



REPUBLIQUE DU NIGER
UNIVERSITE ABDOU MOUMOUNI DE NIAMEY
Faculté des Lettres et Sciences Humaines
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

Parcours migratoire des citadins et problème du logement à Niamey



MEMOIRE DE DEA

Présenté et soutenu par :
ADAMOU Abdoulaye

Sous la direction de
Pr. Olivier SOUBEYRAN
Université JOSEPH FOURIER Grenoble-France
MOTCHO Kokou Henri
Département de Géographie/FLSH/UAM

Membres du jury
Président : **Pr. SIDIKOU Amidou Harouna**
Département de Géographie/IRSH/UAM
Assesseur : **Abdou BONTIANTI**
Département de Géographie/IRSH/UAM

Année académique: 2004-2005

Sommaire

Dédicace.....	5
Remerciements.....	6
Sigles et abréviations.....	7
Résumé :	9
Abstract :	10
Orientations didactiques :	11
Avant-propos	12
Introduction générale	13
Première partie: Cadre de l'étude et aperçu sur le parcours migratoire des habitants de la ville de Niamey.....	20
Chapitre I : Cadre de l'étude.....	21
1.1. Méthodologie et difficultés rencontrées	21
1.1.1. Méthodologie	21
1.1.1.1. Recherche bibliographique	21
1.1.1.2. Observation directe.....	23
1.1.1.3. Entretiens.....	23
1.1.1.4. Traitement des données et l'analyse.....	24
1.1.2. Difficultés rencontrées	26
1.2 : Présentation de la ville de Niamey.....	28
1.2.1. La Situation géographique de la Communauté Urbaine de Niamey	28
1.2.2. Les découpages territoriaux de la ville de Niamey	30
1.2.3. Les caractéristiques physiques de la CUN	33
1.2.4. Les caractéristiques démographiques de la Communauté Urbaine de Niamey	34
Chapitre II: Aperçu sur le parcours migratoire des habitants de la ville de Niamey .	38
2.1. La mobilité sociale.....	38
2.1.1. Mouvement de la population.....	39
2.1.1.1. Les migrations.....	39
2.1.1.2. L'évolution de la population de Niamey.	42
2.1.2. Environnement socio-économique de Niamey	43
2.1.3. La mobilité horizontale.....	45

2.1.4. La mobilité verticale.....	47
2.1.4.1. La mobilité ascendante	47
2.1.4.2. La mobilité descendante.....	49
2.2. La mobilité résidentielle	51
2.2.1. La structure des ménages de Niamey	51
2.2.2. Les facteurs de la mobilité résidentielle.....	54
2.2.3. Trajectoire résidentielle	55
2.2.3.1. Le cursus résidentiel des niaméens	55
2.2.3.2. La mobilité géographique.	57
2.2.4. Des indices de mobilité résidentielle.....	59
2.2.4.1. La durée de séjour	59
2.2.4.2. La probabilité d'un déménagement.....	60
2.3. La production du logement	61
2.3.1. La spéculation foncière et du bail	62
2.3.2. Les problèmes de financement du logement.....	64
2.3.3. L'auto-construction	65
2.3.3.1. Les constructions modernes.....	65
2.3.3.2. L'auto-construction non-assistée.....	66
- L'habitat de cour en banco.....	68
- L'habitat de cour en dur.....	69
- L'habitat sommaire ou en paillote.....	70
2.3.3.3. L'habitat sans logement.....	72
Deuxième partie: Mauvaise gestion urbaine et problème ou crise du logement.....	73
Chapitre III : Une gestion anarchique	74
3.1. Les différents acteurs et leurs compétences	74
3.1.1. Les acteurs publics	74
3.1.1.1. Le Ministère chargé de l'Urbanisme de l'Habitat et du Domaine Foncier Public.....	74
3.1.1.2. Le Ministère chargé des domaines et du cadastre.....	75
3.1.1.3. La Communauté Urbaine de Niamey et ses cinq communes.....	75
3.1.2. Les acteurs semi-publics.....	76
3.1.2.1. Les sociétés concessionnaires	76
3.1.2.2. Les promoteurs immobiliers.....	76
3.1.2.3. Les banques de financement de l'habitat et l'urbanisme	77

3.1.3. Les acteurs privés	77
3.1.3.1. Les propriétaires fonciers coutumiers	77
3.1.3.2. Les usagers ou Particuliers.....	78
3.1.3.3. Les bureaux d'études	78
3.1.3.4. Les études de notaires.....	79
3.1.3.5. Les opérateurs économiques privés	79
3.1.3.6. Les banques commerciales.....	79
3.1.4. Les bailleurs de fonds extérieurs, les projets et les ONG	79
3.1.4.1. Les bailleurs de fonds et les projets	79
3.1.4.2. Les ONG et les organisations de la société civile.....	80
3.2. Les comportements des acteurs dans la pratique des procédures urbaines en matière foncière	80
3.2.1. La responsabilité du ministère chargé de l'urbanisme	80
3.2.2. La responsabilité de la CUN et ses communes	81
3.2.2.1. Les principaux modes d'aliénation des terrains	82
- Les attributions de parcelles à titre gratuit.....	82
- Les attributions de parcelles à titre onéreux	83
- Les parcelles attribuées à titre de dédommagement	84
3.2.2.2. Les problèmes posés par la mauvaise gestion foncière de la CUN	84
3.2.3. La responsabilité des Propriétaires fonciers coutumiers	89
3.2.4. La responsabilité des particuliers	90
3.2.5. La responsabilité des cabinets d'études des notaires et d'architectures et les services du cadastre	91
Chapitre IV : Problème ou crise du logement ?	93
4.1. Les manifestations du problème de logement	93
4.1.1. L'organisation spatiale de l'habitat.....	93
4.1.2. La répartition des ménages selon le type d'habitat.....	96
4.1.3. La répartition des ménages selon le statut d'occupation	98
4.1.4. Le surpeuplement des logements.....	101
4.1.5. Le sous-équipement des logements.....	105
4.1.6. Le dysfonctionnement du marché privé.....	111
4.1.6.1. L'état du logement à Niamey	111
4.1.6.2. Accroissement de la distance logement / lieu de travail	113
4.1.6.3. La location libre	115
4.1.6.4. Mutation foncière du centre ville.....	119

4.1.7. Des femmes chefs de ménages.....	123
4.1.8. Les besoins en logements	126
4.2 : Stratégies développées par les populations et l'Etat face au problème du logement et proposition de solutions alternatives.....	128
4.2.1. Stratégies développées par les populations face au problème du logement	128
4.2.2 : Les faux remèdes aux problèmes de l'habitat urbain	129
4.2.2.1. Le contrôle administratif des loyers	130
4.2.2.2. Les Rafles de jeunes sans carte de travail.....	131
4.2.2.3. Les subventions publiques et la création de sociétés immobilières.....	132
4.2.2.4. Le mythe de « cités » ou de l'habitat programmé.....	133
4.2.2.5. L'opération « Parcelles contre arriérés de salaires ».....	135
4.2.2.6. Les opérations bulldozer	135
4.2.3. Perspectives pour « une ville durable »	137
Conclusion générale.....	142
BIBLIOGRAPHIE	144
LEXIQUE.....	150
TABLÉ DES CARTES.....	151
TABLEDES PHOTOGRAPHIES.....	152
TABLES DES ENCADRES.....	153
TABLES DES TABLEAUX.....	154
ANNEXES.....	156

DEDICACE :

*Nous dédions ce travail à :
notre père feu ADAMOU Noma,
et à notre mère SATOU Sabi.*

REMERCIEMENTS

Nous tenons d'abord à exprimer notre gratitude à nos encadreurs :

- Monsieur Henri Kokou MOTCHO du Département de Géographie de l'Université Abdou Moumouni de Niamey (Niger),
- et monsieur Olivier SOUBAYRAN Professeur de Géographie de l'Université Joseph Fourier de Grenoble (France)

Nous rendons aussi hommage à tous les étudiants de la première promotion du DEA de Géographie pour leur courage et leur détermination.

Nous ne manquerons pas de remercier :

- la famille Garba BAKO à qui nous devons tout ;
 - la famille Adamou ISSOUFOU (CSI Maboyin Amaré de Tahoua) ;
 - la famille Adamou SABI ;
 - notre vaillante sœur Adamou Noma HAOUAOU ;
 - monsieur Aoula MAHAMADOU, Directeur de l'Urbanisme ;
 - le Directeur de l'Habitat ;
 - monsieur Adamou ZAKARI ingénieur agronome ;
 - monsieur HIMO du Cabinet d'architecture et d'urbanisme Bala et Himo ;
 - monsieur Ismael YAHAYA, conseiller Commune de Niamey III ;
 - monsieur Abdou ADAM, chef Service de la Planification et de la Programmation urbaine de la Communauté Urbain de Niamey (CUN) ;
 - monsieur Alou Mahamane LAWALI, Géographe à la CUN ;
 - monsieur Mamane OMAROU, urbaniste à la CUN ;
 - monsieur Aboubacar HAMIDOU, chargé de programme du Projet de Réhabilitation des Infrastructures Urbaines (PRIU) ;
 - les chefs des quartiers : Aviation, Pays-Bas et Foulan Koira Koira tégui ;
- et le chef du village de Lamordé.
- Abdoulaye Issa
 - Mounkaïla Abdoul-Aziz
 - Mme Harou, étudiante en DEA
 - Toute la famille Adoumou Noma Tchang.

SIGLES ET ABREVIATIONS

AFD : Agence Française pour le Développement

ANPE : Association Nigérienne pour la Promotion de l'Emploi.

BCR : Bureau Central du Recensement.

BCEAO : Banque Centrale des Etats de L'Afrique de l'Ouest.

BDRN : Banque de Développement de la République Nigérienne

CCCEF : Caisse Centrale de Coopération Economique de la France

CNSS : Caisse Nationale de Sécurité Sociale.

CNUH : Commission Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

CPCT : Caisse de Prêt aux Collectivités Territoriales.

CTRF : Commission Technique de Réflexion sur le Foncier.

CUN : Communauté Urbaine de Niamey.

ENBC : Enquête Nationale sur le Budget et la Consommation

FLSH : Faculté des Lettres et des Sciences Humaines.

HLM : Habitat à Loyer Modéré

IGNN : Institut Géographique National.

JICA : Coopération Japonaise Internationale en Afrique

MUHC : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre.

MECREF : Mutuelle d'Epargne et de Crédit des Femmes.

NIGELEC : Société Nigérienne de l'Electricité

ONG : Organisation Non Gouvernementale

OPT : Office des Postes et des Télécommunications

ORTN : Office des Radio et Télévision du Niger

PRIU : Projet de Réhabilitation des Infrastructures Urbaines

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement Urbain.

SNV : Société Néanderlaise Villageoise

SONITEL : Société Nigérienne de Télécommunications

SONUCI : Société Nigérienne de l'Urbanisme et de la Construction Immobilière.

SOTRUNI : Société des Transports Urbains du Niger.

TF : Terres Foncières

UAM : Université Abdou Moumouni.

RGP/H : Recensement Général de la Population et de L'Habitat.

VRD : Voirie, Réseaux et Divers

Résumé :

La présente étude procède d'une analyse à la fois bibliographique et biographique pour traiter du parcours migratoire des habitants de Niamey et du problème du logement.

La ville de Niamey compte 707 951 habitants en 2001 (RGP 2001). Son rythme de croissance est de 4,54 % entre 1988 et 2001. ce rythme de croissance s'explique par un fort taux d'accroissement naturel et un exode rural soutenu.

La forte croissance de la population de cette ville ne s'est pas accompagnée d'une croissance économique. Il en résulte une hypertrophie du secteur économique informel et une certaine précarité des ménages. Aussi, 42 % de cette population vivent-ils sous le seuil de la pauvreté. Ces pauvres ne sont pas capables de produire des logements de qualité. On estime que 53 % des logements de la ville ne sont pas « durables » et que 83 % des maisons ne sont pas bien équipées. Cela est imputable au fait que dans cette ville, le processus d'insertion et de mobilité sociale semble être en panne et la mobilité résidentielle qui y correspond est marquée par une certaine instabilité résidentielle « subie » en partie par les ménages pauvres. Cette situation est exacerbée par ce que nous appelons « les faux remèdes au problème de l'habitat » et la mauvaise gestion urbaine. Ce dernier point relève d'une responsabilité partagée des différents acteurs.

La politique sélective de l'habitat oblige la majorité de promoteurs particuliers à recourir à l'auto-construction de leurs logements et à l'habitat informel (spontané). Il en résulte une forte spéculation foncière et du bail et un dysfonctionnement du marché privé du logement. Il s'agit d'un marché qui ne répond pas à un besoin précis de logements.

Face à la crise du logement, les populations ont développé des stratégies qui permettent d'éviter le chaos et la prolifération des sans domicile fixe (SDF). Mais, des solutions alternatives, dans la perspective d'une « ville durable », peuvent permettre de mieux résoudre cette crise du logement.

Mots clés : analyse bibliographique, analyse biographique, parcours migratoire, ménage, mobilité sociale, mobilité résidentielle, faux remèdes, gestion urbaine, acteurs urbains, responsabilité, production du logement, auto-construction, assistée, bail, spéculation, dysfonctionnement du marché, stratégies, solutions alternatives.

ABSTRACT :

This study is both a bibliographical and biographical analysis dealing with the migratory route of the inhabitants of Niamey and their housing problem.

The population of Niamey was estimated at about 707,951 in 2001, with a growth rate of 4.45% between 1988 and 2001. Such rate is due to a very high natural growth and a sustained immigration phenomenon exacerbated by rural exodus.

This high population growth rate did not match economic growth. This resulted in the expansion of an informal economic sector that affected precariously households. Consequently, 42% of these populations live under the poverty line and are unable to built good-quality houses. It is estimated that 53% of accommodations are not sustainable and that 83% of them are poorly equipped.

Such situation is due to the fact that in this town the insertion and social mobility process and its corresponding residential mobility seem to be a failure characterized by a certain residential instability that poor households suffer from. This situation is exacerbated by what we call false remedies to the housing problem and poor urban management, which are responsibilities to be shared by the various actors.

The selective policy on housing compels the majority of special promoters to take the alterative to build their own houses that can also lead to squatted dwellings.

As a result, we are faced with speculations on real states, leases and a malfunction of a plundered housing market. Such housing market does not satisfy the needs for specific accommodations.

To face the housing crisis, populations have developed strategies that allow them to avoid chaos and the proliferation of homeless people. However, within the perspectives of a "sustainable" city, alternatives that would allow a better solution to this housing crisis could be found.

Key words : bibliographical and biographical analysis, migratory route, social mobility, residential mobility, false remedies, urban management, urban actors, responsibilities, speculations, malfunction of a plundered housing market, strategies, alternatives.

ORIENTATIONS DIDACTIQUES :

1. Quelle est la méthode utilisée (la démarche méthodologique)
2. Qu'est-ce qui caractérise la ville de Niamey ?
3. Comment s'opèrent les processus d'intégration sociale dans cette ville ?
4. Quels sont les formes et les facteurs de mobilité résidentielle dans cette ville ?
5. Quel a été l'impact des précédentes actions entreprises dans le but de résoudre le problème du logement ?
6. Qu'est-ce qui caractérise la gestion urbaine à Niamey ? Faut-il situer les responsabilités ?
7. Comment se fait la production du logement à Niamey. -Quelles pratiques y observe-t-on ?
8. Comment se manifeste la question du logement ?
9. Doit-on parler de problème ou de crise du logement ?
10. Quelles sont les stratégies développées par les ménages niaméens pour y faire face ?
11. Quelles alternatives proposées ?
12. Quelles perspectives sur la thèse ?

AVANT-PROPOS

Ce travail d'étude et de recherche vise à approfondir nos connaissances en matière de logement. De ce fait, il se présente comme un prolongement de notre thème de mémoire de maîtrise : « Mobilité résidentielle et perception de l'espace dans le quartier Lacouroussou (Commune de Niamey II.

En effet, le présent travail intitulé : « Parcours migratoires des citadins et Problème du logement à Niamey » et un exercice aussi délié que périlleux qui vise à répondre à une demande sociale à savoir le problème du logement que l'on ne saurait comprendre sans analyser les trajectoires résidentielles des citadins.

On pourra nous reprocher de déborder du terrain supposé être notre spécialité, mais parfois, cela est nécessaire à l'explication du fait urbain car aucune discipline n'est totalement isolée.

Aussi, dans ce travail emprunterons-nous des concepts et outils du sociologue ou d'autres spécialités.

D'ailleurs, ce travail est nourri du croisement d'un dépouillement attentif des travaux existants et de nos propres expériences de terrain en la matière.

Nous voudrions rendre hommage au Département de Géographie (FLSH/UAM) qui s'est investi sans réserve pour nous donner la possibilité de poursuivre nos études sur place.

INTRODUCTION GENERALE

Depuis les années 60-70, l'ONU, à travers son centre de l'habitation, de la construction et de la planification (UNCHBP), des organismes multilatéraux à l'image de la Communauté Economique Européenne (CEE) et des organismes d'aides bilatérales dont la Caisse Centrale de Coopération Economique Française (CCCEF), ont financé plusieurs projets à travers des prêts, la réalisation d'adduction d'eau, drainage, construction de logement et modernisation de marchés centraux et d'aéroports. C'est d'ailleurs ce qui a valu la création de quelques agences et sociétés nationales immobilières. Mais il faut dire que le montant des financements a été peu élevé en l'Afrique tropicale (Annick OSMONT, 1995). Hormis la modicité des financements de ces organismes, la banque mondiale active depuis 1945, n'est intervenue dans le secteur urbain qu'à partir de 1970, après avoir établi le rôle positif de l'urbanisation dans la croissance économique et l'ouverture des marchés. Ainsi, elle va à la découverte de la ville et décide de lutter contre la pauvreté urbaine à travers des politiques sectorielles qui visent à maîtriser la croissance urbaine, augmenter et intégrer la productivité des pauvres dans le développement urbain. Dans cette perspective, le logement « problème crucial de l'urbanisation » constituera la première priorité des projets de l'habitat (Banque Mondiale, Rapport annuel de 1970, pp72-73). Dans ce document on découvre que les politiques de la Banque Mondiale avaient pour but d'allier productivité et bien-être des citoyens.

Un pari qui est loin d'être gagné, comme en témoigne l'exemple du Niger où le problème du logement reste encore vivace, dans la plupart des villes.

En effet, à partir des années 1970, la question du logement occupera plusieurs organismes et projets opérant en milieu urbain et fera l'objet de nombreux travaux d'étude et de recherche tant au Nord qu'au sud, à l'échelle globale ou locale.

A l'échelle globale, on note l'organisation de plusieurs forums et conférences sur le logement. Ainsi, en 1976 lors de la conférence des nations unies sur les établissements humains qui s'est tenue à Vancouver, les gouvernements se sont engagés à améliorer les conditions de logement des pauvres des villes.

En 1987, l'année internationale du logement pour les sans abris, donnera aux gouvernements l'occasion de renouveler leurs promesses et de commencer à les mettre en exécution. En 1996 s'est tenu le deuxième sommet mondial des villes à Istanbul.

Pendant trente ans, de 1976 à 1996 on a assisté, au niveau des différents pays, à l'élaboration et à l'exécution de politiques de logement où l'Etat est le seul aménageur. Pour cela il a mis en place des sociétés immobilières, des systèmes de subventions

publiques en vue d'accroître l'offre publique à travers la construction d'HLM et de logements sociaux ou de faciliter l'accès aux crédits de logement.

Au Niger cette période marque aussi la fin de toute politique de logement. Dans les faits, les collectivités territoriales procèdent à des morcellements de terrains qu'ils vendent à des spéculateurs. (I. SEYBOU, 2005)

Mais, cette politique, plutôt favorable aux classes aisées et moyennes, exclut les pauvres pourtant plus sensibles à la question du logement. Sa remise en cause dans les années 1990 entraîne le désengagement de l'Etat qui se fait relayer par les collectivités territoriales dans le cadre de décentralisation, suscité et imposé par ces mêmes bailleurs de fonds au pays du sud.

Plusieurs études et enquêtes ont été réalisées pour rendre compte des besoins en logements, de la qualité du logement et leurs conséquences sur le développement humain en milieu urbain. Ces premières études ont surtout lié le problème du logement à la question foncière, aux conditions d'accès au sol et à l'explosion démographique et spatiale des villes du tiers-monde. D'autres questions telles que celles relatives à l'emploi, le sous-équipement, la ségrégation ont aussi été associées au problème de logement.

Une bibliographie abondante existe dans ce sens dont les plus importants ouvrages sont :

- *Famille et résidence dans les villes africaines* écrit par A. OSMON et (al) dans lequel on note les pratiques, les représentations et les stratégies résidentielles dont les espaces urbains africains font l'objet ;
- *Les mal logés du tiers-monde* de P. MC AUSLAN (1986) où l'on note un diagnostic rigoureux et des propositions pertinentes en matière de foncier.
- *L'exclusion des pauvres dans le tiers-monde* de A. DURAND-LASSERVE (1987). Il y montre les difficultés d'accès au sol pour les pauvres ;
- *Le défi urbain en Afrique* de E. GAPYISI (1989) qui fait la rétrospective des pratiques urbaines, l'état des lieux de l'urbanisation en Afrique et propose des solutions alternatives.

Au Niger et plus particulièrement à Niamey, d'importants travaux d'étude et de recherche ainsi que de multiples rapports ont été conduits pour lier le problème de logement à l'ordre institutionnel, juridique et socio-économique. C'est aussi dans ce sens que des points comme les enjeux fonciers, l'accès au sol, les occupations anarchiques, l'explosion urbaine de même que le cadre de vie et santé des habitants de Niamey ont fait l'objet de florissantes explorations et des analyses pertinentes. On peut, dans ce cas, citer :

- le mémoire de maîtrise de H. ISSAKA. (2004) portant sur *les espaces d'occupation spontanée de la ville de Niamey* ;
- le mémoire de maîtrise de O. AGA intitulé : Les difficultés d'accès au foncier urbain à Niamey : cas de la commune de Niamey II soutenu en 2000.
- le mémoire de I. SEYBOU intitulé : Production et gestion foncières dans une capitale sahélienne : cas de Niamey .

Parmi les innombrables rapports et documents authentiques, on peut citer :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la ville de Niamey réalisé en 1984
- le rapport sur le recensement foncier à Niamey de septembre 1995 du Ministère du Plan
- l'Enquêtes nigériennes sur les migrations et l'urbanisation de 1992-1993 par le Réseau Nigérien sur les migrations et l'urbanisation.

En plus de ces documents, plusieurs lois et règlements ont vu le jour pour faciliter le contrôle et la gestion de la production et de la consommation du logement à Niamey.

Cependant, il manque quasiment d'études qui relient directement le problème de logement aux parcours migratoires des *niaméens* dans une approche purement systémique et biographique comme cela à été réalisé par M. BERTRAND à Bamako au Mali en 2001.

Une telle approche interroge les stratégies résidentielles, la mobilité sociale et la localisation des catégories socio-professionnelles. Elle s'efforce de placer l'individu, les groupes ou catégories d'occupants au centre de l'analyse.

La présente analyse portera ainsi sur l'hébergement, la cohabitation, la décohabitation, le déménagement, la location, l'évolution de la structure des familles et son impact sur les transformations socio-spatiales de la ville, la trajectoire résidentielle du citadin, les processus ségrégatifs à l'œuvre ainsi que la solidarité socio-spatiale.

De même, les relations propriétaires-locataires, propriétaires-municipalité et les aspects culturels du logement y seront traités.

De ce fait, la présente approche sans exclure les précédentes sur lesquelles elle repose d'ailleurs, se justifie du moment où elle invite à une analyse plus fine, plus complexe et plus complète qui intègre les notions d'espace vécu et d'espace perçu. Dans ce cas, le logement sera vu comme un comportement spatial des habitants.

En Afrique subsaharienne, comme dans le monde entier, le phénomène de l'urbanisation tend à se généraliser. Aussi, la population urbaine de l'Afrique noire est

passée de 14,8% de la population totale en 1960 à 27,9% en 1990 et 33,9% en 2000. Elle atteindrait 51,9% de la population totale en 2025¹. Mais cette urbanisation est pernicieuse à cause de la crise économique, de l'explosion démographique et spatiale et la pauvreté de masse qui sévissent dans les villes de cette partie de la planète. C'est d'ailleurs pourquoi y vivre devient de plus en plus une rude épreuve pour une bonne partie des citoyens qui, pour tenir, doivent évoluer dans l'informel et l'irrégularité. Il faut dire que la gravité des problèmes varie d'une ville à l'autre.

A Niamey, le problème de logement est des plus cruciaux en dépit de l'extension spatiale sans précédente de la ville. En effet, le logement est essentiel pour les ménages de cette ville et son problème se pose aussi bien en terme de qualité que de quantité et aussi en terme de gestion. On gère mal du fait de l'absence de programmation et d'attribution de parcelles.

En terme de quantité, le problème de logement se traduit par l'inadéquation entre une forte demande et une faible disponibilité de logement. Cet écart favorise la multiplication de quartiers spontanés et le développement de la spéculation foncière et locative. La location d'un logement est aussi délicate qu'elle est libre et qu'aucune loi ne réglemente effectivement la relation propriétaire-locataire.

En terme de qualité, le problème de logement se constate dans la promiscuité (plus de deux personnes par pièce), la vétusté du bâti, le sous-équipement et la prédominance du banco ou des paillotes parmi les constructions de certains quartiers de la ville. La présence, dans certaines rues, de Sans Domicile Fixe (SDF) dont le nombre commence à s'élever remarquablement expose aussi ce problème de logement.

Il faut ajouter que ce problème de logement est exacerbé par l'envie pour chaque citoyen d'avoir son propre « chez soi ». Cette envie constitue un facteur psychologique qui contribue à aggraver la sensibilité des intéressés à la question.

Aujourd'hui la recherche d'un logement à Niamey est un véritable parcours de combattant ; pour y arriver, il faut nécessairement louer les services d'un « démarcheur de logement » à 3 000Fcfa voire davantage selon le modèle demandé (villa, célibatérium, ...). En fait la demande est telle que « trouver un logement » est devenu l'activité principale de ces démarcheurs dans une ville dépourvue d'agences immobilières.

Pour résoudre le problème de logement des efforts ont été entrepris par l'Etat nigérien (à travers le crédit du Niger et la SONUCI), les municipalités et quelques projets et ONG sans compter les stratégies développées par les habitants de la ville dans ce sens.

En dépit de tout, le problème persiste et se pose de façon différentielle aux citoyens en fonction de leurs statuts résidentiels et de leurs statuts sociaux.

¹ Source : Nations Unies, World Urbanization Prospects, the 2001 Revision, New York, 2002

Mais pourquoi y-a-t-il crise de logement malgré l'extension rapide de la ville, la densification et la concentration du centre ville et l'émergence d'espaces d'occupation spontanée ? En quoi peut-on lier la crise du logement dans la Communauté Urbaine de Niamey aux parcours migratoires des habitants ?

Poser de telles questions paraît pertinent d'autant plus que le concept de parcours migratoires renvoie à la notion de mobilité résidentielle et celle de mobilité sociale.

La mobilité résidentielle est la plus ou moins grande instabilité du logement ; c'est le fait qu'un logement change d'occupant. La mobilité résidentielle détermine les échanges intra-urbains qui se font généralement dans un sens centrifuge c'est-à-dire des quartiers centraux vers la périphérie.

La mobilité sociale, quant à elle, traduit les étapes et les degrés d'insertion, d'intégration à la vie urbaine ; c'est un concept plus global qui peut recouvrir la notion de mobilité résidentielle.

C'est en tenant compte de ces deux aspects que A. Francheville définit les étapes du parcours urbain des migrants célibataires comme suit : « quelques années d'hébergement, la location d'un logement, le mariage, l'achat d'une parcelle et la construction d'une maison »². Il faut noter que cette dernière étape se fait généralement à la périphérie si ce n'est dans un quartier spontané. Ce qui entraîne une croissance démesurée et désorganisée de la ville accompagnée d'un sérieux problème de gestion urbaine. Ce dernier problème s'envenime avec la mauvaise gestion des services en charge de la question urbaine.

Il faut dire que cet itinéraire tracé par A. Francheville peut être perturbé du fait de la crise économique. En conséquence, on assiste à un prolongement de la durée de l'hébergement ou de la location.

Pour une solution durable au problème de logement, il importe de soumettre cet environnement à la fois physique, social et institutionnel qu'est la Communauté Urbaine Niamey, à un diagnostic rigoureux dans une approche systémique et biographique comme nous l'avons indiqué plus haut sans tomber dans le piège de confondre la question foncière à celle du logement qui sont intimement liées mais différentes ; donc il ne faut pas confondre l'offre foncière et l'offre en logements. A Niamey par exemple l'offre foncière a plus ou moins suivi les besoins, mais le problème de logement persiste.

Notre approche part, dans la présente étude, de deux hypothèses à savoir :

- Le parcours migratoire des habitants de la ville de Niamey dépend de leur mobilité sociale et de la mauvaise gestion urbaine.

² Francheville, A. cité par Vennetier, P.- Centre, périphérie et flux dans les grandes villes d'Afrique noire in : Annales de géographie, n° 547, mai-juin 1989.

- Le parcours migratoire des habitants est le principal symptôme de la crise du logement.

Ce travail d'étude et de recherche est axé sur deux parties. La première partie est intitulée « Cadre de l'étude et Parcours migratoire des habitants de la ville de Niamey » Elle est composée de deux chapitres dont le premier traite du cadre de l'étude. Ce premier chapitre expose en premier notre méthodologie qui est basée sur l'observation directe, la recherche bibliographique ainsi que des entretiens. Le traitement des données collectées peut donner lieu à l'établissement de graphiques et de cartes thématiques.

L'analyse de ces données pour être pertinente se doit d'être systémique car la question du logement n'est jamais isolée ; au contraire, elle est en interaction dynamique avec d'autres aspects de la vie urbaine. Pour échapper à la critique selon laquelle l'analyse systémique ne rentre pas dans les détails, nous la couplons à une démarche biographique qui se traduira par des *encadrés* le long du texte.

S'agissant de la présentation de la ville de Niamey, elle s'articule autour de deux points à savoir :

- historique des découpages administratifs de la ville de Niamey
- description détaillée des aspects physiques et humains de la Communauté Urbaine de Niamey.

Le deuxième chapitre intitulé : « Aperçu sur le parcours migratoire des ménages de la ville de Niamey » procède à une analyse approfondie des structures démographiques de la commune, des degrés et processus d'insertion à la vie urbaine des néo-citadins sans oublier les réseaux relationnels à l'œuvre. Cette partie traitera aussi des déplacements intra-urbains des ménages, des conditions de la production de logements à Niamey et leur incidence sur l'espace et la gestion urbaine. Pour cela il est nécessaire de déterminer les zones d'accueil et les zones vers lesquelles la population émigre.

La deuxième partie concerne : « la mauvaise gestion urbaine et le problème ou crise du logement ». Elle est aussi composée de deux chapitres dont l'un porte sur la mauvaise gestion urbaine de la ville de Niamey.

Il faut dire que ce point a fait l'objet de quelques analyses. Dans ce cas, il s'agit de mettre en relief l'irrégularité qui constitue, jusqu'à preuve du contraire, l'essence de la gestion urbaine à Niamey ainsi que les différents acteurs et leurs relations.

De plus, cette partie vise à dégager avec clarté les compétences de ces acteurs tout comme les pratiques et les procédures formelles ou non dans la production du logement afin de comprendre les mécanismes et les enjeux.

L'autre chapitre intitulé : « Problème ou crise du logement dans la ville de Niamey ? » est la partie la plus importante de l'étude ; elle vise à évaluer les besoins réels en

logement afin de quantifier les besoins et à décrire les manifestations du problème de logement et la manière dont il est ressenti par les populations.

C'est pourquoi cette dernière partie s'efforce de traiter le problème du logement selon la perception et le vécu des habitants. L'intégration de la dimension culturelle du logement fait aussi l'originalité de la présente étude.

En effet, pour pouvoir mener une bonne politique de logement, il est impératif de déterminer les besoins immédiats et les besoins à satisfaire dans un avenir plus ou moins proche en tenant compte de l'évolution des mœurs et de la capacité de dépense de la population.

Enfin, des solutions alternatives seront proposées en vue de résoudre de façon durable ce problème ou cette crise du logement ; car nous concevons que l'avènement de « la ville durable » tant prôné aujourd'hui ne saurait se faire à Niamey sans passer d'abord par la résolution de la « crise » du logement.

PREMIERE PARTIE :CADRE DE L'ETUDE ET
APERÇU SUR LE PARCOURS MIGRATOIRE DES
HABITANTS DE LA VILLE DE NIAMEY

CHAPITRE I : CADRE DE L'ETUDE

Ce chapitre vise à exposer la méthode utilisée pour effectuer ce travail d'étude et de recherche et à présenter la ville de Niamey.

1.1. Méthodologie et difficultés rencontrés

1.1.1. Méthodologie

Notre méthodologie repose sur la recherche bibliographique aussi fournie que diversifiée et l'observation directe de l'objet de cette étude. Le souci d'une réelle compréhension de la question du logement nous a conduit à mener des entretiens avec les différents acteurs de la gestion urbaine. Nous n'avions pas mené d'enquêtes proprement dites, mais nous avons utilisé les résultats des enquêtes réalisées sur la communauté urbaine de Niamey. Il s'agit des enquêtes menées par : le ministère chargé de l'urbanisme, H.K MOTCHO. (plusieurs), O. AGA (2002), H. ISSAKA (2004), la Banque Mondiale et le Fonds Norvégien (juin 2004) ainsi que celles que nous avons menées dans le cadre du mémoire de maîtrise.

Les enquêtes que nous mènerons en thèse permettront d'élucider et d'approfondir certains aspects omis de la question.

Quant au traitement des données, il a donné lieu à l'établissement ou à la reproduction d'un certain nombre de graphiques, de cartes et de tableaux qui, par la suite, ont fait l'objet d'une analyse aussi fine qu'elle va dans les détails sans être incapable de construire des modèles, de dégager des ressemblances et de dissemblances ou encore des discontinuités ici et là.

1.1.1.1. Recherche bibliographique

Ce travail d'étude et de recherche intitulé : « Parcours migratoire des citadins et problème de logement dans la ville de Niamey » est un sujet aussi complexe que délicat en ce sens que, d'une part, le problème de logement apparaît comme une réalité à plusieurs dimensions et que d'autre part, la notion de parcours migratoires fait intervenir plusieurs variables. Il s'agit de variables socio-économiques, psychologiques, spatio-temporelles et même culturelles. C'est pourquoi elle suscite une recherche bibliographique assez poussée donnant lieu à la lecture d'ouvrages relevant de différentes disciplines comme le droit, l'économie, la géographie, la sociologie, la littérature, la psychologie, la psychosociologie, ainsi que l'architecture, l'urbanisme...

La recherche bibliographique a, de ce fait, été une étape fastidieuse car il fallait s'y investir vraiment afin de mieux s'imprégner de la question du logement et d'éviter de

réinventer la roue. C'est ainsi que nous avons visité de façon systématique plusieurs bibliothèques de la ville de Niamey de même que plusieurs services s'intéressant à la question urbaine.

Pour les bibliothèques, nous pouvons citer : le CCFN, le CIDES, la bibliothèque de faculté des lettres et des sciences humaines, la bibliothèque du département de géographie de la FLSH (UAM) qui a reçu un important lot d'ouvrages récents dans le cadre du DEA de Géographie notamment des mémoires d'étudiants de l'Université de Grenoble en France et de l'Université de Lausanne en Suisse ; il y a aussi la bibliothèque de l'IRD où nous avons accédé à plusieurs revues récentes portant sur le thème de la présente étude. Nous pouvons citer en exemple le n°25 de la revue *Autrepart* parut en 2003.

La bibliothèque de monsieur H.K MOTCHO nous a aussi offert une gamme variée d'ouvrages d'importance capitale et de mémoires de maîtrise et de thèses de géographie. L'on peut noter par exemple le mémoire de M. TIEPOLO (1995) sur « habitat et ville dans les pays en voix de développement : produire et gérer l'habitat à Brazzaville » ; l'ouvrage de PH. ANTOINE et al (1987) intitulé : Abidjan « côté cour » ; l'article de M. BERTRAND (1999) sur « Bamako (Mali) : habitat de cour et mobilité résidentielle ». Pour ne citer que cela.

Parmi les services visités dans le cadre de la recherche bibliographique, il y a : le Bureau Central du Recensement, la Direction de la Population, la Direction de la Statistique, la Direction de l'Urbanisme et celle de l'habitat au Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre, le Projet de réhabilitation des infrastructures urbaine, le service d'adressage de la CUN, le service du plan de la Commune de Niamey III, le Haut Commissariat à la Réforme Administrative, le cabinet d'urbanisme et d'architecture BALA et HIMO, l'Association Nigérienne pour la Promotion de l'Emploi (ANPE), etc.

La bonne compréhension de certains responsables de service, notre persévérance et nos relations personnelles nous ont permis d'accéder à un certain nombre de documents qu'il a fallu photocopier en vue de bien pouvoir les exploiter. Si la photocopie est coûteuse, il n'en demeure pas moins qu'elle permet d'éviter la consultation hâtive sur place des documents qui ne permet pas d'effectuer une analyse pertinente. En effet, la consultation sur place est la pratique en vigueur dans la plupart des services et bibliothèques de la ville de Niamey.

Outre les bibliothèques et services, nous avons opéré des recherches sur Internet qui ont été assez probantes et utiles pour nous orienter.

1.1.1.2. *Observation directe.*

Concernant ce point, il faut dire que nous avons beaucoup profité de la sortie effectuée sur la ville de Niamey, dans le cadre du module 1 intitulé : « développement et aménagement des espaces urbains » du DEA de géographie des milieux arides et semi-arides, aménagement et développement.

Cette sortie qui avait porté sur les cinq communes de la ville et sur ses différents types de quartiers avait été accompagnée par les analyses fructueuses des encadreurs.

Bien sûr que cela ne pas dispense de retourner sur le terrain pour revoir ou voir certains aspects. Ce qui nous a conduit dans des quartiers centraux, périphériques, résidentiels, spontanés, traditionnels et les quartiers dits « cité » c'est-à-dire les quartiers issus des opérations programmées d'habitat afin de voir leur évolution ou les transformations qu'ils subissent.

L'observation directe nous a permis aussi de voir l'évolution du front d'urbanisation c'est-à-dire le rythme de la croissance urbaine. Au cours de cette opération, nous avons photographié des scènes ou des aspects qui frappent à l'œil. Ces photographies ont servi à illustrer notre travail. Il faut quand même préciser que la photographie a été une opération particulièrement difficile nécessitant beaucoup de prudence et de discrétion. Pour cela, il fallait donc l'opérer le matin de bonne heure (entre 6 et 7 heures) ou monter des scènes et stratégies pour détourner l'attention des personnes concernées. Car on n'est jamais assez prudent dans une ville où les habitants sont de plus en plus imprégnés de la notion du « droit » uniquement pour contester.

Quand l'observation directe est faite de rigueur, elle favorise au moins une description des aspects physiques et apparents de cet environnement.

Mais, une description complète de cet environnement urbain qu'est la ville de Niamey nécessite la réalisation d'entretiens et des interviews auprès des habitants.

1.1.1.3. *Entretiens*

Dans le cadre de cette étude, nous avons eu des entretiens non seulement avec les responsables des différents services en charge de la gestion urbaine mais aussi avec les populations et quatre chefs de quartiers à savoir celui de Lamordé, de Koiratégui, de Pays-bas et de Aviation. Cela a valu l'élaboration de guides d'entretien que l'on retrouve en annexe de ce travail d'étude et de recherche. A travers ces guides, nous essayons de situer la compétence de chaque acteur et de dégager la nature des relations qui existent entre eux. Au niveau des responsables de service, nous avons eu un entretien avec :

- le directeur de l'urbanisme,

- le directeur de l'habitat,
- le maire de la Commune de Niamey III,
- le chef du service de la planification et de la gestion de l'espace urbain de la Communauté Urbaine de Niamey,
- et Monsieur Himo du cabinet d'architecture et d'urbanisme Bala et Himo.

Concernant les populations, il s'agit d'une sorte d'interview à travers laquelle nous tentons de dégager le cursus urbain de l'intéressé qui est généralement un chef de ménage, les caractéristiques socio-démographiques du ménage, ses relations avec les autres acteurs tout comme la représentation que les habitants font leurs lieux d'habitation. Ces interviews auraient permis d'identifier les ménages et d'appréhender leurs conditions de logement.

Il convient de mentionner que ces entretiens ont aussi touché quelques jeunes dont la situation du logement mérite d'être exposée parce qu'édifiante à plus d'un titre.

On remarque aisément que nous n'avons pas eu le temps et les moyens d'épuiser la longue liste des acteurs chargés de la gestion de la ville. En effet, l'importance de l'immobilier est telle qu'elle continue de susciter l'apparition d'une variété et d'une multitude d'acteurs tant publics que privés mais aussi au niveau des habitants dont une bonne partie travaillent dans l'informel.

Pour garder, l'anonymat nous utilisons généralement la première lettre (ou les deux premières) du nom des personnes interviewées suivie de trois points.

Ainsi, par exemple notre entretien avec M..., un jeune manœuvre temporaire travaillant sur des chantiers de construction immobilière, a été fructueux puisqu'il nous a permis de comprendre les dimensions cachées dans les rapports entre les manœuvres, les maîtres-maçons et les promoteurs immobiliers. Son expérience fort intéressante a beaucoup enrichi notre analyse sur la question.

1.1.1.4. Traitement des données et l'analyse

Rappelons que ce travail repose essentiellement sur des données d'enquêtes menées par certains services ou projets urbains et donc déjà validées. Il s'agit par exemple des données de l'enquête menée par le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre dans le cadre du projet de réhabilitation du centre ville et de la rénovation de Gamkallé. Il s'agit aussi des données des RGP/H de 1988 et de 2001 ainsi que plusieurs études monographiques sur Niamey.

Les résultats de l'enquête sur l'emploi à Niamey en 2000, les résultats de l'enquête nationale sur le secteur informel au Niger en 1995 et l'annuaire statistique édition 1996-2000 de la direction de la statistique et des comptes nationaux ont été d'une grande

utilité à notre analyse. Il ne s'agit pas simplement de rapporter ces données mais de les utiliser pour montrer ou démontrer l'évolution de certains aspects et faire des comparaisons pouvant aboutir à des conclusions convaincantes.

Toujours pour expliquer certains faits, facteurs et phénomènes, nous avons dû reproduire des cartes issues d'études antérieures.

Il faut dire aussi que nous nous sommes beaucoup appuyé sur les résultats de l'enquête que nous avons menée en 2002 à Lacouroussou dans le cadre du mémoire de maîtrise de géographie intitulé : « perception de l'espace et mobilité résidentielle dans le quartier Lacouroussou (Commune de Niamey II) ». Ces données sont d'autant plus capitales qu'elles servent à expliquer la mobilité résidentielle qui constitue un des principaux facteurs du problème de logement à Niamey.

A propos de l'analyse, on peut dire qu'elle a été fastidieuse du fait qu'elle est purement bibliographique. Il fallait rapprocher des informations et des données éparses et partielles émanant de diverses études et de différents auteurs. Cela pose surtout un problème d'échelle spatio-temporelle, mais n'empêche pas une analyse rigoureusement systémique qui oblige le chercheur à situer d'abord la question du logement dans celle globale de l'habitat. Cela veut dire qu'ici, c'est le logement qui sera mis au centre de l'analyse. Or, le logement est le cadre infra-local, le plus familier de l'homme. Ce qui revient à mettre l'homme aussi au centre de cette analyse qui, du coût, ne manque pas d'aller dans les détails à travers des biographies assez descriptives pour exposer une situation singulière ou frappante. Ce procédé implique naturellement des encadrés.

La présente analyse vise à croiser l'insertion socio-économique et l'occupation résidentielle des citoyens afin de pouvoir décrire les mouvements intra-urbains des ménages ainsi que leurs mobilités sociales. Elle prend en compte, de ce fait, les problèmes réels du marché du travail qui sont la précarité de l'emploi et l'irrégularité des revenus du grand nombre.

Outre cela, il faut noter que cette analyse met en exergue le rôle de réceptacle national de l'exode rural que joue la ville capitale Niamey même si cela tend à diminuer avec le temps. Elle fait ensuite une petite rétrospective de la gestion urbaine en s'appliquant à identifier les différents acteurs et leurs compétences. Au fait, c'est le lieu de décrire l'environnement urbain de Niamey et son fonctionnement tout en mettant en examen les principales actions menées par les pouvoirs politiques et les autorités chargées la gestion de cette ville depuis l'indépendance à nos jours afin de mesurer leurs portées sur cet environnement.

C'est donc après tout cela qu'il serait possible de se pencher sur le problème du logement. Dans ce cas, il y a lieu de voir les conditions de la production du logement et la manière dont les niaméens vivent le problème de logement qui en découle.

Enfin, il paraît tout à fait logique de montrer les stratégies développées par les populations de Niamey pour faire face au problème de logement d'une part, et d'autre part de proposer des solutions alternatives.

