens mis sur le marché par l'importance des investissements, la sensibilité du secteur à la conjoncture économique qui en détermine le rythme de production et les conditions d'accès pour le plus grand nombre. L'enjeu essentiel du logement, se situe en milieu urbain, qui pose aujourd'hui des difficultés au niveau de l'accès particulièrement pour les ménages à faibles revenus. La question du logement est prioritairement une question urbaine, car le logement en milieu rural est lié à l'unité d'exploitation agricole et se pose davantage en termes d'accès aux infrastructures et aux services de base (eau, électricité, pistes, routes, enseignement et santé) qu'en termes de construction de logements. Les rares tentatives d'interventions publiques dans le secteur du logement en milieu rural ont d'ailleurs très vite montré leurs limites et leurs inefficacités. Dans tous les cas, les exigences de développement du milieu rural ne portent pas prioritairement, aujourd'hui, sur la construction de logements, ce qui ne doit pas signifier l'absence d'interventions publiques en milieu rural. En milieu urbain, le logement social occupe une place de choix dans la réflexion et dans l'action. C'est une composante difficile à dissocier de l'ensemble de la production du logement et qui

reste articulée aux autres segments dont chacun présente des caractéristiques propres mais l'ensemble est régi globalement par les règles du marché qui déterminent les conditions de production et d'accès.

Pour saisir les contours de l'influence de la crise du logement en milieu urbain et péri-urbain en l'occurrence à Cotonou et ses environs, il apparaît opportun d'investir la socio-anthropologie des villes africaines. Le travail épousera la démarche de « *la théorie de la croissance de la ville qui fonde son analyse sur les mécanismes d'expansion de la ville* » (Aholou, Cyprien, 2012) en vue de mettre en exergue les catégories sociales de la ville de Cotonou en fonction de leurs rôles. Dans ce contexte, Cotonou est appréhendé comme un système au sein duquel les dynamiques de la ville constituent un enjeu incontournable où les acteurs adoptent des positions stratégiques et contrastées qui tendent au constructivisme. La théorie fonctionnelle de la ville est aussi investie puisque « *les fonctions que la ville est censée remplir* » (Le Corbusier cité par François-Frederic, 2008 et Mbaindoloum, 2012) font qu'elle embrasse des composantes très diverses pour engendrer une dynamique. Celle-ci permet de comprendre et de mieux saisir les influences de la trajectoire résidentielle dans les mécanismes d'expansion de la Ville.

1.4-Clarification conceptuelle

Elle concerne les notions de logement, habitat et chez soi.

Logement : le Dictionnaire encyclopédie le définit comme action de loger, le fait de se loger ; lieu où l'on habite ; cavité où vient se loger quelque chose. Ainsi le terme de « logement social » y est pris dans une acception large : il s'agit du logement destiné aux ménages à bas revenus voire sans revenus, qui inclut des fractions importantes du parc privé. De même, il ne se limite pas au logement locatif,

puisque l'accèsion à la propriété peut concerner des ménages modestes, voire très modestes (Chenevez, Isabelle, et Pinel Violaine)

La notion de logement décent a été définie en 2000 par la loi SRU (loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain). Il s'agit d'une habitation « ne pouvant pas porter atteinte à la sécurité des habitants ou à la santé des occupants et dotée des éléments la rendant conforme à l'usage d'habitation ». Cette définition permet de retenir trois caractéristiques essentielles du logement décent auxquelles les politiques publiques de construction doivent se référer. D'une part, les équipements basiques de la vie quotidienne que sont : le chauffage, l'eau et l'électricité ne doivent pas exposer les occupants à un danger quelconque. D'autre part, l'espace habitable doit être conforme et adapté à la vie familiale de l'habitant. Enfin, pour être décent, le logement doit s'insérer dans un environnement harmonieux adapté répondant aux dispositions légales et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la santé publique et à la prévention des risques naturels (Le Bouillonnet, Jean-Yves, 2010). De ce fait en quoi il se différencie de l'habitat ?

L'habitat : Selon l'encyclopédie Universalis (1989), « l'habitat n'est pas qu'un toit - abri, foyer ou logis ; mais il est un ensemble socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers ». « L'habitat fait aussi référence à la conscience de l'habitant de sa propre intériorité, à ses secrets, à sa vie familiale et domestique, à ses arrangements privés ; en somme à son intimité » (Serfaty-Garzon, Perla et Paquot Thierry, 2005). Il résulte plutôt pour Lefebvre de l'adoption d'une pensée rationnelle et formelle par les bâtisseurs, les promoteurs et les décideurs de la ville. Dans leur esprit, l'espace doit s'adapter à des « besoins » définis selon des grilles normalisées,

traduits en chiffres et formulés sous forme d'injonctions : « il faut » construire tant de logements, « il est nécessaire » d'aménager tant de mètres carrés d'espaces de loisirs, « il est impératif » d'avoir tant d'équipements culturels, de bureaux de postes, etc... Pour Vassart, Sabine, (2006), c'est ce qui caractérise l'humain, alors que l'animal s'abrite. L'habitat implique que les espaces où la vie se déroule soient des lieux au vrai sens du mot, des lieux de mémoire, d'ancrage symbolique et dotés d'un caractère qui les distingue. Vu de la sorte, l'habitat devient alors un « art du lieu » (Fisher, 1997). La question qui se pose est de savoir si ces manifestations ne renvoient pas à un phénomène qui se sert de l'espace conçu et qui va à la conquête d'un espace vécu.

Le chez soi : il ressort une forte corrélation avec l'habitat et le renforce en ce qui concerne surtout la représentation qui en est faite. (Serfaty-Garzon, Perla, 2003) montre cette acception à partir des travaux sociologiques consacrés aux habitants de Pessac.

En effet ces habitants réagissent en se livrant à des modifications de pavillons, qu'ils altèrent en fonction de leur conception des pratiques acceptables du chez soi.

Le chez soi est ainsi plus que le « home ». Il est l'espace de la constitution d'une identité et de la dynamique d'évolution de cette dernière.

Pour (Serfaty-Garzon, Perla, 2003) le chez soi abrite l'intimité de l'habitant avec ses forces et ses faiblesses, avec la tentation de l'ancrage dans la maison, de l'arrêt, de la stabilité et des sécurités du repli. Il abrite en même temps la conscience du potentiel d'aliénation que portent cette stabilité et ce repli.

Ce pendant (Paquot, Thierry, 2005) ne ni pas l'évidence lorsqu'il montre avec les sociétés inégalitaires la portée du chez soi ; il dit :

« Notons que ces sociétés inégalitaires, pour la plupart d'entre elles, associaient dans leur langue au mot "maison", le sens de "maisonnée", c'est-à-dire d'un collectif, comprenant des humains ("libres" et "esclaves", hommes et femmes), des animaux domestiques, des champs et des forêts, des outils et des croyances... Le "chez-soi" dans ce cas-là, n'est pas l'intimité du sujet, le "pour soi à soi", la sphère privée, mais l'appartenance à un "soi" plus vaste qui lui procure les conditions de vie ».

Au regard de tout ce qui précède on constate que l'habitat et le logement s'entremêlent car il est difficile d'évoquer l'un sans faire intervenir l'autre.

Il en résulte au terme de ces points de vue qu'au sens de ce travail, Le logement est une passerelle vers l'inclusion, car il est un lieu d'ancrage et de stabilité, d'intimité, de sécurité et de construction de l'identité, ainsi qu'un espace permettant les interactions sociales. Il est également une condition d'accès aux autres droits sociaux (droit au travail ou au revenu, droit à la santé, etc.), voire à la citoyenneté, et le point de départ pour s'engager dans de nouveaux projets (étude, emploi, etc.). Ces aspects nous amènent à penser qu'au-delà de la simple gestion de dossiers d'accès aux droits, c'est aussi bien d'autres dimensions que l'on retrouve. Elles ont trait notamment au souvenir d'anciens plaisirs ou échecs, à la réactivation de souffrances enfouies, niées ou encore à l'émergence d'impossibilités à être soi (Vassart, Sabine, 2006). Cependant le logement ne se confond pas au chez soi surtout dans le contexte béninois car l'habitant du logement (locatif ou social ou planifié) garde à l'esprit de pouvoir se sentir chez lui. Dans ce cas, que signifie le chez soi pour les cotoinois et quelle influence exerce-t-il sur cette ville ?

1.5-Quelques axes actuels de la discussion

L'analyse de la question sociale héritée des sciences n'a pas mis en marge le secteur du logement urbain surtout en ce qui concerne la récurrence des crises. Bon nombres d'auteurs ont abordé la crise du logement dans ses diverses dimensions

complexes. Les différents travaux de ces auteurs constituent des ouvrages généraux et spécifiques à la lumière desquels on peut aborder des aspects de la question.

(Vanier, Martin, 2012) fait remarquer que le milieu périurbain est un entre-deux, un « espace entre » où s'exprime une construction sociale (interterritoriale), c'est-à-dire le lieu qui abrite les acteurs de la ville et du village qu'il faille considérer non comme une simple expression contemporaine de la croissance urbaine. Il comporte des enjeux pour le futur des mobilités, la culture de la nature, construction du politique etc.

(Debroux, Josette, 2015), en abordant les contraintes du point de vue matériel de la mobilité en zone périurbain, dégage deux logiques ou représentations. Pour l'auteur, la mobilité résidentielle engendre une distinction dans la société. Selon lui, la mobilité résidentielle pour ceux qui ont connu une ascension sociale (réussite) alors qu'elle est pour ceux n'ayant pas réussi leurs aspirations professionnelles, un éternel recommencement ou aventure. Les contraintes changent donc le mode de vie et par conséquent d'habiter. Dans le même ordre d'idée, (Adly, Hossam Hossam et Thomas, Marie-Paule, 2013) montre que les habitants dans l'espace frontalier entre la France et le suisse s'identifient aux territoires les pratiques et se les représentent selon des logiques sociales au cœur desquelles la question de la frontière tient un rôle non négligeable. Donc le mode de vie de chaque ménage dépend de la qualité du mode de vie suivant les dimensions sociale, fonctionnelle et habiter d'un lieu donné ; à l'instar de (Thomas, Marie-Paule, 2013, Pattaroni, Luca, 2011) pour qui trois logiques principales expliquent le mode de vie et articulent les choix résidentiels. Il y a :

- 1- un engagement sensible lié à l'expérience corporelle de l'environnement construit ;
- 2- un engagement social régulé par les conventions sociales ;

3- un engagement fonctionnel guidé par un rapport rationnel et normé à l'environnement construit.

Ainsi le choix résidentiel est : « le résultat d'un arbitrage - découlant du mode de vie et des ressources économiques et sociales individuelles - entre différents critères fonctionnels, sociaux et sensibles, offerts ou non par le contexte territorial structurel et sociohistorique »

Selon (Rérat, Patrick ; Gurtner, Maureen; Baehler, Daniel, 2014), le ménage comme unité d'analyse revêt une importance dans la mesure où il en découle, pour la production de la connaissance, la prise en compte des compromis et motivations entre couple, qui militent dans la construction résidentielle d'une part et les arbitrages et logiques d'autre part. Autrement dit, le processus de résidence fait appelle à :

- Un arbitrage et renonciation au sein du couple ;
- Un contexte spatial, les lieux de travail, la proximité de la famille et de l'entourage des partenaires ou encore leur degré d'attachement à un territoire ;

(Bringé, Arnaud et Bonvalet, Cathérine, 2014), dans leur tentative de typologie de trajectoire géographique en trouvent trois type susceptible d'expliquer le phénomène. Pour eux la période de 30 à 45 ans constitue l'âge auquel les individus décident de la localisation et de la constitution de la famille tout ceci en fonction des contraintes économiques et familiales. Ainsi, sous le coup des contraintes celui qui quitte un milieu aisé pour un espace moins aisé connaît une trajectoire descendante. L'ascendante serait l'inverse et la stable se retrouve du côté de aisé pour aisé. Somme toute, on retient à la suite de ces auteurs que l'accession à la propriété individuelle, le développement des transports entraînent des transformations des structures sociales

des communes et limitent les relocalisations sous l'influence des contraintes, les aspirations dans la zone de l'Ile-de-France.

(Hamadi, Abdel Kader., 2004) montre à travers une étude de la mobilité résidentielle des harkis(rapatriés d'Algérie à Roubaix) et leurs familles que le marché du logement participe fortement à l'organisation de l'espace résidentiel des populations conduisant à une ségrégation prononcée et une rénovation en même temps qu'il provoque l'augmentation et l'élévation des contraintes telles que la fiscalité, le prix de l'immobilier, le départ des populations les plus faibles économiquement vers les périphéries et d'autres communes.

(Collectif Mauvaise Troupe, 2014), dans une posture de défense de leur territoire, a présenté une résistance à la décision de l'autorité administrative qui pour abriter un projet de construction a voulu porter atteinte à l'habiter des agriculteurs dans leur milieu. C'est du moins ce qu'on retient de cet article dans lequel l'auteur affirme :

« Nous habitons ici, et ce n'est pas peu dire. Habiter n'est pas loger. Un logement n'est finalement qu'une case, dans laquelle on « loge » de gré ou de force les gens après leur journée de travail et en attendant la suivante. C'est une cage dont les murs nous sont étrangers. Habiter, c'est autre chose. C'est un entrelacement de liens. C'est appartenir aux lieux autant qu'ils nous appartiennent. C'est ne pas être indifférent aux choses qui nous entourent, c'est être attaché-e-s : aux gens, aux ambiances, aux champs, aux haies, aux bois, aux maisons, à telle plante qui repousse au même endroit, à telle bête qu'on prend l'habitude de voir là. C'est être en prise, en puissance sur nos espaces. C'est l'opposé de leurs rêves cauchemardesques de métropole où l'on ne ferait que passer. Habiter ici, c'est ne plus pouvoir imaginer comment tout ça pourrait disparaître : parce que ça, c'est ce qui fait nos vies. »

Ainsi donc le rapport à l'espace constitue un enjeu fondamental dans la manifestation de l'habiter et fonde du coup l'existence humaine. Lahure, Matthieu, (2009) y souligne pour sa part, la participation au monde commun, la reconnaissance par autrui des actes des paroles et pensées : action

(Dugué, Emmanuel et Glémarec, Ronan, 2005), à la lecture de son compte rendu de la conférence de Jean François Thémines, on note une forte implication de la relation à l'espace, les pratiques, le symbolique la mémoire etc...qui caractérisent l'habiter (des manières d'habiter). On y retient aussi que la position sociale, la citoyenneté sont importants dans la mobilité résidentielle des individus.

(Averlant, Philippe et Sabatier, Richard, 2008), ces auteurs ont mis en exergue les résistances qui sont nées en France suite à la promulgation de lois, d'un projet d'aménagement, qui n'a pu être appliquée durant huit ans du fait que des modalités contraignent des mœurs à l'échelle locale. Pour eux les projets d'aménagement ne tiennent pas compte de l'habiter des habitants. Le remembrement conduit à la ventilation d'un corps, la dispersion des membres d'une société constituée en un corps. L'histoire de la rénovation des grands ensembles renvoyait à l'amélioration des relations sociales, mais cette rénovation conduit plutôt à une nouvelle fracture entre ceux qui bénéficient de la requalification sociale de l'habitat et ceux qui n'en bénéficient pas du fait des contraintes économiques.

