





Université de Montréal

**Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine :  
Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)**

Par

Senyo FIAWUMOR

Faculté de l'Aménagement

Thèse présentée à la Faculté de l'Aménagement  
en vue de l'obtention du grade de  
Philosophiæ doctor (Ph.D.) en Aménagement

Mars, 2016

© Senyo Fiawumor, 2016



## Résumé

La stratégie «*Adequate shelter for all and sustainable settlements development in an urbanising world*» adoptée au sommet mondial Habitat II d'Istanbul de 1996, traduite dans les Objectifs du Millénaire pour le Développement et maintenant dans les Objectifs de Développement Durable, vise à fournir un logement décent au plus grand nombre de ménages dans les villes du monde et celles d'Afrique Subsaharienne en particulier. La crise du logement caractérisée par les conditions abjectes dans lesquelles la majorité des ménages des villes d'Afrique subsaharienne se logent, devient ainsi un problème majeur auquel la littérature spécialisée promeut généralement, parmi tous les modes d'occupation du logement, l'accession à la propriété comme la panacée. En supposant que cette dimension de la crise du logement ne peut s'expliquer que par les comportements résidentiels des ménages généralement autopromoteurs de leurs logements en Afrique de l'Ouest, et à Lomé la capitale du Togo en particulier, cette thèse de doctorat vise à répondre à la question générale de recherche suivante : Les choix résidentiels à Lomé, en particulier le choix du statut d'occupation du logement, sont-ils exclusivement influencés par le profil des ménages occupants?

Par une approche mixte d'écologie urbaine basée sur des analyses croisées de régression logistique multinomiale appliquées à trois sources de données (RGPH4 de 2010, QUIBB de 2011, TERRAIN 2013) étayées par l'analyse biographique relative aux stratégies résidentielles d'un échantillon de 411 ménages participants dans quatre quartiers de Lomé, choisie comme base empirique, la recherche a plus ou moins confirmé les hypothèses émises *a priori* par les résultats principaux suivants:

En lien avec la faible mobilité résidentielle générale qui caractérise les pratiques résidentielles à Lomé, les ménages choisissent, en élaborant des stratégies «de petits pas», leur statut d'occupation du logement suivant des trajectoires résidentielles surtout ascendantes, en fonction plus de leur profil démographique (âge, genre, statut migratoire et matrimonial, type et taille) que de leur statut socioéconomique (revenu, emploi, éducation). Ces choix résidentiels sont également déterminés par les attributs des logements (typologie, localisation et accès aux services de base) constituant les parcs résidentiels existants. Les ménages propriétaires de Lomé, souvent biparentaux, sont plus âgés, plus larges que les ménages locataires et hébergés. Les natifs de la ville et les migrants de longue date sont plus enclins à être propriétaires et durablement hébergés que les nouveaux arrivants. Globalement plus fortunés que les hébergés, les propriétaires ne sont pas forcément plus nantis et plus éduqués que les

locataires. L'habitat de cour, habitation multifamiliale majoritaire dans le parc résidentiel de Lomé, bien qu'il abrite des ménages de tous les statuts résidentiels, il est surtout réservé aux locataires.

La thèse suggère que des programmes accrus de financement institutionnel du logement, de rénovation générale du parc résidentiel existant et de production d'une version améliorée de l'habitat de cour, avec l'assistance technique publique, contribueront à fournir un logement décent au plus grand nombre de ménages qu'ils soient propriétaires, locataires ou hébergés, à Lomé et ailleurs dans les villes d'Afrique de l'Ouest, conformément au paradigme actuel du développement durable des établissements humains.

**Mots-clés** : Choix résidentiels, préférences résidentielles, stratégies résidentielles, mobilité résidentielle, trajectoires résidentielles, statut d'occupation du logement, propriétaire, locataire, hébergé, logement du ménage.

**Principaux mots significatifs du titre** : Dynamiques résidentielles, déterminants du statut d'occupation du logement, Afrique de l'ouest, Lomé, Togo.

## Abstract

«*Adequate shelter for all and sustainable settlements development in an urbanizing world*», strategy adopted in 1996 at the World Summit Habitat II of Istanbul and expressed in the Millennium Development Goals and now in Sustainable Development Goals, aims to provide a decent housing for the greatest number of households in the world and especially in sub-saharian African towns. Since then, access to adequate housing becomes an important issue for housing research in developing and sub-Saharan African countries where most of households still live in abject conditions of lack adequate water and sanitation services which, among others, typify the acute housing crisis they are facing up to. Housing policies and literature generally promote homeownership as the panacea to solve this size of the housing shortage. Assuming that this housing crisis in West Africa, especially in Lomé the capital of Togo, should be explained by the residential behavior of the households, who are self-help promoters in majority, this doctoral thesis try to answer the following general research question: Are the residential choices in Lomé, especially tenure choice, exclusively influenced by the occupier households' characteristics?

By a mixed approach of urban ecology based on multinomial logistic regression cross-study analyses applied to three data sources (RGPH4 2010, QUIBB 2011 and 2013 field survey data) supported by the life histories concerning the residential strategies of a sample of 411 households in four areas of Lomé chosen as empirical basis, the research confirms more or less the assumptions made, by the following main results:

In connection with the general low residential mobility that characterizes the residential patterns in Lomé, households make their tenure choices through especially upward trajectories by developing strategies of «small steps», more according to their demographic profile (stage of life cycle, age, gender, migratory and marital status, type, size) than their socioeconomic status (income, employment, education). These residential choices are also determined by the characteristics of the existing residential parks (typology, location, access to basic services of housing). We find that owner-occupiers are often bi-parental households headed by men, older and larger than renter and free-holder households in Lomé. Native and long-term migrant households are more likely to be homeowners and long-term sharers than those who recently migrate. Homeowner households are overall well-off than free-holders, but they are not necessary wealthier and better educated than the renters. The thesis also shows that family house which mainly makes up the residential park of Lomé, is especially kept for renters, although it shelters households of all the tenures.

We suggest that steady programmes of housing finance systems extended to all the sectors of the society, concentrated on the access of the current housing stock to basic services and on the supply, with

the public technical support, of an improved version of family house, will largely contribute to offer a decent housing to most of the households in Lomé as elsewhere in West African cities, whether they are owner-occupiers, renters or sharers.

**Keywords:** Residential choices, residential preferences, residential strategies, residential mobility, residential trajectories/careers, tenure choice, owner occupier/homeowner, renter/ tenant, sharer/free holder, household's housing.



# Table des matières

|  |       |
|--|-------|
| Résumé.....  | i     |
| Abstract.....  | iii   |
| Table des matières.....  | v     |
| Liste des tableaux.....  | xi    |
| Liste des figures et autres documents spéciaux.....  | xiii  |
| Liste des photographies.....   | xiv   |
| Liste des sigles.....  | xv    |
| Liste des abréviations.....  | xviii |
| Dédicace.....  | xviii |
| Remerciements.....   | xix   |
| Avant-propos.....  | xx    |
| Introduction générale.....   | 1     |
| Première partie : Problématique des choix résidentiels et de l'accès au logement.....  | 6     |
| Chapitre 1 : Introduction, enjeux de l'analyse des choix résidentiels dans les villes en développement.....  | 9     |
| 1.1 Nécessité d'une meilleure compréhension des pratiques résidentielles dans les villes en développement.....   | 9     |
| 1.2 Au-delà de l'accès à la propriété, nécessité d'une vision pluraliste de l'accès au logement.....   | 15    |
| 1.2.1 La production de logements publics, paradigme des politiques du logement dans la décennie 1960.....  | 17    |
| 1.2.2 Paradigme de l'aide à l'autoconstruction dans les années 1970-1980.....  | 18    |
| 1.2.3 Paradigme néo-libéral de l'approche "facilitatrice" des politiques du logement dans les années 1980-1990.....                                    | 19    |
| 1.2.4 L'après-décennie 1990 : Le logement, objet d'une politique sectorielle de réduction de la pauvreté.....  | 22    |
| 1.3 Indispensable renouvellement des outils statistiques et élargissement des catégories résidentielles au-delà du clivage propriétaire/locataire..... | 26    |

|  |    |
|--|----|
| 1.4 Combler les carences méthodologiques de la littérature en matière d'analyse des choix résidentiels dans le contexte des pays d'Afrique subsaharienne ..... | 31 |
| 1.5 Objectifs de recherche.....  | 32 |
| 1.5.1 Objectif principal.....  | 32 |
| 1.5.2 Objectifs spécifiques.....   | 33 |
| 1.6 Contribution et portée de la recherche .....   | 33 |
| 1.6.1 Pertinence scientifique .....  | 33 |
| 1.6.2 Pertinence sociale et pratique .....   | 34 |
| Chapitre 2 : Le contexte des choix résidentiels à Lomé.....  | 37 |
| 2.1 Dynamique spatiale et démographique de Lomé.....   | 37 |
| 2.1.1 Brève présentation de la ville de Lomé.....  | 37 |
| 2.1.2 Genèse de la ville de Lomé: Naissance d'un pôle commercial majeur de 1874 à 1897.....  | 40 |
| 2.1.3 Amorçage de la dynamique urbaine sous l'administration allemande .....   | 43 |
| 2.1.4 Pratiques foncières et immobilières de l'entre-deux guerres à l'origine de l'idéologie du «chez» à Lomé .....  | 46 |
| 2.1.5 L'essor d'après-guerre de Lomé (1945-1960) .....   | 50 |
| 2.1.6 Développement postcolonial de la ville et course généralisée à l'accession à la propriété.....   | 52 |
| 2.1.7 La croissance de Lomé après la décennie 1990.....  | 55 |
| 2.2 Habitat administré, principal mode de production du logement à Lomé.....   | 60 |
| 2.2.1 Libéralisation des pratiques foncières et absence d'une véritable politique de fourniture publique de logement .....                                     | 60 |
| 2.2.2 Disponibilité et accessibilité des terrains urbains à la périphérie.....   | 61 |
| 2.2.3 Une législation foncière assez permissive.....   | 62 |
| 2.2.4 Des raisons psychologiques à la course à la propriété à Lomé: La recherche d'indépendance et d'ascension sociale.....                                    | 63 |
| 2.2.5 Apport de l'autopromotion dans l'offre de logement à Lomé.....   | 66 |
| 2.2.6 Autopromotion et accès des logements aux services de base .....  | 67 |

|  |     |
|--|-----|
| 2.3 Caractéristiques de l'habitat à Lomé: Un parc résidentiel dominé par l'habitat de cour peu dense et moyennement équipé ..... | 70  |
| 2.3.1 Mode d'occupation et d'appropriation spatiales à Lomé .....  | 70  |
| 2.3.2 Structure du parc immobilier résidentiel de Lomé .....   | 71  |
| 2.3.3 Statut d'occupation du logement en fonction de la structure du parc résidentiel .....                                      | 87  |
| 2.4 Statut d'occupation du logement selon le profil des ménages .....  | 93  |
| 2.4.1 Caractéristiques démographiques des ménages et statut d'occupation du logement .....                                       | 93  |
| 2.4.2 Caractéristiques socioéconomiques des ménages et statut d'occupation du logement.....                                      | 96  |
| 2.5 Questions de recherche.....  | 99  |
| 2.5.1 Question générale de recherche.....  | 99  |
| 2.5.2 Questions spécifiques de recherche.....  | 99  |
| 2.6 Hypothèses de recherche .....  | 100 |
| 2.6.1 Hypothèse générale de recherche.....   | 100 |
| 2.6.2 Hypothèses spécifiques de recherche.....   | 100 |
| Chapitre 3 : Le cadre conceptuel et d'analyse des comportements résidentiels des ménages de Lomé..                               | 102 |
| 3.1 Le concept de choix résidentiel .....  | 103 |
| 3.1.1 Analyse des choix résidentiels .....   | 105 |
| 3.1.2 Le choix résidentiel, une décision rationnelle.....  | 110 |
| 3.1.3 La notion de logement.....   | 113 |
| 3.1.4 La notion de statut d'occupation du logement .....   | 118 |
| 3.2 Le concept de stratégie résidentielle.....   | 126 |
| 3.2.1 Stratégies résidentielles, une entrée possible de l'analyse des comportements résidentiels.....                            | 128 |
| 3.2.2 La notion de mobilité résidentielle.....   | 133 |
| 3.2.3 La notion de trajectoire résidentielle.....  | 140 |
| 3.3 Modèle d'analyse écologique des comportements résidentiels à Lomé.....   | 143 |

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 4 : Analyse quantitative du choix du statut d'occupation du logement et analyse mixte de la mobilité résidentielle dans la littérature..... | 147 |
| 4.1. Influence du cycle de vie sur le choix du statut d'occupation du logement.....  | 148 |
| 4.1.1 Impact de l'âge sur le statut résidentiel.....   | 148 |
| 4.1.2 Influence de la structure du ménage sur le statut résidentiel.....   | 150 |
| 4.2 Statut migratoire, origine ethnique, race et choix du statut d'occupation du logement .....  | 153 |
| 4.2.1 Influence de l'origine ethnique et de la race sur le choix du statut d'occupation.....   | 150 |
| 4.2.2 Impact du statut migratoire sur le statut résidentiel.....   | 150 |
| 4.3 Influence du profil socioéconomique des ménages sur le statut d'occupation de leur logement.....   | 158 |
| 4.3.1 Influence du revenu sur le choix du statut d'occupation.....   | 158 |
| 4.3.2 Emploi et statut d'occupation du logement.....   | 161 |
| 4.3.3 Incidence du niveau d'éducation sur le choix du statut d'occupation du logement.....   | 162 |
| 4.4 Effets du contexte, des marchés immobiliers, politiques publiques, sur le choix du statut d'occupation du logement.....                          | 164 |
| 4.4.1 Structure des marchés immobiliers et choix du statut résidentiel.....  | 165 |
| 4.4.2 Influence des politiques publiques sur le choix du mode d'occupation du logement .....   | 167 |
| 4.5 Mobilité résidentielle et choix du statut d'occupation du logement, une décision conjointe? .....  | 169 |
| 4.5.1 Influence des variations des motivations des ménages au cours du cycle de vie sur la mobilité résidentielle .....                              | 171 |
| 4.5.2 Statut migratoire et origine ethnique, facteurs importants de la mobilité résidentielle dans les villes du Nord.....                           | 172 |
| 4.5.3 La mobilité résidentielle, l'affaire de tous les membres du ménage? .....  | 174 |
| 4.5.4 Influence de la structure des marchés immobiliers sur la mobilité résidentielle.....   | 175 |
| 4.5.5 Niveau de mobilité en fonction du statut d'occupation initial .....  | 178 |
| 4.6 Conclusion.....  | 179 |
| Deuxième partie : Méthodologie, analyse et interprétation des résultats, conclusions.....  | 186 |
| Chapitre 5 : Démarche méthodologique.....  | 189 |

|   |     |
|---|-----|
| 5.1 Données utilisées pour l'analyse quantitative du choix du statut d'occupation du logement à Lomé.....                   | 189 |
| 5.1.1 Données nécessaires à l'analyse.....  | 189 |
| 5.1.2 Données existantes : Qualités et insuffisances .....  | 190 |
| 5.1.3 Méthode de collecte de nouvelles données.....   | 193 |
| 5.2 Spécification du modèle d'analyse qualitative des stratégies résidentielles des ménages de Lomé.....                    | 207 |
| 5.2.1 Modèle d'analyse de la mobilité résidentielle des ménages participants.....   | 207 |
| 5.2.2 Modèle d'analyse des trajectoires résidentielles des ménages participants.....  | 208 |
| 5.3 Spécification et formulation des modèles d'analyse quantitative du choix du statut d'occupation des ménages à Lomé..... | 211 |
| 5.3.1 Variable dépendante et variables explicatives .....   | 211 |
| 5.3.2 Formulation générale du modèle du choix du statut d'occupation du logement.....                                       | 215 |
| 5.3.3 Spécification du modèle statistique.....  | 211 |
| 5.3.4 Conditions d'application des modèles.....   | 217 |
| 5.3.5 Interprétation des coefficients de régression .....   | 219 |
| 5.3.6 Types de modèles appliqués.....   | 220 |
| Chapitre 6 : Analyse et interprétation des résultats .....  | 221 |
| 6.1 Analyse des résultats des modèles de régression.....  | 240 |
| 6.1.1 Résultats des «modèles A».....  | 221 |
| 6.1.2 Résultats des «modèles B».....  | 224 |
| 6.1.3 Résultats des «modèles C».....  | 232 |
| 6.2 Stratégies résidentielles des ménages participants.....   | 240 |
| 6.2.1 La cohabitation dans l'habitat de cour, mode d'habiter majoritaire à Lomé.....  | 240 |
| 6.2.2 Mobilité résidentielle des ménages participants.....  | 244 |
| 6.2.3 Trajectoires résidentielles des ménages participants .....  | 246 |
| Chapitre 7 : Discussion, enseignements pour l'action publique et perspectives de recherches futures.....                    | 267 |

|  |      |
|--|------|
| 7.1 Rappel des grandes lignes de la démarche de recherche .....  | 267  |
| 7.2 Résultats obtenus vs résultats espérés.....  | 269  |
| 7.2.1 Stratégies résidentielles de «petits pas» des ménages participants.....  | 269  |
| 7.2.2 Influence réelle du cycle de vie et du profil démographique sur les choix résidentiels à Lomé.....                               | 271  |
| 7.2.3 Influence mitigée du profil socioéconomique des ménages sur les choix résidentiels à Lomé .....                                  | 273  |
| 7.2.4 Influence contrastée des caractéristiques du parc immobilier résidentiel de Lomé sur les choix résidentiels des ménages.....     | 275  |
| 7.3 Contribution à l'avancement des connaissances .....  | 277  |
| 7.3.1 Nouveaux apports de connaissances .....  | 277  |
| 7.3.2 Pertinence de la problématique de recherche basée sur l'analyse holistique des comportements résidentiels.....                   | 282  |
| 7.3.3 Limites de la recherche, examen critique de l'opérationnalisation du cadre d'analyse et perspectives de recherches futures.....  | 284  |
| 7.3.4 Perspectives pratiques : Politiques publiques et actions à mener pour améliorer les conditions générales de logement à Lomé..... | 287  |
| Conclusion générale.....   | 290  |
| Bibliographie .....  | 295  |
| Annexes.....   | i    |
| Annexe 01 : Certificat d'approbation éthique de l'université de Montréal .....   | ii   |
| Annexe 02 : Schéma de la mutation foncière au Togo : Du terrain rural au lotissement approuvé.....                                     | iv   |
| Annexe 03 : Démarche pour l'obtention du titre foncier à Lomé.....   | v    |
| Annexe 04 : Guide d'entretien pour le travail de terrain: Questionnaire de collecte de données .....                                   | vi   |
| Annexe 05 : Albums de photos des quartiers enquêtés.....   | xiii |
| Annexe 06 : Quelques résultats des estimations des paramètres et tests statistiques.....   | xix  |

## Liste des tableaux

|   |     |
|---|-----|
| Tableau I : Statut d'occupation selon le type d'habitation .....  | 88  |
| Tableau II: Nombre moyen de pièces à usage d'habitation selon le statut d'occupation.....   | 89  |
| Tableau III : Statut d'occupation selon la localisation spatiale.....   | 91  |
| Tableau IV: Statut d'occupation selon le statut matrimonial.....  | 93  |
| Tableau V Statut d'occupation selon le genre du chef du ménage.....   | 94  |
| Tableau VI: Statut d'occupation selon le statut migratoire du chef du ménage.....   | 95  |
| Tableau VII: Statut d'occupation selon le niveau de pauvreté du ménage.....   | 96  |
| Tableau VIII: Statut d'occupation selon le niveau d'éducation du chef du ménage.....  | 97  |
| Tableau IX: Statut d'occupation selon le statut d'emploi du chef du ménage.....   | 98  |
| Tableau X : Variables étudiées, dimensions mesurées et indicateurs de mesure .....  | 102 |
| Tableau XI : Récapitulatif des facteurs d'influence des choix résidentiels (statut d'occupation du logement et mobilité résidentielle).....   | 181 |
| Tableau XII: Définition des variables issues des données de l'enquête de terrain de 2013 .....  | 212 |
| Tableau XIII: Tableau croisé des «modèle A» de régression logistique multinomiale: Estimations des paramètres de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires..... | 222 |
| Tableau XIV : Estimations des paramètres par le «modèle B» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires.....              | 224 |
| Tableau XV: Estimations des paramètres par le premier «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires.....        | 233 |
| Tableau XVI: Estimations des paramètres par le deuxième «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires.....      | 235 |
| Tableau XVII: Estimations des paramètres par le troisième «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires.....    | 236 |
| Tableau XVIII: Estimations des paramètres par le quatrième «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires.....   | 239 |

|  |     |
|--|-----|
| Tableau XIX: Nature de la mobilité résidentielle des ménages participant.....  | 244 |
| Tableau XX: Grille de classification des motivations des décisions résidentielles des ménages participants selon leur choix du statut d'occupation du logement ..... | 246 |
| Tableau XXI: Répartition des ménages propriétaires participants selon le mode d'accession à la propriété.....  | 257 |



## Liste des figures et autres documents spéciaux

|  |     |
|--|-----|
| Figure N°1 : Prévisions de croissance démographique urbaine en Afrique de l'Ouest.....   | 3   |
| Figure N°2 : Modèle conceptuel de la fourniture de logement dans les pays en développement.....  | 12  |
| Figure N°3 : Carte de situation du Togo et de sa capitale Lomé en Afrique de l'ouest.....  | 37  |
| Figure N°4: Carte des principales villes du Togo.....  | 39  |
| Figure N°5 : Premier plan cadastral de Lomé en 1896.....   | 44  |
| Figure N°6: Évolution démographique de l'agglomération de Lomé.....  | 55  |
| Figure N°7: Limites de la commune au sein de l'agglomération de Lomé.....  | 56  |
| Figure N°8 : Évolution de la densité de la population de Lomé.....   | 57  |
| Figure N°9 : Dynamique spatiale de Lomé .....  | 58  |
| Figure N°10: Récapitulatif de l'évolution spatiale de l'agglomération de Lomé.....   | 59  |
| Figure N° 11 : Distribution des types d'habitations dans la commune de Lomé.....   | 72  |
| Figure N°12: Répartition des ménages de la commune de Lomé selon leur statut d'occupation du logement.....                                 | 88  |
| Figure N° 13 : Répartition des ménages par arrondissement de la commune de Lomé, selon le statut d'occupation du logement.....             | 92  |
| Figure N°14 : Modèle d'analyse écologique des facteurs d'influence des choix résidentiels.....   | 144 |
| Figure N°15 : Facteurs de mobilité résidentielle selon les trois échelles géographiques: métropolitaine, nationale et internationale ..... | 170 |
| Figure N°16 : Plan de localisation des quartiers d'enquêtes à Lomé.....  | 197 |
| Figure N°17 : Plan de l'habitat de cour de Madame E.B. à Agbalépédogan.....  | 242 |
| Figure N° 18 : Plans de la maison individuelle de Monsieur O.D. : Rez- de- chaussée habité.....  | 260 |
| Figure N°19 : Plans de la maison individuelle de Monsieur O.D. : Étage en cours de construction.....                                       | 261 |

## Liste des photographies

|  |     |
|--|-----|
| Photo N°1 : Un portique à Hanoukopé rappelant l'architecture typiquement loméenne de l'époque d'entre deux-guerres.....  | 48  |
| Photo N°2 : Polytank (réservoir) dont l'utilisation se généralise à Lomé pour stocker l'eau de forage à l'aide d'une motopompe.....                                | 69  |
| Photo N°3 : Un puits au milieu d'une cour à Hanoukopé dont l'eau sert encore à certains usages domestiques.....  | 70  |
| Photo N°4 et 5: La zone d'habitat précaire de Katanga occupée par les professionnels de la pêche maritime artisanale.....  | 73  |
| Photo N°6, 7 et 8 : À l'intérieur de l'habitat précaire de Katanga.....  | 74  |
| Photo N°9 : Vue aérienne d'un d'habitat de cour au quartier Agbalépédogan.....   | 75  |
| Photo N°10, 11 et 12 : L'intérieur d'un habitat de cour à Hanoukopé .....  | 80  |
| Photos N°13 et 14 : Habitations de type ancien à Hanoukopé.....  | 81  |
| Photo N°15 : Entrée d'une villa de deuxième génération à Hanoukopé .....   | 82  |
| Photo N°16 : Villa de troisième génération à Hanoukopé .....   | 83  |
| Photos N°17, 18, 19 et 20 : Des villas de troisième génération à la Résidence du Bénin en cours d'extension.....   | 84  |
| Photo N°21 : Une rangée de cour intermédiaire locative à Agbalépédogan .....   | 86  |
| Photo N°22 : Un ensemble d'immeuble d'appartements locatifs à Agbalépédogan.....   | 87  |
| Photo N°23 : Photo aérienne du quartier de Hanoukopé.....  | 200 |
| Photo N° 24 : Photo aérienne partielle du quartier de Bè Kpéhénou.....   | 202 |
| Photo N°25 : Photo aérienne partielle du quartier d' Agbalépédogan.....  | 204 |
| Photo N°26 : Photo aérienne partielle du quartier Amadahomé/ Wonyomé.....  | 206 |
| Photo N°27 : Tableau d'affichage des offres immobilières d'un démarcheur (agent immobilier informel) au nouveau quartier administratif et des affaires de GTA..... | 252 |

## Liste des sigles

ACP-CEE : Afrique Caraïbe Pacifique-Communauté Économique Européenne

AFD : Agence Française du Développement

AGETU : Agence d'Équipement des Terrains Urbains

AGETUR : Agence d'Exécution des Travaux Urbains

AHS : Annual Housing Survey

AOF: Afrique Occidentale Française

BCEAO : Banque Centrale des États de l' Afrique de l'Ouest

BIT : Bureau International du Travail

CASEF : Centre Administratif des Services Économiques et Financiers

CCL : Centre de Construction et de Logement

CDQ : Comité de développement de quartier

CENETI : Centre National d'Études et de Traitement Informatique

CHU : Centre Hospitalier Universitaire

CNSS : Caisse Nationale de Sécurité Sociale

CPS : Current Population Survey

CRDI: Centre de Recherche pour le Développement International

DFID : Department for International Development

DGSCN : Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale

DGUH : Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat

DSRP : Document Stratégique de Réduction de la Pauvreté

EAMAU : École Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme

FHA : Federal Housing Administration

FIDES : Fonds d'Investissement pour le Développement Économique

GSS : Ghana Statistical Service

INRS: Institut National de la Recherche Scientifique

OHAS: Oregon Household Travel and Activity Survey

OMD : Objectifs du Millénaire pour le Développement

ODD : Objectifs de Développement durable

ONG : Organisation Non Gouvernementale

ONU : Organisation des Nations Unies

OUA : Organisation de l'Unité Africaine

PNUD : Programme des Nations-Unies pour le Développement  
PSID: Panel Study of Income Dynamics  
QUIBB : Questionnaire Unifié des Indicateurs de Base de Bien-Être  
RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat  
RIT : Régiment Inter-armées du Togo  
RPT : Rassemblement du Peuple Togolais  
SDN : Société des Nations  
SHQ : Société d'Habitation du Québec  
SIG : Système d'Information Géographique  
SITO : Société Immobilière du Togo  
SNL : Stratégie Nationale du Logement  
SOTRAL : Société des Transports de Lomé  
SPSS: Statistical Package for Social Sciences  
URD: Unité de Recherche Démographique  
UN: United Nations  
UNICEF: United Nations International Children's Emergency Fund

## Liste des abréviations

Adj. : Adjectif

Art. : Article

Coll. : Collection

dir. : Dirigé par, ou sous la direction de

ed(s) : Éditeur(s)

Éd. : Édition

Etc. : Et cætera

Ibid. : Ibidem

i.e : id est

J. : Jour

N° : Numéro

Nb. : Nombre

Op. Cit. : Opus citatum

Pers. : Personne

Ph.D : Philosophiae doctor

p(p). : Page(s)

vs : Versus

*Au nom de tous les miens...*

## Remerciements

À l'issue de la recherche doctorale parachevée par l'élaboration de cette thèse, nous aimerions exprimer toute notre reconnaissance au personnel et à l'administration des Facultés de l'aménagement et des études supérieures et postdoctorales, de l'Université de Montréal, pour les services de grande qualité et les informations qu'ils nous ont fournis, mais également pour l'octroi de diverses bourses (admission, soutien à la réussite, rédaction) qui ont contribué au financement de notre cursus doctoral. Nous voudrions remercier Messieurs Jacques Fisette et Jean-Philippe Meloche, professeurs à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de la Faculté de l'Aménagement de l'Université de Montréal, pour le temps et l'énergie qu'ils ont consacrés à accompagner cette thèse, en leur qualité respectivement de directeur et co-directeur de recherche.

Nos remerciements vont particulièrement au Centre de Recherche pour le Développement International (CRDI, Ottawa) qui, par l'octroi de la bourse de recherche aux candidats au doctorat de 2012-2013, a grandement contribué à financer nos travaux de recherche sur le terrain, à Lomé au Togo. Nous remercions les Professeurs N'da N'guessan Kouadio, Kodjo Tchini, Atsou Akouété, entres autres, de l'École Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU) de Lomé, pour leur avis constructif notamment sur l'objet de recherche de cette thèse.

Nous aimerions également exprimer notre gratitude au Directeur de l'urbanisme et à tout le personnel de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'habitat (DGUH) à Lomé pour la fourniture de documents officiels et informations sur la gestion et la situation du logement dans la ville de Lomé. Merci à Mr. Souradji Fankeba, statisticien à la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DGSCN) à Lomé, pour son aide précieuse pour l'accès aux bases de données existantes, nécessaires à l'analyse des choix résidentiels à Lomé.

Nous aimerions féliciter ici Mlle Essi Hounkpati ainsi que Messieurs Pierre Gnossi et Hippolyte Lawson et louer le travail colossal qu'ils ont abattu pour aider, tour à tour par binôme, à effectuer le travail de collecte de données sur le terrain auprès de l'échantillon des participants à la recherche. Enfin, merci à toute ma famille et en particulier mon frère Pierre Fiwumor, pour leurs aides multiformes et pour avoir contribué à l'aboutissement de ce travail universitaire.

## Avant-propos

Un des sujets actuels de préoccupation des organismes, experts internationaux, chercheurs et gouvernements locaux est l'amélioration des conditions de logement de la plupart des populations des villes en développement et ceux d'Afrique subsaharienne en particulier vivant majoritairement (62%) dans des bidonvilles, taudis et logements insalubres (UN-HABITAT, 2008, 2011, 2015). C'est ainsi qu'en ma qualité d'architecte urbaniste, formé dans le contexte des villes d'Afrique de l'Ouest et spécialisé dans les questions des inégalités sociales, de pauvreté urbaine, d'exclusions et de développement humain, mon intérêt se porte sur la question de l'accessibilité au logement décent dans les villes de cette région depuis plusieurs années.

En estimant que l'inadéquation du logement de la majorité de la population dans cette partie du monde ne peut être due qu'aux comportements individuels, nous avons entrepris dans cette thèse de doctorat de décrypter les pratiques, les stratégies et les choix résidentiels des ménages de la ville de Lomé (base empirique), majoritairement autopromoteurs de leurs logements à travers des filières informelles, en marge des canaux officiels de fourniture pour le montrer.

Longtemps focalisées sur les problèmes de pauvreté urbaine, de l'illégalité des processus de construction et de fourniture des logements des bidonvilles, les recherches, à partir d'approches principalement qualitatives d'économie politique et sociologique, tentent d'expliquer les dynamiques du secteur de l'habitat par les pratiques sociales, les habitudes, et les politiques publiques en vigueur, tout en ignorant les expériences, comportements, stratégies et choix résidentiels individuels des habitants (Rakodi, 1992). Sur la base d'analyses dualistes (secteur formel, moderne vs secteur informel, traditionnel), ces recherches ont tendance à sous-estimer l'importance du secteur informel, constituant le mode d'accès au logement de la majorité des ménages et fortement imbriqué avec le secteur formel. Il n'est jamais pris en compte dans la définition du concept de logement car considéré comme un dysfonctionnement temporaire des marchés immobiliers, des villes d'Afrique subsaharienne en particulier, qui va probablement disparaître avec la modernisation de l'économie et de l'environnement urbains.

Ainsi, s'inspirant des conclusions et recommandations notamment des organisations internationales telles que la Banque Mondiale, le Programme des Nations-Unies pour le Développement (PNUD), UN-HABITAT etc., la rhétorique et les politiques du logement des pays en développement et d'Afrique Subsaharienne en particulier glorifient l'accession à la propriété qu'elles considèrent comme la panacée pour résoudre qualitativement et quantitativement la crise du logement, au détriment d'autres modes d'occupation du logement (location et hébergement), mal définis, négligés voire ignorés.



L'accession à la propriété comme mode d'occupation du logement, peut-elle, seule, permettre de fournir un logement décent au plus grand nombre de ménages dans les villes d'Afrique de l'ouest?

C'est donc pour répondre à cette question de départ que nous avons inscrit cette thèse dans le pragmatisme et l'interactionnisme symbolique, courants de pensée philosophiques ayant inspiré l'approche d'écologie humaine et urbaine issue de la sociologie de l'École de Chicago adoptée pour mener la recherche dans un continuum de logique de raisonnement composé d'un volet inductif, qualitatif, humaniste et constructiviste d'analyse biographique relative aux stratégies résidentielles d'un échantillon de 411 ménages participants choisis dans 4 quartiers de Lomé, à partir duquel des éléments explicatifs importants sont identifiés pour étayer le volet hypothético-déductif et positiviste d'analyse quantitative des choix résidentiels (le choix du statut d'occupation en particulier) considérés comme des décisions rationnelles en vertu de la théorie des choix rationnels. Ainsi, en procédant à une double rupture méthodologique et conceptuelle, la thèse vise à comprendre, à travers l'étude du cas de Lomé, capitale du Togo, les comportements résidentiels des ménages des villes d'Afrique de l'ouest, à partir d'une approche transversale et ponctuelle d'analyse de régression, soutenue par les récits de vie relatifs aux parcours résidentiels des ménages participants, recueillis à l'aide d'entrevues semi-dirigées. La thèse a donc été élaborée à partir de:

- une recherche empirique basée sur une étude du cas de Lomé qui jette des regards multiples (écologique, économique, sociologique, historique, politique, géographique, psychologique, ...) sur les comportements résidentiels des ménages des villes d'Afrique de l'ouest en général;
- une recherche appliquée qui s'inscrit dans une perspective pluraliste de recherche de solution au problème de l'inadéquation du logement de la plupart des ménages, en vue de la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre de ménages aussi bien hébergés, locataires que propriétaires;
- une approche mixte (qualitative et quantitative) fondée sur la démarche phénoménologique globale d'écologie humaine et urbaine, inscrite dans les paradigmes humaniste et positiviste reposant sur l'usage de l'analyse biographique et de l'analyse de régression à l'aide du logiciel d'analyse statistique SPSS (Statistical Parkage for Social Sciences).



## Introduction générale

La recherche ayant abouti à l'élaboration de cette thèse de doctorat, comme la plupart des recherches sur le logement dans les pays en développement, fait de la crise du logement qui sévit en particulier dans les pays d'Afrique subsaharienne le problème de départ et se donne comme objectif d'explorer les voies et moyens pour contribuer à sa résolution. Cette crise du logement est caractérisée par :

«L'aggravation particulière des mauvaises conditions d'habitation des [ménages] travailleurs par la suite du brusque afflux<sup>1</sup> de la population vers les grandes villes; (...) une énorme augmentation des loyers; un entassement encore accru des locataires dans chaque maison et, pour quelques-uns, l'impossibilité de trouver même à se loger», d'après la définition toujours d'actualité de Friedrich Engels, reprise par Françoise Choay ([1965] 2001, p 188).

Elle ne semble pas être simple à résoudre et s'aggrave même face à la forte pression induite par le processus d'urbanisation vigoureux et continu des pays en développement en général, et ceux d'Afrique subsaharienne en particulier. Selon Lienemann (2005), il y a crise parce que non seulement il y a persistance d'un habitat insalubre et indécent mais également parce que de plus en plus de familles ne trouvent pas à se loger; des jeunes couples qui travaillent, éprouvent des difficultés croissantes à s'installer (pour acquérir leur autonomie résidentielle), les étudiants, les salariés peinent à se loger convenablement; parce que les logements sont globalement trop chers, les prix du logement augmentent de manière scandaleuse grevant ainsi plus que de raison, le budget des ménages pour rendre de plus en plus problématique l'accès au logement décent au plus grand nombre.

Cependant, malgré les efforts consentis par les gouvernements à travers des politiques nationales du logement, il semble qu'il n'y a pas de méthodes simples et efficaces de fourniture pour répondre durablement, adéquatement et décentement à la demande du logement, un bien de consommation et d'investissement majeur dans le portefeuille d'actifs des ménages et nécessaire pour sa valeur d'usage, conformément aux Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) et aux Objectifs de Développement Durable (ODD). En effet:

*«While scientific knowledge and Fordism have made it possible for humankind to devise the appropriate technology to mass produce so many consumer goods at affordable prices, no*

---

<sup>1</sup> Et maintenant de l'accroissement naturel soutenu de la population qui est devenu, selon le rapport UN-Habitat (2008) consacré à l'analyse de l'état des villes en Afrique, le principal contributeur à la croissance démographique des villes d'Afrique subsaharienne.

*formula has yet been found to produce housing in adequate quantities and at affordable prices to those who need them» (Konadu-Agyemang, 2001, p 101).*

C'est ainsi que, inspirée de la stratégie «*Adequate shelter for all and sustainable settlements development in an urbanising world*» définie lors du sommet mondial Habitat II d'Istanbul de 1996, les OMD et désormais les ODD visent entre autres, à vulgariser la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre d'habitants des taudis dans le monde pour résoudre la crise du logement.

Bien qu'elle soit une réalité universelle, la crise du logement se pose et se manifeste différemment d'une région du monde à une autre. En effet, si elle paraît de moins en moins cruciale dans les pays industrialisés où elle est plus ou moins jugulée, elle est loin d'être résolue et se pose encore avec beaucoup d'acuité dans les pays en développement et en Afrique subsaharienne en particulier. Selon des rapports de UN-HABITAT (2008, 2011, 2015), on estime que près d'un milliard de personnes (soit environ 15% de la population mondiale) habitent dans des logements inadéquats et insalubres (bidonvilles, taudis, quartiers défavorisés) dans le monde, avec un taux de prévalence très élevé en Afrique subsaharienne où 62% des populations, propriétaires comme locataires ou autres, sont supposées vivre dans des habitations ne répondant pas à au moins une des cinq conditions internationalement reconnues comme caractérisant concomitamment un logement adéquat, décent : i) accès au réseau d'eau potable; ii) accès au réseau d'assainissement; iii) espace suffisant d'habitation (pas plus de 3 personnes par chambre); iv) qualité structurelle et durabilité des habitations; v) sécurité de tenure.

Les défis dans cette région du monde pour atteindre cet objectif des ODD sont d'autant plus énormes que, y améliorer de manière substantielle les conditions de logement pourrait changer la situation globale actuelle, dans la mesure où près des deux tiers des habitants des villes africaines vivent dans des taudis (centre d'actualités de l'ONU, mars 2010). Les conditions de logement pourraient donc continuer à se détériorer en Afrique de l'ouest en particulier, où le processus d'urbanisation reste soutenu et où «pendant la décennie 2010-2020 les villes vont accueillir 58 millions d'habitants supplémentaires, et encore 69 millions en 2020-2030 (...), 79 millions d'habitants supplémentaires jusqu'en 2040, puis 84 millions entre 2040 et 2050» (UN-HABITAT, 2010b), si des mesures idoines ne sont pas mises en œuvre pour anticiper et répondre convenablement à la demande de logement que cette croissance démographique devrait générer.

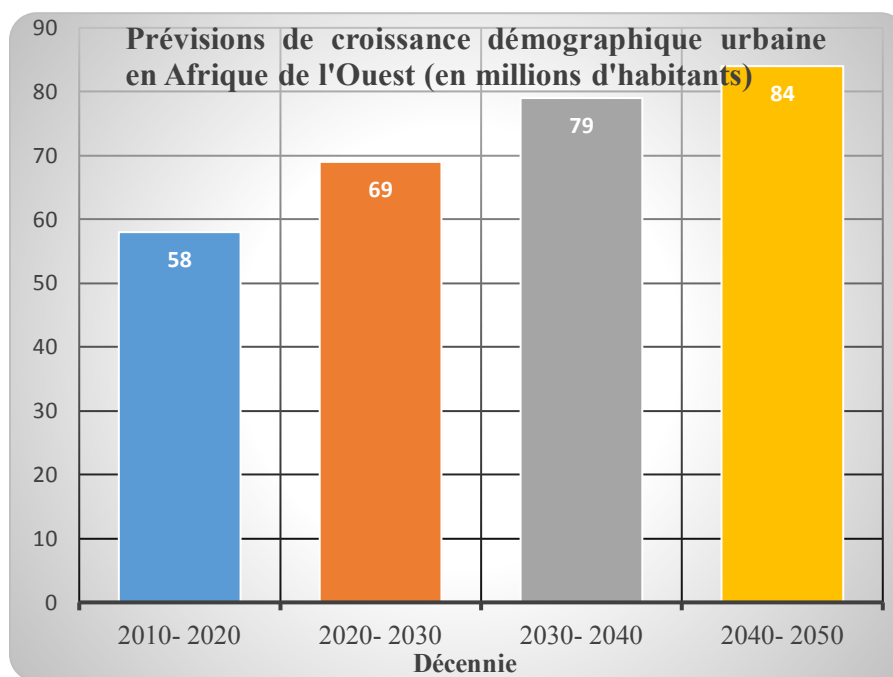


Figure N°1 : Réalisé par l'auteur sur la base des prévisions de UN-HABITAT (2010b).

L'agglomération de Lomé, capitale du Togo, comme ses voisines d'Afrique de l'ouest, est démographiquement très dynamique; sa population est passée de 400 000 habitants en 1981 à 865 000 en 1997 (Ministère de l'urbanisme et de l'habitat du Togo, Revue du secteur urbain au Togo, 2007) et à plus de 1400 000 habitants en 2010 (d'après les résultats du 4<sup>ème</sup> Recensement général de la population et de l'habitat, RGPH4). Elle verra donc la demande de logement suivre le rythme sans cesse croissant de sa population et de l'urbanisation du Togo dont les villes abriteront, selon les estimations, 70% de la population totale du pays en 2050 (UN-HABITAT, 2010b).

Quelles stratégies adopter, quelles politiques et actions mener pour répondre adéquatement à la demande de logement dans une ville d'Afrique de l'Ouest comme Lomé et y fournir à tous des logements décents? Un statut d'occupation particulier du logement peut-il permettre de résoudre la crise du logement dans les villes d'Afrique de l'Ouest, et à Lomé en particulier? Tel est le questionnement de départ qui sous-tend cette recherche. Y répondre serait l'objectif ultime et constituerait une contribution majeure à la mise en œuvre d'une politique efficace et équitable du logement à Lomé, généralisable aux contextes similaires ailleurs en Afrique de l'Ouest. Pour y parvenir, une évaluation des approches de solutions, des politiques et actions antérieures et actuelles en matière de logement menées au gré des changements de paradigmes d'une part, et surtout une compréhension des pratiques et des comportements résidentiels des ménages, des stratégies qu'ils développent pour opérer leurs choix résidentiels et accéder au logement d'autre part, s'avèrent nécessaires. Comment et dans quelles

conditions les ménages accèdent-ils au logement en Afrique de l'Ouest, à Lomé en particulier pour que leurs conditions de logement soient aussi mauvaises? Pour y répondre il est important de répondre d'abord à la question fondamentale suivante: À quels facteurs les choix résidentiels des ménages de Lomé peuvent-ils être associés?

La littérature spécialisée suggère que les choix résidentiels sont déterminés par le profil des ménages occupants. Ainsi nous nous proposons dans cette thèse organisée en deux grandes parties, à partir d'une étude de cas consacrée à l'analyse des stratégies et des choix résidentiels des ménages de la ville de Lomé (Togo), choisie comme base empirique, de répondre à la question générale de recherche suivante: Les choix résidentiels à Lomé, en particulier le choix du statut d'occupation du logement, sont-ils exclusivement influencés par le profil des ménages occupants?

La première partie de la thèse intitulée «Problématique des choix résidentiels et de l'accès au logement» est consacrée globalement à la présentation des enjeux liés l'analyse des choix résidentiels. Elle explicite en particulier dans le premier chapitre, introductif, la problématique de recherche, les questions et hypothèses de départ, les objectifs de la recherche. Ce chapitre met en évidence la portée de la recherche et la contribution potentielle qu'une meilleure compréhension des comportements et choix résidentiels, des conditions de logement des ménages dans une ville comme Lomé, pourrait concrètement apporter à la littérature spécialisée.

Le chapitre 2 présente le contexte historique, géographique, politique, économique, sociologique et culturel de la ville de Lomé, base empirique de la recherche, qu'il faut saisir afin de bien comprendre les pratiques résidentielles qui s'y sont enracinées, s'y déroulent et ont façonné les logiques qui sous-tendent les choix résidentiels actuels des ménages. Ce chapitre nous permet de spécifier les questions de recherche et d'énoncer les hypothèses de recherche qui seront testées pour être confirmées, infirmées ou nuancées dans la deuxième partie de la thèse.

Le chapitre 3 explicite l'objet de la recherche en présentant le cadre conceptuel qui définit et établit les articulations existant entre les mots-clés mis en évidence dans le chapitre 1 avec les théories régissant l'analyse (qualitative et quantitative) des comportements (stratégies et choix) résidentiels choisies pour répondre aux questions de recherche posées.

Le chapitre 4 se rapporte à la recension des écrits, c'est-à-dire à une revue critique de la littérature spécifiquement à l'analyse quantitative des facteurs d'influence des choix résidentiels, notamment l'analyse par modélisation statistique des déterminants du choix du statut d'occupation du logement, mais également de la mobilité résidentielle qui dessine les trajectoires résidentielles des ménages dans différents contextes. Une synthèse des principales conclusions de ces recherches sera réalisée pour en

tirer des enseignements utiles relatifs notamment aux variables dépendantes à expliquer ainsi qu'aux variables explicatives et leurs influences respectives.

La deuxième partie de la thèse intitulée «Méthodologie, analyse et interprétation des résultats, conclusions» est consacrée à la présentation de l'approche méthodologique spécifique adoptée pour mener la recherche, à l'exposé, l'analyse et l'interprétation des résultats empiriques ainsi que les conclusions utiles que l'on peut en tirer pour des politiques efficaces du logement à Lomé, généralisables ailleurs en Afrique de l'Ouest. Cette partie est introduite par le chapitre 5 qui détaille et explicite la démarche méthodologique relative notamment aux techniques de collecte de données, aux données (existantes et collectées) utilisées, à la méthode d'analyse qualitative des stratégies résidentielles et aux modèles d'analyse quantitative des choix résidentiels des ménages de Lomé, adoptés. Le chapitre 6 explicite les résultats de la recherche en ressortant les motivations sous-jacentes aux stratégies résidentielles invoquées par les ménages participants à la recherche pour justifier leurs choix résidentiels puis en mettant en évidence les principaux éléments de ces stratégies qui influenceraient la décision résidentielle en particulier le choix du statut d'occupation du logement des ménages de Lomé.

Les résultats de la recherche sont discutés dans le chapitre 7, discussion à l'issue de laquelle une synthèse des enseignements majeurs est réalisée pour proposer les actions à mener dans le cadre de politiques du logement visant à fournir un logement adéquat au plus grand nombre. Le chapitre 7 rappelle donc les objectifs et questions de recherche et présente le résumé des résultats obtenus comme réponses aux questions de recherche en les confrontant aux résultats attendus relatifs aux hypothèses émises *a priori*. À partir d'une évaluation notamment méthodologique de la recherche, des recommandations relatives aux perspectives des recherches futures sur l'analyse des choix résidentiels et des conditions de logement à Lomé et dans le contexte des villes d'Afrique de l'Ouest, sont formulées.

Enfin, en guise de conclusion finale de la thèse, nous reviendrons sur les principales contributions de l'étude du cas de Lomé à l'avancement des connaissances sur les comportements résidentiels des ménages des villes d'Afrique de l'ouest, sur les perspectives de nouvelles recherches pour une meilleure compréhension des stratégies et des choix résidentiels, sur les axes directeurs des politiques efficaces du logement que la recherche suggère afin de répondre adéquatement à la demande de logements dans un cadre plus global de développement durable de la ville de Lomé et ailleurs dans des contextes similaires en Afrique de l'Ouest, dans un processus de généralisation aussi bien analytique que politique.

# **Première partie : Problématique des choix résidentiels et de l'accès au logement**





La première partie de la thèse est consacrée, dans le chapitre 1, à la présentation du cadre général dans lequel la recherche est menée, celui relatifs aux enjeux liés aux choix résidentiels dans les villes du Sud, d'Afrique subsaharienne et à Lomé en particulier. On y justifie, en vue de mieux appréhender la problématique de l'accès au logement décent dans les villes des pays en développement, conformément aux objectifs du millénaire pour le développement, la nécessité d'une compréhension globale des pratiques résidentielles dans ces villes. Dans cette optique, on soutient notamment dans ce chapitre la nécessité d'une vision pluraliste de l'accès au logement, prenant en compte les différents arrangements relatifs aux statuts d'occupation du logement, dans la perspective d'explorer d'éventuelles pistes de solutions durables à la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre.

Nous expliquons également dans ce chapitre 1 la nécessité d'un renouvellement de la méthodologie et des outils d'analyse des choix résidentiels, ne serait-ce que pour remédier aux carences de la littérature en matière d'analyse des choix résidentiels dans les villes d'Afrique subsaharienne et de l'ouest en particulier.

Le chapitre 2 est consacré à la présentation du contexte empirique de la recherche, c'est-à-dire les éléments factuels, historiques, géographiques, économiques, sociologiques et anthropologiques, dans lequel les choix résidentiels se font à Lomé. À l'issue de ce chapitre, les questions de recherche auxquelles des hypothèses émises dans la foulée tentent de donner des réponses *a priori*, seront posées.

Le chapitre 3 présente le cadre conceptuel et théorique de la thèse qui explicite les concepts étudiés ainsi que les dimensions de ces concepts mesurées à la lueur des théories choisies pour analyser les comportements résidentiels des ménages de Lomé.

Le chapitre 4 met clairement en évidence la revue critique de la littérature relative à l'analyse quantitative des choix résidentiels, le choix du statut d'occupation du logement mais aussi de la mobilité résidentielle, en vue d'en ressortir les principaux résultats auxquels l'analyse des choix résidentiels dans différents contextes (en particulier dans les villes en développement et d'Afrique) ainsi que les éléments importants nécessaires à la construction des modèles d'analyse du cas de Lomé.

# **Chapitre 1 : Introduction, enjeux de l'analyse des choix résidentiels dans les villes en développement**

La présente thèse de doctorat est construite autour du questionnement pratique suivant : En quoi est-il utile d'étudier, d'analyser et de comprendre les dynamiques résidentielles, les comportements résidentiels et les stratégies développées par les populations des villes d'Afrique de l'Ouest pour accéder au logement? Quelle approche adopter pour effectuer cette analyse? Ce chapitre vise à présenter l'environnement, le contexte général, à planter le décor dans lequel la recherche s'effectue.

Les raisons de l'utilité de cette analyse sont de plusieurs ordres. Au-delà du déficit de connaissances qu'il y a sur la question et qu'il serait opportun de combler, ceci relève aussi d'un indispensable renouvellement méthodologique et des outils statistiques en matière de recherche sur les choix résidentiels pour comprendre les comportements résidentiels des ménages. Le but ultime et pratique est d'aider à la recherche de solutions efficaces et durables de fourniture d'un logement décent au plus grand nombre, qui constitue un enjeu majeur de la question de l'accès au logement dans les villes en développement, en Afrique subsaharienne et à Lomé en particulier, conformément au paradigme dominant actuel du développement durable des établissements humains construit autour des objectifs du millénaire pour le développement et maintenant autour des objectifs de développement durable. Le choix de sujet de thèse est donc motivé par l'ambition d'apporter une contribution, aussi modeste soit-elle, à combler les carences de la littérature en matière d'analyse des choix résidentiels, le choix du statut d'occupation du logement en l'occurrence, dans les villes d'Afrique subsaharienne.