1.1.2. Difficultés rencontrées

Il est difficile pour un étudiant qui ne dispose d'aucune source de revenu de mener des recherches sur un thème aussi complexe que celui du : « parcours migratoires des citadins et le problème de logement à Niamey ». En effet, le manque de moyens matériels et financiers est un handicap sérieux pour toute étude de recherche. Les demandes de bourses et de petites subventions adressées ça et là n'ont été que de vaines tentatives bien qu'elles soient appuyées par le département de géographie.

Parmi les difficultés rencontrées sur le terrain, il y a la réticence de certains responsables de service qui s'ouvrent peu aux entretiens quant ils ne sont pas très occupés par le travail et restent indisponibles pour un long temps.

De ce fait, pour accéder à certaines informations d'importance capitale, il a fallu souvent recourir aux relations personnelles comme dans tous les domaines d'activités à Niamey.

Cependant, ni les rapports sociaux, ni les passages répétés au BCR ne nous ont pas permis l'accès au « cahier de tournée du RGP/H 2001 » qui nous aurait permis d'avoir des informations sur la structure socio-économique et démographique des différents quartiers de la ville de Niamey. De ce fait, on aurait pu avoir d'informations précises sur les densités de populations par quartier, la répartition par statut d'occupation des ménages, la répartition des habitants par secteur d'activité ainsi que la composition et la structure des ménages dans chaque quartier ou chaque commune de la ville.

En plus, le cahier de tournée du RGP/H 2001 est indispensable pour voir la répartition des habitants de Niamey par type de logement.

Le fait que beaucoup de services d'urbanisme ne rédigent pas régulièrement de rapports d'activités ne favorise pas la recherche.

S'agissant des données, elles sont non seulement dispersées mais incomplètes ; la plupart des enquêtes menées sur la ville de Niamey par les différents services ne sont pas récentes ; les plus récentes ne sont pas encore publiées. C'est le cas des données du RGP/H 2001 qui n'ont pas encore fait l'objet d'une exploitation fine. Seules les données globales sont publiées faute dit-on, de financement. Une telle situation est certes liée au sous-développement du Niger mais surtout au fait que les pouvoirs publics accordent peu d'importance aux statistiques pourtant nécessaires à la compréhension des faits urbains.

Le pire est que cette situation n'a guère évolué depuis 20 ans. En effet, il est aussi frappant de constater que l'exploitation infra urbaine des données du RGP/H 1988 n'a

été effective qu'en 1994 soit six ans après les opérations du recensement. Ce qui n'est profitable ni à la recherche ni au développement du pays car les informations publiées étaient dépassées. Elles servent néanmoins à faire des projections. C'est donc pour combler le vide que la direction de la statistique et des comptes nationaux procède, de temps à autre, à des études monographiques.

Aujourd'hui, après quatre ans, les données du RGP/H 2001 ne sont pas profondément analysées à plus forte raison diffusées. Or le problème de diffusion de données entrave fortement la circulation d'informations nécessaires à tout travail d'étude et de recherche. De même, la méfiance de certains responsables de service évoluant dans la corruption et la non-transparence constitue un frein pour la recherche dans notre pays. Pour ces derniers, le chercheur peut être dangereux.

D'ailleurs certains techniciens ou même responsables ne manquent pas de mépriser et de qualifier l'étudiant chercheur de théoriciens dont l'objectif principal serait, selon eux, de contester, de saper l'existant sans pour autant y apporter grand-chose. Pour cette catégorie de gens, il n'est pas question d'accorder un quelconque crédit aux jeunes chercheurs.

Au Niger le problème de diffusion des textes reste une réalité. En effet, bien de services de l'état ne disposent pas de centre de documentation propre et là où il en existe, la stratégie est à la rétention de l'information. Souvent l'unique exemplaire du document est entre les mains du directeur du service. Or, Niamey est l'une des capitales de l'Afrique de l'Ouest où le service copieur coûte très cher à raison de 25 à 50 FCFA la page contre seulement 10 FCFA à Cotonou.

A toutes ces difficultés s'ajoute le fait qu'avec le nouveau contexte de décentralisation, tout est en perspective et les documents récents élaborés dans ce cadre ne sont pas encore publiés pour la plupart des cas en ce qui concerne Niamey et ses cinq communes.

En dépit de toutes ces difficultés, la présente analyse revêt toutes les caractéristiques d'un travail de recherche à savoir la rigueur, la clarté et le respect de la propriété intellectuelle.

1.2 : Présentation de la ville de Niamey

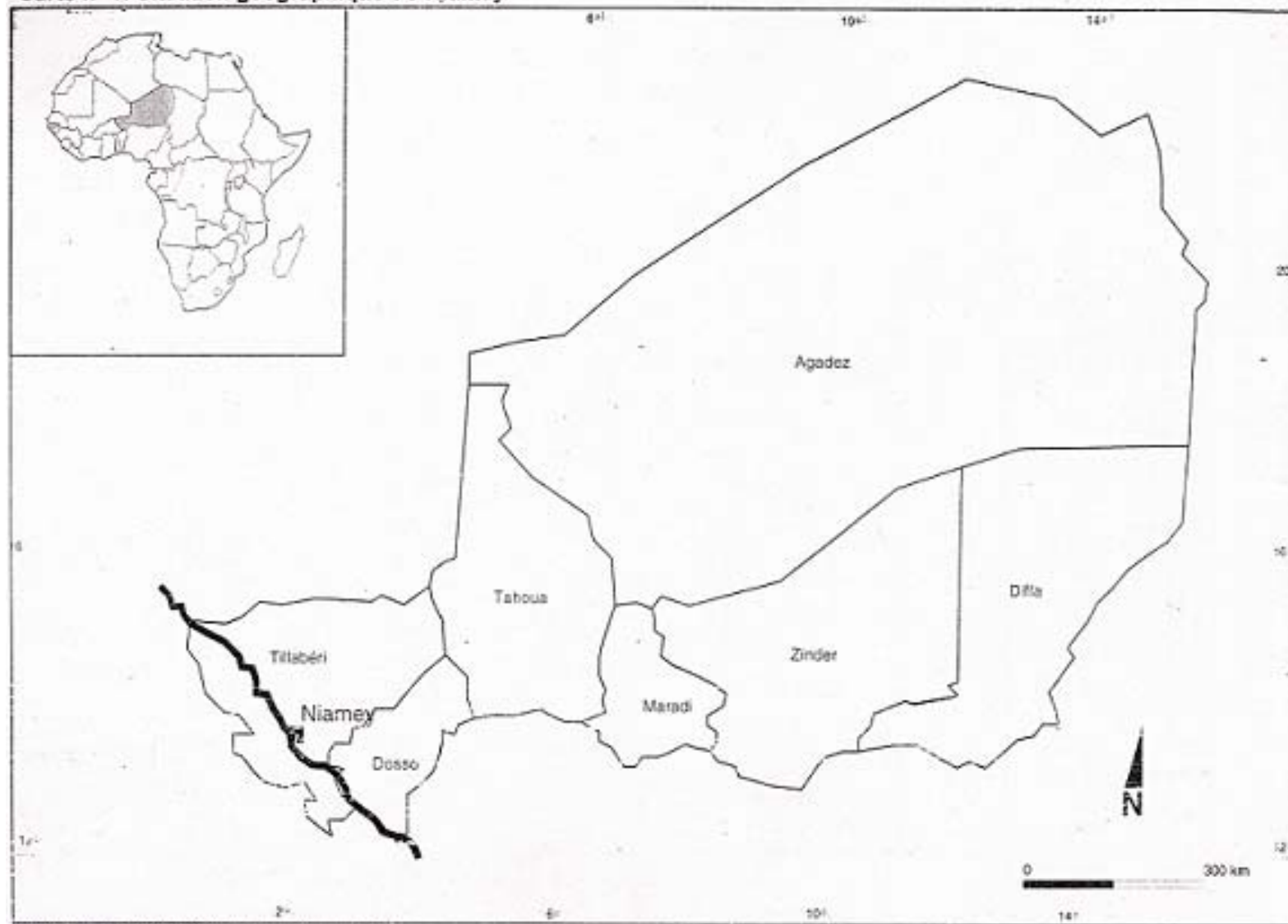
Il s'agit ici de situer la ville de Niamey, de voir les découpages territoriaux qu'elle a connu au cours de son histoire et de décrire ses traits physiques et humains.

1.2.1. La Situation géographique de la Communauté Urbaine de Niamey

La Communauté Urbaine de Niamey (CUN) est délimitée par le décret N°88-393/PCMS/MI du 24 novembre 1988. Elle s'étend sur 239 km² entre 13°20' et 13°35' de latitude Nord et entre 2°00' et 2°15' de longitude Est. Elle est située dans la partie Ouest du Niger.

Enclavée dans département de Kollo, la CUN est limitée au Nord par le canton de Hamdallaye, à l'Est par le canton de Liboré, au Sud par le canton de Lamordé et à l'Ouest par le canton et Karma.

Carte n°1: Situation géographique de Niamey



© DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE Université Abdou Moumouni de Niamey

1.2.2. Les découpages territoriaux de la ville de Niamey

L'arrivée des colons français à Niamey s'est faite suite à la création d'un poste militaire le 15 mai 1902. De 1903 à 1910, Niamey fut le siège du gouvernement du territoire militaire du Niger³. Le chef-lieu de ce territoire sera transféré à Zinder le 1^{er} janvier 1911. Par la suite, le territoire militaire est transformé en territoire civil autonome en décembre 1920, puis en colonie du Niger à partir du 13 octobre 1922. Niamey retrouvera définitivement son rôle de capitale à partir du 28 décembre 1926.

D'après l'étude monographique réalisée par Boubou HAMA, alors directeur de l'Institut Français de l'Afrique Noire (IFAN), Niamey était peuplé à l'origine par des Zarma-Kalley, des Golé, des Sonrhaï, des peulh, des Maouri et des Kourtey. Les premiers quartiers de cette ville portent à nos jours les noms de ces branches ethniques : c'est le cas de Kalley, Maourey, Gaweye, Foulan Koira etc.

Le premier plan d'urbanisme de la ville de Niamey a vu le jour en 1929. Il s'ensuit d'abord une lente croissance, due à la deuxième guerre mondiale, de la ville qui connaîtra un développement accéléré à partir de 1947. Cette croissance s'est accompagnée d'un vaste programme de construction étalé sur dix ans. C'est ce programme qui a permis la construction de l'hôtel de ville, de l'hôpital, du bureau de poste, de quelques écoles, de services centraux, de logements à loyer modéré, etc. C'est à la faveur de cette croissance qu'une organisation municipale a été instituée à Niamey qui a connu le long de son histoire différents régimes administratifs.

Ainsi, en 1931, Niamey fut érigé en village avec rang de canton. Cette chefferie devrait être supprimée en 1948 et l'entité accède peu à peu au régime municipal.

La commune mixte de 1^{er} degré de Niamey a été créée par arrêté N°1248/API du 14 février 1954 et fut dirigée par un administrateur c'est-à-dire un maire. Elle est devenue une commune de plein exercice à compter du 18 novembre 1955. Les premières élections municipales se sont déroulées le 18 novembre 1956 et Niamey connut ainsi son premier maire élu en la personne de DJIBO Bakari.

Le 23 janvier 1959, la municipalité de Niamey fut dissoute et remplacée par une Délégation Spéciale. La ville était alors dirigée par un président.

Une nouvelle organisation municipale instituait un administrateur délégué assisté de deux adjoints à partir du 05 août 1963. Mais, en 1966, en application de la loi N°64-023 du 17 juillet 1964 réorganisant l'administration territoriale du Niger, les préfets ont

³ SAHADATOU L. *Images socio-économique et physiques de la Communauté Urbaine de Niamey*. Service des archives de CUN, 2000, 107p.

remplacé les commandants de cercle, à Niamey c'est un maire nommé qui est placé à la tête de la municipalité.

Après cette date s'est amorcé un long processus qui conduit Niamey à être définitivement érigé en communauté urbaine avec un régime spécifique depuis 1988. Ce processus commence par la loi N° 035 du 14/09/1966 déterminant les modalités par lesquelles une commune qui comprend au moins 25000 habitants peut recevoir par décret la nomination de ville. C'est dans ce cadre qu'intervient le décret N° 67-155 du 18 novembre 1967 pour ériger la commune de Niamey en ville et l'assimiler à un arrondissement. Le décret N° 79-22 du 1^{er} mars 1979 divise la ville en cinq districts.

Le décret N° 83-85/PCMS du 14 juillet 1983, portant statut particulier du maire de la ville de Niamey, a conféré à cette autorité le rang et les prérogatives de préfet. Cette autorité exercera, à ce titre, toutes les attributions que la réglementation en vigueur confère aux préfets.

Par ailleurs, il a été prévu que la tutelle administrative de la commune soit directement assurée par le Ministère de l'intérieur. L'ordonnance N° 88-26 du 28 avril 1988 assimile la ville à un arrondissement constituant une division directe du département de Tillabery dans lequel elle est située.

Toutefois, la ville de Niamey constitue une entité indépendante de ce département et reste sous la tutelle du ministère de l'intérieur. Niamey sera ensuite divisée en trois communes suivant le décret N° 88-392 du 24 novembre 1988. Les communes sont subdivisées en quartiers placés sous la responsabilité d'un chef de quartier. Le chef de quartier est l'une des pierres angulaires de l'administration municipale. Il est le collaborateur direct du maire. Les chefs de quartiers sont ainsi considérés comme des chefs coutumiers appelés communément *kourey koy*⁴. Ils sont nommés conformément aux dispositions de l'ordonnance N° 93-02 du 15 avril 1993 portant statut de la chefferie au Niger. Ils ont la responsabilité de la collecte des impôts et taxes auprès des populations de leurs quartiers respectifs.

Le décret N°88-393 du 24 novembre 1988 va, quant à lui, consacrer la création de la communauté urbaine de Niamey (CUN) tout en fixant ses limites. Elle devient, par ce même décret, le huitième département du pays. Ce statut de structure décentralisée spécifique dont jouit la CUN subit un profond changement par la loi N°98-33 du 14 septembre 1998 qui érige Niamey en établissement public à caractère administratif.

Enfin, dans le cadre de la décentralisation intégrale et effective, la CUN est subdivisée en cinq communes urbaines conformément à la loi N°2002-014 du 11 juin 2002. Selon cette même loi, la CUN a rang de région. Le Gouverneur de Niamey assure la représentation de l'Etat et la tutelle des actes au niveau de la CUN et des communes. Il

⁴ Kourey Koy : terme Zarma utilisé pour désigner le chef de quartier.

veille à l'exécution des lois et règlements de la république au sein de la CUN et des communes. Le gouverneur est seul habilité à s'exprimer au nom de l'Etat devant le conseil de la CUN. Il dirige les services déconcentrés et a l'autorité sur tous les agents de l'Etat dans la limite du territoire de la CUN à l'exception des cours et tribunaux.

La loi N° 98-32 du 14 septembre 1998 déterminant le statut des communautés urbaines stipule que la communauté urbaine est un établissement à caractère public et administratif doté d'une autonomie financière. Par conséquent, pour la réalisation de ses objectifs, elle dispose d'un budget, d'un personnel et des domaines propres. Elle est gérée par un conseil de la Communauté Urbaine composé de membres élus qui prennent le titre de délégués de commune.

La CUN est composée de 99 quartiers et villages selon le Haut Commissariat à la Réforme Administrative (la loi N°2002-016 bis du 11 juin 2002). Ces 99 quartiers sont repartis ainsi qu'il suit :

- la commune de Niamey I : 20 quartiers ;
- la commune de Niamey II : 17 Quartiers ;
- la commune de Niamey III : 17 quartiers ;
- la commune de Niamey IV : 17 quartiers ;
- et la commune de Niamey V : 28 quartiers

La liste fournie par le Haut Commissariat à la Reforme Administrative sur ce point est reproduite à l'annexe de ce travail avec précisément le nombre et les noms des quartiers qui composent chacune des cinq communes

Il faut dire que la nouvelle configuration de la CUN est l'aboutissement de plusieurs propositions progressivement amendées ou rejetées en fonction d'un certain nombre de critères retenus. Cela ne s'est pas fait sans controverse et c'est fort de leur lobbying que les autochtones de Niamey ont réussi à imposer comme critère fondamental le terroir. Ainsi, les six communes qui devraient composer la CUN sont basées, chacune, sur un terroir donné comme l'a si bien démontré H.K MOTCHO (2004). Selon cet auteur la commune V est établi sur le terroir de Lamordé, la commune I sur le terroir de Goudel, la commune III sur celui des Kalley, la commune II sur celui des Maouri, la commune IV sur celui de Gamkallé et Saga. Quant à ce qui devrait être la commune VI de Niamey, elle serait implantée sur le terroir de Liboré. Cette dernière au dernier moment préfère être rattachée au département de Kollo bloquant ainsi l'extension de la CUN vers l'Est. Ce qui fait que la CUN compte aujourd'hui cinq communes au lieu de six.

Dans tous les cas, la manœuvre des autochtones ne vise qu'à maintenir leur contrôle sur la ville. C'est ainsi que les grandes familles sont bien représentées dans les conseils municipaux.

1.2.3. Les caractéristiques physiques de la CUN

Niamey a un climat de type sahélo-soudanien caractérisé par une courte saison de pluies et une longue saison sèche. De mai en septembre, la ville reçoit en moyenne 260 mm de pluies, avec des variations considérables d'une année sur l'autre : par exemple, 4470 mm sont tombés en 1990 et 1161mm pour l'année exceptionnelle de 1998. C'est le domaine de la mousson.

La saison sèche qui dure 7 à 8 mois a une insolation et une évaporation fortes avec des vents chargés de poussières appelées l'Harmattan. Cette saison comprend trois périodes inégales :

- une courte période correspondant au mois d'octobre caractérisée par des températures de l'ordre de 37 degrés ;
- de novembre en février, une période sèche et froide pendant laquelle les températures minimales moyennes sont autour de 20 degrés ;
- et de mars en mai, une période où les températures maximales moyennes deviennent excessives, de l'ordre de 40 à 45 degrés.

Avec une altitude variant de 180m à 250m, la ville de Niamey s'étend sur 14 km d'Est en Ouest et sur 10 km du Nord au Sud. Elle est séparée en deux parties par le fleuve Niger dont l'arc de cercle a guidé sa croissance et sa dissymétrie. Mais, il se trouve que ce fleuve joyaux de la ville de Niamey est menacé d'ensablement auquel s'ajoutent la diminution du couvert végétal et la disparition progressive de la forêt-galerie qui protège ses berges. On assiste dès lors à une perturbation de son régime et une baisse de son débit du fait des phénomènes d'ensablement et de sédimentation due principalement à l'érosion hydrique. Le réseau hydrographique secondaire est quant à lui saisonnier

Le plateau de la rive gauche surplombe le fleuve à une altitude moyenne de 220m et supporte la majeure partie du développement de la ville à savoir les quatre communes (I ; II ; III ; IV). Ce plateau est entaillé par quelques talwegs dont le plus important est *gounti yena*, une vallée de direction Nord-Sud dans laquelle se sont développés des jardins maraîchers et même l'horticulture. Il faut noter que cette vallée est soumise depuis une décennie à une érosion régressive qui menace les habitations environnantes ; elle constitue aussi la barrière naturelle entre ce qui était jadis qualifié de « ville blanche » c'est-à-dire le Plateau et « la ville indigène ».

L'urbanisation de la rive droite a été possible suite à la construction, en 1971, de l'unique pont reliant les deux parties de la ville à savoir le pont Kennedy. Cette partie de la ville repose sur des terrasses alluviales d'une altitude moyenne de 185m, inondable en de nombreux endroits situés en dessous de 182m d'altitude. Les inondations touchent également les zones situées dans les dépressions du plateau de la rive gauche.

Avec le développement de la ville, on note une transformation du couvert végétal à l'origine constitué d'*Hyphaene thebaica* (palmier doum dans la vallée du fleuve), de *Guiera sénégaleensis*, de *Combretum micrantum*, de *Combretum nigrican*, de *Combretum glutinosum*, de *Balanites aegyptiaca*, d'*Acacia albida*, etc. Utilisée comme combustible et comme bois de construction (poutre), cette végétation a pratiquement disparu à l'intérieur et autour de la ville. Le rapport final de stratégie nationale de gestion de l'environnement urbain du Niger⁵ montre la disparition quasi irréversible de la végétation sur un rayon de 50 km et les conséquences multiples qui en découlent. L'on peut citer entre autres le déboisement, la désertification de l'arrière-pays et l'intensification des ruissellements des eaux pluviales (H.K MOTCHO, 1991).

Une observation des photographies aériennes de la ville de Niamey montre une certaine dualité de la végétation à l'intérieur de l'espace urbanisé. En effet, la végétation est abondante et très variée au niveau des quartiers dits résidentiels (comme le Plateau, Terminus, Cité OCI, etc.) et très clairsemée voire même lâche dans les quartiers traditionnels ou spontanés. Il existe aussi un nombre assez important de bois et d'espaces verts à l'intérieur de cet espace urbain même s'ils sont de plus en plus morcelés de la par les services municipaux. C'est le cas de la ceinture verte située à l'Est de la ville qui est constituée aussi bien d'espèces locales que d'espèces importées comme l'*Hécaluptus*, le *Prosopus*, l'*Azerdiraca indica*, etc.

La cour de certains établissements scolaires, de services, les jardins publics et les grandes artères sont aussi des lieux bien boisés.

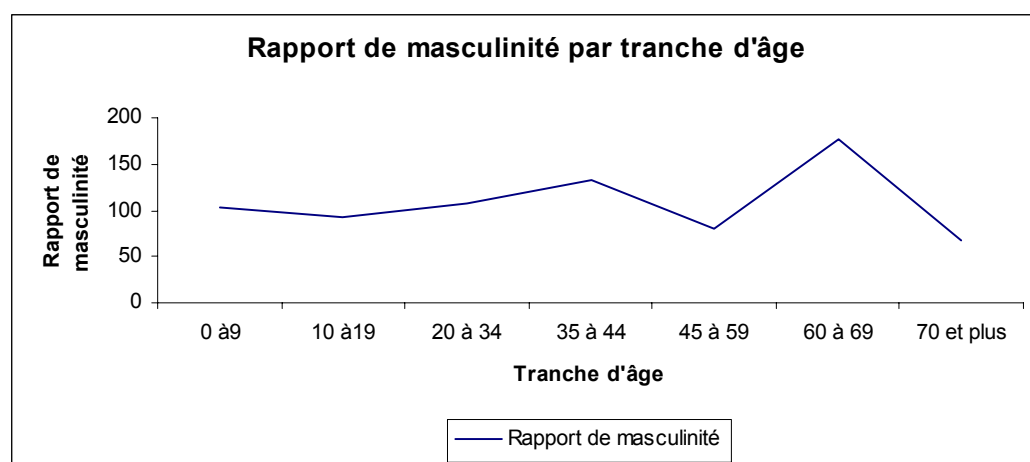
Dans les quartiers résidentiels, la végétation est surtout appréciée pour sa fraîcheur, le décor mais également pour des raisons de sécurité (bougainvilliers au niveau des murs); tandis que les pauvres des quartiers traditionnels ou spontanés préfèrent les arbres assez ombragés comme le *nem* et/ou ceux qui présentent des vertus médicinales à l'image de l'*Acacia siméa* ou encore des arbres fruitiers.

1.2.4. Les caractéristiques démographiques de la Communauté Urbaine de Niamey

D'après les résultats définitifs du recensement général de la population et de l'habitat de 2001 (RGP/H 2001), la CUN comptait 707 951 habitants dont 50,64 % d'hommes et 49,36 % de femmes, soit un rapport de masculinité de 102,6. Mais ce rapport est variable selon les groupes d'âge. Ainsi, en observant le graphique n°1, on réalise que le rapport

⁵ République du Niger. Cabinet du Premier Ministre. Projet de Réhabilitation des infrastructures Urbaines (PRIU). *Rapport final de la stratégie nationale de gestion de l'environnement urbain du Niger*. TA THUY-septembre 2001.

de masculinité chez les moins de 10 ans est de 102,6 contre 92,7 pour les 10 à 20 ans ; cela suppose que la gence féminine est très dominante dans ces dernières classes d'âges. Cet écart est vite comblé au niveau des 20 à 34 ans où le rapport de masculinité s'élève à 107,1. Il s'accroît davantage dans la classe d'âge des 35 à 44 ans. Le rapport de masculinité atteint 133,35. Cela peut s'expliquer par un apport massif d'hommes à cet âge par le biais de l'exode rural. En effet, beaucoup de jeunes migrants ont dû laisser leurs épouses et leurs progénitures au village en attendant d'avoir un revenu suffisant pour les faire venir en ville où les conditions de vie la vie sont dures.



Graphique n°1 : Rapport de masculinité à Niamey.

Source : Résultats définitifs du RGP/H 2001.

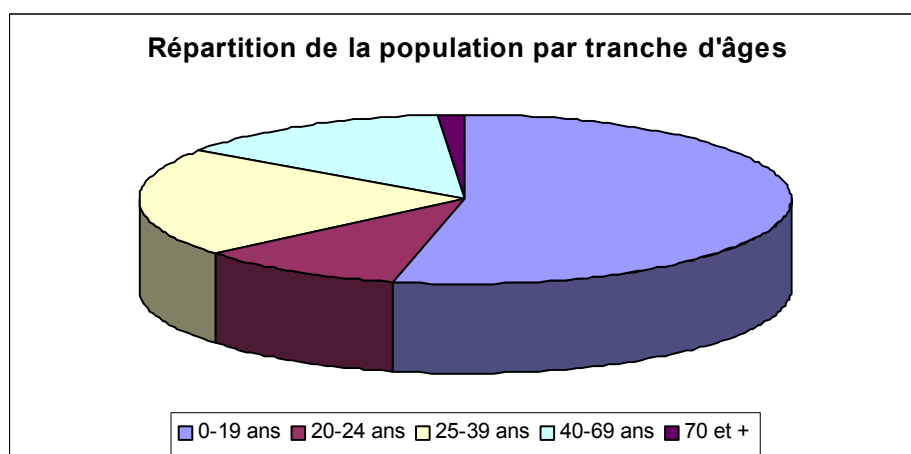
Le rapport de masculinité retombe à 80,06 pour les générations nées entre 1942 et 1956 c'est-à-dire ceux qui sont âgés de 45 à 59 ans. C'est à partir de cette classe d'âge que la proportion des citoyens natifs est faible, d'où la forte survivance de pratiques traditionnelles comme la polygamie. Le début de l'urbanisation de la ville de Niamey est marqué par un afflux massif de jeunes hommes migrants dans les années 1950-1960. Quand ils se stabilisent, ils amènent leurs femmes plus jeunes qu'eux souvent de 10 ans. Au fur et à mesure que leurs revenus augmentent, ils épousent une autre femme qui peut aussi être du même village. C'est d'ailleurs parmi les générations de 60 à 69 ans qu'on dénombre beaucoup de polygames avec trois à quatre femmes dont la plupart sont de la génération précédente c'est-à-dire les 45-59 ans.

Au-delà de 70 ans ce sont les femmes qui dominent par leur nombre et le rapport de masculinité ne dépasse guère 67,43. De ce fait, Niamey ne déroge pas à la règle selon laquelle les femmes vivent plus longtemps que les hommes. D'ailleurs à cet âge, la majorité des femmes sont des veuves.

Il convient de préciser que l'analyse du rapport de masculinité est utile à plus d'un titre parce qu'il peut avoir des implications sur la vie socio-économique de la population comme nous allons le démontrer plus loin.

Il en est de même pour la répartition par âge de la population qui aide à faire des projections, prévisions en matière d'équipement ou à expliquer le chômage, la débauche, etc.

L'extrême jeunesse de la population de Niamey ressort dans la lecture du graphique n°2 où les moins de 25 ans constituent 63,87 % de l'effectif total. Cette jeunesse est d'autant plus ressentie que les moins de 10 ans constituent à eux seuls 28,51 % de la population totale et les 10-20 ans 25,18 %. Ce qui veut dire que 53,69 % de la population niaméenne ont moins de 20 ans. Une telle jeunesse est l'indice d'un taux de natalité fort et soutenu et d'un faible taux de mortalité. Il en résulte un taux d'accroissement naturel élevé qui, ajouté aux effets de la migration, donne un taux d'accroissement de la population de l'ordre de 4,54 % entre 1988 et 2001 (RGP/H 2001). Il convient de noter que ce taux est nettement supérieur à la moyenne nationale qui est de 3,3 %.



Graphique n°2 : Répartition de la population de Niamey par tranche d'âges.

Source : Résultats définitifs du RGP/H 2001.

Quant aux 25-29 ans, ils constituent 20,87 % de la population totale résidente à Niamey contre seulement 14,04 % pour les 40-69 ans au nombre desquels se trouve une bonne partie des actifs et des chefs de ménages. Ces derniers doivent supporter les plus jeunes et les vieillards c'est-à-dire ceux qui ont au moins 55 ans (âge de la retraite au Niger) dont les effectifs sont insignifiants.

En effet, le bas niveau de vie et la faible espérance de vie qui en découle se remarque dans la proportion des 70 ans et plus qui ne dépasse pas 1,26 % de la population de Niamey.

Avec une population de 707951 habitants, Niamey concentre à lui seul 39,4 % de la population urbaine du Niger en 2001. Cela dénote un certain maintien voire un renforcement de la macrocéphalie de l'armature urbaine du pays en faveur de cette ville capitale.

La densité de la population de Niamey serait de 2962,1 habitants au km² et d'après le cahier de tournée du RGP/H 2001 le nombre de ménages est estimé à 111 209, soit une moyenne de 6,23 habitants par ménage.

CHAPITRE II: APERÇU SUR LE PARCOURS MIGRATOIRE DES HABITANTS DE LA VILLE DE NIAMEY

Le parcours migratoire désigne les changements de statut d'occupation du logement des habitants et les déplacements qui en découlent. Il dépend de deux variables à savoir la mobilité sociale et la mobilité résidentielle.

2.1. La mobilité sociale

Ce chapitre ne prétend pas faire l'objet d'une étude approfondie sur la mobilité sociale ; il s'agit plutôt d'une ébauche indispensable pour montrer où le problème de logement tire sa source.

La mobilité sociale est une notion complexe qui doit servir à expliquer à la fois la stratification et la hiérarchisation des individus ou groupes dans une société dont elle détermine l'organisation. La mobilité sociale est selon M. JOURDAIN, « la montée, la stabilité ou la descente des individus ou des clans dans l'échelle sociale ».

Mais, c'est P. SOROKIN (1889-1968) qui a mis en circulation le terme de mobilité sociale dans un ouvrage publié en 1927. Il y associe les mouvements, dans la société conçue comme un espace hiérarchisé, des individus ou des groupes et les mouvements des objets culturels. La mobilité est, de ce fait, un aspect multiforme de la dynamique sociale et culturelle.

Dans l'ouvrage sur les « théories sociologiques contemporaines (1928, trad. 1938) » et dans l'article : « social mobility » de l'encyclopedia of the social sciences (1983) SOROKIN définit la mobilité sociale comme « le mouvement d'individus ou de groupes d'une position sociale à une autre et la circulation des objets valeurs et traits culturels parmi les individus et les groupes ».

La notion de mobilité sociale a, par la suite, fait l'objet de plusieurs études dont entre autres celles de :

Calson en 1963, de Heath en 1981, de Cuin en 1983, 1988 et 1993, de La Corce en 1991, pour ne citer que cela. Ces études sont axées autour de plusieurs notions qu'elles ont contribué à développer et à valoriser. Il s'agit entre autres des notions de castes, de l'hérédité de biens et fonctions, du revenu, de la profession, de l'instruction, de la fécondité différentielle, de la migration, de la famille, de la religion, de la conscience de classe, de la reproduction de l'identité, de la ségrégation sociale, du développement économique, etc.

Cette partie tente de croiser la mobilité sociale et la mobilité géographiques, c'est-à-dire la mobilité résidentielle qui constitue la marque matérielle de la mobilité sociale dans la ville de Niamey comme nous aurons à l'expliquer plus loin.

Il faut distinguer trois types de "mobilités sociales à savoir : la mobilité horizontale, la mobilité verticale et la stagnation sociale. Il s'agit pour nous de voir pourquoi et comment ces trois types de mouvements s'opèrent à Niamey. Mais avant, il paraît indispensable d'étudier le mouvement de la population de ce centre urbain.

2.1.1. Mouvement de la population

2.1.1.1. Les migrations.

Les migrations ont joué un rôle très important dans l'évolution de la population de la CUN. Elles sont essentiellement caractérisées par l'immigration notamment l'exode rural qui se caractérise par l'afflux de ruraux vers ce centre urbain depuis sa création. Les années 1960–1975 ont drainé aussi beaucoup de d'étrangers vers Niamey du fait de la forte demande en main d'œuvre qualifiée et du boom de l'uranium qui fait la prospérité du Niger. Mais, cette forme d'immigration sera, avec l'arrivée des militaires au pouvoir en 1974, freinée avec la nigérisation des cadres. La crise économique qui dure depuis une quinzaine d'années (1990-2005) n'a pas arrangé les choses.

Il est Cependant aisé de constater un regain de l'immigration des étrangers notamment les ibos du Nigeria qui, très actifs dans le commerce informel et généralement organisés en réseaux sociaux et d'activités ont investi des artères entières de la ville : Exemple du goudron du 2^e arrondissement. Ils se sont spécialisés dans la vente de pièces détachées pour auto-moto. Mais, la population autochtone les taxe d'avoir des activités souterraines telles que le trafic de drogue et d'armes, le blanchiment d'argent, etc. En effet, leur train de vie laisse planer des suspicions. Malgré cela, ils ont une facilité extraordinaire d'intégrer les pauvres quartiers centraux.

Il y a aussi les maliens qui forment, à n'en point douter, l'une des plus fortes communautés étrangères à Niamey ; ils sont bambara, koyra boro, bella, targui, etc. Malheureusement les données du RGP/H 2001 ne sont pas encore exploitées pour saisir exactement l'importance de cette communauté dont la plupart exercent le petit commerce, le négoce et les petits métiers tels que "cireurs de chaussures, blanchisseurs, revendeurs d'eau (ga roua), etc. Ils sont nombreux dans les quartiers périphériques comme Couronne Nord et dans bien des quartiers ou zones informelles, mais aussi au centre ville où ils détiennent des boutiques. On trouve parmi eux de grands commerçants.

Leur migration à Niamey n'est pas récente et leur culture autant que celle des migrants haoussa venus du Nigeria se rapproche de celle des nigériens. Ce qui les rend discrets dans cet espace urbain cosmopolite. On les retrouve aussi dans tous les statuts

d'occupation : à savoir propriétaires, locataires, logés gratuitement, et logés en famille et beaucoup d'entre eux finissent par se marier au Niger si leur situation s'améliore.

Il y a aussi des Yoruba, très conservateurs, qui s'adonnent surtout au commerce de la quincaillerie tandis que les béninois et les togolais sont omniprésents dans tous les secteurs d'activités : du domestique (bonne) au grand entrepreneur en passant par des fonctionnaires. Les quartiers centraux (Lacouroussou, Zongo, Liberté, Maourey,...) constituent leur lieu d'habitation de prédilection. Car ils sont, dans la plupart des cas, des locataires non exigeants. En effet, ils préfèrent investir au pays où ils comptent finir leur vie.

Avec l'ère de démocratisation de la plupart de pays de l'Afrique occidentale d'où ils proviennent, ces étrangers forment des associations ou conseils de ressortissants. On peut citer le Haut Conseil des maliens de l'extérieur, le rassemblement des togolais, etc.

Quant à la communauté occidentale (européens et américains du Nord) et quelques asiatiques, elles résident dans les quartiers résidentiels comme Plateau, Koira Kano, Terminus, etc., où elles cohabitent avec des nigériens des classes aisées. Cette communauté est essentiellement composée de fonctionnaires internationaux, de coopérants, des chercheurs, etc.

Il est important de rappeler qu'une fois installé à Niamey, l'étranger intègre une échelle sociale dans laquelle il est appelé à mouvoir de façon ascendante ou descendante ; il peut aussi stagner dans une même classe sociale. De ce fait, aucune étude sérieuse ne peut occulter le rôle de cette forme de mobilité à travers cet espace urbain.

S'agissant de l'exode rural, on peut dire qu'il a le plus marqué l'évolution de la population niaméenne, jusqu'à une date récente. Selon B. ALPHA GADO⁶, l'exode rural se caractérise par l'afflux des ruraux vers les centres urbains. A Niamey, il est considéré selon cet auteur comme un mécanisme d'urbanisation de la pauvreté. En effet, il a démontré dans son article "environnement et pauvreté au Niger : crises écologiques, migrations et pauvreté urbaine (1998) que cet exode est surtout lié à des situations catastrophiques telles que les sécheresses et famines. Il s'agit là de l'exode catastrophique ou forcé qui ne laisse aucun choix aux populations rurales sinistrées. Car selon lui, il y a famine lorsque l'absence des denrées alimentaires nécessaires pour la

⁶ ALPHA GADO, B. : « Environnement et pauvreté au Niger : crises écologiques, migrations et pauvreté urbaine. Pp : 63-78 in : Urbanisation et pauvreté en Afrique de l'Ouest. Actes du colloque du Département de Géographie/FLSH/UAM tenu à Niamey du 14-16 juillet 1996, Annales de l'Université Abdou Moumouni, 1998.

suivie est prolongée, dans une région, au point de provoquer des pertes en vies humaines ; ainsi, les famines de 1901, de 1915 à 1916, de 1931 à 1932 ont entraîné de grandes vagues de migrants à Niamey. Par exemple d'après un rapport du commandant de cercle de Niamey, chaque année 3 000 nouvelles autres personnes accouraient au bureau du cercle pour réclamer une aide alimentaire pendant la famine de 1931-32. Ce fut le point de départ des premiers quartiers périphériques comme Boukoki, Dezey Bon, Foulan Koira, Zamey Koira où furent fixées des populations majoritairement du Zarmaganda.

La longue période de crise alimentaire de la fin des années 1960 au début des années 70 a pour sa part favorisé l'installation des quartiers Madina, Bandabari et Lazaret. En septembre 1973, c'est au moins 1700 nomades maliens originaires de Tombouctou, Kidal, Gao, Bourem qui se seraient installées aux portes de Niamey.

La crise de 1984-1985 a eu un impact considérable sur l'évolution de la population de Niamey car elle a vu l'afflux de familles ou de villages tout entiers vers la capitale ; en conséquence, il s'est créé de véritables enclaves formées par des ressortissants de tel village ou tel canton. Sur la rive gauche, on note par exemple Zarmagandey. Au lendemain de cette famine, l'augmentation de la population de la capitale fut de l'ordre du tiers. Dans tous les cas, il s'agit d'une stratégie de survie pour les ruraux qui se retrouvent parmi les couches les plus défavorisées ne pouvant avoir accès aux services sociaux nécessaires à leur bien-être dans cette ville d'accueil.

Selon M. S. KASSEY (1981) pour la ville de Niamey, le solde migratoire estimé à 20 % après les récoltes, peut facilement atteindre 50 % en période de sécheresse. Par exemple sur une population de 241 000 habitants en 1981, 107 000 sont des migrants dont les 3/4 seraient arrivés au cours de la dernière décennie. Mais, de nos jours ce solde est moins important car la crise économique et le manque d'emploi obligent bon nombre de jeunes citadins à migrer vers "la côte" pour les fils de pauvre et vers l'Occident pour les enfants appartenant aux classes moyennes ou aisées.

Aujourd'hui, cette dernière émigration est devenue une hantise pour la jeunesse citadine désespérée y compris la gente féminine tandis que l'exode dit "choisi "ou voulu" des jeunes ruraux qui viennent à la découverte de la ville chez un parent dans l'espoir d'avoir un emploi et de s'insérer progressivement dans la vie urbaine de Niamey connaît un coup dur du fait des tentatives manquer. On peut espérer que cette forme d'exode diminue davantage avec le nouveau contexte de décentralisation qui devrait baisser le poids de la capitale Niamey avec le développement probable de quelques grandes villes ou villes secondaires du pays.

Le Niger traverse actuellement une grave crise alimentaire qui vient s'ajouter à la baisse drastique du pouvoir d'achat des populations. La gravité de cette crise est surtout due à la succession d'années de mauvaise pluviométrie et l'option de plus en plus importante pour les cultures de rente (coton) ainsi que la vente des cultures vivrières (mil) pour le mariage et autres cérémonies. Mais grâce à l'aide, cette crise a été jugulée...

2.1.1.2. L'évolution de la population de Niamey.

Après quelques années dans la ville, les migrants se stabilisent et contribuent activement à la croissance interne de la population urbaine. Le fait que la plupart des chefs de familles de Niamey ne soient pas des natifs, ni de niveau d'instruction élevé et qu'ils soient de surcroît musulmans explique leur comportement nataliste comparable le plus souvent à celui des villageois. En effet, ils ont une maternité très active et ignorent souvent la contraception moderne d'où le rapprochement des naissances qui se traduit par un fort taux d'accroissement naturel de la population dû à un fort taux de natalité et une baisse du taux de mortalité. Le faible taux de mortalité est dû à l'amélioration des conditions sanitaires au cours des 30 dernières années.

Sous l'effet conjugué de ce fort taux d'accroissement naturel et de l'exode rural, la communauté urbaine de Niamey connaît une croissance démographique spectaculaire et soutenue depuis plusieurs décennies. En effet, le taux d'accroissement annuel moyen qui était de 4,76 % entre 1977-1988 a d'abord baissé considérablement au cours de la décennie 1990 à 3,98 % en faveur des villes secondaires avant de remonter à 4,54 % en 2001. Donc, il n'a connu qu'une baisse de 0,22 % en 30 ans et ce malgré la mise en place d'un politique nationale de population basée sur le planning familial. Il faut ajouter que ce taux d'accroissement reste nettement supérieur à la moyenne nationale qui est de 3,3 %. Ce qui souligne le poids considérable de la population de Niamey sur les effectifs totaux du pays ainsi que sur la population urbaine totale. Il en résulte une macrocéphalie de l'armature urbaine du Niger. Ainsi, la population de Niamey représentait 4,8 % de la population totale du pays au RGP de 1977, 5,5 % en 1988 et 6,7 % en 2001 (RGP/H). Cette dernière proportion de la population de Niamey est certainement due à la démocratisation qui a, malgré une décennie de crise économique, renforcé le poids administratif et économique de la ville. La démocratisation a en effet favorisé l'étoffement de la classe politique et celle des opérateurs économiques à travers le développement de réseaux clientélistes. Ce qui a valu l'avènement de plusieurs nouveaux riches et hommes politiques qui servent de référents et qui nourrissent d'espoir les jeunes ressortissants de leurs régions ou de leurs familles à la recherche d'emploi. C'est ainsi que ces «hommes influents» voient leurs bureaux assiégés, le plus souvent, par des jeunes qui demandent un coup de main. Cependant, il faut dire que bon nombre de ces jeunes retombent dans le chômage vu que l'environnement

économique est marqué par un secteur public non viable et secteur privé non mûri et peu diversifié.

Le poids de la population de Niamey (ville-capitale) dans la population totale du pays est plus que révélateur de la macrocéphale de l'armature urbaine.

En 2001, la population urbaine du Niger est estimée à 1 798 501 habitants soit 16,3 % contre 15 % en 1988. Cette faible progression apparente cache le paradoxe d'un fort taux d'accroissement en milieu rural et un rythme d'urbanisation accéléré au niveau de la capitale Niamey et des grandes villes. En effet, 57,1 % de la population urbaine totale du Niger réside dans 3 principales villes selon les résultats du RGP/H 2001. Il s'agit de Niamey la capitale, Zinder et Maradi. Mais, c'est Niamey qui se taille la part du loin, car elle concentre à elle seule 39,4 % de la population urbaine. Ce score est plus élevé qu'il y a 20 ans où il ne dépassait pas 33,3 %. On constate de ce fait que le poids de Niamey ne fait qu'augmenter grâce à la stabilité politique retrouvée et au regain timide de l'économie nigérienne. Cependant une étude menée par le JICA⁷ a montré que le taux de croissance démographique de cette ville connaîtrait une régression considérable dans les années avenir. Ainsi elle baissera à 3,2 % en 2005, 3 % en 2010 et voire à 2,8 % en 2015. Il faut quand même préciser que cela n'entravera pas le poids de Niamey sur les effectifs nationaux de population. Car de 6,7 % de la population totale du Niger en 2001, la population qui avoisinerait le million d'habitants passerait à 6,8 % de la population totale en 2015 selon la même étude.

Cette population qui évolue à un rythme aussi rapide, est soumise à une certaine mobilité sociale. Car chaque groupe ou individu y est considéré comme un acteur social, économique, professionnel qui se déplace dans les différentes classes de la société en question.

2.1.2. Environnement socio-économique de Niamey

L'analyse des enquêtes de Niamey sur les revenus des ménages niaméens montrent, selon H.K MOTCHO (1998), que le revenu moyen mensuel a chuté de 44 000 F CFA en 1991 à 35 000 F CFA en 1987 pour atteindre 9 445 F CFA en 1993. Cette baisse drastique des revenus des ménages imputables à la crise économique que traverse le pays, a augmenté le niveau de paupérisation des populations. L'enquête sur le budget et la consommation des ménages (ENBC) estimait, en 1993, que 42 % des niaméens soit 208 000 personnes étaient des pauvres.