Dans le Dossier : Le droit à la ville, *Habitat/habiter – sur le style de Lefebvre*, il ressort fondamentalement l'urbain et l'habiter selon Lefebvre Henri. L'urbain par contraste à la ville capitaliste y est caractérisé par :

« La qualité de la ville, la proximité, les rencontres, la densité des œuvres, l'énergie de la créativité, de la fête » et le dynamique que constitue l'habiter car :

« Habiter, par contraste, c'est l'absolu, c'est ce qui échappe au découpage en fonctions, c'est ce qui ne pourra pas s'intellectualiser complètement, ce qui débordera toujours. Comme pour la ville, car « habiter » n'est jamais terminé, car c'est dans la différence des habitats que s'invente la vie, et donc parce que c'est un objet virtuel. Mais aussi parce qu'habiter, cela se fait en acte, et pas en pensée. La pensée de l'habiter ne peut résoudre la totalité de l'action, la densité du quotidien (bien qu'on puisse sans cesse en apprendre, et inventer) ».

Signalons aussi que le mécanisme de distinction à l'œuvre au niveau du pavillonnaire et les grands ensembles y est noté. Dans le même sens tous les auteurs s'accordent au niveau du débat de l'habiter sur le fait qu'il y a des manières d'habiter qui ne se résument ni à un logement ni à l'habitat ni au chez soi, mais demandent à découvrir dans le temps et dans l'espace, dans le privé et dans le public, dans l'individuel puis dans le collectif. C'est dans ce compartiment qu'on peut ranger la position de Morel-Brochet, Annabelle, (2008), soulignant la dimension existentielle ; Vassart, Sabine, (2006) pour la représentation que l'habitant s'en fait ; (Leroux, Nadège, 2008), qui y ajoute l'acte de voisiner comme un témoin et un moyen de constituer le lien social ; ce qui rejoint l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, (2012), qui postule que l'habiter est une composante fondamentale du rapport de l'individu au monde social. Anne-Marie, Martinez, (2011), parle de l'ambiance de maison.

(Epstein, Renaud et Kirszbaum, Thomas, 2003) ont mis en exergue l'implication et la place des sciences sociales dans les mécanismes de gestion des problèmes sociaux liés à la ville et à l'urbanisation. Selon ces auteurs la sociologie urbaine constitue un moyen d'éclairage et d'analyse de la question de l'habitat soit pour la description des ressorts et des effets sur la socialisation des individus (sociologie et anthropologie urbaine de « l'école de Chicago ») soit pour envisager la ville comme la projection « au sol » des inégalités induites par les rapports de production (sociologie urbaine marxiste).

Si penser la ville et l'habitat réclame une réflexion sur la ville que nous voulons vivre (François-Frédéric, 2008), il s'agit alors d'interroger le mécanisme de socialisation des citoyens dans leur environnement social et culturel. Il est aussi

question d'interroger les acteurs de la ville sur leur rôle en vue d'en comprendre les niveaux de responsabilité. Lorsque l'analyse porte sur la crise du cadre de vie en ville, c'est sans doute pour contribuer à éclairer les recompositions sociales des catégories et les enjeux du développement. Cela revient à voir au-delà des considérations économiques.

(Tissot, Syvies et Poupeau, Franckf, 2005) observent que la plupart des analystes de la pauvreté ont une forte propension à focaliser leurs travaux dans un registre spatial et que les politiques de logement et les politiques urbaines sont construites sans considérer les liens avec la pauvreté. Selon eux, pour comprendre le rôle qu'ont joué les politiques de logement et les politiques urbaines dans la redéfinition de l'Etat social, les théories du « contrôle social » et du « quadrillage du territoire » ont toutes autant perdu leur pertinence. La démarche empirique constitue un moyen de rendre compte des recompositions récentes des phénomènes sociaux ou de la réalité sociale. Faire alors une sociologie du logement et plus largement de l'habitat revient à mettre la pauvreté sur l'étalage d'analyse.

(Paugam, Serge, 2005) a montré le degré d'implication de l'habitat dans les processus d'émergence de la pauvreté et de la rupture des liens sociaux. Les dispositifs mis en place par les pouvoirs publics reflètent une situation d'extrême pauvreté puisque l'accompagnement conduit à une nouvelle crise.

(Madoré, François, 2004) part du postulat selon lequel « un lien fort associe l'inégale répartition des catégories sociales et celles des caractéristiques du parc de logement » pour « appréhender d'une part les configurations socio-spatiales de l'espace urbain au regard des indices habitat et population ; et d'autre part identifier les mécanismes à l'œuvre dans la mise en place, la permanence, ou, au contraire,

l'effacement de ces configurations ». Il montre la façon dont les acteurs sociaux parviennent à modéliser l'espace urbain et les configurations socio-spatiales qui en résultent. Ainsi les indices habitat et population constituent des éléments d'une analyse pertinente dans les crises sociales. Par ailleurs, la production des données démographiques dans les pays témoigne de la position de l'auteur. Il fait la lumière sur les sources de ségrégation et postule que la compilation d'un ensemble de dispositifs ne saurait éradiquer définitivement la crise du logement.

(Marchal, Hervé et Stébé, Jean-Marc, 2011) montrent que le logement occupe une place prépondérante dans l'économie et dans les politiques définies selon les pays et selon les époques. Selon (Segaud, Marion cité par Marchal, Hervé et Stébé Jean-Marc, 2011), le logement fait l'objet de représentations sociales et culturelles qui influencent les perceptions en matière d'habitat. Selon (Topalov, Christian cité par Marchal, Hervé et Stébé, Jean-Marc, 2011), il n'est pas un bien comme tout autre. Le défi des politiques doit donc pouvoir prendre en compte les différentes facettes consubstantielles au logement à l'orée du XXI^e siècle. Faisant un état des lieux de la situation du logement en France, ils ont fait remarquer les variations de croissance des propriétés sur le territoire français entre 1985 et 2008 puis entre 1999 et 2009 à l'aide de données statistiques. Ils démontrent le mécanisme par lequel la volonté de propriété provoque l'abandon de l'emploi du centre ville. Selon eux, lorsque le social de droit présente des faiblesses, le privé de fait remplit une fonction sociale. Après avoir éclairé sur la naissance de la mixité sociale comme politique de gestion du social par les pouvoirs publics, ils montrent le conflit en œuvre entre les différents pouvoirs quant à l'application des différents dispositifs. S'appuyant sur la position de certains chercheurs notamment (Merlin, Pierre, 1999 ; 2010) et (Baudin, Gérard et Genestier,

Phillipe, 2006), ils montrent que l'application de loi Borloo n'a pas atteint ses objectifs et a contribué à la stigmatisation des quartiers concernés. Ils montrent que l'aménagement contribue à lutter contre l'incivisme (Grafmeyer, Joseph, 2004, et les thèses de l'Architecture moderne). Selon ces auteurs « si le mal-logement n'a pas été éradiqué, c'est parce qu'il existe, (Driant, Jean-Claude, 2009), un important décalage entre l'offre et la demande qui a pour conséquences d'accentuer les difficultés des ménages à se loger ou à adapter les conditions de leur habitat à l'évolution de leurs besoins ». On retient de l'ouvrage que les différents dispositifs mis en place en vue de la gestion de l'habitat urbain, même s'ils sont nécessaires, ne peuvent à eux seuls suffire pour résoudre les problèmes sociaux des quartiers en situation de crise.

(Belmessous, Hacène, 2009) a montré l'implication des pouvoirs publics dans la genèse des ségrégations au sein d'une société à travers l'urbanisation. Pour lui les formes de catégorisations sociales procèdent du capitalisme pour conduire à la crise du vivre ensemble. Dans son ouvrage intitulé "*Mixité Sociale une Imposture*", il fait remarquer que l'espace français est structuré en fonction d'une catégorie a priori raciste. Selon lui, il faut réinjecter du droit commun puisque c'est le droit commun qui fait la communauté et pas l'inverse.

Selon (Levy-Vroelant, Claire, 2010), la crise du logement est le résultat des promesses électoralistes. L'intérêt porté au logement individuel a conduit à créer l'anti social. Autrement dit, la primauté de la propriété individuelle a eu pour conséquence la stigmatisation et la marginalisation du logement social. L'auteur démontre que la politique du logement privé (sécurité individuelle) met en danger l'avenir de la sécurité collective. Selon lui, la refondation du social et l'intérêt commun doivent être de mise par l'Etat en vue d'une ré-politisation de la question du logement.

(Fijalkow, Yankel, 2012) montre comment en France, la question du logement est au cœur de l'effondrement de la société. Pour lui, le droit au logement doit constituer un facteur déterminant d'analyse de la société et sans lequel aucune mesure ne peut être efficace. Autrement dit, le droit au logement doit être reconnu comme un élément de justice sociale et une condition de la réussite économique de la collectivité. Dans son ouvrage intitulé *Sociologie du Logement*, (Fijalkow, Yankel, 2012) présente les différents aspects d'une sociologie du logement en tant que question sociale (la fonction de socialisation du logement) et investigation sociologique (le logement est un des premiers objets des enquêtes sociales).

(République Française : Ministère des Solidarités et de la Cohésion Sociale, 2011) met en exergue la crise du logement, l'éducation, la formation de l'inégalité, l'exclusion scolaire et le revenu familial. Dans cet ouvrage, l'Etat est un acteur principal qui est attentif à l'adaptation de l'offre nouvelle aux besoins sociaux par la gestion transparente de la demande. L'ouvrage décrit le dispositif de gestion mis en place et la refondation de la politique d'hébergement.

A Cotonou et ses environs, la situation ne fait pas exception. Pour faire face à la demande croissante de logements, les pouvoirs publics ont engagé des opérations foncières et immobilières. La puissance publique a morcelé ses réserves foncières et vendu aux particuliers dont les cadres de l'administration. Les sociétés d'Etat et /ou des établissements financiers ont engagé des opérations immobilières. Plusieurs projets de promotion immobilière ont été initiés depuis l'indépendance (MUHRFLEC/DGHC, 2008). Mais force est de constater que tous ont échoué puisque le volet social s'y trouve compromis compte tenu de la défaillance des dispositifs techniques et réglementaires mis en place pour gérer ces projets. Même la décentralisation n'a pas

réussi à changer le cours des événements encore moins la création de l'Agence Foncière pour l'Habitat. Ces constats ont eu pour conséquence l'évolution de la spéculation et la flambée des prix du loyer.

(Levy-Vroelant, Claire cité Par Tonnelat, 2012) identifie les indicateurs d'inquiétudes au sujet des opérations de rénovation urbaines et postule que le modèle social européen dans le secteur du logement est en mutation parce que l'Etat providence est aussi en mutation. Il identifie de même la Banque Mondiale et la Chine comme des acteurs prépondérants dans le contexte de la globalisation en Afrique de l'Ouest.

(Union Sociale pour L'habitat, 2012), montre que les Français jugent l'action des pouvoirs publics insuffisante face au problème du logement et souhaitent voir aborder dans la campagne 2012 la question du logement dans les préoccupations afin de mieux vivre ensemble.

(Paquot, Thierry, 2005), part d'un ensemble de questionnements pour montrer que dans le monde passé, il existait une solidarité (cohésion sociale) autour du logement. Mais du fait de la marchandisation, le logement et la charité deviennent du business. Même dans les sociétés inégalitaires le logement était de règle. Le "chez-soi" est « l'appartenance à un "soi" plus vaste que lui procure les conditions de vie. Sur la base des travaux de nombreux auteurs en l'occurrence Durkheim, Emil, Lefebvre, Henri, Heidegger, Le Corbusier et les partisans de la charte d'Athènes ,il établit les nuances entre les termes (d'habitation, habitus, habiter, loger, habitat extensible, le monde humain). Dans le même ordre d'idée, il reprend la précision de la formule selon Lefebvre, Henri, "L'être humain (ne disons pas l'homme) ne peut pas ne pas habiter en poète. Si on ne lui donne pas, comme offrande et don, une possibilité d'habiter poétiquement ou d'inventer une poésie, il la fabrique à sa manière". Ainsi cet auteur a

le mérite de clarifier ces différents concepts qui constituaient déjà un fourre-tout dans les littératures quant à leurs définitions. Cependant la démarcation entre “être humain et homme” reste à appréhender.

(Serfaty-Garzon, Perla, 2003) met en relief l’interdépendance et la possibilité de superposition entre la propriété morale, psychologique, affective et la propriété juridique. Il voit la propriété comme une expression de soi. L’auteur aborde la dialectique espace codifié - espace vécu comme source de conflit entre groupes et entre individus. L’auteur relève le mérite des différents travaux mais trouve tout de même leurs limites dans la propension à un « modèle culturel ». Dans son ouvrage intitulé « Le Chez- Soi : Habitat et Intimité », l’auteur met en lumière d’une part les fonctions de l’habitat et d’autre part les rapports d’interdépendance entre l’habitat et tous les aspects de la vie sociale. Pour lui, l’habitat déborde le sens dans lequel on l’emploie et est le projet d’engager l’espace habité dans la construction de soi. En d’autre terme, l’habitat constitue un élément d’analyse susceptible de rendre compte de la dimension (identitaire, du chez soi, culturelle et intime) de l’humanité.

Au terme de ces points de vue, il ressort que le domaine du logement a connu la réflexion de plus d’un et se présente comme un domaine souffrant de représentations et des actions puis constitue un élément fondamental dans la définition de la trajectoire résidentielle. Un avoir différent des autres biens qui interroge les éléments structurants et déterminants à la récurrence de la crise du logement urbain et péri urbain.

CHAPITRE II

CADRE PRATIQUE

Ce chapitre abordera la présentation de notre cadre d'étude, la démarche méthodologique adoptée, les techniques et outils de collecte des données, les techniques de traitement et d'analyse des données, la durée de la recherche et du chronogramme, les aspects éthiques et enfin les difficultés rencontrées.

2.1- Itinéraire méthodologique

2.1.1- Nature de la recherche

Ce mémoire permet d'appréhender les contours de la crise du logement en milieu urbain et péri-urbain au Bénin. Cette recherche à caractère appliqué pourrait s'inscrire dans un cadre opérationnel car les conclusions peuvent servir à réguler le système foncier du logement et plus largement celui de la résidence en milieu urbain et péri-urbain du Bénin en général. Dans le souci de parvenir à une recherche dont les résultats approchent plus la réalité à défaut d'être inédite, il a été nécessaire de procéder à une triangulation des méthodes d'investigation quantitative et qualitative. La combinaison des données du questionnaire de celles des entretiens et des observations ont permis d'aller au-delà des jugements de valeur pour parvenir au jugement de fait.