## **1.1 Nécessité d'une meilleure compréhension des pratiques résidentielles dans les villes en développement**

Pendant longtemps, comme Carole Rakodi (1992) l'a mis en évidence dans une revue détaillée de la littérature, les recherches et les politiques du logement dans les villes en développement se sont énormément focalisées et continuent de se focaliser sur les problèmes les plus visibles de l'habitat : pauvreté urbaine, conséquences de l'illégalité des processus de construction de logements non autorisés dans des zones urbaines non loties ou en périphéries, traitement général de la question des bidonvilles et des quartiers centraux anciens et défavorisés (voir entre autres, Obudho et Mhlanga,1988; Amis et Llyod,1990; Gilbert et Varley,1991; Adler, 1995; Yapi-Diahou,1995; Kumar, 1996a; 1996b, 2001;

Lerond, 2000; Mugo, 2000; UN-HABITAT, 2003a, 2003b; 2010b; 2011; Huchzermeyer, 2004, 2011; Yeboah, 2005; Rakodi et Leduka, 2005; Moya et Cloete, 2010). En effet :

«La réflexion sur les conditions d'accès au sol et au logement des "pauvres" a constitué – et continue de constituer – l'angle d'attaque privilégié de la plupart des études relatives à la production foncière et immobilière, tant du côté des équipes de recherche que des bureaux ou des organisations internationales» (Durand-Lasserve, 1986).

Pour résoudre ces problèmes, les politiques publiques se sont contentées, à partir d'une approche-projet, de mettre en œuvre des projets ponctuels, isolés, incluant la fourniture de logements publics généralement subventionnés (plus en propriété qu'en location), la rénovation urbaine et la réhabilitation de quartiers défavorisés. Mais, selon Rakodi (1992), cette approche s'est heurtée à des problèmes de viabilité, de continuité et de «réplicabilité» des processus à cause notamment de l'insuffisance des ressources déployées. L'échec de ces politiques est aussi dû au fait que les logements initialement destinés aux ménages pauvres sont souvent détournés au profit des groupes de revenus plus élevés au travers du phénomène de *gentrification*, c'est-à-dire l'embourgeoisement des anciens quartiers défavorisés rénovés, ou des nouveaux quartiers de logements dits sociaux construits, par le glissement des clientèles.

L'auteure déplore en outre que les recherches se soient trop focalisées sur les évaluations objectives de la capacité d'accès au logement et pas assez sur la volonté, les expériences, les comportements et choix résidentiels des habitants. Car pour elle, la volonté de payer est liée à la capacité financière, mais également à la valeur d'utilisation (utilité) du logement, à l'environnement résidentiel et à la priorité des dépenses (arbitrage budgétaire) des ménages. Elle plaide donc pour la prise en compte par les politiques publiques, dans une synergie d'actions, des besoins de tous les groupes de revenus, de toutes les couches sociales de la population en considérant la fourniture de logements pour les pauvres (notamment) dans un contexte global du secteur du logement. Car pour elle, il est primordial de mettre fin aux politiques sectorielles et aux projets isolés des approches-projets et pour ainsi dire, il est nécessaire d'analyser et de comprendre de manière globale les marchés du logement. Or, poursuit la chercheuse, l'offre de logement dans les pays en développement est sous-estimée car le secteur informel n'est quasiment jamais pris en compte dans la définition du concept de logement par les recherches. Basées sur l'analyse dualiste du secteur du logement (formel vs informel), elles considèrent le secteur informel, traditionnel, comme un dysfonctionnement temporaire du marché qui va probablement disparaître dans une économie et un environnement urbains modernisés.

En effet, les recherches basées sur ces approches dualistes (voir aussi, Keivani et Werna, 2001b; Drakakis-Smith, [1981] 2012; Durand-Lasserve, 1986; Tribillon, 1988), ont quasiment toujours porté

essentiellement sur des analyses d'économie politique ou sociologiques qui, à partir de méthodes surtout qualitatives, tentent d'expliquer les dynamiques du secteur de l'habitat par les pratiques sociales et les politiques publiques mises en œuvre, notamment. C'est dans cette optique que l'analyse des filières de production de logement décrite par Durand-Lasserre (1986) consiste à mettre en évidence et à analyser les intérêts, les logiques et les stratégies développées par les acteurs intervenant dans les filières étatiques, capitalistes et populaires de production de logement face aux contraintes auxquelles ils sont confrontés.

Durand-Lasserre (*Op. Cit*) relève également l'existence de filières intermédiaires (de production domestique et de petite production marchande) dans lesquelles les pratiques populaires et les logiques marchandes sont imbriquées. Il constate donc que l'analyse par filières de production est très difficile car les différentes filières de la production foncière et immobilière sont étroitement dépendantes les unes des autres, à tel point qu'aucune ne saurait être considérée séparément, elles forment un système. Cette analyse par filière s'apparente à celle par mode de production présentée par d'autres chercheurs (Keivani et Werna, 2001a, 2001b; Drakakis-Smith, [1981]2012) qui vise à comprendre les systèmes, les structures et les modes de fourniture de logement hiérarchisés par un modèle conceptuel adaptable à chacun des contextes en fonction du niveau d'abstraction choisi.

Définis comme processus au travers desquels le logement est fourni, les systèmes ou modes de fourniture de logement sont en effet classés par ces auteurs suivant un modèle conceptuel divisant les marchés immobiliers en deux types : le marché formel ou conventionnel, celui des logements produits dans le respect de toutes des règles, procédures et normes officielles de production (logements publics, coopératives de logements et logements privés), et le marché informel ou non conventionnel, celui où les logements sont produits en passant outre celles-ci ou en ne les respectant pas toutes (squats, lotissements illégaux, logements locatifs, autoconstruction).<sup>2</sup>Au même titre que les filières de production selon Durand-Lasserre, ces deux modes de fourniture sont liés l'un à l'autre comme le montre le modèle conceptuel ci-dessus, inspiré de celui établi par Keivani et Werna (2001b), dans la mesure où il n'existe pas de ligne de démarcation claire et nette entre eux.

---

<sup>2</sup> Pour de plus amples informations sur la définition des marchés formel ou conventionnel et informel ou non conventionnel du logement voir notamment Keivani et Werna, (2001b) et Drakakis-Smith, [1981](2012).

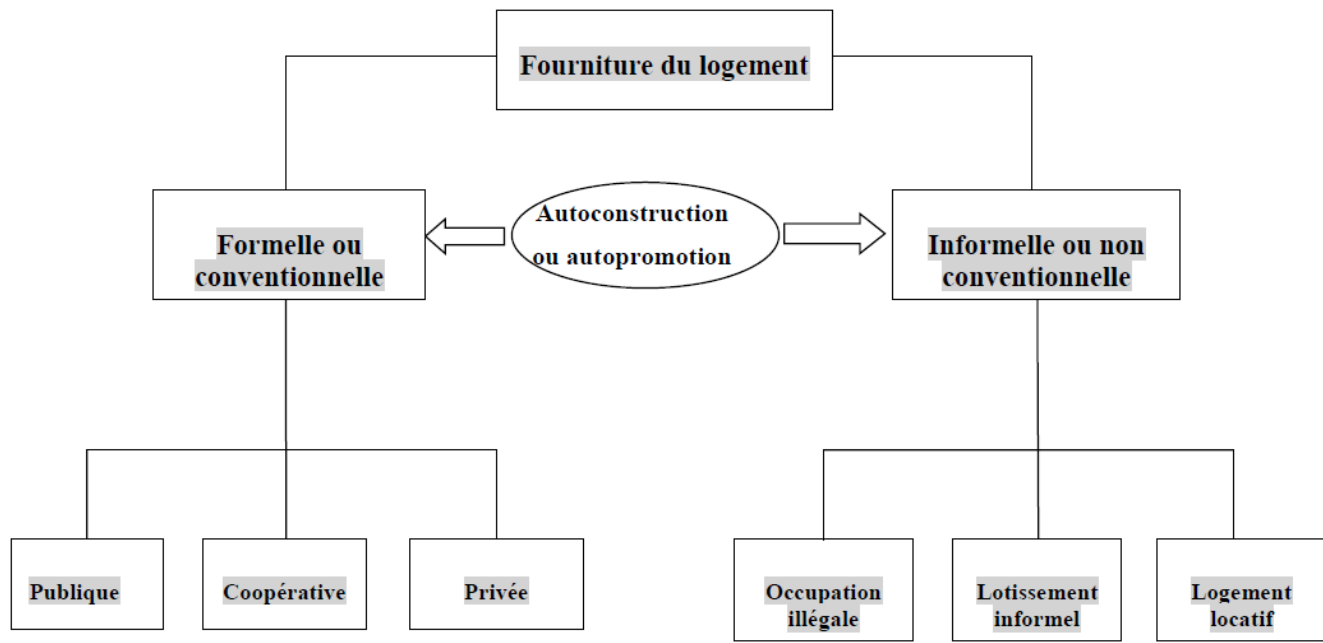


Figure N°3 : Modèle conceptuel de la fourniture de logement dans les pays en développement inspiré par Keivani et Werna (2001b)

S'appuyant notamment sur cette absence de démarcation nette entre ces modes de fourniture du logement, certains chercheurs dont Rakodi (1992, 1995) et Clerc (2010) critiquent l'approche dualiste et clivante de l'analyse des marchés immobiliers, non seulement pour sa nature descriptive et statique qui ne prend pas en compte les évolutions et changements des pratiques et du statut légal des zones informelles dans le temps (avec les légalisations et régularisations foncières *a posteriori*). Ces chercheurs critiquent également la façon dont l'approche dualiste divise le marché du logement en dissimulant la nature segmentée de l'offre de logement, alors même que l'importance (en nombre), les caractéristiques des lotissements illégaux ainsi que la production non réglementée d'habitations montrent le caractère inapproprié de cette division (Rakodi, 1992). Ce, d'autant plus que malgré leur non-conformité aux règles officielles, leur séparation spatiale avec les quartiers résidentiels formels, et bien qu'ayant leurs propres règles et leurs propres dynamiques, les quartiers informels sont l'émanation de l'intrication des dynamiques formelles et des pratiques informelles rendant difficile toute définition rigoureuse de ces quartiers (Clerc, 2010). Se basant sur le cas de Phnom Penh (Cambodge), Clerc (2010) a en effet montré que les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels ont de nombreux points communs avec ceux des logements formels en se recoupant sur bien de points : clientèle, prix, accès aux infrastructures, procédures de transaction, progressivité de la construction, présence de subventions publiques. Ainsi, de

nombreux parcours résidentiels se dessinent entre les deux types de quartiers notamment à cause de la "proximité" (voire la superposition et l'interférence) des segments bas du marché formel et du segment haut du marché informel.

Ceci est également le cas à Lomé qui, comme nous l'avons mis en exergue dans une note à l'issue de nos investigations sur le terrain dans le cadre de cette recherche doctorale, est une ville qui se caractérise par une assez grande homogénéité de son espace bâti, due à la mixité sociale et résidentielle à toutes les échelles de la ville, de la parcelle au quartier en passant par l'îlot, et où des ménages de classes sociales différentes cohabitent dans des habitations de standings différents mais dominées par l'habitation multifamiliale dite habitat de cour jouxtant les unes les autres (Fiawumor, 2013). Cette mixité se traduit également par la cohabitation de ménages de différents statuts d'occupation (propriétaires, locataires, hébergés) aussi bien dans les quartiers et dans les îlots qu'à l'intérieur même des parcelles dans les habitats de cour notamment.

Il serait donc judicieux d'analyser les dynamiques (pratiques) résidentielles des ménages non pas en dissociant les quartiers selon les filières de production (informelles vs formelles), mais en considérant la ville comme un tout, un système unique de quartiers, un marché unique de logements, plutôt que de faire une analyse dualiste (peu efficace) opposant ces deux types de quartiers, car «l'importance numérique des quartiers informels autant que leurs intrications avec la ville formelle renforcent la nécessité d'analyser les marchés et politiques du logement sur l'ensemble de l'agglomération, quartiers formels et informels confondus» (Clerc, 2010, p78).

Dès lors, la ville dans son ensemble devrait être considérée comme un marché unique (bien que segmenté), une arène d'actions selon Moya et Cloete (2007), dans laquelle les consommateurs interagissent et entrent en concurrence afin d'accéder au logement le plus adapté à leurs ressources et à leurs besoins respectifs. Cette approche globale se justifierait également selon Monique Bertrand (2003a) par le fait que la question du logement (en Afrique en particulier) s'est considérablement élargie après la période des programmes d'ajustement structurel des décennies 1980 et 1990 qui ont largement appauvri les sociétés concernées. Selon elle, la question du logement s'inscrit désormais comme un enjeu sectoriel parmi d'autres dans le traitement plus général de la pauvreté pour déboucher sur la perspective d'ensemble de la ville, à travers la programmation à long terme de son développement durable par la mise en œuvre d'un agenda 21 recommandée par les organisations internationales. Pour cette chercheuse :

«L'habitat perd [ainsi] une portée domestique restreinte dans l'analyse des processus d'intégration urbaine, au profit d'une prise en compte plus complète des services fondamentaux. Autour du domicile, l'accès à l'eau, à l'assainissement, à l'éducation de base et aux soins primaires, participe des "filets sociaux" de sécurité et du développement humain durable» (Bertrand, 2003a, p8).

Ancienne colonie allemande de 1884 à 1914, puis de 1914 à 1960 (année de son indépendance) territoire placé sous mandat français et anglais par la SDN (Sociétés des Nations)<sup>3</sup>après la première guerre mondiale puis par l'ONU (Organisation des Nations Unies) après la deuxième guerre mondiale, le Togo a aussi perpétué l'héritage colonial des politiques de construction de logements publics. C'est par ces politiques que le quartier administratif abritant les bureaux de l'administration coloniale et des logements des fonctionnaires coloniaux ainsi que les logements de fonction des cheminots du quartier des étoiles (*Wétrivikondji*) ont été construits.

Une des principales causes des blocages lors des diverses phases du processus de production foncière et immobilière dans les zones urbaines et périurbaines en Afrique subsaharienne en général est, d'après Durand-Lasserve (1986), l'existence de fréquentes superpositions des régimes fonciers, ceux hérités de la colonisation et le régime foncier coutumier, traditionnel, en un même lieu. Mais pour l'auteur, ces superpositions peuvent aussi être à l'origine de pratiques originales de règlement de conflits, d'évitement et de détournement, essentielles dans l'émergence et le développement de filières informelles de la production foncière et immobilière.

À Lomé, la question se complexifie ou plutôt s'enrichit selon Le Bris, Mathieu et Le Roy (1991) par la dualité des régimes coloniaux (allemand et français) et par l'importance extrême attachée à la propriété foncière individuelle par les gens de la côte depuis fort longtemps. En effet, dans cette ville créée presque *ex-nihilo* vers les années 1880 par des commerçants et pêcheurs venus de la *Gold Coast* voisine (l'actuel Ghana) pour, dit-on, échapper à la fiscalité et aux taxes douanières instaurées par

---

<sup>3</sup> Le Togo tel qu'on le connaît aujourd'hui est la partie Est de l'ancien Togo, colonie allemande démembrée et confiée à la France après que l'empire colonial allemand eut été démantelé et partagé entre la France et la Grande Bretagne vainqueurs de la Première Guerre Mondiale de 1914-1918. Les allemands ont en effet rapidement capitulé, trois semaines seulement après le début des hostilités au Togo face aux troupes alliées franco-britanniques en août 1914. L'autre partie Ouest fut annexée à la *Gold Coast* (aujourd'hui Ghana), naguère colonie britannique.



l'administration coloniale britannique et faire d'elle un pôle commercial et de contrebande majeur<sup>4</sup>, puis promue capitale du Togo par l'administration coloniale allemande en 1897, la propriété privée de type moderne a été pratiquée dès l'origine (Le Bris, Mathieu et Le Roy, 1991; Marguérat, 1992; Tété-Adjalogo, 1998).

La propriété du sol urbain qui s'acquiert généralement par achat et où l'État intervient plus comme garant de cette opération qu'un acteur foncier, est un dogme universellement admis en vertu duquel les chefs de familles d'Amoutivé (noyau villageois ancien de la ville) en particulier se sont appropriés des terrains de part et d'autre de la lagune pour se constituer un patrimoine foncier gigantesque reconnu par le premier cadastre de la ville établi par l'administration coloniale allemande en 1896. Ces patrimoines fonciers furent par la suite immatriculés en titres de propriété français inattaquables conformément au Code Napoléon régissant les droits civils en France et dans ses colonies d'alors qui reconnaît la propriété du sol et non pas seulement les droits sur les sols (Durand-Lasserve, 1986). En effet :

«Les Allemands ont laissé, dans la mémoire populaire de Lomé, le souvenir de gens respectueux de la propriété indigène (l'actuel quartier administratif fut acheté en bonne et due forme dans les années 1897-98) et soucieux d'éviter les litiges sur la terre en faisant un grand livre pour y écrire les droits de chacun, comme dit la tradition orale» (Le Bris, Mathieu et Le Roy 1991, p 263).

Ce grand livre fut le *Grundbuch*, registre foncier institué, selon ces chercheurs, par l'ordonnance impériale du 21 novembre 1902, et mis en place par les décrets des 19 juillet et 5 septembre 1904.

## **1.2 Au-delà de l'accès à la propriété, nécessité d'une vision pluraliste de l'accès au logement**

De nombreux chercheurs dans les pays développés, dont Green et White (1997); DiPasquale et Glaeser, (1999); Green, (2001); Harkness et Newman, (2003), ont relevé les aspects positifs et les mérites de l'accession à la propriété notamment sur l'éducation des enfants, la santé, la participation civique et la qualité des quartiers.

---

<sup>4</sup>À cette époque, le Togo n'était pas tout à fait encore une colonie allemande. Il le deviendra après la signature en 1884 du traité de protectorat entre Gustav Nachtigal (émissaire allemand) et le Roi Mlapa III de Togoville capitale des *Guin* (peuple du Sud-Est du Togo).

Dans les pays en développement, en Afrique subsaharienne en particulier, la rhétorique et les politiques nationales du logement, se sont inspirées des conclusions de nombreux travaux réalisés antérieurement par John Turner (1972, 1976, 1992) suivis de ceux d'Alan Gilbert en Amérique Latine (Gilbert, 1997; 2000; 2004) qui ont mis en lumière l'importance de l'autoconstruction dans l'accession à la propriété, qu'il faut encourager notamment par des subventions pour améliorer l'accès et les conditions des populations défavorisées au logement. Elles ont ainsi fait et continuent de faire l'apologie de l'accès à la propriété qu'elles présentent comme la panacée, la solution miracle pour résoudre la crise du logement par la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre. Elles présentent, en effet, le statut de propriétaire comme un idéal sociétal, au détriment des autres formes d'appropriation du logement qui sont négligées parce que jugées secondaires, transitoires, voire éphémères. Elles décrivent, *a contrario*, la location en particulier comme une solution secondaire et mineure au problème du logement puis comme une forme *a priori* transitoire d'occupation du logement (Kumar, 1996a, 1996b; Keivani et Werna, 2001a; Konadu-Agyemang, 2001; UN-HABITAT, 2003a, 2010a; Cadstedt, 2006, 2010).

Jugés plus matures et plus stables que les locataires, les propriétaires sont supposés mieux contribuer à l'économie urbaine dans la mesure où l'accès à la propriété est présumé fournir des opportunités génératrices de revenu à travers la location (d'appoint) de boutiques, d'ateliers ou de logements (Kumar, 1996a, 1996b). Ils sont également supposés s'impliquer plus activement dans la vie sociale. La rhétorique et les politiques du logement ne s'intéressent en définitive aux locataires que pour les persuader d'accéder à la propriété en leur déroulant les bienfaits d'être propriétaires. Quant aux hébergés, ils sont tout simplement ignorés dans la littérature ou considérés comme locataires ne payant pas de loyer, par simplification analytique.

Malpezzi et Sa-Aadu (1998) et plus tard Jenkins, Smith et Wang (2007), en parcourant l'historique des politiques du logement dans les pays en développement et en Afrique subsaharienne en particulier, confirment cette tendance, arguant que ces politiques du logement ont poursuivi deux objectifs principaux : outre le fait d'encourager l'accession à la propriété souvent au détriment de la location, elles cherchent à améliorer les conditions de logement des populations les plus défavorisées dans le cadre d'interventions directes de l'État à travers des programmes de logements publics, de parcelles assainies, de rénovation urbaine et de réhabilitation de quartiers défavorisés.

### 1.2.1 La production de logements publics, paradigme des politiques du logement dans la décennie 1960

Malpezzi et Sa-Aadu (1998) remarquent que les gouvernements des pays africains, anciennement colonisés, ont repris au moment de leur indépendance (principalement dans les années 1960) les politiques de fourniture de logements publics autrefois adoptées par les administrations coloniales pour loger leurs fonctionnaires expatriés et l'élite urbaine autochtone, prétextant l'incapacité du secteur privé à répondre à la demande à grande échelle, et celle des ménages à faible revenu en particulier. Mais cette approche n'a pas permis de fournir durablement et massivement des logements décents dans ces pays et les populations ont continué à être les promoteurs de leurs propres logements, à travers les canaux officiels de production dans la mesure du possible, mais plus généralement en dehors des filières officielles (habitat populaire informel).

Par ailleurs, comme le soulignent Jenking, Smith et Wang (2007), au cours de la période 1960-1970 les agences internationales de développement ont joué un rôle mineur dans la définition des politiques du logement, réduit à une assistance technique minimale aux gouvernements des pays en développement qui, sur la base de normes minimales, ont évalué leurs déficits en logements, défini leurs propres programmes de logements modernes et poursuivi le développement des plans directeurs. Mais ces auteurs notent que ces unités d'habitation relevant du logement formel ou conventionnel<sup>5</sup> sont en général fournies dans des zones urbaines périphériques, loin des centres d'emploi, souvent en nombre insuffisant et inadaptées aux modes d'habiter et aux pratiques culturelles locales et n'ont pas répondu aux attentes et à la demande sans cesse croissante. Ainsi les solutions non conventionnelles de fourniture de logement (bidonvilles, autoconstruction dans des lotissements irréguliers, bref l'habitat du peuple par le peuple), considérées comme des aberrations en matière de développement, se sont perpétuées, entraînant par la suite des analyses dualistes (formel vs informel) de la question du logement dans les pays en développement et l'émergence d'un nouveau paradigme des politiques du logement, l'aide à l'autoconstruction pour améliorer la qualité des logements ainsi autoproduits.

Après l'indépendance proclamée le 27 avril 1960, les politiques du logement au Togo ont également timidement poursuivi la production de logements publics. Cependant, les logements publics

---

<sup>5</sup> Celui produit en respectant scrupuleusement les normes et procédures légales comme nous l'avons précédemment relevé.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

produits par les sociétés publiques et parapubliques tels que les maisons pavillonnaires de la Résidence du Bénin, des Cités de l'Aéroport et de Baguida, de la Cité BCEAO de Baguida et de la Cité OUA fournies respectivement par la société immobilière du Togo (SITO), la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS), la Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) et directement par le gouvernement togolais avec l'assistance technique de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH) et de l'Agence d'Équipement des Terrains Urbains (AGETUR) notamment, ont été très en deçà des espérances en termes d'offre, puisqu'en plus de 50 ans, à peine plus de 1 500 logements publics ont été fournis. Une goutte d'eau dans la mer en quelque sorte, eu égard aux besoins (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Togo, Stratégie Nationale du Logement, 2009). L'autoconstruction a donc continué d'être le principal mode de fourniture de logement à Lomé afin de répondre tant bien que mal à la demande en croissance exponentielle de la ville.

### 1.2.2 Paradigme de l'aide à l'autoconstruction dans les années 1970-1980

L'émergence du paradigme de l'autoconstruction (*self-help housing*) dans les pays en développement s'est essentiellement basée sur les travaux de John Turner réalisés sur l'accès au logement dans les villes d'Amérique Latine pour qui, comme le citent Jenkins, Smith et Wang (2007, p158) : *«squatter areas were not a form of social malaise, but triumphs of 'self-help' effort which needed more 'dweller control' and 'autonomy', with limited government intervention»*.

Les propositions antérieures (1972, 1976) et revisitées de Turner (1992) relatives à l'accès à la propriété individuelle basées sur l'autoconstruction utilisant la main-d'œuvre des bénéficiaires ou l'autopromotion sous la supervision de ceux-ci, la réduction du rôle des gouvernements dans la sécurisation foncière et immobilière, l'édiction des normes officielles moins élevées, l'accès au financement et à l'aide technologique appropriée, ont largement influencé les travaux de la conférence de l'ONU sur les établissements humains, Habitat I de Vancouver en 1976 et plus tard les recommandations des agences internationales qui ont désormais pris une place prépondérante dans la définition des politiques du logement des pays en développement, avec notamment la création en 1978 d'ONU-HABITAT, l'Agence des Nations-Unies spécialisée dans la mise en œuvre de politiques visant à améliorer la qualité de l'habitat dans le monde.

S'inscrivant dans une approche néo-marxiste qui considère l'État comme une entité monolithique sous le contrôle direct des classes dirigeantes, John Turner (*Op. Cit.*) fonde sa théorie de l'autoconstruction sur le postulat selon lequel les usagers des logements connaissent mieux leurs besoins

que les autorités gouvernementales et que des normes très élevées pourraient saper la production de logements adéquats plutôt que la garantir. Aussi estime-t-il que les actions publiques seraient plus efficaces si elles étaient menées dans le but d'aider les populations bénéficiaires à promouvoir la construction de leurs propres logements.

Inspirées de cette théorie, les politiques d'aide à l'autoconstruction (fourniture de parcelles assainies, réhabilitation de quartiers défavorisés, rénovation urbaine...), basées sur l'approche-projet, le recouvrement des coûts et la répliquabilité des investissements, ont été promues comme une alternative à la fourniture conventionnelle (formelle) du logement. Mais ces politiques d'aide à l'autoconstruction ont été critiquées par des auteurs comme Burgess (1992) puis par des professionnels et les agences de développement pour leur caractère marxiste qui en fait un moyen de contrôle social, pour la multitude d'acteurs impliqués (bénéficiaires, institutions financières, entreprises de construction, politiciens) et par conséquent les coûts élevés générés. Mais ce débat est vite dépassé dans les années 1980, l'autoconstruction s'étant révélée elle aussi incapable de trouver des solutions efficaces et durables (plus en qualité qu'en quantité) à la fourniture d'un logement décent à grande échelle notamment à cause de la forte urbanisation des pays en développement et de la faiblesse des ressources mises à disposition, ce qui a encore entraîné un changement de paradigme en matière de politique du logement.

À Lomé également, les politiques de réhabilitation de quartiers centraux défavorisés, de rénovation urbaine notamment dans les quartiers de la corne de Bè et dans les quartiers centraux ouest, de fourniture de parcelles assainies et d'aide à l'accès aux services de base n'ont guère donné de résultats probants en matière de fourniture de logement décent à grande échelle car elles sont toujours en retard sur l'urbanisation et sur l'étalement urbain rapide et non harmonieux de la ville qu'elles ne parviennent pas à endiguer.

### **1.2.3 Paradigme néo-libéral de l'approche "facilitatrice" des politiques du logement dans les années 1980-1990**

Les recherches et études des années 1980, après avoir évalué les politiques du logement des années 1970 basées sur l'approche-projet, ont jugé minimales voire inexistantes les réductions de coûts des projets d'autoconstruction qui n'ont pas toujours atteint les populations défavorisées initialement ciblées, incapables de faire face aux coûts engendrés par ces projets qui se répercutent sur les valeurs foncières et immobilières des quartiers réhabilités et rénovés dont la population change progressivement au profit des classes moyennes et supérieures bénéficiant d'un pouvoir d'achat plus élevé pour s'en

accaparer, provoquant le glissement de la clientèle et donc la *gentrification*, l'embourgeoisement de ces quartiers. Ainsi, dans une logique d'économie classique et néoclassique, les agences internationales de développement (Banque Mondiale, PNUD, ONU-HABITAT, DFID, AFD,<sup>6</sup>...), allant à l'encontre du paradigme marxiste d'aide à l'autoconstruction des années 1970-1980, ont jugé nécessaire de stimuler les investissements du secteur privé du logement, baisser les coûts de production pour une meilleure rentabilité afin d'assurer une meilleure accessibilité des logements, à travers des mesures facilitatrices (incitatives). C'est dans cette optique que les politiques du logement dans les pays d'Afrique subsaharienne en particulier, sous l'influence grandissante de ces agences internationales, se sont basées sur le développement local et la participation communautaire puis, par la suite, sur l'approche facilitatrice (*Enabling strategy*) des marchés, prescrite notamment par la Banque Mondiale (*Housing : enabling markets to work, 1993*). À travers cette approche, les communautés formées par les ménages sont considérées comme des marchés (immobiliers) constitués de "consommateurs" et de "producteurs" (de logement). Les sociétés sont ainsi perçues comme un ensemble d'individus et de ménages individuels à qui des droits de propriété mais également le financement institutionnel, doivent être accordés. C'est ainsi que pour Angel (2000), l'existence et l'importance de la fourniture du logement par les marchés immobiliers dans lesquels les ménages peuvent se loger eux-mêmes, sont incontestables, d'autant plus que:

*«Market relations can be observed [even] in the poorest of slums (...), where minimal customary rights to shelter are bought and sold on faith and without the protection of the law (...). Housing is now perceived everywhere (...) as a commodity with an exchange value, rather than as a basic need with a use value allocated, as of right outside the marketplace»* (Angel, 2000, p 4).

Or le marché du logement est complexe et constitue une entité largement méconnue, prédictible, impitoyable et presque dépendant des forces extérieures à celui-ci. C'est en tout cas ce qu'estime Angel (2000) pour qui le défi serait de comprendre, limiter et aider le marché du logement à servir les intérêts fondamentaux des sociétés, en d'autres termes permettre au marché de bien fonctionner, c'est-à-dire rechercher et prendre les mesures adéquates pour réduire les contraintes et obstacles auxquels il est

---

<sup>6</sup> PNUD, Programme des Nations Unies pour le Développement;  
DFID, Department for International Development (Royaume- Uni)  
AFD, Agence Française du Développement;

astreint. Dès lors, les politiques du logement devraient prendre en considération le marché pour en favoriser le bon fonctionnement par des mesures facilitatrices qui :

*«Instead of ignoring markets and proceeding to produce or allocate housing subsidies without regard to and outside housing markets, (...) allow markets to produce and allocate housing, while ensuring that they do so in an efficient and equitable manner» (Ibid, p14-15).*

Tout en rejetant la fourniture directe du logement par l'État, qu'il perçoit comme une des principales contraintes au bon fonctionnement du marché :

*«the enabling paradigm calls for a housing policy environment that oversees and regulates the sector, keeping the government out of the direct supply of housing and thus leaving the actual production and delivery of housing market – be it formal, informal, voluntary, or involving the consumers themselves as producers» (Ibid., p24).*

C'est ainsi que les politiques du logement se retrouvent liées aux politiques macroéconomiques des pays et les interventions en matière d'habitat se sont focalisées sur les marchés du financement où des réformes structurelles ont été jugées nécessaires pour lutter contre la régulation excessive et les taux d'intérêt subventionnés. En conséquence de nouvelles institutions de financement du logement ont été créées, les systèmes de financement du logement ont été réformés pour assurer le désengagement de l'État en matière de production immobilière, la libéralisation des marchés, la reformulation du rôle (désormais facilitateur et incitatif) de l'État à l'endroit des acteurs privés de la construction et de la gestion immobilière. Dès lors, «les maîtres mots (...) sont le désengagement de la production directe, la dérégulation ou une certaine "re-régulation" incitative à l'égard du libre jeu de l'offre et de la demande» (Bertrand, 2003a, p 6). Cette approche s'est également traduite par la mise en place de dispositifs débureaucratés tels que les AGETUR<sup>7</sup> par exemple, chargés de l'enregistrement des terrains, des procédures de régulation foncière préalables au financement des infrastructures locales.

Le rôle de l'État est désormais envisagé en termes de fluidification des marchés fonciers par le développement et le renforcement de la performance du crédit immobilier dans l'ensemble des marchés financiers dans le but de sortir le logement de son confinement dans la sphère improductive de la simple reproduction sociale (Bertrand, 2003a).

---

<sup>7</sup> AGETUR, Agence d'équipement de terrains urbains mis en place dans des pays francophones d'Afrique de l'Ouest.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

Dans ce contexte, il est recommandé aux gouvernements de créer des institutions adéquates pouvant gérer l'ensemble du secteur du logement avec un minimum d'interférence, tout en continuant de défendre les intérêts publics à travers la stimulation de la demande (en développant notamment les droits de propriété, le financement hypothécaire, en rationalisant les subventions) et en facilitant l'offre par la production de parcelles viabilisées et assainies, la régulation de la production foncière et l'organisation de l'industrie de la construction (Jenkins, Smith et Wang, 2007).

Mais toutes ces actions n'ont pas permis de trouver une solution durable à la question de l'accessibilité au logement décent au plus grand nombre dans les pays en développement qui, au contraire, n'a cessé de se poser avec encore plus d'acuité à la faveur de l'application des programmes d'ajustement structurel imposés à ces pays dans les années 1980 et 1990 qui les ont davantage appauvris et induit la prolifération de quartiers informels dans leurs villes avec l'accroissement rapide de leur population. C'est ainsi qu'on assistera à un nouveau changement de paradigme des politiques du logement, inscrivant la question de l'accès au logement décent dans une politique plus globale de réduction de la pauvreté.

#### **1.2.4 L'après-décennie 1990 : Le logement, objet d'une politique sectorielle de réduction de la pauvreté**

À partir de la décennie 2000, la question du logement s'est élargie dans le cadre plus global du développement urbain durable et est érigée en un enjeu sectoriel parmi d'autres dans le traitement plus général de la pauvreté (urbaine) (Bertrand, 2003a; Jenkins, Smith et Wang, 2007).

Les politiques du logement dans les pays en développement se sont alors fortement basées sur les politiques urbaines néolibérales nourries des débats menés à partir des travaux de Hernando De Soto (1994, 2001), Durand-Lasserve et Royston (2002), Huchzermeyer (2011) notamment. Ces débats portent sur l'importance ou plutôt le rôle que pourrait jouer l'accès à la propriété dans la réduction de la pauvreté des populations défavorisées.

Pour De Soto (1994, 2001), du fait de la prépondérance du secteur informel dans l'économie des pays en développement en général, un accès renforcé au financement institutionnel par la régulation et la sécurité foncières ainsi que l'octroi des titres de propriété dans le secteur informel du logement (titrisation) permettrait de lutter contre l'exclusion, la vulnérabilité, la pauvreté et les inégalités. Ainsi, soutenu par un puissant lobby international du développement (ONG, agences de développement, ...) qui encourage la mobilisation des maigres ressources des ménages à travers l'épargne et le (micro)crédit



pour l'accès au foncier et l'autoconstruction de propriété individuelle indépendamment du contexte, l'accès libre à la propriété, comme le reconnaît Marie Huchzermeyer (2011), est le statut d'occupation du logement que les politiques urbaines néolibérales ont globalement promue pour les citoyens pauvres. Les politiques du logement se sont en effet focalisées sur la régularisation foncière, suivant les conseils d'économistes libéraux tels que le péruvien Hernando de Soto (*Op. Cit.*) qui, selon Huchzermeyer (2011), prétend de manière simpliste que la formalisation (reconnaissance formelle) par l'octroi de titres de propriété (titrisation) aux investissements fonciers et immobiliers illégaux des pauvres pourrait leur servir de caution auprès des institutions bancaires pour mobiliser des ressources et renforcer leur capacité financière à travers l'accès aux crédits. La chercheuse estime par ailleurs que ces positions, faisant l'apologie de l'accession à la propriété comme la panacée au problème de l'accessibilité à un logement décent au plus grand nombre, ignorent la réalité de l'augmentation croissante de la location qui constitue selon elle, la seule option pour les populations défavorisées d'accéder et d'habiter dans la ville. Pour elle, ces positions qui prennent comme standard les villes d'Amérique Latine, d'Asie et d'Afrique australe où l'accès à la propriété est le statut d'occupation dominant, ignorent non seulement l'existence du marché locatif mais également le besoin d'intervenir massivement dans ce marché en croissance permanente en vue d'améliorer les conditions d'habitation dans ce large stock non régulé de logements détenu dans sa quasi-totalité par des intérêts privés. D'autant plus que:

*«It is ironic that while globalisation, competitiveness and land market liberalisation reduce the possibility for self-help owner-occupation of the poor, and push increasing numbers into precarious rental accommodation, it is unauthorised rental accommodation at which the largest eviction drives on the African continent in the new millenium are directed» (Ibid., p 62).*

En outre, comme l'indiquent Jenkins, Smith et Wang (2007), les inégalités économiques, les droits au logement et à l'accès aux services de base (eau potable, électricité, assainissement, éducation de base, accès aux soins de santé primaires), la protection contre diverses formes de vulnérabilité, sont alors pris en compte dans la perspective d'ensemble de la ville dans le cadre de l'*Habitat Agenda* qui vise, rappelons-le, idéalement à fournir un logement adéquat à tous et à développer des établissements humains durables dans un monde toujours en cours urbanisation. En vertu de cela :

«Dans les politiques qui visent à réduire l'ampleur et l'acuité de l'exclusion, les dynamiques résidentielles débouchent sur d'autres réalités gestionnaires et plus largement sur le "droit à la ville". Cette nouvelle "stratégie du logement" s'appuie sur la critique des programmes antérieurs et sur une proposition renouvelée, en apparence du moins, chez les économistes libéraux. Dans

l'amélioration souhaitée du cadre de vie du plus grand nombre des citoyens<sup>8</sup>, les habitants des quartiers irréguliers font notamment figure de nouveaux acteurs de la citoyenneté et de réserve de mobilisation financière, trop mal exploitée, en faveur de leur propre environnement» (Bertrand, 2003a, p8).

Ainsi, relève cette chercheuse, les priorités institutionnelles d'une offre publique d'habitations économiques (logements sociaux), dont nombre ont été détournées de leurs objectifs initiaux, se sont déplacées vers un ciblage de la demande de logements en termes de capacités de payer. Cette approche s'apparenterait à une démarche de valorisation d'un marché segmenté s'inscrivant, selon elle, dans la logique de projets d'urbanisme contemporain et de renouvellement urbain basée sur un meilleur ciblage des clientèles, un fractionnement des opérations et une nécessaire subvention des logements des citoyens les plus vulnérables, afin de répondre à des besoins différenciés, selon le critère de solvabilité. Dès lors :

«La performance du marché n'est donc plus seulement dans le nombre d'unités de logement produites, rénovées ou induites par les retombées des programmes de réhabilitation de quartiers, mais dans sa capacité à répondre à des besoins différenciés selon le critère de solvabilité» (*Ibid.*, p 9).

Cependant, pour cette auteure, ce fléchage des priorités souffre de plusieurs insuffisances. Outre le fait que la catégorisation des statuts d'occupation résidentielle est incomplète, les opérations d'aménagement de quartiers ne présentent pas toutes les garanties d'atteindre les populations-cibles escomptées; il subsiste des doutes sur la capacité du marché à loger et à offrir des services de base aux pauvres; les outils statistiques employés et les données retenues sont insuffisants; l'individualisme méthodologique persiste du fait que les stratégies résidentielles des ménages sont toujours rapportées aux caractéristiques de leurs seuls chefs. Bertrand (2003a) conclut donc que le renouvellement des outils statistiques n'est pas à la hauteur de ce nouveau fléchage des priorités du fait du caractère incomplet de la mesure des statuts d'occupation résidentielle. Car pour elle :

«Au-delà des segments du marché, il est bien nécessaire d'identifier plus finement les positions résidentielles citadines, les passages d'un parc immobilier à un autre, d'un statut d'occupation à l'autre, et plus largement des positions sociales qui s'articulent au logement urbain» (*Ibid.*, p10).

---

<sup>8</sup> Conformément aux Objectifs du Millénaire pour le Développement désormais mutés en Objectifs de Développement Durable.

La politique togolaise actuelle du logement, suivant la tendance internationale, s'inscrit également dans une politique globale de réduction de la pauvreté caractérisée par l'élaboration et la mise en œuvre d'un document stratégique de réduction de la pauvreté (DSRP) qui :

«Reconnaît les manques et privations en matière d'habitat comme éléments contribuant à la pauvreté des populations et a prévu, dans ce domaine, une stratégie particulière qui vise : la maîtrise des terrains urbains, la viabilisation des espaces dans le respect des priorités en matière de gestion de l'environnement et pour faciliter l'investissement privé, l'appui à la création des sociétés immobilières en vue de favoriser la construction d'habitats sociaux, la promotion de l'utilisation de matériaux locaux dans les constructions de logements, sur la base d'un programme précis et sous l'impulsion du Centre de Construction et de Logement (CCL) existant et entièrement rénové» (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Togo, Stratégie Nationale du Logement, 2009, p111).

Cette stratégie particulière, dénommée Stratégie Nationale du Logement, issue de la déclinaison de la stratégie de réduction de la pauvreté, dans son diagnostic, lie ces manques et privations en matière d'habitat à plusieurs facteurs:

- Des faiblesses institutionnelles caractérisées par l'absence d'aménageur foncier producteur de parcelles équipées et d'institutions de production et de financement du logement social et la faiblesse d'intervention des communes due à l'absence d'une véritable décentralisation et le faible niveau de déconcentration des services techniques;
- Des carences en matière de planification, dues plus à l'obsolescence qu'à l'absence absolue des documents d'urbanisme prévisionnel (tels que les plans directeurs difficilement régulièrement actualisés et mis à jour) permettant l'organisation et le suivi d'un développement urbain harmonieux; mais aussi des carences en matière opérationnelle et de contrôle caractérisées par la non-application ou le non-respect des règles et procédures légales existant dans le secteur, soit par réticence ou ignorance des populations, soit du fait des lourdeurs administratives et du laxisme au niveau de leur mise en application;
- Le faible niveau d'équipement des villes du Togo en général et le manque d'entretien du peu d'infrastructures et équipements existants;
- La cherté des matériaux de construction conjuguée à la rareté et à la cherté du financement institutionnel du logement.

Jugeant précaire la situation du logement au Togo, le document de Stratégie Nationale du Logement indique que toutes ces carences limitent la production nationale annuelle à 10 000 logements (œuvre quasi-exclusive du secteur informel) alors que les besoins nouveaux sont estimés à 23 000 logements par an. Dès lors, ce document propose des axes stratégiques spécifiques et un plan d'actions en quinze (15)

points visant globalement à « réorganiser le secteur du logement, à améliorer le parc immobilier existant et à créer un environnement propice à la mobilisation de ressources financières pour satisfaire les besoins en logement » (Stratégie Nationale du Logement, 2009, p8). Une synergie d'actions dans une perspective pluraliste prenant en compte toutes les catégories résidentielles et une connaissance plus approfondie des dynamiques résidentielles à partir du décryptage des stratégies résidentielles des ménages de Lomé, en particulier, seront donc utiles pour y parvenir.

C'est donc en vertu du diagnostic de la nécessité du renouvellement des outils statistiques fait par Bertrand (2003a) que la présente recherche souhaite prendre le parti d'une identification plus fine des positions résidentielles par l'analyse des facteurs des choix résidentiels, en particulier le choix du statut d'occupation du logement dans le parc résidentiel de Lomé. En proposant une redéfinition des catégories résidentielles comprenant les propriétaires, locataires et hébergés, en vue d'une analyse des dynamiques résidentielles, la recherche entend donc démêler les stratégies déployées par les ménages au cours de leur cycle de vie au gré de leur mobilité résidentielle dans le processus les menant en particulier du statut d'hébergé à celui de locataire (autonomie résidentielle) et, dans la mesure du possible, vers l'accession à la propriété, horizon souhaité et statut d'occupation ultimement préféré à Lomé.

### **1.3 Indispensable renouvellement des outils statistiques et élargissement des catégories résidentielles au-delà du clivage propriétaire/locataire**

La redéfinition des catégories résidentielles dans le cas de Lomé permettrait assurément une meilleure compréhension des pratiques résidentielles dans la ville. Bien que l'accès à la propriété soit désiré par la majorité des populations dans les pays en développement en général, et même si la propriété est sans doute devenue le mode d'occupation majoritaire dans les métropoles d'Amérique Latine, ce n'est pas le cas partout en Asie. Pendant ce temps, les populations urbaines d'Afrique subsaharienne et de l'Ouest en particulier, majoritairement locataires, signalent encore une progression de la location (Ikiejiofor, 1997; Konadu-Agyemang, 2001; Bertrand, 2003a).

À Lomé, capitale du Togo, l'accession à la propriété n'est pas seulement souhaitée. Elle revêt une importance culturelle car, pour le jeune chef du ménage, le processus de construction de sa maison est une démarche primordiale voire obligée, quasiment initiatique (Gervais-Lambony, 1994). Habiter sa propre maison, avoir un «chez-soi» à Lomé est une obsession des ménages quel que soit leur niveau de revenu (Guézéré, 2011). Ceci entraîne une course effrénée à l'acquisition d'une parcelle de terrain dans un marché foncier assez libéral en vue de la construction souvent progressive de la propriété, un

étalement urbain rapide non maîtrisé que le rythme de fourniture des services de base ne parvient pas à suivre, et *in fine* la production de logements insuffisamment dotés en termes d'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement adéquat). Mais en dépit de la préférence des habitants de Lomé pour la propriété comme mode d'accès au logement, seuls à peine plus d'un tiers des ménages de la commune de Lomé sont propriétaires (37,5%); 60,3% d'entre eux sont locataires et 2,2% des ménages sont logés gratuitement (hébergés) par des tiers à plus ou moins brève échéance en 2010.<sup>9</sup>

Cet écart entre les préférences résidentielles – souhaitées – et les positions résidentielles – réelles – (statut d'occupation du logement) des ménages ne serait plus dû, comme le prétendaient des chercheurs comme Edwards (1990) reprenant la thèse d'anthropologues anglo-saxons des années 1970 (dont Peil, 1976), au caractère temporaire des migrations en Afrique (en comparaison avec l'Amérique Latine par exemple). Pour ces chercheurs, en effet, le caractère éphémère de l'établissement des migrants dans les villes africaines les confinerait dans un statut d'étrangers en les empêchant d'investir durablement dans les marchés fonciers et immobiliers. Mais cet écart serait désormais lié, selon Konadu-Agyemang (2001) qui se base sur le cas d'Accra (Ghana), aux difficultés financières auxquelles ces derniers sont confrontés, empêchant la plupart d'entre eux d'accéder à la propriété, comme ils le souhaiteraient. Il est d'ailleurs établi que l'accroissement naturel est devenu, à partir de la décennie 2000, le premier facteur de croissance démographique des villes africaines devant les flux migratoires (UN-HABITAT, 2008). Donc, même si une partie des migrants ne souhaitait pas s'éterniser en ville, l'impact de cette décision sur la distribution globale des ménages selon le statut d'occupation du logement serait dorénavant négligeable.

Par ailleurs, pendant que de plus en plus d'études (Tribillon, 1988; Rakodi, 1992, 1995; UN-HABITAT, 2003a, 2010a; Huchzermeyer, 2011) reconnaissent en la location une option essentielle mais négligée pour éventuellement loger décentement les ménages les plus défavorisés dans les villes des pays en développement et en Afrique, on peine à identifier et à définir avec précision les catégories résidentielles des ménages, en particulier dans les villes d'Afrique de l'Ouest, à Accra et Lomé par exemple, où les positions résidentielles sont démultipliées en fonction de la typologie de l'habitat et des stratégies développées par les ménages pour accéder au logement.

---

<sup>9</sup>D'après les statistiques issues du recensement général de la population et de l'habitat effectué en 2010.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

En effet, les immeubles ou les villas des zones résidentielles de haut standing bâties par les pouvoirs publics et les agences immobilières parapubliques telles que celles de Cocody et du Plateau<sup>10</sup> à Abidjan, Ouaga 2000 à Ouagadougou ou encore la Résidence du Bénin et la Cité OUA 2000 à Lomé, sont appropriés par la grande bourgeoisie et loués aux coopérants et fonctionnaires internationaux, aux dirigeants et cadres de sociétés étrangères, des logements dits économiques de type HLM ou édifiés dans de petites cités pavillonnaires de moyen standing telles que la Cité de l'Aéroport, la Cité de Baguida et la Cité de l'Avenir à Lomé abritent des fonctionnaires des classes moyennes en location mais surtout en location-vente sur financement hypothécaire.

Pendant ce temps, les pratiques immobilières et résidentielles de la grande majorité des ménages, celles des couches populaires de la société (petits fonctionnaires, petits artisans, petits commerçants, petits prestataires de service, travailleurs intermittents, manœuvres occasionnels, tâcherons, chômeurs déguisés, ...) sont dominées par l'habitat de cour, immeuble de rapport, immeuble collectif horizontal organisé au tour d'une cour, formé de petites cellules ou logements calculés au plus juste (Tribillon, 1988), avec de multiples arrangements résidentiels et des statuts d'occupation mixtes.

Pour Tribillon (1988), l'habitat de cour a une fonction d'accueil et de transit fondamentale et inégalable car il s'est fait la spécialité d'abriter «l'hébergé qui dure» accueilli par un parent propriétaire, le travailleur saisonnier isolé ou en groupe, l'immigré pour cause de guerre ou de travail, le jeune travailleur ou employé, non originaire de la ville, les ménages en attente d'accéder à la propriété. Ce type d'habitat représente plus des trois quarts des habitations de la commune de Lomé (77,96%) contre seulement 14,24% pour les maisons individuelles (villas) et 3,63% pour les immeubles d'habitation de plus d'un niveau et le reste (soit 4,17%) pour la maison traditionnelle et l'habitat précaire (d'après les résultats du RGPH4 de 2010).

En outre, selon Marie (1988), l'habitat populaire caractérisé par la diversité des logements offerts allant de la petite maison aux allures presque bourgeoises aux logements de rapports de type wagon (habitat de cour) n'est pas ségrégatif et facilite la mixité sociale (entre classes populaires et classes moyennes notamment) mais également la mixité résidentielle entre ménages de statuts d'occupation

---

<sup>10</sup> Quartiers résidentiels bourgeois d'Abidjan : le premier situé dans la périphérie Nord d'Abidjan est surnommé le «Neuilly tropical» pour l'architecture dite «coloniale» de ces villas, le deuxième est un quartier central (centre des affaires) où on retrouve des immeubles d'appartements de haut standing.

différents. En effet, «si l'on excepte le cas de l'immeuble de rapport et aussi de certaines enclaves urbaines à forte concentration de locataires, les logements locatifs et ceux qui sont occupés par leurs propriétaires se mêlent étroitement, dans le même îlot et parfois dans la même parcelle» (Tribillon, 1988, p1139). Cette mixité résidentielle observée par Tribillon (1988) et toujours d'actualité à Lomé, résultant du brassage des ménages appartenant à diverses catégories résidentielles, met les recherches et études sur l'analyse des choix de mode d'occupation du logement en porte-à-faux par rapport à la réalité du fait de la difficulté à définir avec précision les statuts résidentiels.