⁷ Cité par YOUNOUSSA, T. *Contribution à la mutation urbaine, spatiale et foncière du centre ville de Niamey (Niger) : cas des quartiers « traditionnels » du centre*. Mémoire pour l'obtention du diplôme d'architecte-urbaniste (DEIAU). Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme, 2004.

A cette date, 51 % de la population active de Niamey travaillaient dans le secteur informel contre 46 % en 1991. Cela témoigne de la crise de l'emploi qui a durement frappé les niaméens notamment ceux qui évoluent dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, les premiers candidats au départ volontaire tout comme ceux qui ont été victimes de licenciement et de la compression dans certaines sociétés. Ces deux derniers cas ont occasionné à cette période 10 000 pertes d'emploi et un gonflement du taux de chômage. Depuis, le commerce constitue l'activité économique la mieux développée dans le CUN. Or cette activité est dominée par l'informel qui se caractérise par des revenus faibles et aléatoires, une forte instabilité et l'absence de couverture sociale et de régime de retraite.

Mais, T. YOUNOUSSA (2004) fait constater qu'en 1996, le secteur informel a baissé de 3 % pour atteindre 49 %. Ce timide regain du secteur formel est une des conséquences de la prolifération de petites et moyennes entreprises (cliniques), des banques et organes financières.

En effet, les structures bancaires qui étaient moins d'une dizaine dans les années 1980 sont aujourd'hui plus d'une vingtaine dont la plupart sont concentrées dans le centre ville. Mais, cela n'occulte en rien la précarité des ménages de Niamey dont l'analyse du cadre de vie, réalisée par H. K. MOTCHO, montre que 83 % vivent dans la précarité et seul 1 sur 6 bénéficie des avantages matériels que peut procurer une ville. Cette situation est d'autant plus compréhensible que le Niger détient le record de la pauvreté ; selon l'indice de Pauvreté humaine (IPM) du PNUD, 64,31 % de la population se trouveraient dans un état de pauvreté en 1997 et 62,16 % en 1999. Cette pauvreté, plus critique en milieu rural, renforce l'exode rural dont Niamey est principal réceptacle. L'urbanisation de la pauvreté se perçoit surtout à travers l'ampleur de la mendicité et la multiplication de quartiers spontanés à la périphérie.

Il faut dire que les indicateurs utilisés dans cette analyse sont assez révélateurs, sans être parfait, pour rendre compte de l'état de pauvreté de la population. Leurs limites se trouvent dans le fait que la structure de l'emploi est d'autant plus difficile à saisir que les sources de revenus proviennent de plusieurs membres des ménages ou d'une pluriactivité du chef de ménage. Or la plupart de ces activités se déroulent dans le secteur informel. Au demeurant, il est illusoire de prétendre comptabiliser le revenu de ces ménages d'une manière fiable d'après P. GUILLARD (1998).

Après ce bref exposé sur la situation socio-économique de Niamey, il y a lieu de montrer comment la mobilité et l'insertion urbaine des citadins et des néo-citadins se fait. Car la précarité ne frappe pas tous les habitants de la même façon. En effet, il y en a qui ont réussi leur intégration urbaine en passant d'une basse échelle sociale à celles plus élevées tandis que d'autres n'ont guère changé d'échelle si ce n'est dans le sens subversif.

2.1.3. La mobilité horizontale

On parle de mobilité horizontale, selon Sorokin, quand le déplacement individuel ou collectif se produit dans un même niveau social, du point de vue du revenu, du niveau de vie, du prestige, de statut professionnel, des privilèges et devoirs en matière d'éducation, ou quand le mouvement de la migration, le changement et la diffusion d'éléments culturels se fait dans une même strate sociale de la population.

Dans son article : « Croissance urbaine et insécurité dans la ville de Niamey » H.K MOTCHO. (2004), montre comment s'opère le processus d'intégration sociale dans cette ville. En effet, son analyse explique clairement la mobilité horizontale qui frappe la grande partie des niaméens.

En 2001, la ville de Niamey compte 707 951 habitants dont un grand nombre d'actifs est frappé par le chômage, le sous-emploi et les travaux temporaires. Ils contribuent à l'hypertrophie du secteur informel. Les conséquences d'une telle situation sont la paupérisation grandissante et la faiblesse d'encadrement des jeunes. Or, l'analyse de la structure par âge de la population de Niamey révèle la forte proportion de jeunes dont les charges en matière d'éducation, de santé devraient être supportées par les adultes qui doivent consacrer une part importante de leurs revenus à ces fins. Il en est de même de l'Etat qui éprouve de plus en plus de difficultés à mobiliser les ressources grandissantes nécessaires à une éducation et à une formation correspondantes aux exigences de l'économie moderne, assurant le développement d'un système de santé adéquat, de logement en qualité et quantité suffisante ou un minimum de sécurité sociale pour reprendre les termes de H.K. MOTCHO (2004). Or, on a vu que 42 % d'habitants de la ville de Niamey sont pauvres, selon le Ministère des Finances et du Plan (1993). Ces pauvres ont généralement des enfants de santé précaire qui sont mal préparés pour intégrer et poursuivre leur scolarité et qui restent du coût à l'écart du marché du travail par la suite. Il en est de même pour les enfants qui fréquentent l'école coranique. Cela pose de sérieux problèmes d'insertion notamment celui de l'emploi que l'éclosion du secteur informel n'a pas conjuré. En effet, l'économie informelle comptait 20 614 établissements dont 58 % non sédentaires selon une étude réalisée par le Ministère du Plan en 1989. Mais, elle ne permet pas la promotion des jeunes comme l'a démontré E. Grégoire (1992) car la plupart sont des apprentis ou aides sociales ; de plus l'informel se caractérise par un marché d'emploi assez turbulent, peu rémunérateur et très exigeant. Aussi, la plupart de ceux qui évoluent dans ce secteur changent-ils assez régulièrement d'emploi mais n'augmentent guère leur revenu et leur statut socio-professionnel, leur niveau de formation. Ils restent dans la même catégorie sociale. Ainsi, ils peuvent par exemple passer de l'activité d'apprenti maçon à celle de réparateur-radio d'où la notion de mobilité sociale qui ne permet pas de gravir les différentes échelles du processus d'intégration sociale. Les jeunes tenus à l'écart de ce processus retombent dans la délinquance juvénile s'ils ne deviennent pas des enfants de

la rue. Ce dernier phénomène prend de l'ampleur du fait de la non-compétitivité de l'école coranique et de la forte déperdition scolaire qui n'augurent pas le développement d'une économie formelle. En effet, en 1997, les performances au niveau primaire sont faibles du fait des forts taux d'abandon (30%) et de redoublement (42 %) au CM2⁸. Cela veut dire que la grande partie des enfants inscrits à l'école primaire ne va pas au collège et qu'une faible proportion atteint le lycée ; quant à ceux qui vont à l'enseignement supérieur, leur portion est congrue.

Avec la démocratie et sous l'instigation de certaines élites, on assiste de plus en plus au développement d'une nouvelle forme de sociabilité fondée sur l'appartenance régionale, ethnique ou religieuse comme le mouvement Izala. Cette forme de sociabilité constitue un danger pour la sécurité politique car elles exacerbent l'intolérance ethnique et religieuse.

La mobilité horizontale est une donnée plus fréquente parmi les familles qui viennent à Niamey suite aux famines c'est-à-dire les candidats à l'immigration catastrophique. Ils arrivent par vague et se font héberger dans le meilleur des cas par un parent plus ou moins stabilisé à Niamey. Sinon ils campent à la périphérie d'où ils se rendent régulièrement au centre ville pour mendier ou faire de petits travaux. Si les lotissements de la mairie atteignent leurs « quartiers » d'habitation, ils se muent en gardiens de parcelles qu'ils continuent d'occuper moyennant parfois une modique somme par mois (environ 20 000 F CFA). Dans ces conditions, ces néo-citadins peuvent aussi escroquer le propriétaire pendant qu'il construit sa parcelle en détournant le matériel. Quant à sa femme et ses enfants, ils servent de main d'œuvre rétribuée pour le transport de l'eau destinée à la construction et participent aux travaux en tant que manœuvres.

Vu leur statut d'occupants provisoires et leurs bas revenus, les familles vivent dans un habitat de type rural en paillote et font une agriculture d'appoint sur les parcelles occupées ou environnantes. Ils sont aussi recrutés comme ouvriers agricoles à la périphérie.

S'il s'agit d'une famille d'éleveurs, elle continue son activité en ville où elle sert aussi de main d'œuvre à l'élevage urbain tout en pratiquant la vente du lait frais. Dans les deux cas, le mode de vie des concernés reste semblable à celui du monde rural surtout que leur lien avec le village d'origine reste très fort. Il arrive que ces familles constituent des quartiers spontanés en paillote à la périphérie de la ville. D'ailleurs, ce cas de figure ne fait que prendre de l'ampleur avec le squatte de réserves publiques situées à la

⁸ République du Niger. Ministère du Plan. Avant-projet du plan de développement économique et social du Niger. Tome 1, février 2001.

périphérie. Les habitants de ces quartiers doivent traverser de longue distance pour se rendre au centre ville ou chez des parents dont ils espèrent obtenir une aide quelconque.

Avec la durée de séjour, les chefs de ces ménages peuvent trouver une activité stable, mais généralement de faibles revenus à cause de leur faible qualification. Ce qui fait qu'ils continuent de survivre dans la couche la plus défavorisée de la ville qui ne bénéficie d'aucune commodité de la vie urbaine (ni eau potable, ni électricité et rarement un poste radio). Leurs enfants ne vont pas à l'école généralement et sont appelés à participer à la gestion du foyer ; pour ce faire, ces derniers travaillent en tant que gens de maison (domestique) surtout s'il s'agit d'une fille tandis que les garçons exercent des métiers ou du négoce ambulants. Il faut dire que ces galériens retombent des fois dans la débauche vu la grande tentation de goûter à la vie urbaine.

De ce fait, on voit que ces enfants n'ont pas réuni les conditions qui leur permettent de gravir les échelles sociales, bien qu'ils soient nés en ville et que leurs activités ne soient pas toujours rurales ; il s'agit ici d'une stagnation sociale.

Cette stagnation sociale se lit aussi dans les anciens quartiers de la ville parmi les citadins natifs qui n'ont pas une certaine qualification faute d'avoir réussi à l'école condition sine qua non pour obtenir un emploi sûr qui ouvre de meilleures conditions de vie. Ces derniers, appelés « ayants droit » sont réduits à la débrouillardise ou à des activités artisanales faiblement rémunérées.

Toutefois, il y en a qui ont réussi, parfois sans avoir été à l'école, mais qui sont restés dans leurs quartiers d'origine.

La mobilité horizontale est aussi le fait de néo-citadins qui immigrent en ville dans le but d'améliorer progressivement leurs conditions de vie, mais qui se heurtent à la dure réalité de la vie urbaine. Ils se voient dès lors confinés aussi dans la débrouillardise. Cependant, quelques-uns arrivent à gravir les échelles sociales donnant lieu à une mobilité verticale.

2.1.4. La mobilité verticale

La mobilité verticale se définit à travers les déplacements d'un individu ou d'un groupe, d'un objet ou d'une valeur culturelle d'une strate sociale à une autre. Elle peut être descendante ou ascendante et se produit sur les différentes échelles sociales.

2.1.4.1. La mobilité ascendante

Elle intervient suite à une hausse du niveau de vie d'un individu ou d'un groupe d'individus consécutive à une succession de professions, à une élévation du niveau d'instruction et qui se traduit par une augmentation du revenu.

La présente étude vise à observer la mobilité ascendante parmi les habitants en fonction de leur niveau d'instruction. Aussi, distingue-t-on les citoyens instruits natifs de Niamey de ceux non ou peu instruits et les néo-citadins analphabètes, peu instruits des plus instruits.

Pour les néo-citadins instruits, la mobilité verticale correspond au niveau d'instruction. Car, plus leur niveau d'instruction est élevé plus ils ont la chance d'accéder à un emploi et à un revenu élevé.

Cette catégorie de migrants vient à Niamey pour étudier et se former en vue de trouver un emploi dans le secteur formel. Quand ils deviennent fonctionnaires, les néo-citadins instruits avancent dans la hiérarchie administrative soit par ancienneté soit par reclassement après des études complémentaires. Au cours de leurs déplacements à travers les échelles sociales, ils décrivent des mouvements géographiques généralement dans un sens centrifuge c'est-à-dire du centre vers la périphérie de la ville. Au centre, ils sont hébergés ou locataires tandis qu'à la périphérie, ils deviennent le plus souvent propriétaires de leur logement.

Il faut dire que les néo-citadins sont majoritaires dans l'administration nigérienne dont Niamey constitue le principal pôle. Mais, leur origine (rurale le plus souvent) laisse des traces dans leurs comportements notamment démographiques ; c'est pourquoi on trouve dans cette branche d'activité des ménages ignorant le planning familial.

Quant aux néo-citadins analphabètes ou peu instruits, ils constituent le plus gros contingent qui alimente le secteur informel.

A son arrivée à Niamey, le néo-citadin analphabète ou peu instruit est généralement hébergé par un parent chez lequel il exerce des activités domestiques avant de constituer une main d'œuvre familiale dans un atelier en servant d'apprenti. Au fil du temps et après avoir capitaliser une grande expérience, il se libère et devient « patron » en ouvrant à son tour son propre atelier, garage ou salon artisanal, une fois son diplôme en main. Mais, disons que beaucoup d'entre eux ne réussissent pas ce parcours du combattant. Dans ce cas, la solution est, soit le retour au village, soit la migration vers la « côte », soit rester sur place pour gonfler la classe des citoyens pauvres.

En ce qui concerne les citoyens natifs de Niamey, ils sont parmi les nigériens qui ont le plus de chance d'étudier et d'accéder à un emploi meilleur. C'est pourquoi parmi eux le niveau d'instruction joue beaucoup dans la différenciation sociale car ceux qui ont réussi une formation supérieure détiennent les meilleurs emplois et un revenu élevé. Ils aspirent à la modernité, fondent des familles réduites pour pouvoir profiter de leurs revenus. Ce schéma, malheureusement, se vérifie de moins en moins. Car de plus en plus de citoyens natifs instruits de Niamey sont confrontés au problème de chômage après leur formation et à l'instabilité de l'emploi. Dans ce cas, la solution est de s'engager comme appelé du service civique national pendant deux ans pour un revenu

mensuel dérisoire et irrégulier de 50 000 F CFA ou de signer un contrat d'enseignement renouvelable plusieurs fois. Dans l'un ou l'autre cas, c'est l'Etat qui tire profit. Mais, il arrive que ces jeunes diplômés se reconvertissent dans le secteur informel où la compétition leur paraît favorable du fait qu'ils sont nés à Niamey et de leur niveau d'instruction et de formation meilleure à celui des exodants.

Autre cas de figure, c'est celui des acteurs non territorialisés comme le nombre de plus en plus important de jeunes qui migrent en occident en vue d'une rapide mobilité ascendante puisque le Niger n'arrive pas à leur offrir un emploi satisfaisant. Ces deniers travaillent en occident, mais investissent au pays en construisant des villas, en ouvrant des commerces ou d'autres activités confiées à des parents ou amis organisés en réseaux entiers. A ce titre, l'exemple de M. A... est assez révélateur.

Encadré n°1 : Un exemple de mobilité sociale ascendante

- En effet, M. A... est né en 1972 (soit 33 ans) à Zinder, une ville située à l'Est du pays, à 1000 km de la capitale Niamey. Il y débarque en 1990 avec l'espoir de trouver un emploi. Il est exclu de l'école en classe de 4^e. Après deux ans de chômage et un an de travail en tant qu'apprenti dans le salon de coiffure de son oncle, M. A... est admis au concours de la Garde Républicaine avec l'aide d'un parent bien placé dans l'administration. Mais, très ambitieux, M.A... trouve que cette activité ne lui procure pas un revenu satisfaisant. Ainsi, après deux ans d'activité dans la Garde Républicaine et avoir suffisamment économisé, M. A... aidé encore par ce même parent obtient le visa Schengen et part pour la Belgique. Après un an et demi seulement il commença à envoyer des voitures d'occasion très prisées par la bourgeoisie montante de Niamey. Avec le temps, il crée son propre parc de vente de voitures d'occasion au Port autonome de Cotonou. Il place son jeune frère désœuvré. Aujourd'hui, M. A... est un opérateur économique qui se déplace régulièrement entre la Belgique, Cotonou et Niamey. Ainsi, il intègre la classe restreinte de la bourgeoisie de cette ville car il loge dans sa propre villa avec sa femme et son unique enfant.
- Il avoue ne pas oublier la natte que sa sœur lui a donnée à son arrivée à Niamey pour dormir parmi les enfants du propriétaire de la maison dans laquelle elle louait.

2.1.4.2. La mobilité descendante

On parle de mobilité descendante quand un individu descend des classes sociales supérieures vers les classes du bas de l'échelle sociale. Aussi, assiste-t-on à une baisse de son revenu, à une dégradation de sa profession dont la perte engendre le chômage ; quant aux biens qu'il possède, ils les liquident au fur et à mesure pour faire face aux dépenses quotidiennes et tenter de maintenir ses relations sociales : il n'a plus de *Fada* comme lorsqu'il était riche et le nombre de ses amis diminue chaque jour davantage et

par conséquent, sa place dans la société change car désormais il rend plus de visite aux parents, amis et connaissances qu'il n'en reçoit.

Bref, la mobilité descendante se fait suite à une baisse brutale ou latente (timide et lente) du niveau de vie d'un individu ou groupe d'individu. De ce fait, son observation doit s'opérer à travers les déplacements parmi les échelles sociales des individus ou groupes au cours de leurs existences ou leur mouvement au regard de la génération précédente ou suivante. Cela permet de suivre l'individu ou le groupe de sa catégorie d'origine jusqu'à sa catégorie d'arrivée.

Par exemple, la mobilité descendante peut intervenir quand l'individu ou le groupe à un niveau d'instruction inférieur à celui de ses parents ou des générations précédentes car il est évident que celui qui est moins qualifié n'accède pas à une profession égale à celle de ses parents. Or dans toute économie formelle, le revenu dépend de la profession qui est fonction du degré d'instruction et de formation de l'individu. Les facteurs qui concourent à la mobilité descendante sont nombreux et complexes à l'image du comportement démographique qui est un bon révélateur de différenciation sociale. Par exemple, la taille du ménage est nettement inférieure au quartier Plateau que dans les quartiers traditionnels où l'indice de fécondité féminine est plus élevé. Or la venue d'un enfant c'est-à-dire d'un individu supplémentaire dans la famille entraîne forcément une baisse de revenu par tête tant que ses ressources n'augmentent pas.

Les citoyens natifs de Niamey évoluant dans la logique d'une mobilité descendante restent sous la dépendance de leurs parents ; ce sont eux qui habitent dans des « logements familiaux ». Ce cas de figure est surtout fréquent dans les quartiers centraux. Pauvres, ces derniers éprouvent du mal à assurer une scolarité normale et une bonne formation à leurs enfants qui, de ce fait, se voient condamnés dans le cercle vicieux de la Pauvreté. Il convient, cependant, de noter que tous les citoyens natifs de Niamey qui vivent dans les logements familiaux n'évoluent pas forcément dans une logique de mobilité descendante. Certains y restent par attachement aux valeurs culturelles et au quartier.

Au niveau d'un pays ou d'une communauté, la mobilité descendante peut se traduire par une tendance à l'augmentation des Pauvres et des plus pauvres conséquemment à un amenuisement de la classe moyenne et à la présence d'une bourgeoisie de plus en plus sélective et limitée. Une telle situation trouve toujours sa source dans la baisse en qualité et en quantité de services socio-collectifs nécessaires à l'épanouissement des habitants. A cet effet, on peut dire que depuis le boom de l'uranium, le Niger évolue dans une mobilité descendante qui la classe au dernier rang des pays de la planète depuis près d'une décennie.

En définitive, on peut retenir que la mobilité sociale pose non seulement le problème de niveau de vie, de reproduction de l'identité mais aussi celui de comportement des individus ou des groupes (nuptialité, natalité, etc.).

De plus, c'est une notion qui est de plus en plus basée sur la profession que sur la naissance dans nos sociétés modernes où l'accès aux différents niveaux scolaires favorise l'accès aux niveaux sociaux. Ainsi, l'éducation peut être considérée comme un facteur important de mobilité sociale en ce sens qu'elle émet des inégalités de chances parmi les citoyens. Cela se justifie dans la mesure où le revenu et la profession dépendent du degré d'instruction. Cet état de fait s'observe aussi de plus en plus dans le secteur informel.

A Niamey, On remarque que la ségrégation et la stagnation sociales et la pauvreté de masse constituent les points saillants des mécanismes de mobilité sociale.

La mobilité sociale, qu'elle soit horizontale ou verticale, induit des changements de statuts socio-professionnels qui s'inscrivent sur l'espace urbain à travers des mouvements géographiques consécutifs aux changements de logements. Cette dernière situation définit la mobilité résidentielle des citoyens de la ville de Niamey.

2.2. La mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle est la plus ou moins grande instabilité du logement ; c'est le fait qu'un ménage change de logements. Elle dépend de plusieurs facteurs et suppose aussi des changements de statuts d'occupation des ménages. Son étude conduit à une analyse des trajectoires résidentielles de citoyens permettant de construire des modèles. Mais, une telle analyse nécessite au préalable une description de la structure des ménages.

2.2.1. La structure des ménages de Niamey

La structure des familles niaméennes épouse parfaitement la description faite par M. Bertrand à Bamako, capitale du Mali (1999) dans son article : *Habitat de cour et mobilités résidentielles*.

Ainsi, la famille niaméenne est constituée d'un noyau domestique, de collatéraux des chefs de ménages ou de leurs épouses et de dépendants sociaux.

Le noyau domestique est constitué par le chef de ménage (homme ou femme) lui-même, ses épouses et ses enfants. Tous les autres résidents sont ainsi regroupés en dépendants familiaux sociaux ou économiques de ce noyau. Ainsi, les dépendants familiaux sont collatéraux du chef de ménage ou de ses épouses. Ce sont les ascendants directs (veuves rattachées au ménage de leur fils), les petits-enfants dont les parents sont absents de la cour, ainsi que les enfants du chef de ménage dont l'autre parent n'est pas présent (veuvage, divorce, enfants naturels pris en charge la plupart du temps par leur père

après la petite enfance). A noter qu'en ville, il n'est pas rare que les petits-enfants soient des enfants naturels dont la proportion est plus importante dans les quartiers populaires du centre ville où la débauche et le vagabondage sexuel sont l'apanage des jeunes filles exclues de l'école dès l'adolescence.

D'autres liens plus ou moins lointains du chef de ménage sont constatés dans la famille. Il s'agit de frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces du chef de ménage ou de ces épouses qui élargissent le plus fortement les contours sociaux de la résidence citadine.

Quant aux dépendants sociaux, ils sont des enfants confiés du fait des relations de parenté ou de promotion scolaire, ou encore d'amis ou tout simplement originaires du même village le chef de ménage ou de ses épouses. Un cas spécifique au centre ville est celui des ménages qui accueillent les enfants de leurs ex-voisins locataires ayant emménagé à la périphérie.

Enfin, les dépendants économiques qui sont pour l'essentiel des employés domestiques (boys, bonnes, etc.) parfois accompagnées de jeunes enfants, très secondairement de manœuvres ou d'apprentis hébergés par leurs employeurs.

Il convient de préciser que la structure des ménages diffère selon les attributs des chefs de ménages. Ainsi, la composition du ménage peut dépendre du sexe, de l'âge, du lieu de naissance, de l'ethnie, du statut d'occupation, du niveau d'instruction et de la durée de séjour du chef de ménage dans la ville. A cela s'ajoute la situation géographique du logement. Malheureusement, il n'existe pas d'analyses qui mettent en relation tous ces attributs du chef de ménage avec la composition des ménages et les données du RGP/H 2001 n'ont pas encore fait l'objet d'une telle exploitation.

Cependant, l'analyse approfondie des résultats du RGP/H 1988 montre que Niamey comptait 66 000 ménages composés en moyenne de 5,9 personnes réparties comme suit : 6,2 % n'ont aucun lieu de parenté avec le chef de ménage, ni avec ses épouses tandis que les parents plus ou moins lointains constituaient 11,8 % contre 3 % de petits-fils et petites filles. A cette date, le noyau domestique constituait en moyenne 78,8 % des membres des ménages niaméens.

Tableau n°1 : Répartition des membres du ménage selon le lien de parenté avec le chef de ménage

Lien de parenté	Chef de ménage	Epouses/époux	Fils/filles	Père/mère	Autres parents	Sans parenté	Petits-fils/petites-filles
%	16,7	14	48,1	0,2	11,8	6,2	3,0

Source : Analyse des indicateurs sur les caractéristiques des ménages du chef de ménage et de l'habitat de la CUN.

La taille des ménages varie selon le statut du chef de ménage. Elle est de 4,4 personnes pour les ménages dont le chef est une femme contre 6,1 personnes pour ceux qui sont dirigés par un homme dans la commune III actuelle commune V. Ainsi, la taille du ménage est plus importante quand le chef est un homme.

Pour le niveau d'instruction, les ménages dont le chef n'a aucune instruction ou ceux dont le chef a fréquenté l'école coranique sont les plus importants avec respectivement 6 personnes et 8,2 personnes en moyenne. Les moins nombreux sont les ménages dont le chef a un niveau d'instruction moyen (4,9-5 personnes). Or, 22,02 % de chefs de ménage n'ont aucune instruction, 29,14 % du niveau primaire et 11,55 % du niveau collège. A partir du Lycée, ce taux est inférieur à 2 % tandis que 5 % de ces chefs de ménages déclarent avoir fréquenté l'école coranique.

Selon le rapport d'analyse de l'enquête nationale sur le secteur informel au Niger réalisée en 1995, Niamey compterait 76 859 ménages dont 15,06 % sont constitués d'une seule personne, 8,9 % de deux personnes tandis que les ménages de 3 à 5 représentent 36,1 % de l'ensemble. Ceux qui ont 6 à 7 membres sont de 17,4% alors que 22,6 % en ont plus.

Dans la cité intérieure, c'est-à-dire les premiers quartiers de la ville, la composition du ménage est très complexe avec la présence des petits-fils ou petites-filles du chef de ménage ou de ses épouses mais aussi de sa mère. Il peut s'agir aussi de filles-mères tout comme de femmes veuves ou divorcées. Ici, on note aussi la présence de dépendants sans aucun lien avec les chefs de ménage et ses épouses. A cela s'ajoute la population flottante venant du village. Les maisons situées au centre accueillent beaucoup de jeunes en promotion scolaire ou de migrants en quête de travail. D'où leur fonction d'accueil qui en fait la source de la mobilité résidentielle.

Dans les quartiers résidentiels, l'aspiration à la modernité n'autorise pas un nombre important de membres dans les ménages. De ce fait, la tendance est à un ménage réduit qui malgré tout est loin d'être nucléaire. Ici, les ménages sont plus jeunes tout comme dans les quartiers mixtes. Contrairement à ces quartiers, les ménages des quartiers spontanés et des villages rattrapés par la ville présentent presque les mêmes caractéristiques que ceux du village.

Il convient de noter que la structure et la taille du ménage dépendent aussi du statut d'occupation du logement comme on l'a constaté à Lacouroussou en 2004 (A. ABDOULAYE, 2004) où le nombre moyen d'habitants par ménage est de 11 personnes chez les propriétaires contre seulement 7,8 chez les « Ayants droit à la propriété » ; cette moyenne qui chute à 5,8 personnes chez les personnes logées gratuitement (hébergés) n'est que de 4,14 chez les locataires.

En définitive, on voit que la structure des ménages niaméens témoigne que l'aggravation des conditions de vie n'a pas totalement érodé la solidarité des citoyens en ce qui concerne l'adoption et l'hébergement de personnes plus ou moins proches. Sans

être exclusif, le rôle du chef de ménage homme est encore central dans l'accueil provisoire ou durable. Comme le montre l'analyse sur le quartier Lacouroussou, il est permis d'affirmer que la taille et la structure des ménages sont des données indissociables du processus de mobilité résidentielle.

2.2.2. Les facteurs de la mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle est induite par plusieurs facteurs qui concourent à la prise de décision d'une migration qui suppose que l'écart séparant les avantages entre le lieu de résidence et un nouveau lieu est grand. Ainsi, les avantages peuvent être perçus à travers la distance qui sépare le lieu de travail et le lieu de résidence, la pratique et la représentation de l'espace, les changements de statut socioprofessionnel ou encore des facteurs purement culturels, etc. En effet, le quartier d'habitation ou la concession (lieu de logement) sont acceptés ou refusés en fonction du degré d'appropriation ou non de l'espace qui détermine le comportement des habitants. Ce comportement peut par exemple varier en fonction du statut d'occupation des ménages. Ainsi, l'hébergés, le locataire, l'ayant droit à la propriété tout comme le propriétaire n'ont pas le même comportement vis-à-vis de leur quartier d'habitation ou de leurs lieux de logement qui, de ce fait sont chargés ou non de valeurs de mémoire, de capital social, historique ou symbolique. L'espace accepté est valorisé par l'idée de territoire de refuge, de zone de repli et d'échappement possible aux contraintes sociales tandis que l'espace refusé est perçu comme un lieu d'enchaînement à la vie sociale.

La recherche d'un logement décent entraîne aussi un changement de résidence. Le logement est décent quand il correspond au revenu du ménage, à sa structure et à sa taille ou quand il tend vers l'accession à la propriété. Bref quant ce logement répond aux besoins du ménage.

Il convient de préciser que la mobilité résidentielle trouve sa source dans la décohabitation qui est le fait qu'un individu quitte le toit de ses parents ou de son tuteur pour s'installer à son propre compte. Par ce fait, il crée un ménage à part entière consécutivement à l'accession à un meilleur revenu. A partir de cet instant sa nuptialité peut évoluer du statut de célibataire à celui de marié monogame puis polygame en même temps que son âge avance. Par exemple des jeunes gens peuvent décider de louer leur propre logement pour se libérer de la famille et préparer leur mariage en s'équipant progressivement. Outre ces facteurs, le mariage, l'instabilité conjugale, l'héritage peuvent aussi occasionner une mobilité résidentielle ascensionnelle ou descendante

A tous ces facteurs s'ajoutent les effets de la distance entre lieu de travail et lieu de résidence qui est déterminant dans le choix du quartier d'habitation. Il faut quand même préciser qu'à Niamey, ce choix n'est pas toujours garanti en dépit du fait que la plupart des travailleurs qui éprouvent le plaisir d'habiter non loin de leur lieu de travail

pour des raisons économiques et gain de temps. Malheureusement, ici la promotion de l'habitat ne prévoit pas généralement cet aspect. En conséquence, les subalternes (manœuvres, gardiens, porteurs) s'installent à côté de leurs services dans des zones informelles. C'est le cas du quartier Aviation qui compte un nombre important de petits employés de L'ASECNA.

Dans tous les cas de figures, les changements de statut socioprofessionnel, de statut d'occupation du logement et de statut matrimonial inscrivent à travers l'espace la trajectoire résidentielle du ménage.

2.2.3. Trajectoire résidentielle

La trajectoire résidentielle d'un ménage se lit dans ses changements de statuts d'occupation du logement et ses déplacements à travers l'espace urbain. Dans le premier cas, on assiste à un passage de l'hébergement au statut de propriétaire en passant par celui de locataire ou d'ayant droit à la propriété. Dans le second cas, il s'agit plutôt du sens des mouvements du ménage à travers l'espace. Ces mouvements peuvent s'effectuer dans le même quartier sinon d'un quartier à un autre.

2.2.3.1. Le cursus résidentiel des niaméens

L'étude du cursus résidentiel du citadin permet de voir les étapes de sa trajectoire résidentielle au fur et à mesure de son insertion sociale à la vie urbaine.

Dans leur article intitulé : Des individus dans la ville : les transitions résidentielles à Bogota, D. DELAUNAY et F. DUREAU (2003) ont démontré que vouloir un autre logement pour répondre aux besoins d'une famille qui s'agrandit, accéder à la propriété ou revenir à la location peuvent être à l'origine d'un changement résidentiel qui se concrétise par un déménagement. Leur analyse prend en compte la question du moment de décohabitation, date à laquelle les individus choisissent, en toute indépendance, leur logement, sa localisation et son statut d'occupation tout en considérant qu'ils débutent ainsi un nouveau séjour puisqu'un des états a changé. De leur vue, cela est aussi valable pour les enfants qui décident de rester chez leurs parents après 25 ans même s'ils sont mariés.

Les changements résidentiels qui jalonnent le parcours migratoire du citadin seraient l'expression d'un choix pour les mieux nantis, d'une contrainte pour les autres, ne serait-ce que pour ceux qui doivent déménager faute de pouvoir payer le loyer. De ce fait, il convient de distinguer une mobilité résidentielle choisie d'une mobilité résidentielle subie.

Aussi, la propriété stabilise-t-elle incontestablement les plus pauvres mais ceux-ci sont en même temps les locataires les plus mobiles.

La mobilité résidentielle choisie correspond généralement à un cursus résidentiel idéal rendu possible grâce à une mobilité sociale ascendante comme l'explique clairement le cas de monsieur Is... :

- *Encadré n°2 : un cas de mobilité résidentielle ascensionnelle et choisie.*
- Monsieur Is... est un néo-citadin natif de Birni N'Gaouré situé dans le département de Boboy (au Sud-Ouest du Niger, dans la région de Dosso). Agé de 65 ans aujourd'hui, ce peulh déclare être venu à Niamey depuis 1957 à l'âge de 17 ans à la recherche d'un emploi. Il débarque chez son oncle.
- Après sept ans d'apprentissage en mécanique, cet oncle l'aide à trouver en 1964 un emploi à la SONIDA (une société d'automobile de Niamey). Ce qui lui permet d'accéder à un revenu l'autorisant à quitter le ménage de son tuteur localisé dans un quartier central, Lacouroussou. Il loue un logement en banco de deux pièces à Kalley Amirou un quartier plus central. Puis, il se marie à une femme du même village que lui et se retrouve en un laps de temps avec un ménage constitué de huit personnes à charge. Mais, cela n'a pas empêché monsieur Is... de faire des économies (épargne informelle) en vue de payer sa propre parcelle. Ainsi, dès 1972, il arrive à acheter à la mairie une parcelle à Karadjé, un quartier périphérique situé sur la Rive Droite du fleuve (la commune 5).
- Il déclare que la mise en valeur de cette parcelle a duré moins de deux ans du fait de l'apport non négligeable de la main d'œuvre familiale et de l'utilisation du banco comme matériau de construction. La mise en valeur de cette parcelle s'est fait par auto-construction non-assistée.
- L'arrivée d'un nombre important de ménages dans le quartier après quelques années a poussé monsieur Is... à occuper sa propriété le 17 décembre 1979 date à partir de laquelle sa famille s'élargit pour atteindre 20 personnes. Pour supporter cette charge, cet ouvrier de la SONIDA pratique, en plus, la riziculture au bord du fleuve Niger et ouvre un petit garage à la devanture de sa maison. Ce garage est dirigé par son fils aîné qui n'a pas réussi sa scolarité. Celui-ci est secondé par un autre enfant qui est pour sa part apprenti mécanicien tout comme les neveux et autres parents à la charge de monsieur Is...
- On retient que monsieur Is... n'a accédé à la propriété qu'après un séjour de 22 ans à Niamey au cours desquels il est passé du statut d'hébergé, de locataire à celui de propriétaire. Mais, cet homme à la retraite depuis quelques années avoue que son installation dans le quartier n'a été motivée essentiellement que par cette construction. La modicité de ses moyens financiers ne lui a pas permis de devenir un promoteur particulier de logement en ayant plusieurs maisons destinées à louer.

La mobilité résidentielle subie correspond, quant à elle, à un cursus résidentiel stationnaire ou descendant consécutif à une mobilité sociale stagnante ou descendante.

Dans ce cas, le déménagement paraît comme une contrainte et non un choix. Aussi, les ménages sont-ils soumis à des déménagements successifs sans, par ailleurs, changer de statut d'occupation, ni de statut socio-financier encore moins de type de logement. C'est par exemple le cas des locataires qui doivent quitter un logement « chambre-salon » en banco pour emménager dans un autre du même type et dans le même type de quartier. La fréquence de cette pratique parmi certains ménages nous fait penser à la notion de nomadisme urbain. Souvent, le locataire est obligé de revenir dans la maison familiale en tant qu'"ayant droit" c'est-à-dire dans un logement familial suite à la perte d'emploi, à une baisse de revenu ou autres problèmes. A défaut d'un logement familial, ce locataire peut compter sur la solidarité d'un parent propriétaire de maison qui lui offre un logement où sa famille est hébergée. Ainsi, son statut chute de celui de locataire à celui d'hébergé c'est-à-dire "un logé gratuit".

La mobilité résidentielle subie concerne aussi des propriétaires qui se retrouvent à la retraite ou dont le revenu n'a pas augmenté proportionnellement à la taille du ménage. Ces derniers sont à cet effet, obligés de se stabiliser dans une maison personnelle qui se dégrade au fil du temps. Cette catégorie de propriétaires pratique la location d'appoint d'une partie de la maison en vue de combler le déficit budgétaire de la famille. Cette location d'appoint entraîne une dégradation des conditions d'existence sur la parcelle caractérisée par la promiscuité et le sous-équipement. Cependant, la mobilité résidentielle subie est plus frappante chez les personnes logées gratuitement et les « ayants droit à la propriété » qui, de ce fait, peuvent difficilement gravir les différents statuts d'occupation jusqu'à l'accession à un logement propre ; de même, leurs déménagements s'effectuent à un statut inchangé.

2.2.3.2. La mobilité géographique.

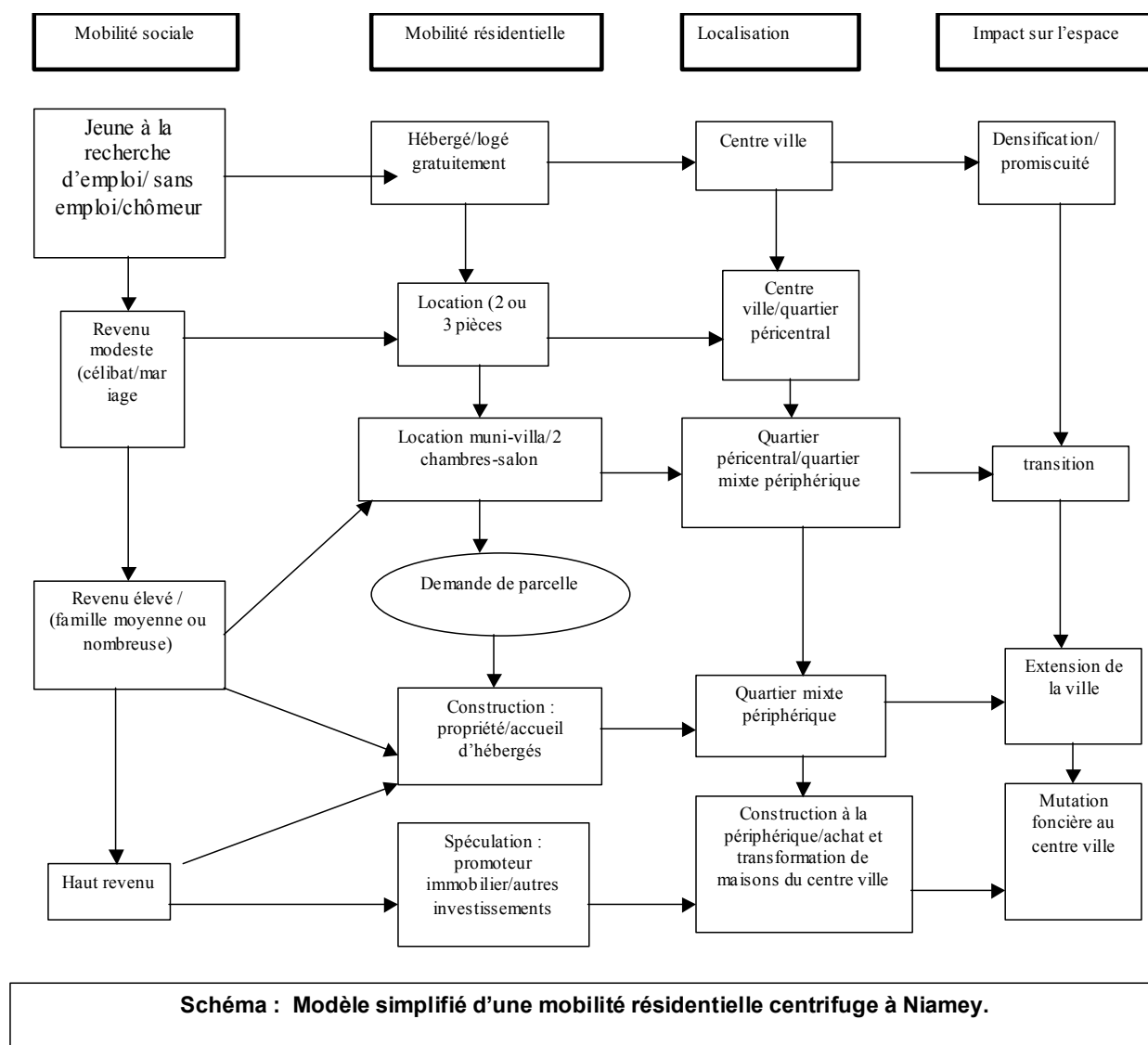
L'analyse de la trajectoire résidentielle des citoyens doit considérer la localisation du logement et du ménage comme une composante à part entière de la mobilité résidentielle. La localisation du logement est toujours appréciée par rapport au centre ville.

La mobilité géographique se définit à l'aide des déplacements successifs des ménages à travers les différents quartiers de la ville. Ces déplacements permettent d'une part la redistribution permanente des citoyens à la recherche de logement décent et d'autre part de retracer leurs parcours migratoires à travers la ville.

L'observation de ces parcours permet de définir les fonctions des différents types de quartiers de la ville. Aussi, associe-t-on généralement la fonction d'accueil aux quartiers centraux qui à l'évidence sont le point de départ de la mobilité sociale et résidentielle pour la plupart des citoyens ou néo-citoyens. On parle dans ce cas, de mobilité centrifuge qui se caractérise par des déplacements successifs des ménages des quartiers centraux

vers les quartiers récents sis à la périphérie. En effet, les quartiers centraux accueillent beaucoup de locataires et de personnes logées gratuitement qui sont soit des néo-citadins à la recherche du travail soit les enfants des propriétaires de concession, c'est-à-

dire les anciennes familles de la ville. Le souhait de ces deux catégories d'habitants est de passer successivement du statut d'hébergé dans les quartiers centraux à celui de locataire dans ces mêmes quartiers ou dans les quartiers péri-centraux avant d'accéder à la propriété dans les nouveaux lotissements. Ce type de mouvements a un impact sur l'extension de la ville et ne concerne que les citadins natifs ou néo-citadins ayant réussi progressivement leur intégration sociale urbaine comme on le voit sur le schéma suivant :



Si le mouvement centrifuge pousse les candidats à la propriété ou à l'amélioration de leurs conditions de logement vers la périphérie, le regroupement par affinité sociale guide aussi le choix des destinations et contribue à la construction d'un « espace ségrégué ». Ainsi, le processus ségréguatif façonne aussi la géographie des mobilités résidentielles.

En effet, une cartographie dynamique des trajectoires doit permettre de mettre en évidence un autre type de mobilité à savoir : la mobilité résidentielle à géométrie variable. Il s'agit là d'une mobilité qui peut s'opérer dans tous les sens car, la spatialité des changements de résidence comporte trois principes comme le rappelle Simmons (1968, cité par D. DELAUNET et F. DUREAU : 2003). Selon cet auteur, les trois principes de la spatialité des changements de résidence sont : une préférence pour la proximité, la nature géographique de certaines stratégies de ségrégation ou de rapprochement social et les contraintes dues à la croissance démographique et l'extension de la ville. C'est au nom de ces principes que la mobilité intra-urbaine prend une part grandissante dans la dynamique du peuplement et sa composition territoriale. Ainsi, le front d'expansion absorbe des villages environnants concomitamment les anciens quartiers se densifient.

La mobilité centrifuge ainsi que la mobilité à géométrie variable déterminent la typologie des quartiers de la ville. Ainsi, on distingue les quartiers centraux des quartiers périphériques, les quartiers spontanés des quartiers lotis etc.

Il convient de préciser que la mobilité résidentielle se mesure statistiquement par la durée de séjour ou la probabilité d'un déménagement.

2.2.4. Des indices de mobilité résidentielle

2.2.4.1. La durée de séjour

Selon Cécile Clément, la durée de séjour porte sur la durée calculer à partir du moment où l'individu a quitté ses parents et après sa dernière migration hors de la ville.

L'observation de la durée de séjour du ménage dans le logement, les quartiers ou dans la ville devrait permettre d'appréhender le degré de sédentarisation des individus satisfaits de leurs conditions de logement. Les notions de stabilité ou d'instabilité résidentielles qui en résulteraient seraient variables en fonction de la localisation du logement et du statut d'occupation ainsi que de la situation socio-économique du pays et de la signification donnée aux variables pris en compte dans l'analyse de la mobilité résidentielle. Ainsi, on remarque une certaine sédentarisation des ménages du centre ville. Par rapport à ceux de la périphérie. Par exemple, dans le quartier central de Lacouroussou, la durée de séjour moyenne était de 28,3 ans pour les ménages. 40 % y résident depuis au moins de 30 ans dans la localité. Il faut noter que cette moyenne varie en fonction du statut d'occupation : elle est de 37,8 ans pour les propriétaires, 34,7 ans

pour les "ayants droit à la propriété", 19 ans pour les personnes logées gratuitement contre 12,3 ans pour les locataires. Ce sont donc les ménages locataires qui sont les moins stables. A la périphérie, ces moyennes sont nettement inférieures.

