



Revue Africaine des Sciences Sociales et de la Santé Publique, Volume (3) N 1

ISSN: 1987-071X e-ISSN 1987-1023

Reçu, 23 Décembre 2020

Accepté, 08 Avril 2021

Publié, 14 Avril 2021

<http://revue-rasp.org>

---

## *Recherche*

### **Apport de la politique des logements sociaux à l'amélioration des conditions socio-économiques des maliens.**

### **Contribution of the social housing policy to improving the socio-economic conditions of Malians**

Salif Kone<sup>1</sup>, Doudou Ben Béchir Niang<sup>2</sup>

<sup>1</sup>\* Président de l'Association « Centre de Promotion des Initiatives de Développement »

<sup>2</sup> Maitre-Assistant, Institut National de la Jeunesse et des Sports.

\*Auteur correspondant :E-mail : [salfon1@live.com](mailto:salfon1@live.com), Tel : (+223) 79 31 25 57

## **Résumé**

L'urbanisation a entraîné une crise d'habitation dans les centres urbains. Les spéculations foncières et l'augmentation des loyers qui en découlent, empêchent les personnes à faible revenu d'accéder à la propriété immobilière. Afin de pallier ce problème, l'Etat malien a mis en place une politique facilitant l'accès des moins nantis aux logements. La présente recherche vise à identifier l'apport de cette stratégie dans la politique de développement socio-économique du Mali. Pour mieux cerner notre sujet de recherche, nous avons opté pour une méthodologie purement qualitative à travers l'entretien semi-directif administré à quarante (40) bénéficiaires et huit (8) personnes ressources. Les résultats de l'étude révèlent que l'accès à la propriété immobilière ainsi qu'à l'environnement sain des logements sociaux améliore les conditions de vie sociale et économique de ses bénéficiaires. Les logements sociaux sont équipés des infrastructures électriques, hydrauliques et d'espaces scolaires et de santé. Les travaux et les frais d'installation de ces infrastructures publiques et personnelles sont assurés par l'état. Par contre, les habitants des nouvelles cités font les démarches auprès des services en charge de l'eau, de l'électricité... pour les installations de ces infrastructures à leurs propres frais. Le cadre de vie familial de ces habitations, à la différence des logements

regroupant plusieurs familles de cultures différentes, conserve l'intimité et assure également l'exercice de l'autorité parentale.

**Mots clés : logements, logements sociaux, habitat, Développement, Infrastructures.**

### **Abstract**

Urbanization has created a housing crisis in urban centers. Land speculation and the resulting rent increases prevent low-income people from owning real estate. In order to overcome this problem, the Malian state has put in place a policy facilitating access to housing for the less well-off. The present research aims to identify the contribution of this strategy in the socio-economic development policy of Mali. To better understand our research subject, we opted for a purely qualitative methodology through semi-structured interviews administered to forty (40) beneficiaries and eight (8) resource persons. The results of the study reveal that access to real estate property as well as to the healthy environment of social housing improves the social and economic conditions of its beneficiaries. Social housing is equipped with electrical, hydraulic, school and health facilities. The works and installation costs of these public and personal infrastructures are insured by the state. On the other hand, the inhabitants of the new cities make the formalities with the services in charge of water, electricity... for the installations of these infrastructures at their own expense. The family living environment of these dwellings, unlike the dwellings grouping together several families from different cultures, maintains privacy and also ensures the exercise of parental authority.

**Keywords: housing, social housing, habitat, Development, Infrastructures.**

## 1- Introduction

L'accès à une propriété immobilière demeure un rêve pour la majorité des maliens résidant dans les centres urbains. Autrefois, l'attribution presque gratuite des parcelles par les chefs coutumiers permettait à la plupart des nécessiteux de devenir propriétaires immobiliers. Aujourd'hui les spéculations foncières, le coût exorbitant des parcelles et les conflits fonciers sont des obstacles à la réalisation de logements par les moins nantis.

Afin de réduire ces difficultés et faciliter l'accès à des habitats viabilisés aux couches sociales défavorisées, l'Etat malien depuis son accession à l'indépendance a fait de la politique des logements sociaux, une priorité dans la lutte contre la pauvreté. Cela s'est intensifié avec le programme de construction de 14 000 logements sociaux sous le régime d'Amadou Toumani Touré<sup>1</sup>.

Construits sur toute l'étendue du territoire national, ces logements ont relativement contribué à la diminution des charges des bénéficiaires qui consacraient une part importante de leurs revenus au paiement des loyers. Ils ont en outre permis l'accès à des infrastructures et équipements dans les quartiers nouvellement construits (KONE, 2008).

Par conséquent, les multiples problèmes liés à la cohabitation sont considérablement réduits avec la propriété individuelle qui permet aux chefs de famille d'asseoir leur autorité familiale, de mieux éduquer leurs enfants et contrôler les mouvements tardifs des dépendants. Le cadre de vie sain et viabilisé des habitats participe également au bien être des habitants par la réduction des vecteurs de maladies tels que les moustiques et les mouches (KONE, 2008). Ainsi, quel apport la politique des logements sociaux peut-elle avoir pour l'amélioration des conditions socio-économiques des maliens?