2.1.2- Présentation et justification du cadre de la recherche

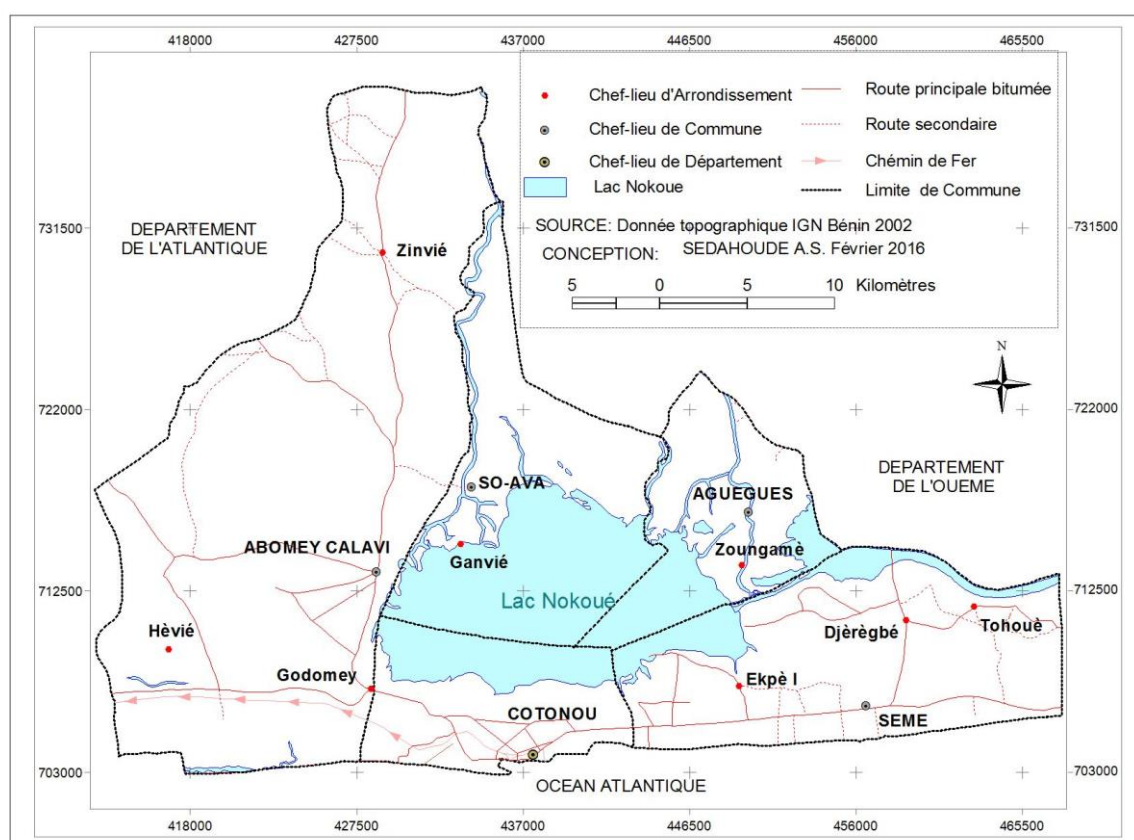
2.1.2.1-Présentation

- Caractéristiques physiques

La ville de Cotonou est bâtie sur le rivage du Golfe du Bénin entre l'océan Atlantique au Sud et le lac Nokoué au Nord. Ce plan d'eau est partagé entre les communes de Sô-

Ava, de Sèmè-Podji, des Aguégus, d'Abomey Calavi et de Cotonou (DJISSOU, Mahoutin, Jean, 2014), d'où l'appartenance de Cotonou au territoire de Grand Nokoué. A l'Ouest, elle est limitée par la commune d'Abomey-Calavi. A l'Est, la ville de Cotonou est bornée par la commune de Sèmè-Podji dans le département de l'Ouémé. Cette borne est matérialisée par la voie de l'abattoir vers le lac Nokoué du côté sud de la route inter-Etat N°1 et la voie du champ de tir vers l'océan Atlantique.

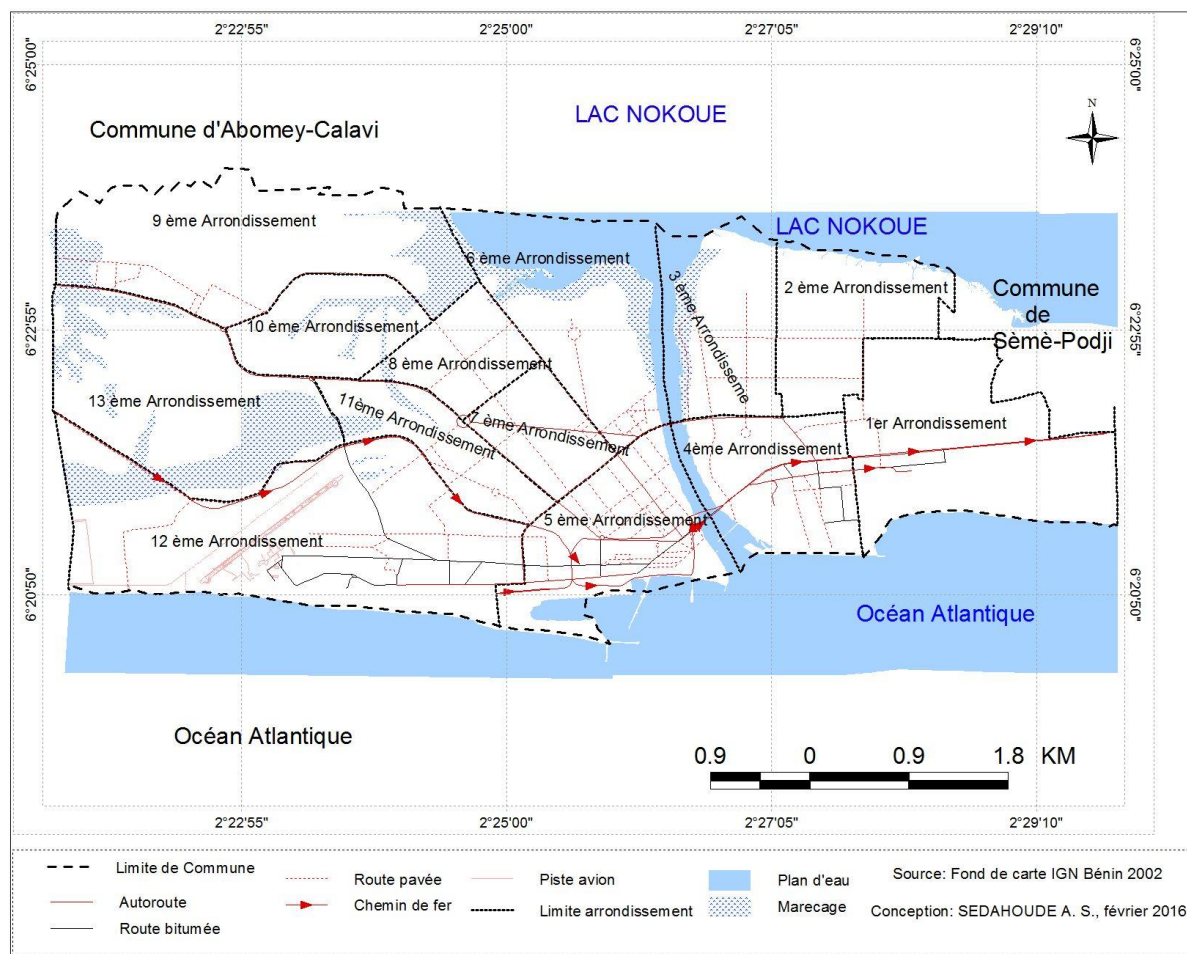
Figure N°1 : Situation géographique de Cotonou dans le Grand Nokoué



Source : Fond de carte topographique IGN, Bénin 2002

Avec une superficie de 79 km², la ville compte treize (13) arrondissements (cf figure n°2) et cent quarante quatre (144) quartiers de villes. D'une grande importance économique, on n'y note la présence d'un Port, d'un aéroport international, des infrastructures routières de références d'un très grand nombre d'entreprises commerciales, et de la plupart des services administratifs.

Figure N°2 : Carte de la municipalité de Cotonou



Source : Fond de carte topographique IGN, Bénin 2002

- Caractéristiques sociodémographiques

Du point de vue démographique, la ville compte en 2013, 8593 habitants au kilomètre carré contre 8419 en 2002 et 6795 en 1992 (INSAE, RGPH -4). Le rythme annuel de croissance de la ville pour la période 2002-2013 reste l'un des plus faibles ; soit 0,18% contre respectivement 1,48% et 4,81% pour les villes de Porto-Novo et de Parakou. Cette faiblesse qui contraste avec le rythme de la vie économique serait due au caractère économique de Cotonou qui reçoit de plus en plus des agents économiques résidant dans les communes d'ortoires que sont Abomey-Calavi et Sèmè-Kpodji. A côté des Toffins, (premiers occupants de Cotonou et des villages

environnants), la ville de Cotonou a progressivement adopté dans le temps et dans l'espace, toutes les ethnies et diverses formes de pratiques religieuses du Bénin (Mbaindouloum, Carine, 2012).

2.1.2.2-Justification

La recherche est effectuée dans seize (16) quartiers de quatre (04 arrondissements) de Cotonou. Il s'agit du troisième, septième, neuvième et onzième arrondissement. Le choix des arrondissements et des agences immobilières est fait par la technique du choix raisonné alors que celui des quartiers et des ménages est effectué par la technique de choix de convenance compte tenu du fait que le phénomène ne se manifeste pas non seulement de façon prédominante dans une zone donnée, mais aussi parce que la crise devient récurrente et ne laisse indifférent personne quelque soit l'emplacement géographique.

2.1.3-Groupe cible et échantillonnage

La recherche porte sur la crise du logement à Cotonou et s'en sert pour saisir davantage le parcours résidentiel des personnes. Elle prend en compte les habitants (ménages) et acteurs (démarcheurs) dans l'installation en vue d'analyser les points de divergence et de convergence, puis d'en déceler les mobiles qui guident les uns et les autres face à la question. Pour constituer l'échantillon représentatif de la cible, la collecte de données empiriques a été effectuée dans le respect des procédés d'échantillonnage préconisés en méthodologie de recherche en sciences sociales. A cet effet la technique non-probabiliste "des échantillons de convenance" a permis de constituer l'échantillon de manière arbitraire et intuitive, pour ce qui est du choix des quartiers et des ménages. Le choix de cette technique se justifie par le fait que la crise s'observe dans tous les arrondissements de Cotonou et se répercute sur ses communes

environnantes. Aussi le principe ‘de choix raisonné’ n’a pas été occulté en vue de sélectionner les personnes directement impliquées dans les questions touchant l’installation. Ainsi pour les enquêtes, les taux d’échantillonnage obtenus sont consignés dans le tableau I qui suit :

Tableau I : Répartition statistique des interlocuteurs

Catégorie	Nombre de personnes approchées	Pourcentage
Ménages	64	79
Agences immobilières (non formalisées) ou démarcheurs	17	21
TOTAL	81	100

Sources : Données de terrain, 2016

2.2-Techniques et outils de collecte de données

2.2.1-Recherche exploratoire

Il s’agit ici d’indiquer les sources des informations qui ont contribué à appréhender les contours de la question. La recherche exploratoire comprend la recherche documentaire et les entretiens avec les personnes ressources.

2.2.1.1- Sources écrites

La revue documentaire : elle apparaît comme la base de la recherche dans la mesure où elle nous éclaire sur les différents aspects du sujet. Le choix de cette technique vise à suivre l’évolution du phénomène crise du logement urbain dans le temps et dans l’espace. Cette technique permet également une comparaison du phénomène dans le temps d’une part et avec d’autres pays d’autre part. Elle offre aussi l’occasion d’appréhender la genèse du fait social ; C’est-à-dire, à travers la documentation, les ouvrages et articles de la sociologie, les revues de presse et les ouvrages ayant un lien direct avec les crises, on appréhende l’essence et le fondement

de l'existence du phénomène. Les sources de documentation, la nature des documents et les informations obtenues sont renseignées dans le tableau II suivant.

Tableau II : Récapitulatif des centres de documentation et bibliothèques parcourus

N	Sources de documentations	Nature des documents	Informations obtenues
1	bibliothèque de l'ex MUHRFLEC	Articles, Ouvrages, Rapports, publications	Informations générales et spécifiques sur l'habitat et la ville, informations sur la politique de l'habitat au Bénin : état des lieux et perspectives, informations sur le cadre institutionnel et juridique en matière de l'habitat, informations sur la décentralisation et acteurs locaux
2	bibliothèque de l'ex Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature	Articles, Ouvrages, Rapports, Mémoire	Informations géographiques et environnementales sur l'habitat, informations sur la politique de l'habitat au Bénin
3	bibliothèque du MEHU	Articles, Ouvrages, Rapports, Mémoire	Informations sur la dynamique foncière à Cotonou, informations sur la stratégie de l'habitat urbain
4	Direction	Rapports, plaquette	Informations générales et

	Générale de l'Habitat et de la Construction		spécifiques sur l'habitat et la ville, informations sur la politique de l'habitat au Bénin : état des lieux et perspectives, informations sur le cadre institutionnel et juridique en matière de l'habitat, informations sur la décentralisation et acteurs dans la gestion du permis de construire
5	Coffi C. AHOLOU CYPRIEN	Articles, Ouvrages, Rapports, Mémoire, Documents de synthèse	Conseil pour la rédaction d'un mémoire en Sociologie, informations générales et spécifiques sur l'habitat et la ville, Informations sur la politique de l'habitat au Bénin : état des lieux et perspectives, Sociologie-Anthropologie de l'habitat urbain
6	Internet	Articles, Ouvrages, Rapports, Mémoires,	Sociologie-Anthropologie de l'habitat urbain, informations sur la dynamique foncière à Cotonou, présentation de la ville de Cotonou
7	Fidèle GANDONOU	Articles, Rapports,	Informations sur foncier et la décentralisation

Source : Données de terrain, 2016

2.2.1.2-Sources orales

Cette rubrique renvoie aux personnes averties par rapport à la question du logement qui ont été rencontrées en vue des entretiens tant au niveau de la communauté scientifique qu'au niveau des institutions pour mieux saisir les dimensions du phénomène.

2.2.1.3-Observation directe

Les observations sur le terrain ont permis de constater visuellement les situations qui prévalent. Ces observations portent notamment sur le cadre de vie dans les logements et sur l'utilisation de l'espace. Elles résultent aussi du vécu quotidien en l'occurrence les conditions d'accès à un logement en location dans la ville de Cotonou et ses périphéries.

2.2.1.4-Questionnaire

Les questionnaires ont servi à recueillir des informations relatives aux effets de la crise et la perception des acteurs au sujet de la question. Ces différentes informations ont permis de constituer la base de la triangulation avec les informations obtenues à l'aide des autres outils. Ainsi un questionnaire a été adressé aux ménages.

2.2.1.5-Entretien

Il est impossible de cerner toute la réalité dans ses facettes à travers le questionnaire, l'observation et la revue documentaire. Dans la perspective de parvenir à une triangulation des informations, des entretiens avec les personnes ressources sont faits en vertu de leurs expériences en la matière. Un guide d'entretien a été administré aux agences immobilières (non formalisées) individuellement, et un autre d'entretien semi-directif dans le cadre d'un focus group organisé à leur siège, dans la quête de

confronter les discours individuels à ceux issus de la discussion pas avec les mêmes personnes mais avec la même catégorie d'acteur.

Par ailleurs, des prises de notes et de photos ont été effectuées pour servir de preuve et de base de données.