Dans le centre ville, l'instabilité résidentielle du ménage peut être perçue à travers le nombre de logements ou de quartiers habités contrairement à la périphérie où la plupart des propriétaires ont eu un plus ou moins long parcours migratoire à travers un certain nombre de quartiers avant d'être stabilisés par l'accès à la propriété.

Il faut dire que la sédentarisation des ménages n'est pas toujours l'expression d'une satisfaction vis-à-vis du logement. Elle peut être imposée par la situation socio-économique du pays ou par le manque de moyens financiers nécessaires à la recherche d'un logement décent.

Dans tous les cas, la stabilité résidentielle détermine l'ancrage dans le lieu d'habitation voire dans l'espace urbain ; cet ancrage donne lieu à l'appropriation de l'espace qui intégrerait, par ce fait, l'identité de l'individu ou du groupe. Or le degré d'appropriation de l'espace d'habitation par l'individu, le groupe ou le ménage détermine leurs comportements et leur envie de rester ou de déménager.

2.2.4.2. La probabilité d'un déménagement.

Elle est aussi un indice important de la mobilité résidentielle et découle de l'image, de la représentation que l'habitant se fait de son environnement et de son habitat. La décision de déménager dépend de plusieurs facteurs si bien que mesurer sa probabilité est trop complexe. Mais, pour tout simplifier, il vaudrait mieux laisser les habitants exprimer par oui ou non leur envie de déménager. Ainsi, cet exercice nous avait permis de constater un fort attachement à l'habitat de la part des ménages du quartier Lacouroussou exprimant de ce fait un faible désir de déménager. En effet, seuls 30,4 % des ménages de ce quartier pourtant en dégradation expriment un désir de déménager.

Puisque plusieurs motivations sont susceptibles d'être associées dans un seul déplacement, il est difficile d'isoler statistiquement l'importance du choix du lieu d'habitation dans la ville. On note quand même que la mobilité résidentielle est choisie par les groupes aisés et subie par les autres. En effet, elle privilégie le changement de statut d'occupation pour les premiers, les changements de logement pour les plus démunis.

L'analyse de la mobilité résidentielle devrait aboutir sur la *géographie des déménagements*. On distingue deux types de mobilité. La configuration spatiale de la ville dépend de ces deux types de mobilité.

Quant à la durée de séjour et la probabilité d'un déménagement, elles sont les principaux indices de la stabilité ou l'instabilité résidentielle d'un ménage ou dans une

localité. L'analyse de la mobilité résidentielle montre aussi que l'accès à la propriété stabilise les ménages et favorise leur ancrage dans la ville ou dans le lieu d'habitation.

En définitive, le processus de mobilité sociale dans la ville et la mobilité résidentielle qui en découlent sont les principaux facteurs de la demande de logements car ils déterminent le niveau d'intégration sociale des individus et des groupes à la vie urbaine. Or, la demande de logements est fonction de la manière par laquelle s'opère cette intégration sociale dont chaque étape modifie le statut socio-professionnel et le statut résidentiel des citadins ou des groupes en même temps que leur statut matrimonial. En effet, la demande d'un logement par un individu ou un ménage se fait toujours à un stade de l'intégration sociale urbaine.

La machine à intégrer de Niamey semble être en panne. Ce qui ne permet pas, toujours, de consommer et de produire un habitat durable, de bonne qualité et de quantité suffisante. Il serait intéressant alors de voir comment le logement est produit dans un environnement socio-économique aussi difficile que la ville de Niamey.

2.3. La production du logement

D'après G-N. FISCHER (1981), le logement représente une forme essentielle de relation à l'espace : marquée par la familiarité et la privatisation. Ce qui en fait à la fois le domaine par excellence d'appropriation de l'espace et une cellule à l'abri de la vie sociale où la privatisation prend son sens le plus fort contrairement à « l'Habiter » qui implique une prise en considération de multiples facteurs d'influence donnant lieu à un concept plus global en terme de cadre de vie. Cette opinion est soutenue par PH. GERVAIS-LOMBONY (2003) pour qui « le chez » est un habitat personnalisé et approprié.

A Niamey, la maison est en général un projet personnel dont la finalité est de dire la place de son propriétaire. Cela veut dire qu'elle a une signification sociale. De plus, l'immobilier est un secteur stratégique d'accumulation et de reproduction du capital ou tout simplement de sécurisation pour les ménages niaméens parmi lesquels avoir son propre « chez-soi » est aussi un indice de citoyenneté. Dans ce cas, le logement est conçu comme partie intégrante de l'identité du citoyen. D'où l'importance d'analyser les conditions de production du logement.

A Niamey, les facteurs qui interviennent dans la production de logement sont : l'insuffisance des infrastructures, l'insécurité foncière, les difficultés d'accès au sol et aux financements (subventions et crédits), les normes et réglementations élevées et inadéquates imposées par les pouvoirs publics ainsi que l'insuffisance des ressources financières des promoteurs particuliers face aux coûts de plus en plus élevés des matériaux de construction.

La production du logement est non seulement l'œuvre, des sociétés para-étatiques mais aussi et surtout des promoteurs privés qui dominent le secteur. Ces derniers sont soit des spéculateurs, soit des chefs de ménage en quête d'une sécurité foncière.

2.3.1. La spéculation foncière et du bail

La construction du logement à Niamey repose d'abord sur une forte spéculation foncière et du bail résultante de la gestion foncière anarchique.

Il s'agit pour les promoteurs spéculateurs de développer des stratégies et des réseaux leur permettant d'accéder à plusieurs parcelles, voire construire autant de maisons qu'autorisent leurs capacités financières dans un contexte de non-respect des normes d'aliénation de parcelles. Ces stratégies favorisent le cumul de propriétés chez les uns et l'absence de propriété chez le plus grand nombre de niaméens. En effet, les pratiques foncières et les modes d'acquisition de la parcelle sont fonction du rapport de forces entre acteurs. Ainsi, les relations sociales, le revenu, la représentation au sein de l'appareil étatique ou communal et la fonction sont des atouts pour un individu ou un groupe pour dominer le marché foncier en grande partie informel. Ce qui fait qu'aujourd'hui le foncier se trouve entre les mains de spéculateurs incontrôlables à savoir les propriétaires coutumiers, les hauts fonctionnaires et les grands commerçants de plus en plus majoritaires.

Il n'est pas rare de voir des particuliers qui disposent d'une vingtaine voire plus de maisons de tous types, villas, habitat de cour en banco ou en dur. Ceux qui ont fait de cette spéculation leur profession sont de véritables promoteurs immobiliers informels, qui en dehors de la vente des parcelles ou maisons s'appliquent à mettre en location un certain nombre de logements dans différents quartiers de la ville.

Au tout début, avoir plusieurs maisons était uniquement motivé par le souci de sécuriser ses héritiers sans quoi on aurait vécu inutilement. Car, dans cette ville, la maison remplace le champ du village pour l'héritage. De ce fait, le prestige d'un chef de famille peut se mesurer par le nombre de maisons dont il dispose.

Mais, cette logique tend à laisser la place à celle d'une pure et simple spéculation du bail encouragée par l'accroissement de la demande de logement à louer. Aujourd'hui, il est facile de constater que des secteurs entiers d'un lotissement appartiennent à une même personne. Les plus riches et plus stratèges de ces spéculateurs sont donc entrain investir le centre ville.

Il faut dire que cette spéculation est aussi liée au fait que les habitants de Niamey trouvent plus sécurisant d'avoir une parcelle ou une maison bâtie que d'avoir un compte garni dans une banque qui peut faire banqueroute (BDRN, TAÏMAKO, etc.) ou dont la monnaie peut être dévaluée.

Il convient de préciser que tous les demandeurs de parcelles ou acheteurs de maisons ne sont pas des spéculateurs car les individus de revenu moyen arrivent aussi, après plusieurs années d'épargne et de privations à accéder à la propriété. Cette propriété peut non seulement abriter leur famille mais aussi en partie mise en location d'appoint. A cette catégorie de propriétaires s'ajoutent ceux qui ont hérité ou bénéficié de parcelle ou de maison.

En dehors des irrégularités dans l'acquisition de la parcelle, on constate que les attributaires ne s'évertuent pas toujours à respecter les procédures en vigueur quant à la mise en valeur, c'est-à-dire la production du logement. On a vu que pour construire une maison, il faut avoir d'abord un acte de cession, puis un permis de construire délivré par la mairie qui permet de voir si le projet de construction est conforme aux orientations du SDAU.

Si la construction est jugée conforme aux indications du permis de construire, il sera alors délivré au propriétaire de la maison un certificat de conformité qui permet à l'attributaire de déposer un dossier pour le titre foncier au niveau des services du cadastre et plus précisément au niveau du service d'immatriculation du domaine. Contrairement au permis de construire, le titre foncier n'est pas obligatoire, mais, elle donne lieu à une propriété privée inviolable et définitive.

Il faut rappeler que dans la pratique les différentes étapes de cette procédure sont rarement respectées par les pétitionnaires dont une bonne partie ignore les textes si elle ne les trouve pas trop exagérés pour être respectées. Mais, c'est le non-respect de ces normes qui explique la présence de bars-dancing, de garages et de caves au cœur des îlots d'habitation. Le non-respect des normes est aussi à la base de beaucoup de problèmes de cohabitation et de voisinage car on construit n'importe comment souvent sans tenir compte des conditions de la vie des habitants : nombre insuffisant de latrines, insuffisance de l'espace cour, absence d'eau courante, d'électricité, etc. Ainsi, il est fréquent de voir derrière certaines constructions une fosse ouverte, régulièrement remplie d'eau vanne pendant plusieurs jours sans être vidangée et si elle l'est, c'est dans la rue au grand dam des voisins. Ce qui pose le problème de la santé de l'environnement.

Le non-respect du permis de construire explique aussi la mauvaise exploitation de la parcelle occasionnant des pertes d'espace, d'argent, d'énergie et de temps que le constructeur aurait pu éviter en consultant un architecte. Mais, certains promoteurs préfèrent brûler les étapes sous prétexte d'éviter la lourdeur de procédures administratives avant de se régulariser. Ceux qui respectent la réglementation en la matière le font le plus souvent pour avoir accès à un prêt bancaire ou en prévision d'un éventuel contentieux sur la parcelle mise en valeur en cas de double affectation.

Toutefois, il faut reconnaître que les normes apparaissent assez élevées pour une population pauvre en grande partie. En effet, selon P. GUILLARD (1998), « la non-application des plans d'aménagement résulte bien souvent de projets d'élites appuyées par des intervenants extérieurs dont les préoccupations sont fort éloignées des besoins et des capacités financières de la population urbaine du pays. Par exemple, poursuit-il, le SDAU est issu d'un modèle français et se matérialise sur le terrain par un plan normatif d'affectation du sol et un programme d'action publique prioritaire. ». De ce fait, il convient d'adopter des normes réalistes en reconnaissant les capacités et les inspirations d'une population trop pauvre pour réaliser des constructions conformes à des normes élevées. C'est d'ailleurs cette pauvreté qui explique la généralisation l'auto-construction non-assistée et extra-légale mais, tolérée par les autorités urbaines puisqu'elle contribue à faire baisser la pression sur la demande de logements.

2.3.2. Les problèmes de financement du logement

Le financement de la construction pose à son tour d'énormes difficultés aux usagers du fait des subventions restrictives imposées par la crise économique de l'Etat et une politique de l'habitat inefficace et des taux d'intérêts assez élevés proposés par les banques commerciales. Devant une telle situation, la plupart des ménages sont prêts à consentir de sacrifices énormes pour épargner de l'argent en vue de se offrir un logement. Pour y arriver, ils participent à des tontines, contractent des prêts informels auprès des parents ou autres relativement aisés. Ils peuvent aussi faire recours à d'autres réseaux informels de mobilisation d'épargne qui proposent une offre plus compétitive que celles des banques qui s'avèrent restrictives à cause des conditions de garantie qu'elles exigent. Ce secteur dit informel est entrain d'être envahi par les fonctionnaires supposés solvables auprès des banques commerciales, de la SONUCI et du Crédit du Niger.

Dans les pays francophones, le modèle de financement de l'habitat urbain a été établi avec l'assistance des organismes français. A titre d'exemple, la Caisse Centrale de Coopération Economique de la France a longtemps participé au capital social du Crédit du Niger. Quand cette caisse a cessé d'accorder des subventions à l'habitat en 1975, on assiste à un blocage aggravé par le peu d'intérêt que les bailleurs de fonds internationaux ont d'une manière générale manifesté pour le secteur. Ainsi, la banque mondiale et USAID qui participent au financement des projets d'habitat en Afrique orientent leurs interventions surtout vers des projets trames d'accueil et réhabilitation de quartiers spontanés.

Les difficultés de mobiliser les financements extérieurs pour le logement ont amené les pays à créer en 1982 une société panafricaine de financement de l'habitat dénommée Schelter-Afrique. Mais, depuis cette année, on observe une baisse des activités du Crédit du Niger qui se limite à la collecte de dépôts des demandeurs et à l'octroi de quelques

crédits. En 1994 l'octroi de crédit par cette institution a baissé de 69 % par rapport à la situation de 1982 alors que les besoins tendent à augmenter (O. AGA, 2002.).

Il faut dire que l'espoir est entrain de renaître, depuis quelques années, avec le regain de la coopération avec certains organismes internationaux dans la recherche de solutions aux problèmes de logement. On peut ainsi citer entre autres exemples, la coopération chinoise qui a mis en chantier 145 logements sociaux sur les 1100 prévus au Nord de la ville de Niamey. Cette opération a donné naissance à ce que les habitants de la ville appellent « cité chinoise ». Outre cela, on peut citer la cité francophonie en chantier dans le cadre des cinquièmes jeux de cette institution prévue à Niamey du 7 au 14 décembre 2005.

Quant à la SONUCI, après seulement quatre ans d'activité de 1962 à 1966, elle a enregistré un déficit de 51 millions soit presque la moitié de son capital de 115 millions d'où son passage dès 1976 sous la responsabilité du Crédit du Niger ; période pendant laquelle elle a cessé toute activité jusqu'en 1986. C'est à partir de cette date qu'elle retrouve son autonomie. Mais faute d'investissement, elle se contente de lancer des opérations de parcelles assainies depuis 1992. Néanmoins, en 1998, la SONUCI est parvenue à réaliser la construction de logements sociaux de Bobiel derrière le village de la francophonie.

L'absence de subventions et de crédit ainsi que l'insuffisance de logements dits sociaux ont permis le développement de l'auto-construction.

2.3.3. L'auto-construction

Après tant d'efforts fournis pour accéder à une parcelle, la plupart des promoteurs particuliers se retrouvent face aux difficultés de sa mise en valeur qui nécessite un coût encore plus élevé pour l'acquisition des matériaux de construction. En effet, le coût de la construction dépend largement de celui des matériaux et des salaires des travailleurs du bâtiment qui ne cessent d'augmenter dans une société où le niveau de vie est en baisse depuis plus une décennie.

2.3.3.1. Les constructions modernes

Ici, les promoteurs qui sont les plus riches de la ville font appel à l'expertise d'entreprises de construction et d'architecte. Les modes et les matériaux de constructions sont modernes voire ultra-modernes dans certains cas. Ce sont les types de construction qu'on retrouve dans les quartiers dits résidentiels réservés à l'élite, aux expatriés des pays développés surtout et de plus en plus aux grands commerçants. Dans ces villas qui relèvent souvent de la mégalomanie, on note une architecture typiquement occidentale occupant de grandes parcelles (600 à 1200 m²) et disposant d'un équipement sanitaire moderne et complet. Aujourd'hui, c'est la toiture en tuile qui

y est à la mode puisque le béton, la vitre, le claustras, la verdure, la piscine et autres sont banales dans ces quartiers résidentiels qui répondent, en général, aux standards internationaux en matière d'équipement du sol et de construction.

Ces quartiers se caractérisent par une faible densité de population et le plus souvent par leurs emplacements stratégiques. En effet, il arrive qu'ils soient séparés des quartiers populaires soit par une barrière naturelle à l'image de la vallée de Gounti Yéna qui sépare le quartier Plateau, située à l'Ouest, des quartiers populaires situés sur l'autre rive, soit par une barrière artificielle. Cette dernière peut être un camp militaire, un boulevard ou encore un bois comme la ceinture verte.

Dans ces quartiers, les VRD sont au complet : cas des quartiers Plateau, Terminus et Koira kano. La recrudescence de l'insécurité a poussé les populations de ces villas à surélever les murs de clôture et à les couvrir de bougainvilliers pour dissuader les voleurs. Mais, une telle pratique a l'inconvénient de cacher la belle architecture des villas et les rend moins accessibles en cas d'incendie ou d'autres interventions (H.K. MOTCHO, 2004)

Il faut quand même préciser que ces constructions modernes produites plus ou moins selon les procédures normales de mise en valeur se retrouvent aussi dans les quartiers mixtes comme le quartier Récasement Yantala.

Il y a aussi les logements produits par la SONUCI, le Crédit du Niger et d'autres sociétés promoteurs occasionnels de logements sociaux en faveurs de leurs personnels sous l'appellation de « Cité » comme c'est le cas de Cité BCEAO, OPT, etc., qui ne sont pas de l'auto-construction mais des logements acquis par location-vente.

Dans tous les cas, la part de population concernée par le type d'habitat moderne ne dépasse pas 17 % à Niamey en 2002 (O. AGA, 2002). C'est donc cette minorité qui profite de toutes commodités de la vie en ville contrairement à la majorité des citoyens qui se concentre dans les quartiers populaires.

2.3.3.2. L'auto-construction non-assistée

C'est le domaine de l'habitat populaire ou de la ville traditionnelle par opposition à la ville blanche précédemment évoquée.

Dans ce cas, l'habitat est produit en dehors de toute règle de construction et d'hygiène par des opérateurs qui font fit du permis de construire.

Une fois la parcelle acquise, l'opérateur de faibles moyens, le plus souvent, cherche un maçon généralement peu qualifié mais ayant capitalisé une certaine expérience pour bâtir sa maison. Ce maçon qui évolue dans l'informel ne paye pas d'impôt et se fait aider par des manœuvres recrutés soit par lui-même, soit directement par le promoteur de la construction. S'il recrute lui-même ces ouvriers alors, le maçon peut les influencer

dans la négociation verbale du contrat de travail en leur proposant généralement un salaire journalier inférieur à ce qu'aurait donné le promoteur. Les manœuvres sont généralement des jeunes désœuvrés sans qualification à la recherche d'une occupation ; leur salaire journalier varie entre 750 à 1 000 FCFA selon le type de construction ou selon que le contrat émane directement du promoteur ou par l'intermédiaire du maître maçon. Ce dernier est, quant à lui, payé 2 000 à 3 000 FCFA par jour en fonction aussi du type de construction. La faiblesse de leur rémunération réside dans le fait que ces travailleurs doivent se prendre en charge aussi bien pour la nourriture qu'en cas d'accident de travail. A cela s'ajoute le fait qu'un maçon peut s'évader avec le salaire des ouvriers s'il trouve un contrat plus juteux à l'autre bout de la ville comme l'expose ce jeune ouvrier qui a bien voulu se confier à nous.

Encadré n°3 : Profil d'un manœuvre occasionnel natif de Niamey.

- Le dénommé M... se déclare natif du quartier Kalley-Nord Abidjan de Niamey et âgé de 20 ans. Il a abandonné l'école en classe de 5^{ème}. Depuis, il évolue dans un groupe de rap de la place. Ce qui n'est pour lui qu'une façon de déguiser son chômage. Mais, il exerce aussi divers types de métiers d'appoint pour de tenir face à la galère. Ces activités d'appoint sont regroupées sous le pseudonyme de « contrat ».
- Monsieur M... est orphelin de père depuis deux ans et demi alors que sa mère, infirmière de son état est à la retraite suite à l'application du décret sur la retraite anticipée des fonctionnaires âgés d'au moins 50 ans mais ayant 30 ans de carrière. Cela montre qu'il est vraiment obligé de se débrouiller. Cet interlocuteur fait cas de l'escroquerie dont ils ont été victimes de la part d'un maître maçon qui est parti avec leurs salaires. Mais, connaissant chez l'intéressé, ils sont arrivés à le repérer et à le conduire au commissariat où ils ont été mis dans leurs droits.
- Le jeune ouvrier ajoute que ces cas d'abus de confiance ne sont pas rares dans leur métier.

Outre les ouvriers et les maçons, on note sur la plupart des chantiers la présence d'un gardien payé entre 10 000 et 20 000 FCFA par mois ; pour combler ce revenu dérisoire, ce dernier se met des fois à détourner le matériel et les matériaux de construction.

Dans l'habitat populaire, il faut distinguer : l'habitat de cour en dur communément appelé célibatérium, l'habitat de cour en banco et les paillotes ou habitat sommaire.

Il convient de noter que ces types d'habitats ont tous fait l'objet d'une parfaite description par H.K. MOTCHO (1996) dans son article : Cadre de vie urbaine : reflet de la pauvreté à Niamey.

- *L'habitat de cour en banco*

On retient que son essor a commencé en réalité à partir de 1935, lorsque la ville fut transférée à son emplacement actuel et que l'administration, pour des raisons d'hygiène, interdit la construction d'habitations en paillote. C'est ce qui explique la prédominance de maisons en banco dans les quartiers centraux et péricentraux, dans les quartiers spontanés tout comme dans les villages annexés par la ville. A titre d'exemple, le banco et le semi-dur (ou banco amélioré) font respectivement 49,2 % et 17 % du parc immobilier du quartier Lacouroussou en 2002 et ce, malgré les mutations auxquelles est soumis ce quartier ces dernières années.

Comme le décrit H. K. MOTCHO (1996): « Une maison en banco est une construction en adobe c'est-à-dire une maison construite avec des briques en kaolin, séchées au soleil après leur fabrication avec un moule fait de quatre petites planches. La toiture est le plus souvent en terrasse constituée de poutres de Rônier (*Borassus Aethiopicum*) recouvertes de branchages et de secco ou parfois de tôle de récupération sur lesquelles on coule du banco. La toiture est surmontée d'une murette de 25 cm environ, percée à intervalles réguliers de trous par lesquels passent les tuyaux-gouttières pour l'écoulement des eaux de pluies (S. BERNUS, 1962).

La maison en banco est souvent constituée d'un ou deux bâtiments accolés aux murs de la parcelle et subdivisés en plusieurs logements d'une ou plusieurs pièces de forme carrée (3 à 4 m de côté).

Il est important de souligner que la mise en valeur de ces maisons se fait par auto-construction non-assistée et de façon évolutive. En effet, l'espace bâti évolue dans la cour au fur et à mesure des besoins, des désirs, et capacités financières du promoteur. L'aboutissement d'une telle pratique peut être une cour entièrement entourée de bâtiments construits le long de la clôture par adjonction de pièces. L'organisation du bâti dans ces maisons est une preuve tangible du manque de plan préconçu à cet égard. En conséquence il en résulte une saturation de l'espace-cour qui devient un véritable labyrinthe alors qu'il devrait être destiné à la circulation des habitants, à être le centre des activités féminines (cuisine) ou encore servir de dortoir pendant la saison sèche et chaude. La mise en valeur évolutive entrave le plus souvent le niveau d'équipement de la parcelle. En effet, pendant que le nombre de logements et des habitants augmentent sur la parcelle, celui des sanitaires reste intact donnant lieu à de graves sous-équipements chroniques. »

Dans les quartiers centraux ou péricentraux, la maison a été de toute évidence évolutive comme on le constate à Lacouroussou ou sa modification perpétuelle fait partie des manières d'habiter. Aussi, dans cet univers cosmopolite à fonction d'accueil, la location d'un ou plusieurs logements et l'hébergement sont-ils monnaie courante. Beaucoup de

maisons sont dotées d'une chambre de passage appelée *yaou fou*⁹ à la devanture. Mais avec les besoins économiques des ménages, il arrive qu'on la destine à la location : dans ce cas, la chambre de passage accueille commerces ou ateliers artisanaux si elle n'abrite pas les enfants du propriétaire et leurs amis ; c'est le cas du *Ghetto* que nous décrirons plus loin.

De plus, l'habitat de cour en banco se caractérise par la cohabitation de plusieurs ménages. Dans le quartier Lacouroussou, on note en moyenne 4,6 ménages dans les maisons en banco en 2002. Cela est dû le plus souvent à la location d'appoint qui consiste pour un propriétaire à céder une partie de sa maison à la location tout en continuant d'occuper l'autre partie. Il y a également des maisons qui sont exclusivement réservées à la location. Ce dernier cas concerne 32,4 % des maisons de ce quartier.

Dans tous les cas, la cohabitation de plusieurs ménages de catégories socioprofessionnelles variées doit à ces maisons l'appellation de « concession ». Notons que la concession est d'origine coloniale.

Selon H. K MOTCHO: « L'amélioration de l'habitat de cour en banco se fait avec l'augmentation du niveau vie du propriétaire qui peut ainsi enduire les murs en adobe de ciment fixé sur un grillage lui-même solidarisé au banco par des pointes métalliques ou remplacer la toiture en banco par des plaques de tôle ondulée. Il peut aussi améliorer les sanitaires ou augmenter leur nombre et installer l'eau courante et l'électricité s'ils sont absents sur la parcelle. Bref, ce propriétaire transforme la maison en banco en semi-dur. Paradoxalement, on note une forte présence du semi-dur dans la zone d'habitation spontanée du quartier Aviation.

Mais, les inconvénients que présente le semi-dur poussent de plus en plus de propriétaires à adopter ou à expérimenter d'autres matériaux pour améliorer la résistance de leurs logements.

Il faut cependant préciser que l'habitat de cour en banco dominant plus au centre ville devient rare dans les quartiers périphériques mixtes où le goût de la modernité pousse les promoteurs particuliers à construire en dur en dépit du faible revenu de la plupart d'entre eux. Il en résulte un prolongement de la durée des opérations de construction. »

- L'habitat de cour en dur

Il est couramment appelé célibatérium et présente les mêmes caractéristiques que l'habitat de cour en banco. Dans l'habitat de cour en dur, les murs sont en parpaings de ciment la charpente est constituée de barres métalliques (tubes carrés ou IPN) et la toiture en tôle.

⁹ Yaou fou : terme Zarma désignant la chambre réservée aux étrangers

Il est produit par des promoteurs particuliers qui utilisent généralement les mêmes réseaux informels que l'habitat de cour en banco.

Modèle conçu pour une exploitation locative, ces constructions en dur sont caractérisées aussi par une surface relativement grande (16 m² par pièce et de plus en plus un isolement relatif des résidents). En effet, pour éviter ou limiter les problèmes de cohabitation et face à la montée des pulsions individualistes parmi les locataires, la tendance actuelle est de doter chaque logement d'un compteur d'électricité propre et dans de rares cas d'une douche interne voir d'un robinet d'eau individuel. De plus, à chaque logement est réservé un espace privé clôturé par une murette en parpaing dans le souci de préserver davantage l'intimité des ménages. Dans cet espace muni d'une terrasse en ciment le plus souvent, on note quelques fois l'existence d'une cuisine privée.

De telles mutations ne manquent pas évidemment de conséquence sur le prix du loyer qui peut passer de 10 000 à 20 000 FCFA voire même 35 000 F CFA par mois selon le degré d'équipement et la situation géographique du logement.

L'habitat de cour en dur est surtout dominant dans les quartiers périphériques mixtes. Il gagne aussi du terrain dans les quartiers centraux et péricentraux où des promoteurs particuliers (commerçants pour la plupart des cas) achètent des maisons en banco pour les transformer en célibatérium. Ce type d'opération concerne surtout les maisons en banco situées à l'intérieur des îlots contrairement à celles qui sont situées sur les grandes voies qui sont plutôt transformées en immeubles à un ou plusieurs niveaux destinés aux commerces et aux services.

Dans tous les cas, les célibatériums sont en majorité occupés par des jeunes ménages de fonctionnaires moyens.

- L'habitat sommaire ou en paillote

L'habitat en paillote est une construction de type rural. Il est généralement l'œuvre des squatters qui occupent des réserves foncières publiques ou privées. En effet, ce type d'habitat s'établit sur des espaces verts (ceinture verte), des réserves foncières ou sur des terrains appartenant à des particuliers celui de Tchana Carré ou encore sur des portions de rues non butimées. Il en résulte des espaces d'habitat en paillote localisés généralement à la périphérie mais aussi des enclaves à l'intérieur de quelques quartiers résidentiels (Plateau).

Les squatters sont des gens qui savent mesurer l'extrême précarité de leur situation foncière. Aussi, vivent-ils constamment sous la hantise d'un éventuel déguerpissement ; C'est pourquoi ces petites gens doivent construire en matériaux précaires car leur déguerpissement est sans dédommagement. Pour cela la paillote semble mieux convenir du fait qu'elle est moins onéreuse, facile à défaire et à transporter s'il le faut.

Selon H. K. MOTCHO (1991), la case ronde conique de modèle Zarma est la plus fréquente dans l'habitat en paillote. L'auteur précise que les dimensions de cette case varient entre 3,5 et 4 m de diamètre et entre 4 et 5 m de hauteur, et, elle est faite d'une armature de branches, fixées au sol, à laquelle sont rattachées des nattes en secco (*Andropogon gayanus*). Sa construction qui ne dure que quelques heures se fait donc essentiellement avec des matériaux locaux dont la durée est d'environ trois ans.

Pour renforcer son imperméabilité, les habitants placent sur le toit du plastique qu'il faut réajuster parfois après un vent fort.

« La case a aussi l'avantage d'être relativement fraîche à l'intérieur et la main-d'œuvre pour une telle réalisation n'est que familiale sinon le recours est à l'entre aide appelée *boogou* en zarma pour traduire toute la solidarité qu'il y a entre ces parents pauvres de l'urbanisation rapide de la ville de Niamey. » (H. ISSAKA, 2004)

H. ISSAKA (2004) explique la fraîcheur à l'intérieur de la case par le fait que le secco est un excellent isolant thermique. Mais, l'inconvénient majeur de la paillote est qu'elle est très inflammable surtout pendant les périodes froides lorsque ses habitants doivent y allumer du feu pour se chauffer. Il en résulte des incendies répétés. D'où l'obligation dans certains cas de laisser assez d'espace entre les cases. Cependant cette mesure initiée par les autorités municipales n'est pas toujours respectée face à un besoin pressant de logement de ce type. Ainsi, la plupart des cases restent serrées, dans un désordre total, entourées d'une palissade en tiges de mil qui préserve l'intimité ou parfois d'un enclos symbolique en matériaux de récupération.

Outre les incendies, l'habitat en paillote se caractérise par son insalubrité car dû à un site insalubre. Il dispose aussi rarement de latrines et, quant à la douche, elle n'est qu'un abri rudimentaire en secco dont on retrouve, à l'intérieur, un morceau de tôle, de brique de ciment ou de granite en guise de terrasse. Ici l'eau courante et l'électricité sont toujours absentes.

Si la case est très économique, son prix connaît une certaine hausse de nos jours. En effet, dans une étude sur ce type d'habitat, H. ISSAKA (2004) montre l'évolution de ce prix qui est passé de 37 900 FCFA en 1993 à 57 000 FCFA en 1995 avant d'atteindre un prix moyen de 69 250 FCFA en 2003 ; soit une inflation de près de 183 % en 10 ans.

Cette hausse est imputable selon le même auteur à la dévaluation du franc du CFA, la raréfaction de la végétation autour de la ville qui oblige les acteurs à parcourir davantage de distances. A cela s'ajoute l'implication de nouveaux acteurs intermédiaires entre vendeurs et acheteurs ; il s'agit des revendeurs de secco et de bois d'œuvre qui campent sur les bas-côtés des rues de la capitale et font des bénéfices exorbitants.

Il convient de rappeler que le secco est aussi utilisé dans l'habitat de cour en banco tant pour la confection de la toiture que pour la confection de hangar ou de mur de clôture.

Dans l'habitat moderne, la paillote est aussi utilisée pour des fins esthétiques ou pour caser le gardien.

2.3.3.3. *L'habitat sans logement*

C'est le domaine des sans-abri qui squattent les alentours des principaux marchés de la ville, les trottoirs de quelques boulevards et avenues (Liberté, Maourey, etc.) et les vérandas des grands magasins (Score, CFAO, Pharmacies, etc). Ils sont refoulés de ces lieux avec l'avènement et la multiplication des services de gardiennage (vigiles) qui font que leur présence n'est donc plus indispensable sur ces lieux. Cette situation oblige ces squatters à gagner des rues intérieures des îlots, plus propices à leur installation comme on peut le voir à côté de l'école mission dans le quartier Zongo. Car, pour ces pauvres gens, il est hors de question de quitter le centre ville.

On rencontre aussi des SDF au niveau des gares et sur les estrades des salles de cinéma (Soni Ali Ber, Zabarkan...). Parmi eux certains versent dans la délinquance. Ce sont pour la plupart des jeunes hommes qui arrivent à leur « dortoir » si tard dans la nuit qu'on ne peut les remarquer que le matin quand ils sont réveillés par le bruit des passants.

Mais, la majorité des SDF sont des mendiants ou des migrants saisonniers n'ayant pas de point de chute et refusant de s'installer à Foulan Koira, trop éloigné du centre ville. « Cette population flottante était estimée en 1984 à 18 000 individus. » (H.K MOTCHO, 1996)

De nos jours, on note de plus en plus, une prédominance de la gente féminine parmi les SDF. On note aussi un nombre important de fous au centre ville, dans les bois ou encore à la devanture de certaines maisons.

La production de l'habitat à Niamey est basée sur une dualité marquée par des constructions urbaines et un habitat populaire à plusieurs variantes. Si les premières incarnent la modernité de la ville, le second est plutôt le produit d'une auto-construction réalisée à travers des filières informelles.

La répartition de ces types d'habitats est très déterminante dans l'organisation spatiale de la ville du moment où le cadre de vie reflète le niveau de vie comme l'a si bien démontré H.K. MOTCHO en 1996, dans son article intitulé : « cadre de vie : reflet de la pauvreté. »

L'élite reproche aux pauvres de ne pas être en règle vis-à-vis des normes d'urbanisme. Mais qui est-ce qui respecte la réglementation en matière de gestion urbaine ? Une telle question nous invite à identifier les différents acteurs de la gestion urbaine afin de distinguer leurs compétences et de pouvoir analyser le comportement de chacun dans l'accomplissement de sa mission.

DEUXIEME PARTIE : MAUVAISE GESTION
URBAINE ET PROBLEME OU CRISE DU
LOGEMENT

CHAPITRE III : UNE GESTION ANARCHIQUE

Il s'agit de faire un diagnostic rigoureux de la gestion de l'environnement urbain de la CUN. Un tel objectif conduit à étudier dans un premier temps, les différents acteurs qui composent cet environnement ainsi que leurs compétences et dans un second temps, les mécanismes à l'œuvre dans cet environnement. Ainsi, il sera possible de déceler ce qui est à la base du dysfonctionnement du système urbain en question, notamment en matière de logement.

3.1. Les différents acteurs et leurs compétences

Une liste établie par le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre (MUHC) montre que l'environnement urbain de Niamey est géré par une multitude d'acteurs parmi lesquels on distingue des acteurs publics, semi-publics, privés, des projets et ONG.

Ces acteurs ont souvent des relations de tutelle, de concurrence, de coopération, d'association ou de partenariat. Ce qui fait que chacun développe un certain nombre de stratégies pour se faire une place confortable dans la pratique et la construction d'un environnement où les principes et les règles de gestion ne sont pas toujours respectés.

3.1.1. Les acteurs publics

Il s'agit du ministère chargé de l'urbanisme, de l'habitat et domaine foncier public, du ministère chargé des domaines et cadastre, de la Communauté Urbaine de Niamey et les cinq communes qui la composent.

3.1.1.1. Le Ministère chargé de l'Urbanisme de l'Habitat et du Domaine Foncier Public

Il est responsable de la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière d'urbanisme et d'aménagement : planification urbaine, urbanisme prévisionnel, urbanisme opérationnel, réglementation et contrôle de l'utilisation du sol. Il se situe donc en amont du processus de production foncière (définition des règles du jeu urbain en matière d'aménagement), mais également à toutes les phases de la gestion technique de l'espace urbain.

Pour remplir son rôle avec efficacité, ce ministère dispose de structures administratives (Directions de l'urbanisme, commissions consultatives) et d'instruments juridiques (textes d'attributions, législation et réglementation contenant les différentes procédures à respecter).

3.1.1.2. Le Ministère chargé des domaines et du cadastre

Il est responsable de la mise en œuvre de la politique définie par le gouvernement en matière de gestion domaniale et cadastrale : constitution, administration et mise à disposition du domaine privé de l'Etat ; conservation foncière (constatation et publication des droits fonciers par immatriculation des immeubles et inscription des droits s'y rattachant sur le livre foncier ou bien par simple enregistrement) ; évaluation de la valeur locative des propriétés et fixation de l'assiette et contrôle des contributions foncières et des taxes assimilées ; contrôle des opérations topographiques se rattachant à la gestion foncière et gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.

Il faut préciser que la nomenclature de ces institutions étatiques a connu plusieurs changements consécutifs à l'instabilité politique du pays entre 1990 et 1999 et aux multiples remaniements ministériels qui ont tous entraîné une modification dans leurs objectifs. Ainsi, les différents services font des mouvements entre deux ou trois ministères. Aujourd'hui on parle par exemple de Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre.

3.1.1.3. La Communauté Urbaine de Niamey et ses cinq communes

La CUN est actuellement une structure déconcentrée et décentralisée. Il y a donc des services déconcentrés relevant du gouverneur ainsi que des services techniques propres comme le prévoit la décentralisation.

La CUN et ses cinq communes constituent, avec le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadastre, les acteurs clé de la mise en œuvre des politiques d'urbanisme et d'aménagement. En effet, les responsabilités des communes en matière d'urbanisme comme la production et la gestion de l'espace urbain découlent des compétences qui leur sont transférées suivant le décret N°71-33 MF/ASN du 16 février 1971 portant actes de disposition du domaine privé communal et de gestion à la fois du domaine public communal et domaine privé communal.

L'aspect le plus significatif est qu'en vertu de ce décret, les communes peuvent entreprendre des lotissements selon les conditions réglementaires en vigueur.

Pour le cas spécifique de la CUN, ses compétences dans la production et la gestion de l'espace découlent du décret N 88-393/PCMS/MI du 24 novembre 1988 relatif à la planification et à la programmation urbaine. Par substitution aux communes membres, les missions de la CUN s'étendent également aux actes de disposition du domaine privé étant entendu que ses compétences, au terme du décret cité plus haut, s'étendent aux « ... objectifs d'utilité communautaire et aux affaires qui intéressent conjointement les communes qui y sont comprises ».

Selon la même interprétation, la CUN se substituant aux communes peut entreprendre des lotissements.

Il faut noter que les cinq communes sont autonomes et qu'il n'y a pas de lien de hiérarchie entre elles et la CUN dont elles sont membres.

Outre cela, la CUN avec ses communes membres participent à la définition et à l'élaboration des plans et programmes initiés par les différents ministères en ce qui concerne leurs entités.

Les moyens financiers devant permettre l'accomplissement des différentes missions de la CUN et ses communes devraient provenir d'impôts et taxes diverses et de la vente des parcelles.

3.1.2. Les acteurs semi-publics

Il s'agit des sociétés concessionnaires, des promoteurs immobiliers institutionnels ou occasionnels, des banques de financement de l'habitat et l'urbanisme.

3.1.2.1. Les sociétés concessionnaires

Il s'agit de la Société d'Exploitation des Eaux du Niger (SEEN), la Société Nigérienne d'Electricité (NIGELEC), l'Office des Poses et Télécommunication (OPT) et autres opérateurs de téléphonie cellulaire. Elles sont des sociétés d'économie mixte respectivement en charge de la mise en place des réseaux d'eaux, d'électricité et du téléphone ainsi que de leur exploitation et de leur gestion. Ces sociétés interviennent soit de leurs propres initiatives dans le cadre normal du renforcement de leurs réseaux indispensable à l'augmentation du nombre de leurs abonnés, soit sur la base des projets de renforcement, d'extension ou d'amélioration des réseaux initiés par l'Etat ou les collectivités. Elles peuvent aussi intervenir à la demande des particuliers qui sollicitent un branchement au réseau.

Depuis quelques années ces sociétés connaissent une certaine mutation. Ainsi dans le cadre de la privatisation, la Société Nigérienne de l'Eau (SNE) a donné naissance à deux sociétés distinctes à savoir : la Société d'Exploitation des Eaux du Niger (SPEN) et la SEEN qui est une société privée. En ce qui concerne le téléphone, on constate que la SONITEL a été entièrement privatisée tandis que, s'agissant de l'électricité, le processus de privatisation de la NIGELEC est en cours.

3.1.2.2. Les promoteurs immobiliers

Ces promoteurs sont de deux catégories : les acteurs institutionnels (SONUCI, Crédit du Niger ou autres) ou occasionnels (certaines sociétés ou organismes publics comme la CNSS, la SONITEL, etc.)

Les promoteurs institutionnels ont pour mission d'engager toute mesure tendant à l'acquisition d'un immeuble, à son aménagement et à son équipement et à y réaliser des constructions, soit pour leur propre compte ou pour le compte de tiers.

Quant aux promoteurs occasionnels, ils n'ont pas pour objet principal, l'aménagement et la construction de terrains, mais il leur arrive occasionnellement, de réaliser des opérations de petite envergure, soit d'habitat programmé, soit de logements sociaux au profit exclusif de leur personnel (cas des sociétés publiques) ou au profit des travailleurs des secteurs publics ou para-publics (comme la CNSS).

3.1.2.3. Les banques de financement de l'habitat et l'urbanisme

C'est le cas du Crédit du Niger et la Caisse de Prêt aux Collectivités territoriales (CPCT). Ces organismes de l'Etat ont pour mission d'aider le gouvernement et les collectivités territoriales dans leurs efforts en faveur de l'habitat et de l'urbanisme.

Le Crédit du Niger intervient surtout dans le système de crédit à accorder aux particuliers désirant acquérir un terrain d'habitation, construire ou acheter un logement. Il a eu, par le passé et même tout récemment, à monter des programmes dits de logements sociaux. A ce titre, il s'est donné une mission supplémentaire ; celle d'aménageur et de constructeur immobilier, rôle devant normalement échoir la SONUCI.

Quant à la CPCT, elle est comme son nom l'indique une banque de financement des investissements des collectivités territoriales notamment en matière d'aménagement du cadre de vie urbain, la mise en place d'infrastructures économiques, sociales et culturelles. Dans ce cadre, la CPCT assure une mission très importante vis-à-vis des collectivités, c'est-à-dire la gestion des fonds dits « d'édilité » constitués de taxes spécifiques perçues sur les consommations d'eau et d'électricité au profit des collectivités et des produits de la vente des parcelles.

Il faut dire que ces deux banques connaissent de sérieuses difficultés qu'elles ont été placées sous l'administration de la BCEAO et ont dû suspendre leurs activités de crédit. D'ailleurs, elles sont en restructuration.

3.1.3. Les acteurs privés

Ce sont les propriétaires coutumiers, les particuliers, les cabinets privés d'architecture et de géomètres, des études notaires, des banques commerciales, etc.

3.1.3.1. Les propriétaires fonciers coutumiers

Selon la coutume locale et même aux termes des dispositions législatives en vigueur (loi N°61-30), ils détiennent l'essentiel des terrains périurbains (ou intra-urbains) nécessaires

à la mise en œuvre des plans et opérations d'urbanisme. De par l'importance de ces terrains pour la réalisation des différents objectifs d'aménagement, les propriétaires coutumiers apparaissent comme des acteurs clés dans le processus de production et de gestion foncière. Aussi, prennent-ils part à la mise en œuvre des procédures foncières initiées par le MUHC de l'acquisition de leurs terrains par expropriation pour utilité publique jusqu'à un éventuel transfert à la collectivité ou au service public.

Cependant, depuis le décret 97-306 du 8 août 1997 le propriétaire coutumier peut être aménageur pour ne pas dire lotisseur. Ce décret fait d'eux de véritables acteurs du processus d'aménagement.

Tout cela fait que les propriétaires coutumiers ont la possibilité de peser de tout leur poids dans les modalités d'acquisition foncière, dans la détermination des coûts des terrains.

3.1.3.2. Les usagers ou Particuliers

Il s'agit de tous les citoyens qui une fois attributaires d'un lot urbain engagent un processus de mise en valeur à des fins d'habitation, d'exploitation commerciale ou autre. Cette démarche les conduit à se conformer normalement à un certain nombre de procédures (administratives et techniques) définies par la puissance publique.