La présente recherche vise à identifier l'apport de la politique des logements sociaux à l'amélioration des conditions socio-économiques des maliens.

## 2- Matériaux et Méthodes

Dans cette étude nous avons procédé à une étude documentaire et à une enquête qualitative.

### 2.1- Recherche documentaire :

---

<sup>1</sup> Amadou T. Touré a réalisé 10 000 logements sociaux de 2004 à 2012, la construction de 4 000 autres étaient en cours quand il quittait le pouvoir en 2012 à la suite d'un renversement de régime.

Dans cette phase, il était question de s'informer au sein des bibliothèques (Centre Djoliba, Centre Culturel Français et la bibliothèque nationale) afin de s'enquérir l'opinion de divers auteurs et l'état de la recherche. Les informations obtenues à partir de cette lecture bibliographique ont été enrichies par celles de l'internet et des personnes ressources.

## **2.2- Enquête qualitative :**

Selon B. Malinowski dans n'importe quelle branche du savoir, les résultats de la recherche scientifique doivent être présentés de façon tout à fait probe et sincère. Nul ne songerait à apporter une contribution scientifique dans le domaine de la physique ou de la chimie, sans fournir un rapport détaillé sur l'ensemble des dispositions prises lors des expériences, un inventaire exact de l'appareillage utilisé, un compte rendu de la manière dont les observations ont été pratiquées, de leur nombre, du laps de temps consacré, du degré d'approximation prévu pour chaque mesure. Chaque savant se doit de faire connaître au lecteur la façon dont les recherches et les expériences ont été menées (MALINOWSKI, 1922).

Les techniques d'enquête visent essentiellement à collecter des données suffisamment pertinentes afin de rendre opérationnelle notre hypothèse de recherche (N'DA, 2006).

Ainsi, nous avons choisi de faire une enquête qualitative pour collecter nos informations. Contrairement à l'enquête quantitative, l'enquête qualitative s'intéresse à un nombre restreint de personnes ressources, choisies pour leur niveau d'implication dans le phénomène à étudier, ou celui de leur information par rapport à une situation. Il convient de noter que la collecte des données s'est déroulée du 19 juin au 20 juillet 2019.

**2.3 Les outils de recherche :** le principal outil de recueil des données utilisé dans cette recherche est l'entretien semi-directif.<sup>2</sup>. En effet pour saisir et comprendre le sens que les acteurs donnent à leur action, il faut nécessairement faire un détour par ce qu'ils ont en tête ; or l'entretien seul permet de le savoir, car le discours produit par l'entretien est plus précis, plus riche et plus dense que celui qui ressort de réponses données à des questions fermées comme c'est le cas d'un questionnaire (BARBUSSE et GLAYMANN, 2008).

Donc l'entretien permet de savoir comment les individus sont parvenus à une situation, ou vivent une situation. Pour ce faire, nous avons conçu deux guides d'entretien : l'un adressé aux bénéficiaires et l'autre à l'administration de l'Office Malien de l'Habitat (OMH) et ses partenaires en l'occurrence la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DNUH) et

---

<sup>2</sup> L'entretien semi-directif, consiste à laisser s'exprimer autant que faire se peut l'enquêté en référence à une série de questions prédéterminées par le sociologue qui lui servent de guide d'entretien. C'est ce type d'entretien qui est le plus utilisé en sociologie.

la Coordination Nationale des Logements Sociaux (CNLS). Les entretiens ont été conduits en français et bambara selon la langue maîtrisée par l'enquêté. Notre préférence à cette stratégie de recueil d'information se justifie par l'établissement d'un cadre d'échange permettant à l'enquêté de s'exprimer librement et au chercheur d'élucider les réponses floues ou ambiguës. Ce qui facilite par conséquent le recueil et l'interprétation d'un discours riche en données assimilées.

#### **2.4 Présentation de la zone d'étude :**

Le quartier de Yirimadio abrite les 320 logements sociaux de Bamako. Il est situé à l'Est de la commune VI. C'est l'un des dix quartiers de cette commune<sup>3</sup>. Sa superficie s'étend sur 350 hectares (ancien tissu). Il est limité au Nord par Missabougou concession rurale ; et à l'Est par Niamana. A l'instar des autres localités du Mali, Yirimadio est caractérisé par deux saisons : la saison pluvieuse (Juin-Octobre) et la saison sèche (Novembre-Mai). Durant la première, la mousson demeure le vent dominant tandis que la seconde est marquée par l'harmattan. Outre, le quartier est traversé par un ravin qui draine les eaux de pluie vers le fleuve Niger. Sa population est estimée à 7009 habitants. Yirimadio est constitué de plusieurs ethnies notamment les Bambara (Diarra, Coulibaly, Traoré) qui détiennent la chefferie. L'agriculture, l'élevage, l'artisanat et le commerce sont les principales activités économiques. Les activités agricoles sont soutenues par la culture maraîchère et la cueillette de divers fruits (mangue, noix de karité etc.). Au niveau du commerce, le secteur informel en occurrence la spéculation foncière demeure une des activités principales pourvoyeuses de revenus.