2.3-Technique de dépouillement et de traitement des données

Le dépouillement des données est fait manuellement. Ces données ont connu une classification en fonction des thématiques et des interlocuteurs dans le contexte de cette recherche. Le traitement et l'analyse sont faits à travers une triangulation des données qualitatives et quantitatives. En effet, les données quantitatives ont permis d'organiser les différents points de vue tandis que les données qualitatives ont permis d'avoir les variables explicatives du phénomène objet de ce mémoire. Les potentialités manuelles et informatiques ont été mises à profit pour le traitement des données.

2.4-Durée chronogramme

Depuis le choix du sujet jusqu'à la soutenance de ce mémoire, l'effort qui y a conduit s'étale de Novembre 2014 au Juillet 2016. Le tableau III ci-après présente les différentes étapes et périodes utiles à ce travail.

Tableau III : Chronogramme

Activités	Périodes
Choix du sujet	2011
Elaboration du cadre théorique	Novembre 2014
Enquête de terrain	Février-Mars-Avril 2016
Traitement des données recueillies	Avril à Mai 2016
Rédaction du mémoire	Juin à Juillet 2016
Dépôt du mémoire	Octobre 2016
Soutenance	Octobre 2016
Dépôt définitif	Février 2017

Source : Donnés de terrain, 2016

2.5-Aspects éthiques de la recherche

Pour faciliter l'enquête sur le terrain, une utilisation du statut d'étudiant s'est avérée nécessaire afin de convaincre nos interlocuteurs. Aussi, la compréhension du sujet ainsi que des objectifs poursuivis ont été d'une importance capitale. Il a été nécessaire de leur expliquer la pertinence de leur participation et de leur garantir l'anonymat.

2.6-Contraintes de la recherche

Au nombre des contraintes rencontrées, on peut parler du refus de prise de photos et des effets d'une loi qui serait en cours de vote au parlement. En effet cette loi, selon les discours des agences immobilières, les exclurait de la chaîne du foncier pour donner priorité aux notaires et c'est pour cette raison qu'ils se sont préparés en attendant toutes les questions touchant ce domaine en vue de résistances et de méfiance dans la fourniture des informations à tout enquêteur ou chercheur. D'autres ont refusé leur collaboration car le sujet touche leur quotidien et prête à confusion avec les opérations d'impôts. Quelques désagréments enregistrés en l'occurrence les multiples rendez-vous infructueux avec certains démarcheurs du fait de leur mobilité, sont assimilables à ceux inhérents aux travaux du genre, pour lesquelles il est nécessaire d'obtenir la contribution soutenue. La sensibilité de la période électorale a participé à un certain nombre de confusions prêtant à un sondage par les candidats aux élections et donc devant générer des intérêts. Toutefois, ces contraintes ont été contournées grâce à la méthodologie pour avoir une quelconque influence sur le travail. Il a été également noté l'insuffisance de documentation sur le processus de la résidence au Bénin.

*Deuxième partie : Des déterminants de la trajectoire résidentielle
aux effets sur la ville de Cotonou dans le grand Nokoué*

CHAPITRE III

LES POPULATIONS FACE A LA QUESTION DE LA RESIDENCE URBAINE ET PERI URBAINE

Face à la crise du logement dans les grandes villes et surtout celle de Cotonou y compris les communes environnantes, les populations rencontrées au cours de cette recherche présentent des caractéristiques diverses suivant les variables retenues. Ce qui permet d'appréhender la crise du logement sous multiples facettes. Les tableaux qui suivent présentent quelques caractéristiques du phénomène étudié.

3.1- Caractéristiques des populations

-Caractéristiques des ménages

Tableau IV : Répartition des interlocuteurs selon l'ancienneté

Ancienneté par an	Effectifs	Pourcentage
] 0-1[	3	4,6875
[1-2]	3	4,6875
[2-3]	4	6,25
[3-4]	1	1,5625
[4-5]	1	1,5625
[5-6]	1	1,5625
[6-7]	1	1,5625
[7-8[	50	78,125
Total	64	100

Source : Données de terrain, 2016

Le tableau IV révèle que dans la tranche de moins d'une année à deux ans, six personnes ont pu être approchées et font un pourcentage cumulé d'environ 9,4% alors que dans la tranche de deux à trois ans on a 6,25%. Le taux de 78,12% représente le

pourcentage le plus élevé dans la tranche d'âge de plus de huit ans d'ancienneté. Le taux le plus faible se retrouve au niveau des plages respectivement de trois à quatre, quatre à cinq, cinq à six et six à sept ans.

Tableau V : Répartition des interlocuteurs selon l'ancienneté et le sexe

Ancienneté \ Sexe		Homme	Femme	Total
] 0-1[	eff	1	2	3
	%	1,56	3,12	4,68
[1-2]	eff	2	1	3
	%	3,13	1,56	4,69
] 2-3[	eff	0	4	4
	%	0	6,56	6,56
] 3-4[	eff	0	1	1
	%	0	1,56	1,56
[4-5]	eff	0	1	1
	%	0	1,56	1,56
] 5-6[	eff	1	0	1
	%	1,56	0	1,56
] 6-7[	eff	1	0	1
	%	1,56	0	1,56
[7-8[	eff	29	21	50
	%	45,31	32,81	78,13
Total	eff	34	30	64
	%	53,13	46,88	100

Source: Données de terrain, 2016

Suivant le tableau V, la plage constituée de moins d'un à deux ans regroupe des interlocuteurs hommes et femmes avec un taux cumulé de 15,63% alors qu'aucun homme n'a pu être approché dans la plage constitutive de trois à cinq ans d'ancienneté. Au niveau de la plage cinq à sept alors qu'aucune femme n'a été approchée les hommes représentent un taux d'environ 3,12%. Dans l'ancienneté d'âge de plus de huit ans les hommes et femmes approchés représentent 78,12% environ. Au total les interlocuteurs femmes représentent environ 46,87% et les hommes 53,13%.

Tableau VI : Répartition des interlocuteurs la raison et le statut migratoire

Raison de l'immigration Statut	Regroupement familial		Situation professionnelle		Commerce		Recherche de sécurité		TOTAL	
	eff	%	eff	%	Eff	%	eff	%	eff	%
Propriétaire Autochtone	3	4,68		0		0		0	3	4,68
Propriétaire natif	22	34,3	1	1,56		0		0	23	35,93
Propriétaire immigré	18	28,12		0		0		0	18	28,12
Locataire Autochtone		0		0		0		0	0	0
Locataire natif		0		0		0		0	0	0
Locataire immigré	6	9,37	11	17,18	2	3,12	1	1,56	20	31,25
natif immigré		0		0		0		0	0	0
Total	49	76,56	12	18,75	2	3,12	1	1,56	64	100

Source : Données de terrain, 2016

Plus de 76% des personnes résident à Cotonou par regroupement familial dont environ 4% sont propriétaires autochtones et plus de 34% sont propriétaires natifs. Environ 28% sont propriétaires immigrés par regroupement familial. En cumule les propriétaires de façon générale représentent environ 67% par regroupement familial et plus de 76% dans le même cadre. Pour ce qui concerne la situation professionnelle, environ 2% sont des propriétaires natifs et 17% sont des locataires immigrés ; au total 18,75% des personnes vivent à Cotonou dans ce cadre. Abordant la question du commerce et de la sécurité, le taux des interlocuteurs est en cumule de l'ordre de 5% et constituent des locataires immigrés d'après le tableau VI. Le taux près de 60%, le plus élevé du tableau en dehors de la raison reste celui de l'immigration.

Tableau VII : Répartition des interlocuteurs selon l'ancienneté et le statut migratoire

Statut / Ancienneté		Propriétaire Autochtone	Propriétaire natif	Propriétaire immigré	Locataire Autochtone	Locataire natif	Locataire immigré	Natif immigré	Total
] 0-1[	eff	0	0	0	0	0	3	0	3
	%	0	0	0	0	0	4,69	0	4,69
[1-2]	eff	0	0	0	0	0	3	0	3
	%	0	0	0	0	0	4,69	0	4,69
] 2-3[	eff	0	0	0	0	0	4	0	4
	%	0	0	0	0	0	6,25	0	6,25
] 3-4[	eff	0	0	0	0	0	1	0	1
	%	0	0	0	0	0	1,56	0	1,56
[4-5]	eff	0	0	1	0	0	0	0	1
	%	0	0	1,56	0	0	0	0	1,56
] 5-6[	eff	0	0	0	0	0	1	0	1
	%	0	0	0	0	0	1,56	0	1,56
] 6-7[	eff	0	0	0	0	0	1	0	1
	%	0	0	0	0	0	1,56	0	1,56
[7-8]	eff	3	24	15	0	0	8	0	50
	%	4,69	37,50	23,44	0	0	12,50	0	78,13
Total	eff	3	24	16	0	0	21	0	64
	%	4,69	37,50	25,00	0	0	32,81	0	100

Source: Données de terrain, 2016

Suivant le tableau VII, en cumul, plus 32% des enquêtés sont locataires immigrés repartis dans presque toutes les tranches. Dans la tranche de plus de 7 ans d'ancienneté les propriétaires représentent environ 67%. Le taux le plus élevé 78% transparaît dans la tranche de plus de 7 ans d'ancienneté et le plus faible environ 1% se trouve repartis dans les tranches intermédiaires.

-Caractéristiques des personnes d'agence immobilière (démarcheurs)

Tableau VIII : Répartition des intermédiaires (agence immobilière informelle) selon le statut migratoire

Ancienneté	situation professionnelle		Regroupement familiale		Néant		total	
	Eff	%	eff	%	Eff	%	eff	%
Sexe								
Homme	8	47,05	6	35,29	3	17,64	17	100
Femme	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	8	47,05	6	35,29	3	17,64	17	100

Source : Donnés de terrain, 2016

47% des intermédiaires se retrouvent dans la ville à cause de l'emploi et plus 35% par regroupement familial pendant que 17% environ y sont pour d'autres raison. Etant tous des hommes, aucune femme n'a pu être approchée.

3.2- Les déterminants du choix résidentiel

- expression du choix et contraintes selon les ménages

Tableau IX : Répartition des variables suivant les approches rationnelle et action sociale

Approches Variables	Rationnelle		Action sociale		Neutre		Total	
	Eff	%	eff	%	Eff	%	eff	%
choix du milieu de vie	15	23,43	5	7,81	44	68,75	64	100
choix du type de bâtiment	38	59,37	12	18,75	14	21,87	64	100
Souhait d'autre milieu de vie	12	18,75	31	48,43	21	32,81	64	100
connaissance d'éventuels problèmes propres à ce milieu	5	7,81	4	6,25	55	85,93	64	100
Raison du déménagement (expériences passées)	10	15,62	32	50	22	34,37	64	100

méthodologie des internationaux	30	46,87	1	1,56	33	51,56	64	100
préférences de Cotonou aux communes périphériques	23	35,93	29	45,31	12	18,75	64	100
	133	207,81	114	178,12	201	314,06	448	700
Total	19	29,68	16,28	25,44	28,71	44,86	64	100

Source : Données de terrain, 2016

En suivant le tableau, environ 23% des interviewés expliquent le choix du milieu selon la dimension rationnelle, près de 8% par l'action sociale alors que plus de 68% se retrouvent dans le registre autre. A 59% environ le choix du type de logement trouve une place dans la rationalisation alors que l'action sociale y est attestée pour 18,75% et d'autres mobiles le sous-tendent à plus de 22%. L'envi exprimé à l'égard d'autre milieu répond plus à une dimension sociale (48% environ) que d'autres raisons (32%) pour laisser la dimension rationnelle à 18%. La connaissance des problèmes éventuellement du milieu de vie comporte un taux relativement faible du point de vue rationnelle et sociale par contre d'autre raison sont significatifs avec un taux de près de 86%. Les forts taux constatés dans la colonne autre se rapportent aux conditions environnementales et pratiques en lien avec les pratiques non exprimées. Les raisons du déménagement qui renvoient aux expériences passées des individus trouvent source dans une explication rationnelle selon 15% des interlocuteurs et dans le registre des actes sociaux pour 50% puis dans d'autres dimensions selon près de 33% des personnes. La méthode de résidence ou du choix résidentiel des internationaux est vue dans une posture rationaliste à près de 47% par les personnes interviewées et sur l'action sociale à environ 2% puis 50% dans une autre posture. C'est cette dernière posture qui regroupe la sécurité et les questions non renseignées. La préférence de vie

en ville de Cotonou se constate dans le courant rationnel à près de 36% et 45% pour l'action sociale puis d'autre raisons à près de 19%. Les milieux ayant reçu les infrastructures d'assainissement, de référence et de comparaison sont vue ici. Il s'agit de considérations qui permettent l'appréciation selon chacun. A chacun de voir cette ville comme le meilleur milieu de sociabilité et d'action humaine.

Les thématiques issues du point de vue des agences immobilières approchées.

-L'expression du choix selon "intermédiaires"

* Le choix du milieu et du type de logement se fait en fonction de :

Montant du loyer, de la profession, de la présentation du milieu, du niveau de vie, de la distance du lieu de travail au domicile, des stratégies d'action et conditions internes.

-Les contraintes du choix

*les difficultés non perceptibles immédiatement

*les expériences passées

*le niveau d'évolution en nombres des membres de la famille

*La concurrence du marché immobilier

*la surpopulation

3.3- Effets de la trajectoire résidentielle sur Cotonou

Tableau X : Répartition des variables suivant les approches rationnelle et action sociale selon les ménages

Approches Variables	Rationnelle		Action sociale		Neutre/Autre		Total	
	eff	%	eff	%	Eff	%	eff	%
Location / chez soi	33	51,56	28	43,75	3	4,68	64	100
Avantages de l'installation dans la commune périphérique	33	51,56	21	32,81	10	15,62	64	100
Influence du peuplement de la périphérie sur Cotonou	53	82,81	4	6,25	7	10,93	64	100
Effets de la construction	15	23,43	5	7,81	44	68,75	64	100

d'habitats planifiés en périphérie par l'Etat								
	134	209,37	58	90,62	64	100	256	400
Total	33,5	52,34	14,5	22,65	16	25	64	100

Source : Donnés de terrain, 2016

La lecture du tableau montre que 51,56% conçoivent le chez soi dans un sens rationnel et 43,75% admettent l'action sociale, d'autres conceptions se révèlent selon près de 5% des interlocuteurs. 51,56 % des interviewés trouvent l'installation dans les communes périphériques rationnellement avantageuse. Pour 32,81% cet avantage est lié à un besoin social. Près 16% l'attribuent à d'autres raisons liées à besoins de réponse. 82,81% des interviewés constatent que le phénomène de peuplement exerce un effet considérable sur la ville de Cotonou. Ce constat est lié d'une part à la dimension rationnelle et la dimension d'action sociale est vue selon 6,25% d'autre part. 10,93% n'ont pu se prononcer du fait qu'ils trouvent ce phénomène dans le sens de développement ou de civilisation tout simplement. Selon 23,43% des interlocuteurs, la construction d'habitats planifiés en périphérie par l'Etat exerce un effet d'explication rationnellement avantageuse pour une frange de la population que d'action social (7,81%) et selon 68,75% d'autres logiques notamment la sécurité des biens et des personnes et l'expansion de la ville.