3.1.3.3. Les bureaux d'études

Ils interviennent dans le processus de production foncière en apportant à la demande des autres acteurs ci-dessus énumérés, dans les domaines des études d'urbanisme et d'aménagement, la conception de plans de construction, les études relatives aux calculs et à l'implantation des lotissements, aux levés topographiques de zones devant faire l'objet d'un aménagement quelconque. Ils interviennent également pour les évaluations foncières, expertises immobilières et les études de programmation et d'identification des besoins des autres catégories d'acteurs.

L'importance des cabinets d'architecture et de géomètres dans la gestion urbaine a entraîné l'adoption de la loi N° 97-017 du 20 juin 1997 instituant l'ordre des architectes du Niger. Ce qui a valu la création d'un ordre des architectes du Niger qui regroupe les architectes nationaux et étrangers en une structure de surveillance de la profession au Niger et le contrôle de l'activité des professionnels dans la perspective de rendre leurs interventions conformes aux règles régissant la profession. Il faut noter dans le même ordre d'idée, le décret N°98-094/PRN/MEQ/I du 6 avril 1998 portant code des devoirs professionnels des architectes.

Ainsi, au premier janvier 2002, 43 architectes nigériens et 17 sociétés et bureaux d'études d'architecture étaient inscrits sur le tableau de l'Ordre. La quasi-totalité (94 %) de ces

cabinets se trouvent concentrés à Niamey et leur liste ne fait que s'allonger avec la reprise économique et les constructions qui l'accompagnent.

3.1.3.4. Les études de notaires

Les cabinets de notaires interviennent à la demande surtout des particuliers promoteurs, et procèdent en général aux formalités de constatation des différentes transactions foncières ou de mutations d'actes de cession avant leur formalisation par les services fonciers compétents (Domaine-Cadastre, services fonciers municipaux).

Au regard de ces missions, les cabinets de notaires assurent principalement des fonctions juridiques. Tout comme les autres prestataires de services, la définition de leur cadre juridique ainsi que le respect des règles relatives à la gestion du domaine foncier constituent un préalable à la réussite des missions qui leur sont confiées.

Ils doivent leur essor à l'avènement de l'Etat de droit au Niger.

3.1.3.5. Les opérateurs économiques privés

Ils interviennent dans plusieurs domaines. Les principaux concernent les transports urbains et interurbains, l'habitat locatif, la gestion déléguée d'équipements marchands (marchés, gares routières, blocs sanitaires, etc.), l'éducation (établissements scolaires privés), la santé (centres de santé privés), le commerce et l'artisanat.

3.1.3.6. Les banques commerciales

Malgré leur prolifération, ces établissements de crédit et d'épargne contribuent peu au financement de l'habitat.

3.1.4. Les bailleurs de fonds extérieurs, les projets et les ONG

3.1.4.1. Les bailleurs de fonds et les projets

Il s'agit aussi bien des bailleurs bilatéraux que multilatéraux parmi lesquels on peut citer la coopération française (PADUM, TMN), la coopération allemande, la coopération canadienne, la coopération luxembourgeoise, la Banque Mondiale (à travers le PRIU et PSE), l'AFD, l'Union Européenne, etc.

C'est grâce à de telles coopérations que la réhabilitation du quartier Yantala-Bas a été rendue possible suite à un accord signé le 30 août 1984 entre le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), le FENU et le gouvernement du Niger.

Pour le cas spécifique du projet de réhabilitation des infrastructures urbaines (PRIU) financé par la Banque Mondiale, les actions réalisées ont concerné la mise en place

d'infrastructures marchandes et sociales ainsi que la mise en œuvre d'un programme de renforcement des capacités tant des communes que des administrations centrales.

3.1.4.2. Les ONG et les organisations de la société civile

Elles sont de plus en plus nombreuses et influentes à Niamey si bien qu'elles ne peuvent être en marge d'aucune action urbaine d'envergure de nos jours.

Les ONG interviennent surtout dans les domaines de l'environnement, de l'hygiène, de la santé, de l'assainissement, de l'hydraulique, etc. Leurs interventions restent ponctuelles et leurs moyens limités. Cependant, quelques ONG internationales telles que L'AFVP, la SNV, le DED, l'OXFAM Québec, Care International, pour ne citer que celles-là, mènent des réalisations de plus grande envergure.

L'agence nigérienne de travaux d'intérêt public pour l'emploi (NIGETIP) mérite une mention particulière vu le rôle qu'elle continue de jouer dans l'amélioration du cadre et des conditions de vie des Niaméens.

Les organisations de la société civiles sont essentiellement constituées d'associations socioprofessionnelles, d'associations de défense des droits de l'Homme et des consommateurs, d'association de résidents (de quartier), etc.

Il se dégage de l'exposé ci-dessus que la multiplicité des acteurs urbains à Niamey, la diversité de leurs logiques et leurs intérêts contradictoires ne sont pas de nature à faciliter une gestion urbaine cohérente surtout en matière foncière et immobilière. Ce qui explique les leurres et biais dans la pratique des procédures du domaine en question.

3.2. Les comportements des acteurs dans la pratique des procédures urbaines en matière foncière

Il s'agit d'analyser, dans les faits, les relations entre acteurs et la manière dont ils se comportent vis-à-vis des procédures régissant le domaine. Ce qui amène à rappeler, ne serait-ce que succinctement, les procédures normales afin de situer la responsabilité de chaque acteur.

3.2.1. La responsabilité du ministère chargé de l'urbanisme

Chargé de contrôler l'occupation de l'espace urbain et de gérer le domaine public de l'Etat, le Ministère de l'Urbanisme a été docile faute dit-on de moyens financiers, logistiques et humains nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Cette impuissance a donné lieu à un laisser-aller généralisé qui a beaucoup favorisé le service des affaires domaniales de la CUN qui a fini par devenir le service moteur de l'aménagement

foncier de la ville de Niamey. Les abus de ce service dans l'exercice de cette tâche sans aucun contrôle n'a accouché que d'une catastrophe foncière dans la ville.

Outre ce laxisme, on note une certaine interférence du ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat ainsi que certains de ses agents dans des activités, pourtant contraires aux règlements en vigueur, menées par les services de la CUN et les propriétaires coutumiers. Ainsi, il arrive que le ministère ordonne un morcellement sans avoir prononcé, au préalable, le déclassement du terrain en question et que quelques-uns de ses agents s'associent aux manœuvres de la CUN pour avoir leur part du gâteau. C'est tout cela qui fait dire à la CUN que la gestion foncière anarchique à Niamey est une responsabilité partagée car il s'agit aussi d'une gestion politisée donnant lieu, dans tous les cas de figures, au non-respect de normes élémentaires. Aussi, a-t-on constaté la présence d'une villa appartenant à un parent d'une haute personnalité de l'Etat, sur un boulevard dans le quartier résidentiel de Koirra Kano. De même, on note dans ce quartier riche, des constructions aux pieds de pylonnes électriques de haute intensité. Cela paraît aberrant quand on sait qu'il a été élaboré un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) pour la ville de Niamey dont le ministère doit veiller à la bonne exécution. Dans ce cas, toute opération de lotissement doit justifier de sa compatibilité avec le SDAU (compatibilité quant à la localisation et à la destination sociale et technique du lotissement : résidence, activités économiques, etc). D'ailleurs, un nouveau SDAU doit être élaboré car celui qui existe semble dépassé depuis 1996.

Mais, la pratique est tout autre. En effet, la CUN présente régulièrement l'apurement des arriérés cumulés pour justifier la réalisation des opérations de lotissements ou de morcellement de terrains auprès du ministère chargé de l'urbanisme. Il n'en demeure pas moins que le problème persiste.

3.2.2. La responsabilité de la CUN et ses communes

En tant que collectivité locale, la CUN a plusieurs missions en matière d'aménagement urbain dont la gestion du domaine public et privé de ladite collectivité à travers son service des affaires domaniales récemment transformé en direction de la planification et de la gestion de l'espace urbain dans le cadre de la réforme des instances de la mairie.

De toutes les missions qui sont assignées à la CUN, ce sont les lotissements et les morcellements abusifs au mépris des règles de gestion foncière qui constituent les activités dominantes.

Les problèmes de la ville de Niamey ont commencé à partir du moment où l'Etat du Niger a rétrocédé aux collectivités locales une bonne partie de son domaine à travers le décret 71/33/MF/ASN de février 1971 portant transfert et cession d'immeubles ou domaines publics et privés de l'Etat aux arrondissements, villes et communes. Ce

transfert a été accompagné de la mise en place de la Caisse de Prêts aux Collectivités Territoriales (CPCT) où sont logés les fonds des collectivités locales.

Mais, ces collectivités locales notamment la CUN et ses Communes membres n'ont procédé qu'à des modes d'aliénations des terrains non réglementaires et de façon abusive.

3.2.2.1. Les principaux modes d'aliénation des terrains

Les parcelles doivent faire l'objet d'aliénations prédéfinies en fonction de leurs natures. Ainsi, il y a des parcelles ou îlots destinés aux habitations, aux commerces et aux équipements socio-collectifs. Malgré ces dispositions, la CUN dans sa quête perpétuelle de ressources semble avoir ignoré complètement les garde-fous indispensables à une bonne gestion du patrimoine foncier de la collectivité. Cet état d'esprit l'a autorisé à généraliser la cession à tous les terrains. On assiste dès lors à une logique de vente systématique de parcelles aux particuliers et de morcellement de réserves foncières dont l'essentiel des attributaires ont dû passer par la corruption. Il s'ensuit alors des transactions occultes entre le service des affaires domaniales, les hautes autorités de la CUN, les maires des différentes communes et leurs clients.

Ces types de transactions ont permis l'émergence de la profession de revendeurs de parcelles communément appelés « démarcheurs ». En effet, le terrain acheté à la mairie à la modique somme de 250 FCFA/m² est immédiatement revendu à un prix d'or pouvant atteindre parfois 3 000 FCFA le m². C'est pourquoi on a coutume de dire que les démarcheurs n'iront jamais au paradis car ils sont perçus comme de véritables escrocs. Mais, ils savent infiltrer les réseaux marchands de cette institution pour s'arroger, par la corruption, des plans des lotissements qu'ils mémorisent des fois avec la pratique. Il faut dire que cela a été favorisé par le service des affaires domaniales qui distribue des numéros de parcelles à ses agents à chaque opération de lotissement afin que, dit-on, ils puissent en profiter. Il en résulte que le demandeur est obligé de payer d'abord le numéro de parcelle auprès de ces agents, le plus souvent à des prix exorbitants de l'ordre de 120 000 FCFA. Cette somme qui ne fait pas partie du prix de la parcelle enrichit l'agent bénéficiaire. Elle se fait au détriment de la mairie et en dehors des textes qui ne prévoient pas de telles pratiques.

A Niamey, on enregistre trois modes d'aliénation de terrains. Il s'agit des attributions de parcelles à titre onéreux, des attributions à titre gratuit ou gratification et des attributions à titre de dédommagement.

- Les attributions de parcelles à titre gratuit

Ce mode d'aliénation qui ne semble être justifié par aucun texte en matière de gestion foncière à Niamey ne date pas d'aujourd'hui. Mais, la situation actuelle semble plus

déconcertante du fait de l'ampleur prise par ce mode d'aliénation. En effet, selon le CTRF, près de 460 parcelles de toute taille confondue ont fait l'objet de don de la part de la CUN pendant que près de 2 000 reçus restaient en souffrance à la date de 1995. Mieux, ces opérations sont rarement motivées par un mobile d'utilité publique ou social. Aussi, les bénéficiaires de parcelles à titre gratuit peuvent-ils être classés en trois groupes à savoir :

- les personnalités politiques et leurs familles
- les agents de la CUN, du ministère de l'urbanisme, des services du cadastre et ceux de l'IGNN
- les commerçants et les hommes d'affaires.

La dimension des parcelles cédées gratuitement est très frappante d'autant plus qu'elle se situe entre 200 et 5.000 m². C'est dire que, par cette pratique, la mairie crée elle-même les conditions de son appauvrissement au profit de particuliers qui alimentent un vaste marché de spéculation foncière à travers la ville.

- Les attributions de parcelles à titre onéreux

Elles constituent le principal mode d'aliénation des terrains dans la CUN. L'attribution de parcelle à titre onéreux a été réglementée par l'ordonnance 59-115 abrogée par l'ordonnance 79-28.

Une analyse des registres et actes de cession ainsi que des quittances des intervenues de 1990 à 1995 par la CTRF montre que la cession des parcelles telle que pratiquée par la CUN ne semble édictée par aucun texte. C'est ainsi qu'au regard des prix officiellement pratiqués à savoir 1 000 FCFA/m² en zone traditionnelle, 1 350 FCFA en zone résidentielle et 2 500 FCFA/m² en zone commerciale, on assiste à des minorations qui sont doublement pénalisantes pour la collectivité. Car d'une part, il s'agit, pour la plupart de minorations intervenues sur la cession des îlots irrégulièrement produits ; d'autre part, il s'agit de prix de cession qui ne combleront pas le prix d'acquisition que la mairie avait payé aux propriétaires coutumiers qui est de 250 FCFA/m².

Cette minoration des prix de cession des terrains trouve son origine dans plusieurs phénomènes comme :

- les besoins politiques ;
- la constitution par les agents de la mairie d'un réseau de spéculation foncière ;
- l'institution par la CUN d'un prix dit recasement au profit des déguerpis et des propriétaires coutumiers. ;
- l'absence d'un système de contrôle interne et externe du service domanial. Notons ici que ce service ne rédige pas régulièrement de rapport d'activité ;

- et l'interférence des agents des services impliqués dans la gestion urbaine et foncière.

Mais, c'est l'institution du prix du recasement qui a surtout ouvert la grande brèche. En effet, dans les années 1992 la mairie a distribué beaucoup de parcelles de 600 m² au prix de 150 000 FCFA (soit 250FCFA/m²). L'argent a été encaissé sans que la mairie puisse désintéresser les acquéreurs qui, par la suite, ont dû payer des frais de complément pour se réajuster au tarif normal de 1 000 FCFA le m².

- Les parcelles attribuées à titre de dédommagement

Plusieurs parcelles issues des opérations engagées par la CUN ont été cédées sous forme d'attribution à titre de dédommagement.

Cette forme d'attribution, légale en ce qui concerne les textes, continue de poser de sérieux problèmes aux lotisseurs du fait du non-respect des prescriptions et surtout des manœuvres que les opérations de dédommagement occasionnent. Aussi, est-il donné de constater sur les rares procès verbaux en la matière que le nombre de parcelles distribuées à titre de dédommagement dépasse toujours celui prévu. En outre, il arrive fréquemment que des lotissements ou parcelles prévus essentiellement pour dédommager des propriétaires coutumiers soient finalement attribués à d'autres personnes.

Le non-respect des procédures et règlements ainsi que les modes d'aliénation de terrains ci-dessus énumérés sont à la base d'un certain nombre de problèmes qui menacent le fonctionnement normal de la CUN.

3.2.2.2. Les problèmes posés par la mauvaise gestion foncière de la CUN

Il s'agit des problèmes de reçus d'achat de parcelles non encore honorés, des conflits avec les coutumiers, des conflits dans les transactions foncières et transferts des titres de propriété, des problèmes de financement, de viabilisation, d'extension de la CUN. A cela s'ajoutent les situations conflictuelles entre la CUN et les différentes communes qui la composent.

Le problème de reçus non encore honorés a servi d'argument à la CUN pour justifier la réalisation de nouveaux lotissements aux mépris des plans d'urbanisme et d'extension de la ville. La situation ainsi créée trouve sa source dans le manque d'effort et d'initiative de la CUN pour financer ses charges de fonctionnement (salaires des agents, entretien du matériel, électricité, manifestation etc.) et pour combler son déficit budgétaire. Car, le produit de la vente des parcelles devrait être une recette d'investissement et non de fonctionnement la CUN et ses communes comme cela se pratique aujourd'hui. Les fonctionnaires du service des affaires domaniales pensent que cette situation a été aggravée par l'insolvabilité du trésor national incapable de rétrocéder les impôts dus à la CUN. Tout cela concourt au fait que la production de

parcelles ne vise pas à satisfaire de besoins actuels et réels mais bien des préoccupations mues par le gain de l'argent. Aussi, tandis que des acquéreurs de reçus non honorés attendent, le système de vente de numéro de parcelle par les agents du service domanial et la vente de parcelle par acompte favorise de nouveaux acquéreurs. On peut citer ici l'exemple de cet acquéreur de numéro de parcelle qui a construit sa parcelle sans avoir fini de payer la parcelle. Cela est écœurant quand on sait que des acquéreurs en règle ne sont pas désintéressés depuis 1996.

De ce fait, la multitude de reçus qui attendent depuis plusieurs années prouve qu'il ne suffit pas seulement de s'acquitter de sa quittance mais, qu'en plus il faut bénéficier de passe droit d'où la généralisation de la corruption. Selon la CTRF, l'essentiel des reçus non honorés date de 1992 et 1993.

A travers cette pratique, la mairie ne fait que vendre des parcelles sans jamais planifier. Cela est d'autant plus choquant que la nomination d'un nouveau Préfet-Maire occasionne en premier lieu des lotissements voire même des morcellements de réserves foncières. Notons que ces genres d'opérations n'associent pas tous les agents du service à charge de la question et se font clandestinement le plus souvent. Ce qui pose un sérieux problème d'archivage en raison de vice des procédures.

En conséquence, la CUN se trouve aujourd'hui dans une situation de crise foncière. Cette crise foncière se lit d'ailleurs dans les agitations des responsables municipaux à vouloir proposer une révision des limites de ladite collectivité. En effet, la CUN a presque épuisé ses ressources foncières et cela inquiète les communes limitrophes telles que Kollo, Liboré. Aussi, pour arrêter la poussée et les velléités de Niamey, Kollo a-t-il procédé à un lotissement juste à la frontière avec Niamey sur la route de Torodi.

Hormis cela, on assiste à des conflits entre propriétaires fonciers et la CUN. Ainsi, il arrive que les agents de la CUN assistent passivement aux déterrements des bornes par les propriétaires coutumiers qui menacent, parfois, des acquéreurs de parcelles situées sur leurs champs d'arrêter leurs constructions.

C'est dire alors que l'aménagement urbain est devenu plus problématique que par le passé et la CUN est contrainte de s'acharner davantage sur les réserves foncières ou sur des zones d'occupation spontanée. Cette dernière pratique justifie les déguerpissements dont celui de Koiratégui et de Bobiel ont dégénéré et abouti aussi aux déterrements de bornes par les habitants.

A cela s'ajoutent les lotissements informels opérés par des propriétaires coutumiers astucieux avec la complicité de géomètres ou d'agents du service des affaires domaniales de la mairie. Ainsi faisant, ils rétrocèdent des parties de leurs champs à des demandeurs de parcelles qui ne supportent pas les tracasseries de la mairie en la matière. Ces acquéreurs de parcelles dites informelles procèdent immédiatement à la mise en valeur en matériaux définitifs de leurs propriétés.

Dans une telle situation, les propriétaires coutumiers deviennent les véritables lotisseurs en lieu et place des services de la CUN ; ce qui gêne davantage l'organisation du développement harmonieux de la Ville qui s'étend au gré des propriétaires coutumiers et des demandeurs de parcelles informelles.

En outre, il y a le problème de la viabilisation des lotissements. En effet, la viabilisation des lotissements réalisés dans la CUN attend plusieurs années alors que le prix de cession de la parcelle est supposé prendre en compte les coûts de cette opération. Cet état de fait réduit le lotissement à un simple découpage en lots pour ne pas dire un plan sommaire car ne faisant l'objet d'aucun projet en ce sens. Ce qui explique le lotissement de zones impropres à une telle opération comme les ravins, les zones inondables (une partie de Banga Bana), les anciennes carrières, les koris, etc. Cela n'est pas sans conséquence sur la vie des habitants qui doivent faire face à l'inondation, au manque d'hygiène, au manque d'adduction d'eau potable, au manque de réseau d'électricité, de téléphone, de transport et d'évacuation des ordures ménagères ainsi qu'au manque d'infrastructures socio-collectives. Cette situation fait que la mairie n'est pas crédible aux yeux des acquéreurs, qu'elle éprouve du mal à contraindre à mettre en valeur leurs parcelles dans le délai de quatre ans conformément aux clauses résolutoires de l'ordonnance 59/73 qui stipule qu'au-delà de ce délai l'acquéreur ne peut avoir droit à un titre foncier.

Malgré toutes les critiques, la mairie s'entête, sans argument valable, à opérer des lotissements dits à « caractère social » qui ne profitent nullement aux pauvres comme nous l'avions démontré plus haut. Mais le pire réside dans le fait qu'en dépit de la production de parcelles non viabilisées, une bonne partie de la demande reste à satisfaire.

A côté de ces problèmes, il y a celui des transactions foncières à travers les transferts d'actes de cession d'immeuble non bâti. Pour contrôler ces transactions, des actes de ventes sont établis par le service des affaires domaniales de la mairie et, ces actes doivent être approuvés par le préfet président de la CUN. Il faut dire que cette forme de vente a vu le jour suite à l'application de la loi 65-0006 du 8 février 1965 et du décret 71-33 MF/ASN du 16 février 1971 dont le paragraphe mutation-transfert de l'acte de cession stipule que « l'acquéreur s'interdit formellement, jusqu'à la date d'attribution définitive, de vendre le terrain présentement cédé sous condition résolutoire ». Cette opération nécessite un acte notarié constatant la cession qui sera formalisée par le service de l'enregistrement de la mairie. La mairie a tout pouvoir discrétionnaire pour refuser ou accepter la mutation. Cette dernière disposition est rappelée par l'arrêté N°13/PM/VN du 22 décembre 1986 portant réglementation des transferts d'actes de cession d'immeubles non bâtis qui précise que le montant de la taxe à percevoir pour les formalités y afférant est de 15 000 FCFA.

Cependant, dans la pratique il est courant de voir que des actes, avec mention transfert, sont établis simplement sous seing privé entre les particuliers sinon ce sont des actes de transfert établis sur la base de simples lettres rédigées par des personnes influentes (responsables de la CUN, agent du ministère de l'urbanisme, etc.). Il y a aussi des actes de cession établis à des noms autres que ceux qui figurent sur les autorisations ou les quittances présentées. Ce dernier cas de plus en plus flagrant s'explique par le fait qu'un grand nombre de spéculateurs fonciers ne s'intéressent pas aux actes de cession mais bien aux autorisations de paiement et aux reçus qu'ils achètent à vil prix auprès des détenteurs désespérés et las d'attendre.

C'est au niveau des transferts-mutations qu'apparaît nettement la responsabilité des notaires dans la gestion foncière ainsi que celle des rédacteurs d'actes de cession du service des affaires domaniales de la CUN.

Dans l'amalgame ainsi créé, naissent des acteurs plus astucieux attirés par des profits exorbitants au détriment de la CUN qui ne fait que s'enfoncer dans l'endettement avec obligation de gérer des contentieux provenant de ces irrégularités. Il s'agit de contentieux relatifs aux doubles affectations qui concernent actuellement les nouveaux lotissements de Koiratégui et Banizoumbou II où l'on trouve à côté des acquéreurs en possession de leurs reçus, des gens qui présentent des actes signés par le gouverneur mais non visés par le directeur de la gestion foncière ou l'inverse. Dans tous les cas ces derniers actes ne sont pas valables.

L'amalgame est aussi causé par les vols d'actes de cession vierges que des spécialistes remplissent, signent et le cachet de la mairie.

Concernant la régularisation vis-à-vis du permis de construire, on peut dire que la brigade topographique est de plus en plus actifs vue l'épuisement des ressources foncières et la nécessité de trouver d'autres filières qui permettent de se remplir les poches. En effet, la régularisation ne vise aucunement à faire respecter les règles d'urbanisme ; pour preuve, il n'y a eu que trois ou quatre cas de retraits de parcelles à l'actif de cette brigade.

Il faut préciser que la question de régularisation est surtout posée par les acquéreurs de parcelles qui s'appliquent à brûler les étapes de la procédure de l'autorisation de construire avec parfois la complicité des membres de la commission d'autorisation de construire. Aujourd'hui, la commission n'arrive même pas se réunir parce que ses membres n'accèdent plus aux 20 % des recettes des dossiers traités. Ce qui encourage davantage les vices de procédure et la corruption. Outre cela, la brigade d'autorisation de construire qui devrait traquer ceux qui sont dans irrégularité ne dispose que d'un véhicule 4*4 et d'une dotation de 100 000 FCFA de carburant par mois pour contrôler une ville de plus de 11 000 ha. D'ailleurs, faute de sensibilisation, certains acquéreurs

refusent carrément de se régulariser. Cela veut dire que le titre foncier n'est pas une préoccupation pour ces derniers.

Le problème de la CUN ne situe pas seulement au niveau du non-respect des normes urbaines mais également au niveau du manque de moyens financiers, logistiques et humains.

Pour les moyens financiers, nous avons évoqué les manques à gagner causés par la corruption et la non-transparence dans la gestion des services de la CUN. Mais il y a aussi l'incivisme fiscal qui mérite d'ailleurs d'être combattu.

Pour le manque de moyens logistiques, on note un sous-équipement notoire des services de la CUN qui sont obligés de travailler avec des moyens et méthodes archaïques en cette ère de révolution cybernétique. C'est ainsi que jusqu'à preuve du contraire, la direction des affaires domaniales travaille avec des registres manuels et non des fichiers informatiques faciles à exploiter. Il en était de même pour le service d'Etat Civil qui fort heureusement a bénéficié tout récemment, avec l'aide de Plan Niger dans le cadre de son « projet acte de naissance », d'un don en ordinateurs qui a valu le recyclage et la formation de ses agents en logiciels d'état civil

Cela prouve que si la mairie était capable de monter des dossiers sérieux pour faire des demandes auprès des ONG et autres organismes, elle pourrait atténuer ce problème de logistiques afin de pouvoir produire des statistiques fiables ainsi que d'archives sécurisées au lieu des manuscrits dont l'unique objet est de situer les responsabilités bien que cela reste encore à démontrer.

Il faut dire que la CUN a aussi des problèmes de personnel. En effet, son personnel est pléthorique et non qualifié, dans certains cas, du fait que le recrutement dans ses services ne tient pas compte des besoins, ni des compétences encore moins de la formation des candidats comme l'a si bien démontré T. YOUNOUSSA, (2004)¹⁰. Ce dernier fait remarquer que la CUN comptait 417 agents permanents et une centaine d'agents temporaires. Il ressort aussi de son observation que l'ensemble des collectivités (communes : I ; II ; III de l'époque) y compris la CUN fonctionnait avec un effectif total de 1162 agents repartis comme suit : 65 % à des tâches de manutention, 25 % à des fonctions de bureau et 10 % à d'autres tâches.

Face à cette situation critique faisant de la CUN et ses communes une administration informelle, des réformes administratives ont été engagées depuis l'arrivée des nouvelles

¹⁰ YOUNOUSSA, T. *Contribution à la mutation urbaine, spatiale et foncière du centre ville de Niamey (Niger) : cas des quartiers « traditionnels » du centre*. Mémoire pour l'obtention du diplôme d'architecte-urbaniste (DEIAU). Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme.

autorités municipales à savoir les élus locaux dont l'ambition principale est de changer de méthodes de gestion. Aussi assiste-t-on à une modification significative de l'organigramme de la CUN et des cinq communes membres. C'est dans cet ordre d'idée que le Service des Affaires Domaniales dont l'appellation est jugée péjorative devient la Direction de la Planification et de la Gestion de l'Espace Urbain (DPGEU). Cette direction est désormais composée de quatre services à savoir :

- le service de la planification et de l'aménagement urbain ;
- le service de contrôle de l'espace urbain ;
- le service de la brigade topographique
- et le service de l'environnement urbain.

Cette réforme suppose aussi une réorganisation du personnel qui nécessite à tout point de vue une réduction sensible des effectifs. Ce qui n'est pas une tâche aisée.

Mais c'est surtout la question foncière qui ravive le débat entre la CUN et les nouvelles communes. En effet, il y a des communes qui ne disposent même pas de ressources foncières ; c'est le cas de la commune III qui est à 97 % urbanisée. Comment pourrait-elle dans une telle situation satisfaire les dettes créées par la CUN en matière foncière. La délicatesse de la question pousse la CUN à vouloir arrêter les lotissements pendant au moins quelques années voire même une décennie en vue de donner la priorité à la planification de la ville. Cela est possible quand on sait qu'il y a beaucoup de parcelles en circulation entre les mains des spéculateurs, des propriétaires coutumiers ainsi que des fonctionnaires ayant bénéficié de l'opération « parcelles contre arriérés de salaires » initiée par le gouvernement du Niger. Cependant, cette mesure, comme toutes les autres, peut occasionner de nouvelles manœuvres qui viseront à s'acharner davantage sur les réserves foncières tant que la gestion urbaine n'est pas assainie.

3.2.3. La responsabilité des Propriétaires fonciers coutumiers

Les propriétaires fonciers sont les propriétaires des champs et des jardins sur lesquels la ville est entraînée de s'étendre. Ils sont pour une grande partie issus des villages annexés par la ville à l'image de Goudel, Saga, Gamkallé, etc. Mais, on trouve parmi les propriétaires coutumiers de plus en plus de fonctionnaires et de grands commerçants qui achètent des champs en vue de les capitaliser. En effet, ces derniers achètent ces terrains non pas pour les cultiver, mais pour le ludique et surtout pour la spéculation foncière.

Dans tous les cas, les propriétaires coutumiers tirent beaucoup de profit dans la situation actuelle où grâce au dédommagement et aux lotissements informels ils ont le contrôle du marché foncier. Si bien qu'aujourd'hui pour avoir une parcelle, il vaut mieux s'adresser à ces derniers que d'aller à la mairie.

Au tout début, l'extension de la ville se faisait à leur dépens avec expropriations pour cause d'utilité publique sans compensation ou indemnisation préalable comme le témoigne le chef de canton de Lamordé dont 40 champs ont servi aux lotissements des quartiers de la Rive Droite (Karadjé, Banga Bana, etc.). Mais avec l'instauration de la démocratie depuis 1990, ces propriétaires coutumiers ont mis en place des systèmes de lobbying qui leur ont permis de constituer une force de négociation efficace. En effet, ils ont le plus souvent une certaine influence politique due au fait que beaucoup sont issues des grandes familles de la ville notamment la chefferie. Aussi, le dédommagement est-il devenu une réalité ; il est passé de 6 % de la terre repris par l'Etat ou la mairie à 15 % pour atteindre 25 % de nos jours.

Les parcelles qui reviennent aux propriétaires coutumiers sont, généralement, mis sur le marché foncier à des prix abordables (150 000 FCFA) par rapport à ceux de la mairie.

Outre cela, ils anticipent sur les lotissements de la CUN en opérant des découpages parcellaires avec l'aide d'un géomètre le plus souvent. Ces découpages sont à l'origine de la multitude de quartiers spontanés qui contribuent d'ailleurs à l'extension rapide de la ville.

Néanmoins, il faut dire que ces pseudo-lotissements viennent combler l'incapacité de la mairie à satisfaire les demandes de parcelles.

L'inconvénient de ces opérations réside dans le fait qu'elles ne garantissent pas une sécurité foncière définitive aux bénéficiaires. Car ces derniers peuvent d'un jour ou l'autre être déguerpis. Mais, dépit de tout cela, la valeur de ces types de parcelles ne fait qu'augmenter au point d'avoisiner celle des parcelles de la mairie.

3.2.4. La responsabilité des particuliers

Ce sont des acteurs multicasquettes qu'on retrouve dans toutes les catégories d'acteurs de la gestion urbaine de Niamey. Ils se situent en aval des circuits de spéculation foncière. Ils sont conscients que la ville est bâtie sur l'irrégularité et savent que pour avoir une parcelle, il faut passer à toutes les portes en soudoyant sinon se servir de relations personnelles ou politiques. Il arrive que des demandeurs de parcelle déposent plusieurs dossiers qu'ils suivent jusqu'à aboutissement. La plupart de ce type de demandeurs sont revendeurs de parcelles ou de maisons ; de ce fait, ils sont propriétaires de plusieurs parcelles vacantes réservées à la spéculation à travers la ville.

Quand ils payent une parcelle, la plupart des attributaires ne vérifient pas le registre de la mairie pour voir si l'acte de cession dont ils sont en possession est valable et pire, ils ne vont pas immédiatement sur le terrain pour connaître leur parcelle. Devant un tel manque de vigilance, des agents de la mairie en charge des questions foncières se sont permis de faire des doubles affectations de parcelles aux demandeurs. Mais, ces derniers

ne sont pas que des victimes car il y en a parmi eux qui vendent une parcelle à plusieurs personnes en multipliant des duplicatas notariés de l'acte de cession. Il faut dire que la signature d'un duplicata coûte jusqu'à 80 000 FCFA à l'intéressé mais cette somme n'est rien face au bénéfice à réaliser dans de telle opération.

L'irrégularité des particuliers ne s'arrête pas seulement au niveau de l'achat de la parcelle, bien au contraire, elle se poursuit jusqu'à la mise en valeur et à l'utilisation du bâti. Aussi, ne respectent-ils pas les procédures du permis de construire, du certificat de conformité et du titre foncier. De plus, ils décident seuls de l'usage à en faire selon leurs besoins ou selon la demande.

Une telle attitude montre que les méthodes d'attribution des parcelles de la mairie sont inefficaces car ne touchant pas les nécessiteux.

3.2.5. La responsabilité des cabinets d'études des notaires et d'architectures et les services du cadastre

Les études des notaires ont leur part de responsabilité dans la mauvaise gestion foncière car ils constituent un des maillons des réseaux de corruption. Leur responsabilité se situe surtout au niveau des transactions foncières à travers les transferts d'acte de cession d'immeuble non bâtis. En effet, dans certains cas de transfert, les prix figurant sur les actes annulés sont reportés sur les actes de transfert en lieu et place des prix réels de vente. Ce comportement qui se fait avec la complicité des rédacteurs d'actes de la mairie est de nature à réduire intensément les droits d'enregistrement des actes.

Les cabinets d'architectures et de géomètres sont les parents pauvres de la gestion anarchique de la ville. En effet, la gestion actuelle de la ville leur cause un immense manque à gagner.

Pour construire à Niamey, il faut en principe une autorisation de construire délivrée par le service de gestion foncière et d'aménagement urbain (ex-service des affaires domaniales) après avis de la commission d'autorisation de construire. Rappelons que le permis de construire est un instrument d'urbanisme opérationnel qui a été instauré en 1964 exclusivement pour la ville de Niamey. Ce qui explique la concentration des cabinets dans cette ville capitale du pays.

Le permis de construire est réglementé par le décret N°64-133 MTP/MU du 3 juillet 1964. Il a pour objet de « soumettre la généralité des projets de construction aux impératifs de l'intérêt général tels qu'ils sont traduits par le droit des sols, c'est-à-dire les règles contenues dans le schéma directeur, les règles générales d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les règles de construction. »

Le dossier de demande d'autorisation doit avoir le visa d'un architecte qui fait état d'un plan de situation. Cela est valable selon les textes pour toutes constructions dépassant 75 m².

L'application de ces textes aurait permis d'éviter de construire n'importe comment, d'éviter des litiges de voisinage ainsi que la mauvaise exploitation de parcelle qui s'avère coûteuse de surcroît. A l'inverse, son non-application ne permet guère de faire respecter les orientations des plans d'urbanisme de la ville. Le permis de construire doit faire l'objet d'un panneau affiché au niveau de la parcelle en construction afin de faciliter le contrôle de la brigade topographique de la mairie et d'éviter tout amalgame.

Malheureusement le non-respect du permis de construire est un cas banal à Niamey du fait de la corruption et de l'impunité qui gangrènent la gestion foncière de cette localité. D'ailleurs le permis de construire n'a jamais intéressé la CUN ; aucun moyen n'a été mis en place pour le faire respecter. La création de la brigade est une nouveauté. Une telle situation place aussi les cabinets dans des conditions difficiles. Cependant, on note une tendance de la part des acteurs à investir dans l'architecture pour telle ou telle raison. En effet, ceux qui respectent la réglementation en la matière, le font soit pour avoir un joli bâtiment, soit pour avoir accès à un prêt bancaire ou en prévision d'un éventuel contentieux sur la parcelle mise en valeur. Ces deux dernières raisons nécessitent un titre foncier dont le permis de construire constitue un préalable.

Les services du cadastre quant à eux, délivrent des titres fonciers à des constructeurs qui ne sont pas en règle mais qui savent les soudoyer.

Au regard de ce qui précède, on constate que la gestion urbaine à Niamey et plus particulièrement la gestion foncière sont jalonnées d'irrégularités à tous les niveaux. Ces irrégularités traduisent aussi le manque de coordination entre les différents acteurs la pratique.

La mauvaise gestion urbaine issue du non-respect des règles et principes en matière urbaine découle, de ce fait, d'une responsabilité partagée entre acteurs. Mais, la CUN, à travers son Service des Affaires Domaniales, a été le plus en vue car cette institution s'est comportée depuis deux décennies en une administration informelle et lourde. Pourtant rien ne justifie cette gestion anarchique pas même la forte pression de la demande de parcelles et de logements résultant certes de la forte croissance démographique que connaît la ville, mais, aussi et surtout du processus d'insertion et d'intégration à la vie urbaine. Car, l'extension de la ville est prévue dans les orientations du SDAU et d'autres plans. Cette extension spatiale est très différente de celle que vit la ville de Niamey, actuellement caractérisée par un rythme effarant et une structure inorganisée qui d'ailleurs ne résoud pas efficacement le problème du logement.

CHAPITRE IV : PROBLEME OU CRISE DU LOGEMENT ?

4.1. Les manifestations du problème de logement

Le problème du logement se manifeste à travers la répartition des ménages selon le statut d'occupation et le type d'habitat, le sous-équipement et l'état du logement, le dysfonctionnement du marché privé du logement ainsi que la disponibilité et l'accès au logement.

L'évolution des mœurs, des habitudes face à une baisse du niveau de vie des ménages et l'augmentation des femmes chefs de ménage constituent aussi des facteurs d'une forte instabilité résidentielle à Niamey. Cette instabilité résidentielle est un indice permettant d'expliquer le problème du logement qui se pose en terme de qualité et de quantité de logements, de besoins immédiats en logements et de besoins à satisfaire à moyen terme. Ce qui revient à poser la question de l'offre et de la demande ainsi que celles des conditions de logements des citoyens des niaméens.

4.1.1. L'organisation spatiale de l'habitat

La production duale de l'habitat dans un contexte d'urbanisation accélérée et anarchique a, au fil du temps, déterminé la structure de la ville de Niamey qui se caractérise par une typologie très variée de quartiers.

Les quartiers modernes sont essentiellement constitués de villas c'est-à-dire de constructions urbaines à faible densité de population. Il s'agit par exemple des quartiers Plateau, Terminus, Koira Kano, Cité OCI, Cité Fayçal, Cité Caisse, etc.

Dans la ville traditionnelle, on distingue la cité intérieure, des quartiers traditionnels péricentraux et des quartiers périphériques.

La cité intérieure correspond à l'ancienne ville indigène constituée de quartiers populaires situés aujourd'hui dans le centre ville. C'est le domaine par excellence de l'habitat de cour en banco caractérisé par une forte densité humaine (772,7 habitants/hectare) et une forte concentration d'équipements marchands. Aujourd'hui, ces quartiers sont en pleine mutation ; ce qui se traduit par le recul de leur fonction résidentielle au profit des activités de commerces et de services en expansion. C'est le cas des quartiers Zongo, Kalley-Amirou, Liberté,...

Les quartiers traditionnels péricentraux ont un style et une densité humaine identiques à ceux des quartiers centraux mais avec un niveau d'équipement plus faible et une activité commerciale qui se résume au micro-commerce. C'est ici que sont concentrées les écoles.

Quant aux quartiers périphériques mixtes, « ils n'ont rien de commun que les précédents hormis le plan qui est ici aussi en damier, mais les parcelles sont plus petites.

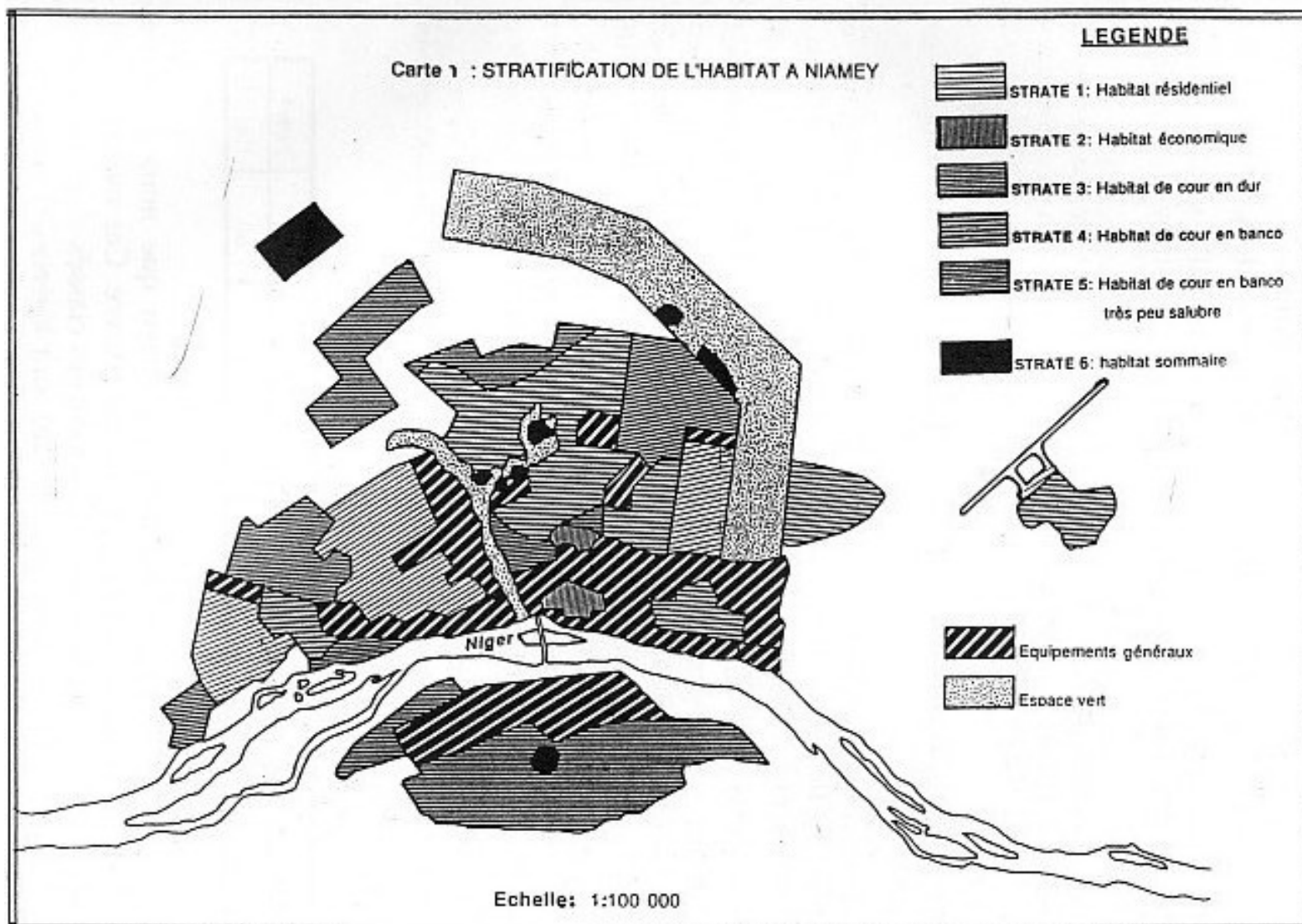
L'habitat essentiellement en dur est occupé par des ménages de cadres moyens, d'ouvriers qualifiés ou des commerçants moyens, qui habitent soit des villas, soit des maisons multifamiliales » (H.K MOTCHO, 2004). La densité humaine est ici faible de l'ordre de 225 habitants /hectare à cause de la mise en valeur insuffisante des parcelles par les attributaires ; mais, on note des ménages vivant dans la promiscuité. La particularité de ces quartiers réside dans leur sous-équipement notoire.

Outre ces quartiers, on distingue des villages annexés par la ville. Ces villages ont quand même gardé leur physionomie rurale, avec des ruelles serpentant entre les concessions en banco bâties dans un désordre complet et s'ouvrant parfois par un vestibule. La vie rurale reste encore vivace dans ces quartiers densément peuplés (600 habitants/hectare). H.K. MOTCHO (2004) relève ici trois composantes à savoir : le village originel, les nouveaux lotissements et les zones d'occupation spontanée comme on le remarque à Gamkallé, Gawey, Kirkisoye, etc. Selon cet auteur, ces quartiers peuvent être scindés en deux : les quartiers restructurés et les quartiers non restructurés.

Enfin, il y a dans la ville de Niamey des quartiers spontanés non rattachés à un village. Il s'agit de quartiers non lotis par la mairie, mais dont le nombre ne fait qu'augmenter. On distingue là aussi les quartiers spontanés en banco (Koubia, Pays bas,...) de ceux qui sont en paillote (Foulan Koira, Koiratégui...) le plus souvent coupés de la ville.

En 1998, le même auteur a pu distinguer six niveaux de vie qui correspondent à une stratification de l'habitat à Niamey comme le voit sur la Carte n°2.

Carte n°2 : Stratification de l'habitat à Niamey.