#### **2.5 L'échantillonnage :**

Notre recherche porte essentiellement sur les logements sociaux de Yirimadio (320 logements). Pour mener à bien cette étude, nous avons procédé à l'échantillonnage aléatoire (stratifié) qui consiste à subdiviser une population hétérogène en sous population homogène sur lesquelles on prélève au hasard un échantillon<sup>4</sup>. Il convient de signaler cependant, que cette technique n'a été appliquée qu'aux bénéficiaires des logements. Pour l'administration, l'entretien s'est passé avec les principaux responsables de l'OMH, de la DNUH et de la CNLS. Au total, nous nous sommes entretenus avec 40 personnes du côté des bénéficiaires dont 19 salariés, 19 non-salariés et 2 maliens de l'extérieur.

---

<sup>3</sup> La commune VI regroupe dix quartiers dont trois à caractère urbain (Faladié, Banan-kabougou, Sogoniko) et sept semi-rural (Dianéguéla, Missabougou, Niamakoro, Soko-rodji, Sénou, Yirimadio et Magnambougou).

<sup>4</sup> Les échantillons sont des « modèles réduits » de la population. La sélection d'un échantillon vise à obtenir la meilleure représentativité possible, compte tenu des contraintes de temps et de financement imposées par l'enquête.

Ces nombres ont été choisis en fonction du prorata de chaque strate dans l'ensemble de la population mère. Quant à l'administration (OMH, DNUH, CNLS), l'entretien s'est déroulé avec huit (8) personnes en charge de la politique des logements sociaux.

### 3- Résultats

#### 3.1- Apport social :

Etant destinée aux personnes à revenus faibles et intermédiaires, la politique de logements sociaux a une visée sociale. Le système d'assurance instauré garantit la propriété aux dépendants même après le décès du bénéficiaire. Nous retrouvons ainsi une sorte de solidarité collective : les frais d'assurance assurent le recouvrement des frais de remboursement des bénéficiaires décédés avant terme. En plus, l'Etat offre ces habitations à prix réduit avec des conditions de remboursement exceptionnelles de vingt-cinq ans.

« *Constatant que plus de 50% de la population urbaine du Mali vit en location parfois dans les situations déplorables, le pouvoir public a décidé d'initier une vaste politique de logements sociaux à l'endroit des moins nantis dont les revenus correspondent 3 à 7 fois le SMIG<sup>5</sup>* » déclarait ainsi M.S, coordinateur national des logements sociaux. En fait nous retenons de ce discours, une volonté manifeste de l'Etat à atténuer la crise d'habitat et ses conséquences : prolifération de taudis, urbanisation anarchique etc.

Ainsi, l'Etat se veut garant de la promotion sociale des citoyens mal logés constituant une bonne partie de la population malienne. En effet, la réduction des problèmes sociaux causés par le déficit d'habitat demeure sans doute l'enjeu principal de la réalisation des logements sociaux. Il s'agit de mettre le maximum d'infortunés dans un habitat décent conformément aux objectifs du millénaire pour le développement.

Au niveau des bénéficiaires, l'enjeu est socialement énorme. L'accès à ces logements change considérablement leurs conditions de vie. Car, il leur permet d'échapper aux multiples problèmes d'habitations locatives : restrictions autoritaires du propriétaire immobilier, loyer élevé et difficultés de cohabitation.

Ce qui s'illustre dans le discours de F.F, ouvrière à la SONATAM. Celle-ci déclarait en substance :

« *Auparavant, je vivais dans une maison antichambre avec mes enfants.*

---

<sup>5</sup> Le salaire minimum interprofessionnel garanti

*En ce moment nous étions contraints dès l'aube à faire la queue devant l'unique toilette servant l'ensemble des colocataires. Souvent, pour éviter d'être en retard au travail, j'étais obligée de me laver dans la cuisine suite à l'occupation permanente de la toilette par les autres. Mais actuellement, je remercie Dieu d'avoir cette maison au moment même où mon mari est paralysé par une maladie. Sinon, il n'allait probablement pas survivre jusqu'à présent eu égard aux difficultés rencontrées dans la colocation. En effet, contrairement à l'ancien habitat, ce logement me permet de faire la toilette de mon mari et lui apporter des soins dans l'intimité sans contraintes relatives à l'usage des biens collectifs ».*

On retient de ces propos, l'impact qu'a la propriété immobilière privée sur la vie sociale d'un individu ou d'un foyer. D'une part, elle permet de vivre en intimité ; et d'autre part, elle épargne à la famille les contraintes liées à l'usage des biens communs fréquentes dans les habitations collectives. Ce qui procure une liberté et un soulagement aux bénéficiaires des logements sociaux qui ne sont plus exposés aux regards indiscrets des colocataires et peuvent utiliser désormais les équipements immobiliers à leur guise.