Les grandes tendances issues de la synthèse des discours selon les "intermédiaires" sur la compréhension des effets de la trajectoire résidentielle sur la ville de Cotonou se résument ainsi qu'elles suivent :

*les représentations socio-culturelles du chez-soi

*la perception des villes

*l'expansion de la ville de Cotonou

*les rapports sociaux dans la maison en location

CHAPITRE IV

DES DETERMINANTS DE LA TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE AUX EFFETS SUR LA VILLE DE COTONOU DANS LE GRAND NOKOUE

L'étude des communautés urbaines a l'avantage de permettre une multiplicité de travaux des sciences et courants de pensée. Ainsi la démographie y trouve sa place autant que l'économie et d'autres disciplines pour la production de la connaissance sur le phénomène urbain. Cette appréhension était déjà élaborée dans les productions de l'Ecole de Chicago selon laquelle « la ville n'est pas seulement une unité géographique écologique : c'est en même temps une unité économique. L'organisation économique de la ville est fondée sur la division du travail ». Cette division est liée au développement des stratégies d'avoir ou de pouvoir économique en corrélant le pouvoir selon Weber, Max cité par Guy, Rocher, (1986) avec l'économie, il s'avère important de voir que la manifestation de cette division se comprend à travers la capacité des acteurs urbains à modifier la situation en leur faveur. Ainsi les logiques résidentielles dans ce milieu du Grand Nokoué trouvent une explication dans la rationalité. Rationalité qui dans ce contexte se rapporte à l'analyse des logiques démographiques et économiques. Mais comment poser l'humain tout en omettant ou faisant séparation d'une dimension sociale de façon rude ? C'est pourquoi ce travail se propose d'appréhender le phénomène par un regroupement des mêmes variables suivant la dimension rationnelle et action sociale tout en tenant compte des expériences passées des personnes. Action sociale, que (Thomas, Marie-Paule et Pattaroni, Lucca, 2012) empruntent à (Autier, Jean-Yves et al., 2010) « où tout choix

est « socialement » déterminé que ce soit par ses appartenances familiales, ses traditions, sa culture, son mode d'habiter ou encore sa position sociale », qui permet l'expression ou modélise les logiques des gens dans leur milieu.

4.1- Caractéristiques des populations

Faire référence à quelques caractéristiques des populations rencontrées au cours de ce travail nous permet de mieux cerner les contours du phénomène. Elles permettront de faire une analyse statistique mais aussi de connaître les sujets actifs. Ainsi les résultats obtenus auprès des personnes sur le terrain en fonction des variables retenues font appel aux réflexions suivantes.

- Caractéristiques des ménages

Dans la tranche de moins d'une année à deux ans, six personnes ont pu être approchées et font un pourcentage cumulé d'environ 9,4% alors que dans la tranche de deux à trois ans on a 6,25%. Le taux de 78,12% représente le pourcentage le plus élevé dans la tranche d'âge de plus de huit ans d'ancienneté. Le taux le plus faible se retrouve au niveau des plages respectivement de trois à quatre, quatre à cinq, cinq à six et six à sept ans. Cette répartition permet d'apprécier la capacité des interlocuteurs à décrire le phénomène. Aussi renseigne-t-elle sur le fait que les occupants de longue date demeurent à Cotonou malgré les contraintes que la ville imprime. De ce point de vue, les hommes s'adaptent aux circonstances étant donné que chacun cherche de se maintenir ou de maintenir sa place. Ainsi, on peut considérer que la résidence devient un enjeu dans le Grand Nokoué.

La plage constituée de moins d'un à deux ans regroupe des interlocuteurs hommes et femmes avec un taux cumulé de 15,63% alors qu'aucun homme n'a pu être approché dans la plage constitutive de trois à cinq ans d'ancienneté. Au niveau de la plage cinq

à sept alors qu'aucune femme n'a été approchée les hommes représentent un taux d'environ 3,12%. Dans l'ancienneté d'âge de plus de huit ans les hommes et femmes approchés représentent 78,12% environ. Au total les interlocuteurs femmes représentent environ 46,87% et les hommes 53,13%. L'approche genre qui se dessine revêt un aspect capital étant donné que les femmes jouent un rôle capital dans le parcours résidentiel. Selon Fagnani, Jeanne, (1992), cité par (Rerat Patrick. et al., 2014), l'arbitrage résidentiel résulte aussi d'un processus d'ajustement et de réajustement entre les préférences des partenaires.

Plus de 76% des personnes résident à Cotonou par regroupement familial dont environ 4% sont propriétaires autochtones et plus de 34% sont propriétaires natifs. A ce niveau, l'effet de la spéculation et de la transaction sur les autochtones est perceptible. Environ 28% sont propriétaires immigrés par regroupement familial. En cumule les propriétaires de façon générale représentent environ 67% par regroupement familial et plus de 76% des interlocuteurs dans ce même cadre. Pour ce qui concerne la situation professionnelle, environ 2% sont des propriétaires natifs et 17% sont des locataires immigrés ; au total l'emploi occupe le deuxième rang derrière la raison familiale. Le taux près de 60%, le plus élevé du tableau en dehors de la raison reste celui de l'immigration. Ainsi le regroupement familial et situation professionnelle tiennent dans les analyses de mouvement migratoire comme l'analyse Aholou, Cyprien, (2012) au niveau de l'encadré N°1 ci-bas.

Encadré N°1 : Sources d'immigration urbaine en Afrique de l'ouest

Trois principales sources alimentent la croissance urbaine en Afrique de l'ouest. La principale cause reste l'exode rural. En l'absence d'une (ou la non application) d'une politique d'aménagement du territoire, les populations des zones rurales ou

des villes secondaires se ruent vers la capitale, lieu de modernité.

Le processus d'urbanisation engendre de nouveaux rapports entre la ville et les campagnes environnantes. Ce rapport est tel que les ruraux n'ont bien souvent plus besoin de migrer vers la ville : C'est la ville qui migre vers eux. C'est la deuxième source de croissance urbaine en Afrique.

Le dernier et facteur d'explosion démographique dans les villes d'Afrique de l'Ouest est relatif à la croissance démographique naturelle de la population urbaine.

D'après Aholou, Cyprien, (2012), La ville ou la "fabrique de la nouvelle Afrique" démocratique ? Etude de cas à partir des villes de Lomé et de Cotonou

En cumul, les locataires immigrés se trouvent repartis dans presque toutes les tranches. Dans la tranche de plus de 7 ans d'ancienneté les propriétaires représentent environ 67%. Le taux le plus élevé 78% sans prise en compte de raison de migration transparaît dans la tranche de plus de 7 ans d'ancienneté et le plus faible environ 1% se trouve repartis dans les tranches intermédiaires.

Il convient de retenir que le phénomène migratoire est remarquable dans la ville de Cotonou. Ce mouvement de la population trouve aussi ses corollaires dans le contexte où Cotonou regorge d'une part, presque toutes les institutions publiques et a tendance à offrir d'autre part plus d'opportunités d'études, d'activités commerciales et représente dans l'imaginaire des internationaux, la terre idéale d'accueil. Cette influence entraîne que les hautes écoles et instituts privés installés dans les communes périphériques se rapprochent de Cotonou participant de ce fait au brouillage des limites territoriales et au dépeuplement ainsi qu'à un accroissement spectaculaire de la population au profit de la périphérie. Ceci contribue au renforcement du manque de logements à la bourse de la frange modeste dans ce

milieu urbain qui a pourtant plus bénéficié des projets d'infrastructures et de développement. Ces taux présentent la propension de la ville à héberger des ouvriers, apprentis et déscolarisés qui pour des raisons liées non seulement à la défense de vie mais aussi et surtout à des opportunités économiques tant formelles qu'informelles ; Tout ceci entre dans le cadre d'assurance de la subsistance quotidienne et la construction de soi. Aussi les universitaires en quête ou ayant trouvé un emploi ou qui perçoivent relativement le milieu urbain comme adapté au haut niveau d'étude se retrouvent sur le territoire de cette ville qui s'étend sur deux départements du pays. Force est de constater que le phénomène tend à se reproduire dans les communes périphérique. On peut attester donc que la crise du logement verrait le jour dans ces communes par défaut d'action.

- **Caractéristiques des "intermédiaires" (agence immobilière informelle)**

Les échanges avec ces acteurs actifs communément appelés démarcheurs, on révélé qu'ils se donnent eux même le qualificatif de "intermédiaire", entre le demandeur et l'offreur, mais plus dynamique que le secteur formel.

47% des intermédiaires se retrouvent dans la ville à cause de l'emploi et plus de 35% par regroupement familial pendant que 17% environ y sont pour d'autres raisons. Etant tous des hommes, aucune femme n'a pu être approchée. La particularité de ce passage réside dans le fait qu'il permet de constater la manifestation du phénomène même au niveau de différentes catégories socio-professionnelles de la ville. Venant aux mêmes conclusions, on peut donc retenir que le parcours résidentiel urbain s'étend sur différents paliers mais pas à la même intensité dès lors que les revenus moyens même sont très variés et ceux n'ayant pas les moyens de location constituent les plus vulnérables. Il permet de constater l'absence de l'approche genre et la

question se pose de savoir si ce secteur n'est point porteur pour la gente féminine ou d'autres raisons sous-tendent cette absence.

4.2- Les déterminants du choix résidentiel

- L'expression du choix

Quant à l'installation, environ 23% des interviewés expliquent le choix du milieu selon la dimension rationnelle, près de 8% par l'action sociale alors que plus de 68% se retrouvent dans le registre autre (les décisions dépendent des parents ou la question est sans réponse) qui tend à toucher des sensibilités qui interrogent le degré de responsabilité. A 59% environ le choix du type de logement trouve une place dans la rationalisation (il faut pouvoir trouver d'abord avant d'apprécier) alors que l'action sociale y est attestée pour 18,75% et d'autres mobiles le sous-tendent à plus de 22%. L'envi exprimé pour d'autre milieu répond plus à une dimension sociale 48% environ (une fois installé vient la convoitise d'ailleurs, une sorte de regret) que d'autres raisons (32%), pour laisser la dimension rationnelle à 18%. Le sens de mieux vivre reste en question ici.

Les motivations qui concourent aux choix du milieu de vie dépendent de la distance qui sépare l'emplacement géographique du lieu de travail au domicile. Un travailleur qui exerce ses activités à Cotonou préfère avoir son domicile proche afin de rentrer en un temps record. Cela a pour avantage la réduction du coût de déplacement et la retrouvaille de la famille ou la gestion des autres situations. C'est aussi une façon de minimisation de risques de circulation. Pour un foyer possédant des écoliers et élèves, l'analyse de la distance qui sépare l'établissement de ces derniers du domicile renvoie à une influence économique et éducative. Selon le cas, l'exercice de certaines professions requiert une analyse du milieu ; en d'autres termes l'on se pose la question

de savoir si le milieu est propice aux activités. En considérant de plus le coût de construction et du loyer dans la zone, le choix résidentiel se révèle rationnel. Cette appréhension renvoie au matérialisme qui explique l'action concrète des hommes fondamentalement par des déterminismes économiques. Dans le même sens les agences immobilières (non formalisés) ont montré que l'installation se justifie aussi par le fait que le choix du milieu relève d'une stratégie des occupants. Ils disent : « quelqu'un qui possède un domaine ou une parcelle et veut construire progressivement, loue proche de ce domaine afin de suivre, achever la construction et vite quitter la location ».

L'action sociale dont il est question ici se rapporte à la qualité et au niveau de vie, à la présentation du milieu et aux conditions internes.

En effet, lorsqu'un foyer augmente en ascension sociale, la logique évolutionniste amène à éprouver un besoin de sélection. Tel un foyer dont les membres de la famille augmente en nombres et en civilisation. Le milieu de départ se révèle populeux ou repoussoir, ou le type de logement ne convient plus pour la famille. Aussi trouve t-on dans ce registre une appréciation de la qualité des conditions internes (la valeur en terme de finition dans la maison, le nombre de locataires etc...) de vie qui se rapportent souvent à l'environnement et à la sécurité.

La réponse à la préoccupation au sujet du processus de choix du milieu et du type de logement à conduit les interlocuteurs "intermédiaires" à dire ce qui suit :

« Quand il vient, il nous signale qu'il ne veut plus une chambre un salon, mais deux ou trois chambres un salon selon le cas. S'il ne veut plus vivre dans un quartier, il l'indique. Il décide et choisit un quartier ou le prix du loyer est à environ cent mille (100.000) franc CFA par exemple alors qu'il était dans une chambre un salon de dix mille (10000) franc CFA. Nous lui demandons les frais de recherche et de visite appelés déplacement et nous l'informons des conditions de la maison et du propriétaire ».

Ce sont autant de manières d'expression du besoin que les interlocuteurs ont rangé dans les aspirations selon ALAFIA, 2025. « Le logement et la qualité du logement conditionnent l'état psychologique de l'individu ; en d'autres termes, c'est l'habitat lui-même qui reflète le bien être du citoyen »

- Les contraintes du choix

La connaissance des problèmes éventuellement du milieu de vie comporte un taux relativement faible du point de vue rationnelle et sociale par contre d'autres raisons sont significatives avec un taux de près de 86%. Les forts taux constatés dans la colonne autre se rapportent aux conditions environnementales en lien avec les pratiques. Généralement le déplacement d'un lieu à autre se déroule dans des conditions d'urgence et de nécessité. Autrement dit le besoin en logement du fait de nouvelles données ou motifs fait que le temps pour trouver un nouvel appartement paraît insuffisant. D'un côté, c'est la raison du déménagement qui conditionne le rythme du fait de la non application de la réglementation en la matière et de l'autre, c'est la stratégie d'action des intermédiaires qui conduit à un choix de compromis mais avec ses corollaires. En effet, l'intermédiaire pour témoigner son dynamisme et son efficacité, fait un travail avec le propriétaire pour déterminer le coût du loyer au préalable, et dès la manifestation du besoin, il joue en fonction de ses connaissances sur les aspirations du locataire. En d'autre terme, le fait de ne pas avoir exactement ce qui est demandé, constitue une perte pour lui, d'où il fait d'autres propositions proches mais avec un argumentaire de conquête. Plus le marché coule plus il fait de recettes. On peut aussi dire qu'ils exercent leur pouvoir qui est la possibilité de modifier une situation à son avantage (Weber, Max cité par Guy, Rocher, 1986). Ainsi les

problèmes liés peuvent ne pas être mis à découvert complètement ou voilés en partie. C'est donc de leur part, la politique de maximisation du profit d'une certaine façon qui rend compte de leur participation à la manifestation du phénomène. Et cette politique les amène à éprouver le sentiment de travailler au profit des notaires. Le mécanisme de connaissance des difficultés propres à la maison se résume selon leur discours à la gentillesse des résidents à leur fournir des informations, ou ils se servent de leurs propres expériences dans le domaine pour les détecter. Autrement, c'est après l'installation que le nouveau venu subit les effets jusqu'au moment de prendre une autre décision au risque de s'habituer au milieu. Cette raison de déménagement peut être le début de la trajectoire résidentielle ou la fin.