4.1.2. La répartition des ménages selon le type d'habitat

En 1988, 57,6 % des ménages niaméens vivent dans l'habitat de cour (en dur ou en banco). Ce qui montre que la cohabitation est une donnée fréquente dans le système résidentiel de la ville. Une telle situation est logique quant on sait que dans la plupart des campagnes des zones sédentaires du pays, l'habitat abrite plusieurs ménages membres d'une même famille travaillant au moins un champ commun appelé « *Fari béri* » en Zarma qui matérialise la notion de famille élargie. Ainsi, grand-père, fils, petits-fils, neveu y fondent leur foyer et la maison évolutive porte toujours le nom du fondateur qui est aussi le plus ancien dans la plupart des cas. Aussi, parle-t-on de « *dabay* » dans le Dendi ou de « *tounga* » en haussa. Seulement, il faut dire qu'en ville, la situation est tout autre car ici, la maison abrite des ménages sans lien de parenté venant de tous les horizons du Niger. Cependant, il n'est pas rare de rencontrer dans les quartiers centraux et les villages annexés par la ville des concessions semblables à celles des campagnes.

On peut, de ce fait, affirmer que l'habitat de cour est une survivance des pratiques d'habiter du village.

Selon le tableau n°2 la part des constructions traditionnelles pour ici dire les maisons en banco était de 32 % en 1988 tandis que les villas ne constituaient que 8,3 % du parc immobilier de Niamey.

Tableau n°2 : Répartition des ménages selon le type d'habitat par commune. (%)

Type d'habitat	Commune I	Commune II	Commune III	Ensemble
Construction traditionnelle	35,8	23,7	57,0	32
Habitat de cour	54,5	64,2	38,2	57,6
Immeubles	0,3	0,6	0	0,4
Villas	7,5	9,8	4,1	8,3
Tentes	0,5	1,0	0,2	0,7
Autres	1,4	0,7	0,5	1
Total	100	100	100	100

Source : Analyse des caractéristiques des ménages, chefs de ménages et de l'habitat à partir des données définitives du RGP/H 1988.

Bien qu'on ne soit plus dans la même subdivision, l'analyse de la situation par commune montre au niveau la commune III, actuelle commune V, que les maisons en banco dominent largement avec un taux de 57 % traduisant la faible spéculation locative due en partie à la présence de plusieurs villages annexés par la ville. Aussi, la cohabitation de ménages différents y était moins fréquente et concernait seulement 38 %

du parc immobilier de cette commune contre 54,5 % pour ce qui est de la commune I et 64,2 % pour l'ex-commune II)

La situation du logement n'était pas reluisante à cette date car environ 90 % du parc immobilier émanent de l'auto-construction dont le produit est généralement de mauvaise qualité et quelques fois non durable. Malheureusement cette tendance ne fait qu'augmenter depuis plus de 20 ans (habitat spontané).

Les données du RGP/H de 2001 nous auraient permis de montrer avec exactitude l'évolution du parc immobilier à travers une étude comparative de la situation de 1988 et celle de 2001. Malheureusement les données du dernier recensement de la population et de l'habitat ne sont encore disponibles. Le souci d'avoir des données récentes nous oblige alors à nous contenter d'informations partielles mais permettant d'élucider la situation dans certains cas. C'est ainsi qu'il nous a paru impératif d'utiliser des données de la cellule d'adressage de la CUN et les résultats de deux enquêtes.

La limite des données issues du fichier des adresses est qu'elles ne concernent pas toutes les habitations puisque l'adressage n'a pas été réalisé dans les quartiers spontanés.

Quant aux enquêtes, elles concernent quelques quartiers de la ville à de périodes différentes. Cependant, leurs données sont intéressantes pour une analyse complète.

Aussi, dénombre-t-on sur la base de données de l'adressage 2002, 50 903 maisons dont 74,9 % sont occupées par des habitations. Dans la commune V, cette moyenne atteint 81,8 %. Ce qui montre la faiblesse de l'activité économique. La concentration des activités économiques au centre ville engendre un besoin important de déplacement quotidien pour les habitants de cette commune.

D'après cette base de données, l'habitat de cour en banco constitue 29 % du parc immobilier, tandis que la part de l'habitat de cour en dur est 46,5 % et celle des villas 20,9 %. Ces chiffres ne laissent pas apparaître clairement une amélioration qualitative du parc immobilier de la ville ; si l'on ajoute à cette base, le contingent de quartiers spontanés on peut constater une baisse remarquable la proportion des villas, une hausse de la part des maisons en banco et l'entrée liste en faisant des paillotes. Cette situation prouve qu'il n'y a pas de statistiques exhaustives et fiables sur ce dernier type d'habitat alors qu'il concentre une masse de plus en plus importante d'habitants de la ville de Niamey.

En effet, les quartiers spontanés représentent aujourd'hui un élément dynamique de l'urbanisation à Niamey et leur aspect de même que leur rapidité de croissance témoignent de leur originalité. Issus du pseudo-lotissement, ces quartiers, malgré les tentatives, ne s'apparentent pas aux quartiers lotis car ils restent sous-équipés plusieurs décennies après leur création. Mais, cela n'empêche que cet urbanisme des pauvres soit

renforcé par son caractère uniquement résidentiel qui fait de ces quartiers de véritables banlieues dortoirs.

Avec la démocratisation du pays, les habitants des quartiers spontanés se sont constitués en *bétail électoral* (H. ISSAKA, 2004) pour les acteurs politiques qui doivent, en retour les protéger d'un éventuel déguerpissement. On peut citer en exemple l'opposition d'une première dame du Niger face au projet de déguerpissement de l'enclave en paillote de « Case Allemande » malgré les risques d'incendie qu'elle présente dans cette zone résidentielle. Aussi, bien que fragile, la sécurité foncière retrouvée ne fait-elle pas passer les habitants des quartiers spontanés d'un statut de « provisoire marginalisé » à celui de « permanent majoritaire ». Or, l'habitat spontané n'est pas une construction durable en dépit des éloges qu'on lui fait valoir.

Enfin, c'est au regard de tout ce qui précède qu'il a été relevé que seuls 53 %¹¹ des constructions sont durables à Niamey et que la surface habitable par personne ne dépasse pas 7,7 m² en moyenne. Ce qui se traduit par un surpeuplement des logements essentiellement dans les concessions traditionnelles et les célibatériums.

Il convient de préciser qu'un logement est jugé durable ou non par la qualité de la construction, la surface par habitant et le niveau d'équipement.

4.1.3. La répartition des ménages selon le statut d'occupation

La répartition des ménages selon le statut d'occupation est une donnée très importante pour une bonne analyse de la question de logement. En effet l'accès à la propriété émane généralement d'une trajectoire résidentielle ascendante et d'un processus d'insertion sociale réussie. Aussi, le statut d'occupation s'améliore-t-elle au fur et à mesure que l'individu accède, avec la durée de séjour et les expériences accumulées, à une situation socioprofessionnelle meilleure. De ce fait, le statut d'occupation a un effet indéniable sur l'appropriation et l'utilisation de l'espace de la part des citoyens dont le comportement et les attributs dépendent de ce qu'ils sont hébergés, personnes logées gratuitement, locataires ou encore propriétaires de leurs logements. La répartition de ces catégories d'occupants parmi les ménages permet aussi d'entrevoir la situation résidentielle dans la ville.

En 1988, l'examen des données sur le statut d'occupation du logement révélait que les locataires étaient largement majoritaires parmi les ménages niaméens avec une proportion de 49,5 % puis venaient les propriétaires avec un taux de 26,5 %. Quant aux

¹¹ République du Niger. Ministère du Plan. CUN. Plan de développement économique et social de la Communauté Urbaine de Niamey. 2000-2004, octobre 2000.

logés gratuit, ils constituaient 13,2% de l'ensemble des ménages de la ville contre 6,7% de ménages vivant dans des logements familiaux.

Tableau n°3 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Commune I	Commune II	Commune III	Ensemble
Propriétaire	26	23,9	41,5	26,5
Locataire	48,1	52,8	39,2	49,5
Logement familial	6,4	7,1	5,6	6,7
Logé gratuit	14,1	12,9	11,4	13,2
Logement de fonction	4,4	3	2	3,5
Autre	1	0,3	0,3	0,6
Tous les statuts	100	100	100	100

Source : Analyse des caractéristiques des ménages, chefs de ménages et de l'habitat à partir des données définitives du RGP/H 1988.

Il a été noté que des disparités existaient entre les trois communes constituant la ville à cette époque. Ainsi, on a remarqué une forte concentration de ménages locataires dans la commune II (52,8 %) tandis que la commune III actuelle commune V compte quant à elle, le plus gros contingent de propriétaires (41,5 %) contre seulement 39,2 % de locataires.

Ces chiffres démontrent que la spéculation locative était moins importante dans l'ancienne commune III.

Les logements de fonction sont peu fréquents à Niamey. Ils ne concernent que 3,5 % des ménages. Cela pose un problème de logement crucial aux fonctionnaires nouvellement affectés à Niamey.

Malgré, les différentes opérations programmées d'habitat initiées par les promoteurs occasionnels et la multiplication des quartiers spontanés, la proportion des propriétaires de logement parmi les ménages de Niamey reste de loin en dessous de 50 % comme l'indique le plan de développement économique et social (2000-2004) de la CUN (février 2001).

Pourtant, ces deux pratiques sont des solutions idoines pour accéder à la propriété. En effet, les opérations programmées facilitent l'accès à la propriété par la location-vente alors que les quartiers spontanés et les enclaves de paillote font de nombreux ménages pauvres propriétaires de leur logement. L'ampleur prise par ces deux pratiques explique le fait que l'accès à la propriété soit quand même moins pénible à Niamey que dans

plusieurs villes africaines à l'image de Antananarivo (Madagascar) où le parc locatif représente jusqu'à 60 % du total en 1989¹². Mais, c'est au Kenya que la situation paraît plus dramatique ; ici 72 % des citoyens sont des locataires.

L'étude menée par H. ISSAKA (2004) sur les espaces d'occupation spontanée révèle une forte proportion de propriétaires. Cette proportion vaut, selon cet auteur, cinq fois celles des locataires (Golf, Pays-Bas, Koweït, Petit-Paris, etc.). En somme, il montre que dans les lotissements informels 86,4 % des occupants sont propriétaires de leurs logements contre 72,8 % des squatters.

Dans tous les cas, la prédominance de propriétaires dans ces zones d'habitation spontanée s'explique par la faible spéculation locative car ici l'enjeu est de se stabiliser en trouvant seulement un petit espace pour loger sa famille.

La même étude révèle que seuls 14 % de ces propriétaires sont originaires de Niamey le reste étant des néo-citadins.

A la Rive Droite c'est-à-dire la commune V, le taux de propriétaires a légèrement augmenté de 1988 à 2004 en passant 41,5 % à 46 % des ménages tandis que la proportion des locataires a tendance à se stabiliser autour de 39 %. Cette situation est totalement différente de celle l'ex-commune II où les enquêtes menées par O. AGA (2002) montre la prédominance des locataires qui constituent 54,5 % des ménages à cette date contre 52,8 % en 1988 soit une augmentation de 1,7 %.

Dans les quartiers du centre ville, la prédominance des locataires est évidente d'autant que ces lieux ont une fonction d'accueil qui en fait le point de départ de la mobilité résidentielle de plusieurs habitants. En effet, ces quartiers continuent d'accueillir des flots importants de locataires de logement parmi lesquelles on note de plus en plus d'étrangers. Les enquêtes que nous avons menées à Lacouroussou en 2002 montrent que 32,4 % du parc immobilier font exclusivement l'objet de location mêlée souvent avec le logement gratuit. De plus, les 67,6 % de ce parc immobilier, appartiennent aux propriétaires de maison qui cohabitent avec plusieurs locataires en pratiquant une location d'appoint.

En définitive, on peut dire que l'analyse de la répartition des ménages niaméens selon le statut d'occupation du logement n'affiche pas une situation extrêmement dramatique de la question du logement. Mais encore, faudrait-il compter le nombre de ménages en quête de logement ou ceux dont le logement est loin d'être durable du fait de la promiscuité, du sous-équipement et du délabrement.

¹² EMMANUEL, G. *Le défi urbain en Afrique*, l'Harmattan, villes et entreprises, 1989, 121p.

4.1.4. Le surpeuplement des logements

Sur le territoire de la CUN, le surpeuplement concerne environ 43,9 % des ménages. Ce surpeuplement résulte aussi bien de certaines données démographiques telles que le nombre d'enfants, le nombre de dépendants familiaux ou le régime matrimonial du chef de ménage (polygamie) que de l'inadéquation entre le type du logement et le mode de vie de la famille traditionnelle. Les données socio-économiques de ce surpeuplement sont liées à l'insuffisance de l'offre en logement face à une très forte demande.

La situation varie selon le type de quartier et le type de construction. Ainsi, dans les quartiers résidentiels on note en moyenne 5 personnes pour 4 pièces dans une parcelle de 600 à 1200 m². Ce qui explique la faible densité humaine dans ces quartiers de bourgeois.

A l'inverse, on note de fortes densités humaines et d'habitations dans les quartiers traditionnels centraux et péricentraux. Dans la cité intérieure, cette densité est de 772,7 habitants par hectare. Ici les maisons abritent en moyenne 4 à 5 ménages d'au moins 4 personnes en moyenne vivant presque tous dans la promiscuité. A titre d'exemple, dans le quartier Lacouroussou, le nombre moyen d'habitants par ménages est de 7,2 personnes dont 60,4% de locataires vivant dans un logement de deux pièces. Ainsi, on remarque dans la cité intérieure le délabrement de certains logements et que tout local abritant plus de deux personnes par pièce est qualifié de taudis selon les normes internationales. Cette taudification est exacerbée par le morcellement des parcelles comme c'est le cas à Lacouroussou qui est constitué de 110 parcelles à sa création mais qui compte aujourd'hui 252 maisons. Ce qui veut dire qu'en moyenne chaque parcelle abrite 2,29 maisons indépendantes. Ajoutées à la multiplication de boutiques et ateliers sur la parcelle, de telles pratiques résidentielles sont de nature à sacrifier l'espace cour.

Mais, la taudification et la promiscuité se lisent surtout dans ce qui était qualifié de case de passage destiné à accueillir régulièrement les migrants saisonniers. En effet, dans la plupart des cas, ces cases qui sont généralement des studios finissent par être occupées par les garçons du propriétaire de la maison. Ces derniers accueillent aussi leurs amis ou les garçons des ménages ne disposant pas d'assez de places. L'exemple du Ghetto décrit dans l'encadré suivant traduit exactement cet état de fait.

- *Encadré n°4 : Ghetto modèle de solidarité ou de taudification*

- Ghetto est une chambre « entrer-coucher » en banco, annexe d'une maison de cour en banco située dans le quartier populaire Balafon. Cette chambre de 12 m² donne sur la rue et fut construit en 1972 soit 7ans après les bâtiments principaux. Sa vétusté et son état de délabrement montrent sa ruine éminente. Mais il continue de tenir et abrite aujourd'hui huit jeunes hommes soit 1,33m² par habitant.

- La pièce est dotée d'une ampoule suspendue à la fenêtre afin d'éclairer à la fois l'intérieur et l'extérieur de la pièce où l'on peut étudier à l'air libre malgré la folle ambiance de la rue. C'est aussi le siège de la Fada c'est-à-dire de lieu de réunion ou de simple causerie autour du thé. On y joue aussi à la belote. Ces réunions peuvent durer toute la nuit et la musique est mise à fond la caisse.
- Les murs du Ghetto sont recouverts d'une peinture artisanale de couleur bleue appliquée par les habitants avec de la chaux et une quantité étonnante de sel. L'inconvénient de ce produit est qu'il colle aux habits du visiteur non averti qui entre en contact avec les murs.
- Cependant, il est étonnant de voir que le toit en terrasse de cette chambre ne coule pas en saison de pluies. Ce toit vétuste est voilé d'une vieille toile qui sert de plafond et de décor. Les deux lits métalliques, d'une place chacun, servent aussi de chaises lors des réunions à l'intérieur et la surcharge qui en découle a entraîné le relâchement de leurs ressorts.
- Outre ces deux lits, il y a quatre matelas et une natte. Le besoin d'espace de circulation fait qu'on place deux matelas sur un même lit le jour. Pour des raisons d'intimité, un vieux rideau sale est accroché à porte.
- Pendant les périodes chaudes de l'année, les occupants de la chambre dorment à la devanture. La chambre est rarement balayée compte tenu du fait que le groupe n'est pas organisé et qu'il est constitué de gens différents aussi bien du point de vue de l'activité que du statut d'occupation. En effet, parmi les occupants, trois sont fils du propriétaire, deux ses neveux, les trois autres sont amis de ses enfants tandis que le dernier est un migrant qui exerce du petit commerce. Dans cette population, on compte trois étudiants, un écolier, un apprenti tailleur, deux négociants et un débrouillard.
- Le premier étudiant est inscrit en troisième année de Géographie à l'Université de Niamey et donne aussi des cours de maison dans le même quartier. Ce résident permanent du Ghetto, fils du propriétaire décédé parcourt deux Kilomètres pour aller à la fac quand le bus de son établissement n'est pas disponible.
- Le second étudiant inscrit en deuxième année d'économie à la FSEJ de l'Université de Niamey. C'est un des neveux du propriétaire de la maison venu à Niamey pour poursuivre ses études supérieures. Il est, de fait, résident permanent de la chambre.
- Le dernier étudiant a suspendu ces études cette année malgré son jeune âge (22 ans). Venu aussi de Birni (région de Dosso), ce petit-fils du propriétaire caresse aujourd'hui le rêve de migrer en occident.
- Parlant de M..., il n'a aucune relation avec le propriétaire ni avec un ménage de la concession. En effet, il est fils d'un ex-voisin qui était dans le quartier. Suite à l'achat d'une maison à la périphérie (quartier Lazaret) par le fils aîné immigré en Allemagne depuis trois ans, la famille locataire d'une chambre-salon déménage sans M... qui est en classe de 4^e dans un collège situé non loin de leur ancien quartier de résidence.

Face à cette situation, M... s'est fait une place au Ghetto où il est hébergé de fait qui n'a pas eu à demander l'autorisation de qui que ce soit pour s'installer. Il est de fait résident permanent même si de temps à autre il rend visite à ses parents, histoire d'avoir un peu d'argent de poche. Disons que cet individu n'a pas son propre matelas, de même que D-B... qui, lui, est apprenti tailleur. Ce dernier n'est qu'ami d'un fils du propriétaire. Il est venu d'Abidjan (Côte d'Ivoire) chez sa cousine qui est locataire dans le quartier et dont les trois pièces ne suffisent pas à héberger une famille de sept personnes à forte dominante féminine. C'est pourquoi il a préféré s'installer son matelas en piteux état dans le Ghetto. Ces voisins se plaignent de l'alcool, de la cigarette et de la drogue qu'il consomme abusivement.

- Quant à A... et S..., ils sont des résidents non permanents du local mais très fréquents à Niamey à cause de leurs activités de commerçants. En effet, le Premier est l'ami d'un fils du propriétaire avec qui il partage le même matelas. Le second est un parent lointain du propriétaire de la maison.
- Dans tous les cas, ils viennent aggraver la surpopulation tant au niveau de la nourriture qu'au niveau du logement car ces derniers ne contribuent pas à la gestion financière du foyer.
- Enfin, il y a Ma... et B... dont l'un est fils d'un locataire dans la maison tandis que l'autre est fils du propriétaire. Ils ont tous abandonné l'école ; B... pour préparer le concours de la gendarmerie après trois échecs au baccalauréat alors que Ma... trouve son compte plus dans débrouillardise ; il exerce des activités temporaires d'appoint non propice à l'édification d'un meilleur avenir.
- Le nom donné à ce studio par ses propres habitants est significatif à plus d'un titre en ce sens qu'ils visent à travers cela à banaliser leur condition de logement afin que le visiteur ou le passant n'en soit pas choqué ou qu'il les comprenne. Donc, l'appellation Ghetto à des implications fortement psychologiques pour les habitants. C'est d'ailleurs pourquoi les termes : Sanzala, Taverne, Fazanda, sont des pseudonymes collés le plus souvent à des logements de ce type toujours par leurs propres occupants.
- La photo n°1 illustre parfaitement le degré de promiscuité et de taudification dans le Ghetto.



Photo n° 1 : Une illustration de la promiscuité au centre ville. (juin 2005)

La promiscuité dans l'habitat traditionnel est souvent exacerbée par la présence d'animaux et d'activités artisanales. A cela s'ajoute la solidarité inconditionnelle entre citadins et villageois et entre citadins ressortissants d'une même région ou d'un même village. C'est pourquoi le nombre d'habitants par ménages est très variable et flexible puisque fluctuant selon les saisons, selon les occasions ou selon la position stratégique du logement. Ces pratiques n'épargnent pas non plus les ménages nigériens aisés vivant dans les quartiers résidentiels malgré leur résistance face à une solidarité jugée parasitaire. Ainsi, toutes les familles nigériennes bourgeoises ou pauvres doivent accueillir des parents du village venus soit pour se soigner, soit pour un quelconque but. A noter que les ménages situés plus au centre doivent accueillir aussi les enfants des quartiers périphériques qui étudient dans les lycées et collèges localisés au centre ville. On peut citer en exemple le cas de cette demoiselle et sa petite sœur qui étudient au Lycée Kassai alors que leur famille loge au quartier Aviation à sept km de leur école. Ne pouvant pas supporter le coût de leur déplacement, leur famille a jugé nécessaire de les placer chez une tante au centre ville. Cette situation se retrouve aussi chez les jeunes fonctionnaires ou artisans qui habitent à la périphérie et dont le lieu de travail se trouve au centre. Ces derniers vont généralement chez un ami ou un parent situé à proximité de leur lieu de travail. Les ménages qui les accueillent à midi, après la sortie de travail, doivent aussi partager leur repas avec ces imprévus.

Dans son analyse précédemment citée, H. ISSAKA (2004) a bien démontré que ce parasitisme social accroît le nombre de personnes à charge pendant des périodes plus ou moins longues.

Paradoxalement, cette solidarité inconditionnelle touche davantage les habitants des quartiers informels dont une bonne part reste fortement rattachée à leur village. Aussi, pendant la longue saison sèche, accueillent-ils des contingents de parents venant du village. Mais, il faut dire que cette solidarité n'est pas à sens unique car ces pauvres habitants de la ville savent aussi profiter des villageois. Ainsi, beaucoup d'entre eux vont dans leur village pendant les mois d'octobre et novembre, après la période de récolte, pour recevoir des dons en vivres auprès des parents.

Il faut cependant noter que le surpeuplement des quartiers informels est surtout lié aux comportements démographiques des populations ainsi que leur nuptialité. En effet, les chefs de ménages de ces quartiers sont à 24,1 % des polygames dont les familles comptent en moyenne 12 membres contre 7 chez les monogames. Chez les squatters vivant dans des cases, 44,6 % des ménages ont au moins huit personnes à charge et 22,3 % en ont au moins cinq alors qu'ils ne disposent pas d'assez de pièces pour héberger une famille déjà nombreuse mais, appelée à accueillir en plus une population flottante.

Une enquête sur la pauvreté à Niamey menée particulièrement dans la commune V en juin 2004¹³ confirme la promiscuité des ménages de cette localité dont le nombre moyen de personnes par pièce atteint 2,9. Cela est dû à un fort taux de fécondité, à la pratique du confiage d'enfants ou à l'accueil de parents qui rehausse le nombre de personnes par ménage à une moyenne de 7,1.

De plus, en 1995, l'enquête nationale sur le secteur informel révèle que 30,6 % des ménages de la ville de Niamey ont un nombre moyen de personnes supérieur ou égal à 7 et 40% en ont 6.

4.1.5. Le sous-équipement des logements

En 1988, 23,4 % des ménages de la ville de Niamey n'avaient pas accès à l'eau courante. Ils s'approvisionnent au niveau des puits (10 %), des forages (5 %) ainsi qu'au niveau des rivières ou marigots.

Parmi les 76,6 % de ménages qui ont accès à l'eau potable, une bonne partie s'approvisionnent auprès des bornes-fontaines ou des revendeurs d'eau (ga ruwa). Cela veut dire qu'ils ne sont pas connectés aux réseaux d'eau potables, faute de moyens

¹³ Banque Mondiale/ Fonds Norvégien/République du Niger. Enquête pauvreté-Niamey-Commune III. Stratégie d'appui au secteur urbain. AFTU2 Région Afrique, Groupe HUIT, juin 2004.

financiers pour les ménages sis dans les quartiers centraux et péri-centraux où ce réseau existe déjà. Dans les quartiers périphériques c'est l'absence de réseaux de la SEEN qui en est la cause.

A cela s'ajoute le fait que bon nombre d'abonnés à la SEEN ne sont pas régulièrement solvables. Cette insolvabilité se traduit par des suspensions prolongées dans la fourniture d'eau courante. Il arrive que ces coupures durent des années ou à jamais.

Il faut dire que la situation varie selon les zones d'habitation et les types d'habitat. Ainsi, dans les quartiers résidentiels le problème de l'approvisionnement en eau courante ne se pose nullement contrairement aux quartiers populaires, comme Lacouroussou où en 2002, 55,2 % des ménages s'approvisionnaient auprès des revendeurs d'eau et au niveau des bornes-fontaines privées.

Mais, c'est dans les espaces d'occupation spontanée que la situation paraît dramatique du fait que le robinet est quasi absent surtout dans l'habitat rural. Quant aux quartiers spontanés d'habitat urbain (en banco), ils jouissent souvent de l'implantation de mini adduction d'eau potable, de borne-fontaine comme c'est le cas à Koiratégui et au quartier Pays-bas. Il en est de même dans les villages rattrapés par la ville. Dans ces zones, il est difficile pour la SEEN de mettre en place un réseau d'adduction d'eau à cause de la trame irrégulière d'un part et du relief accidenté d'autre part. Cette situation oblige la majorité des habitants de ces quartiers à s'approvisionner dans les quartiers lotis avoisinants, en payant l'eau plus cher soit auprès des revendeurs en raison de 25 FCFA la touque de 20 litres, soit à la borne fontaine privée à 15 FCFA le sceau de 18-20 litres. Ainsi, ici le m³ revient entre 750 et 1 250 F CFA contre 127 F CFA auprès de la SEEN. Pour atténuer le coût de l'eau, les ménages pauvres utilisent l'eau de pluie pour se laver ou faire la vaisselle. Les riverains du fleuve et ceux des mares utilisent leurs eaux pour les mêmes services.

L'observation de la situation de l'approvisionnement en eau dans la commune V en juin 2004 montre que seuls 39 % des ménages sont dotés d'un robinet à l'intérieur de leur concession et plus de la moitié, soit 53 %, recourent aux bornes-fontaines publiques comme l'illustre le tableau n°4

Tableau n°4 : Répartition des ménages de la Commune V selon le mode d'approvisionnement en eau (%).

Mode d'approvisionnement	Robinet individuel	Fontaine publique	Puits cimenté	Puits traditionnels	Fleuve	Autres
%	39	53	2	1	0	5

Source : Les résultats de l'enquête pauvreté-Niamey-Commune III (actuelle Commune V) de juin 2004.

3 % des ménages de cette commune n'ont d'autre solution que de boire l'eau de puits. Ce qui est inadmissible dans une ville capitale de près d'un million d'habitants. La consommation de l'eau des mares et du fleuve souvent polluée ainsi que celle mal conditionnée dans les touques sales et rouillées entraîne beaucoup de maladies hydriques chez les populations concernées.

Quant au mode d'éclairage, son examen permet de voir qu'en 1988 seuls 33,8 % des ménages disposent de l'électricité contre 65,2 % par le pétrole lampant. Cette situation est imputable aux facteurs essentiels suivants : la précarité de la plupart des ménages et la difficulté qu'éprouve la NIGELEC à desservir les quartiers périphériques qui se multiplient rapidement en accélérant du coût l'extension de la ville. La commune III (actuelle commune V) était à l'époque celle qui comptait le plus grand nombre de ménages utilisant le pétrole lampant comme mode d'éclairage : 82,5 % des ménages utilisaient le pétrole.

12 ans après, les sources de la NIGELEC révèlent que seuls 48,32 % des ménages de cette commune sont connectés au réseau d'électricité. Malgré les progrès enregistrés, on constate que plus de la moitié des ménages de cette localité continue d'utiliser le pétrole pour s'éclairer. La bougie n'est, quant à elle, utilisée que par 1 % des ménages.

Tableau n° 5: Répartition des ménages de la commune V selon le mode d'éclairage entre 1988 et 2004 (%).

Mode d'éclairage	En 1988	En 2004
Electricité	16.4	45
Pétrole	82.5	54
Gaz	0	0
Bois	0.6	0
Autres	0.5	1(bougie)

Source : Analyse des caractéristiques des ménages, chefs de ménages et de l'habitat à partir des données définitives du RGP/H 1988 et les résultats de l'enquête pauvreté-Niamey-Commune III (actuelle Commune V) de juin 2004.

Dans le centre ville, on note, par exemple, que 19 % des ménages du quartier Lacouroussou s'éclairent à l'aide d'une lampe-tempête dont 26,5 % des locataires, 15,4 % des logés gratuit, 11,1 % des ayants droit à la propriété contre seulement 7,4 % des propriétaires de leurs logements. On voit que les locataires et les logés gratuits sont les plus touchés par le manque d'électricité.

Cependant, on note ici que 63,5 % des ménages sont abonnés à la NIGELEC et 10 % de ménages utilisent un compteur commun. Dans ce quartier, la rétrocession est pratiquée par 6,7 % des ménages mais aussi et surtout par des boutiquiers et tabliers qui pullulent sur les différentes voies.

Si on tend à une individualisation du compteur d'électricité, il n'en demeure pas moins que la rétrocession continue à alourdir les frais d'électricité des ménages les plus pauvres qui doivent payer au détenteur du compteur 1 000 FCFA/mois et par ampoule, 1 500 FCFA/mois et par un ventilateur ou tout appareil électrique. La cherté de ces services pousse les clients à tricher. Ce qui peut donner lieu à des conflits au cas où le bailleur le découvre.

Mais, cette rétrocession est surtout pratiquée dans les quartiers informels en banco où l'électricité constitue une denrée rare. On assiste dès lors à des branchements sauvages à partir de fils électriques enterrés ne répondant pas aux normes de sécurité.

S'agissant du lieu d'aisance, la répartition des ménages de la ville montre en 1988 une très forte utilisation de la latrine traditionnelle (73,1 %). Ceux qui vont dans la brousse constituent 16,8 % de l'ensemble des ménages contre seulement 8,5 % équipés de W.C moderne.

Les W.C modernes sont essentiellement utilisés dans les villas alors que la latrine est plus fréquente dans l'habitat populaire (habitat de cour). L'usage de la brousse est le fait des habitants des quartiers spontanés et des villages rattrapés par la ville.

Il faut dire que cette situation est restée inchangée en 16 ans. Par exemple, en juin 2004 l'enquête sur la pauvreté à Niamey montre, dans la commune V, la prédominance de la latrine traditionnelle qu'on retrouve dans 77 % des logements tandis que le taux de ceux qui utilisent la brousse a baissé de 25,5 % en 1988 à 16 %. La part des W.C modernes qui était 4,5 % des types d'aisance dans cette partie de la ville n'a augmenté que de 0,5 % en 16 ans. La situation reste donc inquiétante surtout quand on sait que la plupart des latrines sont en mauvais état. En effet, dans les quartiers populaires ces latrines en nombre insuffisant sont régulièrement pleines parce que trop sollicitées par une population nombreuse dont l'état de précarité ne leur permet pas de les vidanger à temps. Il n'est pas rare de voir une seule latrine au service de 20 habitants voire plus surtout dans les quartiers centraux où de cet équipement est dans un piteux état. La latrine nauséabonde souvent n'est en effet qu'une dalle munie d'un trou plus ou moins grand posée sur une fosse, le tout clôturé d'une murette en banco ou d'un vieux secco.



Photo n° 2 : latrine sommaire dans une maison en banco du quartier Lacouroussou

Quant à la douche, elle est souvent un abri sommaire isolé quelque part dans la cour. Sa qualité dépend aussi du type de construction. Dans le quartier Lacouroussou, l'insuffisance de douche dans la maison pousse les jeunes à faire leur toilette ensemble aux heures de pointes afin d'éviter les longues files d'attente de seaux utilisés pour ce faire.

Ce sous-équipement de la plupart des maisons est imputable certes à la pauvreté des propriétaires mais aussi et surtout à l'auto-construction . Mais, le sous-équipement ne concerne pas uniquement des maisons. Il est généralisé à l'ensemble des quartiers. En effet, les réseaux d'adduction d'eau et d'électricité ne sont généralement installés que plusieurs années après les opérations de lotissement. Cela Augmente le coût de la construction car l'eau achetée auprès des revendeurs coûte très chère.

En dehors des rues bitumées des quartiers résidentiels et quelques rues secondaires pavées par la NIGETIP dans les quartiers populaires, la quasi-totalité des rues de la ville sont en terre. Le réseau d'évacuation des eaux de ruissellement est aussi quasi-absent dans la plupart des quartiers. Là où il existe, ce réseau sert de dépotoir pour une population qui ignore son rôle et le transforme en réceptacle à ordures.



Photo n°3 : Un caniveau mal entretenu dans une rue du quartier Balafon

Concernant les ordures ménagères, il y a quand même un réseau plus ou moins efficace qui permet aux ménages d'évacuer leurs ordures à un dépotoir agréé ou à un conteneur de la mairie en utilisant une main-d'œuvre familiale (enfants) ou en louant les services des charretiers. Le prix de ce service dépend de la quantité, de la nature du déchet ainsi que la capacité de négocier des femmes.

Toutefois, on note à l'intérieur des quartiers la présence de dépôts sauvages dans des dépressions où elles servent de remblais. Mais, l'expérience a montré que la plupart du temps ce type de dépôt improvisé se transforme en de véritables dépotoirs de grande envergure. Cela est d'autant plus toléré que la mairie dans ses opérations de lotissement ne prévoit jamais un cadre spécifiquement aménagé pour servir de dépotoir agréé ou pour accueillir un conteneur. C'est pourquoi, elle tolère les dépôts agréés. Les conteneurs en nombre insuffisant sont placés sur les grandes voies, à côté des écoles ou autres bâtiments publics parfois derrière ou devant des concessions exposant de ce fait les habitants du voisinage à des risques de maladies respiratoires et au péril fécal. Ces risques sont élevés surtout quand le cadavre d'un animal y est déposé ou quand l'eau de pluie inonde les déchets pendant plusieurs jours faute d'un système d'évacuation efficace. L'emplacement des conteneurs sur les grandes voies gêne aussi la circulation suite aux débordements fréquents ; ces conteneurs attirent, pour leur part, les animaux domestiques (vaches, moutons, chèvres, etc.) qui viennent y chercher leur pitance.

En ce qui concerne l'éclairage public, il est généralement présent sur les boulevards, avenues et quelques rues bitumées du centre ville.

Les multiples morcellements de réserves foncières ont entraîné un manque crucial d'espace de détente et loisir dans bien des quartiers obligeant les enfants à jouer au football dans les rues ou à s'y pourchasser. Cela cause pas mal de désagrément parmi les ménages exposés aux jets de ballons ; comme le raconte I..., un garçon de 16 ans habitant du quartier Abidjan.

Encadré n°5 : Espace : enjeux et conflits d'intérêt

- « Un jour, pendant que nous jouions un match dans une rue du quartier, notre ballon tomba dans une maison voisine où il renversa la sauce en préparation d'une dame. Celle-ci furieuse refusa de nous le remettre et un d'entre nous monta sur leur hangar pour s'accaparer des condiments et des poisons qu'elle séchait. Averti, son mari était venu nous engueuler, mais nous lui avons posé une seule condition : Que sa femme nous rende notre ballon.
- En le rendant, cet homme nous recommanda d'aller jouer au terrain. Mais de quel terrain voulait-il parler ? Le terrain de l'école balafon située tout près avait été entièrement boisé par son directeur. Quant à l'espace vide situé derrière la Grande Mosquée, il était occupé par des camions gros-porteurs, de plus, il est trop éloigné. C'est aussi un lieu de circulation des voitures dont les passages fréquents vont non interrompre régulièrement nos jeux mais, il y a aussi des risques d'accident.

4.1.6. Le dysfonctionnement du marché privé

La spéculation foncière et du bail, la turbulence du marché de l'emploi, le bas niveau de vie des ménages, la production du logement par auto-construction, la non application des règles, etc., sont à la base du dysfonctionnement du marché privé du logement.

Ce dysfonctionnement se manifeste à travers la dégradation des logements, l'accroissement de la distance logement/lieu de travail, la location libre et la forte mobilité résidentielle.

4.1.6.1. L'état du logement à Niamey

Le logement est vétuste et exigü dans les anciens quartiers du centre ville et dans les villages rattrapés par la ville. En effet dans ces quartiers, plusieurs logements datent d'une cinquantaine d'années. Malgré les multiples réparations au fil du temps, ces maisons apparaissent toujours vétustes. Il s'agit généralement de maisons familiales qui ne peuvent évoluer en semi-dur ou en dur faute d'argent. Le manque de moyens financiers fait que les propriétaires les moins nantis sont incapables de reconstruire les parties ou les pièces de la maison qui se sont effondrées après une tornade. Ce qui a pour conséquence le départ du locataire de la pièce en question et l'aggravation de la promiscuité dans le ménage du propriétaire le plus souvent.



Photo n°4 : Un logement en banco en ruine depuis trois ans

La photo N° 4 montre une pièce en ruine depuis trois ans dans une maison en banco du quartier populaire Ani Koirra. Il faut dire que ce cas de figure est surtout fréquent au quartier Couronne Nord. Ici, le spectacle est en effet désolant car il n'est pas rare d'y voir des maisons entières en ruine depuis des années et aux pieds de ces ruines poussent le plus souvent des cases entourées d'une palissade en secco. Ces effondrements entraînent parfois des morts d'hommes et obligent les victimes à se réfugier dans des classes des établissements scolaires desquelles elles sont évacuées sans préavis une fois que les activités scolaires reprennent.

En dehors de ce cas, il y a celui des maisons en chantier depuis 10 voire 15 ans et des parcelles entourées seulement d'un mur généralement en dur mais, laissées vide pendant des années en vue d'une spéculation future.

Pour les maisons en chantier depuis plusieurs années, elles se rencontrent surtout dans les quartiers péricentraux mixtes comme An 2000, Banifandou, Dar-Es-Lam, etc. Ces maisons appartiennent le plus souvent à des ménages locataires animés par une forte ambition de réussir leur trajectoire résidentielle ascendante qui leur permettra de fuir les affres d'une location non réglementée. Malgré, les efforts d'économie qui obligent la plupart de ces acteurs à ne pas payer régulièrement le loyer, leur temps de location se prolonge du fait qu'ils ont un niveau de vie bas lié non seulement à la crise économique qui sévit dans le pays mais aussi à la cherté des matériaux de construction face à une envie ardente de construire en dur coûte que coûte. Il s'agit, en effet, de ménages qui aspirent à la modernité même s'ils reproduisent généralement le même plan que la

maison en banco c'est-à-dire un plan simple alignant de logements de deux pièces ou trois à la rigueur.

Pour les spéculateurs, il ne s'agit pas d'une contrainte mais d'une volonté manifeste de laisser la parcelle vacante pendant des années, le temps qu'elle prenne de la valeur avec l'équipement progressif du quartier. Aussi, peuvent-ils vendre jusqu'à 5 millions une parcelle achetée à 600 000 FCFA quatre ans voire un an plutôt. Pour éviter que la parcelle soit retirée par la mairie, ces spéculateurs développent diverses stratégies. Aussi, ces parcelles accueillent-elles des garages en pleine zone résidentielle ou des squatters qui y construisent leurs cases moyennant un loyer modique.

Le paradoxe est qu'on retrouve ces parcelles vides ou en chantier prolongé même dans les quartiers riches comme Koiria Kano et Plateau.

Un rapport sur le recensement foncier en 1997 (DSCN) montre que 31,4 % des 36271 parcelles recensées à Niamey sont non bâties. Cela ressort aussi des investigations menées par O. AGA (2002) dans le quartier recasement Talladjé où il a identifié un nombre important de parcelles partiellement ou non mises en valeur.

Dans tous les cas, ces pratiques ne permettent pas d'atteindre des densités humaines optimales. Elles empêchent à un nombre important de niaméens d'accéder à un logement (même en location) dans la zone centrale et péri-centrale, contribuant ainsi à exacerber le problème de transport dont souffrent bon nombre des ménages de la ville de Niamey.

4.1.6.2. Accroissement de la distance logement / lieu de travail

Le parc immobilier de la ville de Niamey est, à dominante, constitué d'habitat de cour horizontal. Car les bailleurs particuliers n'ont pas suffisamment de moyens pour construire des immeubles à plusieurs niveaux pouvant accueillir plus de ménages. C'est ce qui explique l'extension spatiale spectaculaire de la ville et l'éloignement de plusieurs ménages de leur lieu de travail.

En effet, l'absence d'un réseau dense de transport collectif urbain, le coût élevé du carburant et le bas niveau de vie des ménages posent avec acuité le problème du transport des citadins de leur domicile vers les marchés, les services, les lieux ludiques situés dans le centre ville ou pour visiter leurs parents et amis.

Les taxis collectifs têtes oranges font la course à 200 FCFA. Lorsque la distance est grande, il faut déboursier 400 à 600 FCFA. Ce qui paraît énorme pour des ménages à revenu modeste en grande partie.

Hormis les taxis collectifs, il y a les taxis de ligne informel appelé Faba-faba, Tallajé-talladjé, Lazaret-lazaret, etc., qui desservent les quartiers périphériques au prix

abordable de 100 FCFA. Le service rendu par ce type de transport est souvent décrié du fait des surcharges de passagers et de leurs mauvais états.

Quant au transport en commun formel dont le monopole se trouve entre les mains de la Société de Transport Urbain du Niger (SOTRUNI), ses services sont non seulement très insuffisants mais également irréguliers du fait des pannes incessantes des bus usés et en nombre réduit.

Le problème de transport est d'autant plus délicat que peu de citoyens possèdent une voiture personnelle ou une moto. Alors la majorité des niaméens marchent quand les frais de taxi manquent. D'où le grand nombre de piétons dans la ville à tout moment. Par exemple, seule 8 % des ménages de la commune V disposent d'une voiture, 13 % ont une moto et 15 % un vélo. Cela veut dire que 64 % des ménages de cette partie de la ville utilisent soit les bus de la SOTRUNI, soit les taxis collectifs ou se déplacent à pieds pour aller d'un bout de la ville l'autre. La régularité et l'importance des courses font que les frais de transport occupent la première place parmi les postes de dépenses des ménages de la Rive Droite (31,5 % dépenses totales) devant les frais d'habitation (29,4 %) et la santé 17,5 %. Il faut cependant noter que le problème de transport n'est pas ressenti de la même façon par les habitants. Le ressenti du problème de transport dépend du revenu du ménage, de la situation géographique du lieu d'habitation ainsi que de l'âge ou du sexe de l'habitant. Aussi, ne serait-il pas illogique de parler de problème de transport pour les ménages du Plateau, Koira Kano... dont la quasi-totalité sont véhiculés contrairement à ceux des quartiers périurbains mixtes à revenus modestes hautement touchés par la question. Les habitants du centre jouissent, quant à eux, de la proximité des grands services et marchés de la ville. Ils sont de ce fait moins touchés par rapport à ceux de la périphérie. Dans les quartiers centraux, les mouvements pendulaires ne concernent pas tous les chefs de ménages. Ainsi, en 2004, 27 % des chefs de ménages du quartier Lacouroussou ont leurs lieux de travail soit dans la concession, soit dans le même quartier. Cela est dû au foisonnement d'activités informelles dans ce quartier.

La concentration de locataires au centre ville provient d'une stratégie qui vise à minimiser les coûts des déplacements au détriment de la qualité du logement est critique. D'ailleurs cette faible qualité du logement justifie un loyer relativement bas.

Mais, c'est dans les quartiers spontanés que le souci d'allier lieu de travail et lieu de résidence est fort comme l'a démontré H. ISSAKA (2004) qui relève que 35,4 % des ménages propriétaires de leurs logements exercent leurs activités principales dans le quartier d'habitation.

Le paradoxe est que même dans le cas d'opération programmée, les logements destinés aux personnels des sociétés prometteuses sont assez éloignés de leur lieu de travail. Ce qui fait que beaucoup de chefs de ménages fonctionnaires moyens sont obligés de passer

la journée au service et cela favorise la prolifération de la petite restauration qui se pratique à l'air libre un peu partout dans la ville. Il en résulte un sérieux problème d'éducation des enfants qui dans certains cas se trouvent seuls en longueur de journée à la maison sans encadreur et quand les parents reviennent du service presque au crépuscule, ces derniers ont juste le temps de prier, manger et suivre le journal télévisé avant de regagner le lit mort de fatigue.

4.1.6.3. La location libre

La location libre du logement concerne 50 % des ménages niaméens ; elle se caractérise par son aspect informel car non régie par aucun texte, le code des beaux à loyers conçu unilatéralement par le Ministère chargé de l'urbanisme n'est même pas connu des différents acteurs.

Les conditions et les règles de la location n'étant pas définies et clarifiés, il est évident qu'on assiste à des scénarios incroyables entre bailleurs de logement et les locataires dont certains conflits dégénèrent.