### **3.2- Apport économique :**

L'accès aux logements sociaux contribue à l'amélioration du pouvoir d'achat des bénéficiaires en leur permettant d'investir dans d'autres secteurs socio-économiques l'épargne résultant du faible remboursement mensuel<sup>6</sup>. Bon nombre d'entre eux ne pouvaient pas se procurer une habitation sur le marché libre à cause du loyer élevé les empêchant d'économiser ou du prix exorbitant des matériaux de construction. Mais avec cette location-vente, ils paient moins chers le frais immobilier tout en devenant propriétaires à la fin de vingt-cinq années de remboursement mensuel. Ainsi, selon M.C, enseignant aux 320 :

*« Ces logements sont presque un cadeau, car il n'est pas facile d'acheter un terrain à Bamako à forte raison de le construire. En accédant à ce logement mes dépenses ont été réduites de moitié. Avec mon propre compte, je paie juste ce que ma famille consomme.*

*Or, en colocation il y avait injustice dans le paiement des factures d'électricité. En effet, mes colocataires branchaient leurs réfrigérateurs et allumaient les téléviseurs à longueur de journée. Mais à la fin du mois, nous partageons à part égale les factures malgré l'absence de gros appareils consommateurs d'énergie à mon niveau. Ce n'est qu'en déménageant ici que j'ai pu me procurer un réfrigérateur grâce à la diminution des dépenses ».*

---

<sup>6</sup> Par exemple, en se référant des 320 logements sociaux de Yirimadio, le remboursement mensuel est de 26053 franc pour les maisons de type F2, et 30827 franc pour les types F3. Cette échéance de paiement s'étend sur 25 ans...

Il ressort de ce discours une réduction des charges économiques qu'occasionne l'accès aux logements sociaux. Les équipements immobiliers y sont à titre individuel. Ne partageant plus les frais d'électricité, d'eau et d'entretiens immobiliers avec des colocataires, ils paient à leur juste valeur leurs factures personnelles. Ceci évite une certaine injustice où certains locataires consommant moins, contribuent plus qu'il ne le faut aux paiements des factures communes.

Sur un autre plan, la politique des logements sociaux facilite l'installation d'équipements et d'infrastructures publics. Ce qui représente un gain économique pour les habitants. En effet, la viabilisation des sites épargne à ceux-ci des dépenses financières relatives à l'électrification et à l'installation d'infrastructures hydrauliques. Ces derniers coûtent chers lorsqu'il s'agit de raccordement individuels. Ainsi, selon C.M, agent d'ASECNA :

*« On ne construit pas une école ni installer l'éclairage public pour quelques logements isolés. Mais dans le cadre des logements sociaux, les équipements et les infrastructures sont simultanément réalisés avec les habitations. Cependant, si l'on s'en tenait aux constructions individuelles, l'installation d'ouvrages publics sur les nouveaux sites allait prendre plusieurs années puisque les constructions et les déménagements ne se feront pas ensemble. Or, il est impératif que la zone soit peuplée avant d'espérer toute installation d'infrastructures et d'équipements publics ».*

On retient de ce discours, la viabilisation des sites que bénéficie les communautés résidentes des logements sociaux. En effet, cette dernière dispose d'une alimentation en eau potable, d'électrification avec des branchements individuels, de points d'éclairage public, de caniveaux maçonnés ainsi que des voiries revêtues. De plus, elle bénéficie d'infrastructures publiques comme les écoles, les centres de santé et les postes de police. Toute chose qui épargne à la cité des dépenses d'installation d'équipements et d'infrastructures publics : électricité, robinets, voiries etc.

Enfin, à ces enjeux économiques, il convient d'ajouter la réduction du chômage qui demeure l'un des avantages de la politique d'habitats sociaux. A travers la production de ces habitats, le secteur du bâtiment participe à la lutte contre la pauvreté par la création de milliers d'emplois pour les travaux de construction.

### **3.3- Apport éducatif :**

Les logements sociaux offrent un cadre d'exercice propice à l'éducation. Un plan de la cité est établi avec des espaces aménagés répondant aux normes d'établissements scolaires. Ce qui fait la différence avec la plupart des espaces scolaires réalisés à proximité de lieux pouvant perturber l'apprentissage ou la transmission de connaissance. En ce qui concerne l'éducation

parentale, elle est mieux exercée dans une maison abritant une seule famille qu'en colocation où vivent plusieurs foyers ayant parfois un idéal opposé d'instruction des enfants aux normes et valeurs sociales. Ainsi, les enfants peuvent facilement adopter les modèles éducatifs inculqués par les colocataires à leurs progénitures. En outre, il est difficile aux parents de surveiller et d'encadrer leurs progénitures étant dans une cour commune où les portes sont ouvertes et fermées au gré de chaque locataire. Dans ce contexte, ils peuvent clandestinement sortir pendant la nuit pour s'adonner à des pratiques malsaines.