Pour Bertrand (2003a), en effet, on se trouve devant un embarras statistique quand il s'agit de classer des statuts résidentiels tiers tels que celui des hébergés, c'est-à-dire les logés gratuitement (appelés *sharers* ou *free-holders* au Ghana, *allegados* en Amérique latine, par exemple), ignorés dans la typologie des parcs immobiliers engagée depuis les années 1980. Ceci devrait amener à s'interroger sur la rigueur, la précision de l'analyse ainsi que la fiabilité des résultats auxquels ces recherches et études ont débouché. Pour cette chercheuse, «la partition des ménages entre propriétaires et locataires est ainsi mise à mal par la prise en compte d'hébergés à titres divers, que leur occupation sans frais apparent d'une portion des maisons soit temporaire ou durable» (*Ibid.*, p10). Aussi, le clivage propriétaire/locataire perd-il de sa lisibilité et une lecture rigide des statuts d'occupation est mise en cause. Les positions sociales sont de fait plus variées que la dichotomie entre propriétaires associés aux « bourgeois » et locataires assimilés aux « prolétaires », estime la chercheuse. Or, dans la mesure où elle permet de résorber plus ou moins efficacement la prolifération de quartiers spontanés en Afrique de l'Ouest en général (au Togo et au Ghana, en particulier), cette catégorie des hébergés mérite amplement d'être prise en considération dans les recherches mais également par les politiques publiques (notamment sociales) sur l'accessibilité au logement décent dans les villes de cette région afin de mieux cibler les bénéficiaires et pour plus d'efficacité (Konadu-Agyemang, 1991; Bertrand, 2003b).

L'hébergement dans les maisons familiales, très répandu en Afrique de l'Ouest, présente en effet, des avantages significatifs car il joue un rôle social dans ces sociétés pauvres en y créant moins de sans-abri, en permettant de loger plus ou moins facilement les migrants, les enfants adultes et les membres défavorisés des familles propriétaires, dans les villes (UN-HABITAT, 2003a). Au-delà de son importante contribution au logement des pauvres et à la réduction du déficit de logement, cette pratique d'hébergement présente, selon ce rapport produit sous la direction d'Alan Gilbert, et c'est le revers de la médaille, l'inconvénient de la surutilisation des services de base (des installations sanitaires en particulier) et d'un déficit d'entretien dus au désengagement des propriétaires de leur responsabilité

d'entretien. L'hébergement présente également l'inconvénient de pouvoir générer des tensions dans ces maisons où les hébergés, logés gratuitement, sont parfois considérés comme des parasites. Néanmoins, pour comprendre une certaine exception togolaise et ghanéenne de la quasi-absence de quartiers spontanés précaires (*squatters*) et de sans-abris, certains auteurs (Konadu- Agyemang, 1991; Bertrand 2003b) insistent sur le rôle prépondérant que joue la tradition séculaire d'hébergement des sociétés de la côte ouest-africaine.

Définis par Bertrand (2003b) comme des occupants gratuits (*free-holders*), usagers en nom commun des maisons familiales (*family houses*), sécurisés par l'héritage et par la reconnaissance de droits fonciers coutumiers qui témoignent de la pérennité de la ville comme un véritable espace de vie approprié par ses habitants, les hébergés sont souvent assimilés à des locataires ne payant pas de loyer (*rent-free tenants*) par pure simplification analytique. Mais ils n'en constituent pas moins une catégorie résidentielle à part entière dont il faut tenir compte dans une analyse plus fine des choix résidentiels dans le cadre d'un renouvellement méthodologique multipliant les niveaux d'observations des dynamiques résidentielles et intégrant l'apport des analyses longitudinales (sur le moyen et long termes) qui prennent en compte les trajectoires résidentielles et donc la mobilité résidentielle, poursuit l'auteure.

Bertrand (2003a) estime en outre que l'analyse de la mobilité et des trajectoires résidentielles, et donc des dynamiques résidentielles, est nécessaire pour comprendre le fonctionnement et les blocages des marchés fonciers et immobiliers dans un cadre plus large du contexte urbain, en changeant d'échelle, passant de l'environnement domestique du logement au cadre spatial global de la ville. Car pour elle : «La prise en compte des mobilités intra-urbaines conduit ainsi à mieux distinguer les stocks et les flux, à trier entre des changements "actifs" et d'autres "passifs" voire "régressifs", à débusquer enfin les stratégies économiques qui prennent appui sur de nouvelles acquisitions foncières» (Bertrand 2003a, p 15).

Ceci serait d'autant plus utile qu'il permettrait d'explorer les pistes de réflexion visant à définir les principaux axes du développement durable d'un établissement humain d'Afrique de l'Ouest comme la ville de Lomé, thématique d'actualité conformément aux objectifs du millénaire pour le développement. Comme le suggèrent Keivani et Werna (2001a), il s'avère donc nécessaire de recentrer le débat de l'accessibilité au logement décent dans les pays en développement dans une perspective pluraliste en prenant en considération toutes les possibilités de logement, tous les statuts d'occupation de logement (y compris les hébergés), les stratégies développées par les ménages pour occuper leurs



positions résidentielles, et en n'ignorant pas les trajectoires résidentielles c'est-à-dire, l'évolution de ces positions dans le temps à travers la mobilité résidentielle.

## **1.4 Combler les carences méthodologiques de la littérature en matière d'analyse des choix résidentiels dans le contexte des pays d'Afrique subsaharienne**

Dans sa large revue de la littérature consacrée à l'analyse des marchés immobiliers des villes en développement, Rakodi (1992, 1995) regrette le peu d'intérêt accordé aux aspects économiques dans les recherches, le manque d'analyse des dynamiques de ces marchés et la rareté des études de cas portant sur des pays ou des villes spécifiques. L'auteure note que les recherches et études sur l'accès au logement en Afrique subsaharienne, bien qu'elles soient abondantes, portent pour la plupart sur des analyses d'économie politique ou sociologiques qui tentent d'expliquer, à partir de méthodes surtout qualitatives et descriptives, les dynamiques du secteur de l'habitat notamment par les pratiques sociales, les politiques publiques mises en œuvre. Au-delà de la statistique descriptive, les méthodes quantitatives et prédictives basées sur la statistique inférentielle, encore moins les méthodes mixtes (qualitatives et quantitatives), sont peu employées.

La littérature basée sur la modélisation statistique et l'analyse quantitative des choix résidentiels, du choix du statut d'occupation du logement en particulier, se distingue par un déséquilibre flagrant caractérisé par un foisonnement, une pléthore de ce type de recherches effectuées dans les contextes des pays industrialisés en particulier en Amérique du Nord où il a vu le jour et pris son envol dans les années 1970 (voir par exemple Kain et Quigley, 1972; Doling, 1973,1976; Li, 1977; Laporte, 1978; Rosen, 1974, 1979; King, 1980; Henderson et Ioannides, 1983; Krivo, 1995; Myers et Lee, 1996; Pitking, Myers, Simmons et Megbolugbe 1997; Coulson, 1999; Gibb, 2000; Painter, Gabriel et Myers, 2001; Leloup, 2007) d'une part, qui contraste avec la rareté de ce type de recherches dans les contextes des pays en développement et surtout en Afrique subsaharienne où il est, sinon quasiment méconnue, en phase de balbutiement, d'autre part.

Les recherches basées sur l'analyse par modélisation statistique du choix du statut d'occupation du logement ne sont apparues en Afrique de l'Ouest qu'à la fin des années 1980 et début des années 1990 (Grootaert et Dubois, 1988; Tipple et Willis, 1991; Arimah, 1997; Asiedu, 1999; Locoh et Amétépé, 2004; Tandoh et Tewari, 2013). Plusieurs auteurs (Danieri, 1992; Arimah, 1997; Morais et Cruz, 2007)

notent que, même si elles constituent un type d'analyse empirique pouvant apporter des éclaircissements sur le choix ou l'appartenance à une catégorie résidentielle particulière par un type de ménage, et sont donc très utiles pour la mise en œuvre des politiques du logement plus efficaces, peu de recherches de ce type ont été réalisées jusqu'à présent dans ces contextes. Pour Danieri (1992), Arimah (1997) puis Morais et Cruz (2007), ces types d'analyse empirique peuvent mettre en lumière les stratégies, les logiques sous-jacentes aux choix résidentiels des ménages et permettre d'identifier les types de ménages plus susceptibles d'être affectés par la fourniture de différentes conditions d'occupation dans le cadre de politiques d'offres fléchées et ciblées de logements. En effet:

*«Results emanating from tenure choice analysis can provide better understanding of various strategies that affect tenure choice decisions, as well as identify households likely to be most affected by housing programmes emphasizing different tenure arrangements. The efficacy and eventual execution of such programmes rest basically upon knowing what constitutes and determines home-ownership»* (Arimah, 1997, p 106).

L'utilité de la modélisation du choix du mode d'occupation du logement réside donc dans sa capacité à mettre en évidence les facteurs qui décident les ménages à choisir un statut particulier d'occupation, permettant ainsi d'identifier plus finement la demande résidentielle qui est l'objectif principal que cette thèse s'est résolument fixé, afin de pouvoir y répondre adéquatement. D'autant plus que:

*«Analyzing tenure conditions in developing countries we can find a multiplicity of housing solutions, that include homeownership and renting in formal housing markets, squatting and renting in informal settlements up to the occupancy of rent-free housing, ceded by relatives and employers»* (Morais et Cruz, 2007, p3).

## **1.5 Objectifs de recherche**

### **1.5.1 Objectif principal**

Au vu de ce qui précède, cette thèse vise principalement, à partir d'une meilleure compréhension des comportements résidentiels, à identifier plus finement la demande résidentielle. Pour ce faire, elle cherche à décrypter les stratégies déployées par les ménages en vue d'opérer leurs choix résidentiels, le choix du statut d'occupation du logement en l'occurrence, tout au long de leurs trajectoires résidentielles dessinées par leur mobilité, dans les villes d'Afrique de l'Ouest en général, en analysant en particulier les dynamiques résidentielles des populations de la ville de Lomé, capitale du Togo, choisie comme base empirique.

## 1.5.2 Objectifs spécifiques

La recherche vise plus spécifiquement, après avoir caractérisé avec plus de précision les catégories résidentielles (statut d'occupation du logement) auxquelles appartiennent les ménages (propriétaire, locataire et hébergé) à:

- Analyser, à partir de la mobilité et des trajectoires des ménages participants, les stratégies développées par les ménages de Lomé pour accéder au logement en analysant les motivations qui ont pesé dans leur prise de décision résidentielle;
- Identifier les facteurs déterminant l'appartenance des ménages aux catégories résidentielles inventoriées;
- Mettre en évidence non seulement les facteurs d'appartenance aux catégories résidentielles, mais aussi la force et le sens de l'incidence de ces facteurs sur le choix et le changement du statut d'occupation du logement à travers l'analyse des trajectoires et résidentielles tracées par les mobilités résidentielles des ménages de Lomé;

Ainsi, nous souhaitons aller au-delà des simples liens de causalité, corrélations, régularités, fréquences (pourcentages), pour analyser les effets, l'intensité et le sens des forces qui guident (probabilités d'occurrence) le choix du statut d'occupation en particulier.

## 1.6 Contribution et portée de la recherche

La contribution et la portée de notre recherche sont relatives, d'une part à sa pertinence scientifique, c'est-à-dire selon Chevrier (2009), l'intérêt que les chercheurs portent au sujet de recherche abordé dans cette thèse, en l'occurrence l'analyse des choix résidentiels (relatifs au choix et au changement du statut d'occupation du logement). En d'autres termes, la pertinence scientifique de cette thèse réside dans la manière dont l'analyse des comportements résidentiels s'inscrit dans les préoccupations des chercheurs et comment notre recherche peut contribuer à l'avancement des connaissances, sur le plan théorique ou conceptuel.

### 1.6.1 Pertinence scientifique

L'analyse des comportements résidentiels (stratégies et choix résidentiels), qui est la thématique globale traitée dans notre thèse, a fait l'objet d'innombrables études et recherches dans le contexte des pays industrialisés, mais est peu étudiée dans le contexte des pays en développement et trop rarement

dans celui des villes d'Afrique subsaharienne. Ceci crée, comme nous l'avons fait remarquer à la section 1.4 de ce chapitre, un déséquilibre flagrant dans la littérature au détriment des contextes africains notamment. La pertinence scientifique de cette recherche réside donc dans sa contribution, aussi modeste soit-elle, à un rééquilibrage de la littérature concernant les contextes des villes d'Afrique subsaharienne. La portée de notre recherche relève aussi de sa pertinence sociale et pratique, c'est-à-dire son utilité dans l'apport d'informations judicieuses, capables de répondre aux préoccupations des praticiens et décideurs en matière de politiques et de fourniture d'un logement décent au plus grand nombre de ménages à Lomé, et répliquables à grande échelle dans les villes d'Afrique de l'Ouest en général (*Ibid.*, 2009).

### **1.6.2 Pertinence sociale et pratique**

Un des principaux sujets de débat entre experts en politiques du logement et planificateurs urbains à travers le monde tourne autour du statut d'occupation du logement – accès à la propriété, location ou autres – que les pouvoirs publics devraient promouvoir, pour faire efficacement face, en quantité et en qualité, à la demande sans cesse croissante de logements (Danieri, 1992). C'est en cela que réside l'avantage des modèles d'analyse notamment statistique des choix résidentiels (statut d'occupation du logement) qui représentent un type d'analyse empirique susceptible d'apporter des éclaircissements sur le choix d'un mode particulier d'occupation du logement par un type spécifique de ménage et dont les résultats peuvent être utiles aux concepteurs de politiques du logement, aux praticiens pour d'une part, déterminer les actions à mener pour influencer les stratégies et décisions résidentielles des ménages, puis d'autre part identifier les types de ménages plus sensibles à la fourniture de différentes conditions de logement afin de promouvoir celles qui leur semblent plus adéquates (Danieri, 1992; Morais et Cruz, 2007).

L'utilité des modèles statistiques d'analyse des choix du statut d'occupation du logement sur lesquelles nous fondons en partie notre recherche, réside donc dans leur capacité à fournir des éclairages sur les facteurs qui motivent et décident les différents ménages à choisir un type particulier de mode d'occupation du logement, en mettant en lumière les préférences des consommateurs dans les marchés immobiliers (résidentiels) pour des actions en faveur d'une meilleure adéquation entre la demande et une offre de logement décent. Pour Morais et Cruz (2007), ces modèles permettent en outre de faire ressortir les obstacles et contraintes auxquels les ménages défavorisés en particulier, sont confrontés pour accéder à un logement adéquat et pourraient aider à la mise en œuvre de politiques efficaces de logements sociaux.

En analysant les stratégies résidentielles et en modélisant les comportements résidentiels qui dictent le choix du statut d'occupation du logement des ménages de Lomé, notre recherche pourrait contribuer à mettre en exergue les facteurs de décision des consommateurs et les changements sociaux qui pourraient être à la base des choix résidentiels des ménages en fonction de l'arbitrage qu'ils font entre leurs préférences résidentielles et les contraintes auxquelles ils sont confrontés sur les marchés immobiliers. La recherche permettra ainsi d'identifier de manière plus pratique, les causes de l'inadéquation, de «l'indécence» du logement (selon les normes internationales) de la plupart des ménages de Lomé et des villes d'Afrique subsaharienne, et d'aider à la conception de politiques du logement mieux adaptées à la demande effective des ménages en prenant en compte leur capacité réelle et leur volonté à payer pour l'accès à un logement adéquat.

En effet, à l'instar de l'approche hédonique explicitée notamment par Des Rosiers (2001) et Gravel (THEMA N°7536), l'approche par modélisation statistique des choix résidentiels pourrait permettre d'évaluer la contribution marginale d'un attribut d'un logement au statut résidentiel, c'est-à-dire l'appartenance à une catégorie résidentielle (propriétaire, locataire, hébergé) dans notre cas, à partir de l'utilité (ou degré de satisfaction) qu'il procure. Cette approche permet de comprendre l'importance accordée à l'analyse des marchés et des sous-marchés immobiliers et aux comportements des agents économiques car elle permet de «sonder les cœurs» des ménages à partir des ressources notamment financières dont ceux-ci sont disposés à ou capables de consacrer à la consommation des divers attributs d'un logement. En clair, l'approche par modélisation statistique sur laquelle notre recherche repose en partie, assure à l'analyste une lecture directe et nuancée des marchés immobiliers et, en dépit des complexités théoriques et méthodologiques, reproduit en réalité la psychologie des agents économiques qui, implicitement et à leur propre insu, font mentalement le même exercice.

Ainsi, considérant les catégories résidentielles identifiées (propriétaire, locataire et hébergé), la recherche vise, à travers un croisement des approches transversales (relatives aux positions résidentielles actuelles) avec les dynamiques résidentielles prenant en compte la mobilité et le parcours résidentiel des ménages dans le passé, à prédire leur position résidentielle future. Elle vise ainsi à identifier les forces (paramètres, facteurs), les motivations qui dictent le choix (libre et conscient) ou l'appartenance forcée (contrainte) d'un ménage à l'une de ces catégories résidentielles (analyse des déterminants du statut d'occupation du logement).

Ces objectifs de recherche suscitent le questionnement de recherche suivant que nous essayerons de préciser en le confrontant au contexte empirique spécifique de Lomé : À quels facteurs le choix du

statut d'occupation du logement peut-il être associé à Lomé? Relèvent-ils des préférences résidentielles des ménages? Le profil du ménage joue-t-il un rôle prépondérant dans ce choix? Ou c'est plutôt l'offre de logement c'est-à-dire la structure du parc résidentiel qui impose dans une certaine mesure ce choix aux ménages?

Nous présumons que chacun des facteurs relevant d'une part de la demande, c'est-à-dire du profil démographique et socioéconomique qui forgent en partie les préférences résidentielles des ménages, ainsi que de l'offre de logement c'est-à-dire des caractéristiques des logements qui constituent le parc résidentiel de la ville d'autre part, a une influence sur les choix résidentiels dans le contexte Lomé comme ailleurs. Reste à en déterminer l'importance, le poids de cette influence dans cette décision, au regard du contexte de la ville de Lomé.

## Chapitre 2 : Le contexte des choix résidentiels à Lomé

Ce chapitre vise à présenter le contexte social et culturel, historique, économique et politique, qui a façonné les comportements résidentiels des ménages, contexte dans lequel les pratiques résidentielles se sont enracinées et où les choix résidentiels s'opèrent à Lomé. Ce chapitre qui est le socle empirique de la recherche est nécessaire pour spécifier les questions de recherche et énoncer des hypothèses de recherche.

### 2.1 Dynamique spatiale et démographique de Lomé

#### 2.1.1 Brève présentation de la ville de Lomé

Lomé, base empirique de cette recherche doctorale sur l'analyse des choix résidentiels dans le contexte général des villes d'Afrique de l'Ouest, est la capitale politique et économique du Togo, petit pays francophone ouest-africain du Golfe du Guinée, un territoire quasi rectangulaire d'une superficie de 56 600 km<sup>2</sup> habité par plus 6 millions d'âmes, coincé entre le Burkina Faso au nord, l'océan Atlantique au sud, le Bénin à l'est et le Ghana à l'ouest.

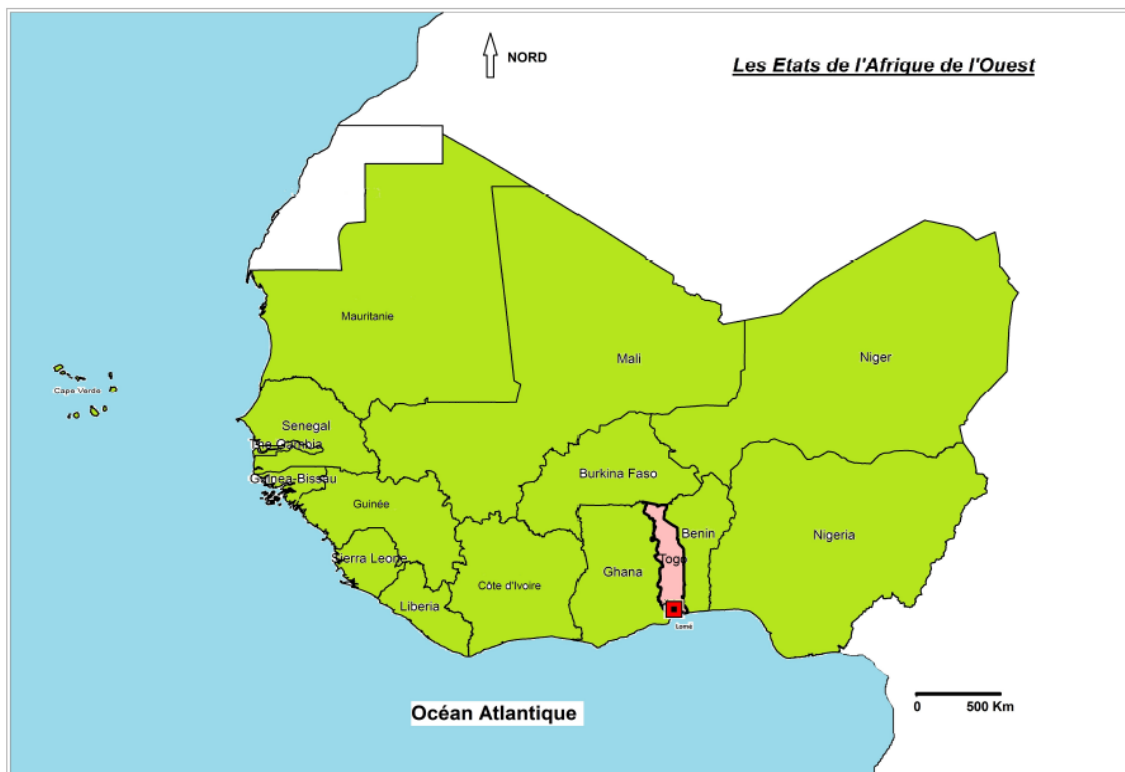


Figure N°3 : Carte de situation du Togo et de sa capitale Lomé en Afrique de l'ouest, dessinée par l'auteur.

Dans l'armature urbaine de la région ouest-africaine, Lomé se situe, au même titre que Cotonou, Bamako, Ouagadougou, au troisième échelon des villes tout juste millionnaires derrière celles multimillionnaires telles que Accra, Dakar, Conakry et loin derrière les mégalo-poles ouest-africaines parmi lesquelles on peut citer des villes nigérianes (Lagos, Kano, Ibadan) et Abidjan la capitale économique de la Côte d'Ivoire. Au plan national, avec plus de 1 400 000 habitants, l'agglomération de Lomé est la plus grande ville du Togo, concentrant plus de 60% de la population urbaine et près du quart de la population totale du pays, urbanisé à 39%, d'après les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 2010 (voir la carte des principales villes du Togo à la page suivante). Limité au sud par l'Océan Atlantique, à l'ouest par la frontière du Ghana et à l'est et au nord-est par la vallée du fleuve Zio, le site de Lomé est scindé en deux d'est en ouest par la bande lagunaire :

- La ville basse qui est en même temps la vieille ville constitués des vieux quartiers centraux historiques situés au sud de la bande lagunaire sur le littoral quasiment au même niveau que la mer;
- Et la ville haute, constituée de la plate-forme surélevée située au nord de la bande lagunaire et constituée des quartiers péricentraux du plateau de Tokoin et plus loin des quartiers de la périphérie nord de Lomé.

Avec un taux de croissance annuelle élevé de 6,1% (URD-DGSCN, 2002) qui s'est maintenu portant sa population de 900 000 en 2002 à 1 400 000 habitants en 2010 (RGPH4), l'agglomération de Lomé est pleine de paradoxes et de particularités, mais également de similitudes par rapport aux autres villes et capitales d'Afrique de l'ouest, en matière de logement et d'habitat, que ce soit en termes d'appropriation foncière, de préférences, de pratiques, que de choix résidentiels. En effet, la préférence de ses habitants à la propriété (plutôt qu'à la location et à l'hébergement) caractérisée par l'obsession à habiter dans leur propre maison en vertu de l'idéologie du « chez » (soi), est dopée par l'accès au foncier dans un marché libéralisé rendu relativement facile par des politiques foncières assez permissives mais également à travers la distribution quasi gratuite de terrains des communautés propriétaires à leurs membres. Cependant, à peine plus d'un tiers des ménages (37,55%) sont propriétaires de leur logement ; 60,25% d'entre eux sont locataires et une part fluctuante de 2,2% des ménages de la commune de Lomé sont logés gratuitement (hébergés) d'après les résultats du 4<sup>ème</sup> recensement général de la population et l'habitat (RGPH4) de 2010.



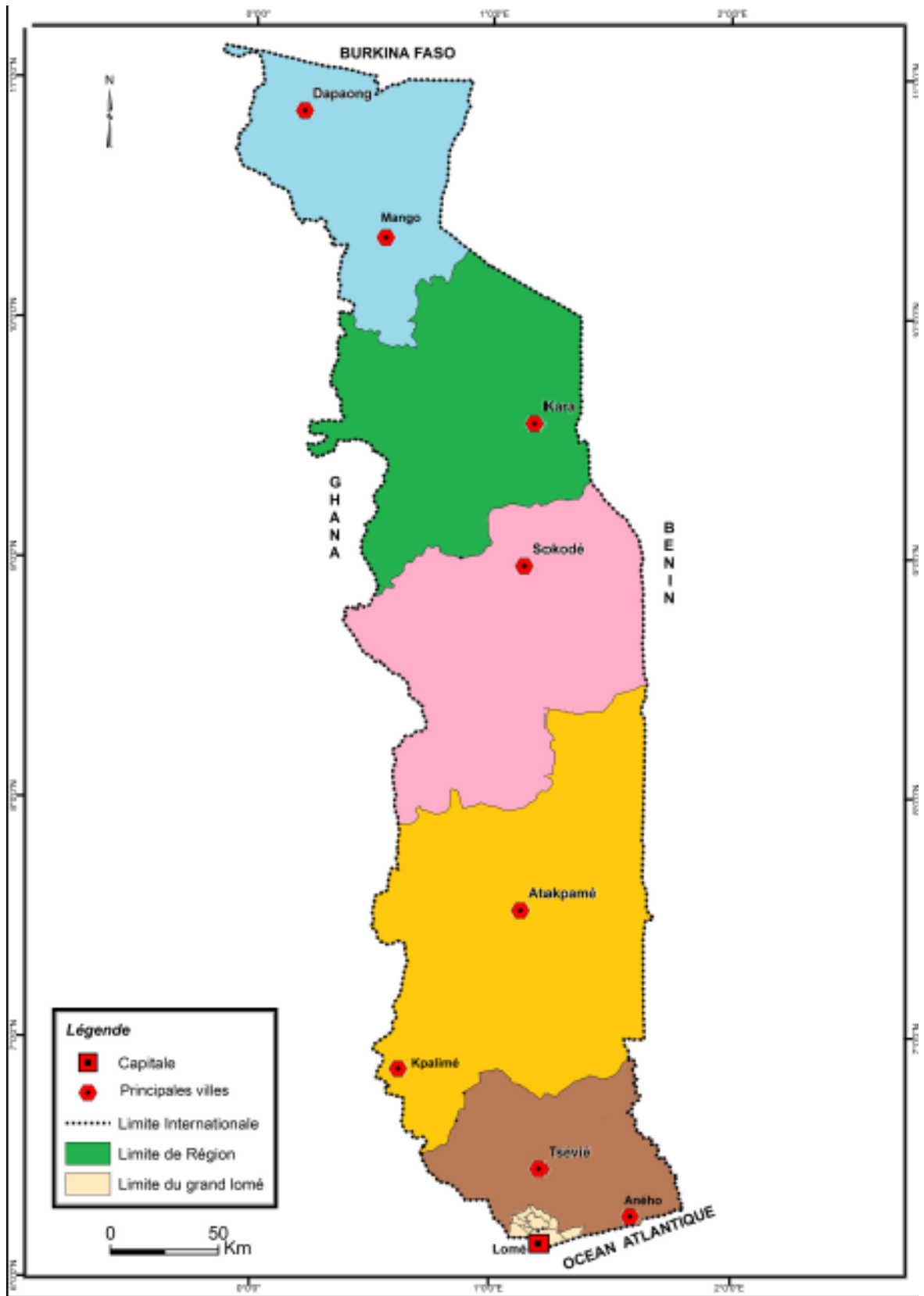


Figure N°4 : Carte des principales villes du Togo, obtenue à la DGSCN et adaptée par l'auteur.

Ville de constructions basses dominées par l'habitat de cour (à un seul niveau) qui représente plus des trois quarts de son parc d'habitations, Lomé se distingue également non seulement par la mixité de ménages de différents statuts d'occupation qui cohabitent dans les mêmes îlots et quartiers voire dans les mêmes habitations, par une quasi absence de ségrégation spatiale, une mixité sociale et résidentielle entre les ménages de couches sociales diverses. Ces spécificités sont les résultats de pratiques résidentielles anciennes ancrées dans les mœurs, à partir de l'histoire, de la géographie, de l'évolution démographique de la ville, et sont le fruit des interactions impliquant le contexte politique, économique, historique, culturel, démographique de la ville que nous allons tâcher d'expliquer et de comprendre dans ce chapitre.

### **2.1.2 Genèse de la ville de Lomé: Naissance d'un pôle commercial majeur de 1874 à 1897**

Les villes capitales, généralement créées de toutes pièces par les autorités coloniales ou postcoloniales, sont très importantes et dominantes dans l'armature urbaine des pays d'Afrique subsaharienne. Lomé se distingue toutefois de la plupart de ces capitales par le fait qu'originellement, elle n'est ni une ville entièrement construite *ex nihilo* par l'administration coloniale, ni une ville totalement indigène qui s'est développée à partir d'un noyau villageois.

Bon nombre d'historiens et géographes ayant étudié l'origine et le développement de la ville, (Marguérat, 1992, 1993, 1994; Gervais-Lambony, 1994; Janssens, 1998; Tété-Adjalo, 1998; Schuerkens, 2001), s'accordent en effet sur le fait qu'historiquement Lomé est avant tout l'œuvre de la «société civile» africaine (non indigène parce qu'elle n'y est pas née) au regard des circonstances fort originales de sa naissance, qu'il faut connaître pour bien comprendre l'évolution ultérieure de la cité, en particulier les dynamiques résidentielles actuelles dans la ville. En effet :

«Schématiquement, Lomé n'est pas une "ville coloniale" créée de toutes pièces par une administration omnipotente, comme l'ont été presque toutes les capitales d'Afrique Noire. (...) [Ni] une ville "traditionnelle", née d'un noyau villageois lentement mûri, aux traditions anciennes enracinées jusqu'à nos jours dans l'espace urbain. La capitale du Togo est une "ville africaine non autochtone": c'est de là que découlent les singularités de son mode de développement urbain, des origines à nos jours» (Marguérat, 1992).

Pour ce géographe et historien français, véritable spécialiste et passionné du Togo, la ville de Lomé d'aujourd'hui, commerçante, ne dérive pas des vieux villages de Bè et d'Amoutivé, paysans, tournés vers la lagune et qui formaient avec les villages d'Agoè Nyivé, Djagblé, Baguida, Abobo, entre autres, une sorte de communauté politique, conservatrice et paisible autour du lac Togo, une communauté unie par

le culte d'une même divinité (*Nyigblin*), sous l'autorité morale du village de Togoville. Les activités des villageois de Bè étaient constituées de la pêche dans la lagune et de l'agriculture sur les terres fertiles du plateau (Tokoin) où se sont multipliés les villages jusqu'à la vallée du fleuve Zio. Tous ces villages tournaient le dos à la mer (l'océan Atlantique). Ce n'est que tardivement vers les années 1880 que quelques pêcheurs *Anlo*<sup>11</sup> venus de la *Gold Coast* à l'ouest (actuel Ghana) élurent domicile sur le littoral et fondèrent les localités devenues aujourd'hui les quartiers Kodjoviakopé et Ablogamé de Lomé. D'après Tété-Adjalogo (1998), Lomé doit véritablement son apparition à quatre facteurs essentiels: i) les problèmes sociopolitiques de 1874-1879 en pays *Anlo*<sup>12</sup>; ii) l'annexion des localités de contrebande de Denou et d'Aflao en 1879 par les colons britanniques<sup>13</sup>; iii) l'exportation de la contrebande vers l'est au-delà de la frontière; iv) la guerre fratricide d'Aflao d'octobre 1881 à octobre 1882<sup>14</sup>.

Lomé fut fondée pour devenir un port de débarquement des marchandises destinées à contourner la nouvelle frontière. En effet, à partir de 1880, en tentant d'échapper aux taxes douanières instaurées par les britanniques «les commerçants *Anlo* affluent et s'approprient [d'abord en droit coutumier puis en droit moderne par la suite] les sols du littoral, près de l'actuel grand marché [d'Adawlato]. Ils sont bientôt rejoints par leurs homologues Mina venus de l'est et par des Haoussa qui descendaient du nord» (Marguérat, 1992, p11). Ainsi :

«La ville de Lomé, en tant que lieu de débarquement massif des marchandises européennes et de concentration des commerçants qui en assureront la diffusion dans l'hinterland, est donc apparue (progressivement, bien sûr) entre avril et décembre 1880. Il s'agit bien de la naissance *ex nihilo* d'un fait

---

<sup>11</sup> Les *Anlo* ou *Ahoulan* constituent la branche maritime des Ewé, peuple du Sud du Togo et du Ghana. Ils sont bons marins et habiles commerçants et habitent principalement autour de la ville de Kéta au Ghana.

<sup>12</sup> Les colons britanniques de la *Gold Coast* entretenaient des relations orageuses avec les autochtones établis de part et d'autre de leur colonie, les *Anlo* installés à l'est sur les vastes plaines lagunaires du delta de la Volta et les *Ashanti* à l'ouest. Ainsi, tout le processus sociopolitique qui allait aboutir quelques années plus tard à la création de Lomé fut déclenché par la création de «la colonie *Gold Coast*» (actuel Ghana) en 1874 par les Britanniques après leur victoire militaire décisive sur l'empire Ashanti qui brisa la relative quiétude des peuples de la Côte des Esclaves.

<sup>13</sup> L'administration coloniale britannique de la *Gold Coast* annexa en 1879 les localités de contrebande de Denou et d'Aflao où se sont repliés les négociants autochtones pour contourner les douanes britanniques et échapper aux lourdes taxes douanières (représentant 82% du budget de la colonie) qui pesaient sur leurs produits d'importation très demandés en milieu africain (alcool, tabac, sucre, sel, armes).

<sup>14</sup> Elle intervint entre des groupes locaux rivaux avec comme enjeu le partage (voire le monopole) de la collecte des taxes douanières dans la localité et les subsides versés par les anglais au moment de l'annexion de 1879.

urbain, et non de l'héritage des vieux villages de la lagune, tout paysans et conservateurs: Lomé ne doit à Bè que son premier nom (*Bey Beach*)<sup>15</sup>» (Marguérat, 1994, p80).

Le mouvement migratoire à Lomé des *Anlo* venus de l'ouest fut accentué par la guerre d'Aflao survenue d'octobre 1881 à octobre 1882 à l'issue de laquelle la frontière entre le Togo et le Ghana est définitivement tracée après que les anglais eurent renoncé à annexer aussi Lomé et à accroître leur responsabilité territoriale sur la côte de l'Afrique de l'Ouest. La ville prospéra par la suite grâce à ses activités de contrebande mais surtout après l'installation dès 1881-1882, de compagnies européennes notamment anglaises et allemandes. Elle connut un essor commercial et devint un centre d'importation de marchandises en gros pour leur redistribution dans l'intérieur du continent (hinterland) grâce essentiellement à sa connexion aux grandes pistes caravanières *haoussa* des «routes de la cola» par le tout nouvel axe terrestre Lomé-Kpalimé. Dès lors :

«Affluent donc à Lomé les commerçants attirés par l'aubaine: des *Anlo* surtout, mais aussi des *Guin-Mina* d'Aného, d'autres sierra-léonais, une firme anglaise: la *Swanzy* de Liverpool, en 1882, une autre allemande, la *Wölber-und-Brohm*, en 1883, et aussi des *Haoussa* de l'intérieur, qui ouvrent un nouvel axe routier entre la vallée de la Volta et Lomé, par Kpalimé ou Ho, axe qui sera décisif pour l'histoire ultérieure de la future capitale du Togo» (Marguérat, 1994, p 81).

Et, «sans avoir officiellement le statut de port franc, Lomé a toujours tiré une grande partie de sa prospérité d'être, discrètement mais efficacement, l'une des plaques tournantes du commerce africain» (Marguérat, 1989b, p 344) d'autant plus que «dans cette région pas encore occupée par les empires coloniaux français et britanniques, des entreprises allemandes de Brême et de Hambourg furent fondées pour éviter les impôts de la Côte d'Or britannique» (Schuerkens, 2001, p 30). La fonction de redistribution va rester jusqu'à récemment l'une des principales activités de cette ville avec notamment le commerce du pagne imprimé (wax hollandais) auquel vont s'adonner les riches commerçantes de Lomé de renommée internationale, communément appelées les *Nanas Benz*<sup>16</sup>. Mais Lomé n'amorça

---

<sup>15</sup>Pour ce chercheur, le toponyme local Lomé dériverait d'ailleurs du nom *Alomé* donné à l'emplacement actuel du quartier des banques où vivaient des émigrés *Ewé* venus de leur fief de Notsè (localité située à une centaine de kilomètres plus au nord) du fait de la présence d'un arbuste, *Alo* ou *Aloti*, de son nom scientifique *Sorindeia warneckei* Engl., une anacardiacee aux fruits comestibles.

<sup>16</sup>Elles sont ainsi surnommées parce qu'elles affichaient leurs richesses par leurs voitures particulières, des berlines de marque Mercedes Benz, dans les années 1960, chose extrêmement rare dans un Togo à peine indépendant, dans la sous-région ouest-africaine et même dans toute l'Afrique à l'époque.

véritablement son essor que quand elle fut désignée capitale du Togo en 1897 et dotée d'infrastructures structurantes permettant la mise en place et l'installation de l'administration coloniale allemande.

Comme le soutient Marguérat (1994), pour les marchands, africains et dans une moindre mesure européens, à l'origine de la création de la ville et en quête de fortune et de prospérité, l'appropriation du sol, la terre va rapidement devenir une marchandise comme une autre, un objet de spéculation qui s'achète et se revend, en contradiction avec les croyances des peuples autochtones Éwé des villages de Bè et d'Amoutivé pour qui la terre est dotée de valeurs symboliques et religieuses en vertu desquelles elle ne doit pas être vendue. C'est ainsi que les premiers arrivés se sont ainsi installés le long de la plage avec simplement l'autorisation du chef Dadjin d'Amoutivé contre vraisemblablement de simples cadeaux en nature. D'après le premier plan cadastral de Lomé établi en 1896, le premier point occupé a été aux alentours de l'actuel Grand marché d'Adawlato.

### **2.1.3 Amorce de la dynamique urbaine sous l'administration allemande**

Les historiens de la ville de Lomé s'accordent également sur le fait que c'est le choix en 1897 de Lomé comme capitale du Togo qui fut l'élément déterminant, le fait historique déclencheur du processus de croissance de la ville. Le 6 mars 1897 l'administration coloniale allemande vint s'installer à Lomé<sup>17</sup> qui était devenue la véritable porte vers le nord grâce à l'axe routier Lomé-Kpalimé-Vallée de la Volta. L'irrésistible ascension de la ville va dès lors commencer.

«Au moment de s'installer, l'administration fit lever en 1896 un cadastre de la ville qui comptait alors 2084 habitants dont 31 blancs. On y voit figurer toutes les rues de l'actuel centre commercial et surtout les deux axes principaux: la route de Kpalimé et celle d'Amoutivé, le long desquelles la croissance s'étire vers l'intérieur du pays» (Marguérat, 1992, p 15).

Ce cadastre dénombre 170 parcelles dont une vingtaine est la propriété de compagnies allemandes qui en louent une demi-douzaine d'autres. Mais l'essentiel de la ville est appropriée par les marchands *Anlo* qui l'ont fondée 15 ans plus tôt. Cependant, d'après Le Bris (1987), la véritable urbanisation de Lomé ne s'amorcera qu'après l'établissement du premier plan d'urbanisme allemand et surtout après la construction du wharf en 1900-1904 et le *Grundbuch* (registre foncier) comportait 512 immatriculations en 1912 contre les quelques 170 du plan cadastral de 1896 (voir figue N°5 : ci-après).

---

<sup>17</sup> Après avoir été tour à tour à Baguida de 1885 à 1887 et à Aného (Petit-Popo) de 1887 à 1997.

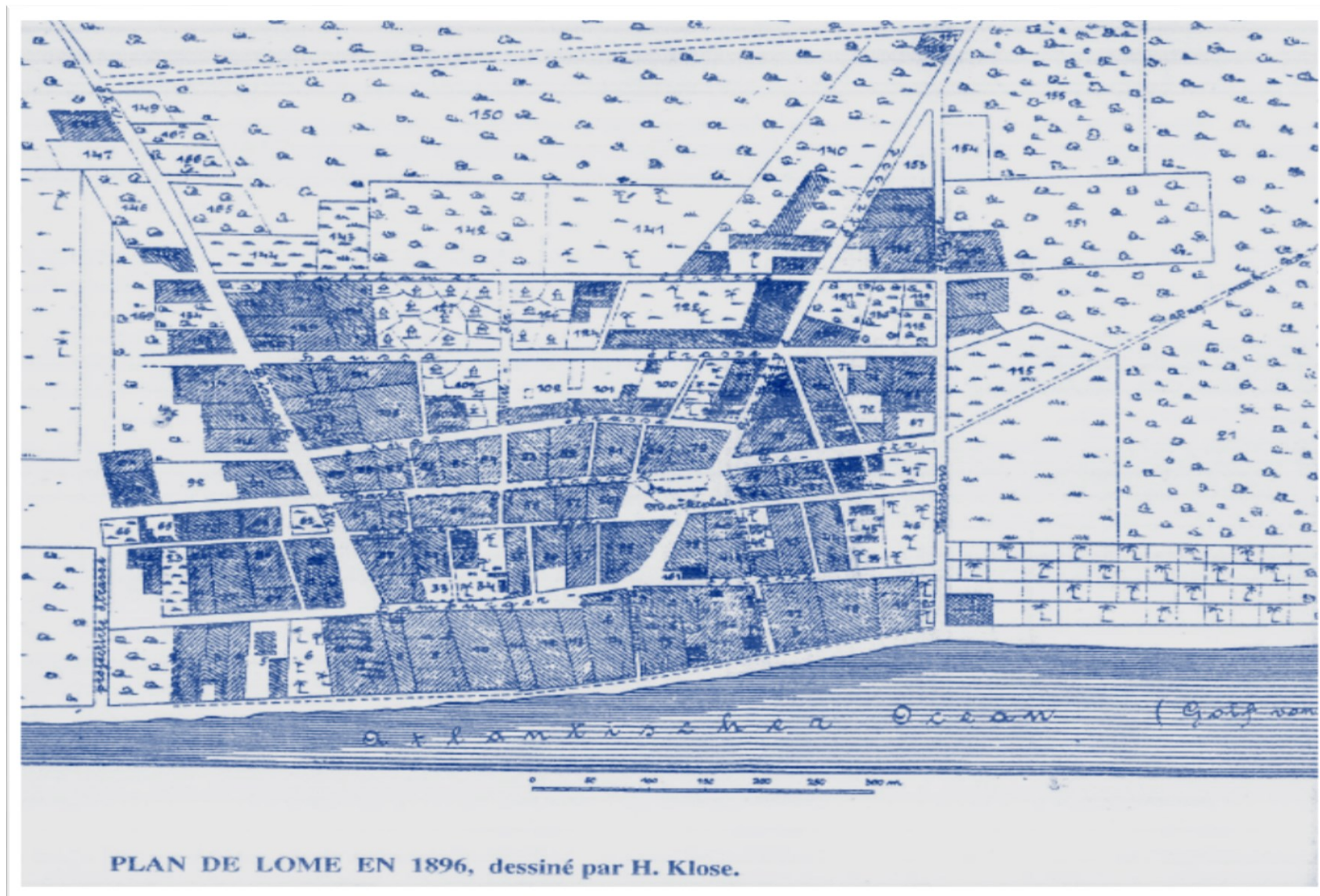


Figure N° 5: Plan cadastral de Lomé en 1896, tiré des archives publiques, DGUH.

Après s'être rendu compte de leur erreur d'avoir abandonné (presque gratuitement) le littoral aux commerçants *Anlo*, les *Mina* et surtout certains notables *Ewé* de Bè et d'Amoutivé, autochtones et premiers occupants, se sont alors efforcés de rattraper leur retard dans la course aux terrains urbains en se constituant de vastes patrimoines fonciers enregistrés, surtout sur le plateau de Tokoin. En effet :

«À la différence de la plupart des capitales africaines où l'État colonial a accaparé- plus ou moins brutalement- le sol urbain (...), à Lomé la propriété privée, individuelle, du sol est donc reconnue dès le départ, entérinée par l'administration et ses cadastres successifs» (Marguérat, 1992, p 17).

Ainsi, contrairement aux autochtones (de Bè, Amoutivé, Aflo, Agoè Nyivé, Baguida) pour qui la terre est chargée de valeurs symboliques religieuses et affectives qui en interdisent plus ou moins la vente, pour les gens venus d'ailleurs faire fortune à Lomé, le terrain urbain est une marchandise comme une autre qu'on achète, loue ou revend pour faire le maximum de bénéfices. Dès lors, en ces temps d'essor urbain, on ne s'en prive pas: le centre de Lomé a ainsi connu deux fois plus de mutations foncières à l'époque allemande (1885-1914) que de 1914 au début des années 1990, fait remarquer Marguérat (1992). L'administration coloniale allemande, soucieuse de préserver l'élan économique qu'a pris la ville mais également les intérêts économiques de ses ressortissants (commerçants) va respecter pleinement la ville des marchands indigènes et européens, noirs et blancs étant entremêlés, Lomé n'ayant quasiment jamais connu de ségrégation raciale et spatiale. C'est de là que l'homogénéité spatiale globale et la mixité sociale et résidentielle actuelles de la ville de Lomé tirent leur source. L'administration s'est installée à proximité, dans l'actuel quartier administratif érigé sur un terrain domanial de 150 hectares, dûment acheté à la bourgeoisie loméenne et où se trouve encore aujourd'hui l'essentiel de l'appareil d'État du Togo. C'est dans ce quartier administratif appelé *Yovokomé* (le quartier des blancs) qu'ont été construits, comme son nom l'indique, les bâtiments administratifs devant abriter l'administration coloniale, mais également les logements de fonction qui vont se multiplier de 1898 à 1910 dont le Palais des Gouverneurs construit de 1897 à 1905 qui a servi de siège de l'État (gouvernement) jusqu'en 1970 (Marguérat, 1992, 1994). La construction d'équipements et infrastructures tels que le wharf (1904), les lignes ferroviaires Lomé-Aného (vers l'est) en 1905, Lomé-Kpalimé (vers le nord-ouest) en 1907, Lomé-Atakpamé (vers le nord) en 1909, confère désormais à Lomé un statut de centre économique ayant le monopole des échanges maritimes et carrefour de diverses voies de communication qui draine tout le Togo utile de l'époque : «Les réseaux des routes, du télégraphe, du téléphone accentuaient la polarisation: tout le Togo "utile" - celui des cultures d'exportation [cultures de rentes] - était ainsi vigoureusement structuré en entonnoir vers Lomé» (Marguérat, 1994, p 94). Lomé devient ainsi, *de facto*, la capitale économique du

Togo en plus d'être déjà la capitale politique, ce qui va lui insuffler un essor décisif lui permettant de devancer irrésistiblement ses rivales de l'époque sur la côte (Baguida, Agbodrafo et surtout Aného) dont aucune ne pouvait se prévaloir des infrastructures dont elle a bénéficiées. C'est véritablement sa fonction de redistribution vers l'intérieur des marchandises importées à l'inverse de ses concurrentes d'alors, spécialisées dans l'exportation de produits tropicaux (l'huile de palme notamment), qui va impulser cette dynamique. «Rapidement dotée de certains équipements (wharf, chemin de fer, équipements commerciaux, etc.), Lomé, dès l'époque allemande [1884-1914], était devenue le point privilégié d'attraction pour les populations de l'intérieur» (Janssens, 1998, p2) surtout pour les peuples du sud du pays.

Ainsi, la population de la ville va rapidement s'accroître et, en dehors des vieux villages de Bè et d'Amoutivé, Lomé va compter selon diverses sources 1500 habitants en 1891; 2000 âmes en 1896; 3000 en 1900; 4000 en 1904; 6000 en 1907 et près de 8000 habitants en 1911, venant d'horizons divers (*Anlo* venu du Ghana, *Mina* de l'est du Togo, *Haoussa* venu de plus loin au nord, des libériens) et déjà 186 blancs en 1912 parmi lesquels on compte des commerçants, des missionnaires et des fonctionnaires coloniaux (Gervais-Lambony, 1994). C'est de là, selon Maguérat (1992), que la «macrocéphalie» du Togo autour de sa capitale Lomé, c'est-à-dire l'écart démesuré entre la plus grande ville du pays et les suivantes, la polarisation de tout le pays autour de Lomé, trouve son origine. Cette macrocéphalie du Togo autour de la ville de Lomé se nourrit de la diversité des régions du Togo d'où afflue sa population migrante, devenant ainsi une ville beaucoup plus cosmopolite (à l'échelle nationale) que les autres villes du pays. Aujourd'hui, d'après les données du recensement général de la population de 2010, l'agglomération de Lomé compte plus de 1 400 000 habitants, alors que la deuxième ville du pays, Sokodé, en compte plus de sept (7) fois moins, avec à peine 200 000 habitants.

#### **2.1.4 Pratiques foncières et immobilières de l'entre-deux guerres à l'origine de l'idéologie du «chez» à Lomé**

La période qui a immédiatement suivi la première guerre mondiale fut confuse à Lomé qui changea deux fois d'administration: après la capitulation et le départ des colons allemands, la ville fut administrée pendant un peu plus de 5 ans par les Britanniques jusqu'en 1920 avant qu'ils ne furent remplacés par les Français à qui la Société des Nations (SDN) attribua près des deux tiers (partie Est) des 90 500 km<sup>2</sup> de l'ancien Togoland (allemand), un territoire de 56 600 km<sup>2</sup> avec Lomé la capitale et



l'ensemble du réseau ferroviaire, fondement de la viabilité du territoire, et l'autre gros tiers (partie Ouest), un territoire de 33 900 km<sup>2</sup>, fut annexé à la *Gold Coast* (Ghana) Britannique.

La dynamique urbaine de Lomé, désormais sous administration française, fut caractérisée par une poussée urbaine lente entre les deux guerres, notamment durant la Grande Dépression (1929-1945). Ainsi, à l'exception du lotissement en 1927-1928 du quartier Hanoukopé, la ville ne déborda véritablement la limite du boulevard circulaire qu'après la seconde guerre mondiale pour rejoindre en particulier le village de Bè qui fut rattrapé par le tissu urbain au début des années 1950 (Le Bris, 1987). Voir le document graphique récapitulatif de l'évolution spatiale de Lomé, Figure N°10, plus loin.

En matière de gestion foncière, l'administration coloniale française décida dans un premier temps d'appliquer au Togo aussi le décret de 1906 en vigueur dans tous les pays de l'Afrique Occidentale Française (AOF) qui régit le statut des terres et le régime de leur immatriculation. Mais probablement à cause des coûts que cette politique devrait engendrer, elle s'est résolue à entériner et à consacrer l'appropriation du sol urbain de l'époque allemande, et ne remet donc pas en cause la propriété privée foncière des populations autochtones. Ainsi :

«La procédure de concession - l'attribution d'un lot par l'État de façon presque gratuite, mais conditionnée par sa mise en valeur - ne sera appliquée à Lomé que dans un seul quartier: Hanoukopé [où] 120 lots [furent] créés à partir de 1928 sur l'ancien champ de course hippique de l'époque allemande» (Marguérat, 1992, p 27).

Par ailleurs, soucieuse d'effacer les traces de la période allemande dans la ville, l'administration coloniale française procéda à la «dénominalisation» des rues, mais la voirie tracée par les allemands fut progressivement aménagée ainsi que la place Fréau-Jardin (aujourd'hui un des hauts lieux de l'événementiel à Lomé) et de nombreux bâtiments administratifs furent construits dans le quartier administratif. La ville fut électrifiée en 1926-1927. L'approvisionnement en eau courante d'une excellente qualité de la ville de Lomé fut assuré grâce à la construction de la station de pompage de Caccavelli<sup>18</sup> à une dizaine de kilomètres au nord de la ville. À en croire toujours Marguérat (1992), Lomé a atteint 12000 à 15 000 habitants dont 350 européens dans les années 1930 ; les quartiers créés à l'époque allemande et l'espace compris entre la vieille ville et le boulevard circulaire (Béniglato, Aguiarkomé,

---

<sup>18</sup> Du nom de l'agent des travaux publics corse (français) qui a réalisé les travaux.