A Niamey, c'est la location d'une partie de la maison qui est fréquente ; à titre d'exemple 70,6 % de locataires du quartier Lacouroussou vivaient dans des logements de 1 à 2 pièces en 2002. Ce qui traduit bien l'importance de la cohabitation de plusieurs ménages que matérialise la prédominance de l'habitat de cour dans le Parc immobilier de la ville.

Le prix du loyer est très variable en fonction de la situation géographique, du type de quartiers (l'emplacement), de la nature et du degré d'équipement du logement ainsi que du type d'habitat. Le loyer est généralement proposé par le propriétaire qui décide aussi de l'avance à payer avant de s'installer. Cette avance varie selon les exigences du bailleur de un à trois mois de loyer.

Dans les quartiers centraux comme Lacouroussou, Nouveau Marché, la location d'une « chambre-salon » varie entre 7 500 et 10 000 F CFA pour le banco et entre 15 000 et 20 000 F CFA pour un célibatérium (dur). Une villa de moyen standing est louée à 50 000 F CFA tandis que la villa haut standing qui accueille le plus souvent des bureaux de certaines sociétés de la place ou familles aisées est louée à un prix supérieur ou égal à 80 000 FC CFA. Dans la zone périurbaine et les villages rattrapés par la ville comme Gamkallé, le prix du loyer plus raisonnable se situe entre 6 000 et 10 000 FCFA pour la « chambre-salon » en banco et pas plus de 15 000 FCFA pour le célibatérium. Ici même la location d'une villa ne dépasse pas 35 000 F CFA.

C'est dans les espaces spontanés que le prix de la location est variable. Ainsi, dans les quartiers spontanés en banco, le loyer mensuel est en moyenne de 4 000 FCFA à Pays-Bas, 7 500 FCFA à Rouba, 6 000 FCFA à Koubia et à Zarmagandey.

Pour les paillotes dans lesquelles le taux des locataires est très faible, le loyer varie en moyenne de 4 500 FCFA au centre ville (cases allemandes, Rouba) à 2 500 FCFA à Banifandou voire 2 000 FCFA au quartier Golfe. Cependant, il est à noter que dans ces espaces d'occupation spontanée, le prix moyen du loyer mensuel est fonction non seulement du type d'habitat et de la situation géographique mais aussi de la qualité du site.

La pression du loyer sur le budget des ménages dépend du contexte socio-économique du Pays et du statut socio-financier ou professionnel du locataire. Ainsi, dans le monde des fonctionnaires, les multiples arriérés et la diminution de salaires dans la décennie 1990 ont entraîné une baisse drastique de leur revenu. Ils deviennent du coût des locataires insolvables.

Quant à la majorité des locataires évoluant dans le secteur informel, ils doivent faire face à des revenus faibles et très fluctuants qui ne les autorisent pas à payer régulièrement et à terme échu le loyer. L'un dans l'autre, on assiste à des relations conflictuelles entre bailleurs et locataires. Cela pousse chacun de ces deux acteurs à adopter des stratégies efficaces pour s'en sortir le mieux possible. Ainsi, dans le noyau urbain de la ville, les propriétaires ont de plus en plus tendance à louer leur logement aux commerces ou aux magasins de stockage au détriment de l'habitation, car la location des logements qui accueillent les activités économiques rapporte le plus et assure la régularité du loyer mensuel. Certains propriétaires, pour éviter de se faire arnaquer par un locataire, exigent une avance de deux ou trois mois de loyer avant que celui-ci ne s'installe. Cette stratégie qui vise à sécuriser le propriétaire a l'inconvénient de limiter les demandeurs de logement les plus démunis.

Ainsi, trouver un logement devient une compétition où celui qui peut proposer le maximum d'avance de loyer est toujours gagnant. Les ressortissants ibo venus du Nigeria semblent être les mieux outillés et les mieux imprégnés de cette situation si bien qu'ils sont prêts à donner 10 mois d'avances de loyer voire un an. Ils peuvent aussi proposer une augmentation du loyer s'ils sont en compétition avec d'autres prétendants. Ce qui explique la concentration de ces ressortissants du Nigeria dans le centre ville où ils font du commerce de pièces détachées pour voiture ou moto. Aussi, leur nombre devient de plus en plus importante parmi les locataires du centre ville en dépit de leur mode de vie qui est des plus décriés par les habitants de la ville. Pour mieux exploiter ce marché juteux, des spéculateurs s'amuse à acheter des maisons au centre ville ou à côté qu'ils améliorent en semi-dur pour les louer spécialement aux ibo. Ce phénomène se remarque surtout dans le quartier Balafon/Kalley-Nord Abidjan (deuxième arrondissement). Il faut rappeler que ces ibo sont généralement célibataires. Ce qui paraît paradoxal du fait que le célibataire a longtemps souffert et souffre encore d'une discrimination en matière d'offre de logement. En effet, beaucoup de bailleurs rechignent à accepter les célibataires dans leurs logements soit par manque de confiance,

soit pour des raisons culturelles ou religieuses. Dans la culture nigérienne, le célibataire est mal vu car la famille reste la base de l'organisation de la société. Le manque de confiance provient du fait que le célibataire peut selon les bailleurs discrètement déménager après avoir accumulé des arriérés de loyer. Sa recherche est le plus souvent un vain effort car on ne le connaît jamais assez et pire, il peut facilement se faire héberger par quelqu'un contrairement à celui qui a une femme et des enfants.

Pour amener les locataires insolvable à payer les arriérés accumulés, la plupart des bailleurs se font justice eux-mêmes soit en expulsant sans délais l'intéressé, soit en lui confisquant la clé de son logement et ses biens. Il arrive que le bailleur défonce la porte et expose au-dehors les biens d'un locataire jugé mauvais et qui joue au cache-cache. Les témoignages d'une vieille femme voisine d'une concession en banco exclusivement destinée à la location paraissent assez éloquents pour rendre compte de la justice que se font les bailleurs. Ainsi, dit-elle dans l'encadré suivant :

- *Encadré n°6 : la justice d'un bailleur*

- « Le propriétaire de la maison voisine fait tout pour mettre ses locataires dans les conditions acceptables de logement ; il fait arranger le toit, vidanger les fosses septiques à temps et expulser les ménages qui ne savent pas cohabiter avec les autres. C'est pourquoi il n'hésite pas à expulser les locataires qui ne payent pas leurs loyers à terme échu. Il lui arrive de monter sur le toit en terrasse et de le trouser en pleine saison de pluies pour que l'eau inonde les effets du locataire qui persiste ne pas payer le loyer ».

Le pire est que de plus en plus des situations conflictuelles entre locataires et bailleurs dégénèrent et se terminent au commissariat durant ces dernières années. Pour répondre à l'offre, les bailleurs essaient d'exploiter le maximum possible l'espace de la parcelle dont 80 % est le plus souvent vouée au logement. Alors que la surface bâtie d'une parcelle ne doit guère dépasser 60 % selon les normes de construction urbaine comme le note un expert en la matière.

La Promiscuité qui résulte d'une telle pratique oblige les habitants de la maison en location à sortir au-dehors pour prendre de l'air pendant les périodes de grande canicule.

Malgré tout, l'offre est de loin en deçà de la demande de logement. Cela se remarque dans le fait que le temps moyen de recherche d'un logement semble se prolonger si bien que les ménages qui déménagent sans histoire avec le bailleur réservent le logement à un parent, un ami ou une connaissance informé à l'avance.

Les réservations de logement concernent aussi les maisons en chantier. En effet, il n'est pas rare à Niamey qu'un bailleur enregistre des réservations dès le stade de fondation de la construction. La pression est telle que certains candidats envisagent de donner des

avances pour bénéficier du logement. Cette avance est une sorte de garantie. Cela est surtout fréquent dans le cas des nouvelles constructions du centre ville et des quartiers péri-centraux. Or la construction peut durer plusieurs mois.

Pour contourner les pratiques discriminatoires des bailleurs à leur encontre, les célibataires se font passer pour des mariés et inventent des histoires pour expliquer leur vie en solitaire. Ainsi pour avoir un logement, un jeune fonctionnaire nous a confié ceci à travers l'encadré n°7 :

- *Encadré n°7 : Un célibataire pris pour marié*

- « Je me suis fait passer pour un marié dont la femme étudie à l'Ecole Normale de Dosso. J'ai dit qu'elle va me rejoindre pendant les vacances. Ce qui m'a obligé maintenant à précipiter mon mariage de peur de perdre mon logement. Pour prouver que je suis vraiment marié, j'ai dû emprunter les marmites, les ustensiles de cuisines et des bois de chauffe à la femme d'un ami ; celui qui m'a aidé à trouver le logement. Pour le moment j'essaie de me comporter correctement ».

Pour éviter le courroux des bailleurs le locataire insolvable observe souvent des attitudes intenable. Aussi assiste-t-on à des déménagements nocturnes après épuisement d'une stratégie d'évitement développée vis-à-vis du bailleur. La répétition de tels actes laisse croire au nomadisme en plein milieu urbain de ménages locataires qui changent régulièrement de lieux d'habitation et de quartiers après des courtes durées de séjour. Ils sont en permanence à la recherche d'un logement en location.

Toutefois, il y a des locataires loyaux qui, même en difficulté, s'évertuent à honorer leurs engagements. Ainsi, des ménages locataires déclarent avoir l'habitude de vendre des biens mobiliers pour payer le loyer afin de préserver leurs logements et leurs honneurs.

Paradoxalement, on note l'émergence de locataires de plus en plus exigeants avides de modernité et d'individualisme. Cela s'explique par l'arrivée de plus en plus de grands contingents de citadins natifs de la ville parmi les locataires et traduit un certain rehaussement, même timide, de leur niveau de vie. Cette nouvelle donne a forcément des implications sur la production de logement. Ainsi, pour adapter leurs offres à une demande de plus en plus exigeante, les bailleurs s'appliquent à la production de mini villas où à placer des équipements individuels dans les habitats de cour (célibatérium) afin de minimiser les usages communs.

En conséquence, on assistera dans quelques années à une hausse de prix du loyer et l'exclusion sera doublement sévère à l'égard des plus démunis qui ne pourront ni prétendre à la propriété encore moins à la location d'un logement même de mauvaise qualité. Car, dans ce cas, la majorité pauvre va se concentrer sur une offre déjà insuffisante et en régression de logements à leurs revenus, à leurs pouvoirs d'achat.

Il faut dire que les conflits entre locataires et bailleurs occasionnent beaucoup de déménagements. En 2002, 40 % des locataires de l'ex-commune de Niamey II ont affirmé avoir changé de quartier (O. Aga, 2002)

Les femmes propriétaires de maison sont réputées être les plus exigeantes vis-à-vis des locataires. Certaines vont jusqu'à s'immiscer dans la vie privée de leurs clients si elles n'exigent pas un usage minimum de la douche et de la latrine traditionnelle afin de limiter le rythme de leur vidange. De plus, les femmes sont nombreuses parmi les propriétaires qui ne laissent pas passer un mois d'impayé de loyer. Ce sont elles qui procèdent à l'expulsion manu militari des « mauvais locataires ». C'est pourquoi beaucoup de demandeurs essaient d'éviter les logements appartenant à une femme. Ce type de location d'appoint est différent de la location libre purement spéculative.

4.1.6.4. Mutation foncière du centre ville

On a vu que le centre ville est soumis à une forte concentration de l'habitat et une forte densification humaine, le tout accompagné d'une dégradation du cadre de vie des habitants.

Depuis quelques années, ce centre est soumis à des mutations foncières sans précédent de la part d'opérateurs économiques qui construisent çà et là des immeubles à 1, 2 voire 4 étages généralement hors de toute norme d'urbanisme. En effet, la mairie révèle que la plupart de ces immeubles n'ont pas de permis de construire si bien que même les conditions de sécurité n'y sont pas assurées. Beaucoup manquent de sortie de secours et ressemblent plutôt à un bunker. En dehors du permis de construire, ces immeubles en béton seront une gêne dans la réalisation du projet de réhabilitation du centre ville initié par le MUHC dont l'objectif principal est de pouvoir maintenir un grand nombre de ménages dans leurs quartiers d'habitation et éventuellement dédensifier de la zone en question.

Ce projet mérite d'être réalisé quand on sait que la mutation foncière en cours dans le centre ville revêt aussi deux inconvénients majeurs pour l'habitat. Dans un premier temps, elle diminue drastiquement la fonction résidentielle des quartiers centraux en faveur des activités de commerce et de services et dans un deuxième temps, elle enfonce à moyen ou long terme les ménages soumis aux mouvements qui en émanent dans un état de pauvreté déjà aggravé.

En effet, dans le centre ville, la majorité des ménages sont pauvres car leurs chefs sont soit des retraités, des veuves, des héritiers à faible revenu, des personnes logées gratuitement ou encore des locataires moins exigeants de par du fait de leurs revenus. Cela est dû au fait que la plupart des ménages quittent le centre ville suite à la flambée des loyers consécutive à la transformation des constructions ou de leur niveau de vie. Ainsi, vont-ils construire à la périphérie ou dans un quartier spontané sinon louer un

logement plus confortable dans un quartier péricentral. C'est donc la majorité pauvre laissée par ce tri qui est confronté à la mutation foncière.

Cette mutation foncière touche le plus souvent de grandes parcelles qui abritent plusieurs ménages de statuts d'occupation différents qui deviennent automatiquement des nouveaux demandeurs de logements. Dans sa recherche de logement, le locataire est confronté à sa forte envie d'habiter non loin du centre ville dont le parc résidentiel est en baisse perpétuelle tandis que les propriétaires et les héritiers piégés par l'argent frais cherchent un terrain à la périphérie sans avoir à l'idée qu'ils seront pour de bon confrontés au problème de transport. En effet, ils dépenseront à l'avenir plus d'argent dans le transport. Les héritiers les moins aisés ne font aucun investissement et se lancent dans des dépenses de prestige (habillement, achat de moto ou d'automobile). Ils se condamnent alors à la location.

C'est en cela que la mutation pose des problèmes de logement et on le perçoit, après le départ des ménages généralement vers la périphérie, et que quelques membres jeunes, le plus souvent, se font héberger par des amis ou des ménages des concessions voisines. Il s'agit aujourd'hui d'une pratique fréquente dans le centre ville, mais peu étudiée. L'encadré suivant illustre parfaitement cet état de fait.

- *Encadré n°8 : Une vue microscopique de la mutation foncière du centre ville : Exemple d'un habitat de cour en banco.*
- Il s'agit d'un habitat de cour abritant cinq ménages dont un fonctionnaire vivant dans l'unique logement en dur de la maison à dominante banco. Celui-ci est un des héritiers de la maison ; il y avait lui-même construit son logement de trois pièces pour son ménage composé de cinq membres.
- Son oncle occupait gratuitement deux logements en banco de deux pièces chacun tandis que les deux autres logements de deux pièces restant étaient habités par des ménages locataires dont les chefs étaient veuves pour un loyer mensuel de 10 000 FCFA. A la devanture, il y a un studio loué à 5.000 FCFA par un blanchisseur.
- A part le blanchisseur qui n'avait pas plus d'un an, la plupart des ménages y habitent depuis fort longtemps. Ainsi, l'héritier y est né, l'oncle y habite depuis 30 ans. C'était un ancien combattant de l'armée française et avait une femme et 6 enfants. L'un des ménages locataires y vit depuis plus de 25 ans tandis que l'autre n'y est depuis 5 ans.
- Quand les héritiers avaient vendu leur maison au prix de 11 millions à un riche commerçant en 2001, les ménages avaient juste un mois pour déménager. Le nouveau propriétaire voulait démolir les logements en banco pour y construire en dur.
- Le fonctionnaire qui bénéficie d'un logement en location-vente à la Cité Chinoise a acheté avec ses frères au quartier Lazaret une parcelle de 200 m² construite en banco pour héberger leur oncle. L'un des ménages locataires, composé de 6 membres dont

- 3 femmes et 3 garçons et dont le chef est une veuve vendeuse de galette, a emménagé dans un logement de deux pièces dans un quartier péricentral ; c'est un parent douanier qui l'aide à payer le loyer. L'autre ménage s'était retrouvé à la rive droite.
- La vente de cette maison avait entraîné la dispersion de membres des différents ménages. En effet, les plus jeunes refusent de rejoindre les familles à leurs nouvelles demeures.
 - Ainsi, lors de son déménagement, le ménage locataire de six membres, a dû laisser les trois garçons dans l'ancien quartier. Ces garçons n'avaient pas voulu suivre la famille à son nouveau logement pour diverses raisons.
 - Ainsi pour le premier, il s'agissait de rester à proximité de son lieu de travail. Pour le second, il ne voulait pas être le seul homme parmi les femmes dans un logement exigü. Quant au troisième, le plus grand garçon de la famille, il envisagea de louer son propre logement comme il a trouvé du travail dans un magasin de matériels de construction.
 - Notons que tous ces enfants sont nés dans le quartier. Chacun vit aujourd'hui une expérience à part. Le plus grand est hébergé par un ami d'enfance avec qui il partage une pièce dans le quartier Bandabari. Il est âgé de 28 ans et a été exclu de l'école en classe de 4^e. Pour s'en sortir, il a embrassé l'aile wahhabite de l'Islam dont un des grands dirigeants lui a donné du travail dans son magasin de vente de matériels de construction et une moto toute neuve. Comme sa situation s'améliore, il envisage de louer son propre logement et contribue activement à la gestion du ménage.
 - Il en est de même pour son jeune frère que nous avons cité en premier lieu âgé de 23 ans qui travaille pour un grand boucher fournisseur de viande à Hôtel Ténére, EAMAC, etc., depuis son exclusion de l'école en classe de CM2. Pour lui, c'est le manque de Place chez sa maman l'oblige à approcher Os..., un grand frère de quartier habitant la villa voisine avec ses parents. Ce dernier sollicité par son grand qui loge dans un quartier périphérique où il y a l'insécurité, a dû autoriser Li... à occuper sa chambre bien équipée mais qui continue de servir de lieu de passe pour lui et ses amis. Cette stratégie vise à ne pas laisser sa chambre vide, car elle peut être attribuée à quelqu'un ou affectée d'autres fins. Contrairement au premier, le second, cadet, vit une situation instable. En effet, ce dernier âgé de 21ans est le seul membre de la famille qui fréquente l'école malgré les difficultés. Il est en classe de 3^e, révise ses leçons dans la rue sous la lumière d'un boutiquier en face de leur ancienne demeure et prend son bain dans la villa où son frère est hébergé. Pour manger, il partage la ration d'un camarade d'enfance s'il ne va pas chez sa mère qui malgré tout lui donne aussi un peu d'argent de poche et des galettes. Ce garçon dort là où il trouve de la place chez ses amis. Il fume et boit de l'alcool et fait de mauvaises performances scolaires. Il pense que leur nouvelle demeure est assez distante de son école en l'occurrence le CEG III. L'inconvénient de cet état de fait réside dans le fait que l'enfant échappe à tout contrôle parental ; ce qui pose de sérieux problèmes

d'éducation et social. En échange de l'hébergement, l'enfant hébergé exécute des petites tâches dans la famille d'accueil.

- Cet exemple éloquent traduit le degré de solidarité dans cette zone centrale de la ville de Niamey ; il s'agit d'une solidarité de voisinage tissé à travers la longue durée de cohabitation entre les ménages. Sans cette solidarité quelle serait la situation de ces enfants ? Des SDF ?

Il faut dire que quel que soit le motif évoqué pour justifier leur refus de rejoindre leur famille dans leur nouveau logement, ces enfants sont aussi animés par la peur de perdre un capital social (les amis d'enfance) dans un quartier qui les a vu naître et grandir et qu'ils ont déjà approprié ; à cela s'ajoute la réticence vis-à-vis d'un nouveau lieu méconnu.

Pour preuve, on a remarqué que la plupart des membres des ménages soumis à ces déplacements sont fréquents dans leur quartier de départ dans lequel ils maintiennent le plus longtemps possible des liens forts.

Le problème est que la mutation foncière va prendre de l'ampleur dans le centre ville de Niamey du fait de la disparition des premiers propriétaires et de l'augmentation des maisons familiales dont un grand nombre sera vendu. En effet, 47,8 % des parcelles ou concessions appartiennent à des héritiers dont certains sont tentés par la vente .

La vente effrénée de maisons familiales a fait reculer le pourcentage de l'habitat dans cette zone. Les parcelles mutées représentent environ 8,44 % des parcelles de la zone concernée. Elles couvrent une superficie moyenne de 525,72 m². Avec la mutation et la rénovation, l'habitation est reléguée au 2^e rang. Le commerce et les bureaux qui occupent la troisième place gagent du terrain.

En effet, une analyse comparative, d'après T. YOUNOUSSA (2004), des usages antérieurs et actuels des parcelles mutées donne respectivement les proportions suivantes:

- Habitat uniquement 82,8 % contre 26,2 % actuellement
- Commerce uniquement 4,9 % contre 21,3 % actuellement
- Usage mixte 6,9 % contre 39,4 % actuellement
- Bureaux 2,5 % contre 5,7 % actuellement
- Autres usagers 1,6 % contre 7,4 % actuellement
- Non occupées 1,3 % contre 2 % actuellement

L'évolution du nombre de transactions est fonction de :

- l'offre des parcelles qui dépend des conditions dans lesquelles se trouvent les propriétaires à un moment donné (besoins financiers, aspiration à un changement de lieu de résidence, option de vente par les cohéritiers, autres projets...) et du prix sur le marché ;
- l'emplacement des parcelles (Celles qui sont situées sur les grands axes sont les plus prisées et coûtent plus chères) ;
- le contexte socio-économique du pays ;
- et l'information et la complexité de la procédure.

Le montant de la transaction est très variable et évolue avec le temps, le contexte socio-économique et financier, la qualité de l'offre etc. ainsi d'après les résultats des enquêtes sur la rénovation du centre ville de Niamey les montants de transactions varie de 1 000 000 F CFA à 180 000 000 F CFA, 20 % de ces transactions sont supérieures à 20 000 000 F CFA. Sur la période 1998-2002, le prix moyen du m² est passé de 36.762 FCFA à 40.553 F CFA.

Les parcelles mutées sont orientées vers des prestations de service et de commerce. Elles connaissent un taux d'occupation du sol (TOS) avoisinant parfois les 100 % ; il est relevé que 66 % des bâtiments ont 1 niveau, 30 % de 2 niveaux et 4 % plus de 2 niveaux.

4.1.7. Des femmes chefs de ménages

Les résultats du RGP/H 1988 montre que 14,4 % de chefs de ménages sont des femmes dont l'âge moyen est de 30,2 ans contre seulement 25,9 ans pour les hommes. 30,3 % de femmes chefs de ménage sont âgées ou plus de 35 ans contre seulement 18,6 % chez les hommes.

En revanche, la taille du ménage est plus importante chez les hommes. Ainsi, les ménages dirigés par un homme comportent en moyenne 6,1 personnes alors que ceux qui sont à la charge d'une femme n'en compte que 4,4.

Aujourd'hui le phénomène de Femmes chefs de ménages est davantage perceptible et constitue une des caractéristiques de l'urbanisation de la ville de Niamey.

En 2002, à Lacouroussou 48 % des propriétaires sont des femmes. La proportion de Femmes chefs de ménages est de 32,4 % parmi les héritiers, 64,3 % parmi les hébergés et 25,9 % des locataires. Au total 34,4 % des chefs de ménages de notre échantillon sont des femmes. Ces chiffres montrent l'état de précarité qui frappe les ménages dirigés par une femme qui constituent les 2/3 des personnes logées gratuitement et leur proportion élevée parmi les propriétaires est simplement due à la mort de leur conjoint ; il s'agit dans ce cas, de veuves très âgées qui ne peuvent compter que sur l'aide des enfants ou sur le loyer. A cela s'ajoute le privilège que la tradition et la religion musulman accordent à l'homme plus qu'à la femme en ce qui concerne l'héritage.

Tout cela fait qu'il est indispensable d'explorer les conditions des ménages dirigés par une femme. Toutefois, peu de statistiques et d'études ont abordé ce sujet. Peu d'analyses mettent en exergue l'impact de l'urbanisation sur la structure familiale ainsi que sur la relation entre genre et différents types de structures familiales dans la ville de Niamey. Pourtant, la tendance est aujourd'hui, à la croissance du nombre de femmes chefs de famille dans cette ville capitale.

Les conditions de femmes chefs de ménages (FCM) diffèrent selon la structure familiale, (nucléaire ou étendue), le cycle de vie, le nombre de dépendants dans le ménage et selon le contexte socio-culturel. E. CALPAS (1996)¹⁴ distingue les femmes chefs de famille de jure (c'est-à-dire juridiquement reconnues) des femmes chefs de ménage de faits, les femmes chefs de famille qui sont seuls de celles qui ont un compagnon qui les soutient.

Dans tous les cas, les conditions dans lesquelles la plupart de ces femmes deviennent chefs de ménages sont rarement bonnes à Niamey. Ce qui fait que les ménages dirigés par une femme apparaissent les plus frappés par la Pauvreté. Cette situation n'est pas spécifique à Niamey, elle concerne le Niger dans son ensemble où les hommes se sont longtemps servis de la religion et des traditions pour confiner la femme dans un statut de ménagère. Aussi, préfère-t-on inscrire les garçons de la famille à l'école et centrer l'éducation de la petite fille autour du mariage souvent précoce dans la plupart de cas d'où le faible taux de scolarisation de la femme et de la jeune fille au Niger. Mais cette équivoque semble levée à Niamey où l'on note d'ailleurs une certaine révolution de la condition féminine face à la fuite de responsabilité et l'incapacité certains hommes à gérer leurs ménages. Il s'agit ici d'une révolution qui traduit l'accès à l'emploi qui permet aux femmes, de s'émanciper. Car désormais, elles sont conscientes de leur « rôle essentiel » dans la reproduction du groupe et arrivent à prendre une grande part dans les décisions concernant notamment leurs enfants. D'autre part, la déliquescence de valeurs sociales traditionnelles dans un contexte d'urbanisation rapide non accompagnée d'un développement économique et les conditions d'extrême pauvreté amènent l'homme à désertir ou à démissionner du rôle que la société lui confère.

C'est donc conscient de l'importance de la femme dans les sociétés actuelles que le gouvernement du Niger, depuis l'avènement de la démocratie s'est attelé à l'édification d'un environnement social propice à son émancipation. Aussi, assiste-t-on à la mise en place d'une politique d'émancipation et de promotion de la femme et à la signature en 1999 de la convention visant à bannir toute discrimination à l'égard des femmes. Ce qui a favorisé l'adoption d'une loi des quotas en faveur des femmes dans les institutions du

¹⁴ CALPAS, E : « *Les femmes chefs de famille : spécificités du milieu urbain* » pp109-027, in : Femmes du sud, chefs de famille. Paris, Karthala, 1996, 387p.

Pays. Dans le cadre du programme spécial du Président de la République du Niger en 2000-2005, les femmes ont bénéficié de crédits et d'autres avantages à travers les Projets de développement et les multiples mutuelles d'épargnes et crédits à l'image de MECREF. On note aussi la priorité donnée par le gouvernement depuis quelques années à la scolarisation de la jeune fille. Aujourd'hui, de plus en plus de femmes accèdent à l'emploi salarié à cause de la ségrégation positive.

L'accès à un niveau d'instruction de plus en plus élevé et le travail de la femme engendre des mutations dans les ménages et l'on assiste à une augmentation du taux de divorces et de familles monoparentales. Parmi les FCM, les célibataires sont les plus nombreuses d'autant qu'elles constituent près de 2/3 du contingent en 1988. Mais il faut préciser que ces dernières sont en majorité des prostituées et ou des étrangères. Car la femme nigérienne qui ose s'installer toute seule est assimilée à une prostituée et l'on dit qu'elle a « ouvert une chambre ». La femme doit donc s'installer au moins sous le couvert d'un homme quelle que soit sa fortune. Il faut dire que l'idée évolue.

Sous le fallacieux prétexte de l'émigration vers l'occident devenu un phénomène de mode et seul espoir des jeunes citadins, beaucoup d'hommes délaissent femmes et enfants aux femmes. Cette migration masculine vers « les pays du Nord » de plus en plus importante conduit les femmes à prendre en main la destinée du groupe. D'autres femmes prennent la responsabilité du groupe quand le conjoint n'a pas du tout ou a des revenus intermittents, entrecoupés par les longues périodes de chômage. C'est le cas de 20,9 % des FCM de la ville de Niamey en 1988. Le facteur culturel joue un rôle non moins négligeable dans la croissance du phénomène de FCM. Ainsi, on assiste à une pluralité de formes de polygamie. Au lieu de vivre toutes dans la même résidence, les femmes de certains polygames nantis sont logées séparément. Il arrive que la femme choisisse de se séparer de cet époux si elle acquiert une indépendance économique relative en vue d'assurer le bien-être de ses enfants.

Toutefois, l'ampleur du phénomène des FCM à Niamey n'est pas aussi importante que dans des villes comme Nairobi, Kenya où Nelson (1978-1979) a trouvé que dans la vallée de Malharé, 50 % des familles dépendaient d'une femme.

Malgré les efforts consentis par le gouvernement du Niger depuis plus d'une décennie, la place de la femme reste peu enviable et les ménages dont le chef est une femme sont plus exposés à la pauvreté en raison de la longue période de discrimination observée à leur égard par les hommes, seuls maîtres dans cette société patriarcale.

Aussi, la majorité des femmes chefs de ménages sont-elles sans qualification. Cela réduit leur chance de trouver une activité salariée par rapport aux hommes dans la ville. Elles se contentent alors des tâches aléatoires, incertaines, temporaires et insuffisantes pour nourrir leur famille. En effet, les femmes constituent une part massive de la main

d'œuvre du secteur informel. Or dans ce secteur de l'économie urbaine les efforts sont mal rémunérés généralement.

Il faut ajouter que le problème de l'habitat frappe également davantage les FCM du fait des préjugés et des présuppositions qui pendant longtemps n'ont pas autorisé leur prise en compte dans les programmes d'aide au logement dit sociaux. D'ailleurs leur faible nombre dans le secteur formel constitue un alibi pour justifier une telle marginalisation. De ce fait, la particularité des FCM est d'être locataire, de loger dans sa famille ou d'être hébergée c'est-à-dire logée gratuitement puisque l'accès à la propriété leur est rendu difficile. Celles qui se déclarent propriétaires de leurs maisons le sont seulement quand elles deviennent veuves c'est-à-dire dans des conditions non souhaitées et à un âge avancé.

Mais, la précarité du logement et leur faible revenu ne leur permettent pas le plus souvent d'accomplir cette mission ; au contraire dans la plupart des cas, il est nécessaire que les enfants travaillent pour participer aux dépenses familiales. Ainsi, le travail des enfants, le coût de la scolarité et de transport constituent des facteurs non favorables à une scolarité normale nécessaire pour sortir un jour du cercle vicieux de la précarité. Dans le pire des cas, les enfants finissent dans la rue. Il convient d'ajouter que la forte instabilité résidentielle des ménages dont le chef est une femme participe aussi à la reproduction de la pauvreté.

4.1.8. Les besoins en logements

Dans le chapitre III de cette étude, nous avons démontré que l'intégration sociale à Niamey est marquée par une certaine exclusion de la masse de la population victime d'une ségrégation sociale et d'une précarité sans précédent. Aussi, est-il démontré que 42 % de la population de cette ville vivent en dessous du seuil de pauvreté avec des faibles revenus et 83 % dans des conditions de logement pas tout à fait décentes.

Les besoins en logements sont exprimés par plusieurs types de demandeurs. En effet, il faut distinguer ceux qui cherchent un premier logement à louer, des ménages qui veulent déménager en vue d'améliorer leur condition de logement ; les ménages qui, forts d'une mobilité sociale ascendante aspirent en toute logique à accéder à la propriété de ceux qui veulent améliorer leurs habitations en passe de ruine (retaper). Cela veut dire que la demande de logements provient de toutes les catégories d'occupants de l'hébergé au propriétaire en passant par le locataire et l'héritier d'une propriété. Or chaque catégorie de demandeurs a sa particularité et a tendance à orienter sa demande en logement vers des besoins spécifiques, d'où la notion de « demande relativisée » dont la définition précise doit être d'une rigueur infaillible à l'avant-garde de tout programme ou toute politique de logement qui se veut sérieux.

Dans ce cas, les plans de logement doivent reposer sur des offres relativisées pour des demandes relativisées et c'est de là que jaillissent toutes les difficultés et les complexités des projets d'action en matière de logement. Car les catégories de demandeurs ne sont jamais homogènes. Ce qui revient à étudier minutieusement la structure de la population, la structure des ménages ainsi que l'évolution des mœurs afin de savoir leurs aspirations et ce qui est à la mode. Cela est d'autant plus difficile que l'environnement urbain de la ville de Niamey est complexe et est dominé largement par le secteur informel qu'il s'agisse des activités économiques ou de la production du logement.

Le fait que la majorité des niaméens travaillent dans le secteur informel, la multiplicité de leurs activités et l'instabilité de l'emploi dû à la crise économique sont autant de facteurs qui ne permettent pas de maîtriser leur revenu à plus forte raison de les classer par catégories sociales.

Concernant les mœurs, on peut noter que la solidarité socio-spatiale ne permet pas de maîtriser les effectifs par ménages. En effet, la taille d'un ménage peut changer du jour au lendemain, en fonction des saisons ou de circonstances. Ce qui justifie le besoin d'une place supplémentaire pour l'accueil de la population flottante. Faute de cette place, la plupart des ménages se retrouvent perpétuellement confronter à une promiscuité de plus en plus insupportable pour les jeunes citadins natifs avides de modernité et d'individualisme. Contrairement à leurs parents, ces jeunes citadins ne se sentent pas redevables vis-à-vis des migrants car c'est à peine s'ils connaissent leurs villages ; ils ont une culture urbaine qui réprime une solidarité jugée sauvage et parasitaire. Or l'analyse de la structure des ménages croisée avec la nature et le nombre de pièces du logement devrait permettre, par exemple d'apprécier les ménages vivant dans la promiscuité, ainsi que le nombre de logements surpeuplés.

Quant à l'analyse de la structure par âge et par sexe, elle devrait permettre, en tenant compte des us et coutumes, d'estimer à une date donnée, les demandeurs potentiels qu'il faut prendre en compte dans les projets de logements. A ce titre, il est permis de conclure que Niamey fera face à de fortes demandes de logements supplémentaires chaque année pendant au moins les deux décennies avenir, car sa population est majoritairement jeune.

En dépit de toutes ces difficultés, il y a eu quelques tentatives d'estimations des besoins en logement dans la CUN. Le rapport du plan quinquennal 1987-1991 montre un important déficit de logements dans la ville de Niamey dont les besoins sont chiffrés à 20 000 (en 1984) auxquels s'ajoute un besoin annuel de 5 000 logements correspondants à la croissance annuelle de la population estimée à plus de 35 000 habitants/an. Et le déficit ne fait que creuser avec le dysfonctionnement du marché privé du logement. Aujourd'hui, à en croire le Directeur de l'Habitat, le gouvernement du Niger envisage

de construire 2 000 logements par an dont 1 500 à Niamey en vue d'atténuer le problème du logement dans cette ville.

Le problème du logement se pose en terme de prise en compte des besoins nouveaux de la population et en terme d'amélioration substantielle du cadre de vie des quartiers existants et insalubres.

Dans tous les cas, avec la crise économique on assiste à une forte turbulence du marché de l'emploi, à l'hypertrophie du secteur informel, à la baisse du pouvoir d'achat et à l'augmentation du chômage. C'est pourquoi, l'intégration idéale qui s'opère dans une logique de mobilité sociale ascendante couplé d'une trajectoire résidentielle ascensionnelle jusqu'à la propriété apparaît davantage difficile. Aussi, les populations pauvres ont-elles adopté des stratégies en vue d'atténuer leurs problèmes en matière de logement.

4.2 : Stratégies développées par les populations face au problème du logement et proposition de solutions alternatives

4.2.1. Stratégies développées par les populations face au problème du logement

Pour faire face au problème du logement, les populations de Niamey ont développé le regroupement affinitaire, le logement gratuit, les occupations spontanées, le confiage d'enfants et le nomadisme.

La pratique de logement gratuit est un des aspects de la solidarité socio-spatiale à travers cette ville. Ainsi, des grands commerçants, de grands promoteurs particuliers et de riches membres de sectes islamistes logent de nombreux dépendants ou disciples dans au moins une de leurs multiples maisons. Par ce fait, ces acteurs se sécurisent, prennent de l'influence et légitiment une situation d'injustice.

Les ménages pauvres ne pouvant pas améliorer leur habitat, développent une ingéniosité étonnante pour s'en sortir. Aussi, appliquent-ils à leurs logements du Kaolin mélangé à de l'huile de frein usée et d'autres ingrédients pour le rendre plus résistant à l'eau de pluie et aux termites. Le produit de ce mélange donne à la maison l'apparence du semi-dur.

Bon nombre de gens pensent alors que le semi-dur n'est que beau à voir et que le ciment diminue plutôt la résistance du banco. Car selon elles, pendant la saison pluvieuse, le ciment retient de l'humidité surtout au pied de la construction dont les briques adobes s'effritent peu à peu comme on le constate sur la photographie suivante.



Photo n°5 : Conservation de l'humidité et dégradation du pied d'un mur en semi-dur.

Pour application locale, les populations ont aussi inventé une forme de substitut du ciment. Il s'agit d'un mélange du Kaolin et une poudre noirâtre obtenue à partir du limage des dents de moulin à grain. Mais ce produit, très apprécié, est rare. Dans tous les cas, ces « inventions » méritent d'être examinées, analysées en vue de les promouvoir si nécessaire.

Cependant, il faut dire que le problème de logement posé par les difficultés d'insertion sociale à Niamey a été renforcé par des « faux remèdes » initiés par l'état nigérien.

4.2.2 : Les « faux remèdes » aux problèmes de l'habitat urbain

La croissance rapide de la population de Niamey ainsi que le rythme et la manière dont s'opèrent les processus d'insertion et d'intégration socio-économique des habitants constituent les principaux facteurs du problème de l'habitat urbain et plus particulièrement celui du logement. En effet, ces deux facteurs ont été à la base d'une pauvreté de masse qui se manifeste par la précarité de beaucoup de ménages urbains. Cela se traduit par une ségrégation sociale marquée par de grands écarts entre une minorité bourgeoise, une classe moyenne qui ne fait que rétrécir et des pauvres de plus en plus nombreux.

Cette structure sociale se répercute sur l'organisation spatiale de la ville où l'on dénombre de plus en plus de quartiers informels sis à la périphérie ou dans les zones inconstructibles et de quartiers traditionnels en voie de paupérisation à côté de quartiers riches où poussent des villas cossues dont l'architecture relève souvent de la

mégélanie. Voilà ce qui fait qu'il y a de plus en plus de « mal logés » dans la ville de Niamey voire des Sans Domicile Fixe (SDF) qui ont élu domicile sur quelques trottoirs de la ville.

Il faut reconnaître que face à une telle situation, les différents régimes qui se sont succédés à la tête de l'Etat ont eu à entreprendre quelques actions qui n'émanent pas d'études sérieuses préalables. Ces actions ont été un échec : les logements sociaux ont en effet, été récupérés par l'élite et les « gros bonnets ». C'est pourquoi, dans ce chapitre nous avons voulu parler de « faux remèdes aux problèmes du logement ».

Ces « faux remèdes » concernent aussi le contrôle administratif des loyers, les subventions publiques, la création de sociétés immobilières, les rafles de jeunes sans carte de travail, les opérations bulldozer, le « mythe de cité » et les opérations « parcelles contre arriérés de salaire ».

4.2.2.1. Le contrôle administratif des loyers

Au Niger et plus précisément à Niamey, les particuliers constituent les principaux bailleurs de logements. Ils sont seuls maîtres du marché du logement ; ce qui n'est pas de nature à sécuriser les locataires comme on le remarque d'ailleurs. Face à une telle situation, l'Etat à travers le ministère chargé de l'urbanisme a initié un code des baux à loyer afin d'assainir les relations entre bailleurs et locataires de logement.

C'est ainsi que l'acte N°29/CN du 31 octobre 1991 institue le code des baux à loyer sur l'ensemble du territoire. Ce code vise entre autres, à réglementer les baux à loyer de manière à définir des relations contractuelles entre locataires et propriétaires et à proposer des dispositions favorisant la mise en application de cette législation. C'est l'ordonnance N°96-016 du 18 avril 1996 portant code des baux à loyer qui en définit les principes généraux et le champ d'application. Cette ordonnance abroge donc le décret N°52-764 du 30 juin 1952 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation en Afrique occidentale ; lequel décret témoigne que le souci de réglementer le loyer ne date pas d'aujourd'hui.

L'article 52 de l'ordonnance N° 96-016 dit qu'elle sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée suivant la procédure d'urgence.

Mais, il faut dire que cela n'a jamais été une réalité car l'ordonnance reste encore méconnue des nigériens.

De plus, comment réglementer les baux dans une ville où le permis de construire n'est pas respecté et où les contrats, en général, verbaux ne font pas l'objet d'aucune écriture.

D'ailleurs et jusqu'à preuve du contraire, le ministère en charge de l'habitat n'a pas encore installé ni la commission nationale de tarification ni les commissions locales de tarification du loyer.

Il faut dire que cette situation n'est pas spécifique au Niger. Bien des pays africains ont tenté d'appliquer un code des baux à loyer ; mais, ils se sont heurtés à des situations de contournement qui se font par des arrangements officieux entre locataire et propriétaire. Dans ce cas, le propriétaire essaye de minorer le montant du loyer afin de payer moins d'impôt : les taxes à prélever sur les revenus de la location sont fixées à 12 % au Niger. Le locataire, faisant face à un marché de logement marqué par une forte demande et une offre limitée, est contraint d'accepter ce subterfuge devenant de ce fait complice du bailleur.

On voit donc qu'un contrôle administratif réalisé sans tenir compte de toutes les éventualités peut avoir des effets plus nuisibles que le laisser-aller.

4.2.2.2. Les Rafles de jeunes sans carte de travail

La crise que traverse le monde rural est à la base d'un exode massif des populations vers la ville de Niamey ; il s'agit surtout de jeunes gens qui viennent en ville dans l'espoir d'améliorer leur condition de vie. Ainsi, une fois en ville, ils s'adonnent à des activités peu rémunératrices : domestiques, vendeurs ambulants, cireurs de chaussures mais aussi jeux de hasard.

Au fur et à mesure que se prolongent leurs durées de séjour, leurs revenus leur apparaissent davantage dérisoires et pour les combler, ils se versent dans la délinquance et peuvent devenir des bandits de grands chemins. Ainsi, posent-ils un sérieux problème de sécurité dans la ville notamment au niveau des salles de cinémas et des places publiques. Dans ces lieux vols, bagarres, émeutes, consommation de produits dopants, de tabac de toute sorte sont monnaie courante.

Pour épargner la ville des maux et dans la perspective des politiques agricoles mises en place par les différents régimes du pays, l'Etat a souvent procédé à des rafles organisées par la police nationale, dans les quartiers populaires où des jeunes gens sans carte de travail ont été arrêtés et renvoyés dans leurs villages respectifs. Dans certains cas, ils sont internés dans l'unique camp de rééducation de Dakoro sis au Nord de la région de Maradi et datant de la période coloniale. Ces pratiques ont duré depuis la colonisation jusqu'à la fin des années 1980 qui correspond à la fin des régimes d'exception au Niger.

Ces mesures de limitation des migrants ont, dans tous les cas, été un échec vu leur caractère spontané, sporadique et répétitif chaque année. De plus, le manque de suivi, d'institutions spécialisées et en un mot d'une politique efficace en la matière sont autant de raisons de l'échec de telles mesures. D'ailleurs, la plupart de ceux qui étaient renvoyés à leurs villages revenaient immédiatement à Niamey et ceux qui étaient conduits au camp de rééducation de Dakoro retombent, le plus souvent, dans le grand banditisme puisqu'ils n'ont pas les moyens de monter un atelier dans le domaine de leur formation.

De ce fait, il s'agit d'une politique non seulement obsolète, mais aussi coûteuse que l'Etat du Niger a dû abandonner surtout avec l'ère de la démocratie amorcée au début des années 1990. Aujourd'hui, la pratique des rafles semble impossible avec l'avènement de l'Etat de droit et l'essor de la société civile. Dans ce nouveau contexte, les rafles sont considérées comme une atteinte aux libertés et droits de l'homme.

Seulement, de nos jours, la crise économique et individualisme tendent à dissuader de plus en plus de candidats à l'exode vers Niamey. D'ailleurs, l'avènement de la démocratie à la base, consacré par la décentralisation effective, fonde l'espoir d'une plus importante rétention des ruraux dans leurs milieux du fait d'un possible développement local.