Mais avec les logements sociaux, la propriété individuelle des locaux permet aux chefs de famille de contrôler les horaires de sortie et d'entrée nocturne de ses dépendants car il dispose d'une liberté sur la fermeture des portes en temps souhaité. De ce fait, les mouvements des enfants sont réduits et contrôlés puisqu'ils ne profitent plus de l'ouverture permanente ou de la fermeture tardive du portail de la cour commune. Toute chose qui favorise l'application des restrictions parentales et l'adoption des normes éducatives.

Ainsi, selon H.M, enseignant : *« L'accès aux logements sociaux m'a permis de canaliser mes enfants, car je peux ouvrir et fermer ma porte quand je le souhaite. Tel était impossible lorsque j'étais en colocation où tout le monde pouvait rentrer et sortir sans contrôle ».*

### **3.4- Apport sanitaire :**

L'aménagement d'espace conçu pour les centres de santé, l'installation des voiries et les contrôles administratifs des normes hygiéniques offrent aux habitants des logements sociaux un cadre de vie sain. Ce qui diminue la présence des vecteurs de maladie épidémique, endémique et réduit conséquemment le taux de morbidité. En effet, les Groupements d'Intérêt Economique ramassent quotidiennement les ordures afin d'éviter l'emmagasinement des déchets domestiques favorisant la prolifération des mouches et moustiques.

En plus, des sanctions de L'OMH contre les bénéficiaires violant les mesures d'assainissement sont de nature à maintenir les cités propres. Ces sanctions visent notamment les bénéficiaires injectant leurs déchets solides et liquides dans les caniveaux conçus pour l'écoulement d'eaux pluviales.

En principe, chaque bénéficiaire a un puisard et une poubelle dans lesquels il doit respectivement déverser ses déchets liquides et ordures ménagères. Et ceux qui ne se conforment pas à cette règle sont rappelés à l'ordre par les voisins et les comités de gestion. En cas de récidive, ils risquent une expropriation de l'OMH suite à un rapport adressé à cette structure par les comités de gestion. Ce qui pousse les habitants aux respects des normes d'assainissement et à offrir à la cité un environnement sain.

De plus, l'absence de pollutions atmosphériques des centres urbains au niveau des logements sociaux réduit considérablement les maladies cardiaques et pulmonaires dans lesdits logements. A s'en tenir aux propos de B.A, ménagère : « *L'assainissement des lieux offre une santé durable aux familles. Les enfants peuvent faire des mois sans tomber malades du paludisme, de la diarrhée et de la toux. Ce cadre sain est d'autant maintenu car ceux qui ne respectent pas les mesures d'assainissement sont rappelés à l'ordre par les voisins qui ne souhaitent pas être soupçonnés de complice* ».

On constate dans ce discours, la prospérité sanitaire offerte par l'environnement des logements sociaux. En effet, les caniveaux maçonnés facilitent l'écoulement des eaux pluviales et évitent la prolifération des vecteurs de maladies attirés par les eaux stagnantes. De plus, la surveillance accrue des mesures d'hygiène imposées par l'OMH contraint les bénéficiaires à assainir leurs devantures. Et comme conséquence, il en résulte une baisse du taux de morbidité.

### **3.5- Apport sécuritaire :**

Les grandes cités des logements sociaux à l'instar de celles de Yirimadio disposent de postes de police et de sapeurs-pompiers. Ceci diminue le nombre croissant de banditisme (vols, escroquerie, meurtres) et les effets liés à d'éventuels incendies, déluges ou accidents routiers. En effet, les patrouilles policières réduisent les inquiétudes d'une population urbaine subissant les exactions nocturnes des délinquants. Avec la police, les habitants sont la plupart du temps rassurés par les patrouilles nocturnes des forces de l'ordre.

En outre, la présence des sapeurs-pompiers permet d'abaisser l'ampleur des catastrophes naturelles et de la circulation routière. Etant déjà sur place, ceux –ci peuvent intervenir rapidement sur les lieux pour éviter l'extension des dégâts. Ce qui fait dire à D.S, secrétaire de direction que : « *L'installation d'infrastructures sécuritaires est un grand atout pour les habitants des logements sociaux. L'éclairage public diminue les opérations des bandits qui profitent de l'obscurité pour s'infiltrer à l'intérieur des maisons ou tenter des embuscades sur les passants. Par ailleurs aussi, les contrôles des policiers empêchent les délinquants de semer la terreur et procurent à la population un sentiment de sécurité* ».

On observe dans ces propos, une diminution d'activités criminelles dans les logements sociaux équipés d'éclairages publics et de services de sécurité. Tel n'est pas généralement le cas au sein des quartiers périphériques où les activités criminelles s'opèrent couramment. Celles-ci sont favorisées en grande partie par l'inexistence d'éclairages publics et de force de

sécurité. L'un des avantages des logements sociaux demeure donc l'existence de ces infrastructures exemptes ordinairement dans les zones périphériques.