Les raisons du déménagement qui renvoient aux expériences passées des individus trouvent source dans une explication rationnelle selon 15% des interlocuteurs et dans le registre des comportements sociaux pour 50% puis dans d'autres dimensions selon près de 33% des personnes.

Ici la dimension rationnelle requiert ce taux faible par rapport à l'autre du fait que le processus du déménagement commence souvent par une instrumentalisation de la raison. Le départ des difficultés souvent trouve naissance dans les brassages quotidiens ou les actions ne sont souvent pas dans le sens économiques mais reviennent in fine sur ce palier. Aux dires des intermédiaires certains propriétaires se comportent de telle sorte que leur locataire soit leur "vi do mègon" littéralement traduit, "enfant placé". Pour des raisons, ils évoquent aussi le rapport entre la femme d'autrui et le propriétaire et des considérations culturelles selon lesquelles chez le "Haoussa" par exemple, le décès d'un enfant signifie que la maison ne lui porte pas de chance ; donc il faut changer de maison. Ce peut être le cas de vol entre cohabitant ou des reproches

relatives aux menaces de considérations socio-culturelles. L'une des personnes interviewées a confié qu'elle a pris la décision de construire à Calavi à cause des relations conflictuelles entre sa femme et la famille propriétaire du fait des activités génératrice de revenu et des questions d'ordres religieuses. Pour lui, la situation lui a ouvert les yeux et il a consenti des prêts à la banque pour construire. Et pour cause « l'homme est un animal grégaire : il ne peut pas vivre seul ; il est relativement faible et a besoin, non seulement, de la compagnie d'autres hommes, mais tout autant d'abri et de protection contre les éléments » (école de Chicago.)

Quand la raison économique est avancée, il y a plusieurs facteurs qui l'explicitent.

Pour décrire le phénomène les interlocuteurs ont donné en exemple :

« Avant l'installation le propriétaire signale qu'il ya un compteur et c'est bien sans problèmes. Mais dès que le locataire s'installe et à l'arrivée des factures avec le temps, le propriétaire les garde et fixe le montant du kilo water de telle sorte qu'il est le seul à connaitre le montant de la facture réellement. Cela lui permet de gagner aussi sur les habitants de la maison. Parfois c'est quand il a des problèmes financiers qu'il décide subitement de vous informer que la consommation en électricité et/ou en eau est passée à la hausse et qu'il a fait partager systématiquement l'excédent sur la consommation individuelle ; alors qu' en réalité il veut augmenter le loyer. Souvent en fonction de la rentabilité voulue, le propriétaire procède à l'augmentation du loyer. A Cotonou beaucoup de propriétaires sont déjà décédés et ce sont les enfants qui s'occupent de la gestion des choses. Comme ils n'ont pas un emploi clair, ils développent des stratégies pour maximiser le revenu sur le loyer ».

Les locataires aussi ont souvent d'autres raisons cachées. Sommes toutes, cette partie pose le problème d'ancrage social. Elle met en exergue la capacité à s'accepter du point de vue amitié, qualité de relation au sein des cohabitants selon que l'on soit de même appartenance sociale, profession, niveau d'étude. Les conflits portent vers l'individualisme pendant que le niveau d'étude dans ses diversités conduit à la méfiance et au rétrécissement du brassage, comme ce que Anne-Marie, Volvey, (2011), in 'Manières d'habiter 'appelle « une ambiance de maison ». Souvent

certaines propriétaires n'ont pas la maîtrise de la gestion des conflits qui naissent entre les locataires et n'ont pour d'autre choix que de faire sortir les protagonistes et/ou de les laisser gérer les situations eux-mêmes. Deux conséquences qui tiennent une place importante dans la trajectoire résidentielle se dégagent.

Premièrement, il y a relocalisation et donc relance de caution. "Relocalisation imposée".

Deuxièmement, le propriétaire utilise la stratégie d'instrumentalisation de la raison comme décrite supra. "Spéculation".

La méthode de résidence ou du choix résidentiel des internationaux est vue dans une posture rationnelle à près de 47% par les personnes interviewées et sur le plan action sociale à environ 2% puis 50% dans une autre posture. C'est cette dernière posture qui regroupe la sécurité et les raisons propres. Les informations obtenues font état de ce que la stratégie des internationaux nécessite une attention particulière. Tout part d'abord d'une personne qui expérimente le contrat de location et avec le temps nécessaire d'apprécier la réussite de son job, ce dernier retourne dans son pays pour faire le point afin de ramener un frère qui cherche du travail. Le processus se répétant et à partir d'un locataire qui héberge, on assiste à des locataires. Le propriétaire ayant accepté le contrat en fonction d'une personne se trouve dans l'obligation de constater que plusieurs personnes utilisent son installation sanitaire et autre, ce qui engendre de surcoût. Cette pratique est vue par les intermédiaires comme source d'insécurité. Un autre aspect est que ces internationaux se présentent pour louer ensemble à un coût élevé. Ce qui leur permet de réussir la concurrence du marché. Il en découle aussi une autre forme d'épiphénomène qui amène le propriétaire à regretter la préférence aux internationaux. Selon les personnes rencontrées pour cette question,

« Une fois dans la maison, ils transforment le logement en chambre de passage en percevant des taxes de nuitée chez leur confrère de telle sorte que celui qui passe la nuit, paie la nuitée de l'eau utilisée, du WC. Le courant électrique est utilisé à outrance et quand le propriétaire se prononce on lui tend l'appât de payer le montant qu'il souhaite et même sa propre consommation. Ils sont prêts à payer quelque soit le nombre de mois de loyer que le propriétaire souhaite. Certains propriétaires disent qu'ils préfèrent les internationaux surtout du Nigéria car ils sont financièrement présents. Ou avant de partir d'une maison, il positionne un parent sans aviser le propriétaire. Ce parent continue à payer le loyer normalement comme si c'est l'autre qui est toujours là et après c'est un cousin, un ami qui récupère la maison ».

Cette dynamique du marché imprime une contrainte sur les locataires nationaux qui n'ont pas les mêmes moyens et système d'action. Ainsi l'action sociale exercent moins d'influence au regard de ce taux, mais conduit les personnes rencontrées à analyser le phénomène dans un autre sens stratégique des internationaux ou la méconnaissance ou encore les questions d'ordre sécuritaires. C'est cela qui justifie la position des 50% des quartiers où il n'y a pas connaissance du phénomène ou qui le minimisent au profit d'un fait comme normal.

- L'habiter

L'habiter dans le contexte de Cotonou permet de comprendre d'une certaine manière la relation à l'espace sur un territoire de diverses pratiques et stratégies résidentielles, et la question de l'environnement du fait du niveau de la nappe phréatique. Pour bien de cas, on retrouve les représentations qui fondent les conditions de résidence.

La préférence de vie en ville de Cotonou se constate dans le courant rationnel à près de 36% et 45% pour l'action sociale puis d'autre raisons à près de 19%. Les milieux ayant reçu les infrastructures d'assainissent, de référence et de comparaison sont vue ici. Les mobiles qui militent en faveur de la préférence de la ville de Cotonou aux autres s'expliquent par le fait que cette ville est perçue comme permettant les meilleures opportunités d'emploi, d'affaire et mieux urbanisée recevant les plus grands

projets de développement. Selon les personnes rencontrées c'est cette situation qui a conduit à la surpopulation et a fait agrandir la ville. De ce point de vue, on comprend la place des pesanteurs démographiques et économiques ; mais qui n'exclut pas le palier de l'action sociale. Pour beaucoup le fait d'être habitué à la ville permet de dire que Cotonou est meilleure puisqu'ils n'ont jamais vécu ailleurs pour mieux faire la comparaison. Selon les discours de certains interlocuteurs, ils y sont nés, grandis et c'est ce qui justifie le taux élevé au niveau de l'action sociale qui en fait se rapporte aux représentations qu'ils en font. Ainsi l'appréciation sensible influence la perception de cette ville. Selon Vassart, Sabine, (2006) « *l'espace habité ne se réduit pas à ses simples propriétés métriques ou esthétiques parce qu'il se charge de significations liées aux représentations que l'habitant s'en fait et aux expériences émotionnelles dont il est investi* ».

En s'appuyant sur les caractéristiques de l'habiter définies par Serfaty-Garzon, Perla, (1999) d'après Vassart, Sabine, (2006), notamment l'appropriation, l'observation réalisée sur le terrain montre une forte propension à l'exercice du contrôle, le marquage et la personnalisation à l'instar de ce que Cuin, Charles-Henry, (2006) dit quand il écrit : « *l'observateur ne peut en effet rendre compte que de ce qu'il peut observer empiriquement, c'est-à-dire du déroulement réel de l'action, et non des motifs qui restent cachés dans le fort intérieur des acteurs et qui doivent être reconstruits* ». L'exercice du contrôle se manifeste à travers la réalisation de murs de clôture qui atteignent la hauteur de l'homme et qui sont en matériaux définitifs avec souvent de portails métalliques. Au niveau de la porte d'entrée des chambres, on trouve assez souvent un rideau pour l'intimité. Le marquage s'exprime par la prise de possession matérielle étant donné que chaque maison porte une police d'identification

pour celles qui sont abonnées à l'eau et à l'électricité ; ou la pose de plaque portant le nom du propriétaire et/ou de celle portant une numérotation ou un objet symbolique ou un adressage réalisé nouvellement par la municipalité (cf photo N°1).

Photo N°1 : *une maison portant des marquages du propriétaire, des Ongs de collecte et l'adressage réalisé récemment par la municipalité de Cotonou*



Source : *Donnés de terrain, 2016*

Quant au locataire, le marquage est limité puisqu'il ne peut posséder les pièces de propriété foncière. Dans ce contexte nombre de maisons sont sous contrat de gage auprès des institutions financières ou bancaire et c'est en cas du non respect des clauses du contrat que les habitants peuvent s'en rendre compte lors de la saisine par ces institutions (d'après les recherches exploratoires). La personnalisation quant à elle se constate au niveau de l'ambition de modification d'un bâtiment espacé en plusieurs morcellements afin d'en faire un nombre plus ou moins élevé en location, ce qui permettrait d'avoir un revenu consistant issu des loyers à la fin du mois. La conséquence est que souvent les appartements ne permettent pas une meilleure aération et un éclairage optimum. Ces situations peuvent être comme le montrent les photos N°2 et N°3 de la planche N°1 qui suit :

Planche N°1 : maison présentant le principe de maximisation de profit sur le loyer

Photo N°2



Photo N°3 :



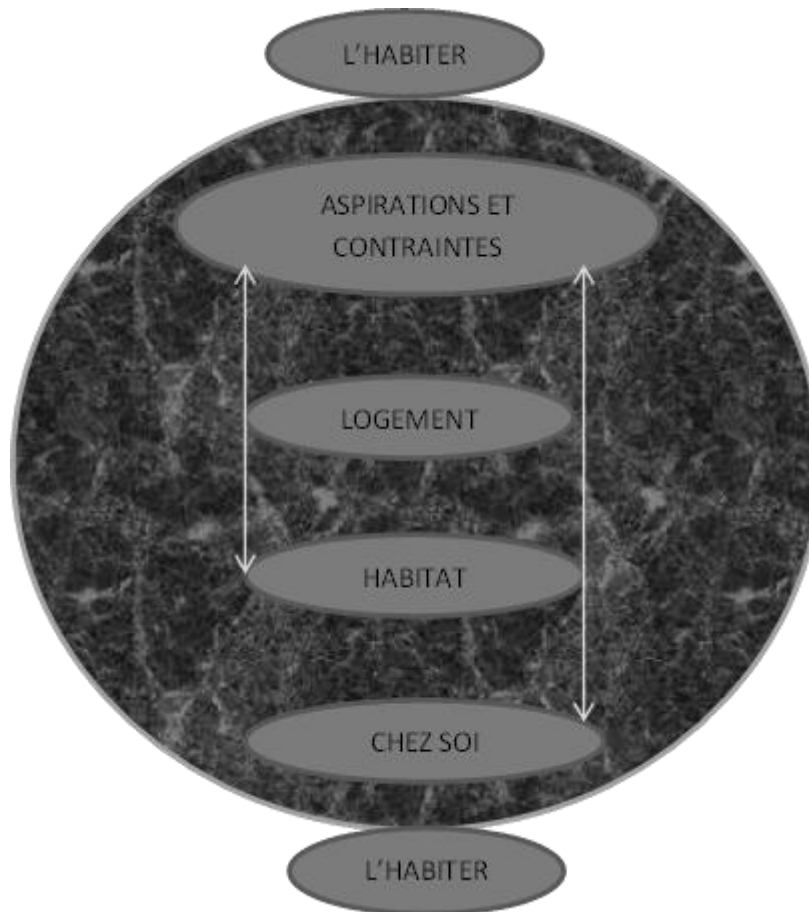
Source : Donnés de terrain, 2016

Ceci conduit aussi à l'analyse des rapports aux ouvrages d'hygiène sanitaire et salle d'eau publique qui sont souvent source de conflits entre cohabitants. L'observation a montré que ces lieux de toilette en particulier les WC sont souvent installés à l'entrée principale de la maison.

On note que les habitants accordent une importance à l'environnement avec souvent l'intérieur dallé ou cimenté dans la mesure du possible. Mais force est de constater que derrière ces lieux et parfois avec un petit décalage aux bords de la voie, les bonnes dames et parfois hommes peuvent exposer leurs articles de quelque nature que se soit. Sans s'éterniser sur le rapport aux ouvrages d'assainissement, les pratiques sont telles que l'entretien demeure à repenser avec une sensibilisation plus rapprochée.

L'habiter apparaît transversal et se déroule en amont et en aval de tout processus de résidence de par son caractère dynamique telle que le montre la figure N°1 qui suit.

Figure, N°3 : schémas indicatif de la dynamique de l'habiter



Source : Sèdahoué, A. S., 2016

Particularisant chaque sujet, dans une forme globalisante mais indéfinie et non quantifiable, l'habiter échappe au contrôle et au découpage fonctionnel des bâtisseurs à contrario du logement et de l'habitat. Tout en se servant des aspirations et contraintes qui se manifestent dans l'espace conçu, il se prononce davantage dans le chez soi et débordant de sens il devient "une nébuleuse" aux contours incertains (Amouzouvi, Dodji, 2009). Ainsi la corrélation entre l'espace de représentation, l'habiter et les expériences passées des personnes dessinent d'une certaine façon la courbe d'évolution résidentielle dans cette grande ville du Grand Nokoué. Il en résulte une mobilité qui ne demeure pas sans conséquence sur la capitale économique.

4.3- Effets de la trajectoire résidentielle sur Cotonou

- Chez soi

Les données de terrain montrent que 51,56% conçoivent le chez soi dans le sens rationnel et 43,75% admettent l'action sociale, d'autres conceptions se révèlent selon près de 5% des interlocuteurs. Le degré d'influence du caractère matériel détermine ce niveau de taux qui découle notamment du sens d'avoir, de droit de possession et d'héritage. Selon les personnes rencontrées :

« Lorsqu'on a plusieurs femmes on achète plusieurs maisons pour en faire ses chez. C'est là où on est né ou on vie. C'est la maison achetée ou construite pour la petite famille. Selon nos coutumes, on n'arrive pas à déplacer tout ce qui se trouve dans la maison d'origine vers la maison achetée ou construite alors que toutes les deux maisons sont des chez. La maison des parents est le chez de la grandes famille, des collectivités. Par exemple, j'ai trois femmes, j'ai construit pour deux dans la ville de Cotonou et pour la troisième à Djèffa où je vis avec elle et ses enfants. Chaque maison est chez moi. C'est ma chose. Le chez a des degrés ».