Abobokomé, Sanguéra, Wétrivikondji) se peuplèrent rapidement ; les nouvelles maisons sont désormais en dur.

«C'est l'épanouissement de l'architecture typiquement loméenne: maisons quadrangulaires de briques, à un ou deux niveaux, toits à quatre pentes (...), avec un mur d'enceinte d'abord en palmes, puis, de plus en plus, en dur; le tout de couleur ocre, bois-de-rose ou sable, avec, sur la rue, des porches ou silhouettes pleines de fantaisies» (*Ibid*, p29).

Ce type d'architecture, d'après Marguérat, trouve son origine aussi bien dans l'architecture baroque portugaise (avec ses frontons et moulures spectaculaires caractéristiques) ramenée sur la Côte des Esclaves par les affranchis du Brésil au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, que dans l'architecture néo-classique anglaise (caractérisée par l'utilisation des proportions harmonieuses, des colonnes, portiques et frontons) implantée en *Gold Coast* voisine et adoptée par les notables *Anlo*, qui vont progressivement se fondre, aboutissant à la synthèse originale qu'on retrouve à Lomé.



Photo N°1 : Un portique à Hanoukopé rappelant l'architecture typiquement loméenne de l'époque d'entre deux-guerres.  
Cliché Fiawumor, 2013.

De plus, pour associer les populations locales à la chose publique et faciliter une meilleure gestion de la ville, l'administration coloniale française créa le conseil des notables aussi bien à Lomé que dans les autres chefs-lieux de circonscriptions administratives (Aného, Kpalimé, Atakpamé, Sokodé, Bassar, Lama-Kara, Mango). C'est une assemblée consultative composée de membres nommés à partir de 1922, puis élus dès 1925, où l'on retrouve presque toujours les mêmes personnages puissants du fait de leur statut socioéconomique (grands commerçants et planteurs) mais surtout en fonction de la taille du

patrimoine foncier et immobilier qu'ils possèdent. Outre les questions fiscales et douanières, le conseil des notables devait, sur convocation du commandant de cercle (administrateur colonial local), être souvent consulté sur les questions relatives à l'exécution des travaux d'aménagement et aux mesures d'hygiène et d'assainissement, notamment (Schuerkens, 2001). Pour Marguérat (1992), c'est la place de choix que l'élection au conseil des notables confère aux propriétaires dans la société, qui semble être à l'origine de l'obsession d'habiter sa propre maison, l'idéologie du «chez» (soi), qui caractérise si nettement les habitants de Lomé par rapport à ceux des autres capitales africaines dont d'autres chercheurs (Le Bris, 1987; Gervais-Lambony, 1994, 2003; Guézéré, 2011) ont également fait cas. En effet, pour lui :

«Ce sont ces notables - à l'origine commerçants aventureux venus là pour chercher fortune, et qui l'y ont trouvée, maintenant riches et considérés, maîtres du jeu foncier et reconnus comme interlocuteurs indispensables par la puissance coloniale - qui incarnèrent leur réussite dans la maison familiale, prenant là (mais portant à l'extrême) une tradition culturelle de la région: l'identification du chef de famille et de sa maison<sup>19</sup>» (Marguérat, 1992, p 33).

Parce que le sol en lui-même n'incarne pas la valeur sociale propre pour les habitants de Lomé qui ne sont pas dans leur grande majorité des autochtones, la maison cristallise la charge symbolique de la famille et exprime son succès et sa pérennité. La maison familiale :

«C'est là que doivent se faire les funérailles du patriarche, là où se réunissent les héritiers - qui la conservent en indivision -, là où se réfugient les solitaires, les veuves, les divorcées, tandis que les hommes atteignant la majorité doivent partir, à leur tour, fonder une nouvelle maison de famille à la périphérie. C'est cette "logique d'essaimage" qui explique le mécanisme de la croissance spatiale de Lomé, et cette fixation affective sur la maison familiale - qu'on ne peut en aucun cas revendre - qui est la cause de l'extraordinaire stabilité foncière et immobilière qu'on y décèle» (*Ibid*, 1992, p 33).

Cette stabilité foncière et immobilière se caractérise en effet par une faible proportion de revente de parcelle. À titre indicatif, d'après les résultats d'une enquête réalisée en 1982-1984 par Marguérat (1992), seulement 9% des parcelles urbaines (dont 1% de terrains bâtis) ont connu au moins une revente, et 7% seulement des lots du centre commercial de Lomé ont changé de mains, à des prix remarquablement faibles, en 30 ans entre 1960 et 1990. Alors que dans le même temps à Cotonou dans la capitale

---

<sup>19</sup> C'est, dit-il, le sens du mot Ewé "*Apeto*" signifiant littéralement "propriétaire de la maison" mais pour désigner l'équivalent de "Monsieur" en français.

économique béninoise voisine, l'auteur observe que trois fois plus de lots ont été l'objet de mutation. Non seulement cet immobilisme ne favorise pas le renouvellement urbain et l'amélioration de la qualité de l'habitat à Lomé, il participe à l'étalement rapide de la ville et à la construction de logements moyennement équipés en périphérie dans la mesure où les prix relativement bas des terrains donne la possibilité aux riches comme aux moins nantis d'acheter leur lot côte à côte et personne n'est théoriquement exclu de la course au «chez» (soi). Ceci confère à Lomé le caractère :

«[D]'une ville sans ségrégation sociale et avec peu de spéculation foncière, où, jusqu'à ces dernières années, les hommes arrivés à la maturité ont pu, pour la plupart, devenir eux aussi propriétaires et fonder à leur tour leur maison de famille dans la périphérie urbaine en croissance rapide» (*Ibid.*, p 35).

Sur la base des résultats d'une enquête «budget-consommation» réalisée en 1987, Marguérat (1992) trouve, en effet, que l'âge moyen à l'achat du terrain est de 35 ans (37 dans les années 1960-1965 et 33 dans les années 1975-1980) et que 25% des chefs de ménage de moins de 40 ans sont propriétaires de leur logement, 60% locataires et 15% hébergés; et ceux de 40 à 50 ans sont à 55% propriétaires, 30% locataires (et donc à 15% hébergés), et enfin au-delà de 70 ans, 80% des chefs des ménages sont propriétaires.

L'évolution de la ville est caractérisée par des périodes de ralentissement de sa croissance qui coïncident avec des périodes de crise économique (Grande Dépression et plus récemment lors des crises sociopolitiques et économiques qu'a connu le Togo dans les années 1990 et 2000) suivies de périodes de rebond. C'est ainsi que, après une période de prospérité dans les années 1920, la ville de Lomé s'est repliée sur elle-même à cause du marasme économique qu'elle et le pays tout entier ont connu durant la Grande Dépression des années 1930 et 1940 où les activités économiques et les dépenses publiques ont chuté. Au cours de cette période de vaches maigres, si la construction des maisons a continué, les quartiers, hormis le peuplement progressif d'Hanoukopé, ne se sont guère étendus (Marguérat, 1992 ; Gervais-Lambony, 1994).

### **2.1.5 L'essor d'après-guerre de Lomé (1945-1960)**

Après la période de léthargie de la Grande dépression (1929-1945), le Togo et ses voisins ont connu un essor économique et une prospérité sans précédent qui se sont traduits à Lomé par une forte croissance démographique et spatiale propulsant la ville au-delà du boulevard circulaire. La ville qui comptait 18 000 habitants environ en 1938, va presque doubler sa population à 33 000 en 1950, puis à 85 000 en 1958-1959, provenant essentiellement :

«[D'un] apport migratoire qui se diversifie mais (...) encore surtout du sud du pays: aux *Mina* et *Anlo* majoritaires dans la vieille ville, viennent s'ajouter des *Ewé* de Tsévié et de Kpalimé et des *Ouatchi* du plateau de Vogan<sup>20</sup>: les gens du Centre et du Nord sont encore rares à Lomé» (Marguérat, 1992, pp 38-39).

Ainsi, suivant le mécanisme d'essaimage décrit plus haut, et par taches d'huile, la ville va s'éclater hors de ses anciennes limites à partir des années 1945-1950 pour rejoindre progressivement puis phagocytter les vieux villages d'Amoutivé, Lom-Nava, Kpéhénou et Bè. La ville va, par la suite, enjambrer la lagune pour gagner le plateau de Tokoin où le chef Adjallé d'Amoutivé loue ses parcelles du quartier Gbadago aux plus démunis selon les procédures coutumières avec des loyers relativement symboliques de 500 à 1000 FCFA<sup>21</sup> et une ou deux bouteilles d'alcool par an (*Ibid*, 1992).

Le processus d'urbanisation du plateau de Tokoin s'est accéléré avec la construction d'équipements collectifs structurants tels que le (petit) séminaire catholique, le camp militaire (camp RIT, régiment inter-armées du Togo), le Collège Saint-Joseph (construit en 1948-1950), le nouvel aéroport (Aéroport International de Lomé-Tokoin, en 1944) et surtout le Grand Hôpital Général du Togo (Centre Hospitalier Universitaire, CHU-Tokoin<sup>22</sup>) construit entre 1949 et 1954, qui a induit le peuplement du quartier Tokoin-Hôpital dès les années 1950. Mais ce n'est qu'à partir de 1960 et surtout 1965 que la ville va véritablement s'élancer sur le plateau de Tokoin dont le poids démographique dans l'agglomération ne cessera de croître : de 8% soit 7 000 habitants en 1958-59 il passe à 20% soit 37 000 habitants en 1970 puis à 46% soit 170 000 habitants en 1981 (Marguérat, 1992). Dans le même temps, la ville qui s'était développée le long des axes routiers (route de Kpalimé, axe Amoutivé-Atakpamé, route de Bè) a commencé à se rabattre latéralement vers la mer à travers l'occupation des quartiers Nyékonakpoè et Kodjoviakopé (en 1955-1965) et la poursuite du lotissement de la cocoteraie de Souza - Souza Nétimé- (de 1955 à 1970), fait remarquer Marguérat (1992).

---

<sup>20</sup> Localités situées à une trentaine de kilomètres au nord (pour Tsévié), à une centaine de kilomètres au nord-ouest (pour Kpalimé) et à une cinquantaine de kilomètres au nord-est (pour Vogan) de Lomé.

<sup>21</sup> Équivalant à environ 1 à 2,50 Dollars Canadiens en moyenne d'aujourd'hui.

<sup>22</sup> Il est rebaptisé aujourd'hui CHU-Sylvanus Olympio, du nom du premier président du Togo indépendant.

«À la fin de la seconde guerre mondiale, l'abolition du travail forcé, les investissements massifs des crédits FIDES<sup>23</sup> et surtout l'envol des cours des produits tropicaux, apportent au Togo comme dans les pays voisins, une prospérité sans précédent » (Marguérat, 1989a, p 17) et l'administration coloniale française a poursuivi et étendu l'aménagement et l'équipement de la ville: tous les quartiers centraux furent électrifiés et la voirie aménagée ; les grandes artères du centre sont goudronnées jusqu'au boulevard circulaire; la gare routière de la route d'Aného (1953) et la Grande Poste (1956-1957) furent construites. Des services techniques (Direction de l'Agriculture et l'élevage, 1950) et une station radio (Radio Lomé) ainsi que de nombreux collèges et écoles (dont le lycée Bonnacarrère<sup>24</sup>, actuel lycée de Tokoin) furent construits par l'administration coloniale et les missions religieuses (Collèges Saint-Joseph et Notre-Dame pour les catholiques, Collège Protestant). Lomé se présentait alors à cette époque, d'après Marguérat (1992), comme l'une des villes les mieux aménagées de la côte ouest-africaine, ce qui a entraîné la reprise de sa croissance démographique et spatiale et a impulsé son développement après l'indépendance du Togo en 1960. Lomé a quintuplé sa population en 20 ans à cette époque, passant de 18 000 habitants en 1938 à 90 000 en 1959, remarque Gervais-Lambony (1994).

### **2.1.6 Développement postcolonial de la ville et course généralisée à l'accession à la propriété**

L'accession du Togo à la souveraineté internationale le 27 avril 1960 a entraîné un surcroît d'activités et d'investissements dans la capitale du jeune État afin de mettre en place l'appareil d'état et d'installer le corps diplomatique, notamment<sup>25</sup>. Il y a également eu de la part des autorités du nouvel État indépendant, des actions volontaristes d'urbanisme et d'aménagement urbain symbolisées par:

---

<sup>23</sup> Le FIDES, fonds d'investissement pour le développement économique et social, est un organisme français créé en 1946 pour encourager le développement économique des colonies françaises, c'est le bras financier de l'administration coloniale française.

<sup>24</sup> Du nom d'Auguste Bonnacarrère, Commissaire de la République et Chef de l'administration coloniale française au Togo de janvier 1922 à décembre 1931.

<sup>25</sup> C'est ainsi que beaucoup de bâtiments ont été édifiés dans le quartier administratif: les « Quatre ministères » en 1967; la Présidence de la République en 1970 qui a permis au Togo d'affirmer encore plus son indépendance et son identité en déménageant les bureaux du Président de la République du Palais des Gouverneurs de l'époque coloniale; le Centre National d'Études et de Traitement Informatique (CENETI) en 1976; le Bloc ministériel du Centre Administratif des Services Économiques et Financiers (CASEF) en 1981; la tour du Ministère de l'équipement abritant également la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'habitat (DGUH) en 1987; etc.

- l'aménagement de la place de l'indépendance autour de laquelle sont construits de grands édifices publics (La Maison du RPT<sup>26</sup>, l'Hôtel du 2 février, le CASEF, la Direction Générale du Trésor Public, l'Hôtel de ville de Lomé, et non loin le stade municipal de Lomé);
- l'aménagement et l'assainissement de la lagune afin de remédier aux graves problèmes d'inondation et de santé publique qu'elle engendrait;
- la mise en œuvre d'une politique de grands travaux avec la construction de grandes infrastructures telles que: un nouveau bâtiment central moderne au grand marché d'Adawlato (1967), l'Université du Bénin (aujourd'hui Université de Lomé, en 1970-1972), le Port Autonome de Lomé (1965-1968) ;
- l'édification d'une infrastructure hôtelière conséquente (Hôtel École Le Bénin, Hôtel du 2 février, Hôtel de la Paix, Hôtel Sarakawa) qui :  
«vise à faire de Lomé un forum pour l'Afrique, où l'on vient, par exemple, signer les accords entre l'Europe et les pays d'Afrique-Caraïbes-Pacifique, connu sous le nom de [Conventions ACP-CEE] Lomé I, (1974), Lomé II (1979), Lomé III (1984), Lomé IV (1989)» (Marguérat, 1992, p 47).

De nombreuses rues furent rebaptisées, des monuments, des décorations en céramique, des sculptures (dont celles du sculpteur de renommée internationale Paul Ahyi) furent également édifiés pour donner un éclat à la ville, dont la propreté saute aux yeux des visiteurs, estime Marguérat (1992), qui sera démenti par la suite, surtout pendant les périodes de crise économique et politique, comme aujourd'hui. La population de Lomé a poursuivi sa croissance à un rythme soutenu de 7,5% après l'indépendance dans les années 1960 et 6,5% annuels dans les années 1970, avec comme fait nouveau :

« La diversification de la population par la venue des migrants du nord et surtout du centre du pays alors que Lomé était restée jusque-là une ville de "sudistes" (les gens du nord et du centre étaient à l'époque coloniale essentiellement domestiques chez les Européens ou militaires)» (Gervais-Lambony, 1994, p 104).

Elle est passée de 85 000 habitants en 1958 à 185 000 en 1970 et à 375 000 en 1981 selon les différents recensements, puis de 500 000 habitants dès 1985 à 700 000 - 750 000 en 1990 selon diverses estimations (Le Bris, 1987; Marguérat, 1992, 1993, 1994) (voir le graphique de l'évolution démographique de la ville

---

<sup>26</sup> Le Rassemblement du Peuple Togolais (RPT) fut le parti unique, Parti-État au Togo de 1969 à 1990.

de Lomé, figure N°6 à la page 55). Depuis l'indépendance du Togo, la croissance démographique de Lomé la capitale reste continue transformant la ville en une agglomération de plus en plus cosmopolite (à l'échelle du Togo), même si cette croissance peut connaître des périodes de fléchissements (en périodes de crise surtout).

Les années 1960 marquent véritablement le départ de la course généralisée au «chez» (soi), l'obsession d'habiter dans sa propre maison. L'étalement urbain fut d'autant plus rapide que les réserves foncières publiques se sont multipliées à cette époque<sup>27</sup>. Tout s'était passé comme si les autorités voulaient freiner voire bloquer l'extension de la ville par ces vastes domaines expropriés aux communautés autochtones détentrices (Gervais-Lambony, 1994). Mais c'est l'effet inverse qui en est advenu puisque, redoutant de se voir spolier de leurs biens, ces communautés autochtones ont accéléré le démantèlement de leur patrimoine foncier et précipité la mise en vente à grande échelle de terrains à bâtir. Dès lors, après l'occupation des zones interstitielles entre ces grandes réserves foncières administratives que la ville a vite enjambées par l'édification de nouveaux quartiers :

«La croissance spatiale des années 1980 s'est produite fort loin du centre. Les enclaves publiques se retrouvent aujourd'hui englobées dans l'espace bâti (...). La densité de population moyenne de Lomé n'a d'ailleurs pas cessé de diminuer au fur et à mesure de l'étalement spatial de la ville, elle est passée de 235 habitants par hectare en 1920, à 85 en 1959 et à 64 en 1981» (Gervais-Lambony, 1994, p 107).

Aujourd'hui, avec une population de plus 1 400 000 habitants (recensement de 2010) répartis sur environ 35 000 hectares (selon Guézéré, 2011), cette densité tourne autour de 40 habitants à l'hectare (voir le graphique de l'évolution de la densité de population de Lomé, figure N°8 à la page 57). Le centre de gravité spatiale et démographique de la ville s'est donc déplacé pour se porter au cœur du plateau de Tokoin à la faveur de l'émergence de nouveaux centres d'activités avec la construction du nouveau grand marché de la ville au nord-est à Hédranawoé, l'Université de Lomé et la zone de Lomé II qui est

---

<sup>27</sup>La réserve de l'armée et de la gendarmerie sur 300 hectares de part et d'autre de la lagune au cœur de la ville, le domaine de l'Université de 255 hectares et celui de Lomé II de 800 hectares au nord de la ville qui abrite notamment la résidence officielle du Président de la République du Togo, l'Aéroport International étalé sur 180 hectares au nord-est, puis la vaste zone industrielle de 550 hectares délimitée après la construction du port en eaux profondes de Lomé en 1969, au sud-est de la ville.



aujourd'hui considérée comme le deuxième centre-ville abritant de nouveaux services administratifs, banques et assurances, commerces, ambassades, la Nouvelle Présidence et la Primature, notamment.

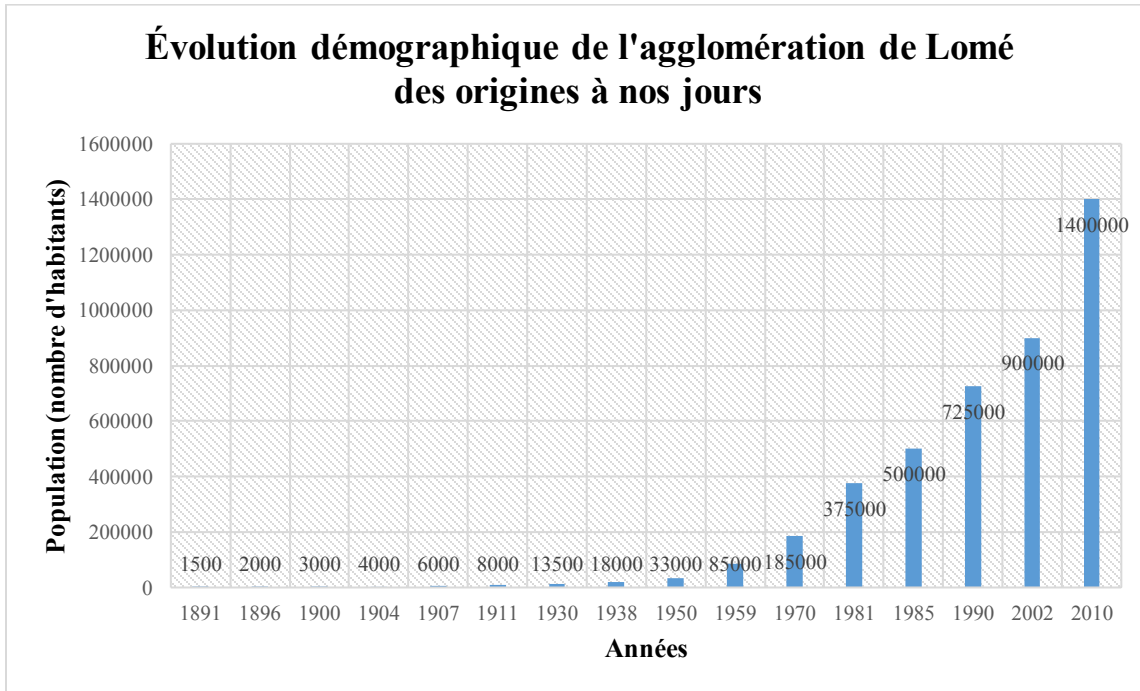


Figure N°6: Réalisée par l’auteur sur la base de données provenant de diverses sources (dans cette section 2.1.6).

### 2.1.7 La croissance de Lomé après la décennie 1990

L’année 1990 a été décisive non seulement dans la vie politique du Togo, mais également pour la croissance spatiale et démographique ainsi que pour le mode de peuplement et d’occupation de l’espace urbain à Lomé. Elle marque en effet le début du processus de démocratisation du Togo avec son cortège de crises politiques et économiques du pays qui ont entraîné la diminution substantielle des ressources affectées à l’aménagement, l’équipement et la gestion de la ville et aggravé la crise urbaine relative notamment à l’accès des logements aux services de base. Elle coïncide également, paradoxalement, avec le début de l’explosion démographique et spatiale de la ville par laquelle les limites géographiques de l’agglomération vont allègrement dépasser celles de la commune de Lomé composée administrativement de cinq arrondissements (voir le plan de l’agglomération, figure N° 7 à la page 56). Cette extension, continue et soutenue de la ville se caractérise par l’occupation des quartiers de la périphérie plus ou moins lointaine suivant les trois principales directions où aucun obstacle physique et géographique ou géopolitique (l’Océan Atlantique au sud, la frontière politique Togo-Ghana à l’ouest, la vallée marécageuse et inconstructible du fleuve Zio à l’est) ne vient contrarier le développement de la ville :

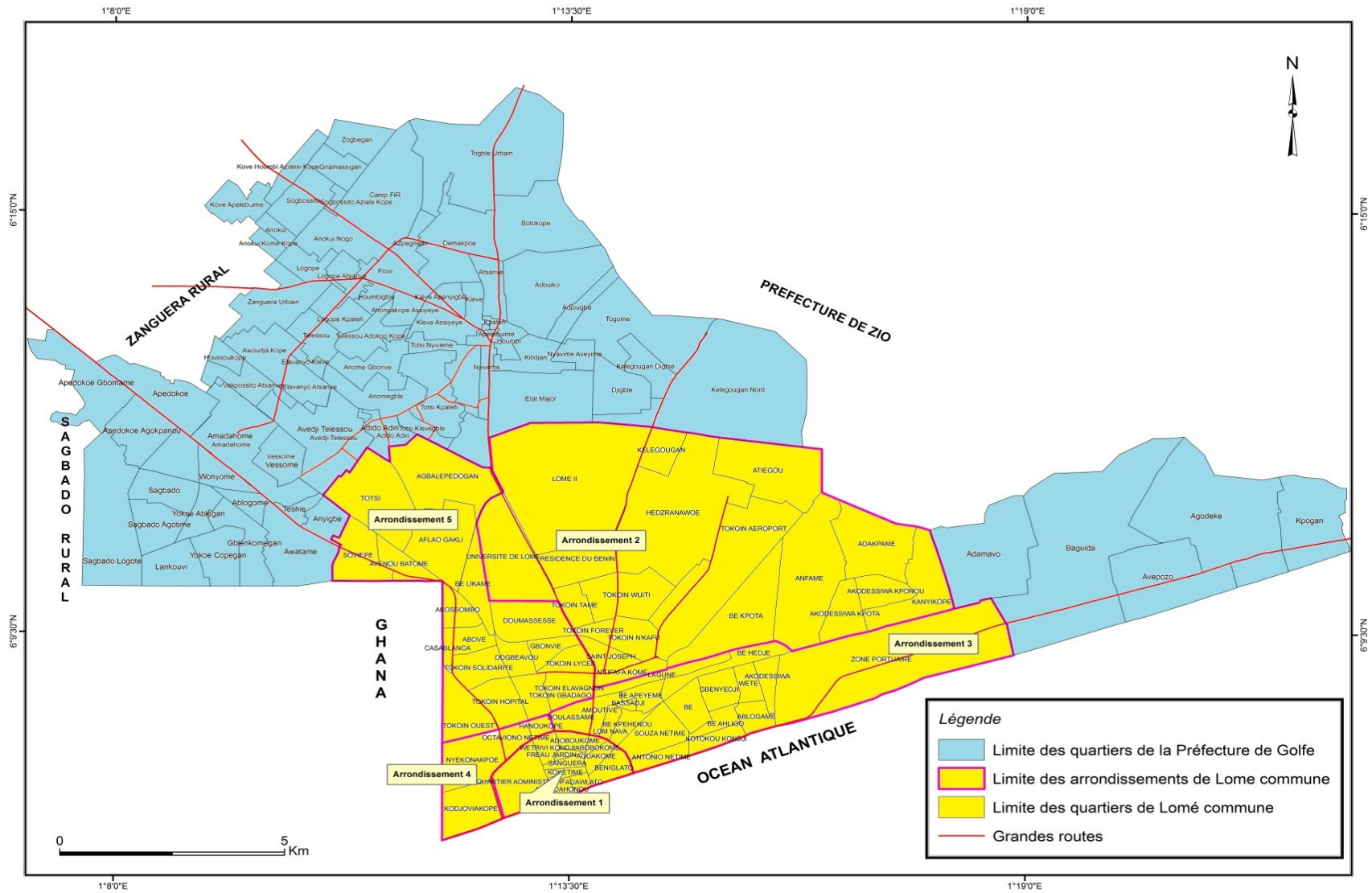
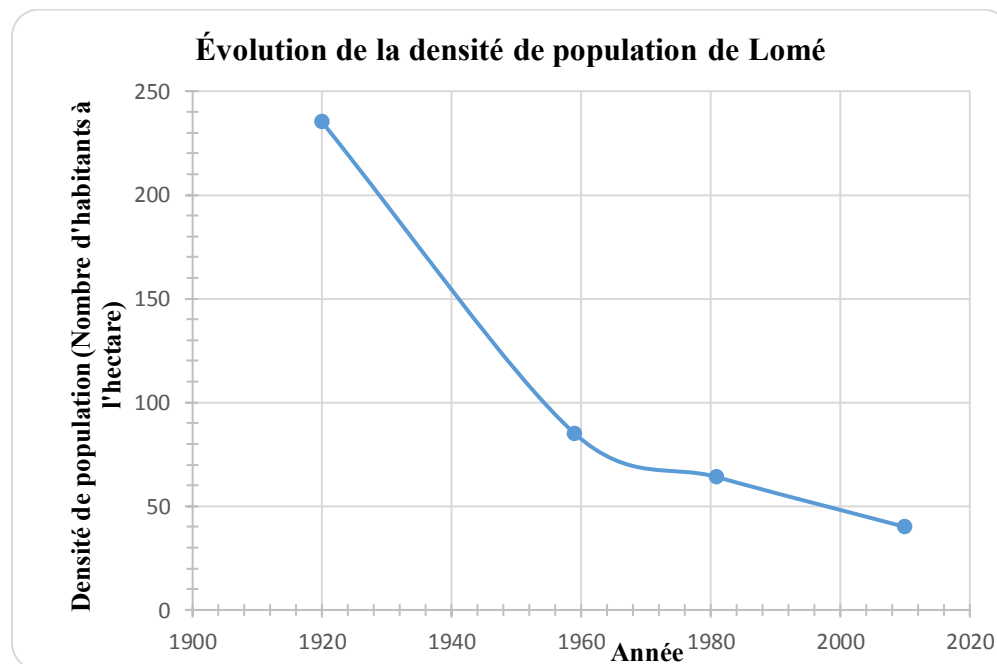


Figure N°7 : Limites de la commune au sein de l'agglomération de Lomé, document obtenu à la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DGSCN, 2013), adapté par l'auteur.

À l'est et au nord-est de la ville où les quartiers tels que Adakpamé, Kélégougan et Hédzranawoé faisant originellement partie du patrimoine foncier de la communauté Bè sont occupés. La ville s'étend au nord-ouest le long de l'axe routier Lomé-Kpalimé et le long de la frontière avec le Ghana sur les terres du Canton d'Aflao avec l'occupation entre autres des quartiers d'Aflao Gakli, Adidogomé et plus tard Amadahomé et Wonyomé en phagocytant au passage les noyaux villageois environnants. Elle s'étend également au nord, au-delà de l'Université de Lomé, le long de l'axe routier Lomé-Atakpamé, avec la densification du quartier d'Agbalépédogan et l'intégration des terres du Canton d'Agoè Nyivé dans le périmètre de l'agglomération de Lomé. Aujourd'hui, les quartiers périphériques les plus éloignés sur le front de l'urbanisation de Lomé (Kpogan à l'est, Zanguéra au nord-ouest puis Togblékopé et Adétikopé au nord) se retrouvent à une vingtaine de kilomètres environ du centre historique de la ville. Comme le montre le graphique ci-dessous, l'étalement rapide de Lomé a pour conséquence la diminution drastique de la densité de population dans la ville.



**Figure N°8 :** Évolution de la densité de la population de Lomé. Graphique réalisé par l'auteur sur la base des données compilées par Guézéré (2011).

Bien que la logique d'essaimage et d'extension par taches d'huile continuent à alimenter le développement de la ville, à partir de la décennie 1990, Lomé s'est essentiellement étendue par un développement tentaculaire le long des principaux axes routiers allant dans son hinterland. Voir ci-après les documents graphiques montrant les sens et les directions de la dynamique spatiale à Lomé (figure N°9 à la page 58) ainsi que le récapitulatif graphique de l'évolution spatiale de la ville (figure N°10 à la page 59).

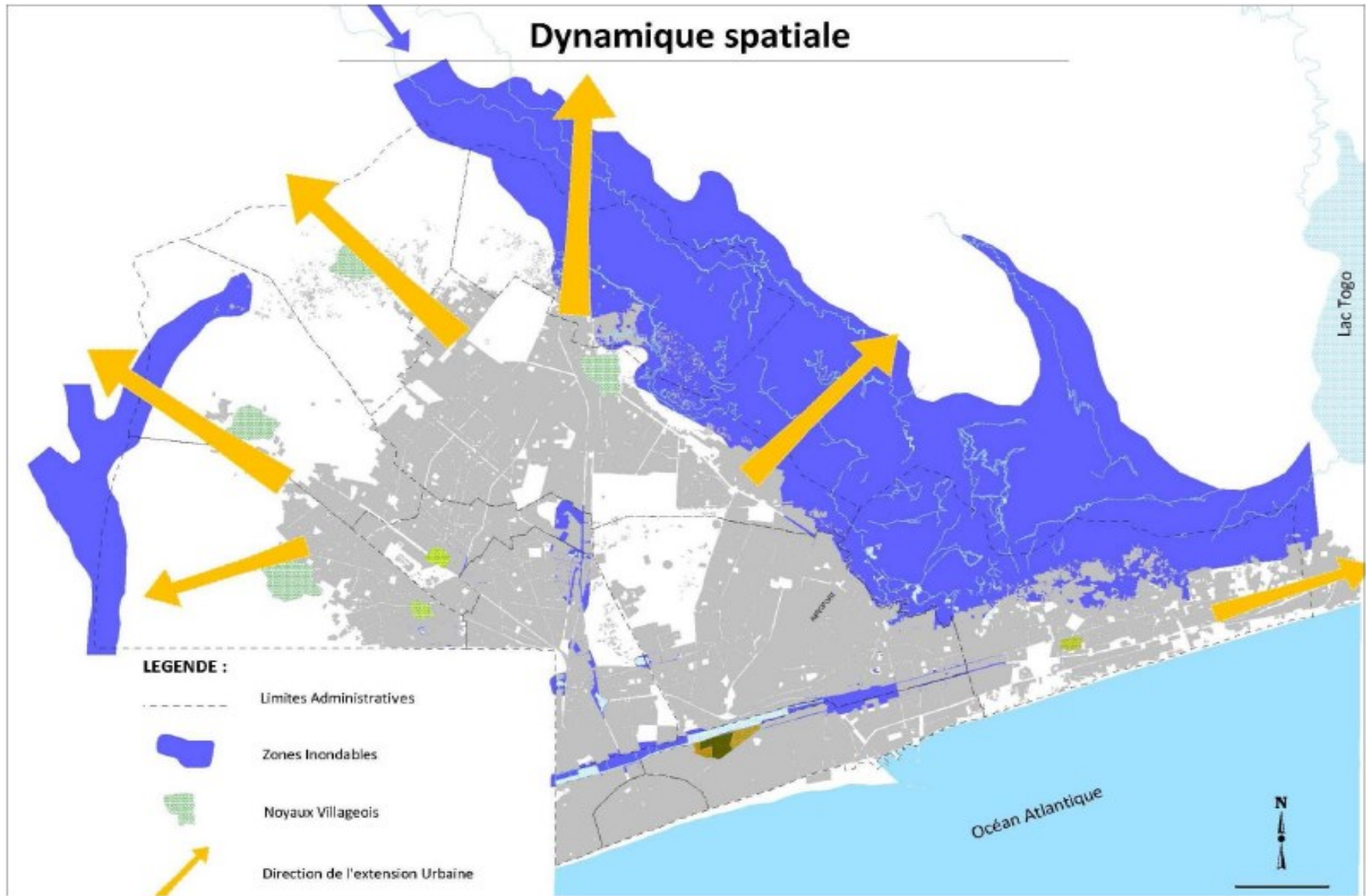
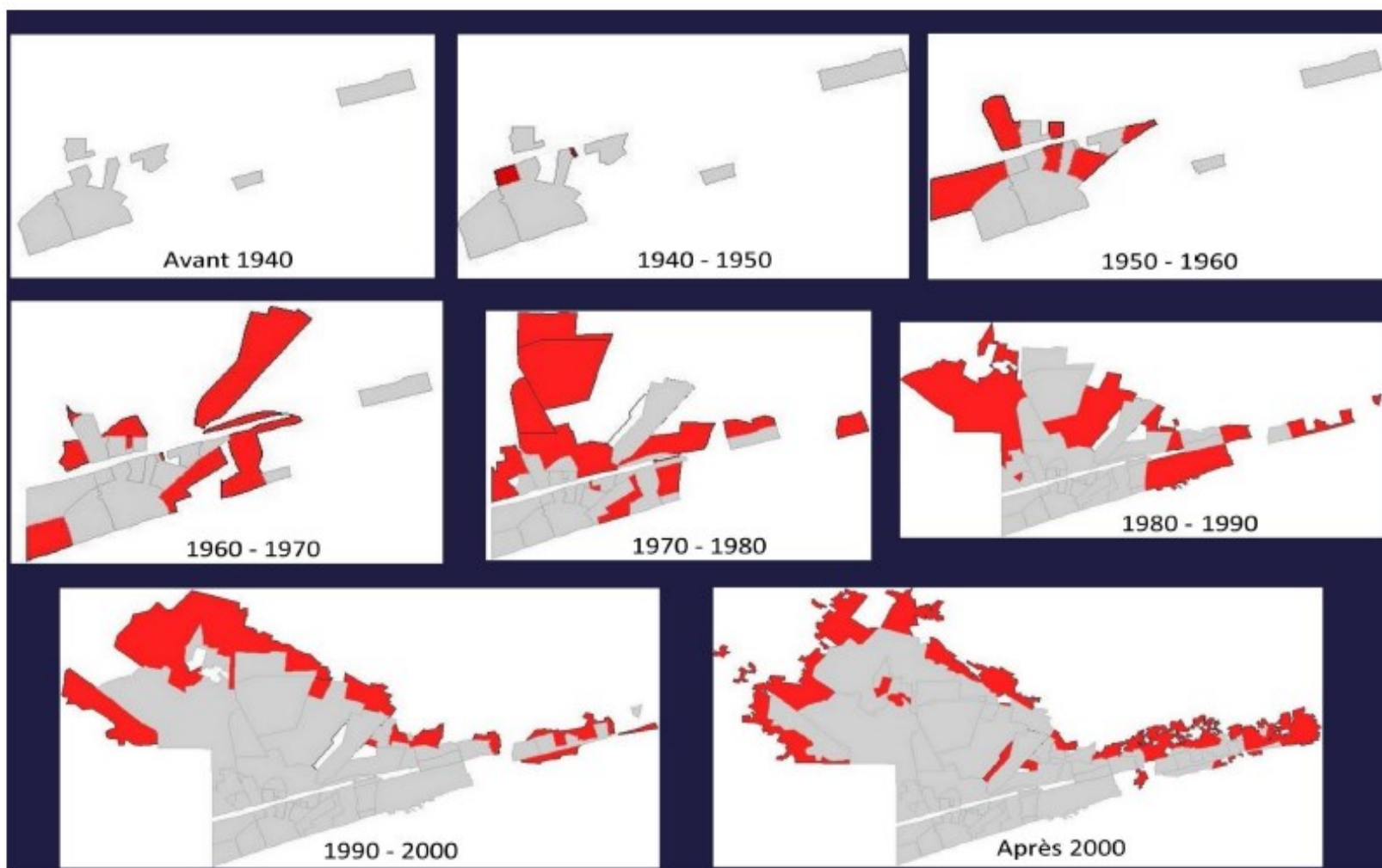


Figure N°9 : Dynamique spatiale de Lomé, document obtenu chez AGETUR-TOGO.



Légende : ■ Extension de la tache urbaine à la période considérée

Figure N°10 : Récapitulatif graphique de l'évolution spatiale de l'agglomération de Lomé, des origines à nos jours, document obtenu chez AGETUR-TOGO.

## **2.2 Habitat administré, principal mode de production du logement à Lomé**

Le mode de gestion foncière adopté à Lomé est à la base du développement spatial fulgurant de la capitale du Togo pendant plus de 50 ans, depuis l'indépendance du pays en 1960. Aujourd'hui, fortes d'une périurbanisation accrue, les limites de l'agglomération de Lomé ont largement dépassé les limites communales établies en 1981 comme on peut le voir sur le plan de l'agglomération (Figure N°7 à la page 56). En l'absence d'une véritable politique de fourniture publique du logement et de grands promoteurs immobiliers, l'habitat produit par les habitants eux-mêmes, est une affaire privée de première importance car, être propriétaire d'une parcelle de terrain pour y construire sa propre maison constitue le souci majeur de tous les loméens quels que soient la fonction exercée, l'emploi occupé et le niveau de revenu. Selon Guézéré (2011), trois principales raisons expliquent cet attachement au domicile privé à Lomé : outre les raisons psychologiques, la disponibilité des terrains urbains à la périphérie, c'est surtout la libéralisation des pratiques foncières et l'absence d'une véritable politique du logement qui seraient à l'origine de cet état de chose.

### **2.2.1 Libéralisation des pratiques foncières et absence d'une véritable politique de fourniture publique de logement**

Le citoyen promoteur de son propre logement, est animé d'un vif désir d'acquérir un terrain pour faire construire sa maison car «avoir sa propre maison est un acte de prestige ; [elle] sert de lieu de refuge aux membres de la famille et aux amis qui sont de passage [dans la ville]» (Guézéré, 2011, p 568). Comme nous l'avons vu dans la section 2.1 de ce chapitre, les premiers négociants africains à l'origine de la création de la ville sont les pionniers de l'appropriation individuelle et la marchandisation du sol urbain à Lomé qui était considéré comme un bien commun dont tous les membres des communautés autochtones pouvaient jouir dans certaines conditions sans être aliéné (propriété foncière collective selon le droit foncier coutumier). En effet, «ceux-ci, très tôt, surent revendre et louer, jouer sur l'offre et la demande, bref transformer les terrains en une marchandise comme une autre, comme un moyen de gagner de l'argent» (*Ibid.*, 2011, p 571). Ainsi, des terres originellement agricoles furent loties et mutées c'est-à-dire transformées en terrains urbains à bâtir.

Jusqu'au début des années 1980, avant la création de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), institution qui est aujourd'hui chargée de l'exécution de la politique foncière, et en l'absence de véritable document de planification, l'État était absent dans les processus de production

foncière qui étaient l'apanage des géomètres privés (agrés ou non). Ceux-ci, animés d'un désir de maximisation des profits issus de la vente des terrains, multipliaient le nombre de lots dans les lotissements qu'ils effectuaient, causant ainsi, comme l'a relevé Guézéré (2011), la rareté de réserves foncières administratives dans les quartiers des années 1950, 1960 et 1970, avec pour conséquence des difficultés de doter ces quartiers d'équipements collectifs. Cette absence de l'État dans la production foncière a également «laissé libre cours aux spéculations, aux escroqueries et aux doubles [voire multiples] ventes, surtout que la demande a sans cesse été croissante» (*Ibid.*, 2011, p 571). Même la création à la fin des années 1970 et au début de la décennie 1980 d'agences administratives de production foncière et immobilière (Agence d'Équipement des Terrains Urbains, AGETU, Société Immobilière Togolaise, SITO, Agence d'Exécution des Travaux Urbains, AGETUR) n'a pas permis aux pouvoirs publics d'avoir la mainmise sur la production foncière et mettre en œuvre une véritable politique du logement, notamment sociale. Autant dire que l'autoconstruction (ou l'autopromotion) a continué à prospérer, alimentant la périurbanisation, souvent sans titre foncier ni permis de construire, et parfois dans des zones inondables, inconstructibles.

### **2.2.2 Disponibilité et accessibilité des terrains urbains à la périphérie**

La périurbanisation est ainsi favorisée d'une part par l'abondance de terrains périphériques détenus par des propriétaires coutumiers (communautés autochtones Aflao, Bè, Amoutivé, Agoè Nyivé, Baguida) qui peuvent les lotir et les vendre dans un marché libre qui facilite l'acquisition foncière sans grandes difficultés administratives. L'achat massif de terrain en périphérie s'explique aussi par les coûts excessifs voire prohibitifs (dans un rapport de 2 à 10 fois, voire plus en fonction de la localisation) pour le travailleur à moyen ou faible revenu, de terrains déjà viabilisés dans les quartiers centraux et péri-centraux qui en comptent énormément. En effet, une étude effectuée en 1997 par le Bureau d'Études AUREC montre qu'en moyenne 42% du parcellaire existant dans la commune de Lomé à cette époque sont constitués de concessions non habitées, prédestinées à la spéculation foncière, en attente d'une mise en valeur prochaine, ou non mises en valeur faute de moyens ou encore parce qu'elles sont l'objet de litiges. Ainsi 20% de la superficie totale lotie de la ville étaient inoccupées en 1997 (Document de Stratégie Nationale du Logement, 2009), ce qui affecte l'efficacité et la rentabilité des infrastructures d'accès aux services de base.

La grande disponibilité foncière dont jouissent les candidats à l'accession à la propriété, due à un nombre de lots produits annuellement supérieur à la demande, est essentiellement favorisée, d'après le

diagnostic établi par le document de Stratégie Nationale du Logement (2009) par l'absence de mesures efficaces, notamment fiscales, contre la non ou la faible mise en valeur des parcelles urbaines à cause de la thésaurisation des terrains à bâtir à des fins de spéculation foncière. La taxe sur les propriétés immobilières non bâties ou insuffisamment bâties qui devrait décourager ces pratiques n'a jamais été mise en application.

### 2.2.3 Une législation foncière assez permissive

Le marché foncier de Lomé fonctionne en toute liberté malgré la législation foncière en vigueur. Le principal instrument juridique de réglementation de la construction se résume au décret N° 67-228 du 24 octobre 1967 relatif à l'urbanisme et à la délivrance du permis de construire. Ce décret fait obligation à tout acquéreur de parcelle d'obtenir la délivrance d'un titre foncier (titre de propriété) qui le protégerait contre d'éventuelles contestations en enregistrant la transaction, le titre foncier étant un document officiel opposable aux tiers et donc inattaquable. Le titre foncier a aussi pour intérêt de pouvoir servir de caution pour obtenir éventuellement des prêts auprès des institutions financières pour financer la construction du logement. Cependant le processus d'obtention de ce titre est un véritable parcours du combattant qui, selon Guérézè (2011), coûte énormément en argent et en temps : environ un peu plus du tiers (35%) de la valeur vénale du terrain, et plusieurs années d'attente à cause des lourdeurs administratives. Ceci décourage plusieurs acquéreurs à s'aventurer dans les démarches d'établissement du titre foncier ; ils se contentent généralement volontiers, pour attester de leur propriété sur le bien, du contrat de vente certifié à la mairie et, dans le meilleur des cas, du certificat administratif appelé communément «trois tampons» à Lomé<sup>28</sup>. Par ailleurs, le décret prohibe toute construction sur un terrain inconstructible, impropre à la construction (*non aedificandi*), non stabilisé, soumis à l'érosion, inondable ou insalubre.

La Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), créée en 1977, a pu dresser des plans d'urbanisme de détail sur la base du Plan Directeur de la ville élaboré par le Bureau d'Études italien TECHNOSYNESIS, à partir desquels, «la production de lotissements privés a pu être régulièrement encadrée et les emprises pour voirie et équipement public dégagées» (Ministère de l'Urbanisme et de

---

<sup>28</sup>Voir les étapes du processus d'établissement d'un titre foncier au Togo en annexe.



l'Habitat, Togo, Revue du secteur urbain, 1997, p 48). En effet, conformément à l'article 40 du décret N° 67-228 du 24 octobre 1967, dans le cadre des opérations de mutations foncières (changements des terres rurales agricoles en terrains urbains à bâtir), les lotisseurs sont obligés de céder gratuitement 50% des superficies loties pour le tracé de la voirie et constituer des réserves foncières administratives pour des équipements collectifs futurs dans la zone<sup>29</sup>. Malheureusement, à cause de l'obsolescence des documents d'urbanisme, notamment le Plan Directeur de 1978, dépassé par les limites de la ville et qui n'a pu être actualisé et étendu, ainsi que la réduction des moyens alloués à la DGUH, ce dispositif de contrôle des lotissements n'a pas pu être correctement poursuivi après 1987<sup>30</sup>. D'ailleurs, la puissance publique, la municipalité et les services techniques de l'État (la DGUH en l'occurrence), n'interviennent jamais en amont des initiatives de production de terrains à bâtir et sont devancés sur le front de l'urbanisation par les collectivités détentrices du patrimoine foncier de la ville qui font appel à des géomètres agréés pour le lotissement et la mise en marché de leurs terrains. Ils n'interviennent qu'ultérieurement lors d'opérations de remembrement foncier en vue de la régularisation *a posteriori* de ces lotissements (Fiawumor, 2008).

#### **2.2.4 Des raisons psychologiques à la course à la propriété à Lomé: La recherche d'indépendance et d'ascension sociale**

À Lomé comme ailleurs, être propriétaire de sa maison est un symbole de réussite sociale et d'indépendance. Cette préférence résidentielle est profondément ancrée dans la mentalité des togolais en général, à tel point que pour eux être propriétaire est devenu une fin en soi. Plus qu'une maison de location, la maison en propriété au Togo cristallise une charge symbolique : outre la pérennité de la famille, elle est l'expression du succès, de la réussite. Elle réunit les héritiers et est le refuge des veuves et des orphelins en cas de décès du chef du ménage. Parce que la propriété de la maison était et reste l'expression de la réussite, le signe nécessaire de l'accession au rang d'homme mûr, pour le jeune qui commence à travailler, le premier objectif visé c'est d'acquérir une parcelle de terrain en vue de construire sa maison, car «travailler jusqu'à la retraite sans avoir construit une petite maison pour sa

---

<sup>29</sup>Voir en annexe les étapes du processus de mutation foncière au Togo.

<sup>30</sup>Le processus d'élaboration d'un nouveau Plan directeur étendu sur tout le territoire de l'agglomération de Lomé (dénommée le Grand Lomé) a été lancé depuis 2012 pour remédier à l'obsolescence des documents de planification urbaine à Lomé.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

famille est un signe d'échec social et de vie inutile» (Guézéré, 2011, p 575). Le locataire à Lomé, c'est le jeune, l'étranger, le nouveau migrant, le nouvel arrivant. Même le nouveau migrant, avec le temps (durée de résidence plus longue dans la ville), se conforme à ce « modèle social » loméen en faisant sien le culte du «chez-soi» dans la mesure où :

«Aucune personne ne souhaiterait vivre éternellement dans des maisons de location quel que soit son niveau de vie et son revenu mensuel...Qu'on dispose d'un petit revenu régulier, il n'y a qu'une seule manière de prouver sa réussite sociale : acheter sa parcelle et y construire sa propre maison» (*Ibid.*, 2011, p 569).

Dès lors, aucun obstacle ne semble pouvoir décourager les candidats à l'accession à la propriété, même les moins fortunés. Pour le nouvel arrivant, le parcours pour atteindre cet objectif sera long allant de 5 à 20 ans, voire plus, en fonction du revenu mensuel de chacun. Mais pour tous, on notera une trajectoire résidentielle quasiment identique. Guézéré (2011) identifie, en effet, le parcours-type du migrant vers l'accession à la propriété quasiment toujours en périphérie, en plusieurs étapes :

- L'hébergement assuré, par solidarité, soit par un membre de la famille élargie (frère, oncle, tante, neveu, cousin, etc.), soit par un ami du village, de la même ethnie ou un coreligionnaire ; l'hébergement durera pour le migrant un temps plus ou moins long, jusqu'à ce qu'il trouve un travail et ait un revenu qui lui permette d'être autonome, du point de vue résidentiel ;
- L'autonomie résidentielle, obtenue à travers la location d'une chambre, dans une cour commune (habitat de cour); cette autonomie se réaffirmera et se consolidera à travers la mobilité résidentielle dans différents quartiers, pour adapter le logement aux variations des circonstances de la vie (étapes du cycle de la vie, emploi, revenu, loyer, etc.) ou pour éviter des conflits de voisinage ou même à la demande du propriétaire (expulsion ou fin du bail) ;
- L'acquisition d'une parcelle de terrain, en prélude à la construction de sa propre maison, constitue l'avant-dernier stade du parcours urbain du citadin ayant fondé une famille et ayant stabilisé ses revenus ;
- La dernière étape (en théorie), consiste à mobiliser par séquences sur différentes périodes les moyens financiers, soit par des petits prêts bancaires et microcrédits (relativement rares), soit plus généralement par l'épargne personnelle. «La lourdeur des dépenses à engager explique qu'un temps assez long s'écoule entre l'acquisition de la parcelle et l'amorce de la construction», constate Guézéré (2011, p 570).

La construction de la maison peut donc prendre plusieurs années entrecoupées de périodes de remobilisation de l'épargne pour la poursuite des travaux.

Une fois qu'il a déménagé dans sa propre maison, le citadin loméen ne change quasiment plus de domicile. L'accession à la propriété est donc une fin en soi pour lui, c'est quasiment pour toujours, une position résidentielle quasi définitive à Lomé. Les seuls changements que l'on pourrait effectuer après avoir accédé à la propriété seraient relatifs à l'agrandissement (à l'horizontal ou en hauteur) de la maison pour y ajouter des pièces d'habitations (chambres) afin de répondre à de nouveaux besoins en espace ou encore l'amélioration de la qualité de la propriété par la rénovation et l'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement adéquat). Le parcours des natifs de Lomé qu'ils soient «migrants» de deuxième ou de troisième génération ou autochtones, est similaire à celui des vrais migrants (allogènes) à la différence près que les natifs peuvent vivre des périodes d'hébergement chez leurs parents (surtout si ces derniers sont propriétaires) beaucoup plus longues que les migrants.