### **3.6- Enjeu stratégique :**

Conscient qu'il ne pourra relever seul le défi de la satisfaction des besoins en logements, le pouvoir public a initié des politiques incitant les agences et sociétés immobilières à la production de logements économiques. Il s'agit d'une exonération d'impôts et de droits douaniers sur les matériaux de construction (fer, ciment etc.) pour toute entreprise s'engageant à construire des logements sociaux. Malgré ces mesures, l'attitude des promoteurs immobiliers demeurait figée. Ils continuèrent sur leur lancée de promotion d'immeubles de standing hors portée de l'immense majorité des maliens.

Prenant acte de l'échec de cette stratégie à l'endroit du secteur privé, le pouvoir public à travers l'OMH va entreprendre lui-même l'initiative de construire en masse des habitations économiques et très économiques afin d'infléchir la tendance des sociétés immobilières. Ainsi, selon F.Y, chef division études et programmes à l'OMH :

*« L'un des enjeux de la production des logements par l'office malien de l'habitat est de montrer l'exemple aux sociétés immobilières qu'elles peuvent construire des logements économiques avec bénéfices. Ceci à travers les avantages fiscaux et les exonérations sur les produits de construction ».*

Il ressort de ce discours, une volonté de persuasion du pouvoir public à l'endroit des sociétés immobilières réfutant l'idée de production d'habitats sociaux. Ainsi, à travers l'OMH, l'Etat espère démontrer aux sociétés immobilières qu'elles peuvent réaliser des habitats sociaux avec profits résultant d'avantages fiscaux : exonération sur les matériaux et parcelles de construction. Ce qui leur garantit en principe les mêmes bénéfices qu'elles réalisent dans la production de duplex, appartement à coût élevé, destinés à une couche minoritaire de la population nantie.

Enfin de compte, cette stratégie de l'Etat semble porter ses fruits. Au départ les sociétés et agences immobilières avaient rejeté la politique de l'Etat incitant à la production de logements sociaux. Mais actuellement délaissées par une population tournée vers ce type d'habitat, elles ont revu leur position en la matière. C'est dans ce cadre qu'un nouveau partenariat dénommée P.P.P (partenariat public privé) a été instauré. Il consiste pour l'Etat à acheter des logements économiques et très économiques aux sociétés immobilières et les revendre aux infortunés selon les mêmes tarifs et modalités de paiement à l'OMH.

#### 4- Discussion :

Depuis l'antiquité, l'homme n'a cessé de lutter contre les calamités naturelles (la pluie, le soleil, le vent, le froid...) et tous les autres aléas climatiques. Ce constat fait par Jean Havel dans son œuvre *habitat et logement* illustre à juste titre l'engagement permanent de l'humanité pour un cadre de vie sain (HAVEL, 1967).

Au début du dix-neuvième siècle, la forte croissance démographique, le chômage et l'inflation ont été à l'origine d'une migration de masse en Europe. Durant cette période, la demande de logement dépassant l'offre, certains bailleurs ont profité de la crise pour mettre en location des habitations précaires où l'entassement et l'insalubrité étaient les principales caractéristiques. Cette situation a abouti à l'instauration d'un climat social dégradé, par suite à une réflexion internationale sur le problème d'habitat. Ainsi, lors d'une exposition universelle sur l'amélioration du logement en 1889, un congrès international des habitations ouvrières annonce pour la première fois l'avènement des " habitations à bon marché".

Jusqu'à la fin du dix-neuvième siècle, les bénéficiaires de ces habitations à bon marché (HBM) construites par les sociétés anonymes étaient principalement des employés logés par les employeurs. La conjoncture économique de 1929 entraîne l'arrêt des constructions HBM. Cependant, les dégâts causés par les bombardements, et l'essor industriel expriment de nouveau à la fin de la seconde guerre mondiale un besoin pressant en logements. Dépassées par les défis à relever : la construction et la réhabilitation des millions d'habitats, les sociétés de construction des habitations à bon marché seront relayées par les pouvoirs publics en 1950. Ce fut l'avènement des habitations à loyer modéré (HLM) avec l'Etat qui inaugure les politiques nationales de logement. Ainsi, en Allemagne 75% des ménages bénéficiaient de logements sociaux dans les années cinquante ; période à laquelle les ministères du logement furent créés en Europe (FOURCAULT, 2003). Plus tard, cette politique de promotion immobilière à l'occidentale a été imitée par les nations nouvellement indépendantes.