De ce point de vue, la question se pose de savoir si le parcours résidentiel ne conduit pas enfin à la construction du chez au second degré. C'est une manière de s'affirmer qui en est question. En effet, il se fait que la tendance générale donne une prédominance à savoir que la capacité de responsable et type de personnalité vis-à-vis de la société transparait à travers la construction du cadre de vie, la prise au sérieux du travail (profession) et détermine le statut social. D'une certaine manière ce sont des indicateurs sociaux qui influencent l'environnement et renvoient une image de l'individu. Ceci conduit à modeler les formes et types de relations que l'entourage tisse avec lui. Par exemple, la perception au sujet d'un habitant qui vit dans une maison de standing modeste et moins finie ou une maison précaire ou encore n'étant pas d'une classe nantie, n'est pas la même. On ne se rapproche pas de lui de la même façon, on ne lui pose pas les problèmes de la même manière et il n'est pas toujours sollicité à

égale représentation. Il est considéré en fonction de son statut. C'est de l'acquisition de position sociale qui influence bien sûre la perception du chez soi. Le système de socialisation et d'intégration, qui fait de l'individu une personne, une construction sociale (Long, Norman, 1994) et donc un révélateur et une identification de l'acteur social permet une rétroaction (Amouzouvi, Dodji, 2009) qui correspond à une réponse dans le contexte des sociétés béninoises. Pour ainsi dire, une acquisition et intériorisation qui lui permet un renvoi. Par les actes successifs, il restitue l'éducation reçue à l'instar de la relation entre enseignant et son apprenant à l'évaluation. Une sorte de stimuli-réponse, une conception de la pensée qui lui permet d'agir ou de réagir faces aux nouvelles données, un processus de déconstruction-reconstruction. Et c'est à ce niveau que le chez soi épouse la dimension constructiviste piagétienne selon (Pellaud, Francine, Giodan, André. et Eastes, R-Emmanuel, 2007). C'est aussi une référence aux parents car on dit : 'mê lè sin xwé dié, mê lè sin vi sin xwé gbe wè'', d'après les propos d'un interlocuteur.

Cette pratique de l'acteur social s'exerce aussi bien en milieu urbain de façon générale et spécifiquement au sujet du chez soi puis en détermine les stratégies d'action. Cotonou regorge de par son statut et le phénomène migratoire presque toutes les ethnies du Bénin. Avec le temps, les occupations foncières ont conduit au fait que ceux qui possèdent de propriété en ville ont plus de chance d'avoir économique avec moins de contraintes du marché immobilier ; à l'instar de ce que (Larionescu, Andra Letiția, 2012) appréhende comme signe de la réussite d'aventure migratoire. Puisque dans l'imaginaire du béninois, le chez soi n'est jamais loin, les communes périphériques malgré le retard dans le lotissement son pris d'asseau pour les avoirs économiques fonciers disponibles et à moindre coût. Plus les ménages disposent de moyens

financiers plus ils peuvent faire de jeux de concurrence et se procurer un appartement de leur goût ou un titre de propriété. Ainsi le processus de trié urbain procède aussi de la capacité à répondre en fonction de base matérielle. Et c'est dans ce sens que les communes périphériques ont commencé par renverser progressivement la tendance démographique de Cotonou.

- Le peuplement des périphéries

51,56% des interviewés trouvent l'installation dans les communes périphériques rationnellement avantageuse. Pour 32,81% cet avantage est lié à un besoin social. Près de 16% l'attribuent à d'autres raisons liées à des besoins de réponse. Selon certaines personnes rencontrées, l'avantage réside dans le fait que ceux là ont des intérêts dans ces zones. C'est peut être, un avoir économique, une maison familiale, une parcelle, un logement, une opportunité d'affaire, la facilité à construire, le coût du loyer et de parcelle puisqu'il n'est pas le même à Cotonou. Et l'Etat même contribue à aggraver le phénomène par l'impôt et le fait que presque toutes les institutions sont à Cotonou. Selon les intermédiaires, les propriétaires, au lieu de faire une bonne finition surtout, préfèrent l'éviter car cela augmente le coût de l'impôt. L'avantage dépend aussi de considérations historiques et des zones d'appartenance. Généralement ceux qui viennent du nord et des collines ont tendance à rester à Calavi alors que ceux de l'Ouémé plateau et du Nigéria préfèrent Sèmè-Podji. On en déduit que l'installation correspond non seulement à une réponse sociale mais aussi à la perception ou considération historique des lieux. Cette situation conduit aussi au remembrement (MUHA, 2015), au lieu d'un lotissement ; une manière de faire qui n'a pas permis la maîtrise du cadastre dans le pays. Au lieu que se soit le pouvoir publique qui anticipe, ce sont plutôt les populations qui indique la voie à suivre.

82,81% des interviewés constatent que le phénomène de peuplement des périphéries exerce un effet considérable sur la ville de Cotonou. Ce constat lié d'une part à la dimension rationnelle et à la dimension d'action sociale, est vue selon 6,25% dans le registre autre, d'autre part. Selon les interlocuteurs,

«Les limites des commune ne sont plus claires, ce sont les affiches des panneaux et enseignes qui permettent le plus de les repérer ou c'est quand on maîtrise les lieux soi-même qu'on s'en sort. L'insalubrité constitue un élément important de même que la mobilité qui entraîne des difficultés d'accès. Les embouteillages ne permettent pas de traverser facilement la ville sans perte de temps. Il y a aussi la construction d'infrastructure moderne telle que passage supérieur, échangeur, la construction d'immeuble à plusieurs étages la récurrence de l'inondation et l'insécurité ».

Au vue de ces indicateurs urbains on constate qu'autant la ville se veut de référence autant elle crée de conditions difficiles de vie et du développement.

10,93% n'ont pu se prononcée du fait qu'ils trouvent ce phénomène dans le sens de développement ou de civilisation tout simplement.

- les politiques publiques

Selon 23,43% des interlocuteurs, la construction d'habitats planifiés en périphérie par l'Etat exerce un effet d'explication rationnelle qui profite à une frange de classe trop peu modeste, que d'action social (7,81%); et selon 68,75% d'autres logiques notamment la sécurité des biens et des personnes et l'expansion de la ville.

Ils disent *« l'Etat doit construire pour la couche vulnérable. Les bâtiments de grand standing ne correspondent pas à la réalité. Quand est-ce que le béninois peut avoir sa. Il y a entrée couché à cent mille(100000) franc »*. Cette dimension qui explique aussi la mobilité est vue selon Bringé, Arnaud et Bonvalet, Cathérine, (2014).

Encadré N°2 : *Les mobilités intra-urbaines en Ile-de-France : rôle des politiques publiques*

Les mobilités intra-urbaines en Ile-de-France se caractérisent depuis plusieurs décennies par un mouvement centrifuge, phénomène de périurbanisation, conséquence de l'aspiration des familles à un environnement urbain moins contraignant et au désir de maison individuelle. Pour ces générations, ce mouvement a été accompagné, voire encouragé, par des politiques publiques visant à développer ce type d'habitat périurbain (développement des villes nouvelles dès le milieu des années 1960) et à faciliter l'accès à la propriété par des grandes lois en matière de prêt (développement des prêts PEL et PAP, par exemple).

D'après Bringé, Arnaud et Bonvalet, Cathérine, (2014), Trajectoire géographique et territoire socio-résidentiel. L'apport de données contextuelles à une analyse longitudinale

Dans l'imaginaire, leurs discours se rapportent à la location vente qui permettrait une concurrence avec le parc privé et un développement étant donné que l'Etat détient les moyens pour faire une bonne viabilisation. Dans le même ordre d'idée ils ont montré que les constructions de l'Etat sont plus attrayantes et plus accueillantes donc une chose à pérenniser. Cet ensemble qui force la manifestation de l'urbanité, influence la ville et fait par là même des communes périphériques des zones sensibles selon la définition par la loi N° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

CONCLUSION

L'objet de cette recherche intitulé « analyse sociologique de la crise du logement à Cotonou » permet de comprendre le parcours résidentiel dans le grand Nokoué. Dans ce travail, sont mis en exergue les déterminants du choix résidentiel, les conséquences de la dynamique spatiale sur le concept de ville de Cotonou. Les données de base de ce travail sont recueillies dans la ville de Cotonou.

Au dénouement de leur analyse, deux grandes observations s'y dégagent :

Il en découle dans un premier temps que la résidence devient un enjeu dans le grand Nokoué. L'arbitrage résidentiel résulte d'un processus d'ajustement et de réajustement entre les préférences des partenaires. Le regroupement familial et la situation professionnelle tiennent dans les analyses de mouvement migratoire sur ce territoire. Ces éléments expliquent des manières d'exprimer le choix et mettent au jour les aspirations des acteurs sans mettre en marge les contraintes et des manières d'habiter. Contraintes qui tout en agissant sur l'habiter se définissent par la maximisation du profit et la minimisation du coût de vie, le sens de mieux vivre, la qualité et niveau de vie, à la présentation du milieu et aux conditions internes environnementales puis la sécurité. Le tout entretenant une relation très forte avec la base matérielle économique, comme les données statistiques l'indiquent, de sorte qu'elle détermine les stratégies résidentielles. Ce qui confirme la première hypothèse.

Deuxièmement, La crise du logement verrait le jour dans les communes périphériques comme Cotonou par défaut d'action proactive. Le brouillage des limites territoriales, les embouteillages et l'inondation constituent des indicateurs d'effets. Le chez soi correspond à une identification et une réponse sociale dans le contexte des sociétés béninoises ; et pour infléchir le cours des contraintes, l'individu constructiviste

procèdent à une évaluation comparative qui le propulse en périphérie selon le cas. Cela l'amène d'une certaine façon à participer aux difficultés de mobilité ou de zone sensibles ou encore de remembrement. Nous considérons qu'ainsi la trajectoire résidentielle renforcée par les projets d'infrastructure des pouvoirs publics influence la dynamique spatiale dans le Grand-Nokoué.

A l'issue de cette recherche, il convient de retenir que la ville de Cotonou subit une expansion dans les bas-fonds et renverse la tendance migratoire et de croissance urbaine dans les communes périphériques, la maximisation et la minimisation du coût en facilitent la dynamique spatiale ; ce qui contraint à un développement urbain du Grand-Nokoué et de problèmes de mobilité et d'environnement. La concentration des institutions et la modernisation ajoutées à la course au chez soi en constituent des moteurs d'urbanisation.

Comment optimiser la résidence urbaine de manière durable dans le Grand-Nokoué ? Comment amener la ville à assurer ses fonctions sociales dans la prise en compte des différentes catégories ?

QUELQUES PISTES DE RECHERCHE ISSUES DE CE TRAVAIL

A l'issue de cette recherche, plusieurs aspects du sujet restent en suspension et ouvrent ainsi la voie à de nouvelles pistes de recherche à savoir :

- Une politique de maîtrise du système de résidence dans le Grand-Nokoué ;
- Implication des différentes catégories sociales dans l'élaboration et l'opérationnalisation de prix et coût de loyer au profit des populations ;

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- 1) A. V. D. L, 2007, *Veille documentaire lutte contre les discriminations et logement*, N2.www.feantsa.org/code/ fr/hp., du 15/06/13 à 09h
- 2) A.U.D.A.L, 2012, *Habitat et mode de vie*, www.urbalyon.org/.../PLU-H-Ha... du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 3) ADLY, H. et THOMAS, M-P., 2013, *Extraurbanisation et pluralisation des modes de vie*. www.espacestemp.net/articles/extraurbanisation-et-pluralisation-des-modes-de-vie du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 4) AHLOU, C., 2012, *La ville ou la fabrique de la nouvelle Afrique démocratique ? Etude de cas à partir des villes de Lomé et de Cotonou*, les Annales de l'Université de Lomé, sér. Lett., Lomé, les Presses de l'UL, TOME XXXII – 2 ;
- 5) AHLOU, C., 2013, *Sociologie urbaine*, UAC/ FLASH ;
- 6) AMOUZOUVI, D., 2009, *Cours d'Anthropologie de la Communication : support didactique du cours*, UAC/ FLASH ;
- 7) ArrêtéN°0038/MUHA/MDGLAAT/MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/DGDU/DGFCC/DUAL/DF/SA, *Définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin*, Cotonou ;
- 8) AVERLANT, P., SABATIER R., 2008, « *Habiter, habitant, habitat* », *Vie sociale et traitements* 1/2008 (n° 97), du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 9) BALLAIN, R., 2004, *Quels enjeux pour la décentralisation à venir ? La mise en œuvre du droit au logement au risque de la décentralisation*, halshs.archives-ouvertes.fr, du 06/07/13 à 13h

- 10) BEL-HEDI, M., 2004, *Une stratégie pour l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain : Le projet de Vaulx-en-Velin (69)*, les Cahiers du DSU NF866, printemps, du 02/01/2013 à 13h
- 11) BELMESSOUS, H., 2006, *Mixité sociale, une imposture : Retour sur un mythe français*, communication à partir de la rencontre-débat, Essonne : Atalanta
- 12) BELMESSOUS, H., 2009, *Le monde selon Disney ou la fin de la ville publique ?*, communication à partir de débat d'actualité, Essonne : Atalanta
- 13) BRINGÉ, A. et BONVALET C., 2014, *Trajectoire géographique et territoire socio-résidentiel. L'apport de données contextuelles à une analyse longitudinale* www.gis-cist.fr/wp-content/uploads/2014/02/bringe-bonvalet du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 14) C. M. T., 2014, *Vivre et lutter au matin du 21ème siècle*, constellations. boum.org/IMG/pdf/vivre_et_lutter_au_matin_21e du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 15) C. R. E. A. S., 2011, *Manières d'habiter : Trajectoires résidentielles et logement intermittent*, www.etsup.com/IMG/pdf/4P_seminaire_Logt du 20 09 11 du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 16) CHENEVEZ, I., PINEL P., 2004, *Crise du logement et politique locales de l'habitat : Entre lutte contre le mal logement et recherche d'équilibre territorial*, Les Cahiers du DSUNF674, printemps du 02/01/2013 à 13h
- 17) CUIN, C-H., 2006, *La nature du savoir sociologique : Considération sur la conception webérienne*, www.cairn.info/revue-l-annee-sociologique-2006-2
- 18) DEBROUX, J., 2015, *Entre espace social et espace résidentiel : des représentations différenciées de la « mobilité » en zone périurbaine* sociologies.revues.org/5161 du 11/06/2016 à 17 H 50 mn