4.2.2.3. Les subventions publiques et la création d'une société immobilière

Au Niger, le gouvernement a très tôt mis en place des institutions financières dont l'objectif est de promouvoir l'accès à la propriété et donc de résoudre le problème du logement. Ces subventions se justifient d'ailleurs par le coût élevé du logement et du loyer par rapport aux revenus des ménages. C'est ainsi que fut créé le Crédit du Niger dès août 1957 avec pour mission d'aider les nigériens à trouver un logement ou leur octroyant des prêts pour construire ou améliorer leurs habitations. Cet organisme étatique entreprend aussi des constructions destinées, soit à la location, soit à la location-vente. Il avait en 2000, 187 logements à son actif. Ces actions n'ont été bénéfiques qu'aux fonctionnaires nigériens dont beaucoup sont devenus propriétaires de « logement-clé en main ». A ces propriétaires s'ajoutent ceux qui ont bénéficié des crédits de ladite institution. Il faut dire que tous cela se fait au détriment des pauvres qui n'ont aucune garantie de prêts ni d'accès à un logement en location-vente. C'est une politique injuste que l'élite a mise en place pour ses propres fins et qui exclue la majorité pauvre des citoyens évoluant dans le secteur informel.

Outre les avantages que lui offre le crédit du Niger, l'élite administrative (cadres et fonctionnaires moyens nigériens) bénéficie aussi d'autres formes de subventions comme l'octroi de terrain gratuit, la mise ne place d'infrastructures, l'exonération des impôts, etc. Mais, dans certains cas, cette élite aussi doit faire face à la rude concurrence des grands commerçants et d'autres acteurs politiques qui d'ailleurs s'y taillent la part du lion.

Hormis le Crédit du Niger, il y a la Société Nigérienne d'Urbanisme et de la Construction Immobilière (SONUCI) créé en 1962 dans le but de mettre sur le marché immobilier nigérien des logements de qualité en quantité suffisante afin de favoriser la baisse du prix de la location. Mais, ces objectifs sont loin d'être atteints car à la date de 2002, cette société n'a construit que 900 logements dont les bénéficiaires sont les mêmes qui jouissent des prestations du Crédit du Niger.

Il faut dire qu'à Niamey l'accent a été surtout mis sur la construction de logements individuels et très peu sur le logement collectif.

Dans tous les cas, l'objectif assigné à ses subventions publiques n'est pas atteint car la faiblesse des ressources publiques a imposé une subvention très sélective. Aussi la liste d'attente est-elle longue alors que les offres restent limitées. En effet, on constate que cette subvention sélective ne profite qu'aux groupes influents au détriment des démunis qui, plus sensibles au problème du logement, se tournent vers des solutions alternatives à savoir l'habitat spontané.

Au vu de ce qui précède, il est permis de considérer les crédits et la création d'une société immobilière comme de faux remèdes au problème de logement au Niger et plus particulièrement à Niamey.

4.2.2.4. Le mythe de « cités » ou de l'habitat programmé

La notion d'habitat programmé renvoie à un programme dont l'ensemble du processus, du financement à la réalisation, est l'œuvre d'un maître d'ouvrage unique, impliquant rarement les bénéficiaires des logements.

Le promoteur de ce type de programme soumet à l'approbation de la commission nationale d'urbanisme et de l'habitat le dossier de technique de l'opération. Ce dossier technique comporte des plans indiquant les conditions générales de l'implantation, le volume et la densité des constructions projetées ainsi que les prolongements sociaux et commerciaux.

Les opérations d'habitat programmé qui, au début, n'étaient que l'œuvre de la puissance publique (Etat ou sociétés para-étatiques) ont fini par devenir un phénomène de mode. De nos jours, chaque société essaye de mettre à la disposition de son personnel des logements dits « sociaux ». Ce qui fait que depuis 1990, leur nombre ne fait que croître ; en effet, avant cette date la seule opération d'envergure était celle initiée par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) portant sur un programme de 400 logements sociaux dont 208 effectivement réalisés. Mais entre 1990 et 1995, le phénomène prendra de l'ampleur comme l'a constaté la Commission Technique de Réflexion sur le Foncier (CTRF)¹⁵. Ainsi, en 1990, il y a eu l'opération logements sociaux de la NIGELEC sur l'îlot 2339 de Koirakano, l'opération habitat programmé de l'ASECNA dite « Cité de l'Air » réalisé sur l'îlot 3198 du lotissement Aéroport et les logements sociaux de l'OPT sur l'îlot 2899 du lotissement Banifandou II.

¹⁵ Commission Technique de Réflexion sur le Foncier. Analyse du cadre général de la production et de la foncière urbaine. 1995, 52p.

En 1991, ce fut la construction de logements sociaux de la STIN sur le TF N°3955 de la Zone Radio.

En 1993, c'est au tour de l'ORTN de construire ses logements sociaux sur 8 hectares à Bobiel, une zone non encore lotie, à l'époque.

L'année 1994 a connu plusieurs opérations de lotissements dont certains sont destinés à la réalisation de logements économiques et d'autres opérations de recasement. C'est le cas de la BCEAO qui a initié, au profit de son personnel, une opération de 41 logements sociaux sur l'îlot 2896 du lotissement Banifandou II.

Comme l'indique le CTRF : « le problème est que sur l'ensemble de ces opérations, seule celle de la CNSS a sollicité et obtenu un avis favorable de la CNUH en ce qui concerne uniquement l'approbation du principe de l'opération et les propositions des terrains à cet effet. Les autres programmes n'ont été autorisés que par simple lettre administrative de ministre chargé de l'urbanisme. Ce manque de rigueur de la part des autorités en charge de l'urbanisme explique les raisons pour lesquelles, à l'exception de l'opération BCEAO, tous ces programmes seront finalement réduits en de simples opérations de découpages parcellaires comme cela se fait dans le cas des lotissements informels. Aussi, à part l'îlot 3198 de l'ASECNA qui est effectivement destiné à l'habitat programmé, l'ensemble des autres opérations a été réalisé sur des réserves foncières qui, contrairement à la procédure, n'ont préalablement pas fait l'objet d'aucun acte de déclassement ; ce qui donne à ces opérations un caractère purement irrégulier. A cela s'ajoute la minoration appliquée par la CUN sur les coûts d'acquisition des îlots attribués à ces sociétés pour la réalisation de leurs programmes de construction ».

Mais, le pire est que ces opérations n'ont prévu ni réalisé des équipements socio-collectifs. Par ce fait, elles contribuent au sous-équipement de la ville et son corollaire la surpopulation de l'existant. Par exemple, la plupart des adolescents de « Cité Caisse » vont étudier au CEG11 ; le cas de la Cité OPT mérite aussi d'être souligné : l'opération qui prévoyait initialement l'implantation d'un dispensaire dans l'îlot 3 326, a fini par le morceler en 25 parcelles dont seules trois ont été définitivement retenues pour la réalisation l'équipement en question. Il y a des cas où aucun équipement socio-collecif n'accompagne les logements construits même s'il est évident que les ménages bénéficiaires vivent dans de conditions de logement nettement meilleures aux autres couches sociales.

Au regard de ce qui précède, on peut dire que le mythe de « Cité » ne fait que renforcer la marginalisation des pauvres et accentuer de ce fait la ségrégation sociale. En effet, il constitue une voie qui vise à « légitimer » toutes les faveurs d'accès au sol et au logement pour les cadres supérieurs et moyens de l'administration et du secteur privé au détriment de la majorité de citoyens pauvres évoluant dans le secteur non formel incapable de s'organiser pour monter un projet d'habitat programmé.

Il convient de préciser que si de telles pratiques persistent, leur conséquence sera fâcheuse sur la vie sociale de la ville à l'avenir.

4.2.2.5. L'opération « Parcelles contre arriérés de salaires »

Cette opération a été initiée en 2002 par le premier gouvernement de la cinquième république du Niger, en accord avec les syndicats des travailleurs, dans le but essentiel de stabiliser le front social. Il s'agit, pour l'Etat, d'une alternative salubre lui permettant d'apurer 12 milliards et demi de FCFA d'arriérés de salaires ; pour les travailleurs, cette opération paraît comme une possibilité d'accès au sol mais également la seule manière de rentrer dans leurs droits

Si les répercussions socio-économiques d'une telle opération sont évidemment positives, il n'en demeure pas moins qu'elle aggravera, à l'avenir, les problèmes de la gestion urbaine de la ville de Niamey. En effet, dans le cadre de cette opération, 13 500 parcelles ont été attribuées aux fonctionnaires à Niamey et 7 000 à 8 000 aux propriétaires coutumiers en guise de dédommagement. Au total 20 000 parcelles ont été produites dans ce sens.

Les méfaits de ces opérations résident, d'abord, dans le fait qu'elles n'étaient prévues par aucun plan d'urbanisme et ensuite par le fait qu'elles renforcent la spéculation foncière et accélèrent davantage l'extension spatiale spectaculaire de la ville.

Notons que la conséquence de ces opérations sera ressentie sur plusieurs années. De ce fait, tout laisse présager que les opérations Parcelles contre arriérés de salaires portent plus de méfaits que de bienfaits dans la gestion urbaine de la ville. Mieux, elles montrent, une fois de plus, une absence de politique et de vision de la part des autorités municipales et politiques.

4.2.2.6. Les opérations bulldozer

Face au mécanisme de marginalisation et de ségrégation mis en place par l'élite, les pauvres trouvent leur solution dans l'habitat informel seule voie d'accès au sol et au logement. Il en résulte une floraison de ce type d'habitat en marge des plans d'urbanisme dont l'application n'est d'ailleurs pas respectée par leurs propres concepteurs.

Les pauvres et ceux qui ne supportent pas la lourdeur administrative c'est-à-dire les normes élevées en matière d'urbanisme ont recours aux lotissements informels opérés par les propriétaires coutumiers généralement à la périphérie de la ville. C'est à la faveur de cette stratégie d'anticipation de la part des propriétaires coutumiers que sont nés par exemple les quartiers Talladjé en 1966, Koubia. La liste de ce type de quartier est longue à Niamey.

Ici la souplesse et la rapidité dans l'acquisition de terrains informels à moindre coût de surcroît constituent des avantages qui attirent même quelques actifs du secteur formel et des ménages aisés.

Mais, il arrive que ces pseudo-lotissements soient opérés sur un domaine privé comme dans le cas de Pays-Bas et Aviation dont une bonne partie des habitations repose sur le domaine privé de l'ASECNA et les habitants vivent constamment sous la hantise d'être déguerpies un jour bien qu'elles aient construit en matériaux définitifs

Outre cela, il y a des terrains squattés. Ce sont généralement des espaces réservés par le ministère chargé de l'urbanisme pour cause d'utilité publique ; il peut s'agir aussi de terrain relevant du domaine public.

Dans le premier cas, on peut citer l'exemple de Banifandou où des paillotes ont été construites sur un terrain non clôturé destiné à l'édification d'un établissement privé Franco-arabe. Comme le projet tarde à être réalisé, le propriétaire du terrain un certain Hama Kiota a engagé monsieur Zakou comme gardien, en raison d'un salaire de 20 000 FCFA par mois, pour éviter les occupations illégales. Mais, pour faire face aux impayés de salaires de huit mois, le gardien a permis à quelques candidats de s'installer moyennant paiement. (H. ISSAKA, 2004)

Dans le deuxième cas, les squatters s'installent soit sur des rues dans les quartiers périphériques, soit sur des sites réservés aux espaces verts (exemple du Deuxième forage), des réserves foncières ou sur des terrains retournés au domaine de l'Etat comme c'est le cas du site de Cases allemandes.

Dans les deux cas l'habitat est en paillotes ; c'est un type d'habitat qui consacre le transfert de l'habitat rural en ville.

L'habitat spontané est, dans tous les cas et de tout temps, qualifié de mauvais par les autorités en charge de la gestion urbaine à Niamey du fait qu'il ne répond nullement à la modernité et qu'elle est difficile à gérer car débouchant le plus souvent sur des quartiers à restructurer. Ces quartiers qui constituent le réceptacle de nouveaux migrants et de petites gens du milieu urbain n'accordent pas définitivement une sécurité foncière à leurs occupants qui se trouvent toujours sous la menace d'un éventuel déguerpissement. Ainsi au nom des normes urbaines, des quartiers spontanés ont été repoussés plusieurs fois à la périphérie ; c'est le cas de Foulan Koirra-Koiratégui. D'autres quartiers à l'image de Talladjé et Yantala ont subi des opérations bulldozer sous l'œil vigilant de la police. Cette dernière mesure, qui s'est montrée inefficace, a fait l'objet de vives polémiques entre dirigeants et administrés. En effet, ces opérations visaient à faire de la ville une « zone réservée » et à limiter le processus d'urbanisation, qui se révèle pourtant irréversible. Aussi parle-t-on des lotissements informels comme des opérations tombola ou *fara kazamna* dans le langage populaire pour afficher le risque combien élevé qu'elles portent en elles.

La particularité de Niamey est que le déguerpissement s'accompagne le plus souvent d'une opération de recasement dont les limites se lisent dans le sort réservé aux ménages locataires qui, du reste, n'ont pas droit à un quelconque dédommagement. De plus, les recasements se font généralement à la périphérie.

Mieux, le déguerpissement est actuellement considéré aussi bien par les autorités urbaines que par les institutions internationales (Banque Mondiale) comme une pratique inefficace et dépassée qu'il faut bannir. En effet, les opérations bulldozer sont jugées longues, coûteuses et traumatisantes pour des habitants qui au bout d'une longue durée de séjour et au nom de leurs propriétés s'attachent fermement à leurs quartiers d'habitation. Cette dernière attitude se justifie par le fait qu'ils ont tissé ou bâti un capital social qui pourrait leur manquer une fois déguerpis. Car le déguerpissement occasionne des séparations entre amis, bons voisins, parents, etc. D'ailleurs, les opérations de recasement n'ont été pour certains qu'une aventure puisqu'ils ont dû revendre leur parcelle pour revenir vivre au centre ville.

L'analyse des tentatives de solution à l'urbanisation rapide de la ville de Niamey par les autorités urbaines montre leur caractère doublement injuste. En réalité, ces soi-disant remèdes n'ont fait qu'accentuer la marginalisation des pauvres en faveur d'une classe minoritaire mais dominante jouissant, par ces pratiques, des meilleurs services urbains (crédits, logement, etc.), tandis que la masse pauvre se voit refuser « le droit à la ville » en dépit du fait qu'elle y est confinée dans des quartiers spontanés sans le moindre équipement, dans plupart des cas, si ce n'est dans des quartiers traditionnels centraux ou péri-centraux en voie de taudification.

Vu que ces tentatives hasardeuses n'ont pas été probantes, il y a lieu d'essayer d'autres alternatives dans l'objectif de construire une ville durable.

4.2.3. Perspectives pour « une ville durable »

Il est, peut-être, prématuré de proposer des solutions convaincantes et durables dans le cadre d'un travail de DEA. Mais, résoudre le problème du logement semble d'une certaine urgence à Niamey. Pour ce faire, il faut :

- Réhabiliter les quartiers centraux et les villages annexés par la ville. Cela permet non seulement d'éviter l'éloignement des plus pauvres vers la périphérie mais aussi de limiter les mutations foncières.
- Substituer les opérations bulldozer par des opérations de réhabilitation à travers un large programme sur une ou deux décennies.
- Les parcelles du centre ville non-mises en valeur depuis plus de 4 ans doivent être rachetées au prix initial par la mairie qui peut les mettre en valeur en vue de servir de logements locatifs ou d'être destinés à la location-vente. Cela limite la spéculation.

- Pour diminuer l'oisiveté des jeunes désœuvrés des quartiers centraux, il faut promouvoir l'apprentissage aux petits métiers et aider les plus aptes à monter des petits ateliers. Accorder une seconde chance à ceux qui veulent retourner à l'école en ouvrant dans les quartiers des écoles de petite capacité d'accueil. Cela doit être mis dans la priorité de l'Etat car il baissera la violence urbaine. De plus, il paraît plus facile d'orienter ces jeunes vers les disciplines sportives et artistiques (football, troupes théâtrales, etc.).
- La banque de l'habitat que le Niger envisage d'installer ne doit pas se limiter à la construction. Mais, elle doit aussi accorder des petits crédits aux propriétaires qui veulent améliorer leur logement ou l'équiper (abonnement à la NIGELEC, SNE, douche interne). Cette banque doit aussi assurer la promotion de la location-vente qui doit s'étendre à des célibatériums et à des mini-villas construits sur une même parcelle. Cela permet aux plus démunis d'avoir non pas une maison mais un logement.
- La banque doit aussi aider les propriétaires de maisons en banco (vieilles) à reconstruire les logements en ruine depuis des années. Cela permet de recevoir d'autres locataires et de leur réduire les efforts de transport.
- Développer le transport en commun (bus) en libéralisant le secteur.
- Pour éviter le surpeuplement des ménages niaméens, il est impératif d'insister sur la sensibilisation sur les bienfaits du planning famille qui est différente d'arrêter les naissances.

Ces propositions ne paraîtraient pas trop belles si l'Etat du Niger, la CUN et les communes placent la question du logement dans leur priorité. Ils peuvent demander des financements extérieurs, encourager et contrôler l'initiative privée en la matière.

En effet, la gestion correcte des problèmes du logement est un impératif hautement économique et moral. Car le logement peut être un élément déterminant d'insertion sociale qui, doit, en fait, s'opérer sur la notion de trajectoire résidentielle ascensionnelle idéale de l'hébergement à la location jusqu'à l'accession sociale à la propriété. Cette dernière peut se concrétiser à travers les la construction de logements sociaux « mixtes » destinés à toutes les catégories sociales afin d'éviter la discrimination et la ségrégation. Au bout de quelques années de location-vente, il faut faire en sorte que les ménages solvables, qu'ils soient du secteur informel ou de la fonction publique, accèdent à propriété. Car selon Deffontaines (1966), « la marque primordiale de l'homme sur la terre est celle de son habitation ».

De ce fait, l'insertion par le logement social ne doit pas être limitée à l'aide à la construction ou à l'accès à la propriété en faveur de l'élite et des fonctionnaires seulement.

La construction des logements peut relever directement de l'Etat du Niger, des communes, d'acteurs privés ou encore de groupements d'acteurs (sociétés, opérateurs économiques, etc.) capables de mener une opération de grande envergure en la matière et soucieux de satisfaire une audience diversifiée. Cela favorisera l'émergence de grands groupes dans le secteur du bâtiment capables d'offrir plus d'emplois décents que le secteur actuel à caractère artisanal.

Quant à la gestion de ces logements, elle doit relever exclusivement du privé ou des communes. Pour ce faire un arsenal législatif et réglementaire non aléatoire doit être mis en place en vue de faciliter la cohabitation entre ménages. Cette réglementation doit être conçue en partenariat avec tous les acteurs et doit favoriser la création et le développement d'un mouvement associatif et caritatif dans la sphère de la Société civile pour faire du logement un droit afin de lutter contre toute forme d'exclusion. Le Parlement doit voter chaque année le budget du logement social, dans le cadre de la loi de finances, en définissant le montant des aides à la construction, des aides à des personnes accordées et des aides discrétionnaires limitées au public le plus défavorisé.

Cependant, la prise en charge de la question du logement ne doit pas être l'apanage exclusif de l'Etat. En effet, elle doit se situer dans un processus de compétences partagées où tout en contrôlant la politique de crédit, l'Etat continuera à définir les objectifs relatifs à la politique publique du logement social. Toutefois, dans ce cadre, les communes doivent définir leurs priorités en matière d'habitat. Ce qui nécessite un renforcement du pouvoir des collectivités locales à travers les contrats de ville et une politique locale d'habitat.

Vu le dysfonctionnement du marché privé informel du logement, l'Etat ou la mairie doit jouer un rôle important pour satisfaire les besoins en logements à travers la construction d'HLM... Toutes ces actions doivent être accompagnées de projets de développement social des quartiers centraux pour éviter que les enfants de la 3^e génération¹⁶ en général ne soient condamnés dans le cercle vicieux de la pauvreté en retombant dans la vie de la rue ou dans la délinquance.

Pour que les HLM ne soient pas des "réceptacles légitimes de la misère" comme on le voit en Europe, il faut mettre en place une politique locale de l'emploi tout en atténuant la ségrégation sociale et spatiale nette à Niamey en favorisant une mixité sociale de l'habitat assez raisonnable (non sauvage). Ainsi, par exemple, peuvent cohabiter plus riches et riches, riches et classes moyennes, classes moyennes et pauvres. Dans ce cas, on doit donner aux ménages modestes aussi le choix entre le locatif et l'accession progressive à la propriété.

¹⁶ Ici la 3^e génération concerne les petits-enfants qui habitent chez leurs grands-parents.

Les services du logement doivent faire l'objet d'une gestion partagée, transparente et profitable au grand nombre.

Une alternative qui semble être plus adaptée aux problèmes de logements dans la ville de Niamey nécessiterait que cette question soit préalablement insérée dans les priorités de la municipalité avec comme objectif premier la promotion de l'auto-construction assistée conformément au slogan : " Production du logement pour le peuple et par le peuple". En effet, la meilleure façon pour l'Etat de contribuer à accroître la production des logements n'est pas toujours de construire directement lui-même mais de lever les obstacles à la construction par les ménages. Il peut, de ce fait, agir sur les facteurs qui influencent les coûts des logements et des infrastructures en instituant des normes plus réalistes et moins chères.

Dans ce sens, les prêts à la construction doivent reposer sur des mécanismes appropriés basés sur les pratiques populaires locales. Par exemple, on peut moderniser le système de tontine en mettant en place des institutions pour la cause. Cela favorisera d'ailleurs la création d'un certain nombre d'emplois. Il faut rappeler que la tontine reste le système d'épargne le plus utilisé dans cette ville à dominante informelle.

La promotion de l'auto-construction assistée doit être accompagnée de la maîtrise du Parc locatif à travers la mise en place d'une mission d'inspection du logement locatif. En effet, il faut plus accepter la location comme filière d'accès au logement pour un nombre élevé de gens et encourager la production de logements locatifs. Mais, en prenant le soin de définir le statut du bailleur privé et le régime de la location avec la participation de tous les acteurs concernés.

De même, la loi selon laquelle les propriétaires fonciers coutumiers peuvent réaliser une opération d'aménagement doit être vulgarisée. Mais, ces opérations privées doivent être conformes au plan d'urbanisme et de développement de la ville ainsi qu'aux priorités de la mairie. Cela limiterait les lotissements informels anticipés.

Quant à la prise en compte des quartiers spontanés et des squatters dans les études et Projets de développement de la ville, elle permettrait d'éviter cette discrimination qui vise à ôter le droit à ville aux les plus pauvres.

Enfin, il faut renforcer les institutions locales dans le cadre d'une décentralisation effective tout en favorisant la planification participative qui suppose une parfaite adhésion des populations à toutes les actions initiées dans la ville. De même, la conception d'un plan de déplacements est indispensable en vue de résoudre l'épineux problème de transport.

Mais, toutes ses actions devraient reposer sur un système d'information géographique (SIG) en matière de logement qui favoriserait une maîtrise de l'offre, de la demande du logement, du parc immobilier ainsi que des mouvements géographiques des ménages

de la ville. Ceci nécessite la mise en place d'une base de données qui prenne en compte chaque quartier de la ville.

Les services urbains doivent faire l'objet d'une gestion rigoureuse et transparente. Cela n'est possible que dans le cadre de la gestion participative et partenariale entre tous les acteurs. Une gestion ne saurait être transparente sans la mise en place de mécanisme de diffusion de l'information et d'une planification participative. Dans le même ordre d'idées, l'élaboration d'un rapport d'activités doit être une coutume pour les services urbains. Les différents acteurs doivent toujours être imprégnés des textes élaborés et en vigueur afin de faciliter leur application. L'amélioration de la gestion foncière et de l'habitat oblige à rompre d'avec la pratique d'un urbanisme de rattrapage à travers des actions ponctuelles, d'où l'intérêt de mettre l'accent sur l'urbanisme prévisionnel et la mise au point d'instruments de planification simplifiés et efficaces.

La restructuration progressive des noyaux et villages anciens, la prévention des occupations non réglementées de terrains périphériques, la promotion d'organismes locaux spécialisés dans le financement de l'habitat et dans la mobilisation de l'épargne populaire, la mise en place d'un programme de production de logement par la municipalité ainsi que la mise en place et le renforcement de structures de gestion des logements sont autant d'actions à entreprendre en vue de résoudre le problème du logement à Niamey. Mais, toutes ses actions doivent aussi accompagner une politique nationale efficace de développement du monde rural à même de stabiliser ses populations tout en favorisant la promotion des autres pôles d'urbanisation.

CONCLUSION GENERALE

Cette étude a été menée dans un cadre méthodologique basé sur une analyse à la fois bibliographique et biographique qui implique parfois une observation « microscopique » rigoureuse des faits.

Cette analyse a permis de comprendre que la CUN a fait l'objet de plusieurs découpages administratifs et territoriaux ayant occasionné des changements de son statut au cours de son histoire. Cette histoire est marquée depuis quelques décennies par une croissance rapide de la population qui n'est pas accompagnée d'une croissance économique et d'une industrialisation remarquable. En conséquence, il se développe un secteur informel hypertrophique.

Le processus d'insertion sociale dans la ville de Niamey se caractérise par une pauvreté de masse, une stagnation et une ségrégation sociale, c'est-à-dire en un mot une urbanisation de la pauvreté qui fait que la plupart des demandeurs et des producteurs particuliers de logements sont des gens aux moyens financiers et matériels limités pour louer ou construire un logement convenable et décent. Il faut dire que les processus d'intégration sociale correspondent aux étapes de la mobilité résidentielle des citadins qui se décrivent dans une certaine trajectoire résidentielle. Cette trajectoire peut révéler une mobilité résidentielle centrifuge qui va de pair avec, le plus souvent, une mobilité sociale ascendante croisée à un cursus résidentiel idéal tandis que, la mobilité sociale descendante préside surtout à une mobilité résidentielle à géométrie variable croisée plutôt à un cursus résidentiel descendant.

La durée de séjour dans le logement et la probabilité d'un déménagement constituent les principaux indices de mobilité résidentielle. De ce fait, cette dernière peut être qualifiée de stable ou d'instable. Dans tous les cas, les processus d'intégration sociale non favorables au développement de la grande masse de population inscrits dans un contexte de mauvaise gestion urbaine sont à la base du problème de logement.

L'analyse a montré que la mauvaise gestion urbaine et plus particulièrement celle du foncier sont le fait d'une responsabilité partagée des différents acteurs même si l'on doit reconnaître que le rôle de la mairie est le plus marquant. Si bien que les 30 ans de gestion autonome du patrimoine foncier par cette dernière institution n'ont abouti qu'à une situation chaotique. Le spectacle désolant se résume dans le fait que la proportion des ménages propriétaires n'a guère évolué alors que l'absence de contrôle et de collaboration étroite entre acteurs constitue la principale caractéristique de la gestion foncière. Il s'agit, en fait d'une gestion basée sur l'anarchie, la non-transparence et la corruption.

Les tentatives initiées dans la recherche de solutions au problème du logement par les autorités étatiques et municipales sont plutôt de faux remèdes car doublement injustes.

En effet, d'une part, elles ont voulu faire de la ville une « chasse gardée » et d'autre part, leurs actions n'ont profité qu'à l'élite, à la classe de fonctionnaires moyens au détriment des plus pauvres évoluant surtout dans le secteur informel. Cette double injustice laisse présager une crise sociale avec le renforcement de la marginalisation de la masse de population.

Ainsi, cette politique sélective de l'habitat pousse la majorité des promoteurs particuliers à recourir à l'auto-construction de leur logement. Ce qui fait que les plus nantis de ces promoteurs (dont la plupart se retrouvent dans l'élite et les classes aisées) s'adonnent à une spéculation foncière et du bail ayant favorisé la promotion de l'habitat de cour entièrement ou partiellement soumis, parfois, à une location libre qui est aussi facteur de mobilité résidentielle car ne protégeant ni bailleurs ni locataires. Ces acteurs se voient le plus souvent dans l'obligation de se faire justice eux-mêmes. D'un autre côté, les habitants des lotissements illégaux deviennent les véritables bâtisseurs de la ville avec la complicité des propriétaires coutumiers.

La répartition de la population selon le statut d'occupation, selon le type d'habitat ainsi selon le degré d'équipement du logement n'affiche pas une situation satisfaisante : on peut parler de crise du logement. Cette crise se manifeste par la promiscuité, la distance entre lieu de travail et lieu de résidence, la dégradation du centre ville, le développement de quartiers spontanés, le dysfonctionnement d'un marché privé informel du logement, la proportion grandissante de femmes chefs de ménages ainsi que dans l'évolution des mœurs et du niveau de vie des populations. Il s'agit là, de facteurs qui n'induisent que des mobilités résidentielles subies plutôt que choisies.

La détermination des besoins immédiats et à moyen terme doit relever d'une analyse de la structure des ménages, de la structure sociale de la ville ainsi que celle du rythme et du taux de croissance de la population de cette ville.

Les stratégies développées par les populations pour atténuer le problème de logement permettent d'éviter le chaos et une prolifération de SDF.

Mais, il faut dire que des perspectives pour une « ville durable » peuvent mieux aider à combattre ce problème dit de logement traduisant une certaine injustice.

Dans le cadre de nos recherches en thèse, nous essayerons répondre aux questions suivantes :

- Quel est l'impact de la mobilité résidentielle sur l'espace urbain niaméen ?
- Quelle est l'importance des mouvements des ménages niaméens ?
- Dans quels sens s'effectuent ces mouvements ?
- comment établir une cartographie de la dynamique résidentielle ?

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

BAILLY, A. -*La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique.* Paris, centre de recherche d'urbanisme, 1977, 264p.

Banque Mondiale. *Rapport annuel de 1970*, pp 72-73.

BARRIERE P. ; CASSOU-MOUNAT M., *les villes françaises*, Masson, 1980, 251p.

Cahier de l'UCAC. *Citadins et ruraux en Afrique subsaharienne*, Khartala, 1999, 437p

CALPAS, E : « *Les femmes chefs de famille : spécificités du milieu urbain* » pp109-027, in : *Femmes du sud, chefs de famille.* Paris, Karthala, 1996, 387p.

DEBIE, F. -*Géographie économique et humaine.* PUF, Paris, 1998, 795p.

DERRUAU, M. -*Géographie humaine.* Paris, Armand colin /Masson, 1996, 467p.

Dictionnaire Larousse,1994)

ELA, J.M. -*La ville en Afrique noire.* Paris, karthala, 1983, 219p.

EMMANUEL, G. *Le défi urbain en Afrique*, l'Harmattan, villes et entreprises, 1989, 121p.

FICHER, G-N. - *Les concepts fondamentaux de la psychologie sociale.* Paris : Dunod 1996, 203p.

FICHER, G-N *La psychologie de l'espace.* Que sais-je ? PUF, 1981, 126p.

FREMINVILLE, B. de. -*Emilie.* Paris, seuil, 1985, 308p.

GEORGE, P. - *Précis de géographie urbaine.* Vendôme, PUF, 1974, 479p.

GERVAIS-LOMBONY, PH. -*De Lomé à Hararé, le fait urbain.* Paris, karthala, 1994, 479p.

GERVAIS-LOMBONY, PH. *Territoires citadins : quatre villes africaines*, Berlin, 2003, 262p.

I.S.T.E.D. Ministère des affaires étrangères, de la coopération et de la francophonie. - *Dynamique de l'urbanisation de l'Afrique au Sud du Sahara.* Paris, 1998, 170p.

LACAZE, J.P. -*La ville et l'urbanisme.* Paris, Dominos / Flamarion, 1995, 109p.

MERLIN, P., CHOAY, F. -*Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.* Paris, PUF, 1988, 723p.

OSMONT, A.- *la Banque Mondiale et les villes, du développement à l'ajustement.* Karthala, Paris, 1995, 303 p.

PAULET, J.P. - *Géographie urbaine*. Paris, Armand colin, 2000, 309p.

PAIN, M. - *Kinshasa, la ville et la cité*. Paris, ORSTOM, 1984, 267p.

SECK, A. Dakar. *Métropole ouest-africaine*, IFAN, Dakar, 1970, mémoire de l'institut fondamental d'Afrique noire n°85, pp 95-109.

VENNETIER, P. *Pointe-Noire et la façade maritime du Congo Brazzaville*, ORSTOM, Paris, 1968, pp 345-368.

Ouvrages sur la mobilité sociale

ALPHA GADO, B. : « *Environnement et pauvreté au Niger : crises écologiques, migrations et pauvreté urbaine*. Pp : 63-78 in : *Urbanisation et pauvreté en Afrique de l'Ouest*. Actes du colloque du Département de Géographie/FLSH/UAM tenu à Niamey du 14-16 juillet 1996, Annales de l'Université Abdou Moumouni, 1998.

Banque Mondiale/ Fonds Norvégien/République du Niger. *Enquête pauvreté-Niamey-Commune III. Stratégie d'appui au secteur urbain*. AFTU2 Région Afrique, Groupe HUIT, juin 2004.

CRDI-ORSTOM-URD. -*L'insertion urbaine des migrants en Afrique*. Lomé 10-14 février 1987, collection : colloques et séminaires, Paris, 1989, 242p.

Département de géographie, Faculté des lettres et sciences humaines, Université Abdou Moumouni de Niamey. -*Urbanisation et pauvreté en Afrique de l'Ouest*. Niamey, FLSH, 1998, 272p. (colloque du département de géographie/FLSH, 04-06 juillet 1996, Niamey, Annales de l'université).

HAUMONT, N. -*La ville : agrégation et ségrégation sociales*. Paris, l'harmattan, 1996, 219p.

MERLLIER, D. *Les enquêtes de mobilité sociale*, PUF, le sociologue, 1994, 245p.

TOURE, A. -*Les petits métiers à Abidjan, l'imagination au secours de la « conjoncture »*. Paris, karthala, 1985, 290p.

Ouvrages sur la mobilité résidentielle

1. ABDOULAYE, A. *Mobilité résidentielle et perception de l'espace dans le quartier Lacouroussou (Commune de Niamey II)*, mémoire de maîtrise, Département de géographie, FLSH, Université Abdou Moumouni de Niamey, 2003-2004, 118p.

2. BERTRAND, M. Bamako (Mali) : *Habitat de cour et mobilités résidentielles*. *Espaces, Population, Société*, 1999-1, pp :119-138.

3. **BERTRAND, M.** (sd). *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud. Positions sociales en recomposition*, Autrepart n°25, édition de l'aube, IRD, 2002, 179p.
4. **BERTRAND, M.** « Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la région du Grand Accra (Ghana) pp : 69-85 in : Autrepart n°25, 2003.
5. **CLEMENT, C.** -*Espaces de vie, espaces en ville. Parcours migratoires, représentations et pratiques urbaines à Niamey*. Université Lumière Lyon 2, faculté des sciences économiques et de gestion, 30 mars 2000, 349p. (thèse pour le doctorat de science économique, spécialité : économie des transports)
6. **DUREAU, F.** *Migration et urbanisation : le cas de la Côte d'Ivoire*, ORSTOM, 1994, 245p.
7. **GALLAIS, J.** -*Espace vécu, mobilité, maîtrise de l'espace*, pp : 71-80 in : *L'espace vécu*. Colloque tenu à Rouen les 13 et 14 octobre 1976. CRNS. RCP n° 354. Université de Caen, Orléans, Paris 1, Rouen, Vincennes, 274p.
8. **POITEVIN, G.** - *Systèmes de relations et dynamiques socio-culturels dans les migrations à la périphérie de centre urbain de Pune (Inde)*. Paris, UNESCO, 1989, 198p.
9. **THERY, S.** -*Être citoyen à Niamey : pratique et représentation de l'espace des habitants de deux quartiers (Boukoki et Cité Fayçal)*. Niamey, Université Abdou Moumouni, 192p. (mémoire de maîtrise : géographie : université Abdou Moumouni 1996)
10. **VENNETIER, P.** -*Centre, périphérie et flux intra-urbains dans les grandes villes d'Afrique noire* in : *Annales de géographie*, n° 547, mai-juin, 1989.

Ouvrages sur le foncier et le logement

- ADAM, A.** -*Restructuration participative et régularisation des zones d'habitat « spontané » : exemple du village de Saguia-commune Niamey 3 (Niger)*. Ecole d'architecture et d'urbanisme de Dakar. Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du grade d'urbaniste DPLG, 1990, 78p.
- ADAM, A.** : *Amélioration des conditions de vie et d'habitat : contribution de Niamey au colloque international de l'Association Internationale des Maires et Responsables des Capitales et Métropoles partiellement ou entièrement Francophones (AIMF) sur le thème : La ville et le logement*. Tenu à Marrakech du 6 au 7 mars 1997.
- AGA, O.** *Les difficultés d'accès au foncier urbain à Niamey : le cas de la commune de Niamey II*, mémoire de maîtrise, Département de géographie, FLSH, Université Abdou Moumouni de Niamey, 2000-2001, 95p.
- ANTOINE PH., DUBRESSON A., MANOU-SAVINA.** « *Abidjan côté cour* » : pour comprendre la question de l'habitat. Paris, Karthala-ORSTOM, 1987, 267p.

CEPEL, Y. M. *Les HLM, L'Etat providence*, CRNS, collection : logiques politiques, 19??, 167p.

Commission Technique de Réflexion sur le Foncier. *Analyse du cadre général de la production et de la foncière urbaine* . 1995, 52p.

DURANT-LASSERVE, A. -*L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde : accès au sol et au logement*. Paris, l'harmattan, 1986, 198p.

HAVEL, J-E *Habitat et logement*, Que sais-je ? PUF, 1975, 115p

ISSAKA, H. *Les espaces d'occupation spontanée à Niamey : contribution à l'analyse des pratiques urbaines en milieu sahélien*, mémoire de maîtrise, Département de géographie, FLSH, Université Abdou Moumouni de Niamey, 2003-2004, 108p.

MC AUSLAN, P. *Les mal logés du tiers-monde*, l'Harmattan/Earthscan, villes et entreprises, 1986, 167 p

MOTCHO, H.K. -*Cadre de vie et système de santé à Niamey (Niger)*. Bordeaux, Université Michel de Montaigne de Bordeaux 3, UFR de géographie et de gestion des espaces, thèse pour le doctorat en géographie des espaces tropicaux, 1991, 310p.

SEYBOU, I. *Production et gestion foncière dans une capitale sahélienne : Cas de Niamey*. Mémoire de maîtrise/UAM/FLSH/Département de Géographie, 2004-2005, 111p.

SINOUE, A. -*Habiter à Bamako et à Saint-Louis du Sénégal*, pp 71-114 in : *Famille et résidence dans les villes africaine :Dakar, Bamako, Saint Louis, Lomé*. Paris l'harmattan/villes et entreprises, 1987.

TIEPOLO, M. *Produire et gérer l'habitat à Brazzaville*, mémoire du cours « Habitat et la ville » dans les PVD, 159p

YOUNOUSSA, T. *Contribution à la mutation urbaine, spatiale et foncière du centre ville de Niamey (Niger) : cas des quartiers « traditionnels » du centre*. Mémoire pour l'obtention du diplôme d'architecte-urbaniste (DEIAU). Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme.

Autres ouvrages sur Niamey

Bureau Central du Recensement (BCR). Secrétariat Général. Ministère de l'économie et des finances. République du Niger. Recensement Général de la Population et de l'habitat (RGP/H 2001). *Résultats définitifs : Répartition par sexe et par groupe d'âges de la population du Niger en 2001*. Décembre 2004.

CUN. Ministère du Plan. République du Niger. *Plan de développement économique et social de la Communauté Urbaine de Niamey.* 2000-2004, octobre 2000.

DANDA, M. -*Aménagement du territoire au Niger et la communauté urbaine de Niamey.* IPDAOS, 1989, 173p.

Direction de la statistique et programme des Nations-Unies pour le développement. Ministère de finances/Département de développement économique et social des Nations-Unies. République du Niger. Projet PADEM NER/89/011. *Rapport d'analyse des résultats de l'enquête nationale sur le secteur informel au Niger,* juin 1997, 101p.

Direction de la population, Ministère du développement social, de la population et de la promotion de la femme. République du Niger. -*Données définitives du recensement de la population de 1988, étude monographique de Niamey. Analyse de la migration.* Niamey octobre 1994, 28p.

HAROUNA, M., J.M-MICHEL, P. -*Niamey, éléments pour un programme urbain.* Décembre 1999, 98p.

République du Niger. Ministère du développement social, de la population et de la promotion de la femme. Direction de la population,. -*La politique nationale de population.* Août 1994, 29p

Le municipal. *Les grandes priorités du Préfet-président de la Communauté Urbaine de Niamey.* Magasine mensuel de liaison des villes et communes du Niger n°00 de janvier 2002, 35p.

Ministère du développement social, de la population et de la promotion de la femme. République du Niger. *Analyse des caractéristiques des ménages, des chefs de ménages et de l'habitat de la Communauté Urbaine de Niamey à partir des données définitives du recensement général de la population de 1988.* Mai 1994.

Ministère du Plan. République du Niger. *Avant-projet du plan de développement économique et social du Niger.* Tome 1, février 2001

MOTCHO, H.K. -*Cadre de vie : reflet de la pauvreté.* pp : 183-198 in : *Urbanisation et pauvreté en Afrique de l'Ouest.* Colloque du département de géographie / FLSH, 04-06 juillet 1996, Niamey. Annales de l'université.

MOTCHO, H.K. -*Croissance urbaine et problèmes sanitaires à Niamey. Pour une alternative aux problèmes d'assainissement.* pp : 253-264 in : *le centenaire de Lomé, capitale du Togo.* 1997.

MOTCHO, H.K. « *Croissance urbaine et insécurité dans la ville de Niamey,* pp :199-207 in : *Géographica helvetica : Revue suisse de géographie,* Helft3 2004, 59. Jahrgang.

Projet de Réhabilitation des infrastructures Urbaines (PRIU). Cabinet du Premier Ministre. République du Niger. *Rapport final de la stratégie nationale de gestion de l'environnement urbain du Niger.* TA THUY-septembre 2001.

SAHADATOU L. *Images socio-économique et physiques de la Communauté Urbaine de Niamey.* Service des archives de CUN, 2000, 107p.

Sahel dimanche du 23 novembre 1990, pp : 16.

SIDIKOU, A.H. *-Niamey, étude socio-urbaine.* Vol 1 et 2, Université de Haute Normandie, faculté des lettres et des sciences humaines, institut de géographie, Rouen 1980, 964p. (thèse de doctorat de géographie : université de Haute Normandie)

SUZANNE, B. *-Particularismes ethniques en milieu urbain : l'exemple de Niamey.* Paris : mémoires de l'institut d'ethnologie, 191969, 262p.

Tohyo engineering consultants co, ltd et Yachiyo engineering co,tld, Agence japonaise de coopération internationale. Ministère de l'équipement et des transports, République du Niger. *-Etude sur l'amélioration de l'assainissement de la ville de Niamey en république du Niger.* Rapport intermédiaire mars 2001, 16-7p.

ZELIKA, DJ., BINGA, S., YADIDI, I. *-Les professionnelles du sexe de Lacouroussou face au VIH/SIDA : une affaire de tous.* Rapport de stages : 1^{ère} année technicien supérieur de santé communautaire, République du Niger

LEXIQUE

Bail (pluriel : baux) : Contrat par lequel une personne, propriétaire d'un bien, meuble ou immeuble, en cède la jouissance à une autre personne, moyennant un prix convenu, et pour une durée déterminée.

Nomadisme urbain : déplacement continu d'un ménage à travers l'espace urbain.

Offre relativisée : une offre qui répond à un besoin précis relativement à une catégorie de demandeurs de logements.

Subterfuge : moyen détourné et artificieux pour se tirer d'embarras ; stratagème.

TABLE DE CARTES

Carte n°1 : Situation géographique de Niamey.....	29
Carte n°2 : Stratification de l'habitat à Niamey (MOTCHO, H. K.).....	95

TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photo n°1 : Une illustration de la promiscuité dans le Centre ville.....	104
Photo n°2 : Latrine sommaire dans une maison en banco du quartier Lacouroussou...	109
Photo n°3 : Un caniveau mal entretenu dans une rue du quartier Balafon.....	110
Photo n°4 : Un logement en banco en ruine depuis trois ans.....	112
Photo n°5 : Conservation de l'humidité et dégradation du pied d'un mur en semi-dur.....	129

TABLE DES ENCADRES

Encadré n°1 : Un exemple de mobilité sociale ascendante.....	49
Encadré n°2 : Un cas de mobilité résidentielle ascensionnelle et choisie.....	56
Encadré n°3 : Profil d'un manœuvre occasionnel natif de Niamey.....	67
Encadré n°4 : Ghetto, modèle de solidarité ou de taudification.....	101
Encadré n°5 : Espace : enjeux et conflit d'intérêts.....	111
Encadré n°6 : La justice d'un bailleur.....	117
Encadré n°7 : Un célibataire pris pour marié.....	118
Encadré n°8 : Vue microscopique de la mutation foncière au centre ville : exemple d'habitat de cour en banco.....	120

TABLE DES TABLEAUX

Tableau n°1 : Répartition des membres du ménage selon le lien de parenté avec le chef de ménage (%).....	52
Tableau n°2 : Répartition des ménages selon le type d'habitat par commune (%).....	96
Tableau n°3 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation (%).....	99
Tableau n°4 : Répartition des ménages selon le mode d'approvisionnement en eau (%).....	106
Tableau n°5 : Répartition des ménages selon le mode d'éclairage entre 1988 et 2004 (%).....	107

TABLE DES FIGURES

Graphique n°1 : Répartition de la population de Niamey par tranche d'âges.....	35
Graphique n°2 : Rapport de masculinité à Niamey.....	36
Schéma : Modèle simplifié d'une mobilité résidentielle centrifuge.....	58

ANNEXES