A nos jours, la question de logement continue de susciter un intérêt croissant dans la politique d'habitat des centres urbains. Dans certains pays tel que le Salvador, les communautés à faibles revenus ont même entamé une lutte armée pour réclamer l'accès à un logement et à la propriété foncière (HAYS et MATUK, 1995). Toute chose qui a poussé bon nombre d'Etats à produire des logements sociaux pour les classes sociales défavorisées. Cependant, l'apport de cette production reste mitigé dans la plupart des états. En effet, les logements sont réalisés et attribués à un nombre restreint de démunies et dont le choix est contesté par une franche importante de la population mettant en doute l'application correcte des critères de sélection.

Cela s'illustre par Durand-LASSERVE qui évoque dans son livre intitulé « l'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde » le paradoxe entre l'identification des pauvres comme bénéficiaires des logements sociaux et l'attribution de ces logements à des couches sociales parfois nanties (DURAND-LASSERVE, 1986). Ce qui paraît injuste pour Bernard BOUBLI qui explique l'intervention des Etats européens dans la production des logements sociaux suite à l'incapacité du secteur privé à répondre aux besoins immédiats de reconstruction des pays dévastés par la seconde guerre mondiale (BOUBLI, 1985).

Au Mali, la politique de logements sociaux conçue comme un programme de lutte contre la pauvreté suscite un immense intérêt pour les maliens qui postulent massivement aux différentes attributions. L'accès à ces logements contribue à la diminution des charges financières pour les bénéficiaires desdits logements (DIALLO, 2020). Les différents impacts sur le plan socioéconomique améliorent conséquemment la qualité de vie de ses habitants qui bénéficient de la viabilisation des cités nouvellement construites.

Toutefois, nous constatons des insuffisances à cette politique de logement. La demande dépasse largement l'offre (Tableau 1).

Tableau 1. Statistique des logements sociaux (2003-2007)

Progr.	Localités	Postulants				Bénéficiaires			
		Salariés	Non Salariés	Maliens de l'extérieur	Total	Salariés	Non Salariés	Maliens de l'extérieur	Total
1008 logmts	1008 lgts Bamako	3199	1505	446	5150	626	296	86	1008
	<b>Sous total 1</b>	<b>3199</b>	<b>1505</b>	<b>446</b>	<b>5150</b>	<b>626</b>	<b>296</b>	<b>86</b>	<b>1008</b>
525 logmts	320 lgts Bamako	3069	2585	193	5847	156	155	9	320
	127 lgts Ségou				176	77	47	3	303
	50 lgts Gao	51	33	1	85	25	24	1	623
	28 lgts Kidal	14	18	1	33	14	13	1	28
	<b>Sous total 2</b>	<b>3134</b>	<b>2636</b>	<b>195</b>	<b>6141</b>	<b>272</b>	<b>239</b>	<b>14</b>	<b>525</b>
880 logmts	501 lgts Bamako	3717	3251	746	7714	244	212	45	501
	76 lgts Kayes	64	90	5	159	26	48	2	76
	20 lgts Nioro	12	11	1	24	10	9	1	20
	20 lgts kita				34	12	7	1	20
	145 lgts Mopti	123	89	1	213	84	60	1	145
	20 lgts Bandiagara	21	26	1	48	13	7	0	20
	30 lgts San				67	4	23	3	30
	33 lgts Tombouctou	27	19	4	50	23	9	1	33
	20 lgts Goudam	9	13	1	23	6	13	1	20
	<b>Sous total 3</b>	<b>3981</b>	<b>3511</b>	<b>760</b>	<b>8353</b>	<b>428</b>	<b>397</b>	<b>55</b>	<b>880</b>
	1325 lgts	4354	4793	759	9906	636	589	100	1325

1653 logmts	Bamako								
	27 lgts Koulikoro	55	2	3	60	25	1	1	27
	20 lgts Kati	38	14	2	54	12	7	1	20
	20 lgts Bougouni	19	7	0	26	13	7	0	20
	30 lgts Koutiala	26	26	3	55	10	18	2	30
	120 lgts Sikasso	128	54	6	188	75	39	6	120
	55 lgts Ségou	187	69	9	265	35	19	1	55
	36 lgts Gao	53	51	1	105	20	16	0	36
	10 lgts Ansongo	5	6	0	11	5	5	0	10
	10 lgts Ménaka	10	2	0	12	8	2	0	10
	<b>Sous total 4</b>	<b>4875</b>	<b>5024</b>	<b>783</b>	<b>1068</b>	<b>839</b>	<b>703</b>	<b>111</b>	<b>1653</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15189</b>	<b>12676</b>	<b>2184</b>	<b>3032</b>	<b>2165</b>	<b>1635</b>	<b>266</b>	<b>4066</b>	

*Source : Office Malien de l'Habitat*

Les normes architecturales sont peu respectées par les entreprises de construction. De même, les réalités socioculturelles du pays ne sont pas assez prises en compte par l'office malien de l'habitat qui élabore des plans convenables pour certaines familles nucléaires mais inappropriés pour les familles étendues.