Guézéré (2008) observe le fait qui peut paraître anodin ou banal qu'on achète rarement une voiture avant d'avoir construit sa propre maison pour la garer convenablement et en toute sécurité. Pour lui, c'est fondamentalement pour cette raison que la classe moyenne préfère se déplacer provisoirement au moyen de motos avant de penser plus tard acheter une voiture, généralement vers la retraite, après la construction de la maison. C'est dire que l'accession à la propriété est de la plus haute importance et a primauté, dans les dépenses à long terme, sur de nombreuses considérations en termes de consommation. Les comportements de consommation des loméens s'articulent donc autour et en fonction de ce projet à très long terme (le projet d'une vie en quelque sorte) qu'est l'accession à la propriété.

Déménager dans sa propre maison, donne pour le loméen un sentiment d'indépendance, de liberté et de tranquillité au regard des conditions de vie des locataires dans les habitats de cour souvent soumis au diktat des propriétaires-bailleurs (hausse sans préavis des loyers par exemple), aux conditions sanitaires et d'hygiène qui se dégradent, à la promiscuité, aux conflits de voisinage, dans les cours locatives où le calme et la tranquillité sont rares. Pour Guézéré (2011), les bagarres, les cris, les pleurs d'enfants, le bruit en général, rendent la vie des locataires très pénible, et sont des facteurs de mobilité résidentielle des ménages à Lomé «illustrée par les changements de résidence des chefs de ménage à travers la ville et leur installation définitive dans leur propre maison à la périphérie» (*Ibid.*, 2011, p 576) dans un marché immobilier libre.

## 2.2.5 Apport de l'autopromotion dans l'offre de logement à Lomé

À Lomé, en l'absence de toute politique sociale du logement, l'initiative des constructions est laissée aux acteurs privés, aux populations, sans quasiment aucune intervention des pouvoirs publics, l'État ou la municipalité. Les interventions publiques en matière de construction de logement sont très rares et sont relatives à la promotion de cités résidentielles, de lotissements, d'habitats planifiés c'est-à-dire des habitats «faits et fournis» (clé en main) à travers le mode formel de fourniture qui, comme nous l'avons vu dans le chapitre 1, concerne des opérations immobilières à travers lesquelles la conception, le financement, la réalisation d'un nombre assez important de logements incombent à un seul intervenant ou à un nombre restreint d'intervenants, en respectant les dispositions légales, sans la décision directe des futurs habitants qui appartiennent aux couches les plus favorisées de la population, plus solvables. Ces opérations d'habitat planifié dont sont issues la Résidence du Bénin, la Cité OUA 2000, la Cité de l'Avenir, la Cité de l'Aéroport, la Cité de Baguida, la Cité de la BCEAO, notamment, n'ont produit qu'un nombre infinitésimal de logements par rapport à l'ensemble du parc résidentiel de la ville ainsi qu'au regard des besoins et de la demande. Elles sont donc très loin d'avoir contribué à satisfaire les besoins. En effet :

«Environ 10 000 logements sont réalisés chaque année à Lomé (5% du parc existant), la quasi-totalité en matériaux durables (parpaing et tôle). La construction individuelle [autopromotion] est le mode de production généralisé (...). La majorité des chantiers sont menés sous la direction du propriétaire, soit par des tâcherons<sup>31</sup> avec l'assistance d'un technicien [dans 70% des cas], soit par une petite entreprise ou un regroupement de tâcherons (12%) ; 15% seraient suivis par un architecte ou un maître d'œuvre. L'autoconstruction<sup>32</sup> est rare et le recours à l'entreprise moderne est insignifiant. Un logement sur six ferait l'objet d'un permis de construire, ce qui semble d'ailleurs une proportion élevée» (Ministère de l'urbanisme et de l'habitat, Togo, Revue du Secteur Urbain, 2007, p 49).

Ceci est le résultat du fait que «la production publique [est] interrompue depuis plusieurs années. Les opérations d'habitat planifié ne se font d'ailleurs qu'au compte-gouttes puisqu'en 50 ans, elles n'ont produit que 1561 logements, soit environ 32 par an» (Stratégie Nationale du Logement, 2009, p 80).

---

<sup>31</sup>Le tâcheron désigne l'ouvrier spécialisé d'un des corps d'état du bâtiment, payé à la tâche par le propriétaire ou le promoteur.

<sup>32</sup> L'autoconstruction est utilisée ici dans le sens premier du terme, celui qui signifie que la construction du bâtiment est effectuée par le propriétaire, l'utilisateur lui-même.

La production du logement est donc laissée à l'initiative individuelle qui permet à la plupart des citoyens, au prix d'efforts considérables, de construire leur logement.

Le propriétaire, autopromoteur très actif de son logement, joue pleinement son rôle de maître d'ouvrage en approvisionnant lui-même le chantier en matériaux de construction et parfois en matériel. L'autopromoteur peut aussi intervenir en amont dans la conception de sa maison, soit par lui-même soit, normalement, en faisant valoir ses désirs et préférences auprès d'un concepteur, généralement un dessinateur-projeteur. Car, «les architectes, aux honoraires [supposément] très élevés, sont très peu consultés sauf dans le cas des grands immeubles, des maisons à étages et des villas luxueuses appartenant aux nantis et aux hommes d'affaires» (Guézéré, 2011, p 579).

L'habitat à Lomé est un habitat dit administré, c'est-à-dire un habitat durable érigé sur des parcelles de terrain issus de lotissements approuvés par l'administration, mais dont l'initiative de la production, de la construction, de la maîtrise d'ouvrage voire de la maîtrise d'œuvre est laissée aux particuliers, aux administrés (Bissek, 1994). Ceci explique en grande partie l'absence de ségrégation sociale et donc l'homogénéité relative de l'espace urbain de Lomé mise en évidence par Marguérat (1993). En effet :

« [Grâce aux] prix d'achat [des terrains relativement] bas et à peu près égaux sur tous les fronts de l'urbanisation, il n'y a pas eu de ségrégation par le pouvoir d'achat, d'où ce mélange des classes sociales partout dans Lomé, qui étonne si fort tout voyageur habitué aux stricts clivages des grandes villes africaines» (Guézéré, 2011, p 580).

Cependant, même si riches et pauvres se mélangent, cohabitent dans les mêmes quartiers et dans les mêmes îlots, ce qui les différencie c'est le rythme auquel ils construisent leurs maisons : les belles maisons des plus nantis, plus originales les unes que les autres, chacune étant «l'expression unique de la réussite d'un individu qui tient à marquer sa singularité» (Guézéré, *Op. Cit.*), sont achevées beaucoup plus rapidement que les maisons des plus modestes construites progressivement, en l'absence de financement institutionnel, qui induisent les paysages de constructions inachevées, caractéristiques de l'espace urbain de Lomé.

## 2.2.6 Autopromotion et accès des logements aux services de base

L'autoproduction des logements est la cause fondamentale du manque chronique, aussi bien qualitatif que quantitatif d'infrastructures et de services de base surtout dans les quartiers périphériques de Lomé, du fait qu'il n'y a pas une intervention minimale des pouvoirs publics en amont de ce processus pour fournir ces services. Par manque de ressources financières, de personnel qualifié, de matériels et

d'équipements, à cause de l'incapacité à maîtriser le développement urbain et de l'absence de politique efficace de gestion des infrastructures (manque de volonté politique), la plupart des quartiers périphériques sont, en effet, dépourvus d'équipements et d'infrastructures nécessaires tels que : un réseau de voirie aménagée, un réseau efficace d'eau potable, de drainage des eaux pluviales, d'électricité, un système organisé de collecte des ordures ménagères et un système d'assainissement collectif permettant de doter tous les logements d'une installation sanitaire moderne. Le manque de réseau d'assainissement est à l'origine en particulier de fréquentes inondations dans les quartiers périphériques, notamment ceux situés aux abords de la vallée du fleuve Zio qui borde la ville du nord vers l'est (Togblékopé, Agoè Nyivé, Attiégo, Adakpamé, etc.). «Seuls les quartiers de la commune bénéficient des commodités minimales en matière d'approvisionnement en eau potable, en électricité, réseau d'assainissement et en voirie [aménagée]» (Guézéré, 2011).

En dépit de l'adoption en 1998 d'une loi sur la décentralisation, la politique du Togo en matière de développement local est toujours caractérisée par un déficit de mesures concrètes de décentralisation, c'est-à-dire un transfert effectif de responsabilités notamment en matière d'équipement et de viabilisation des entités territoriales (communes, arrondissements des agglomérations) du pouvoir central vers les municipalités comme le recommandent depuis longtemps les organisations et experts internationaux dans beaucoup de pays en développement, pour plus d'efficacité (voir à titre d'exemples, Davies et Megeid, 1987 ; Fissette, 1990 ; Tribillon, 1993; Blary, Boivert et Fissette, 1997 ; Fissette et Raffinot, 2010).

Les populations sont donc obligées de s'en remettre à leur ingéniosité pour avoir accès aux services de base (eau, électricité, assainissement) ou de compter sur la générosité de voisins plus nantis qui acceptent partager ces services (Fiawumor, 2013). C'est ainsi qu'à Lomé, les habitants des quartiers périphériques, en particulier, s'organisent généralement en groupe pour financer eux-mêmes l'extension des réseaux d'eau et d'électricité dans leur zone. Des branchements électriques anarchiques et clandestins communément appelés à Lomé «toiles d'araignée» en rapport avec l'enchevêtrement en l'air des fils électriques, sont aussi fréquents dans ces quartiers périphériques. Des forages avec utilisation de motopompes prolifèrent dans tous les quartiers et en particulier en périphérie pour faciliter l'accès à l'eau potable aux populations. Ceci est remarquable par le nombre croissant de citernes d'eau plastiques (poly tank) que l'on trouve sur le toit des maisons dans ces quartiers comme le montre photo N°2 ci-après.



Photo N°2 : Poly tank (réservoir) dont l'utilisation se généralise à Lomé pour stocker l'eau de forage à l'aide d'une motopompe, cliché Fiawumor, 2013.

Il faut en outre souligner que l'utilisation de l'eau de puits pour des usages domestiques (vaisselles, lessives, lavage de tous genres, etc.) est encore largement répandue dans presque tous les quartiers de Lomé (voir photo N°3 ci-après). Pour la cuisine et l'eau de boisson, les populations ont souvent recours quasi quotidiennement à l'achat d'eau potable de robinet auprès de leurs voisins qui en ont accès. Cependant, la mise en œuvre d'un vaste projet d'aménagement de la voirie et du réseau d'assainissement de la ville en général et des quartiers périphériques en particulier, initié depuis 2009 redonne espoir quant à l'amélioration de la qualité de desserte de ces quartiers à court et moyen terme.



Photo N°3 : L'utilisation de l'eau de puits pour des usages domestiques est encore répandue à Lomé. Ici un puits au milieu d'une cour à Hanoukopé, un quartier central de Lomé, cliché Fiawumor, 2013.

## **2.3 Caractéristiques de l'habitat à Lomé: Un parc résidentiel dominé par l'habitat de cour peu dense et moyennement équipé**

L'habitat de Lomé est caractérisé par deux facteurs principaux : la typologie de l'habitat c'est-à-dire la structure du parc résidentiel puis le mode d'occupation et d'appropriation de l'espace de la ville.

### **2.3.1 Mode d'occupation et d'appropriation spatiales à Lomé**

La densification de l'espace à Lomé n'est pas systématique. Si l'assertion selon laquelle «au fur et à mesure que s'achève la densification d'un quartier commence celle d'un autre, plus éloigné du centre; un quartier ne se construit que lentement et il faut attendre plusieurs années pour qu'il atteigne d'une densité importante» (Gervais-Lambony, 1994, p 105) est corroborée pendant les premières étapes du processus d'urbanisation de Lomé, elle s'avère moins vraie lors de l'explosion spatiale que la ville a connue à partir des années 1990. Ce n'est pas forcément la densification complète d'un quartier qui entraîne la création d'un autre quartier plus loin mais c'est surtout la logique économique du marché et



des prix des terrains, inversement proportionnels à la distance au centre de la ville (diminution des prix des terrains à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville) qui la déterminent.

Par ailleurs, en raison de la rareté et du caractère exceptionnel des ventes de terrains bâtis (propriétés) en particulier dans les quartiers centraux, les jeunes chefs de ménage candidats à l'accession à la propriété doivent aller chercher un terrain là où ils sont bon marché et à la portée de leur bourse, ce qui les amène à s'exiler de plus en plus loin en périphérie (Gervais-Lambony, 1994).

À partir de la décennie 1990 d'autres facteurs d'occupation de l'espace urbain à Lomé tels que la volonté de rester à proximité des membres de sa communauté d'appartenance (ethnique, religieuse, ou même professionnelle) en y recherchant la sécurité, a commencé à jouer un rôle non négligeable dans les choix résidentiels des ménages de Lomé. En effet, au-delà de la nécessité de reconstituer leurs unités familiales, un nombre croissant de loméens préfèrent résider dans des voisinages et quartiers majoritairement peuplés par des membres de leurs communautés ethniques (et alliées) respectives pour des raisons de sécurité suite aux violences sociopolitiques teintées de relents ethniques et régionalistes qui ont secoué le Togo en général et Lomé en particulier dans les années 1990 et 2000 (Agoma, 2009). Cependant, même si les quartiers comme *Anagokomé*, *Doumasséssé* (ou *Adéwi*), *Zongo* sont catalogués respectivement majoritairement Nago, Kabyè<sup>33</sup> et de populations de religion musulmane, il n'existe pas de quartiers uni-ethnique ou uni-communautaire à Lomé. Ces quartiers ne sont ainsi identifiés qu'en raison des caractéristiques de la majorité relative de leur population.

### 2.3.2 Structure du parc immobilier résidentiel de Lomé

Les données du quatrième recensement général de la population et de l'habitat réalisé en 2010, indiquent, comme le montrent la forme pointue de la courbe de Gauss et l'histogramme représentés sur la figure N° 11 ci-après, une distribution anormale des quatre types d'habitations (H01) qui composent le parc résidentiel de la commune de Lomé. Ce parc résidentiel est en effet dominé, par deux types : l'habitat de cour et ses variantes puis la maison individuelle (villa).

---

<sup>33</sup>Les Kabyè, originaires d'une région septentrionale du Togo, constituent un des grands groupes ethniques du Togo. Les Nago sont les migrants venus du sud du Nigeria.

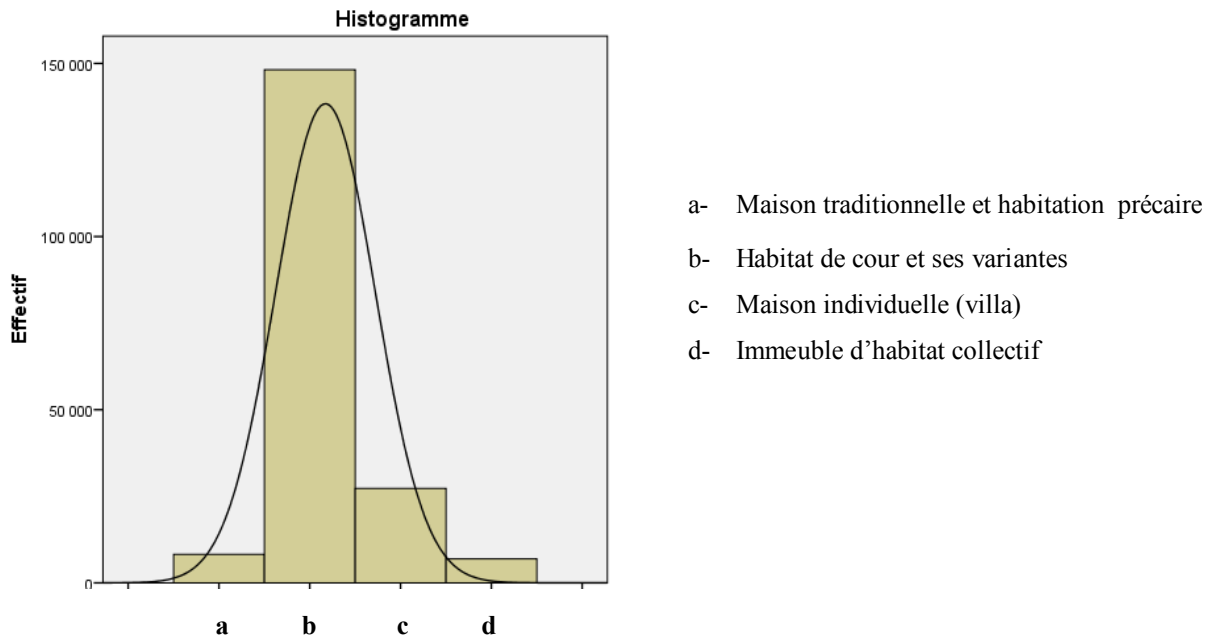


Figure N° 11 : Distribution des types d'habitations dans la commune de Lomé, d'après les résultats du RPGH4 de 2010

### 2.3.2.1 Maison traditionnelle et habitation précaire

Seulement 4,2% des logements sont constitués de maisons traditionnelles construites en matériaux locaux (banco, brique de terre crue, ...) et couvertes généralement de tôle, ou d'habitats précaires construits en matériaux végétaux (claires, rameaux de palmier et de cocotier, bois, paille...) et en métaux de récupération (tôle). Les maisons traditionnelles se retrouvent dans les noyaux villageois et anciens hameaux disséminés sur toute l'étendue de la commune et dans la périphérie, que la ville a phagocytés lors de son extension, à commencer par les anciens villages de Bè et d'Amoutivé préexistants et antérieurs à la création de Lomé.

On retrouve les habitats précaires essentiellement dans des zones inondables (*non aedificandi*, les berges situés le long du rebord du plateau de Tokoin et de la zone lagunaire), des zones de servitude (à Akassimé dans la servitude de la voie ferrée à Hanoukopé, qui a récemment été déguerpi et rasé), des parcelles de terrain rendues vulnérables par des conflits fonciers (à Gbényédji, Zorro Bar à Akodessewa à l'Est, par exemple), dans des réserves foncières administratives ou même sur des parcelles publiques volontairement et officiellement octroyées par des institutions publiques, comme Katanga (village des pêcheurs) loué par l'administration à l'intérieur même de la zone portuaire (située à l'est de la ville) aux acteurs du secteur halieutique du port de Lomé.

Ces types d'habitat constituent ce que Gervais-Lambony (1994) qualifie de paysages temporaires de la pauvreté pour ne pas dire les bidonvilles de Lomé. Même s'ils peuvent parfois être clandestinement connectés au réseau d'électricité, ces zones sont caractérisées par un manque criard des services de base et bien évidemment une très mauvaise qualité du bâti. Ces habitations sont souvent précaires parce que les résidents, conscients du caractère provisoire de leur appropriation foncière et donc de leur situation de vulnérabilité, prennent la décision rationnelle de ne pas investir dans la construction en matériaux durables, sachant qu'ils pourraient être expulsés à tout moment (comme à Akassimé à Hanoukopé récemment). Ils peuvent aussi avoir interdiction de construire du durable sur les parcelles qu'ils ont louées afin de permettre au propriétaire foncier de récupérer ultérieurement plus facilement son bien en cas de vente ou pour tout autre usage (comme c'est le cas à Katanga dans la zone portuaire).



Photo N°4 : Vue d'ensemble de Katanga, village des pêcheurs, à l'intérieur du domaine du Port Autonome de Lomé...



...et à proximité du port de pêche artisanale; Photo N°5



Photo N°6 : ... dont les habitations sont précaires et construites en matériaux végétaux et métaux de récupération,



Photo N°7



Photo N°8

Au cœur de Kantaga, village des pêcheurs, une des rares zones d'habitat précaire à Lomé, construit en matériaux végétaux et minéraux de récupération par des professionnels de la pêche (pêcheurs, négociants, poissonniers, revendeuses, etc.) sur une zone de moins de 0,5 km<sup>2</sup> à l'intérieur de la zone portuaire louée aux occupants par l'administration du Port Autonome de Lomé qui en est propriétaire. Chaque place occupée coûte 500 à 1000 F CFA par mois à son occupant. Cette zone d'habitat précaire est provisoire parce que l'administration peut récupérer à tout moment le terrain pour des travaux d'agrandissement du port. C'est aussi une occupation utilitaire pour faciliter les activités et réduire les coûts de transport de ces professionnels de la pêche qui ont pour la plupart un autre domicile « durable » ailleurs dans la ville.

### 2.3.2.2 La cour commune, l'habitat populaire à Lomé

L'habitat de cour, encore appelé cour commune ou concession est l'habitat le plus répandu à Lomé et dans presque toutes les villes d'Afrique de l'Ouest. Représentant plus des trois quarts du parc résidentiel de la ville (77,96% d'après les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 2010), c'est l'espace de vie privilégié des loméens. C'est l'habitat des classes populaires, et même de la classe moyenne à travers ses différentes variantes. En effet :

«À Lomé, la maison est d'abord l'habitat de cour. Il répond à un mode de vie particulier qu'adoptent [aussi] les nouveaux venus. Autour d'un espace central non-bâti [la cour], sont dispersées les pièces d'habitation, soit les logements de plusieurs familles locataires, soit ceux des différents membres d'une même famille» (Gervais-Lambony, 2003, p 52).

Faisant partie de l'identité culturelle et dictant les modes d'habiter à Lomé, ce type d'habitat se retrouve dans tous les quartiers de la ville, à l'exception des enclaves résidentielles que constituent, d'une part les cités résidentielles (pavillonnaires) composées de villas de moyen et haut standing construites dans le cadre d'opérations immobilières publiques ou parapubliques, et les zones d'habitat précaire d'autre part. L'habitat de cour, concession dont la disposition obéit à certaines normes, a des origines ambiguës et complexes. D'après Marie (1988) et Gervais-Lambony (2003), il a des origines en partie rurales, dans la mesure où la cour urbaine reproduit la division de l'espace (bâti et non-bâti) entre plusieurs cellules familiales dans le cadre de la famille élargie rurale. Pour Marie (1988), la disposition respective des différents bâtiments composant l'habitat de cour obéit à des normes implicites que l'on peut percevoir sur la photo N°9 ci-après, telles que :

- la position stratégique, panoptique de la demeure du chef de famille, position à partir de laquelle il peut avoir une vue presque panoramique de l'ensemble de la concession ;
- la division de l'espace selon le genre, reléguant les activités féminines et domestiques en position excentrée et réservant l'entrée et la devanture du bâtiment principal aux activités relationnelles et cérémonielles.
- Dans les cours mixtes, celles qui abritent des ménages de différents statuts d'occupation (propriétaires, locataires, hébergés), les espaces locatifs ainsi que les lieux réservés aux soins du corps (douche, toilettes) sont relégués en position relativement marginale.



Photo N°9 : Vue aérienne d'un d'habitat de cour au quartier Agbalépédogan.  
Cliché Fiwumor, 2013.

Aussi, à Lomé :

«La surface des espaces est-elle rigoureusement corrélative au statut social des différents occupants : maisons de plusieurs pièces dont une de réception, pour le chef de famille principal ; petits bâtiments de deux pièces (chambre-salon) pour ses fils mariés et pour chaque épouse ; logements d'une pièce pour les fils adolescents ; habitat de type wagon, aménagé en toutes petites cellules indépendantes pour les hébergés ou les locataires, etc.» (Marie, 1988, p 1163)

Par ailleurs, dans l'habitat de cour, selon Gervais-Lambony (2003), une adaptation des pratiques spécifiquement urbaines telles que la location, à travers lesquelles les logements sont alloués, l'espace bâti et non-bâti est subtilement partagé entre les occupants, chacun pouvant disposer de son coin-cuisine, de son espace de repos, avec l'utilisation quotidienne et simultanée des espaces communs tels que les douches et toilettes, et les fils à linge. La cour apparaît ainsi comme l'espace le plus important dans l'habitat de cour car :

«D'une part toutes les activités quotidiennes et diurnes [lessive, vaisselle, jeux,...] s'y déroulent, ce qui permet de compenser l'exiguïté du bâti, tandis qu'elle constitue généralement le lieu et le support des échanges constants qu'implique l'appartenance communautaire ; d'autre part, elle permet des grandes concentrations épisodiques et cérémonielles qui, à l'occasion des funérailles, des baptêmes, ou de tel ou tel rituel initiatique ou thérapeutique, rassemblent la parentèle étendue et les alliés et manifestent de manière récurrente leur solidarité et leur entraide » (Marie, 1988, p 1164).

La cour fonctionne également comme une sorte de réserve foncière qui permet de jouer sur l'une des caractéristiques essentielles de ce type d'habitat, «son caractère évolutif et sa capacité d'adaptabilité permanente aux réaménagements incessants de la structure familiale (arrivées, départs, constitution de nouvelles cellules conjugales, etc.)» (Marie, *Op. Cit.*). Ainsi, avec le temps, la concession familiale devient le symbole de la pérennité du groupe qui l'occupe et ses attaches religieuses avec les ancêtres et divinités dans la mesure où les dépouilles de certains patriarches y sont enterrées et que certaines pièces d'habitation sont entièrement dédiées aux rites vaudou (Marie, 1988). C'est d'ailleurs l'une des raisons qui consacrent la maison à Lomé comme un patrimoine quasi inaliénable. En fonction du statut résidentiel des ménages occupants, on distingue trois types de cours communes à Lomé : la cour familiale, la cour mixte et la cour locative.

- **La cour locative**

Les cours destinées exclusivement à la location constituent le type d'organisation de l'espace le plus simple, caractérisé par «un bâti sommaire constitué de maisons-wagons se faisant face de part et d'autre de la cour. Chacun des logements de ces maisons comprend une, deux ou trois pièces» (Gervais-Lambony, 1994, p 183). Dans les logements de plus d'une pièce, l'une des pièces est toujours le salon où sont concentrés les objets représentant des signes de richesse du ménage (ensemble de fauteuils et canapé, téléviseur, chaîne Hifi, réfrigérateur, table à manger où est notamment disposée la vaisselle de qualité, etc.) et que l'on traverse pour accéder aux chambres.

Généralement peu utilisé, le salon est avant tout une pièce symbolique qui sert au chef du ménage à recevoir les visiteurs qu'il veut honorer, car la grande partie de la vie quotidienne se déroule dans la cour, équitablement partagée entre les ménages locataires selon le système de pas de porte, c'est-à-dire «chacun devant sa porte », le reste de la cour pouvant être utilisé par tous et surtout par les enfants pour jouer (*Ibid.*, 1994).

Malheureusement, ce partage apparemment rigoureux de l'espace commun ne prévient pas les conflits de voisinage qui peuvent résulter de la complexité des relations entre les ménages locataires, soumis inévitablement à une communauté de vie, sous le regard permanent des voisins. Selon Gervais-Lambony (1994), les conflits proviennent généralement des problèmes d'entretien des espaces communs : un tel n'a pas pris son tour pour le balayage de la cour, le nettoyage des douches et toilettes communes, etc. par exemple.

Même si les cours locatives de Lomé sont variées, chacune ayant une ambiance particulière en fonction du niveau social des locataires, de la densité du bâti et de l'occupation, du nombre d'hommes célibataires qui ne participent que très peu à la vie communautaire, du nombre d'enfants dans la cour, bref de la structure des ménages locataires, l'attitude généralement observée entre locataires est une certaine distance : «de fait chacun se connaît mais on n'aime pas parler des autres et se connaître ne signifie pas se fréquenter» (Gervais-Lambony, 1994, p 184).

- **La cour familiale ou la maisonnée**

Dans les cours habitées par les membres d'une même famille, l'espace est partagé entre ceux-ci selon une hiérarchie précise, avec une polarisation autour d'un bâtiment principal, plus central, réservé au chef de famille. Les autres bâtiments sont disposés autour de ce bâtiment principal de la même façon que dans une cour locative, c'est-à-dire des maisons-wagons dressées le long des murs de clôture.

Le caractère familial de ce type de cour n'implique pas systématiquement l'unicité de vie des occupants qui ne forment pas forcément un ménage unique. Les hommes et les personnes âgées ont souvent des espaces individuels pour les honorer. Même si chaque cour familiale est un cas particulier, Gervais-Lambony (1994) observe presque partout une organisation caractérisée par :

- Une division de l'espace selon le sexe (espace féminin vs espace masculin) ;
- La répartition des pièces entre hommes et femmes ;
- Le prolongement de la cour à la rue dont elle est pourtant séparée par une clôture, mais qui est investie pour l'exercice d'activités génératrices de revenu telles que le petit commerce, l'artisanat ou pour jouer (au football, soccer comme on dit en Amérique du nord, par exemple).

Mais en règle générale, l'habitat de cour est d'une grande souplesse et s'adapte aux nuances de mode de vie de chaque famille plutôt que d'obéir à des règles strictes. Ainsi la division de l'espace bâti en unités (logements) autonomes et le partage de la cour entre les occupants, traduisent une certaine autonomie d'action des habitants. En effet :

«Chacun dans la cour familiale vit son existence propre, ce qui rend possible une cohabitation très tardive des membres d'une même famille ou la cohabitation d'une famille élargie. Les fils de la maison sont plus autonomes, voire marginaux, ils sont souvent dans une situation qui rappelle celle des locataires puisqu'ils ont leur chambre, leur espace-cour et vivent comme bon leur semble» (Gervais-Lambony, 1994, pp 188-89).

Par ailleurs, l'éclatement relatif de l'espace de la cour familiale peut être accentué par l'hébergement des membres de la famille élargie (nièces, cousins, oncles, tantes, etc.) qui, dans ce cas, ont une autonomie encore plus grande dans des pièces qui leur sont gracieusement réservées. Ainsi, la maison familiale a un rôle unificateur qui n'est pas contradictoire avec l'autonomie de chacun car :

«Vivre sous le regard des autres membres de la famille, partager un même espace soude la famille. Le sentiment d'appartenance à une unité familiale est encore accru par la présence fréquente dans la concession de parents âgés (grands-parents, oncles ou tantes ... )» (*Ibid.*, 1994, p 189).

Le sentiment d'appartenance est enfin renforcé par la sacralisation de l'espace habité, de la cour familiale par des fétiches, des espaces religieux.

«L'achèvement de la maison [prête à être habitée, car elle n'est jamais complètement achevée] est marqué par une fête et une cérémonie [au cours de laquelle] les ouvriers sont invités à boire et à manger, [et où] les ancêtres sont honorés : de la bouillie de maïs et de l'alcool sont versés pour eux sur le sol de la cour ou du jardin car les propriétaires de la villa font la même cérémonie. C'est le lien religion-famille-maison qui fonde l'idéologie du «chez» loméenne» (*Ibid.*, 1994, pp 189-90).



Les rapports au sol, le sentiment d'appartenance à la maison familiale ainsi que les manières de construire confèrent à l'appropriation de l'espace un caractère fortement poétique qui inscrit la maison à Lomé dans le *Quadriparti* (la terre, le ciel, les divins, les mortels), cher à Heidegger (1958a). En effet :

«La maison est, pour son propriétaire mais aussi pour l'ensemble de sa famille, bien plus qu'un toit : c'est un signe social, un ancrage familial et un espace empreint d'une valeur psychologique. La maison loméenne (...) réserve une place au divin. La maison éwé et ses habitants sont protégés par des idoles placées dans la cour (...). La place consacrée à la religion dans la maison [selon Heidegger] est nécessaire à l'habiter véritable» (Gervais-Lambony, 2003, p 60).

- **La cour mixte**

De nombreuses cours à Lomé abritent aussi bien le ménage du propriétaire, des ménages hébergés de la famille élargie que des ménages locataires et sont dans ce cas caractérisées par une organisation mixte :

- Tout comme dans les cours locatives, les locataires disposent de logements d'une ou de deux pièces et peuvent occuper une portion de la cour correspondant à leur pas de porte ;
- Le reste de la cour revient aux membres du ménage propriétaire qui se l'approprient comme dans une cour familiale.

Accueillir des locataires dans leur cour, constitue pour les propriétaires (résidents) un moyen d'augmenter leurs revenus (location d'appoint) sans apporter de grands changements dans leur mode de vie.



Photo N°10



Photo N°11



Photo N°12

À l'intérieur d'un habitat de cour à Hanoukopé avec ses entités isolées disposées en wagons, d'où le qualificatif de maison-wagon souvent attribué à ce type d'habitat.  
Clichés Fiawumor, 2013.

### 2.3.2.3 La villa, l'habitat des classes supérieures

La maison individuelle ou la villa est la deuxième forme d'habitation dominante à Lomé après l'habitat de cour. D'après les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 2010, elle représente une habitation sur sept (14,24% du stock de logements) dans la commune de Lomé. Elle représente un «idéal» auquel tous les ménages aspirent afin d'individualiser leur logement pour améliorer leurs conditions sanitaires et d'hygiène en particulier. À l'inverse de l'habitat de cour elle est dénuée de toute influence rurale parce qu'issue de la mise en œuvre d'un modèle importé, celui de la maison individuelle d'origine d'abord brésilienne puis européenne. La villa répond à des impératifs sociaux car elle est devenue un idéal citadin parfaitement intégré à Lomé. Pour Gervais-Lambony (1994, 2003), en effet, «la villa est désirée plus pour ce qu'elle signifie que pour ce qu'elle est [réellement], un indicateur de la réussite sociale» (Gervais-Lambony, 1994, p 52). Cet auteur distingue trois générations de villa à Lomé :

i) Le type ancien d'avant la Deuxième Guerre Mondiale, spécifique à toute la côte du Golfe de Guinée que l'on retrouve aussi bien à Lomé que dans d'autres villes de cette région : Aného au Togo, Cotonou et Porto-Novo au Bénin, Accra au Ghana par exemple (voir photos N°13 et 14). C'est un bâtiment peint en ocre ou jaune sans véritable jardin, souvent à étage ayant une façade imposante donnant sur la rue avec une activité commerciale au rez-de-chaussée. Elle porte souvent à sa devanture un nom (celui de la famille propriétaire) et une date (celle de son achèvement). On retrouve ce type de villa dans les quartiers centraux.



Photo N°13



Photo N°14

Habitations de type ancien à Hanoukopé. Clichés Fiawumor, 2013.

ii) La deuxième génération de villa, celle des années 1950-1960 est un bâtiment généralement cubique, au toit plat (toiture-terrasse en dalle de béton), de couleur gaie (blanche ou jaune), plus moderne que celui de la première génération, construit au centre de la parcelle et entourée de jardin (voir photo N°15 ci-dessous).



Photo N°15 : Entrée d'une villa de deuxième génération à Hanoukopé.  
Cliché Fiawumor, 2013.

iii) Une troisième génération de villa plus massive, plus grande, plus haute que la villa de la génération précédente, à l'architecture audacieuse avec un jardin et parfois une piscine apparaît vers la fin des années 1970-début des années 1980 et est réservé aux familles de la haute société, l'élite politique et économique ainsi qu'aux membres du corps diplomatique (voir photos N° 16 à 20).

On retrouve ce type d'habitat des classes moyennes et supérieures construites dans le cadre d'opérations immobilières publiques ou parapubliques dans des cités résidentielles qui, d'après Gervais-Lambony (1994), sont des enclaves résidentielles intra-urbaines constituées d'un habitat imposé caractérisé par, l'individualisme (habitat pavillonnaire), l'ordre, l'uniformité, l'équipement mais également par le calme et la rareté ou l'absence de l'activité commerciale.



Photo N°16 : En arrière-plan une villa de troisième génération qui s'impose dans le quartier de Hanoukopé par son gigantisme; Cliché Fiawumor 2013.

L'écrasante majorité de la ville est au contraire caractérisée par la mixité sociale et résidentielle, l'hétérogénéité du bâti, l'hyper présence de l'activité commerciale surtout informelle, le libre choix en matière résidentielle, l'équipement et les services de base pas toujours au rendez-vous au bon moment. Ces cités résidentielles peuvent être classées en deux catégories :

- Celles des classes moyennes dont font partie la Cité de l'Avenir (Tokoin Habitat), la Cité de l'Union (Tokoin Aéroport), la Cité de Baguida;
- Celles des classes supérieures qui regroupent la Cité de la Caisse (Résidence du Bénin), la Cité OUA 2000, la Cité BCEAO de Baguida.

On en trouve également dans des opérations immobilières privées à très petites échelles par endroits dans la ville. Mais la villa se retrouve aussi dans le reste de la ville, mélangée aux autres formes d'habitat, l'habitat de cour et ses variantes en particulier.



Photo N°17



Photo N°18



Photo N°19



Photo N°20

Des villas de troisième génération issues d'opérations d'habitat planifié, c'est-à-dire fournies à travers le mode formel ou conventionnel de fourniture de logement, avec tous les services notamment une voirie bien aménagée (faits et fournis, clé en main) à la Résidence du Bénin en cours d'extension; Clichés Fiawumor, 2013.

Ces archétypes d'habitations, villa et habitat de cour, ne sont pas figés à Lomé car, comme le remarque Gervais-Lambony (1994, 2003), ce qui caractérise le mieux Lomé, c'est la liberté de construction des maisons et des modes d'y vivre, contrairement à d'autres villes notamment en Afrique australe caractérisées, elles, par la ségrégation résidentielle où, «la maison du township» et celle des banlieues naguère réservées aux blancs sont imposées aux citoyens. Le loméen a généralement un projet personnel d'habitat qu'il élabore en fonction de ses besoins, de ses préférences et de ses objectifs.

«Chaque individu, quand il est propriétaire [d'une parcelle de terrain], peut ainsi non seulement dessiner le plan de sa maison et en prévoir les modifications à très long terme, mais même imaginer par avance l'attribution des pièces, les modes de circulation dans la maison et dans la cour» (Gervais-Lambony, 2003, p 53).

Ainsi le projet intègre trois paramètres importants. Outre l'évaluation des besoins en espace de la famille, il prend en compte l'apparence extérieure du bâti et sa signification sociale car la maison à Lomé a aussi pour finalité de montrer la place de son propriétaire dans la société urbaine. Le projet intègre également, naturellement, les impératifs financiers, mais ils sont peu limitatifs et contraignants du fait du caractère progressif et l'échéance de réalisation à très long terme. Dans ce cas, l'essentiel pour le candidat à l'accession à la propriété serait d'avoir un emploi stable et des revenus réguliers.

L'habitat de cour et la villa à Lomé ne sont donc pas des modèles fixes, d'autant qu'ils apparaissent selon Gervais-Lambony (2003), comme des principes d'organisation de l'espace qui permettent des modifications infinies correspondant à la personnalisation de l'habitat et à son appropriation véritable dans la mesure où « ce n'est que l'habitat personnalisé et approprié que l'on pourra appeler le "chez" [à Lomé] » (Gervais-Lambony, *Op. Cit.*). C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles, en vertu de cette dimension poétique de l'habiter (selon Bachelard et Heidegger) que :

«Les loméens ont si peu de goût [et continue d'avoir peu de goût] pour l'habitat de cité ou même pour l'achat d'une maison déjà construite. Ils considèrent qu'ils n'y seront jamais vraiment chez eux car ils n'auront pas de rapport personnel et affectif à la maison qui se tisse lors des étapes quasi initiatiques de la construction» (Gervais-Lambony, 1994, p 221).

Pour cela, même les habitants des cités ont tendance à refuser les modèles d'habitation qui leur ont été imposés en procédant à des modifications et transformations de ceux-ci une fois l'hypothèque levée. L'habitat de cour et la villa qui sont les types d'habitations qui logent les couches de populations situées aux deux extrémités de l'échelle sociale à Lomé, offrent des variantes intermédiaires qui permettent également aux classes moyennes de se loger.

### 2.3.2.4 Les modèles intermédiaires des classes moyennes

Les manières d'habiter des ménages de la classe moyenne (employé de banque et de l'administration publique et privée, auto-entrepreneur, etc.) à Lomé, tout comme leur rang social, se situent entre les manières des couches populaires et celles des classes supérieures de la société. Les habitations qui les abritent sont également hybrides, des mixtures entre l'habitat de cour des classes populaires et la villa de la classe supérieure, ou même des petites villas moins ambitieuses et moins ostentatoires que celles des classes supérieures.

Pour les locataires, ce sont généralement des logements indépendants (avec des services, WC, douche, cuisine, internes) locatifs, sur une même parcelle, des espèces de logements semi-détachés ou de petites villas jumelées, parfois séparés par des murs qui divisent la cour en petites cours privatives affectées à chaque logement (voir, à titre d'exemple, photo N° 21 ci-après). Dans ce cas, l'accès à chaque logement se fait à partir d'un couloir de distribution vers chaque cour.



Photo N°21 : Sur la droite de la photo, se dresse une rangée de cour intermédiaire locative à Agbalépédogan. Cliché Fiwumor, 2013.

Il peut également s'agir de petits immeubles d'appartements dans lesquels logent souvent des jeunes cadres, célibataires ou jeunes mariés avec un nombre réduit d'enfants. Les loyers de ces logements ou appartements, assez élevés, sont souvent hors de portée de la majorité des locataires à Lomé (voir photo N° 22 ci-dessous).





Photo N° 22 : Un ensemble d'immeuble d'appartements locatifs de la classe moyenne à Agbalépédogan, Lomé. Cliché Fiawumor, 2013.

La maison à étages et l'immeuble d'appartements représentent seulement 3,63% du parc résidentiel de la commune, ce qui fait de Lomé une ville basse, dominée par l'habitat de cour à un niveau.

Les locataires de ces logements des modèles intermédiaires entre l'habitat de cour et la villa affirment souvent aimer leur logement parce qu'ils le jugent "moderne" et préserve leur intimité et leur évite de connaître la promiscuité en vivant les uns sur les autres comme dans les logements de l'habitat de cour ordinaire. Mais ils ont aussi un regret, celui du manque de verdure, de jardin, car le sol de ces logements est généralement cimenté (Gervais-Lambony, 1994).

Comme l'a remarqué Gervais-Lambony (*Op. cit.*), la manière d'habiter du style intermédiaire issu de l'évolution de la cour commune ordinaire qui tend à rejoindre le modèle de la villa, la maison individuelle, est caractérisée par la réduction au minimum de la vie en commun : on ne cohabite pas mais on vit côte à côte, estime l'auteur. Pour ce chercheur, cette troisième voie entre la villa et l'habitat de cour répond ainsi parfaitement au désir de modernité des citoyens qui n'ont pas les moyens, dans l'immédiat, de s'offrir une villa et tout le confort et services qui l'accompagnent.

### **2.3.3 Statut d'occupation du logement en fonction de la structure du parc résidentiel**

Par structure du parc résidentiel, nous entendons la typologie des habitations (les différents types d'habitations qui constituent ce parc), la localisation spatiale (répartition du nombre des logements selon les arrondissements de Lomé), l'espace habité en termes de nombre de pièces à usage d'habitation par

logement, ainsi que l'accès des logements aux services de base (eau, électricité, assainissement moderne). D'après les résultats du RGPH4 de 2010, comme le montre le graphique ci-dessus, la commune de Lomé compte 37,55% de ménages propriétaires, 60,25% de locataires et 2,2% d'hébergés.

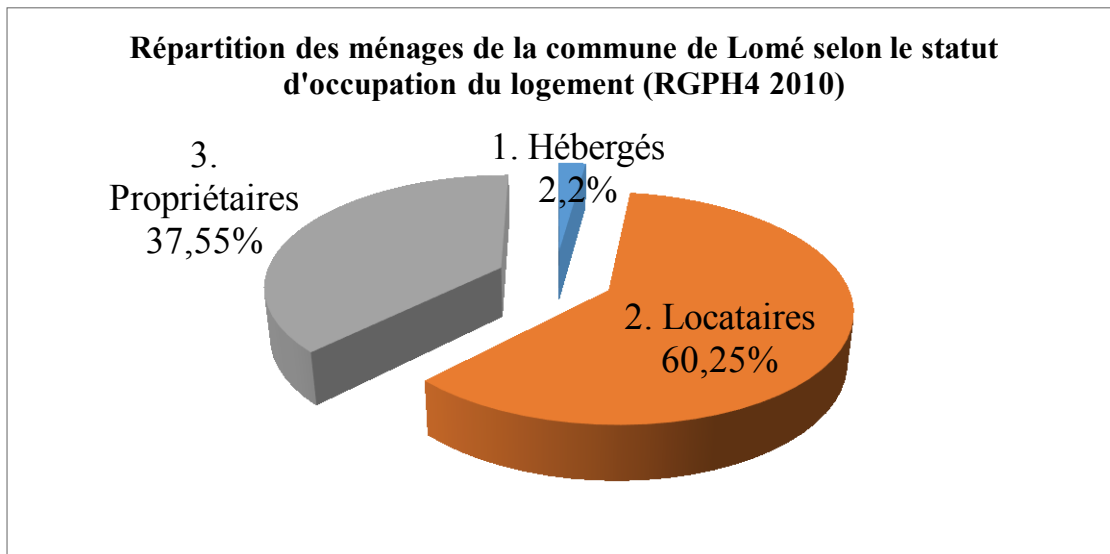


Figure N°12 : Répartition des ménages de la commune de Lomé selon leur statut d'occupation du logement, graphique réalisé par l'auteur d'après les résultats du RGPH4 de 2010.

• **Typologie des habitations**

Les données issues du quatrième recensement général de la population et de l'habitat de 2010 (RGPH4) indiquent la répartition des ménages de la commune de Lomé selon le statut d'occupation du logement dans le parc résidentiel de la ville comme consigné dans le tableau I ci-dessous, comme suit :

**Tableau I : Statut d'occupation selon le type d'habitation**

|                     | Type d'habitation                            |                  |                        |   | Total                       |
|---------------------|--|------------------|------------------------|---|-----------------------------|
|                     | 0- Maison traditionnelle et habitat précaire | 1- Cour commune  | 2- Maison individuelle | 3- Maison à étages/ immeuble d'appartements |                             |
| Statut d'occupation |  |                  |                        |   |                             |
| 0 Hébergé           | 572 (14,62%)                                 | 1871(47,81%)     | 1 142 (29,18%)         | 328 (8,38%)                                 | 3913 (2,07%)                |
| 1 Locataire         | 4532 (3,97%)                                 | 95 190 (83,30%)  | 11603 (10,15%)         | 2 939 (2,57%)                               | 114264 (60,32%)             |
| 2 Propriétaire      | 2 790 (3,91%)                                | 50632 (71,05%)   | 14225 (19,96%)         | 3 613 (5,07%)                               | 71260 (37,61%)              |
| Total               | 7894 (4,17%)                                 | 147 693 (77,96%) | 26 970 (14,24%)        | 6880 (3,63%)                                | 189 437 <sup>a</sup> (100%) |

Réalisé par l'auteur à partir des données du RGPH4 de 2010; a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré. Les chiffres représentent les effectifs alors que les pourcentages représentent la proportion des ménages dans les types d'habitation selon le statut d'occupation.

- Sur 3913 ménages hébergés que comptent la commune de Lomé, soit 2,07% de l'ensemble des ménages observés (189 437 observations exploitables), près de la moitié (47,81%) réside dans l'habitat

de cour; 29,18% dans les maisons individuelles (villas); 14,62% dans des maisons traditionnelles et habitats précaires; et 8,38% dans les maisons à étages et immeubles d'appartements;

- 114 264 ménages de la commune, soit 60,3% du total, sont locataires, distribués de la façon suivante : 83,30% dans l'habitat de cour; 10,15% dans les maisons individuelles ; 3,97% dans des maisons traditionnelles et habitats précaires et 2,57% dans des maisons à étages et immeubles d'appartements;

- 71 260 ménages de la commune de Lomé sont propriétaires, soit 37,6% de l'ensemble des ménages, en raison de 71,05% de propriétaires d'une cour commune; 14,24% d'une maison individuelle (villa); 5,07% d'une maison à étage ou immeuble d'appartements et 3,91% d'une maison traditionnelle ou habitat précaire.

- **Espace habité**

Les ménages locataires, occupant des logements de 2,06 pièces à usage d'habitation en moyenne, résident globalement dans les logements les plus petits, comparativement aux hébergés qui occupent des logements de 3,07 pièces d'habitation en moyenne et aux propriétaires qui occupent, quant à eux, des logements de 3,51 pièces à usage d'habitation en moyenne.

**Tableau II: Nombre moyen de pièces à usage d'habitation selon le statut d'occupation**

| Statut d'occupation | Moyenne | N                    | Écart-type |
|---------------------|---------|----------------------|------------|
| 0 Hébergé           | 3,07    | 4229                 | 11,316     |
| 1 Locataire         | 2,06    | 115822               | 6,533      |
| 2 Propriétaire      | 3,51    | 72172                | 8,229      |
| Total               | 2,63    | 192 223 <sup>a</sup> | 7,379      |

Réalisé par l'auteur à partir des données de du RGPH4 de 2010,

a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré.

Ainsi, avec une densité moyenne d'occupation de 1,7 personnes par pièce d'habitation contre 1,3 pour les propriétaires et 1,04 pour les hébergés, les logements locatifs sont les plus densément occupés à Lomé. Mais globalement, on voit que les ménages de Lomé disposent de suffisamment d'espace habitable pour se loger, conformément aux normes internationales (pas plus de 3 personnes par chambre), et ne vivent donc pas les uns sur les autres.

- **Accès aux services de base**

Les résultats du RGPH4 2010 indiquent en outre que 31 278 ménages de Lomé n'ont pas accès à l'électricité, soit 16,27% du total des ménages observés. Parmi eux, 61,53% (19 245) sont des locataires, 33,91% (10 606) des propriétaires et 4,55% (1427) des hébergés. Ils utilisent des bougies, des lampions, des lampes à pétrole, des torches (à pile électrique ou rechargeables) et plus rarement des lampes à gaz pour s'éclairer.

De plus, le logement de 157 354 ménages de Lomé n'est pas directement branché au réseau public d'eau potable, soit 81,86% du nombre total de ménages observés dans la commune. Parmi ces ménages qui ne disposent pas d'eau potable directement dans leur logement, 63% (99 133) sont locataires, 35% (55 074) propriétaires et 2% (3 147) sont hébergés.

Ils utilisent, pour s'approvisionner en eau potable, l'eau minérale (en sachet ou en bouteille) qu'ils achètent uniquement pour la boisson, l'eau du robinet dans la concession ou à l'extérieur ou encore l'eau de forage ou puits équipés de motopompe dans la concession ou à l'extérieur, qu'ils achètent. L'eau de puits dans la concession et même l'eau de pluie, sont aussi utilisées pour des usages domestiques tels que la lessive, la vaisselle et des lavages de tout genre. Elle n'est quasiment jamais utilisée pour la boisson ou la cuisine.

Si on se fie aux normes internationales, on peut estimer que 81,86% des ménages de la commune de Lomé résident dans un logement inadéquat, parce qu'ils ne disposent pas dans leur logement d'un robinet d'eau potable directement connecté au réseau public.

Enfin 111 247 ménages de Lomé, soit 57,87% du nombre total, ne disposent pas d'un WC moderne privé (avec chasse d'eau) dans leur logement. Parmi eux, 64,27% sont locataires, 33,52% propriétaires et 2,2% hébergés. Ceux-ci utilisent souvent des latrines (fosses sèches) ou des WC avec chasse d'eau communs aménagés dans un coin discret de la concession ou des latrines et WC publics avec chasse d'eau, ou encore plus rarement les parcelles non bâties dans les quartiers tels que les dépotoirs transformés en lieux d'aisance, pour faire leurs besoins naturels. Ce qui pose naturellement des problèmes d'hygiène et de santé publique.

Les caractéristiques du parc résidentiel concernent également la localisation spatiale des ménages.

- **Répartition spatial du parc résidentiel selon le statut d'occupation**

Les résultats du RGPH4 de 2010 indiquent un poids inégal de chacun des cinq arrondissements de la commune de Lomé dans le parc résidentiel ce qui induit une inégale répartition spatiale des ménages selon le statut d'occupation des ménages.