- 19) DJISSOU, M. J., 2014, *Tendance climatique et production halieutique du lac Nokoué*. Mémoire de maîtrise, UAC/ FLASH. WWW.grandlieu-nokoue.org/ du 26/09/2016 à 10h
- 20) DOSSIER : Le droit à la ville, *Habitat/habiter – sur le style de Lefebvre* www.ieb.be/Habitat-habiter-sur-le-style-de du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 21) DUGUE, E. et GLEMAREC, R, 2005, *Habiter...*, *Compte-rendu de la conférence de Jean François Thémines*, www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3.htm#no7 du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 22) DURKHEIM, E., 2005, *Les Règles de la Méthode Sociologique*. Paris : PUF.
- 23) EPSTEIN, R., KIRSZBAUM, T., 2003, *L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines*, Regards sur l'actualité, Paris, la documentation française, du 02/01/2013 à 13h
- 24) F. E. J., 2012, *Accès au logement des jeunes : Mise en place d'un réseau d'hébergement en chambres chez les particuliers pour les jeunes en mobilité*, Rapport d'évaluation, Marseille, Céreq. Net. Doc, N 96 du 02/01/2013 à 13h
- 25) FIJALKOW, Y., 2012, *Logement : où s'arrêtera la sauvagerie?*, Paris : la découverte sociologie.celeonet.fr/documents/Humeur, du 03/04/13 à 13h
- 26) GINGRAS, C., 2011, *Le chez-soi et la construction des identités géographiques individuelles : Habiter en communauté fermée à São Paulo (Brésil)*. Mémoire du grade de maître en urbanisme (M. Urb), [papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/5014Gingras_Catherine_2011_memoire](http://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/5014/Gingras_Catherine_2011_memoire), du 11/06/2016 à 17 H 50 mn

- 27)GUY, R., 1986, *Droit, pouvoir et domination*,
www.uqac.quebec.ca/zone30/Classiques_des_sciences_sociales/index.html du
07/10/2016 à 10 h 10mn.
- 28)HAMADI, A. K., 2004, *Trajectoire spatiale et mobilité résidentielle : l'exemple
des rapatriés d'Algérie à Roubaix*
www.ceped.org/cdrom/mobilite/html/traject.html du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 29)I. N. S. A. E., 2013, *Rapport provisoire du quatrième recensement général de la
population et de l'habitation*, www.insae-bj.org, du 24/05/14 à 9h
- 30)JAILLET-ROMAN, M.,-C., 2004, *Rénovation urbaine et logement social : quel
droit de cité pour les plus pauvres ?*, les Cahiers du DSU N 40, printemps, du
02/01/2013 à 13h
- 31)LA REDACTION, 2008, *Du taudis à un logement plus décent : un casse-
tête*, www.la.nouvelle.tribune.info/.../ du 03/04/13 à 15h20
- 32)LAHURE, M., 2009, *L'habitat, la perspective et le monde commun (à partir
d'Hannah Arendt)*, www.implications-philosophiques.org/Habitat/Lahure1.html
du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 33)LARIONESCU, L. A., 2012, *Maisons des migrants au pays d'origine une
étude de cas sur la transformation du logement rural dans le contexte de la
migration internationale. La commune de marginea, departement desuceava,
roumanie*, Rsume__-__Andra__-__Larionescu, résumé de la thèse, Université
Bordeaux Segalen ; mention sociologie
- 34)LE BOUILLONNEC, J.-Y., 2010, *Logement : le bien premier*, les Essais,
Paris, Fondation Jean Jaurès, www.Jean-Jaurès.org, du 02/01/2013 à 13h

- 35) LEROUX, N., 2008, *Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion*, htm du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 36) LEVY-VROELANT, C., 2010, *Logement : quand le social fait défaut*, www.lemonde.fr/idees/article/2010/09/01/logement-quand-le-social-fait-defaut_1405024_3232.html, du 03/04/13 à 13h
- 37) LEVY-VROELANT, C., TONNELAT S., 2010, *Logement social : une question à revoir.*, www.metropolitiques.eu/Logement-social-une-question-a.html, du 07/04/13 à 13h
- 38) LOI N°2013-01 du 14 août 2013, *Portant code foncier et domanial République du Bénin* Cotonou
- 39) LONG, N., 1994, *Du paradigme perdu au paradigme ...retrouvé ? pour une sociologie du développement orienté vers les acteurs*, APAD.revues.org/2183 du 26/05/2012.
- 40) MADORE, F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, www.droit.univ-nantes.fr, 05/05/13 à 16h
- 41) Mairie de Cotonou, 2008, *Plan de développement de la ville de Cotonou*, www.ancb.benin.org;
- 42) MARCHAL, H., STEBE, J.-M., 2011, *Les grandes questions sur la ville et l'urbain*. Paris : PUF.
- 43) MBAINDOLOUM, C. N., 2012, *Question du chômage des jeunes et promotion des initiatives entrepreneuriales à Cotonou*, Mémoire de maîtrise, UAC/FLASH.
- 44) MEHU, 1997, *Etude de la stratégie de l'habitat urbain au Bénin*, Cotonou, Imoteph-Planurba.

- 45) MEHU/DGHC/DHL, 2012, *Elaboration des propositions d'actions et de mesures pratiques en vue de l'amélioration et du renforcement du cadre législatif, réglementaire, institutionnel et financier en matière d'habitat au Bénin*, Cotonou, groupement Modulor.
- 46) MOREL-BROCHET, M., 2008, *Un point sur l'habiter : Heidegger, et après...*, www.espacestems.net. un point sur l'habiter. Heidegger, et après/ du 11/06/16 à 17h 50mn
- 47) MUHA, 2015, *Recueil des textes réglementant le permis de construire et les opérations de lotissement en République du Bénin*, Cotonou
- 48) MUHRFLEC, 2008, *Formulation et mise en œuvre d'une stratégie de logement*, Cotonou, SERHAU-SA.
- 49) N'BESSA, B., 2008, *La construction des infrastructures routières à Cotonou : facteurs explicatifs et impacts sur le paysage urbain* edel.orgIMGpdfartilce_N_BESSA du 14-07-2014 à 15h 45.
- 50) PAQUOT, T., 2005, *Habitat, habitation, habiter : Ce que parler veut dire...* Cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales /3- N 123, du 02/01/2013 à 13h
- 51) PATTARONI, L., KAUFMANN V., RABINOVICH A., 2009, *L'habitat en questions*, www.espacestems.net/articles/lrsquohabitat-en-questions, du 03/10/13 à 10h12
- 52) PAUGAM, S., 2005, *Les formes élémentaires de la pauvreté*, recherches et prévisions N86, Paris : PUF, du 02/01/2013 à 13h
- 53) PELLAUD, F., GIODAN A. et EASTES R-E., 2006, *Vers de nouveaux paradigmes scolaires*, eduscol.education.fr/D0185/accueil.htm du 03/10/2006

- 54) PINEL, V., 2004, *Différents visages de la crise en Rhône-Alpes deux exemples : Roanne (Loire) et Annemasse (Haute-Savoie)*, les Cahiers du DSU N 40, printemps, du 02/01/2013 à 13h
- 55) PINEL, V., 2004, *Le logement social comme enjeu de développement local : Une action de sensibilisation des élus locaux en Haute-Savoie (74)*, les Cahiers du DSU N 40, printemps, du 02/01/2013 à 13h
- 56) POLGA, B., 2004, *Le programme local de l'habitat, outil d'une politique : le PLH de l'agglomération lyonnaise*, les Cahiers du DSU N 40, printemps, du 02/01/2013 à 13h
- 57) PUGEMU, 2014, *Elaboration de normes de construction dans les zones à risques d'inondation dans la municipalité de Cotonou et les communes environnantes de Sèmè-Pdji et Abomey-Calavi*, Rapport provisoire 01-02. Cotonou
- 58) RÉRAT, P., GURTNER, M., BAEHLER, D., 2014, *Les choix résidentiels des couples : motivations, arbitrages et logiques de genre parmi les classes moyennes supérieures urbaines*, BSGLG, 63, 2014, 51-65 du 11/06/2016 à 17 H
- 59) SALAMI, A. G. A., 2012, *Stratégie d'accès des populations aux logements économiques dans la ville de Cotonou : Expérience du projet de construction de 10000 logements*, Mémoire Master II Professionnel, UAC.
- 60) SARDAN, J.P.O., 2003, *L'enquête Socio-Anthropologie de Terrain : Synthèse Méthodologique et Recommandations à l'Usage des Etudiants*, Etudes et travaux, LASDEL, N°13
- 61) SERFATY-GARZON, P., 2003, *L'Appropriation*, Paris, Colin, www.perlaserfaty.net/texte4.htm

- 62)SERFATY-GARZON, P., 2003, *Le chez-soi : habitat et intimité*, Paris, Colin,
www.perlaserfaty.net/texte7.htm
- 63)TANMAKPI, A. S. J., 2011, *Dynamique urbaine et mutations foncières à Cotonou*, Mémoire de Master II Professionnel, UAC
- 64)THOMAS, M-P., 2012, *Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse*, www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2012-1, htm du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 65)TISSOT, S., POUPEAU, F., 2005, *La spatialisation des problèmes sociaux*, Cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales / - no 159, du 02/01/2013 à 13h
- 66)TOPALOV, C., 1992, *Regard sur le logement : Une étrange marchandise*, Préface à Paul Cuturello (dir), Paris, L'Harmattan.
- 67)TROUILLARD, E., 1998, *Logement et habitat (ion) : De l'espace géométrique au « home, sweet home »*, www.geographie.ens.fr/.../Memoires.../Trouillard
Logement et habitat du 02/12/12 à 17h
- 68)U. S. H., 2012, *Le logement social : Partenaire des pouvoirs publics pour sortir de la crise*, Paris, TNS sofres, pp.1-6 du 02/01/2013 à 13h
- 69) VANIER, M., 2012, *Dans l'épaisseur du périurbain*, www.acadie-cooperative.orgpublications du 11/06/2016 à 17 H 50 mn
- 70)VASSART, S., 2006, *Habiter : Pensée plurielle* www.cairn.info/revue-pensee-plurielle.htm du 11/06/2016 à 17 H 50 mn.

ANNEXES

Annexe 1

Grille d'observation

1- Qui observer ?

Les ménages et agences immobilières

2- Quoi ?

Le milieu de vie des acteurs et leurs comportements face à la question, le statut social du logement, sa qualité morphologique, son environnement et son accessibilité

3- Où ?

Lieu de résidence et service (lieu de travail) dans les quartiers de la ville de Cotonou

4- Quand ?

Lors des entretiens et de l'administration des questionnaires

5- Comment ?

Avec les outils de collectes de données nécessaires

6-Pourquoi ?

Appréhender les logiques qui sous-tendent les parcours résidentiels

Annexe 2

Questionnaire adressé aux ménages

Enquête quantitative sur la crise du logement

Fiche N°....

Date de l'interview...../...../...../

Dans le cadre des travaux de recherche pour la rédaction de mémoire de fin formation, nous réalisons une enquête sur la « crise du logement à Cotonou. Nous vous prions de bien vouloir participer à cette rédaction en répondant à ce questionnaire et nous vous garantissons l'anonymat. Merci pour votre sincérité dans les réponses aux questions.

9.	Quelle est selon vous l'avantage de s'installer dans les communes de Calavi et Sèmè Podji ?	
10.	Quelle est selon vous l'influence du peuplement des communes périphériques sur la ville de Cotonou.	
11.	la construction par l'Etat en périphérie a des conséquences sur Cotonou ? oui non pourquoi ?	

AUTRES

Voudriez-vous avoir les habitats planifiés de l'Etat ? Pourquoi ?

De quel type ? Horizontal ou vertical

Merci pour votre franche contribution.

Observation

Statut du logement

Niveau du bâtiment (1-2-3-4-5-6), Toit (tôle-tuile-dalle-autre), matériaux (bois, paille, brique, terre cuite terre de bas,...) revêtement (carreaux, crépissage.....) sol (carreau, cimentage, chape) toilette (sanitaire, externe public)

Qualité morphologique et environnement

Forme géométrique (régulière ou non) alentours (dallage ou sol comment, propreté) clôture (brique, paille, rien), inscription au portail

Accessibilité

Maison accessible aux motos, automobiles, non), existence d'espace public (jardin,...), ouvrage public et/ou d'assainissement (voie en terre, pavé, goudron)

Annexe 3

Guide d'entretien semi directif en focus group adressé aux démarcheurs

Enquête qualitative sur la crise du logement

Fiche N°..... Date de l'entretien.../.../..../ L'heure du début :.....de fin :...

I-IDENTIFICATION

Arrondissement : Quartier..... Rue/lot....

Nom et Prénoms	Sexe	Niveau d'étude / contact	Statut	Statut migratoire	Ancie nneté

II- LES DETERMINANTS DU CHOIX RESIDENTIEL

- 1) Le processus d'installation ou de réinstallation
- 2) Méthodologie de location des internationaux (IBO/non béninois)

III-CONSEQUENCES DE LA TRAJECTOIRE RESIDENTIEL SUR COTONOU

- 3) Raison d'installation en périphérie et milieu peu habitable
- 4) Effet sur la ville
- 5) Point de vue sur le chez-soi

Merci pour votre franche contribution.

TABLE DES MATIERES

<u>Titres</u>	<u>Pages</u>
Sommaire.....	2
Dédicace.....	3
Remerciements	4
Liste des acronymes et sigles.....	5
Liste des tableaux.....	6
Liste des encadrés.....	7
Liste des photos.....	7
Liste des figures.....	7
Résumé/ Abstract	8
Introduction.....	9
Chapitre I : Cadre théorique.....	14
1.1-Problématique	14
1.1.1-Problème central	14
1.1.2-Hypothèses.....	17
1.1.3-Objectif général.....	18
1.2-Justification du choix du sujet.....	18
1.3-Délimitation thématique	20
1.4-Clarification conceptuelle..	21
1.5-Quelques axes actuels de question.....	24
Chapitre II : Cadre pratique.....	36
2.1-Itinéraire méthodologique.....	36

2.1.1-Nature de la recherche.....	36
2.1.2-Présentation et justification du cadre de la recherche.....	36
2.1.2.1-Présentation.....	36
2.1.2.2-Justification.....	39
2.1.3-Groupe cible et échantillonnage.....	39
2.2-Techniques et outils de collecte de données.....	40
2.2.1-Recherche exploratoire.....	40
2.2.1.1-Sources écrites.....	40
2.2.1.2-Sources orales.....	43
2.2.1.3-Observation directe	43
2.2.1.4-Questionnaire.....	43
2.2.1.5-Entretien.....	43
2.3-Technique de dépouillement et de traitement de données.....	44
2.4-Durée et chronogramme.....	44
2.5-Aspects éthiques de la recherche.....	45
2.6-Contraintes de la recherche.....	45
Chapitre III : Les populations face à la question de la résidence urbaine et péri urbaine.....	47
3.1-Caractéristiques des populations.....	47
3.2-Les déterminants du choix résidentiel.....	51
3.3-Effets de la trajectoire résidentielle sur Cotonou.....	53
Chapitre IV : Des déterminants de la trajectoire résidentielle aux effets sur la ville de Cotonou dans le Grand Nokoué.....	55

4.1- Caractéristiques des populations.....	56
4.2- Les déterminants du choix résidentiel.....	60
4.3- Effets de la trajectoire résidentielle sur Cotonou	71
Conclusion.....	76
Références bibliographiques.....	78
Annexes.....	86
Table des matières.....	91