Certains logements construits présentent des fissures considérables liées à la qualité des matériaux de construction et à l'insuffisance des arrosages du béton. En outre, la structure restreinte des logements ne permet pas d'abriter une famille élargie, type familial traditionnellement dominant dans nos sociétés. Le calvaire du surnombre dans les chambres se poursuit chez bon nombre de bénéficiaires. Seuls, ceux qui ont relativement des moyens entreprennent des réaménagements pour loger décemment leurs familles. Ces réaménagements illicites mettent en danger la sécurité des habitants. En effet, sans l'expertise des professionnels du bâtiment, beaucoup de bénéficiaires font des élévations à niveau (maison à étage) non conformes aux normes de sécurité recommandées en la matière. Ces difficultés susmentionnées et l'éloignement des logements des centres urbains sont à l'origine de l'inoccupation ou de la sous-location des maisons. Ce phénomène d'inoccupation s'observe particulièrement dans les régions de Bougouni, Kayes Kidal, Menaka et Ansongo. Dans ces trois dernières régions, les logements sociaux sont réalisés pour une population semi-nomade où le coût d'accès à la propriété foncière est relativement abordable. De ce fait, beaucoup préfèrent acheter des parcelles et construire leurs maisons selon leurs propres plans. Par ailleurs, l'approvisionnement en eau et électricité est irrégulier dans les périodes de forte chaleur où les besoins d'eau et d'électricité s'accroissent. Ce qui rend mitigé l'apport de la

politique des logements sociaux sur le bien-être des populations, singulièrement des bénéficiaires.

## **5- Conclusion**

En somme, nous pouvons affirmer au terme de cette recherche une réduction des charges sociales et économiques de certains bénéficiaires des logements sociaux.

Ils les permettent d'obtenir un double gain socio-économique : d'une part le faible « loyer » leur permet d'économiser et d'investir dans d'autres secteurs vitaux tels que l'éducation et la santé ;

D'autre part, l'accès à la propriété immobilière au terme du remboursement des mensualités offre aux familles une stabilité en matière d'habitation.

De plus, cet accès amoindrit les souffrances encaissées par certains locataires victimes du phénomène taudis et autres calvaires des habitats locatifs.

Par ailleurs, l'assainissement des lieux et l'installation d'infrastructures sécuritaires (police, pompiers) dans les cités des logements sociaux procurent à la population une santé durable et une couverture sécuritaire atténuant l'effet du banditisme et des accidents ou incidents de toute nature.

Enfin, malgré toutes les informations issues de cette enquête, la recherche sur le sujet est loin d'être close. Elle mérite encore d'autres investigations afin de déceler des points d'ombre méconnus ou ignorés simplement par les novices que nous sommes. Ainsi, nous envisageons un nouvel article portant sur les problèmes de la politique des logements sociaux au Mali.

## **Remerciements**

Nous ne pourrions rédiger cet article sans remercier les différentes personnes ayant accepté de participer à cette étude. Ainsi, nous remercions l'ensemble du personnel de l'Office Malien de l'Habitat pour leur collaboration ; et tous les enquêtés qui ont bien voulu répondre à nos interviews.

## **Conflit d'intérêt**

Les auteurs déclarent n'avoir aucun conflit d'intérêt.

## Références bibliographiques

BARBUSSE, B., GLAYMANN, D. (2008). Introduction à la Sociologie. 260p

BOUBLI, B. (1985). Le logement. Paris, PUF, 127p

DIALLO, B. (2020). Politique de logements sociaux et problématiques d'attribution au Mali : cas des 1008,320 et 501 de Yirimadio en commune VI du District de Bamako. Revue Africaine Des Sciences Sociales Et De La Santé Publique, 2(1), 111-125. Consulté à l'adresse <https://www.revue-rasp.org/index.php/rasp/article/view/28>

DURAND-LASSERVE, A. (1986). L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde. Paris, Karthala, 198p

FOURCAULT, A. (2003). « La caisse de dépôts et consignations et le logement social. De la loi loucheur à la guerre : un constat d'échec ? » in : Aglan, A., Magairaz, M., Verhehde, P. La caisse de dépôts et consignations, la seconde guerre mondiale et le vingtième siècle. Paris, Albin Michel, 224p

HAVEL, J. (1967). Habitat et logement. Paris, PUF, 125p

HAYS, A., MATUK, S. (1995). Construire pour la paix. Paris, Alternative/UNESCO, 143p

KONE, S. (2008). Enjeux, problèmes et perspectives des logements sociaux : Cas des 320 sociaux de Yirimadio. Bamako, Université de Bamako, 80p

MALINOWSKI, B. (1922). Les argonautes du pacifique occidental. Paris, Gallimard, 606p

N'DA, P. (2006). Méthodologie de la recherche, de la problématique à la discussion des résultats : comment réaliser un mémoire, une thèse d'un bout à l'autre. Abidjan, Editions Universitaires de Côté d'Ivoire (collection pédagogique), 75p

© 2021 Koné, License BINSTITUTE Press. Ceci est un article en accès libre sous la licence the Créative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)