**Tableau III : Statut d'occupation selon la localisation spatiale**

|                     |   |  | Statut d'occupation (H06) |                     |                | Total                |
|---------------------|---|--|---------------------------|---------------------|----------------|----------------------|
|                     |   |  | 1<br>(Locataire)          | 2<br>(Propriétaire) | 3<br>(Hébergé) |                      |
| Arrondissement (M2) | 1 | Effectif                                       | 2602                      | 3450                | 196            | 6248                 |
|                     |   | % dans l'arrondissement                        | 41,6%                     | 55,2%               | 3,1%           | 100,0%               |
|                     |   | % selon le statut d'occupation dans la commune | 2,2%                      | 4,8%                | 4,6%           | 3,3%                 |
|                     |   | % du Total tous statuts d'occupation confondus | 1,4%                      | 1,8%                | 0,1%           | 3,3%                 |
|                     | 2 | Effectif                                       | 46974                     | 26568               | 2124           | 75666                |
|                     |   | % dans l'arrondissement                        | 62,1%                     | 35,1%               | 2,8%           | 100,0%               |
|                     |   | % selon le statut d'occupation dans la commune | 40,6%                     | 36,8%               | 50,2%          | 39,4%                |
|                     |   | % du Total tous statuts d'occupation confondus | 24,4%                     | 13,8%               | 1,1%           | 39,4%                |
|                     | 3 | Effectif                                       | 26522                     | 16857               | 675            | 44054                |
|                     |   | % dans l'arrondissement                        | 60,2%                     | 38,3%               | 1,5%           | 100,0%               |
|                     |   | % selon le statut d'occupation dans la commune | 22,9%                     | 23,4%               | 16,0%          | 22,9%                |
|                     |   | % du Total tous statuts d'occupation confondus | 13,8%                     | 8,8%                | 0,4%           | 22,9%                |
|                     | 4 | Effectif                                       | 7860                      | 6823                | 242            | 14925                |
|                     |   | % dans l'arrondissement                        | 52,7%                     | 45,7%               | 1,6%           | 100,0%               |
|                     |   | % selon le statut d'occupation dans la commune | 6,8%                      | 9,5%                | 5,7%           | 7,8%                 |
|                     |   | % du Total tous statuts d'occupation confondus | 4,1%                      | 3,5%                | 0,1%           | 7,8%                 |
|                     | 5 | Effectif                                       | 31864                     | 18474               | 992            | 51330                |
|                     |   | % dans l'arrondissement                        | 62,1%                     | 36,0%               | 1,9%           | 100,0%               |
|                     |   | % selon le statut d'occupation dans la commune | 27,5%                     | 25,6%               | 23,5%          | 26,7%                |
|                     |   | % du Total tous statuts d'occupation confondus | 16,6%                     | 9,6%                | 0,5%           | 26,7%                |
| Total               |   | Effectif                                       | 115822                    | 72172               | 4229           | 192 223 <sup>a</sup> |
|                     |   | % dans l'arrondissement                        | 60,3%                     | 37,5%               | 2,2%           | 100,0%               |
|                     |   | % selon le statut d'occupation dans la commune | 100,0%                    | 100,0%              | 100,0%         | 100,0%               |
|                     |   | % du Total tous statuts d'occupation confondus | 60,3%                     | 37,5%               | 2,2%           | 100,0%               |

Réalisé par l'auteur à partir des données du RGPH4 de 2010; a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré.

Ainsi d’après les résultats du RGPH4 2010 consignés dans le tableau croisé (localisation et statut d’occupation) ci-dessus et matérialisé par la figure N°13 ci-après, le 2<sup>ème</sup> arrondissement composé de quartiers péricentraux et nord-ouest du plateau de Tokoin a le poids le plus important dans le parc de logements de la commune. En effet, avec 46 974 ménages locataires (62,1% des ménages), 26 568 propriétaires (35,1%) et 2 124 hébergés (2,8%), sur un effectif de 75 666 ménages (soit 39,4% des ménages de la commune), le 2<sup>ème</sup> arrondissement abrite respectivement 40,6% des locataires, 36,8% des propriétaires et 50,2% des hébergés de l’ensemble de la commune de Lomé.

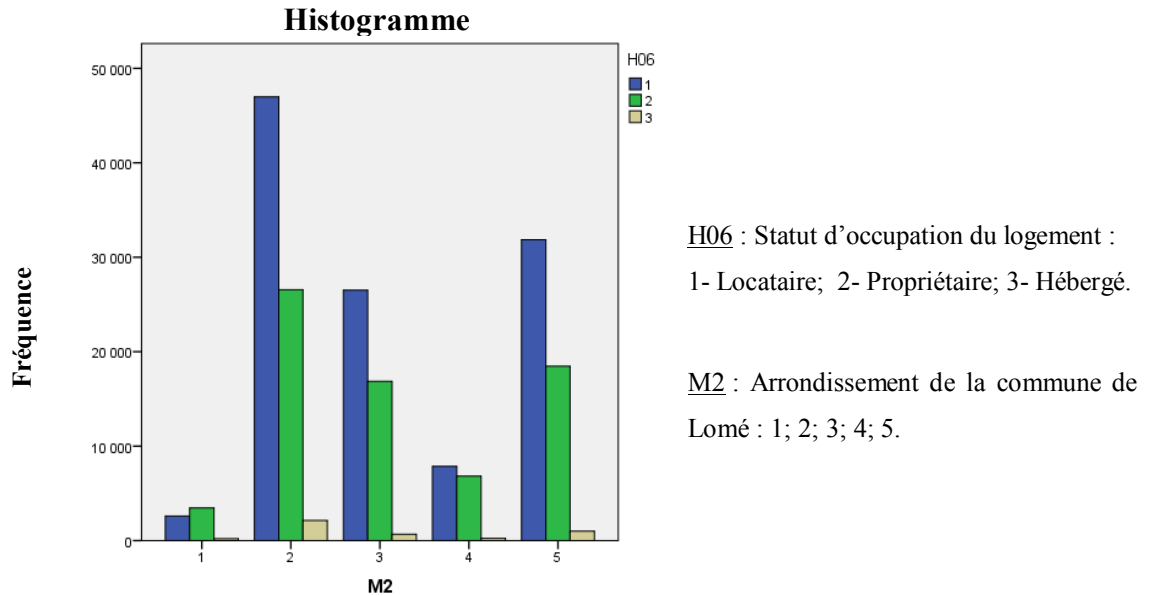


Figure N° 13 : Répartition des ménages par arrondissement de la commune de Lomé, selon le statut d’occupation du logement, Réalisé par l’auteur à partir des données du RGPH4 de 2010.

En revanche, le 1<sup>er</sup> arrondissement regroupant les quartiers historiques de la vieille ville de Lomé, à l’intérieur du boulevard circulaire, le centre administratif où se trouvent beaucoup de services de l’appareil d’état, et commercial où se trouve le grand marché d’Adawlato, le quartier des banques et des grands hôtels, a naturellement le plus faible poids dans le parc résidentiel de la commune. 6 248 ménages résident dans cet arrondissement de la ville, soit seulement 3,3% de l’effectif total des ménages de la commune. Parmi ceux-ci, 2 602 soit 41,6% des ménages de l’arrondissement sont locataires, 3 450 soit 55,2% sont propriétaires et 196 ménages soit 3,1% sont hébergés. Les ménages du 1<sup>er</sup> arrondissement représentent au total, respectivement 1,4% des locataires, 1,8% des propriétaires et 0,1% des hébergés de l’ensemble de la commune. On observe aussi que c’est dans le seul arrondissement que la part des propriétaires (55,2%) dépasse celle des locataires. Ceci s’explique par l’immobilité foncière et immobilière qui prévaut à Lomé, en vertu de laquelle, les propriétaires originaux et leurs descendants

aliènent très rarement leurs patrimoines immobiliers qui sont transmis de génération en génération. La répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement dans les autres arrondissements de la commune (3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>) s'avère plus ou moins conforme à la distribution globale dans la ville.

## 2.4 Statut d'occupation du logement selon le profil des ménages

Le profil désigne ici les caractéristiques démographiques et socioéconomiques du ménage.

### 2.4.1 Caractéristiques démographiques des ménages et statut d'occupation du logement

Les caractéristiques démographiques sont relatives d'une part aux facteurs liés au cycle de vie, à savoir le type de ménage, le genre et l'âge du chef du ménage, l'âge moyen et la taille du ménage, mais également au statut migratoire du ménage (natif ou migrant, durée de résidence dans la ville) ainsi qu'à la propension à la mobilité résidentielle du ménage (nombre de déménagements, durée de résidence dans le logement actuel).

**Statut matrimonial du chef du ménage :** D'après les résultats du RGPH4 de 2010, 18,8% des chefs de ménage de Lomé sont célibataires; 68,1% d'entre eux sont en couple, mariés ou conjoints de faits; 5,6% sont divorcés ou séparés et 7,4% sont veufs.

**Tableau IV : Statut d'occupation du logement selon le statut matrimonial**

|                               | Statut d'occupation (effectif) |                        |                       | Total                             |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
|                               | Hébergé                        | Locataire              | Propriétaire          |                                   |
| Célibataire                   | 1264 (3,50%)                   | 24 657 (69%)           | 9833 (27,50%)         | 35 754 (18,8%)                    |
| Marié(e)/ conjoint(e) de fait | 2280 (1,76%)                   | 79 696 (61,44%)        | 47 727 (36,8%)        | 129 703(68,16%)                   |
| Divorcé(e)/ Séparé(e)         | 323 (3,03%)                    | 5662 (53,03%)          | 4692 (43,94%)         | 10 677 (5,61%)                    |
| Veuf(ve)                      | 305 (2,15%)                    | 4749 (33,55%)          | 9103 (64,30%)         | 14 157 (7,44%)                    |
| <b>Total</b>                  | <b>4172 (2,2%)</b>             | <b>114 764 (60,3%)</b> | <b>71 355 (37,5%)</b> | <b>190 291 (100%)<sup>a</sup></b> |

Réalisé par l'auteur d'après les résultats du RGPH4 de 2010; a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré.

Ces résultats indiquent en outre que 3,5% des célibataires sont hébergés pendant que la grande majorité d'entre eux (69%) sont locataires et que 27,50% d'entre eux sont propriétaires. Seuls 1,76% des couples (mariés ou conjoints de faits) sont hébergés; 61,44% d'entre eux sont locataires et 36,8% sont propriétaires. Seuls 3,03% des divorcés ou séparés sont hébergés; 53,03% sont locataires et 43,94% sont propriétaires. 2,15% des veufs surtout veuves sont hébergés pendant que 33,55% sont locataires et

64,30% sont propriétaires. On constate donc une inégale répartition des ménages selon le mode d'occupation en fonction du statut matrimonial des personnes qui en sont responsables par rapport à la répartition totale des ménages, indiquant ainsi une probable influence du statut matrimonial sur le choix du statut d'occupation.

**Âge du chef du ménage:** Les résultats du RGPH4 de 2010 indiquent qu'avec une moyenne d'âge de 46,11 ans, les chefs des ménages propriétaires sont globalement plus âgés que ceux des ménages locataires (37,28 ans) et ceux des ménages hébergés (38,28 ans).

**Genre du chef du ménage :** D'après les résultats du RGPH4 de 2010, 70,3% des chefs des ménages de Lomé sont des hommes et 29,7% des ménages de la ville sont dirigés par des femmes.

**Tableau V : Statut d'occupation selon le genre du chef du ménage**

|                         |       | Statut d'occupation |                         |                        | Total                             |
|-------------------------|-------|---------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                         |       | Hébergé             | Locataire               | Propriétaire           |                                   |
| Genre du chef du ménage | Homme | 3137 (2,32%)        | 85 662 (63,41%)         | 46 287 (34,26%)        | 135 086 (70,3%)                   |
|                         | Femme | 1092 (1,9%)         | 30 160 (52,8%)          | 25 885 (45,3%)         | 57 137 (29,7%)                    |
| <b>Total</b>            |       | <b>4229 (2,2%)</b>  | <b>115 822 (60,25%)</b> | <b>72 172 (37,55%)</b> | <b>192 223<sup>a</sup> (100%)</b> |

Réalisé par l'auteur d'après les résultats du RGPH4 de 2010; a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré.

2,32% des ménages dirigés par des hommes sont hébergés, 63,41% d'entre eux sont locataires et 34,26% sont propriétaires. Quant aux ménages dirigés par des femmes, ils sont 1,9% à être hébergés, 52,79% locataires et 45,30% propriétaires. On voit que la répartition des ménages selon le statut d'occupation selon le genre du chef du ménage diffère quelque peu de la répartition globale. Ce qui laisse supposer une influence du genre du chef du ménage sur le choix du statut d'occupation.

**Taille du ménage :** Les résultats du RGPH4 de 2010 indiquent une taille moyenne générale des ménages de la commune de Lomé de 3,88 personnes. Mais avec en moyenne 4,56 personnes les ménages propriétaires sont plus larges que les locataires (3,48 personnes) et les hébergés (3,20 personnes). La taille du ménage pourrait donc avoir une certaine incidence sur le statut résidentiel à Lomé.

**Statut migratoire du chef du ménage :** En raison de la difficulté d'extraire des données relatives au statut migratoire des bases de données existantes (RGPH4 de 2010 et QUIBB de 2011), les données



recueillies lors des enquêtes de terrain<sup>34</sup> nous permettent de constater que 48,2% des chefs de ménage répondants sont natifs de Lomé et que 51,8% d'entre eux sont migrants.

**Tableau VI : Statut d'occupation selon le statut migratoire du chef du ménage**

|                   |         | Statut d'occupation |                    |                   | Total             |
|-------------------|---------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                   |         | Locataire           | Propriétaire       | Hébergé           |                   |
| Statut migratoire | Natif   | 76 (38,4%)          | 75 (37,9%)         | 47 (23,7%)        | 198 (48,2%)       |
|                   | Migrant | 154 (72,3%)         | 38 (17,8%)         | 21 (9,9%)         | 213 (51,8%)       |
| <b>Total</b>      |         | <b>230 (56%)</b>    | <b>113 (27,5%)</b> | <b>68 (16,5%)</b> | <b>411 (100%)</b> |

Réalisé par l'auteur d'après les résultats des enquêtes de terrain de 2013.

38,4% des chefs de ménages natifs participants sont locataires et presque autant (37,9%) sont propriétaires pendant que 23,7% d'entre eux sont hébergés. Dans le même temps, 72,3% des ménages migrants interrogés sont locataires, seuls 17,8% sont propriétaires et 9,9% hébergés. La répartition des ménages selon le statut migratoire du chef du ménage selon le statut d'occupation du logement est différente de la répartition globale dans les catégories résidentielles, laissant augurer une possible influence du statut migratoire sur le choix du statut d'occupation du logement.

**Propension à la mobilité résidentielle :** Les ménages de Lomé sont en général peu mobiles. Au-delà de cette faible mobilité générale, les locataires et dans une moindre mesure les hébergés, plus jeunes, de taille plus petite semblent plus mobiles que les propriétaires. Quel que soit le mode d'occupation du logement adopté, les ménages de Lomé vivent durant au minimum de 11 ans dans leur logement.

En effet, d'après les données du RGPH4 de 2010, la durée moyenne de résidence dans un logement à Lomé est de 21,49 années témoignant d'une quasi "immobilité", d'une sédentarité résidentielle des ménages. Cette extrême sédentarité est encore plus grande chez les propriétaires qui ont une durée moyenne de résidence dans leur logement de presque 39 ans contre 13,74 ans et 11,05 ans respectivement pour les hébergés et les locataires. Ces données montrent aussi que les chefs des ménages vivent en moyenne 29 ans dans la ville et ils déménagent très peu, en moyenne 1,3 fois durant tout leur parcours

<sup>34</sup>Nous reviendrons plus en détails sur la méthode de collecte et l'analyse des données recueillies sur le terrain dans la deuxième partie de la thèse.

résidentiel. Le choix initial de statut d'occupation peut s'avérer donc important dans le parcours résidentiel du ménage.

## 2.4.2 Caractéristiques socioéconomiques des ménages et statut d'occupation du logement

Les caractéristiques socioéconomiques sont relatives à celles qui permettent de déterminer le rang social des ménages. Elles concernent le revenu, l'emploi, le niveau d'éducation.

**Niveau de revenu des ménages :** Les bases de données existantes (RGPH4 de 2010 et QUIBB de 2011 en l'occurrence) ne permettent pas d'en tirer des données fiables sur le revenu des ménages. Cependant les résultats des enquêtes que nous avons menées en 2013 sur le terrain dans le cadre de cette thèse nous amènent aux observations suivantes : On constate que près de 2 personnes en moyenne (1,68) contribuent au revenu mensuel moyen des ménages estimé à 106 650 FCFA (225 \$US), soit un revenu journalier moyen par personne de 968 FCFA (2,04 \$US au 9 décembre 2013). Ainsi le revenu moyen des ménages de Lomé se situe tout juste au-dessus du seuil de pauvreté fixé par les indicateurs internationaux à 2 \$US journaliers par tête. Il est légèrement supérieur à la moyenne nationale estimée à 1,74 \$US par habitant et par jour (Source : Banque Mondiale, 2013).

**Tableau VII : Statut d'occupation selon le niveau de pauvreté du ménage**

|                           |   | Statut d'occupation |                    |                   | Total             |
|---------------------------|---|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                           |   | Locataire           | Propriétaire       | Hébergé           |                   |
| <b>Niveau de pauvreté</b> | Sous le seuil de l'extrême pauvreté 1\$/pers./J | 41 (43,62%)         | 38 (40,42%)        | 15 (15,96%)       | 94 (22,87%)       |
|                           | Sous le seuil de la pauvreté 2\$/pers./J        | 96 (58,53%)         | 44 (26,83%)        | 24 (14,63%)       | 164 (39,90%)      |
|                           | Au-dessus du seuil de pauvreté 2\$/pers./J      | 93 (60,8%)          | 31 (20,26%)        | 29 (18,95%)       | 153 (37,23%)      |
| <b>Total</b>              |   | <b>230 (56%)</b>    | <b>113 (27,5%)</b> | <b>68 (16,5%)</b> | <b>411 (100%)</b> |

Réalisé par l'auteur à partir des données des enquêtes de terrain de 2013.

Sur les 411 ménages participants à la recherche, 94 soit 22,87% se trouvent dans une situation d'extrême pauvreté avec un revenu journalier par personne inférieur à 1\$US; 164, soit 39,90% se trouvent sous le seuil de la pauvreté avec un revenu journalier par tête compris entre 1 et 2\$US. Au total 62,77% des ménages participants à la recherche sont pauvres et 37,23% ont un revenu au-dessus du seuil de pauvreté. Parmi les ménages extrêmement pauvres, 43,62% sont locataires; 40,42% sont propriétaires et 15,96% sont hébergés. Parmi les ménages pauvres, 58,53% sont locataires; 26,83% sont propriétaires et 14,63% sont hébergés. Enfin parmi les ménages ayant un revenu au-dessus du seuil de pauvreté 60,8% sont locataires, 20,26% sont propriétaires et 18,95% sont hébergés.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

En définitive, avec la complexité que cela introduit dans la détermination du choix du statut d'occupation du logement, le niveau de revenu semble ne pas avoir autant d'influence sur ce choix qu'on n'aurait pu le supposer.

**Niveau d'éducation :** D'après les résultats du RGPH4 de 2010, 16,14% des chefs de ménage de Lomé sont analphabètes, 22,61% d'entre eux ont un niveau d'éducation primaire mais près de la moitié des chefs de ménages de la ville (48,5%) ont un niveau d'éducation secondaire dont 30,22% pour le premier échelon du secondaire (ce qu'on appelle au Togo CEG, collège d'enseignement général) et 18,51% pour le deuxième échelon du secondaire (lycée, l'équivalent du Cegep au Québec). 12,51% des chefs des ménages de Lomé ont un niveau d'éducation de l'enseignement supérieur.

Parmi les chefs de ménage analphabètes, seuls 2,6% sont hébergés, soit 0,4% des observations exploitables; 59,6% d'entre eux sont locataires, soit 9,62% du total des observations exploitables; et 37,8% d'entre eux sont propriétaires soit 6,11% du total des observations. Cette répartition des ménages analphabètes correspond presque parfaitement à la répartition globale des ménages de Lomé selon le statut d'occupation du logement.

**Tableau VIII : Statut d'occupation selon le niveau d'éducation du chef du ménage**

|                           |                                     | Statut d'occupation |                         |                        | Total                              |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                           |                                     | Hébergé             | Locataire               | Propriétaire           |                                    |
| <b>Niveau d'éducation</b> | Analphabète                         | 797 (2,6%)          | 18 487 (59,6%)          | 11 739 (37,8%)         | 31 023 (16,14%)                    |
|                           | Primaire                            | 1256 (2,9%)         | 24 529 (56,42%)         | 17 686 (40,7%)         | 43 471 (22,61%)                    |
|                           | Secondaire 1 <sup>er</sup> échelon  | 1236 (2,1%)         | 36 076 (62,1%)          | 20 784 (35,8%)         | 58 096 (30,22%)                    |
|                           | Secondaire 2 <sup>ème</sup> échelon | 553 (1,55%)         | 22 053 (62%)            | 12 977 (36,45%)        | 35 583 (18,51%)                    |
|                           | Enseignement supérieur              | 387 (1,6%)          | 14 677 (61%)            | 8986 (37,4%)           | 24 050 (12,51%)                    |
| <b>Total</b>              |                                     | <b>4229 (2,2%)</b>  | <b>115 822 (60,25%)</b> | <b>72 172 (37,55%)</b> | <b>192 223 <sup>a</sup> (100%)</b> |

Réalisé par l'auteur d'après les données du RGPH4 de 2010; a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré.

2,9% des chefs de ménage ayant un niveau d'éducation du primaire sont hébergés; 56,42% d'entre eux sont locataires et 40,7% d'entre eux sont propriétaires. 2,1% des chefs de ménage ayant un niveau d'éducation du premier échelon du secondaire (collège) sont hébergés; 62,1% d'entre eux sont locataires et 35,8% d'entre eux sont propriétaires. Quant aux chefs de ménage ayant un niveau d'éducation du deuxième échelon du secondaire (lycée), ils sont à 1,55% hébergés, 62% locataires et à 36,45% propriétaires. Tandis que 1,6% des chefs de ménage ayant un niveau d'éducation supérieur sont hébergés;

61% d'entre eux sont locataires et 37,4% parmi eux sont propriétaires. On constate donc que la répartition des ménages quel que soit le niveau d'éducation correspond globalement à la répartition générale des ménages de la ville selon le statut d'occupation du logement. Le niveau d'éducation ne semble pas avoir plus d'influence sur le choix du statut d'occupation du logement à Lomé qu'on l'aurait imaginé.

**Statut d'emploi et statut d'occupation du logement :** D'après les données exploitables du RGPH4 de 2010, 86,2% des chefs de ménage de Lomé ont déclaré avoir un emploi et 12,6% sans emploi, mais 1,2% d'entre eux n'ont pas déclaré leur statut d'emploi. 2,12% des chefs de ménage qui ont un emploi sont hébergés; 61,26% d'entre eux sont locataires et 36,61% parmi eux sont propriétaires. Quant aux chefs de ménages sans emploi, ils sont 2,73% à être hébergés, 57,3% locataires et 40% propriétaires. On voit là que le statut d'emploi modifie quelque peu la répartition des ménages par rapport à la répartition générale dans la ville selon le statut d'occupation du logement. Ce qui laisse présager une possible incidence du statut d'emploi sur le choix du statut d'occupation du logement à Lomé.

**Tableau IX : Statut d'occupation selon le statut d'emploi du chef du ménage**

|                        |             | Statut d'occupation du logement |                         |                        | Total                              |
|------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                        |             | Hébergé                         | Locataire               | Propriétaire           |                                    |
| <b>Statut d'emploi</b> | Travailleur | 3524 (2,12%)                    | 101 682 (61,26%)        | 60 767 (36,61%)        | 165 973 (87,4%)                    |
|                        | Sans emploi | 654 (2,7%)                      | 13 730 (57,3%)          | 9576 (40%)             | 23 960 (12,61%)                    |
| <b>Total</b>           |             | <b>4178 (2,2%)</b>              | <b>115 412 (60,76%)</b> | <b>70 343 (37,04%)</b> | <b>189 933 <sup>a</sup> (100%)</b> |

Réalisé par l'auteur d'après les données du RGPH4 de 2010; a. Total inférieur au nombre d'observations (194 894) à cause des valeurs manquantes du paramètre considéré.

En somme, ces faits empiriques qui semblent avoir des incidences sur le choix du statut d'occupation du logement à Lomé, suscitent les questions (générale et spécifiques) de recherche auxquelles la présente thèse va essayer répondre en testant les hypothèses (générale et spécifiques) de recherche qui sont émises comme des réponses *a priori* aux questions de recherche.

## 2.5 Questions de recherche

Elles sont relatives à la question générale et aux questions spécifiques de recherche.

### 2.5.1 Question générale de recherche

Le cadre général et le contexte empirique, présentés dans ces deux premiers chapitres, dans lesquels cette recherche doctorale est menée, soulèvent la question générale suivante : Les choix résidentiels à Lomé, en particulier le choix du statut d'occupation du logement, sont-ils exclusivement influencés par le profil des ménages occupants? Cette question générale de recherche, trop large pour être répondue avec précision implique les questions spécifiques de recherche suivantes :

### 2.5.2 Questions spécifiques de recherche

- 1) Le cycle de vie et les caractéristiques démographiques et leurs évolutions dans le temps dictent-ils le choix du statut d'occupation des ménages à Lomé? En d'autres termes, les personnes âgées, les couples avec enfants et les natifs sont-ils propriétaires pendant que les jeunes, les familles monoparentales, les célibataires et les migrants sont eux condamnés à être locataires ou hébergés à Lomé?
- 2) Les caractéristiques socioéconomiques des ménages et leurs variations dans le temps influencent-elles leurs choix résidentiels? Les ménages nantis sont-ils propriétaires alors que les ménages défavorisés sont eux locataires ou hébergés à Lomé? Le niveau d'éducation et le statut d'emploi du chef du ménage ont-ils une incidence sur ses choix résidentiels?
- 3) La structure du parc résidentiel c'est-à-dire les caractéristiques ou les attributs des logements dictent-ils les choix résidentiels à Lomé? En d'autres termes, est-on forcément propriétaire d'une maison individuelle (villa) et d'un logement de meilleure qualité en termes d'accessibilité aux services de base notamment, et locataire ou hébergé dans un habitat de cour moins dotés de ces services à Lomé? Un statut particulier d'occupation, en l'occurrence l'accession à la propriété, peut-il permettre de fournir un logement décent au plus grand nombre de ménages à Lomé?
- 4) Quelles stratégies les ménages de Lomé mettent-ils en œuvre pour accéder au logement tout au long de leur parcours résidentiel et à la fin parvenir à satisfaire leur préférence pour l'accession à la propriété en vertu de l'idéologie du «chez» ?

À la lueur du contexte de Lomé décrit dans ce chapitre 2, nous pouvons formuler les hypothèses de recherche suivantes :

## 2.6 Hypothèses de recherche

Elles constituent les réponses *a priori* aux questions de recherche, des présomptions vis-à-vis du questionnement de recherche.

### 2.6.1 Hypothèse générale de recherche

Au regard de la littérature et du contexte de Lomé, nous présumons que les choix résidentiels, en particulier le choix du statut d'occupation du logement, ne sont pas exclusivement influencés par le profil des ménages occupants. Le profil des ménages influence les choix résidentiels, certes, mais il n'en est pas le seul facteur d'influence. Le profil des ménages, relatif à leurs caractéristiques démographiques et cycle de vie ainsi qu'à leurs caractéristiques socioéconomiques, détermine la demande de logement à laquelle l'offre déterminée par les caractéristiques, les attributs des logements du parc résidentiel, permet de satisfaire. La préférence pour l'accession à la propriété, symbolisée par l'idéologie du «chez» (soi) à Lomé de même que les contraintes de tous genres qui façonnent l'univers des possibles conditionnent les stratégies résidentielles qui se reflètent dans les décisions résidentielles prises par les ménages de Lomé tout au long de leur parcours résidentiel.

### 2.6.2 Hypothèses spécifiques de recherche

- 1) Nous supposons que les chefs de ménage âgés, les couples avec enfants, qui se trouvent à des étapes avancées du cycle de vie, les natifs qui peuvent hériter du patrimoine immobilier et foncier communautaires, sont plus susceptibles d'être propriétaires alors que les jeunes, les célibataires, les migrants étant aux premières étapes du cycle de vie ainsi que les familles monoparentales socialement et économiquement vulnérables, sont plus enclins à être locataires et hébergés à Lomé.
- 2) Nous présumons également que les ménages nantis dont le chef a un niveau d'éducation élevé, un emploi et des revenus stables, sont plus disposés à accéder à la propriété alors que les ménages défavorisés dont le chef a un bas niveau d'éducation et ne dispose pas d'un emploi et des revenus stables, ont plus de chance d'être locataires et hébergés à Lomé.
- 3) Nous prétextons aussi que la structure du parc résidentiel a également un impact sur le choix et le changement du statut d'occupation à Lomé. La maison individuelle, la villa, est l'apanage des propriétaires alors que l'habitat de cour est plus dédié aux locataires et aux hébergés à Lomé. On suppose que l'accession à la propriété pourrait permettre de fournir un logement décent au plus grand nombre de

ménages de Lomé dans la mesure où les propriétaires vivent dans les logements mieux dotés en services de base.

4) Nous présageons enfin que les contraintes notamment financières auxquelles les ménages sont confrontés justifient les stratégies résidentielles de «petits pas» caractérisées notamment par une faible mobilité résidentielle, adoptées tout au long de leurs parcours résidentiels, pour ultimement et dans la mesure du possible accéder à la propriété collective ou individuelle de la maison individuelle conformément à leurs préférences résidentielles et en vertu de l'idéologie du «chez» c'est-à-dire l'attachement à la propriété du logement, un symbole de réussite sociale dans la société loméenne.

Ces hypothèses seront testées pour être corroborées, infirmées ou nuancées, dans la deuxième partie de cette thèse, afin de répondre plus précisément aux questions de recherche. Mais avant cela, essayons de d'explicitier les concepts (choix résidentiels et stratégies résidentielles) étudiés ainsi que leurs dimensions mesurées dans la thèse à travers le cadre conceptuel présenté au chapitre 3 suivant.

## Chapitre 3 : Cadre conceptuel et d'analyse des comportements résidentiels des ménages de Lomé

Ce chapitre est consacré à la présentation du cadre théorique et conceptuel de la thèse destiné à expliciter et à articuler les concepts étudiés et leurs dimensions mesurées dans le cadre de l'analyse des comportements résidentiels des ménages de Lomé.

**Tableau X : Variables étudiées, dimensions mesurées et indicateurs de mesure**

| CONCEPTS OU VARIABLES ÉTUDIÉES   | DIMENSIONS OU SOUS-VARIABLES À MESURER          | INDICATEURS DE MESURE  | TYPE D'ANALYSE  |
|----------------------------------|---|--|---|
| <b>Stratégies résidentielles</b> | <b>Mobilité résidentielle</b>                   | 1) Nombre de déménagements<br>2) Statut d'occupation antérieur<br>3) Statut d'occupation actuel  | <b>Qualitative (analyse biographique par "récits de vie")</b> |
|                                  | <b>Trajectoires résidentielles</b>              | 4) Type de trajectoire (analyse des motivations des décisions résidentielles) :<br>- Subie<br>- Petits pas<br>- Reproduction sociale<br>- Professionnelle<br>- Cohabitation intergénérationnelle |   |
| <b>Choix résidentiels</b>        | <b>Choix du statut d'occupation du logement</b> | 5) Probabilité d'appartenance aux catégories résidentielles:<br>- Propriétaire;<br>- Locataire;<br>- Hébergé.  | <b>Quantitative (analyse de régression)</b>                   |

Comme le montre le tableau X ci-dessus, deux variables ou concepts relatifs aux comportements résidentiels, sont étudiées dans cette thèse. Le premier concept concerne les stratégies résidentielles qui constituent une entrée possible de l'analyse des comportements résidentiels, des pratiques, des dynamiques résidentielles. Elles sont étudiées à travers le prisme de deux dimensions: La mobilité et les trajectoires résidentielles des ménages participants à la recherche. Tout en respectant les normes en vigueur dans le contexte socioculturel, mobilité et stratégies résidentielles sont supposées être les moyens dont usent les ménages pour adapter leur logement à leurs besoins, à leurs aspirations et préférences résidentielles qui s'expriment dans leurs motivations.



À travers la mobilité et les trajectoires résidentielles nous voulons rendre compte des itinéraires dessinés par les différentes positions résidentielles successives des ménages au fil du temps. Ainsi, à partir d'une analyse qualitative (biographique par "récits de vie", témoignages des ménages participants) et par des indicateurs comme le nombre de déménagements, le statut d'occupation antérieur et le statut d'occupation actuel, nous expliciterons la nature de la mobilité résidentielle des ménages de Lomé. L'analyse biographique c'est-à-dire celle basée sur les récits de vie, les témoignages des motivations des décisions résidentielles ménages participants nous permettra en particulier de rendre compte de la nature des trajectoires résidentielles des ménages de Lomé, en fonction de leur marge de manœuvre, si elles sont subies ou faites de petits pas, si elles relèvent de stratégies de regroupement familial dans le cadre de la cohabitation intergénérationnelle, ou sont liées aux contraintes professionnelles (ou scolaires) ou encore si elles sont issues de la volonté des ménages de faire correspondre leur statut résidentiel à leur statut social ou de l'idée qu'ils en ont.

Le deuxième concept étudié dans la thèse concerne les choix résidentiels qui, en pratique, émanent des stratégies résidentielles des ménages, avec comme seule dimension mesurée, le choix du statut d'occupation du logement. Nous rendrons compte des choix résidentiels des ménages en mettant en évidence les facteurs d'appartenance aux catégories résidentielles identifiées dans le contexte de Lomé (propriétaires, locataires et hébergés). Ainsi, par une analyse quantitative (analyse de régression) par modélisation statistique et par des indicateurs de mesure comme la probabilité d'appartenance aux catégories des propriétaires, des locataires et des hébergés, nous ferons ressortir les facteurs d'influence du choix du statut d'occupation des ménages de Lomé. Mais avant d'opérationnaliser ce cadre d'analyse, explicitons d'abord les concepts de choix résidentiel et de stratégie résidentielle que nous voulons étudier.

### **3.1 Le concept de choix résidentiel**

Le concept de choix résidentiel fait référence à la notion de choix et à la notion de résidence. C'est en cela que le choix résidentiel est lié au choix du logement, de l'habitation, de l'habitat, conformément au mode d'habiter, à l'habiter désiré, tout ce qui concerne entre autres le choix de localisation, du type architectural, et du statut d'occupation (Arbonville et Brun, 2002).

Faisant l'objet de nombreux débats théoriques entre économistes et sociologues mais également contextualisé dans d'autres domaines tels que la démographie et la géographie entre autres, le concept de choix résidentiels couvre diverses dimensions et offre une palette assez large d'analyse. Même s'il est défini simplement comme l'ensemble du processus de décision menant au choix du logement, du lieu où

réside habituellement un ménage, le choix résidentiel n'est pas une décision simple relevant du hasard ou d'un caprice, mais un acte important et difficile dans l'histoire de ce ménage, qu'il soit constitué d'un individu, d'un couple ou d'un groupe familial (Authier, Bonvalet et Lévy, 2010; Grafmeyer, 2010). En effet :

«Loin d'être le simple fruit du hasard ou à l'inverse, le seul produit mécanique des logiques du marché ou des politiques des pouvoirs publics, les "choix résidentiels" résultent d'arbitrages complexes qui engagent différentes dimensions de l'existence et de la vie sociale des individus et des ménages» (Authier, Bonvalet, Lévy, 2010a, p7).

Le choix résidentiel apparaît donc comme une notion à «géométrie variable» dans la mesure où la similitude des situations résidentielles ne permet pas d'inférer, c'est-à-dire de prévoir la similitude des raisons qui ont motivé les choix, qui peuvent être relatives par exemple à la situation (localisation) géographique et le goût pour les espaces verts pour les uns, aux avantages de la maison individuelle et le désir d'accession à la propriété, pour les autres (Grafmeyer, 2010). Tout dépendrait donc des préférences notamment résidentielles de chacun des ménages et du degré de satisfaction espéré de celles-ci. Les aspirations résidentielles vont au-delà des besoins, sans y être complètement détachées, et :

«Correspondent à des désirs, à un idéal résidentiel [et] sont tournées vers une fin, un but, un objet (...), à ce qui est admis et jugé comme "idéal" selon un contexte socioculturel donné [alors que] les préférences résidentielles se réfèrent, quant à elles, à une situation résidentielle hypothétique. Elles sont influencées par le profil socioéconomique, le mode de vie, mais également par la satisfaction du logement actuel et de ceux passés» (Lord, 2010, p 252).

Tout comme les choix résidentiels, les préférences résidentielles sont relatives aux caractéristiques simples (attributs) des biens immobiliers, liées à leur localisation, à leur taille, à leur typologie et à leur qualité (niveau de confort) ainsi qu'aux caractéristiques (profils démographiques et socioéconomiques) des ménages qui les désirent. Cependant, la satisfaction de ces aspirations, de ces préférences en matière résidentielle comme pour toute préférence, n'est jamais atteinte mais s'apparente au supplice de Sisyphe<sup>35</sup>. Cette satisfaction se heurte à deux types de contraintes essentiellement, imposant des arbitrages entre aspirations et réalités:

---

<sup>35</sup> Le supplice de Sisyphe est, dans la mythologie grecque, le châtement éternel que le dieu suprême Zeus infligea à Sisyphe, fils du dieu du vent Éole et de Mérope la fille d'Atlas, pour haute trahison. Sisyphe fut condamné à rouler un énorme rocher du pied jusqu'au sommet d'une montagne, qui retombait à chaque fois sur l'autre flanc de la montagne et qui l'obligeait à le ramener continuellement. Le traître, le malin, le rusé Sisyphe roula donc son rocher jusqu'à la fin des temps. Albert Camus s'en inspira pour publier en 1942 un essai intitulé *Le Mythe de Sisyphe*, dans lequel il fait le rapprochement avec la vie qu'il

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

«Le choix n'est jamais absolu et ne se résume pas à une affaire de hiérarchisation entre les caractéristiques du logement ou du quartier. Un certain nombre de contraintes pèsent aussi sur les ménages et limitent leurs marges de décision et d'action. Elles leur imposent leurs priorités, d'adapter les mécanismes décisionnels, d'ajuster les aspirations initiales "idéales" à l'univers des possibles» (Authier, Bonvalet et Lévy, 2010a, p 8).

Pour ces auteurs, ces contraintes sont en premier lieu liées aux acteurs eux-mêmes, à leurs ressources et contraintes objectives, notamment leur situation économique et familiale, à leur histoire ou à des choix plus personnels à tel point que le choix résidentiel traduit la mise en œuvre d'un mode de vie et concrétise des fonctionnements et relations familiales, évolutifs selon les âges et les milieux sociaux. C'est en cela que «la compréhension des modes d'arbitrages entre les différents membres du ménage et de leur entourage, y compris lorsque surgissent des conflits éventuels autour du choix, constitue alors un enjeu de connaissance sociétale» (*Ibid.*, p 8-9). En second lieu, ces contraintes sont exogènes aux ménages. Elles découlent en particulier des opportunités spatiales, des tensions du marché du logement<sup>36</sup> ou des politiques du logement. Les choix résidentiels peuvent donc trouver des explications aussi bien économiques que sociologiques, notamment.

### **3.1.1 Analyse des choix résidentiels**

#### **3.1.1.1 Analyse économique des choix résidentiels**

Selon Cornuel (2010), sur le thème de choix résidentiel, les économistes traitent en général trois types de questions en supposant que les choix des individus et des ménages résultent de leurs préférences qui expriment leurs goûts. Outre la question de la mobilité résidentielle qui concerne la dynamique de l'ajustement des marchés immobiliers, ils abordent aussi la question des choix de localisation dans une agglomération puis la question du choix du statut d'occupation du logement. En effet, «dans la théorie économique, les choix des entreprises sont censés être effectués sur la base d'un calcul de coûts, mais ceux des individus sont considérés comme résultant aussi de la prise en compte de préférences» (Cornuel, 2010, p 15).

---

considère comme un éternel recommencement presque absurde. Tout ça pour dire que les préférences se renouvellent et leur entière et totale satisfaction n'est donc pas possible.

<sup>36</sup> Notamment en fonction du taux de logements vacants.

Pour cet auteur, du fait que l'*homo œconomicus* n'est pas seulement un comptable, la diversité des préférences qui expriment la diversité des goûts permettent d'expliquer toutes les différences de choix. Les différences de goûts sont assimilées aux caractéristiques simples ou attributs des biens immobiliers, relativement à leur localisation, à leur taille, à leur typologie et à leur qualité (niveau d'équipement et de service).

La question des choix de localisation dans l'espace urbain a été théorisée par la Nouvelle Économie Urbaine, courant de pensée d'économie urbaine incarnée par des auteurs comme Tiébout (1956), Wingo (1961), Alonso (1964), Mills (1967), Muth (1969), Richardson (1977), Aydalot (1985). La théorie de la Nouvelle Économie Urbaine, dimension urbaine du courant théorique de l'économie néoclassique, repose sur plusieurs principes et hypothèses supposant que les agents économiques (individus) ayant du goût pour le centre et du goût pour la surface qui s'expriment sous la forme d'une fonction de préférence, sont en concurrence pour la surface du sol ou des biens immobiliers dans l'espace urbain organisé autour d'un centre-ville (dans le cas d'une ville mono-centrique). Ils supportent donc le coût des biens immobiliers en fonction de leur localisation (décroissant avec l'éloignement au centre), celui des autres biens, et le coût du transport au centre (croissant avec l'éloignement au centre). Ainsi, un ménage ayant engagé un processus de décision devant aboutir au choix résidentiel en termes de localisation doit opérer un arbitrage entre l'espace à occuper et la proximité au centre.

De plus, cette théorie suppose qu'en fonction d'un prix donné, les ménages déterminent leur localisation, et inversement, pour chaque localisation, ils peuvent déterminer le prix maximal qu'ils sont disposés à payer (prix d'enchères). C'est donc le plus offrant qui l'emporte pour chaque localisation et détermine du même coup le prix effectif du bien. Ainsi, à caractéristiques identiques, les ménages les plus aisés l'emporteraient dans les enchères sur les moins aisés et obtiendraient les localisations les plus recherchées. En vertu de cette théorie, les ménages semblent en général donc arbitrer entre les caractéristiques de l'habitat et leurs prix (individuels), même si le prix individuel de chacune des caractéristiques n'est pas observable car le prix observé est celui du bien dans son ensemble. Néanmoins, des méthodes quantitatives de modélisation statistique telles que les méthodes de régression hédoniques, fondées sur la conception originelle de la théorie du comportement du consommateur de Lancaster (1966) qui stipule qu'un bien économique (en l'occurrence le logement), avant d'être choisi, est évalué par le consommateur à partir du niveau d'utilité qu'il génère selon ses différentes caractéristiques, permettent d'évaluer les prix implicites ou fictifs et la demande des ménages en fonction de ces caractéristiques

(voir par exemple Follain et Jimenez, 1985a, 1985b; Megbolugbe, 1989; Büchel et Hoesli, 1995; Maleyre, 1997; Trannoy, Gravel et Martinez, 1997; Des Rosiers, 2001; Chowhan et Prud'homme, 2004).

L'analyse économique des choix résidentiels concerne également les justifications et explications économiques du choix du statut d'occupation, en se demandant s'il vaut mieux acheter (accéder à la propriété) ou louer un logement. En d'autres termes, y a-t-il des avantages économiques et financiers d'un statut d'occupation du logement par rapport à l'autre? Ou bien l'accession à la propriété est-elle économiquement plus avantageuse que la location? Le choix du statut d'occupation du logement a fait l'objet de nombreux travaux économiques visant à déterminer les avantages d'un statut par rapport à l'autre, en l'occurrence de la propriété par rapport à la location. Ainsi, pour Cornuel (2010, p 23), «conformément à la démarche standard de l'économiste, la réponse résulte non seulement de la prise en compte des coûts financiers des deux statuts, qui sont des éléments objectifs, mais aussi de la prise en considération des préférences qui relèvent des goûts des individus».

Même si l'accès à la propriété présente beaucoup d'avantages symboliques (fierté, autonomie, liberté d'action...), les résultats de travaux de comparaison des coûts de location et d'acquisition de logements dans des marchés organisés comme à Montréal (Choko et Hamel, 1999; Rioux, 1999) et en Suisse (Thalman et Favarger, 2002) s'avèrent somme toute peu concluants économiquement parlant sans aucune intervention politique. En revanche, grâce notamment aux interventions publiques, Crull, Bruin et Hinnant-Bernard (2006) trouvent trois grands avantages financiers à accéder à la propriété aux États-Unis : l'équité par rapport à la location, les déductions fiscales et le contrôle des dépenses du logement. Les avantages peuvent également être liés aux risques supportés par les deux statuts. Crull, Bruin et Hinnant-Bernard (2006) estiment que la propriété présente également un certain nombre d'inconvénients. Pour eux, contrairement au locataire qui a normalement plus de facilité à déménager quand il le souhaite, surtout quand il n'est pas assez satisfait de son logement, le propriétaire occupant doit subir les risques liés à l'évolution physique avec comme corollaire l'évolution de la valeur du bien, sa dépréciation en l'occurrence. En outre, l'équité résidentielle que représente la propriété n'est pas un capital monétaire que l'on peut mobiliser. Ils estiment également que l'entretien de la propriété peut être un inconvénient si les propriétaires n'aiment pas cette routine, et que du fait que l'achat de la propriété soit généralement à long terme (15 à 20 ans), il n'est pas sans risque. Cependant, pour ces auteurs, l'histoire a montré qu'en temps normal la plupart des maisons s'apprécient, prennent de la valeur au fil des années et les propriétaires bénéficient *in fine* de la possession de leur propre maison.

Les avantages d'un statut d'occupation par rapport à l'autre peuvent par ailleurs être analysés au regard des préférences des individus et ménages, mais surtout en fonction de la satisfaction de ces préférences. Selon Cornuel (2010), en termes économiques, si l'on préfère avoir quelque chose tout de suite plutôt que plus tard, préférence qui se reflète dans les profils temporels des flux de dépenses, cela suppose que les préférences s'expriment à l'égard du temps. Ainsi, dans le cas d'une accession à la propriété grâce à un prêt hypothécaire par exemple, l'accédant paie des mensualités plus élevées au début de l'occupation du logement, mais ne paie plus une fois le prêt remboursé, tandis que, comparativement, le locataire paie moins au début mais continue de payer pendant toute la durée de l'occupation du logement. On suppose donc qu'à capacité financière égale, ce sont les différences entre les préférences au temps qui orienteraient les ménages vers un statut plutôt qu'un autre. Dès lors, si un ménage a une préférence pour le présent au moment de choisir son statut d'occupation, il préférerait logiquement payer moins à ce moment et choisirait donc d'être locataire. Les ménages accédants ont vraisemblablement moins de préférence pour le présent que les locataires, et on peut également penser qu'un ménage choisirait un statut globalement plus coûteux si la satisfaction de ses préférences compense le surcoût du statut. De ce point de vue, «l'achat d'un logement avec un prêt n'est pas différent de la constitution d'une épargne sous une autre forme [et] le recours à un prêt conduit simplement à une épargne forcée, alors que l'épargne est non contrainte dans les autres cas» (*Ibid.*, p 31). Ainsi, l'accession à la propriété paraît plus avantageuse parce que l'accédant bénéficie immédiatement de son épargne sous la forme du bien immobilier dont il jouit. Sinon économiquement parlant, en temps normal, aucun des deux statuts (location comme accession à la propriété) n'apporte d'avantages décisifs; ils sont fondamentalement équivalents sur l'ensemble de la durée de l'occupation du logement même si ponctuellement l'un pourra être plus avantageux que l'autre, en fonction des préférences des occupants.

### **3.1.1.2 Analyse sociologique des choix résidentiels**

En réalité, le concept de choix résidentiels recouvre des contenus variables car les choix du logement sont opérés selon plus de critères que le seul paramètre économique. L'acquisition d'une maison par exemple, n'est pas seulement un acte économique destiné à se loger et à constituer un patrimoine immobilier. C'est aussi, selon Bonvalet et Brun (2002), un acte social qui entérine la constitution de la famille et sa stabilisation autour d'un projet, un événement symbolique au même titre que le mariage. En estimant que la maison est vécue et présentée comme un lieu de la famille par excellence, lieu où chaque membre peut s'épanouir, Bonvalet et Brun (2002) pensent comme Pierre

Bourdieu (2000) que la création d'une maison relève de la volonté de créer un groupe permanent uni par des relations sociales stables, une lignée capable de se perpétuer durablement à la façon d'une demeure durable, stable, immuable.

Ainsi, la maison est investie d'une très forte charge symbolique qui amène certains ménages à des attitudes apparemment irrationnelles telles que "l'accession à tout prix", quelles que soient les conditions et indépendamment de la qualité de l'habitation que l'on possède. Dans ces conditions, acquérir sa propre maison peut tourner à l'obsession, comme on peut le constater à Lomé où, en vertu de l'idéologie du «chez», certains chefs de ménage sont amenés à faire d'énormes sacrifices (comparativement à leurs capacités réelles notamment financières) pour pouvoir accéder, à terme, à la propriété de leur logement (voir Le Bris, 1987; Marie, 1988; Gervais-Lambony, 1994; Guézéré, 2011, Marguérat, 1994).

Le nombre et la nature des éléments pris en compte par le chercheur dans l'analyse sociologique des choix résidentiels dépendent, dans une certaine mesure, de la question qu'il privilégie, de la manière dont il définit l'objet de sa recherche et du dispositif empirique qui en découle. Sociologues et géographes, d'après Grafmeyer (2010), adoptent des démarches qui tiennent compte, au moins pour partie, des interdépendances tout à la fois objectives (analyse quantitative) et subjectives (analyse qualitative) qui lient entre elles les diverses composantes des choix résidentiels. C'est là, estime le chercheur, la différence notable avec la démarche de l'économiste qui d'ordinaire, traite séparément, la question du choix de localisation, de statut d'occupation et de type d'habitat. Même si le sociologue peut se focaliser délibérément sur une problématique particulière telle que l'accession à la propriété, l'installation en maison individuelle, ou encore le «retour en centre-ville», il est rare que la dimension mise en avant soit complètement isolée des autres. Ainsi, à en croire Grafmeyer (2010), la sociologie accorde une préférence à une approche globale, holistique, qui repose sur deux postulats :

- Tout comme l'analyse économique, elle suppose que le choix résidentiel ne se fait pas sur une seule caractéristique du logement, mais découle d'un arbitrage entre plusieurs critères (taille, localisation, coût, statut d'occupation, etc.) mis en balance;
- Mais que les modalités de sélection, de comparaison, de hiérarchisation et de combinaison de ces critères ne peuvent pas être décidées *a priori*, elles varient d'un individu à l'autre. Elles sont socialement différenciées et ne peuvent être connues que par l'observation, par une approche empirique.

Du fait qu'il est à géométrie variable, c'est une analyse multidimensionnelle (écologique) qui sera faite en prenant en compte plusieurs dimensions, économiques, sociologiques, géographiques entre autres, des comportements résidentiels des ménages de Lomé. Dans quelle mesure peut-on parler de choix en matière de prise de décision résidentielle? Peut-on parler de choix résidentiels dans les villes du Sud, d'Afrique et à Lomé, au vu des contraintes auxquelles ce processus de prise de décision est soumis?

### 3.1.2 Le choix résidentiel, une décision rationnelle

La notion de choix est une notion complexe qui suppose d'avoir une préférence, de distinguer parmi des entités et d'avoir la capacité de sélectionner une alternative parmi d'autres, qui confère au choix un caractère intentionnel (Lindley, 1986; Levine, 1995; Mulder, 1996; Elster, 1999; King, 2003). Avoir le choix suppose donc être conscient à décider parmi des options accessibles et avoir l'autonomie d'identifier ses besoins (Levine, 1995). Le choix relève donc d'un état subjectif basé sur la perception de soi (King, 2003). Il implique donc un degré de volontarisme résultant d'un libre arbitre, la compétence c'est-à-dire la capacité qu'on a soi-même de relier des actions à des convictions et désirs particuliers, à des raisons d'agir, des motivations, et la responsabilité c'est-à-dire la liberté de prendre des décisions dont on se sent responsable (Elster, 1999). Ainsi, pour King (2003), les locataires mauvais payeurs devraient être sanctionnés dans la mesure où :

*«We presume them to be competent, in the sense of being aware of what they should do to complete their responsibility as tenants. Tenants are presumed to know their responsibilities and to have the faculties necessary to choose between various options- one being to pay their rent- and to assess the consequences of choosing between alternatives» (King, 2003, p 39).*

Les notions de volontarisme, de responsabilité et de compétence qui fondent la notion de choix, selon Elster (1999), sont liées à la rationalité, au choix rationnel, c'est-à-dire à des actions librement menées pour une raison. Mais cette conception libertaire du choix basée sur l'autonomie, la responsabilité, le volontarisme et la rationalité est contestée par certains auteurs dont l'économiste Amartya Sen (1993, 2000) pour qui le choix n'est pas un concept absolu ni abstrait. Pour lui, cette conception libertaire du choix ignore la capabilité c'est-à-dire la capacité réelle des individus à faire des choix, la possibilité effective des individus à choisir diverses combinaisons de fonctionnement constitutif de leur existence. Le Prix Nobel d'économie Amartya Sen, définissant de manière philosophique la



notion de choix, présume que, indépendamment des ressources ou des biens premiers<sup>37</sup>, biens que tout homme rationnel est supposé désirer (le logement par exemple) «les exigences des individus [sont] évaluées en fonction de la liberté qu'ils ont réellement de choisir parmi différents modes de vie auxquels ils peuvent avoir raison d'accorder de la valeur» (Sen, 1993, p 218). Pour l'auteur, on doit distinguer d'une part, la «capabilité» c'est-à-dire la liberté dont jouit effectivement un individu, «cette liberté de la personne d'accomplir différentes combinaisons de modes de fonctionnement, ou de façons d'agir et d'être» (Sen, *Op. Cit.*) qui a un rapport pertinent avec son bien-être (Sen, 2000) et, d'autre part, l'allocation des ressources et des biens premiers, en tenant compte de deux formes de libertés : les libertés positives (autonomie, liberté de choix) et les libertés négatives (limites et contraintes rencontrées par le choix). De ce fait, le statut de propriétaire en matière de logement par exemple, n'est simplement qu'une condition matérielle et non une condition libre, non contrainte. C'est en vertu de cette conception de Sen que certains chercheurs pensent que si on a à décider ce qu'il faut faire dans un bidonville, la question n'est pas de se demander ce dont les habitants auraient besoin, mais ce qu'ils pourraient faire s'ils avaient la liberté de le faire (Raynaud, 2012; Frediani, 2007). Ainsi pour King (2003), les systèmes de fourniture des logements basés sur le choix effectif (à l'instar du paradigme d'autoconstruction) doivent être pensés à la base (*bottom up*) en fonction des ressources et donc du revenu en laissant libre cours aux initiatives individuelles, en réduisant le rôle des pouvoirs publics à la délimitation des champs d'action des acteurs du secteur immobilier.

Au regard de la notion de choix ainsi explicitée, il apparaît qu'en fonction des contraintes, notamment économiques et du marché immobilier auxquelles les ménages font face, on peut considérer que les ménages des milieux défavorisés ont une marge de manœuvre nettement plus réduite que celle des ménages fortunés, quant au choix de leur logement. Ainsi, chaque ménage peut déployer des stratégies de contournement des contraintes auxquelles il est soumis pour accéder au logement satisfaisant, totalement ou en partie, à ses préférences. Dès lors, on peut parler de stratégies résidentielles comme un moyen d'accès au logement.

---

<sup>37</sup>Les biens premiers sont définis par Rawls dans *The Priority of Right and Ideas of the Good* (1988) comme des biens, à l'instar du revenu, de la richesse, des droits et libertés de base (choix, circulation), des bases sociales du respect de soi, dont les citoyens en tant que personnes libres et égales ont besoin et dont la revendication est justifiée.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

En effet, «bien que l'étendue du champ des possibles varie considérablement selon les ressources matérielles des individus, l'existence de "stratégies résidentielles" pourra néanmoins être évoquée» (Grafmeyer, 2010, p 39). Et, même s'il peut paraître étonnant, voire choquant de parler de stratégies lorsqu'on évoque les itinéraires intra-urbains de populations défavorisées, l'observation des itinéraires des habitants montre que même dans les situations les plus difficiles, diverses possibilités s'offrent à eux et que leurs choix ne s'opèrent quasiment jamais par hasard (Navez-Bouchanine, 1998).

Cependant, les couches sociales les plus favorisées et donc les moins contraintes financièrement sont plus enclines à satisfaire leurs préférences résidentielles, elles-mêmes socialement constituées selon trois mécanismes essentiels identifiés par Grafmeyer (2010), à savoir la "contrainte sociale" (Durkheim), "les valeurs intériorisées dans le processus de socialisation" (Paisons) et les "dispositions sociales incorporées" (Bourdieu). En vertu de ces mécanismes, on peut donc affirmer que, indépendamment du niveau de revenu, les choix résidentiels sont toujours contraints, soit économiquement et financièrement, soit socialement.

C'est là une différence majeure de l'approche sociologique des choix résidentiels avec l'approche économique qui, selon Grafmeyer (2010), prend acte de la variation individuelle des "goûts" et des "utilités" sans s'interroger sur leur structuration sociale. Pour lui, alors que l'économiste tend à restreindre la place des disparités sociales en les faisant converger vers un individu-type afin de renforcer le pouvoir explicatif de ses modèles, le sociologue, au contraire, s'attache à mettre en relation les préférences des individus avec les normes et les valeurs qui orientent leurs pratiques, leurs appartenances sociales, et leurs liens interpersonnels. Ainsi, le sociologue peut être amené à se demander si les choix résidentiels ne sont pas tout aussi contraints chez les plus fortunés que chez les moins nantis. Ce à quoi Siegfried (1951) puis Pinçon et Pinçon-Charlot (1989) répondent par l'affirmative en estimant que le caractère très restreint de l'espace résidentiel des classes supérieures montre bien que, si les contraintes économiques pèsent peu sur elles, les contraintes sociales sont par contre très fortes dans la mesure où leur liberté de choix n'est qu'apparente et qu'en vertu de lois plus profondes que leur volonté, relatives au rang social, à l'histoire résidentielle familiale etc., ils finissent par s'établir là où ils devraient être.

Avoir la liberté de choisir d'habiter dans un bidonville et être contraint de résider dans un beau quartier, comme le fait remarquer Grafmeyer (2010), illustrent bien toutes les ambiguïtés et le statut paradoxal de la question des choix résidentiels au regard des sciences sociales et de la sociologie en particulier. Or, expliquer les choix résidentiels des individus et des ménages c'est, selon ce chercheur, déceler les conditions et les causes qui s'exercent en partie à l'insu des acteurs et de leur sentiment d'avoir

décidé délibérément. Ceci implique de prendre au sérieux, mais tout de même pas au pied de la lettre, les motifs, les circonstances et les intentions invoqués par les intéressés (enquêtés) comme ayant orienté leurs décisions.

Ainsi, par l'analyse des choix résidentiels, nous entendons scruter les choix résidentiels effectifs opérés par les ménages de Lomé en tenant compte de leurs capacités et libertés réelles (leurs capabilités, selon Sen) et de leur contrôle du contexte. En adoptant une approche par capabilités selon Amartya Sen, nous entendons, comme le recommande Bonvalet (2010) :

- Cerner les différents facteurs qui orientent la décision des ménages, dans les limites des ressources disponibles, soit de choisir un statut particulier d'occupation ou de changer de statut pour, par exemple accéder à l'autonomie résidentielle par la location ou par l'accession à la propriété;
- Mettre en lumière les différentes hiérarchies que les ménages établissent entre ces facteurs pour prendre leur décision.

Bref, il s'agit pour nous d'identifier les différents éléments des stratégies développées par les ménages pour satisfaire (à terme) leurs préférences résidentielles en accédant au logement de leur goût.

### **3.1.3 La notion de logement**

Le logement fait partie des sujets les plus importants des politiques publiques et sa complexité est reflétée par la diversité de disciplines qui s'y intéressent: économie, sociologie, anthropologie, psychologie, philosophie, géographie, démographie, architecture, urbanisme etc. Objet de recherche très fertile, l'intérêt de l'analyse du logement réside dans le fait qu'elle permet de dévoiler de multiples facettes de la vie des individus et des groupes d'individus (ménages, familles) dans la mesure où plus qu'un abri, le logement en tant que bien de consommation et d'investissement, a une grande importance dans l'économie d'un ménage, d'une communauté, d'une ville voire d'un pays. En tant que bien patrimonial, il remplit des fonctions sociales et psychologiques indéniables pour ses occupants (Merrill et al., 2006a). Ce faisant, plus que le design et la construction des structures résidentielles, l'étude du logement concerne surtout l'analyse des manières d'habiter de l'homme en interrelation avec les facteurs de politique économique, sociale, culturelle et la manière dont le logement affecte son comportement et sa culture.

Le logement est d'abord considéré comme un abri dont la plus grande vertu est de protéger les individus et groupes d'individus contre les phénomènes météorologiques, les intempéries (pluie, vent,

ensoleillement,...), le climat (le froid et la chaleur) et contre des agressions de tout genre, un lieu de repos, de sécurité pour les personnes et les biens (King, 2004, Merrill et al., 2006a). C'est ainsi qu'il est défini comme un «local ou ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation, et où habitent ensemble plusieurs personnes, qu'elles aient ou non des liens de parenté entre elles, qui constituent un ménage» (Merlin et Choay, 2005, p 499). Il est également considéré comme une habitation effectivement et durablement occupée, un chez-soi qui est :

«Une unité physique, identifiée à la maison, rurale ou urbaine, avec ses dépendances, et qui peut comprendre plusieurs logements (ayant des accès et des équipements, tels que la cuisine ou la salle d'eau, distincts), sans qu'il s'agisse toujours, pour autant, d'un immeuble collectif» (Merlin et Choay, 2005, p 499).

Ainsi, plus qu'une simple «machine à habiter» (comme le clamait Le Corbusier), le logement est une demeure, une maison du repos ultime et de l'intériorité, ancrée dans une réalité physique et temporelle, une certaine immobilité qui induit le recueillement (King, 2005).

John Turner (1972, 1976) pour sa part, le définit de façon dichotomique, d'abord comme un nom dérivé d'un verbe en considérant le logement comme l'action de loger, de se loger, tout en n'ignorant pas ensuite sa réalité matérielle, c'est-à-dire un objet que l'on utilise et les activités qu'il y a autour. Cette double définition de Turner précise l'importance du logement surtout à travers sa valeur d'usage. Le logement nous est nécessaire parce que nous l'utilisons. L'homme a besoin d'un logement pour toute la vie, comme un abri qui en fait, selon Dietrich-Ragon (2011), un élément crucial dans la vie des individus car il leur fournit un point d'équilibre indispensable et représente leur valeur sociale. Il constitue ainsi un objet de classification sociale car c'est un abri entretenu, couvé, mijoté (*nursing shelter*) pour en faire un lieu de confort, de sécurité et d'attachement, et donc un lieu de construction identitaire, une demeure qui permet le repli sur soi pour se préparer à un retour vers l'autre, à l'altérité (Tuan, 1975; Feldman, 1990 ; Le Scouarnec, 2007).

En cela, le logement est quelque chose de profondément personnel, un endroit qui offre en plus de la sécurité et le confort, l'intimité, qui facilite l'accès à l'emploi, à la vie de famille, au loisir et à la communauté en général (King, 2004). Il peut donc symboliser un certain statut social dans une communauté car: «*certain house types, or housing in particular locations, can communicate information about the occupiers*» (*Ibid.*, 2004, p 3) et il semble qu' «il n'y a pas de réussite sociale digne de ce nom qui ne s'accompagne d'une résidence qui l'exprime et le manifeste» (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2005, p 16). Les mal-logés seraient donc les perdants de la «lutte des places» pour occuper un logement de qualité dans les positions de l'espace urbain les plus valorisées et pour l'accès à un statut gratifiant ; et ne pas

disposer d'un logement de qualité est synonyme d'être d'un statut social inférieur, de se tenir en marge de la société et de ne pas y avoir sa place (Dietrich-Ragon, 2011). King (2004) estime en outre qu'au-delà d'être un besoin essentiel voire vital, le logement est aussi quelque chose que l'on désire, un objet de désir et de préférence. Le logement est comme un sanctuaire issu du désir, mais également source d'anxiété ; pour cela, il est le reflet de la vie de ses occupants. Même si Merrill et al. (2006a) considèrent le logement comme une place, un endroit que l'on possède, un lieu de refuge, un lieu de permanence, un domicile où l'on commence et termine sa journée, ses activités domestiques (dormir, se laver, s'habiller, ...), il est plus précis que le concept nébuleux de l'habitation (Merlin et Choay, 2005), qui est un objet ambigu, difficile à définir pour King (2004).

D'une manière générale, Pour Havel (1985), contrairement à ce qui est habituellement admis, il n'y a pas d'équivalence totale entre les termes «logement», «habitat», «habitation», «domicile», «demeure», «maison», que l'on utilise couramment pour désigner le lieu de résidence des individus, des ménages. En effet, pour lui, «lorsqu'on parle d'habitation (...), il semble que l'on mette plus particulièrement l'accent sur le bâtiment et son aménagement en vue d'offrir un abri permanent à l'homme» (Havel, 1985, p 8). L'habitation ne peut donc servir de logement que s'il y a une installation effective, une occupation des lieux par l'homme. Il ne faut donc pas confondre «domicile» et «demeure», comme on le fait facilement. Pour Havel (1985), le domicile est défini (dans le cas français) par le Code Napoléon<sup>38</sup> par deux éléments: une habitation et l'intention d'y fixer son principal établissement. On peut donc ne pas demeurer à son domicile, le domicile secondaire par exemple, qui reste tout de même une «demeure». Considérée par Marcel Mauss ([1947]2002), un des pères de l'anthropologie française, comme faisant partie de l'«industrie de la protection et du confort» au même titre que le vêtement, l'habitation, d'après Pinson (2002) :

«Met l'homme, en premier lieu, à l'abri des diverses agressions vis-à-vis desquelles il éprouve le besoin de se protéger, et dans une histoire de sociétés qui a rendu (inégalement) les établissements humains plus sûrs, l'exigence élémentaire de l'abri est compénétrée par celle du confort et du bien-être» (p82).

Au-delà de l'habitation dont le logement est un sous-ensemble (King, 2004), la notion de logement s'élargit à l'habitat qui comprend toute l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y

---

<sup>38</sup> Le Code Napoléon est le code civil français regroupant les lois relatives au droit civil français.

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

travaille, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme, c'est-à-dire écologiquement parlant, le milieu géographique convenant à l'existence d'une espèce animale ou végétale (Havel, 1985). Ainsi, l'immeuble, la rue, le quartier, la ville, la région sont autant de manifestations réelles de l'habitat qui dépasse et englobe l'espace (géographique) du logement mais comprend tout aussi bien des lieux, des formes architecturales que les relations humaines qui se nouent et se dénouent (Salignon, 1992), mais aussi rend compte de «la répartition spatiale des habitations, le paysage, les espaces urbains, la population et son genre de vie » (Serfaty-Garzon, 2002, p 65).

Enfin, par une approche phénoménologique, Heidegger (1958), Bachelard ([1957]1998), Lefebvre (1970, [1968]2009) et Norberg-Schulz (1985), définissent la notion d'habitation comme étant synonyme de la matérialité de l'enracinement de l'humanité sur la terre (établissement humain), un lieu habituel, usuel pour l'individu, un lieu implicite qu'il a lui-même bâti et qui fait partie de sa routine (Heidegger, 1958), c'est-à-dire l'habitat englobant le logement et la maison des individus, des groupes d'individus et des communautés. De ce fait l'habitation constitue le centre de notre vie personnelle, un lieu de familiarité où la vie est implicite et habituelle, dont le contenu révèle l'identité d'une personne face au monde alentour; elle constitue donc pour l'individu un lieu de repli dans le monde, non pas pour s'isoler mais se soustraire des limites et contraintes de la communauté dans le domaine privé du ménage en intimité avec les gens dont il a choisi d'être proche (Norberg-Schulz, 1985). Ainsi, plus qu'un refuge fondé sur le besoin existentiel d'abri, de protection contre la faim et le froid, l'habitation est perçue par Bachelard ([1957]1998) comme un stock de souvenirs et d'images importantes qui donnent des raisons ou des illusions de stabilité aux individus, un coin du monde qui nous donne une sensation de bien-être psychologique et émotionnel en plus de la survie physique. En cela:

*«The house (...) is more than a physical structure, yet this does detract from its significance. Indeed this significance comes precisely when the concept is developed from a 'geometric object' or a physical structure, into 'space' that is supposed to condone and defend intimacy»* (King, 2004, p28).

Cette notion d'habitation s'élargit au nouveau concept foisonnant de l'habiter qui connaît aujourd'hui un succès indéniable dans la recherche en sciences sociales (Paquot, 2000, 2005 ; Ségaud, 2007 ; Lévy 2008; Morel-Brochet et al., 2012; Frelat-Kahn, Lazzarotti et al., 2012). L'habiter qui signifie, «participer à une vie sociale, à une communauté, village, ville, [où] la vie urbaine (...) donnait à habiter, permettait aux citoyens d'habiter» (Lefebvre, [1968]2009, p 14), rend compte non seulement de la typologie des logements, des différents modes d'habitations, mais également enrichit l'analyse des

pratiques résidentielles par la prise en compte du vécu, de la dimension intérieure, subjective, intime, du rapport aux lieux, de la notion de mode d'habiter qui :

«Intégrerait un ensemble de pratiques spatiales qui, selon les auteurs, comprendrait ou non, en plus des pratiques spatiales liées à la résidence, les pratiques liées au travail, à la consommation, au loisir, au tourisme, et qui, (...) ferait une place plus ou moins importante aux représentations des lieux et des espaces» (Schmitz, 2012, p35).

Traduisant des stratégies résidentielles en matière de localisation, de type d'habitat et de statut d'occupation, le mode d'habiter permet de rendre compte de l'affectation des pièces de la maison, ou même de la façon de se laver, de meubler et de s'approprier l'espace domestique (Pascal, 1999; Bonvalet et Dureau, 2000; Gelézeau, 2001). Ainsi, la notion de mode d'habiter a «permis d'opposer la sédentarité et le nomadisme, de rendre compte du statut de propriétaire, de locataire, d'hébergé ou même d'habitant d'une caserne» (Schmitz, 2012, p 37). Il articule l'espace de vie, la mobilité, le sens des lieux et les relations sociales. Dès lors, «l'étude des modes d'habiter recentre l'appréhension de l'environnement aux travers des vécus des habitants et des significations données aux lieux» (*Ibid.*, p 36).

Cailly et Dodier (2007), en rupture avec les approches heideggériennes et des influences de Bachelard de l'habiter, sédentaires, basées sur l'ancrage, l'enracinement local, mais parfaitement dans le cadre conceptuel développé par Stock (2004, 2012), définissent les modes d'habiter comme l'ensemble des dispositions et des pratiques qui régissent les rapports à l'espace, les identités spatiales et la mobilité. Dès lors, «l'analyse des modes d'habiter ne se restreint pas au logement et à l'activité de se loger mais intègre d'autres activités qui dépassent la tétrade «demeurer, travailler, circuler, vivre ensemble» en y incluant les activités de loisir et de rêverie » d'après Mathieu (2010) cité par Schmitz (2012, p 41). L'analyse des modes d'habiter permet de dépasser le logement et l'acte de se loger, en interrogeant les interactions entre les lieux, les espaces et les modes de vie dans le contexte de sociétés métropolitaines, mobiles et connectés au monde via les technologies de l'information et de la communication (Schmitz, 2012). Elle permet en outre, selon cet auteur, de rendre compte de la périurbanisation issue du relâchement des contraintes de mobilité et de ses conséquences, d'interroger les manières d'habiter à une échelle plus vaste que le quartier, de questionner les rapports aux lieux et notamment à l'espace public en intégrant l'individu dans sa complexité, d'essayer de comprendre les nouveaux rapports aux territoires administratifs afin d'éclairer les investissements, les projets et les attentes des diverses composantes de la population.

En définitive, analyser l'habiter, les modes d'habiter, c'est véritablement prendre en compte toutes les dimensions (spatiales, économiques, sociales) des pratiques résidentielles aux différentes échelles (logement, quartier, ville et agglomération) auxquelles elles s'opèrent. Notre analyse des dynamiques résidentielles, des comportements résidentiels visant l'appropriation du logement par les ménages de Lomé à travers différents modes d'habiter qui définissent leur statut d'occupation, se fera donc en ayant toujours en filigrane, en toile de fond, ce concept de l'habiter perçu suivant différentes échelles spatiales.

### 3.1.4 La notion de statut d'occupation du logement

Le statut d'occupation ou mode de tenure du logement est, selon Vorms (2002), une notion juridique liant logement et ménage occupant qui définit les droits d'usage du ménage occupant un logement. C'est une notion appliquée essentiellement aux résidences principales qui permet de distinguer, selon l'auteur, les propriétaires et copropriétaires occupants, les locataires et sous-locataires qui peuvent louer un logement vide, un meublé ou une chambre d'hôtel, et les ménages logés gratuitement (hébergés). Dans la littérature la notion de statut d'occupation se rapporte généralement à une classification des ménages, aussi bien dans les pays industrialisés que dans les pays en développement, en deux catégories (propriétaires et locataires) pour des raisons de simplicité analytique. Cependant, il existe en réalité une multitude de situations, en particulier dans les villes en développement, où les ménages peuvent se prévaloir d'autant de statuts d'occupation. En effet:

*« Households can own or rent structures and/or land. Usage rights can be fee simple or leased for short or long terms. Households may or may not hold title or customary rights over adjacent property and common space; they may rent from relatives or the government as well as private landlords. Long-term tenants may be treated differently from recent movers, rent may be paid in cash or in kind, periodically or in a lump sum, or some combination of the two. Lump sum payments may or may not receive utilities, maintenance and other services as part of the package. Tenants from family or kinship groups may have different rights than strangers »* Malpezzi (1999, p1812).

À Lomé, comme dans bon nombre de villes en développement, en Amérique latine et en d'Afrique de l'ouest en particulier, on distingue trois principaux statuts d'occupation du logement : propriétaire, locataire et hébergé (logé gratuitement).



### 3.1.4.1 L'accession à la propriété (propriétaire)

Le propriétaire d'un logement, c'est l'individu ou le ménage jouissant d'un droit de propriété sur ce logement. Définie par le Code civil français, dans son article 544, comme étant «le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements», la propriété est considérée comme le plus complet des droits se rapportant aux biens. Ainsi le propriétaire d'un logement peut le céder, c'est-à-dire en transmettre le droit de propriété à un héritier (par succession), le vendre à un acquéreur ou le louer à une tierce personne (locataire). Dans ce dernier cas il est considéré comme propriétaire-bailleur, c'est-à-dire : «*someone who rents out property to a tenant*» (UN-HABITAT, 2003a, p xiv). Il peut également l'occuper, lui et toutes les personnes composant son ménage, auquel cas il est considéré comme propriétaire occupant. Les propriétaires ou copropriétaires sont : «*those with legal or de facto right to occupy, let, use or dispose of a dwelling. This includes those who are in the process of acquiring the right to ownership (e.g., through payments on a mortgage)*» (Ibid., 2003a, p xv).

Le propriétaire peut enfin mettre son bien gracieusement à la disposition d'un tiers ou en partager l'usage avec lui. Ce dernier est alors considéré comme un hébergé ou logé gratuitement. On peut retrouver des situations où le ménage occupant le logement est propriétaire du terrain (sol) dûment acquis avec un titre légal de propriété ou non et du logement (structure physique) et il existe également des propriétaires uniquement du logement, dans le cas où le sol est loué ou cédé temporairement voire envahi par l'occupant. On parle dans ce cas de propriétaire *de facto*, sans titre légal de propriété foncière. Ainsi:

*«Ownership always relates to the tenure of a dwelling but not always to the land on which it is built... Ownership embraces a continuum of ownership rights from new settlements founded on invaded land through to full legal title in formally built housing»* (Ibid., 2003a, p 4).

La qualité de la structure (habitation) n'a pas d'importance sur son statut d'occupation, si elle est occupée gratuitement, en tant que propriété, ou si elle est louée. L'accès à la propriété peut se faire de différentes manières :

- L'achat dans un marché immobilier organisé constitué de logements déjà construits, où ils sont considérés comme des marchandises à part entière. Dans ce cas l'achat peut se faire sur fonds propres issus de l'épargne des ménages, ce qui est assez rare; il se fait généralement, comme dans les villes des pays développés et dans une moindre mesure et de façon marginale dans les villes de pays en développement où le crédit immobilier est rare, par financement hypothécaire

- institutionnel, c'est-à-dire à partir d'un crédit immobilier soumis à un taux d'intérêt (fixe ou variable) alloué par une banque ou institution financière;
- L'autopromotion ou autoconstruction par laquelle les occupants sont les promoteurs de leurs logements financés par la mobilisation de l'épargne personnelle ou par des microcrédits. C'est le mode d'accès à la propriété de la majorité des habitants des villes des pays en développement, celles d'Afrique de l'Ouest en particulier, où la construction du logement se fait de manière progressive à plus ou moins long terme;
  - L'héritage ou la transmission de patrimoine, généralement des ascendants à leurs descendants (succession), ou par donation;

À Lomé en particulier, comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, même si on retrouve ces trois modes d'accession à la propriété, c'est la construction de manière progressive (l'autopromotion) qui est la plus répandue, auquel cas l'accès préalable au foncier est primordial. L'achat d'une maison déjà construite est plutôt rare à Lomé, quasiment impossible, car il n'y en a presque pas à vendre. En effet, «la maison familiale a une valeur sacrée qui en interdit la vente; d'ailleurs le loméen ne souhaite pas acheter une maison toute faite mais plutôt bâtir à son rythme son propre «chez»» (Gervais-Lambony, 1994, p 152). La troisième manière d'accéder à la propriété à Lomé est l'héritage d'une partie (avec d'autres cohéritiers) en indivision ou de la totalité d'une maison familiale.

#### **3.1.4.2 La location (locataire)**

Le locataire est, selon Driant (2002), l'«occupant d'un logement qui ne lui appartient pas, contre rémunération du service qui lui est rendu par le propriétaire, sous la forme du paiement d'un loyer» (p 255). Les relations entre propriétaires-bailleurs et locataires sont régies par un contrat de location, le bail, qui peut être écrit et signé ou verbal. Tout comme la propriété, la location peut concerner des situations formelles ou informelles dans la mesure où: «*tenant households include those who pay a regular sum of money to a landlord whether that landlord is a government institution, a cooperative or a private individual and irrespective whether a formal contract has been issued*» (UN-HABITAT, 2003a, p 6).

Pour Driant (2002), le locataire obéit à deux archétypes majeurs, modèles dominants qui cachent d'autres situations, certes moins fréquentes, mais significatives. Pour lui, le ménage locataire c'est le jeune ménage (personne seule, couple sans enfant ou avec enfants en bas âge) en phase de constitution familiale et d'épargne préalable, mais aussi les familles modestes (familles défavorisées à bas revenu, familles monoparentales). Cependant, le locataire peut aussi être l'étranger, le migrant, le nouvel arrivant

qui ne maîtrise pas encore toutes les subtilités du marché immobilier de la ville d'accueil. Pour ce chercheur, la location coïncide souvent avec une période du cycle de vie marquée par la double constitution familiale et économique, période caractérisée par la fréquence des déménagements (grande mobilité résidentielle) qui correspondent à des ajustements successifs liés à la formation et à l'éclatement des couples, à la vie universitaire et aux étapes de la carrière professionnelle.

«Beaucoup de (...) locataires, une fois stabilisés, mobiliseront l'épargne nouvellement constituée pour accéder à la propriété, souvent pour satisfaire une aspiration à la vie dans une maison individuelle. C'est donc le double besoin d'une adaptation fréquente et de la constitution d'une épargne qui justifie le choix positif du statut locatif» (Driant, 2002, p 256).

On peut donc estimer, à cet égard, que la location est une étape de la stratégie d'accession à la propriété, stade final de la trajectoire résidentielle dont l'hébergement est le point de départ.

### 3.1.4.3 Profils des locataires vs propriétaires

La combinaison de l'offre et de la demande induit des profils différents de locataires suivant les pays et à travers les villes, même si on peut leur trouver des similitudes. Varady et Lipman (1994) ont identifié six principaux profils de locataires aux États-Unis : i) des familles mobiles de la haute société (17%), ii) des ménages ayant choisi la location comme style de vie (21%), iii) des nouveaux diplômés (26%), iv) des locataires illégaux (15%), v) des retraités (10%) et vi) des ouvriers (11%). De Decker (2001) de son côté, trouve trois archétypes de locataires en Belgique: les ménages à forte mobilité résidentielle (10%), les nouveaux entrants sur le marché du logement qui aspirent à accéder à la propriété à terme (42%) et les ménages qui affirment n'avoir pas eu le choix que d'être locataires à cause des contraintes de revenu (48%).

Dans la plupart des pays développés, les ménages les plus défavorisés ont tendance à louer leur logement. Cependant, en Allemagne et en Suisse, pays de locataires notamment où le marché locatif est prédominant, plusieurs groupes de ménages à haut revenu louent également leur logement. Dans les pays les moins développés, les ménages de la classe moyenne et de la classe supérieure, à l'exception de leur début de parcours résidentiel où ils sont locataires après être sortis de l'hébergement, ont tendance à accéder à la propriété. Toutefois, plusieurs ménages à faible revenu accèdent également à la propriété, par autoconstruction ou autopromotion essentiellement dans le secteur informel, ce qui rend la comparaison entre ménages propriétaires et locataires en fonction du niveau de revenu assez compliquée, et amène certains chercheurs à penser qu'il serait plus judicieux de faire des analyses séparées entre les

marchés formel et informel (UN-HABITAT, 2003a), comme nous l'avons vu au chapitre 1, paragraphe 1.1.1. Ainsi:

*«If, this is done, then in most cities of developing countries, owners are more affluent than tenants both within the formal and informal sectors. However, when comparisons are made across the two sectors, most tenants renting in the formal sector will be better off than most owners in the informal sector»* (UN-HABITAT, 2003a, p 58).

Cependant, cette étude fait remarquer que si on prend en compte les revenus par tête plutôt que les revenus globaux des ménages, les différences sont moins claires et sont parfois inversées. C'est le cas à Caracas (Venezuela), à Mexico (Mexique) et à Santiago (Chili) en Amérique Centrale et Latine mais également à Kumasi (Ghana) et à Bamako (Mali) en Afrique de l'Ouest, note l'étude qui observe donc que les locataires ne sont pas toujours les ménages les plus pauvres, contrairement à ce qui est habituellement admis.

Par ailleurs, selon le même rapport de UN-HABITAT (2003a), dans la plupart des villes, en particulier dans les villes des pays pauvres d'Afrique, la location semble être le mode d'occupation des jeunes, des étudiants, des nouveaux entrants dans le marché du logement et des migrants. La plupart des locataires y sont plus jeunes que la plupart des propriétaires. Contrairement aux villes des pays développés, les personnes âgées y sont plus difficilement enclines à être locataires sans complexe.

Mais dans la plupart des pays, certains types de ménages ont tendance à être locataires : migrants récents, étrangers, ménages jeunes et mobiles, personnes seules, et les couples sans enfants. Aux États-Unis, un tiers des locataires sont des personnes seules (Kumar, 2001) et au Canada la majorité des célibataires de moins 50 ans sont locataires (UN-HABITAT, 2003a). Les ménages locataires ont également tendance à être de taille plus petite que les ménages propriétaires. À Bamako (Mali) par exemple, les ménages locataires sont composés de 3,5 personnes en moyenne contre 11 et 7,3 pour les propriétaires respectivement dans le secteur formel et dans les zones informelles (World Bank, 1993). Au total: *«tenant households also tend to be smaller because renters are younger and therefore have fewer children. However, even this factor can vary, as in West Africa where kin expect to be accommodated by their urban relations when they migrate to the city»* (UN-HABITAT, 2003a, p 62).

En outre, du fait que les ménages dirigés par des femmes (familles monoparentales) ont tendance à être les plus défavorisés, ils sont moins enclins à accéder à la propriété à cause des contraintes financières auxquelles ils sont confrontés, en particulier en Afrique de l'ouest (Ozo, 1993).

Le statut migratoire a aussi une influence sur le choix du statut résidentiel du ménage. John Turner a élaboré un modèle de trajectoire résidentielle en fonction du statut migratoire suggérant que les migrants

récents, pauvres, devraient louer des logements dans des quartiers centraux, proches des zones d'emplois, avant de migrer progressivement vers les zones périphériques au fil des années à mesure qu'ils montent dans l'échelle sociale. Ce modèle de Tuner est admirablement résumé par Sheng (1989) en ces termes :

*«Turner identified three stages in the trajectory of the (immigrant) urban poor: bridge-header, consolidator, status-seeker. Housing priorities differ radically at each of these stages (or rather income levels). Proximity to income-generating opportunities (location) has the highest priority for the very poor bridge-header, while permanent home-ownership and residence (tenure) and modern standards (amenity) have no priority. The poor consolidator gives priority to permanent home-ownership, location is less important and amenities become important. A status-seeker gives priority to modern amenities rather than to location or tenure» (Sheng, 1989, p5).*

En définitive, un large pan de la littérature sur le logement explique le choix du statut d'occupation en fonction du cycle de vie des individus, en estimant que les jeunes gens ont tendance à éviter les responsabilités de l'accession à la propriété que les familles sont obligées de prendre. Ainsi, la taille de la famille apparaît comme un facteur important de mobilité résidentielle et d'accession à la propriété. À Bamako (Mali) par exemple l'étude de UN-HABITAT (2003a) montre que le cycle de vie représente le facteur le plus déterminant dans le choix d'un ménage d'accéder à la propriété.

#### **3.1.4.4 Hébergement ou logement gratuit (hébergé)**

Pour Claire Lévy-Vroelant (2002), dans le sens courant, le verbe «héberger» qui étymologiquement, est de la même famille que le mot auberge, signifie « loger quelqu'un chez soi ». Et donc, réciproquement, est hébergé, celui qui loge chez autrui, de manière temporaire, en théorie. L'hébergement est donc une question d'hospitalité en principe passagère qui engage fortement les deux parties, l'hébergeant (ou l'hôte) et l'hébergé. C'est le cas par exemple du pauvre, hébergé dans un asile, du migrant hébergé par un proche, du jeune adulte hébergé par ses parents. Quoiqu'étant généralement une forme de cohabitation, de partage de logement, l'hébergement, est défini de manière trop réductrice comme : *«the sharing of a one-kitchen dwelling unit by two or more unrelated adults with or without children»*, dans la mesure où:

*«Many adult children with their partners and children often share part of the home, or even the lot with their parents, and vice versa. In place, and particularly in West Africa, sharing involves a much wider set of kin. The key difference with renting is that there is rarely a regular rental payment, although money is frequently offered to cover the costs of services and general expenses» (UN-HABITAT, 2003a, p xv).*

En réalité, l'hébergement ou la cohabitation constitue le mode d'occupation du logement:

«de très nombreux ménages, en particulier au sein des catégories de populations les plus modestes ne dispos[ant] pas de logement autonome et indépendant mais [qui] sont logés, souvent durablement, chez des membres de leur famille (généralement leurs ascendants directs) ou des proches, ces arrangements familiaux donnant lieu à des agencements spatiaux très divers» (Paquette, 2003, p 37).

Phénomène très répandu et banalisé notamment en Amérique Latine et en Afrique de l'Ouest, il a été abordé souvent indirectement dans le cadre de travaux (voir Gilbert, 1993; Beijgaard, 1995) où, autant par commodité, par simplicité analytique que par réelle conviction, les hébergés ont été considérés comme «des locataires ne payant pas de loyer» (*rent-free holders*, Sudra, 1982), probablement à cause de l'existence de formes dissimulées de location ou de contreparties financières concédées par ceux-ci contre l'hospitalité de leurs hôtes. La quasi-ignorance par la littérature des pratiques d'hébergement provient également de son oubli dans les statistiques officielles en matière de logement dû à l'évidence même de cette forme d'entraide familiale, les ménages hébergés étant souvent fusionnés aux ménages hébergeants (hôtes), même s'ils sont reconnus et quantifiés en Amérique Latine, en particulier au Chili où ils sont connus sous le nom de «*allegados*». Terme espagnol signifiant parents et alliés, entourage, les *allegados* sont en effet comptabilisés dans les statistiques démographiques chiliennes dès les années 1990 comme, «groupes familiaux» ou «noyaux familiaux», c'est-à-dire des parents et des ménages de leurs grands enfants, vivant en cohabitation intergénérationnelle dans les mêmes habitations ou sur les mêmes parcelles de terrain. Mais cette ignorance s'explique surtout par :

«Les difficultés qu'impliquent leur identification et donc leur définition, au moyen des catégories d'analyse traditionnellement employées dans les recensements, mais aussi, plus largement, dans les enquêtes de toute nature qui portent sur les situations de logement» (Paquette, 2003, p 38).

Une des caractéristiques de l'hébergement est sa grande flexibilité car il recouvre des réalités fort diverses : l'hébergement institutionnel à travers lequel des centres d'hébergement s'adressent à des catégories de personnes précises (personnes âgées, personnes sans logement, réfugiés, mineurs placés, sinistrés, etc.), mais surtout l'hébergement privé où des personnes qui ne peuvent ou ne veulent pas accéder à un logement autonome sont logés gratuitement par des particuliers (Lévy-Vroelant, 2002). Pour cette auteure, l'hébergement privé, aujourd'hui, c'est le logement sous le contrôle de l'hébergeant dans une relation contractuelle qui renvoie à des coutumes, des arrangements privés et éventuellement à des règlements internes plus ou moins formalisés. En effet:

«*Sharer families include both households sharing a property with the owners, but not forming part of the owner's household, and households living as part of an extended household, in any kind of tenure, without being the householders*» (UN-HABITAT, 2003a, p xv).

Cela veut dire que l'hébergeant (l'hôte) peut être propriétaire ou non de son logement.

À Lomé aussi, comme nous l'avons mis en évidence dans le chapitre précédent, l'hébergement ou la domesticité gratuite de familles citadines modestes en particulier est une pratique assez courante. C'est l'option la plus économique pour les jeunes adultes ou jeunes couples qui restent fort longtemps chez leurs parents (du fait de la crise économique et du logement), ou pour les nouveaux migrants qui se font loger soit par un frère, un oncle voire un parent plus ou moins éloigné.

Les avantages économiques pour les ménages hébergés (*allegados* en Amérique Latine) paraissent évidents pour les bénéficiaires. Ils ne paient pas de loyer et pourraient donc épargner, s'ils en sont capables, pour acquérir leur autonomie résidentielle par la location ou l'accession à la propriété ultérieurement. Ce mode d'habiter présente également des avantages pour la communauté dans la mesure où il permet d'éviter le phénomène de sans-domicile (itinérance) et implique la non-prolifération de quartiers spontanés dans les villes (Lomé et Accra par exemple) où l'hébergement est répandu. Il peut également être bénéfique aux ménages hôtes (hébergeants), surtout quand ils vieillissent dans le cadre d'une stratégie de cohabitation intergénérationnelle. En effet: *«longer-term sharing can also have immense benefits for hosts in that it provides parents with access to support from their offspring in later life, thus acting as a form of intergenerational family survival strategy»* (UN-HABITAT, 2003a, p 65). Mais ce mode d'habiter comporte également des inconvénients au rang desquels on peut citer, outre l'absence d'autonomie (résidentielle), parfois des situations de stress et de tension dans l'habitation au cas où il y aurait sur-occupation des espaces domestiques, la promiscuité du fait d'une forte densité d'occupation, de la réduction drastique de l'espace personnel, ainsi qu'une surutilisation des services (salles de bains, toilettes) partagés.

Les caractéristiques des ménages selon leur statut d'occupation (propriétaires, locataires et hébergés) dépendent fondamentalement de la nature du marché local du logement (offre) et sont liées au niveau de revenu, à l'âge, à la structure du ménage, au genre, au statut migratoire et au cycle de vie du chef du ménage, bref à la demande de logement. Car la plupart des ménages choisissent leur statut d'occupation parmi les options disponibles de l'offre dans la mesure où dans certains contextes certaines options ne sont pas disponibles ou le sont à des prix inaccessibles (UN-HABITAT, 2003a).

## 3.2 Le concept de stratégie résidentielle

En quoi consiste la stratégie résidentielle? Peut-on considérer toute pratique résidentielle comme relevant d'une stratégie, ou seulement des projets mûrement réfléchis et finalement réalisés? Mais d'abord, Godard (1988), Charnay (1990), De Certeau (1990) et Liddell Hart (1998) entre autres, nous donnent des éléments de réponse de ce qu'on entend par stratégie.

Le terme stratégie vient du langage militaire et est utilisé normalement en situation de conflit pour signifier, selon Godard (1988), un ensemble de jeux dont l'enjeu est le pouvoir. Étymologiquement, le terme stratégie vient du grec "*stratos*" qui signifie armée et "*ageîn*" qui signifie conduire, puis de l'italien "*strategia*" pour signifier littéralement l'art de conduire, de diriger une expédition armée. Le mot «stratégie» est synonyme de «stratagèmes» utilisé par les romains pour désigner, selon Charnay (1990), des procédés de guerre, des ruses de conceptualisation variable (ruse de guerre, tromperie faite à l'ennemi avec habileté et adresse). La stratégie est définie par Liddell Hart, un des plus grands stratèges militaires du XX<sup>ème</sup> siècle, comme «l'art de distribuer et de mettre en œuvre les moyens militaires pour accomplir les fins de la politique» (1998, p 394). Il faut cependant distinguer la stratégie de la tactique qui semble *a priori* lui être synonyme.

En effet, la stratégie est un concept dynamique qui peut varier dans le temps et dans l'espace, avec un objectif global à plus long terme, alors que la tactique est plutôt un concept statique qui semble signifier la même chose mais quasiment dans l'immédiateté. Définie comme relevant «des dispositions préalables prises pour une (...) action et pour la diriger», la tactique est perçue par Liddell Hart (1998) comme une application de la stratégie à un niveau inférieur. La différence entre les notions de stratégie et de tactique, notamment en matière d'habitat porte sur la durabilité et la résistance dans le temps. Pour De Certeau (1990), les stratégies misent sur la résistance que l'établissement d'un lieu offre à l'usure du temps alors que les tactiques misent sur une habile utilisation du temps, des occasions qu'il présente et aussi des jeux qu'il introduit dans les fondations d'un pouvoir. L'utilisation du terme stratégie s'est, par la suite, élargie à plusieurs domaines et disciplines autres que le domaine militaire dont il est issu. On le retrouve aussi bien en politique (géostratégie), en diplomatie, pour signifier plan, feuille de route, en économie (stratégie d'entreprise, stratégie commerciale, industrielle, financière, etc.), dans le domaine du jeu (jeu d'échecs notamment, stratégie échiquienne), de l'éducation (stratégies d'apprentissage), de la communication (stratégie de communication), etc. Pour Charnay (1990, p 11), «phénoménologiquement, (...) l'activité stratégique conjoint un moyen et une fin. Un moyen : une mise en ordre et une maximisation des ressources et capacités dont on dispose. Et une fin : s'assurer une



montée en efficacité-en puissance». En tant qu'action sur soi, Godard (1988) estime que l'activité stratégique constitue un refus de l'inertie et consiste en une lutte contre l'entropie, puisqu'elle postule une volonté de survie et détermine la nécessité d'une organisation c'est-à-dire de définition de soi par rapport à la nature matérielle et sociale (au milieu ambiant) et par rapport à la technique. Ainsi, le concept de stratégie, selon les théories de l'agent rationnel, de l'action pratique, le sens pratique et l'habitus stratégique, restitue généralement à l'acteur sa part d'initiative dans l'élaboration de sa propre existence (liberté individuelle vs déterminisme) en considérant que l'homme stratégique (*l'homo strategicus*) adopte une logique d'optimisation de ses comportements par l'accumulation de biens ou par la réduction des coûts en temps ou en argent.

Selon Charnay (1990), pour mettre en œuvre des projets, prendre des décisions résidentielles par exemple, l'homme stratégique utilise la stratégie, c'est-à-dire l'analyse stratégique, en combinant le temps, les lieux, les moyens, les divers intérêts, et en prenant en considération tout ce qui est du ressort de la "dialectique", c'est-à-dire de la faculté la plus "sublime" de l'esprit, le raisonnement. Ainsi, pour lui, d'un point de vue psychologique, « la stratégie rassemble les éléments d'un jeu logique de l'intelligence et de la volonté » (*Ibid.*, p 31). Le modèle de base de *l'homo strategicus* est formalisé dans la théorie des jeux selon le schéma suivant, proposé par Godard (1988) :

- a) Un sujet rationnel (*homo-æconomicus-hierarchicus* mais toujours *strategicus*),
- b) Cherche à maximiser l'utilité (de ses biens, intérêts, ...),
- c) En adoptant une stratégie, c'est-à-dire un protocole d'actions efficient, qui tienne compte des éventualités possibles et des informations disponibles dans tous les enchaînements possibles,
- d) Dans un système d'interactions régi par des règles.

En vertu de ce modèle de base de *l'homo strategicus*, l'individu ne fait pas toujours ce qu'il préfère, les préférences ne guident pas toujours les actions des individus; l'habitude, les valeurs, les conditionnements jouent également un rôle important dans les comportements des individus. Il faut donc distinguer les actions logiques (guidées par les préférences des individus) de celles qui peuvent se révéler non logiques (celles guidées par les habitudes, valeurs et conditionnements).

Pour De Certeau (1980) et Godard (1988), les manières de faire au quotidien relèvent de la tactique et non de la stratégie car elles sont assimilables à des ruses, l'art d'utiliser des occasions. Godard (1988) estime en effet que contrairement aux tactiques qui produisent que ne calculent et sont du domaine de la performance mais pas de la compétence, les stratégies sont du domaine savant, appartiennent au domaine du sens pratique et découlent d'une socialisation qui se déroule dans des situations

d'interactions. L'auteur estime en outre que dans la pratique, la stratégie (résidentielle en l'occurrence) se définirait en fonction de la position sur le cycle de vie, de la définition d'une certaine profondeur temporelle (telle que la lignée, l'existence dans son ensemble ou une phase de l'existence, une mobilisation sur une phase de l'existence, ...) et d'un certain horizon spatial. Il en déduit que «l'analyse des stratégies appelle l'analyse des processus et l'analyse des processus appelle les concepts aptes à penser les modes de déroulement temporels des pratiques» (Godard, 1988, p 22).

Ainsi, l'analyse des stratégies résidentielles des ménages de Lomé que nous nous proposons de mener dans cette thèse, nécessite l'analyse des processus de choix résidentiels, c'est-à-dire des mobilités et des trajectoires résidentielles, en ayant comme point de départ, les préférences et les motivations résidentielles.

### **3.2.1 Stratégies résidentielles, une entrée possible de l'analyse des comportements résidentiels**

Dans le champ d'analyse de l'habitat et des pratiques résidentielles où le terme stratégie a émergé peu à peu à partir des travaux de l'École de Chicago, la notion de stratégie résidentielle constitue une des entrées possibles dans le domaine de la famille et du logement, utilisée dans bon nombre de travaux (Bonvalet, Fribourg et al., 1988; Dureau et Navez- Bouchanine et al., 2002; Bekkar et al., 2005; Bonvalet et al., 2007) afin de mieux comprendre les comportements résidentiels des individus. En effet, le concept de "stratégies résidentielles" est un concept relativement nouveau dans le domaine de la sociologie urbaine où il ne s'est répandu qu'à partir des années 1960-1970, en faisant référence à un espace social de conflits, d'affrontements, de qualifications et de positions (stratégies professionnelles). Le concept de stratégie est utilisé dans la sociologie de la décision et celle des organisations, avec comme enjeu, la question du pouvoir. Transposé dans le domaine de l'habitat, il relèverait cependant davantage de l'usager, de l'individu, du ménage, de la famille (Gotman, 1988a). Ainsi, «l'idée de stratégies résidentielles semble (...) participer de ce moment-mouvement qui par méthode ou conviction entend donner à l'habitant un réel pouvoir de décision ou, à défaut, une maîtrise partielle de son devenir», estime Anne Gotman (1988a, p 24). Dès lors, pour cette chercheuse, l'usage de la notion de stratégie traduit une attention accrue sur l'acteur et constitue une approche qui confère à son comportement un caractère rationnel, même si sa rationalité est limitée. En effet :

«L'être humain est incapable d'optimiser. Sa liberté et son information sont trop limitées pour qu'il y parvienne. Dans un contexte de rationalité limitée, il décide de façon séquentielle et choisit

pour chaque problème qu'il a à résoudre la première solution qui correspond pour lui à un seuil minimal de satisfaction» (Gotman, 1988a, p 24).

Ceci montre le caractère central de la stratégie dans le comportement (notamment résidentiel) de l'acteur qui cherche non pas l'optimisation mais la satisfaction minimale, du fait de sa rationalité limitée. Ceci montre également que la question des stratégies résidentielles est directement liée à celle des ressources car «sans ressources, pas de stratégies. C'est par l'intermédiaire des ressources que stratégies résidentielles et contraintes structurelles interagissent» (*Ibid.*, p 30). Ainsi, pour cette chercheuse, si la notion de stratégie suppose l'existence de choix, l'emprise de contraintes fortes (notamment financières) suppose elle aussi le recours à des stratégies spécifiques destinées à desserrer ces contraintes. L'étude des stratégies résidentielles est donc applicable à tous, aussi bien aux groupes favorisés qu'aux groupes les plus défavorisés, les plus vulnérables et les plus exposés à la précarisation.

Définie par Bonvalet et Fribourg (1988a, p 1) comme, «un compromis acceptable entre les contraintes et les fins fixées ou encore l'agencement des moyens mis en œuvre pour atteindre un objectif précis dans un système de contraintes», la stratégie n'est plus l'apanage d'une organisation ou d'une institution comme l'État, l'armée ou l'entreprise, mais d'un sujet, d'un acteur individuel, un individu, une personne, une famille, un ménage. Ainsi, pour ces auteurs :

«Parler de stratégies résidentielles suppose que la résidence soit un objet, que le rapport entre l'offre et la demande de logement aurait amené un nombre croissant d'habitants à chercher à la fois à se libérer des contraintes existantes ainsi qu'à répondre à de nouvelles contraintes» (*Ibid.*, p 2).

Par ailleurs, comme l'a remarqué Gotman (1988a), l'émergence de la question des stratégies résidentielles est en partie liée au contexte professionnel de la recherche urbaine en France (qui inspire la littérature en la matière en Afrique francophone en particulier) dont la demande s'est orientée à partir des décennies 1960 et 1970 principalement vers l'étude des politiques urbaines et leurs effets. Les stratégies habitantes sont alors mises en évidence comme stratégies de dominés, des contre-stratégies par rapport aux stratégies institutionnelles. Le curseur de la recherche qui se préoccupe d'une meilleure connaissance des stratégies d'urgence et des stratégies familiales spécifiques (retraitées, immigrées, notamment) s'est alors peu à peu déplacé. Ainsi:

«Au découpage du champ par espace, par quartier, s'ajoute un découpage par catégories de ménages et par tranches d'âge. L'émergence d'un champ de recherche sur les stratégies résidentielles marque encore une nouvelle étape, le passage de travaux consacrés à différents moments du cycle de vie (jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, retraités, ...) à un double essai de totalisation et de globalisation thématique» (Gotman, 1988a, p 30).

L'émergence de ce champ de recherche rencontre alors des approches longitudinales entreprises dans les programmes de recherches antérieures, en prenant en compte des temporalités longues et courtes mais aussi, au-delà du ménage isolé, la famille élargie.

Bonvalet et Fribourg (1988a) mettent en lumière trois aspects essentiels auxquels les stratégies résidentielles se rapportent: la stratégie résidentielle relative à la localisation, la stratégie résidentielle liée à certains moments du cycle de vie puis la stratégie liée au statut d'occupation du logement, en particulier celui des propriétaires (stratégies d'accession à la propriété).

### **3.2.1.1 Stratégie résidentielle liée au statut d'occupation**

Deux écoles d'analyse permettent de comprendre l'emprise des séquences de la location vers la propriété sur les séquences inverses selon Gotman (1988b). L'école des analyses de la demande (du logement) considérant l'accès à la propriété comme horizon désirable ou désiré de la location. La location n'est alors considérée que comme une étape intermédiaire du processus d'accession à la propriété et, en tant que telle, elle ferait partie de la stratégie d'accès à la propriété considérée comme un idéal concret, facilitant en particulier l'appropriation. Capdevielle (1986) et Godbout (1987) sont des tenants de cette thèse.

Considérant la propriété comme facteur classant, Capdevielle (1986) estime que la détention patrimoniale (l'accession à la propriété) est le fondement essentiel de la classe moyenne qui a des vertus irremplaçables. Pour cet auteur, par sa transmissibilité en particulier, non seulement la détention patrimoniale permet d'assurer la perpétuation profane de la personne, elle constitue également une réponse accessible et démocratique à l'angoisse de finitude. Godbout (1987) se drape pour sa part dans une posture marxiste pour considérer la propriété du logement comme une réappropriation, un retour à la normale, à la norme précapitaliste. Ainsi, comme l'explique Gotman (1988b, p 112), «la propriété, c'est ne pas avoir de propriétaire. C'est aussi une récupération de territorialité et une réappropriation partielle de l'outil de travail dans la mesure où le capitalisme a rendu les hommes locataires».

L'école des analyses de l'offre (du logement) à travers lesquelles deux visions complémentaires, celle de Kemeny et celle de Topalov, s'affrontent. Alors que Kemeny (1981, 1992) estime que la propriété du logement n'est avantageuse que dans un système où le rapport au logement est privatisé et non pas collectivisé, Topalov (1981) considère l'accession à la propriété comme une réponse aux mots d'ordre politique de la classe dominante relayée par des formes sociales telles que le lotissement, l'autoconstruction, le crédit (hypothécaire), la promotion immobilière, réponse qui impose un effort dont

l'ampleur est fonction du niveau de revenu. Pendant que Kemeny insiste sur l'intérêt de la propriété dans une politique de rareté, les pavillonnaires incarnés par Topalov, insistent eux sur la dimension concrète et idéologique (au sens positif de représentation) de la propriété.

Nous avons bien vu dans le chapitre précédent qu'en vertu de l'idéologie du «chez» à Lomé, l'accès à la propriété se révèle comme l'horizon désirable et désiré, l'idéal auquel bon nombre de ménages aspirent. Les autres formes d'occupation du logement (location, hébergement) ne sont donc en théorie que des étapes intermédiaires du processus (de longue haleine) d'accession à la propriété. Ainsi, du fait du caractère quasi inaliénable de la propriété dans l'imaginaire collectif loméen, l'école des analyses de la demande semble mieux convenir à l'analyse des stratégies résidentielles que nous voulons faire dans le cas de Lomé pour justement, identifier plus finement la demande résidentielle dans la ville.

### **3.2.1.2 Stratégie résidentielle et l'environnement social**

L'origine sociale ainsi que la famille élargie sont supposées avoir des implications sur les stratégies résidentielles des individus et des ménages. La corrélation entre une pratique résidentielle et l'origine sociale est, selon Gotman (1988b), la résultante de deux effets. Outre l'effet d'inculcation directement exercée par la famille ou les conditions d'existence, cette corrélation est aussi due à l'effet direct de la trajectoire sociale, de l'ascension ou du déclin social sur les dispositions et les opinions. Dès lors, pour cette chercheuse, l'analyse des stratégies résidentielles devrait aussi méthodologiquement s'appuyer sur les approches par "récits de vie", en partant du logement pour analyser les rapports sociaux au travail et à la famille, puis en croisant la famille et l'urbain pour offrir de réelles perspectives de recherche telles que l'ouverture de l'analyse de l'habiter et de l'urbain aux questions de temporalité et de reproduction jusqu'ici ignorées par l'analyse de vie centrée sur des notions plus instantanées, puis la focalisation sur les processus résidentiels prenant en compte le passé, le présent et le futur.

Ainsi, l'analyse des stratégies résidentielles permettrait au chercheur de sortir de l'habitat comme mode de vie pour remonter aux habitudes familiales résidentielles en réintégrant l'histoire du sujet, celle de sa famille et de sa classe sociale puis en montrant les relations de causalité entre les comportements d'acquisition et les phases de cycle de vie. L'importance de la lignée, notamment dans l'accession à la propriété (par héritage du patrimoine foncier et immobilier) d'une part non négligeable des propriétaires à Lomé, en particulier dans les quartiers anciens de la ville, nous oblige à prendre en compte l'environnement social dans l'analyse des stratégies résidentielles. C'est pour cette raison que l'approche (biographique) par "récits de vie" sera adoptée pour cette analyse.

### 3.2.1.3 Stratégies résidentielles et appropriation de l'espace urbain

Les travaux de l'École de Chicago qui se sont spécialisés entre autres dans l'analyse des processus de mobilité intra et interurbaine et de différenciation socio-spatiale révèlent la place centrale des stratégies dans la constitution de la culture urbaine ainsi que des mécanismes d'occupation de l'espace urbain. Park et Burgess dans *Introduction to Science of Sociology* (1924), ont émis l'hypothèse écologiste selon laquelle une société est constituée d'individus séparés, répartis dans l'espace et capables de locomotions indépendantes. Cette hypothèse pose les bases de la conception d'un marché immobilier, en mettant en place l'idée de l'espace urbain concurrentiel qui a permis à l'École de Chicago de « nous familiariser avec le ghetto et [de nous] former à la problématique de la ségrégation (...) sous-jacente à toute recherche sur les stratégies résidentielles » (Gotman, 1988a, p 26). Car, d'après cette chercheuse, l'École de Chicago (Simmel en l'occurrence) estimait que les phénomènes migratoires et les mécanismes d'occupation du sol urbain étaient essentiellement le résultat d'un esprit calculateur et étaient le produit d'un super-organisme (un laboratoire social) qu'est la ville qui trie, filtre et sélectionne dans l'ensemble de la population les individus les mieux à même de vivre dans un secteur ou un milieu particuliers.

L'École de Chicago étudiait les stratégies de voisinage, les réseaux, la vie associative, thèmes que l'on peut considérer aujourd'hui comme relevant des stratégies résidentielles. Cependant, pour Gotman (1988a), l'analyse des cheminements et trajectoires (résidentiels) s'inscrit davantage aujourd'hui dans une perspective séparée et individuelle en accordant une importance capitale à la position des individus même si la configuration des villes résulte principalement des stratégies d'appropriation des espaces dominants par les groupes sociaux dominants. En effet, poursuit-elle, si dans les années 1960-1970 la recherche relative aux stratégies résidentielles se focalisait sur les politiques de ségrégation et de stratégies dominées, et mettait en évidence dans les années 1980 les stratégies migratoires en insistant sur les rapports interethniques (cohabitation, évitement dans les espaces résidentiels), aujourd'hui elle s'oriente davantage vers les spécificités locales, les processus d'ancrage, d'historicisation et de relocalisation avec toujours en toile de fond, l'origine ethnique, la position dans le cycle de vie. C'est donc dans cette perspective individuelle actuelle (à l'échelle du ménage) que les stratégies résidentielles à Lomé seront analysées dans le cadre de cette thèse.

### 3.2.2 La notion de mobilité résidentielle

Les stratégies résidentielles se révèlent dans les trajectoires résidentielles qui sont matérialisées par les mobilités résidentielles des ménages. Définie par Clément (2000) comme le processus de changement de résidence, la mobilité résidentielle constitue, pour Bonvalet et Brun (2002), au même titre que la mobilité quotidienne, les migrations touristiques, les voyages d'affaires etc., un type particulier de mobilité spatiale, c'est-à-dire selon Bassand et Brulhardt (1980), l'ensemble des déplacements des acteurs individuels ou collectifs dans l'espace géographique indépendamment de la durée et de la distance du déplacement, des moyens utilisés, des causes et des conséquences. Mais il faut tout de même différencier la mobilité résidentielle de la mobilité quotidienne.

Selon Lévy et Dureau (2002a) la mobilité résidentielle, comparée à la mobilité quotidienne, est plus irréversible ou du moins plus stable du fait de la sédentarité qui sous-tend toute installation résidentielle. La mobilité résidentielle relève de pratiques plutôt familiales alors que la mobilité quotidienne est une pratique individuelle. Intimement liée aux transports, la mobilité quotidienne qui désigne les pratiques de déplacements journaliers des individus, est analysée de façon qualitative ou quantitative. Ainsi, «le niveau de mobilité [quotidienne] désigne alors le nombre moyen de déplacements effectués par personne par jour, pour réaliser les activités localisées à la destination de ces déplacements» (Godard, 2002, p 100).

Brigitte Baccaïni (2002), quant à elle, définit de deux façons la notion de mobilité résidentielle. Premièrement, faisant référence à une réalité matérielle, physique, identifiable, observable et mesurable (notamment par le nombre de déplacements), elle considère les mobilités résidentielles comme des déplacements des individus ou groupes d'individus ayant pour effet de transférer leur résidence principale d'un lieu à un autre. Ainsi considérée, la notion de mobilité résidentielle est plus large, inclut également les déménagements entre deux logements proches l'un de l'autre, et se rapproche de celui de migration résidentielle qui désigne en général un changement de résidence durable entre deux lieux distants physiquement, culturellement et socialement. Pour Baccaïni (2002), la limite conceptuelle entre migration et mobilité résidentielle peut être le franchissement d'une frontière administrative. Aussi, en fonction de la distance parcourue lors du déménagement, peut-on distinguer une mobilité locale intra-urbaine et une mobilité lointaine. Selon les types de limites géographiques franchies, il existe des migrations interurbaines, des migrations interrégionales, des migrations internationales et même des migrations intercontinentales. La mobilité résidentielle est plus un phénomène local au sens d'urbain ou tout au plus métropolitain, au sein d'une agglomération urbaine.

En second lieu, selon une acception plus riche faisant plus référence au comportement d'un individu ou d'un groupe d'individus, «la mobilité résidentielle désigne la propension, la capacité d'un individu ou d'un groupe d'individus à se déplacer d'un lieu de résidence à un autre» (Baccaïni, 2002, p 298). Ici, la mobilité résidentielle n'est plus considérée comme un fait, un déplacement ayant un début et une fin, mais une qualité des individus, des groupes de personnes, des populations. Ainsi, on parlera de populations mobiles par opposition aux populations peu mobiles ou sédentaires. Dans ce cas, «l'analyse de la mobilité résidentielle ne consiste alors plus seulement à comptabiliser les changements de résidence ou à suivre les flux dans l'espace, mais à comprendre, interpréter une attitude, collective ou individuelle» (*Ibid.*, p 299).

L'analyse que nous faisons de la mobilité résidentielle à Lomé s'inscrit résolument dans cette deuxième version de la définition de Baccaïni, celle visant à comprendre la faible propension générale des ménages à se déplacer d'un lieu de résidence à un autre, et les mécanismes de changement de statut d'occupation en particulier, en tenant compte de leur parcours résidentiel constitué de leurs positions résidentielles passées et actuelles.

Par ailleurs, la connaissance de la mobilité résidentielle constitue un enjeu important de la recherche urbaine car elle permet de comprendre la manière dont les hommes s'adaptent aux différents changements à l'œuvre dans la société contemporaine notamment en ce qui concerne l'activité économique, la vie privée, le progrès technique, les normes de l'urbanisation (Bonvalet et Brun, 2002). Elle permet également de mieux comprendre comment se structurent les formes d'appropriation de l'espace urbain, de localiser les espaces de référence, les lieux d'ancrage et de pratique, afin d'interpréter dans une même approche les changements sociaux, les pratiques urbaines et les dynamiques spatiales (Lévy et Dureau, 2002a). L'enjeu de l'étude de la mobilité résidentielle à Lomé qui s'avère donc un bon analyseur des profondes transformations sociales, démographiques, politiques du monde urbain, est le même, celui de fournir en particulier un logement décent au plus grand nombre conformément aux Objectifs du Millénaire pour le Développement.

L'espace et le temps sont les deux dimensions nécessaires pour appréhender la mobilité résidentielle avec précision. Or, du fait que l'identification des lieux varie selon le découpage géographique (quartier, arrondissement, commune, agglomération, etc.) et suivant les pays et les sources statistiques, le logement est habituellement pris comme référence en matière de mobilité. «C'est donc à partir d'un changement de logement au cours d'une certaine période que la mobilité résidentielle peut être appréhendée» Bonvalet et Brun (2002, p 16). Toutefois, pour Baccaïni (2002), la mobilité



résidentielle est un phénomène difficile à mesurer, puisqu'elle suppose le repérage à la fois dans l'espace et dans le temps. Pour elle, parler de mobilité résidentielle suppose être capable d'identifier clairement une résidence ou des résidences successives des individus et des ménages, ce qui devient de plus en plus difficile avec notamment le développement de la multi-résidence, c'est-à-dire l'éclatement des noyaux familiaux dans plusieurs résidences. Dès lors, pour cette chercheuse, l'analyse de la mobilité résidentielle consisterait aujourd'hui à comprendre les facteurs individuels, collectifs et spatiaux, qui permettent ou qui poussent les individus et les ménages à se déplacer, à modifier leur espace de vie.

C'est donc en vertu de cette difficulté de repérage dans l'espace et dans le temps que nous avons décidé de rendre essentiellement compte, sur la base des récits de vie, des témoignages de l'expérience vécue des participants à la recherche, de la nature de la mobilité des ménages de Lomé. Les diverses recherches effectuées en matière de mobilité résidentielle ont établi qu'elle est dépendante du cycle de vie, des ressources, des catégories socioprofessionnelles, de l'appartenance sociale des ménages, mais également du parc de logements existant (offre de logement).

### 3.2.2.1 Cycle de vie et mobilité résidentielle

Bon nombre de chercheurs (De Connink, 1988; Ermisch et Jenkins, 1999; Bonvalet et Brun, 2002; Ogg, 2010) ont corroboré l'assertion de Peter Rossi (1955) selon laquelle les familles adaptent leur logement aux besoins créés par les changements liés au cycle de vie, en montrant que la mobilité résidentielle varie au cours du cycle de vie avec la structure familiale et les trajectoires de vie: Bonvalet et Brun (2002) ont observé qu'en France la mobilité résidentielle est forte aux jeunes âges, chute après 40 ans toutes distances confondues puis connaît un léger rebondissement pour les personnes âgées de plus de 75 ans correspondant à un départ en institution (maison de retraite). Ces auteurs mettent également en évidence la forte corrélation entre la mobilité résidentielle et les événements familiaux eux-mêmes liés aux étapes du cycle de vie. Ils trouvent que dans la plupart des cas, le mariage entraîne un changement de logement, mais une fois le couple constitué la mobilité baisse pour les deux conjoints. *A contrario*, le divorce provoque une plus grande mobilité des hommes et des femmes, les hommes (seuls) et les familles monoparentales étant les catégories les plus mobiles. «La multiplication des événements familiaux (mariage, divorce, remise en couple, remariage...) a pour effet une augmentation sensible de la mobilité résidentielle» (Bonvalet et Brun, 2002, p 29).

De Connink (1988) estime que le mariage induit de la mobilité résidentielle à court terme, mais que la mobilité géographique varie selon le niveau d'éducation car pour lui, se marier loin est synonyme

d'un mariage avec un conjoint mieux situé sur l'échelle sociale. Cependant le mariage est un frein important à moyen terme à la mobilité des individus qui auront tendance à rester dans la région où ils sont mariés et «les migrations sont (...) essentiellement le fait de célibataires ou d'individus qui migrent l'année de leur mariage» (Bonvalet et Brun, 2002, p 39). D'après ces chercheurs, la modification de la taille de la famille se traduira par un déménagement pour ajuster la taille du logement aux naissances. Ainsi, selon eux, la migration vers une ville où la taille des logements est réduite et où l'accession à la propriété est difficile aura un effet négatif sur la fécondité des femmes migrantes; dans le cas contraire, la fécondité des migrantes aura tendance à augmenter pour se rapprocher de celle des femmes de la zone d'accueil dans un délai assez bref. Sur la base d'études biographiques, ils estiment qu'on peut calculer les probabilités de migrer (de déménager) en fonction d'un événement démographique tel que la naissance ou encore le divorce qui entraîne le déménagement d'au moins un des conjoints même si la turbulence résidentielle s'estompe assez rapidement après la séparation.

Établissant lui aussi une corrélation entre le cycle de vie et la mobilité résidentielle en Grande Bretagne, Ogg (2010) distingue, pour sa part, les jeunes britanniques des autres jeunes européens (notamment les français) par leur décohabitation précoce. Il trouve que pour le jeune britannique, le fait d'acheter sa propre maison constitue une des raisons principales de déménager pour acquérir l'autonomie résidentielle. Avec l'arrivée des enfants, la probabilité de déménager augmente encore. Mais à la retraite, avec le départ de ceux-ci, la taille et la structure du logement n'étant plus adaptées aux besoins familiaux, naît le désir d'emménager dans un logement plus petit (*downsizing*). Ogg estime cependant qu'il n'est plus possible de considérer le cycle de vie comme un processus linéaire qui se déroule par étapes successives et qui régirait la mobilité résidentielle car :

«La famille nucléaire qui avait été, durant les vingt années suivant la Deuxième Guerre mondiale, la référence de la vie familiale britannique, s'effrite avec la précarité conjugale, l'accroissement du divorce, l'augmentation du nombre de familles monoparentales (...), et les incertitudes liées à la précarité de l'emploi» (Ogg, 2010, p87).

Ainsi, jusqu'à 45 ans, le taux de familles monoparentales souhaitant déménager est plus élevé que la moyenne, d'autant plus que «les ruptures conjugales créent des comportements résidentiels parfois atypiques et temporaires, comme par exemple un retour à la location après avoir vécu en couple propriétaire» (*Ibid.*, p88).

Il semble d'ailleurs qu'avec «la multiplication des étapes familiales du fait des ruptures d'unions et avec la précarité croissante de l'emploi, les parcours résidentiels se diversifient encore plus, pouvant comporter parfois des étapes sans logement, d'hébergement chez un proche ou en

institution, ou encore des périodes de vie sans domicile fixe», renchérissent Bonvalet et Brun (2002, p 41).

Par ailleurs, Ermisch et Jenkins (1999) ont montré que le passage à la retraite a un effet positif sur la mobilité résidentielle. Même si dans les années 1990, le déménagement après 55 ans était un phénomène assez rare en Grande Bretagne, il s'accompagnait d'un *downsizing*, «les propriétaires achetaient un logement moins cher, et le nombre de pièces diminuait» (Ogg, 2010, p 88).

Deux étapes sont généralement prises en compte dans les recherches sur la mobilité résidentielle. La première concerne la période de décohabitation, de sortie de l'hébergement liée à la conjoncture économique, où les jeunes accèdent à l'autonomie résidentielle. En périodes de crise économique et de crise du logement, les jeunes ont tendance à rester plus longtemps chez leurs parents. La deuxième étape à l'âge de la retraite où, les ménages libérés des contraintes professionnelles, ont la possibilité de choisir un nouveau cadre de vie, et la mobilité résidentielle cesse ainsi de diminuer. Au final:

«Il faut souligner les effets contradictoires des évolutions sociodémographiques sur la mobilité résidentielle. La multiplication des "étapes familiales" (décohabitation, recohobitation, mise en couple, séparation) entraîne une augmentation de la mobilité tandis que le vieillissement de la population la freine» (Bonvalet et Brun, 2002, p 29).

En définitive, pour ces chercheurs, les nouveaux modes de vie des jeunes et le recul du mariage avec notamment la cohabitation en union libre (conjoints de fait), rendent caduques les analyses de la mobilité résidentielle basées uniquement sur des dates de mariage et de déménagement. Pour eux, les données détaillées sur les relations entre les individus et leurs différents lieux de résidence paraissent plus pertinentes que les dates des événements démographiques, l'analyse des incidences des nouvelles conjugalités sur la mobilité résidentielle. Sur ces mêmes constats, à Lomé aussi, les analyses de la mobilité résidentielle basées uniquement sur les événements démographiques (mariage, divorces,...) au-delà de la cohabitation en union libre pourraient également s'avérer moins intéressantes.

### **3.2.2.2 Mobilité résidentielle selon le parc de logements**

La mobilité résidentielle dépend également de la nature des parcs de logements existants dans le contexte étudié, comme le montrent Bonvalet et Brun (2002) dans le contexte français et Ogg (2010) dans le contexte britannique, notamment. En effet, Bonvalet et Brun (2002) trouvent qu'en France les nouveaux ménages, c'est-à-dire les jeunes décohabitants, se dirigent d'abord vers le secteur locatif privé. Puis, plus tard, une bonne partie d'entre eux (le tiers environ) achètent un logement pour accéder à la propriété. Ils trouvent également que les propriétaires sont peu mobiles mais que parmi eux, ceux qui

déménagent, plus de la moitié le font en restant propriétaires (trajectoire neutre). Mais en raison des incertitudes économiques et de l'évolution de la structure sociale qui ralentissent les départs, un nombre croissant de ménages, jadis susceptibles d'accéder à la propriété, hésitent à sortir du parc locatif social. Ainsi, la proportion de ménages propriétaires stagne, même si le désir d'acquérir son logement reste fort.

En Grande-Bretagne, le statut de propriétaire, même en étant très valorisé, ne constitue pas pour autant un obstacle à la mobilité résidentielle dans la mesure où «les stratégies d'accession à la propriété ont permis non seulement d'adapter le logement à l'évolution de la famille, mais également à l'évolution du statut social» (Ogg, 2010, p 90). En effet, selon cet auteur, pendant la période des Trente Glorieuses après la deuxième guerre mondiale, à l'aide d'un prêt bancaire fixe, le jeune couple britannique achetait un logement dit de «démarrage», puis en fonction de ses évolutions professionnelles et de l'augmentation de la taille de sa famille, procède à l'amélioration de la qualité et de la taille de son logement en zone périurbaine. Cette idée s'est ancrée dans l'esprit des Britanniques et s'est même renforcée dans les années 1980 grâce à la politique du «droit d'acheter» menée en faveur des locataires du parc social par Margaret Thatcher pour qui, être propriétaire est un symbole fort de réussite, convaincue qu'une nation de propriétaires est aussi une nation de consommateurs, stimulant l'économie. Des conditions avantageuses de crédit ont été mises en œuvre pour faciliter l'accès à la propriété et la mobilité résidentielle. À cette époque la mobilité sociale allait de pair avec la mobilité résidentielle et les propriétaires britanniques, en général, veulent conserver ce statut, sauf une minorité de personnes âgées «qui préfère un changement de logement pour des appartements spécifiquement adaptés aux besoins des retraités ou même rentrer en maison de retraite» (*Ibid.*, p83). En Grande-Bretagne, l'acquisition du logement suit plus une logique de consommation qu'une logique d'investissement car le logement est perçu comme un bien de consommation comme un autre. Dès lors, même propriétaires, les Britanniques semblent plus mobiles que leurs voisins européens, en particulier les Français. Qu'en est-il à Lomé, le cadre de notre recherche? Le statut de propriétaire est-il un frein à la mobilité résidentielle? Les ménages résidant dans des habitations multifamiliales (habitat de cour) sont-ils plus enclins à la mobilité résidentielle? Quelle est la nature des trajectoires résidentielles? Suivent-elles les évolutions sociales des ménages?

À Lomé, comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, quand on est propriétaire, on l'est quasiment pour toujours du fait du caractère non aliénable de la propriété, en vertu de l'idéologie du «chez». Les ménages non propriétaires (hébergés et locataires) résidant essentiellement dans l'habitat de cour seraient donc plus enclins à la mobilité résidentielle dans le but d'individualiser à terme leur logement, en vertu de cette idéologie, après une période de mobilité et d'adaptation du logement en

fonction des circonstances de la vie dans le parc locatif. L'analyse des trajectoires résidentielles des ménages participants devrait nous permettre éventuellement de mieux identifier l'influence du parc résidentiel sur la mobilité résidentielle à Lomé.

La mobilité résidentielle est également liée au choix de localisation, car le choix d'un quartier de résidence (localisation) n'est pas le fruit du hasard car la plupart des mobilités intra-urbaines sont des mobilités de proximité et la mobilité résidentielle est un moyen d'accéder non pas uniquement (et même pas nécessairement) à un logement plus confortable, mais aussi à un quartier plus acceptable dans la mesure où on change de logement pour changer d'environnement (Bonvalet et Brun, 2002). Dans cette optique:

«Les stratégies mises en œuvre par les ménages viseraient à faire correspondre leur position résidentielle avec leur position sociale ou avec l'idée qu'ils se font de cette dernière, la position résidentielle étant saisie au travers du statut d'occupation, du quartier et du type de logement des individus mais également de leurs parents» (Bonvalet et Brun, 2002, p 35).

Au total, la recherche a montré que la mobilité résidentielle des ménages au cours de leur vie, dessinent des trajectoires résidentielles qui mettent en lumière les différentes stratégies mises en œuvre, les choix successifs effectués, les différentes décisions prises en matière résidentielle, en fonction des préférences résidentielles des ménages à chacune des étapes de leur cycle de vie familiale, mais aussi face aux contraintes auxquelles ils ont été confrontés. Qu'en est-il du contexte ouest africain, celui de Lomé en particulier? La mobilité résidentielle y est-elle aussi liée au cycle de vie, au parc de logement, au choix de localisation?

À Lomé, au regard du contexte notamment historique, culturel et économique décrit dans le chapitre précédent, la mobilité résidentielle est aussi liée au cycle de vie, les jeunes étant plus enclins à être hébergés et locataires alors que les ménages dont les chefs sont plus âgés ont tendance à être propriétaires. Cependant, du fait de la mixité sociale et résidentielle qui caractérise la ville de Lomé, comme évoquée dans le chapitre 2, la mobilité résidentielle de proximité semble moins liée au choix de localisation, les ménages de différentes origines, de milieux sociaux différents cohabitent en général dans les mêmes quartiers de la ville. Mais la mobilité résidentielle sur une longue distance des quartiers centraux et péri-centraux vers les quartiers périphériques serait susceptible d'être synonyme d'accession à la propriété. L'analyse biographique des ménages participants qui sera présentée dans la deuxième de la thèse, permettra de caractériser la nature de la mobilité résidentielle à Lomé.

### 3.2.3 La notion de trajectoire résidentielle

Parler de trajectoire résidentielle signifie, selon Grafmeyer (1994), que l'enchaînement des positions résidentielles successives des ménages n'est pas le fruit du hasard, mais le résultat d'un ordre intelligible. C'est également supposer que les parcours résidentiels ne sont pas prédéfinis, tracés d'avance, en fonction de l'origine géographique et sociale, la catégorie socioprofessionnelle, le revenu, selon Bonvalet et Brun (2002) qui rejettent la vision déterministe qui renfermerait l'individu selon des critères préétablis. Ces derniers soutiennent en effet que les individus ont une marge de liberté leur laissant une part de choix et un horizon des possibles en fonction, non seulement des ressources qu'ils peuvent mobiliser, mais également des contraintes de tout ordre (structure du parc immobilier, politiques du logement, de l'emploi, équipements, etc.) qui pèsent sur leur comportement. Au-delà des logiques économiques, le comportement résidentiel obéit à des logiques familiales qui peuvent expliquer l'itinéraire résidentiel des ménages. Ce qui peut justifier selon Bonvalet et Gotman (1993), l'approche intergénérationnelle (longitudinale) adoptée par certains chercheurs pour comprendre comment vie familiale et projet résidentiel se donnent mutuellement sens en laissant apparaître des itinéraires contrastés suivant des logiques familiales, professionnelles et résidentielles spécifiques.

Ainsi, il apparaît que les mobilités et les trajectoires résidentielles ont un sens que le chercheur doit ressortir dans une perspective biographique en relativisant les découpages disciplinaires et en faisant converger du même coup les approches économiques, sociologiques, géographiques et démographiques vers une approche globale, celle de l'écologie humaine et urbaine notamment. D'autant plus que, d'après Bonvalet et Brun (2002), même les économistes essayent d'intégrer l'histoire résidentielle dans les modèles économiques de choix de logement et de localisation.

Pour Jayet (1993), la notion de trajectoire résidentielle permet de rendre compte des choix résidentiels successifs en fonction des caractéristiques des ménages en déterminant les facteurs d'adéquation et d'inadéquation entre les besoins en logement d'un ménage et les caractéristiques du logement qu'il occupe. Il permet également d'identifier les circonstances dans lesquelles les facteurs d'inadéquation conduisent à un changement de logement et à l'établissement d'un nouveau rapport économique entre le ménage et son nouveau logement.

Il faut néanmoins distinguer, selon Pentel (2000), le sens strict de la notion de trajectoire résidentielle qui désigne simplement la série de logements qu'un individu occupe au cours de sa vie de son sens large qui prend en compte des considérations théoriques de progression naturelle vers un logement optimal, probablement la maison individuelle. C'est en cela, soutiennent Bonvalet et Brun

(2002), que les enquêtes longitudinales permettent de comprendre le choix d'un logement véritablement comme un processus dynamique et non comme un arbitrage à un moment donné. D'où la nécessité de prendre en compte l'influence des habitudes de consommation accumulées (passées) sur la consommation présente pour pouvoir anticiper la position future du fait que:

«Dans les modèles économétriques, la notion d'anticipation est essentielle, car elle permet d'étudier non seulement comment les ménages adaptent leur logement à un événement passé (naissance, changement professionnel), mais également comment ils anticipent un changement en adaptant par avance leur logement à une modification à venir» (*Ibid.*, p 45).

La trajectoire résidentielle n'a donc de sens que restituée dans l'histoire familiale et professionnelle de l'individu et étudiée en relation avec les autres types d'investissement en capital humain estime Jayet (1993), dans la mesure où l'individu, rarement isolé :

«Est pris le plus souvent dans un ensemble de relations familiales, amicales et professionnelles qui influent sur ses choix de résidence. (...) [Ainsi], l'examen attentif des parcours résidentiels met en évidence le rôle de la famille étendue et des proches tout au long de l'existence, depuis la décohabitation jusqu'au choix de localisation au moment de la retraite, en passant par l'achat d'un logement ou par une entrée dans le parc social» (Bonvalet et Brun, 2002, p49).

On peut alors se demander s'il y a une trajectoire résidentielle type. Pour les sociologues de l'École de Chicago le parcours résidentiel type, du point de vue de la localisation spatiale, se résume à l'installation au centre-ville au moment de la constitution du ménage, puis en petite banlieue, ensuite en grande banlieue suivant la variation de la taille et du niveau social du ménage et enfin à un retour au centre-ville ou dans les quartiers péricentraux à la retraite des parents et après le départ des enfants. Doling (1976), s'inspirant du modèle de croissance urbaine élaboré par E.W. Burgess (1967) [1925] de l'École de Chicago, dressait un modèle d'évolution de la demande de logement au cours du cycle de vie de la façon suivante, suggérant une adéquation de la taille du logement à celle de la famille:

- Demande de petits logements en centre-ville au début du mariage;
- Émigration vers la banlieue dictée par le désir d'espace et de verdure lorsque la famille s'agrandit;
- Puis, de nouveau demande de petits logements de meilleure qualité non loin du centre pour les parents, quand les enfants ont quitté la maison;

Le modèle de la demande de logement de Doling (1976) n'est cependant pas universel et, de l'avis Bonvalet et Brun (2002), on peut distinguer trois types de parcours résidentiel, en fonction des statuts d'occupation : les parcours ascendants (de la décohabitation à la location puis de la location à l'accès à la propriété); les parcours descendants (de l'accès à la propriété à la location ou de la location à

l'hébergement) et les parcours neutres (de la location à la location). Mais il est artificiel de dissocier le parcours résidentiel et le parcours géographique, ils sont liés. En fonction du degré de liberté d'action (marge de manœuvre) Bonvalet (2010) distingue plusieurs types de trajectoires résidentielles issues de diverses stratégies et logiques:

- Des trajectoires subies, où les ménages estiment ne pas avoir eu de choix, de beaucoup de marge de manœuvre, notamment à cause de la faiblesse du niveau de leurs revenus, pour choisir leur logement et leur quartier de résidence au cours de leur vie.
- Des stratégies de petits pas s'inscrivant dans des logiques d'ascension sociale, allant de la location privée ou publique vers l'accession à la propriété. Elles induisent des trajectoires par étapes successives qui, au fur et à mesure de l'ascension de l'échelle sociale, permettent de devenir propriétaire, au prix de l'éloignement en périphérie.
- Des logiques de reproduction sociale en essayant de résider dans un quartier correspondant à sa position sociale ou de l'image qu'on en a. Ces logiques permettent d'adapter le logement aux besoins et à la situation sociale. Dans ce genre de logiques de reproduction sociale, le facteur essentiel est la localisation, l'attachement au lieu qu'à un statut d'occupation particulier.
- Des logiques à dominante professionnelle (localisation au gré des mutations) ou à dominante familiale (continuité, regroupement familial, par succession ou transmission de patrimoine familial ou par transmissions de logements sociaux).
- Des stratégies de retour chez les parents âgés dans le cadre d'une cohabitation intergénérationnelle.

Qu'en est-il de la mobilité résidentielle à Lomé? Quels types de stratégies et trajectoires résidentielles y retrouve-t-on? Il s'agit pour nous, afin de répondre à ces questions, d'identifier les types de stratégies et trajectoires résidentielles des ménages de Lomé, à partir des investigations effectuées sur le terrain. Mais d'ores et déjà nous pouvons affirmer que l'existence à Lomé des mêmes types de mouvements relevant de stratégies de petits pas, allant de la décohabitation pour acquérir l'autonomie résidentielle dans le seul parc locatif privé en l'absence d'un parc social, en passant par une série de mouvements au sein du parc locatif pour adapter le logement à l'évolution de la famille et des circonstances de la vie, sans ségrégation résidentielle notable dans l'espace urbain, jusqu'à l'accession éventuelle à la propriété, généralement en périphérie, par autopromotion. Presque tous les autres types de trajectoires et stratégies relevés par Bonvalet (2010), trajectoires subies, logiques de reproduction sociale, logiques professionnelles, stratégies de retour chez les parents, sont également présentes à Lomé.



### 3.3 Modèle d'analyse écologique des comportements résidentiels à Lomé

De la conceptualisation des mots-clés de la thèse nous avons choisi, conformément à l'approche phénoménologique d'écologie urbaine dans laquelle s'inscrit notre recherche, d'adapter le modèle général écologique d'analyse des facteurs d'influence des choix résidentiels élaboré par Beamish et al. (2006) au contexte de recherche, pour analyser les comportements résidentiels c'est-à-dire les stratégies et choix résidentiels des ménages de Lomé (voir figure n°14 ci-après). Comme Beamish et al. (2006), nous estimons que le point de départ des choix résidentiels des ménages de Lomé est le style de vie, le mode d'habiter auquel ils aspirent, l'habiter espéré qui caractérise leurs préférences résidentielles pour l'accession à la propriété conformément à l'orientation culturelle, l'idéologie loméenne du «chez» c'est-à-dire l'attachement à la propriété individuelle ou collective d'un type d'habitation (l'habitat de cour ou la villa) qui peut varier au gré de l'évolution des goûts, des différences générationnelles en matière d'architecture.

Nous souscrivons au postulat de ces chercheurs en estimant que les préférences résidentielles des ménages de Lomé pour le statut de propriétaire est fondée non seulement sur les habitudes, les pratiques résidentielles façonnées par le contexte culturel de Lomé, mais sont également déterminées par le cycle de vie c'est-à-dire les caractéristiques démographiques (taille, âge, statut matrimonial, ...), la classe d'appartenance c'est-à-dire les caractéristiques socioéconomiques (revenu, emploi, éducation) et la symbolique du logement dans la société loméenne (abri, refus, lieu de repos, de sécurité, de confort, d'intimité, un espace familial qui renseigne sur la position, le rang social). En effet, les caractéristiques démographiques qui déterminent l'étape du cycle de vie des ménages incluent les variables comme l'âge, le type et la taille du ménage<sup>39</sup>. Toutefois, aujourd'hui, comme le soulignent Beamish, Carucci Goss et Emmel (2006), avec la complexité des arrangements de la vie des ménages (séparations, divorces, cohabitations, remariages, familles recomposées, cohabitation intergénérationnelle, unions homosexuelles, célibat, ...), le cycle de vie ne peut plus être considéré comme linéaire.

---

<sup>39</sup> Duvall, dans *Family Development* (1957), identifie huit (8) étapes du cycle de vie : a) célibataire de moins de 35 ans sans enfant; b) jeune couple sans enfant; c) couple jusqu'à la naissance du 1<sup>er</sup> enfant; d) couple avec jeunes enfants; e) couple avec enfants plus âgés; f) couple avec enfants dont les plus âgés ont quitté la maison; g) couple de plus de 45 ans avec tous les enfants ayant quitté la maison; h) les vieux jours (de la retraite au décès).

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

Figure N°14 : Modèle d'analyse écologique des facteurs d'influence des choix résidentiels, selon Beamish, Carucci Goss et Emmel (2006, p 29), adapté par l'auteur.



Il serait donc judicieux de ne considérer comme critères de cycle de vie, outre l'âge (du chef du ménage ou l'âge moyen du ménage) et la taille du ménage, que les types de ménages : célibataire, couple sans enfant, couple avec enfant, famille monoparental, ou autres.

La classe sociale<sup>40</sup> ou le statut socioéconomique du ménage prend en compte outre le revenu du ménage (c'est-à-dire la somme des revenus de tous les membres travailleurs du ménage), le niveau d'éducation et l'emploi principalement du chef du ménage c'est-à-dire de la personne sous la responsabilité de laquelle il est placé. Le lien entre le revenu et le logement paraît évident car le revenu indique clairement la «capabilité», les ressources que le ménage est capable de mobiliser pour accéder à son logement. L'emploi, en théorie positivement corrélé avec le revenu, est également supposé être un facteur important de la détermination du statut d'occupation du logement d'un ménage; de même que le niveau d'éducation qui détermine le revenu et le statut social d'une personne. Un bas niveau d'éducation conduit souvent aux emplois sous-rémunérés et pourrait contraindre les individus dans le choix de leur statut résidentiel.

Les valeurs du logement, une dizaine selon Cutler (1947) (beauté, confort, commodité, localisation, santé, intérêts personnels, intimité, sécurité, activités amicales, économie), déterminent la propension à choisir un type donné de logement en fonction de l'utilité qu'on en attend et de l'image que l'on a ou que l'on veut se donner de soi car elles indiquent la place de l'occupant dans la communauté. Comme Beamish et al. (2006), nous estimons que les standards et modèles d'habitation propres à chaque société, l'habitat de cour et ses variantes, les différents types de villa, la maison traditionnelle et l'habitat précaire ainsi que l'immeuble d'appartements, pour ce qui concerne Lomé, entrent inévitablement dans le choix du logement. Morris et Winter (1978) identifient six attributs caractéristiques du logement, le statut d'occupation, l'espace habitable (surface), le type de structure, la qualité, la localisation (voisinage) et les coûts. L'espace personnel est, selon Bechtel (1997), l'aire spatiale qu'une personne maintient autour d'elle, sa zone personnelle, la distance d'interaction avec d'autres personnes et objets occupants

---

<sup>40</sup> Michelson dans *Man and his Urban Environment: A Sociological Approach* (1976), distingue cinq classes sociales : i) la classe la plus défavorisée constituée d'individus au revenu bas n'ayant souvent pas de travail régulier; ii) la classe ouvrière constituée des ouvriers réguliers; iii) la classe moyenne inférieure constituée des employés de bureau au salaire moyen; iv) la classe moyenne supérieure composée d'individus d'un haut niveau d'éducation avec un salaire confortable, parfois en auto-emploi (travailleurs indépendants); v) et la classe supérieure constituée d'individus au niveau de revenu élevé ayant au moins un niveau moyen d'éducation et un emploi respectable.

du logement. Il détermine l'intimité, le contrôle de l'accès de soi, assurée par les chambres et autres pièces qui sont des «*away room*» selon Susanka (2001) (bureau, salle de prière par exemple), qui permettent de s'isoler des autres occupants. Il détermine également la densité d'occupation et rend compte de la sur-occupation d'un logement (promiscuité), à raison de plus de 3 personnes par chambre selon les normes internationales, qui symbolise les intrusions dans les espaces personnels les uns des autres pouvant causer des situations de tension dans le logement.

Nous présumons enfin, en explicitant le modèle de Beamish et al. (2006), que par le biais de stratégies sous-jacentes à la mobilité et aux trajectoires résidentielles, les choix résidentiels s'opèrent en fonction de la typologie du parc résidentiel existant (structure des logements, des matériaux et techniques de construction utilisés), que les habitations qui le composent soient traditionnelles (maisons traditionnelles, habitat précaire et habitat de cour à Lomé), bâties et promues par les utilisateurs eux-mêmes à travers l'architecture vernaculaire (selon la terminologie de Rapoport, 1969) ou modernes et construites à travers l'architecture moderne (maison individuelle ou villa, immeuble d'appartements).

En définitive, à partir des motivations des décisions résidentielles des ménages participants à la recherche, mises en évidence à l'aide d'une analyse d'écologie urbaine appliquée au contexte de Lomé, nous décrypterons les stratégies, mobilités et trajectoires résidentielles des ménages, thèmes de prédilection de la sociologie de Chicago, influencée selon Coulon (2012) par deux courants philosophiques majeurs interconnectés : le pragmatisme qui stipule que l'action d'un acteur individuel, son choix résidentiel par exemple, n'est jamais dénuée de toute motivation; et l'interactionnisme symbolique, qui postule que le choix (résidentiel en l'occurrence) des individus est une décision rationnelle qui se prend en fonction de l'environnement physique (habitat) et social (communauté) dans lequel ils vivent. Cette analyse de nature qualitative viendra soutenir les résultats empiriques relatifs au contexte de Lomé, de l'analyse quantitative des choix résidentiels, dont nous ferons la revue de la littérature dans le chapitre 4 suivant.

## **Chapitre 4 : Analyse quantitative du choix du statut d'occupation du logement et analyse mixte de la mobilité résidentielle dans la littérature**

L'utilisation des analyses de régression des choix du statut d'occupation du logement est apparue dans la littérature anglo-saxonne, en particulier en Amérique du Nord au cours des années 1970 et s'est largement diffusée dans les autres pays industrialisés. En s'inspirant des modèles économétriques développés par des pionniers comme Lancaster (1966, 1971) et surtout Rosen (1974), les travaux initiaux d'analyse quantitative des choix du statut d'occupation du logement (voir entre autres Kain et Quigley, 1972; Li, 1977; Rosen, 1979; King, 1980; Henderson et Ioannides, 1983) ont d'abord montré que le revenu, l'étape du cycle de vie et le coût du logement sont les principaux facteurs d'influence de la décision résidentielle des ménages.

Plus tard, plusieurs groupes de variables ont été identifiés et confirmés dans la littérature comme étant aussi des facteurs majeurs d'influence du choix du mode d'occupation du logement. C'est ainsi que l'influence des caractéristiques démographiques incluant le statut migratoire, l'origine ethnique et la race, a été mise en exergue (Laporte, 1978; Henderson et Ioannides, 1983; Yinger, 1986; Wachter et Megbolugbe, 1992; Bourassa, 1994; Gyourko et Linneman, 1996; Coulson, 1999; Painter, Gabriel et Myers, 2001; Andrew, 2006; Leloup, 2007; Hilber et Liu, 2008).

Les effets des politiques publiques relatives notamment à la fiscalité (Rosen, Rosen et Holtz-Eaking, 1983; Mills, 1990), à la sécurité sociale, au contrôle des loyers notamment (Fitzpatrick et Pawson, 2007; Chen, 2008), ont également été mis en lumière dans les recherches. De même que l'appartenance sociale c'est-à-dire les caractéristiques socioéconomiques des ménages telles que le niveau de revenu et d'éducation, le statut d'emploi, considéré comme fondamentale dans la décision d'habiter tel ou tel type de quartier, d'habitation ou de choisir tel ou tel type de statut résidentiel (voir entre autres Pratt, 1986; Carter, 2011). D'autres travaux ont, par ailleurs, établi le lien entre le choix de mode d'occupation du logement et la mobilité résidentielle c'est-à-dire le changement de domicile des ménages en les considérant comme inhérents l'un à l'autre (Boehm, 1981; Davies et Pickles, 1985; Henderson et Ioannides, 1989; Di Salvo et Ermisch, 1997; Kan, 2000; Donkers, Melenberg, Van Soest et Tu, 2003; Jacob et Munasib, 2009).

Ce chapitre est consacré à un large tour d'horizon de la littérature en vue de mettre en lumière les paramètres identifiés comme motivant la décision des ménages en matière de choix résidentiels relatifs

en particulier au statut d'occupation du logement. Cette recension des écrits nous permettra précisément d'exposer comment la littérature montre, telle que présumée, la manière dont les indicateurs du cycle de vie et plus généralement les caractéristiques démographiques (âge, genre, structure, et taille des ménages, statut migratoire, l'origine ethnique, la race) et les caractéristiques socioéconomiques (revenu, emploi, éducation) des ménages d'une part, ainsi que les caractéristiques des marchés immobiliers (prix, typologie, statut d'occupation, localisation des logements) façonnées par l'environnement institutionnel et les politiques publiques en matière de logement, influencent les choix résidentiels (choix du statut d'occupation) des ménages.

## **4.1 Influence du cycle de vie sur le choix du statut d'occupation du logement**

L'âge du chef, la composition, la structure, la taille et la propension à la mobilité indiquent l'étape du cycle de vie à laquelle se trouve le ménage.

### **4.1.1 Impact de l'âge sur le statut résidentiel**

La littérature suggère que l'âge du chef de ménage est le facteur le plus distinctif entre propriétaires et locataires. Dans la plupart des villes, la location est le mode d'occupation des jeunes familles fraîchement constituées et sorties de l'hébergement qui ont tendance à éviter les responsabilités de l'accession à la propriété ou n'en n'ont pas les moyens (Edwards, 1990; Kumar, 1996a, 1996b; UN-HABITAT, 2003a). Les modèles de statistique inférentielle du choix du statut d'occupation ont permis de prouver dans la littérature que l'étape du cycle de vie est l'élément le plus déterminant dans cette décision quel que soit le contexte, que l'on soit dans les villes du Sud (Grootaert et Dubois, 1988; Tipple et Willis, 1991; Danieri, 1992; Arimah, 1997; Locoh et Amétépé, 2004; Morais et Cruz, 2007, Albelaez et al., 2011; Tandoh et Tewari, 2013) ou dans le contexte des pays développés (Coulson, 1999; Andrew, 2006; Bazyl, 2009).

Grootaert et Dubois (1988), Arimah (1997) puis Tipple et Willis (1991) ont mis en lumière l'effet positif de l'âge, un des indicateurs du cycle de vie sur l'accès à la propriété (par rapport à la location) respectivement en Côte d'Ivoire, au Nigeria et au Ghana. Pour Arimah (1997), l'augmentation de l'âge et de la taille du ménage a un effet globalement positif sur l'accession à la propriété à Ibadan (Nigeria) par rapport à la location, nonobstant le caractère nuancé de cet effet selon les quartiers. Il confirme ainsi les résultats de Tipple et Willis (1991) qui ont trouvé que l'âge du chef de ménage a une influence majeure

sur le choix du mode d'occupation et la qualité du logement dans une ville d'Afrique de l'Ouest comme Kumasi (Ghana). Les résultats de l'analyse de régression logistique simple effectuée par le chercheur indiquent que la probabilité d'accès à la propriété augmente avec l'âge du chef du ménage, réaffirmant : « *the notion that home-ownership may be regarded as the desirable form of tenure heads of households seek to attain as they grow older* » (Arimah, 1997, p 118).

Outre Tipple et Willis (1991), Asiedu (1999) ainsi que Tandoh et Tewari (2013), ont aussi trouvé que l'âge a une influence majeure sur le choix du mode d'occupation et la qualité du logement dans les villes ghanéennes en général et en particulier à Kumasi. Sur la base d'un modèle de régression logistique multinomiale appliqué aux données du GSS (*Ghana Statistical Service*) de 2005, Tandoh et Tewari (2013) en considérant trois statuts d'occupation du logement (propriétaire, locataire, hébergé), ont montré que l'âge avait un impact négatif sur la décision de rester dans l'hébergement et, *a contrario*, un impact positif sur l'accès à la propriété : « *older household heads are less likely to rent (...) [and] younger households might initially stay rent free until they have the means to afford other modes of tenure* » (Tandoh et Tewari, 2013, pp 603-604). Ce qui ne fait que confirmer les résultats d'Asiedu (1999) qui estime que l'âge est un facteur pertinent agissant sur l'accession à la propriété à Kumasi, la deuxième ville du Ghana. Sur la base notamment de la méthode des moindres carrés ordinaires appliquée à des données recueillies lors d'enquêtes auprès d'un échantillon de 401 ménages en septembre et octobre 1989, le chercheur a montré que l'augmentation d'un an de l'âge du chef du ménage augmenterait de 3% la probabilité marginale d'accéder à la propriété par rapport à la location, accréditant la vision largement acceptée selon laquelle l'accession à la propriété est directement liée à l'étape du cycle de vie de l'occupant (Asiedu, 1999).

Ces résultats vont dans le sens des résultats de plusieurs autres recherches relatives au choix du statut résidentiel dans les villes du Sud (Danieri, 1992; Ahmad, 1994; Huan et Clark, 2002; Morais et Cruz, 2007; Arbelaez et al., 2011) qui ont révélé que l'âge est le principal facteur de l'accès à la propriété dans ces contextes, et corroboré l'hypothèse selon laquelle les chefs de ménages les plus âgés sont les plus à même d'accumuler suffisamment de ressources à travers l'épargne pour financer la construction de leur propriété, vue la rareté des crédits immobiliers institutionnels dans les pays en développement (Ahmad, 1994; Arimah, 1997). Morais et Cruz (2007) ont en effet montré qu'au Brésil, les jeunes ont une probabilité plus élevée d'être locataires ou d'être propriétaires dans les quartiers informels et l'augmentation marginale de l'âge du chef du ménage provoquerait une augmentation de la probabilité d'accéder à la propriété. Huan et Clark (2002), dans le contexte spécifique des villes secondaires de la

Chine communiste, ont également montré que, outre les facteurs économiques tels que le revenu et le coût des logements, l'âge a des effets similaires sur le choix du mode d'occupation du logement en Chine comme en Occident. À partir de divers modèles de régression (méthode des moindres carrés ordinaires, régression logistique multiniveau), ils ont en effet mis en lumière l'incidence positive de l'âge sur le choix du statut résidentiel en estimant qu'une augmentation d'un an de l'âge du chef d'un ménage urbain en Chine augmenterait de 8,2% la probabilité marginale que ce ménage accède à la propriété. Arbelaez et al. (2011) ont aussi montré l'impact positif de l'âge du chef du ménage sur l'accès à la propriété en Colombie, même pour les ménages éligibles aux subventions publiques du logement. Des modèles de régression logistique multinomiale appliqués aux données statistiques de 2003 et 2008 du *National Quality of Life Survey* révèlent en effet que : « *older heads of household are more prone to buy housing (formal and informal) than to rent, and purchased houses tend to be more formal* » (Arbelaez, Steiner, Becerra et Wills, 2011, p 23).

L'âge a également une importante incidence sur le choix du mode d'occupation du logement dans le contexte des pays industrialisés. Coulson (1999), entre autres, a montré le rôle hautement significatif que joue l'âge du chef du ménage pour expliquer l'écart substantiel entre le taux d'accès à la propriété des ménages Hispaniques (48,9%) et celui des Blancs (72,3%) aux États-Unis. En observant que les chefs des ménages hispaniques sont de 7 ans en moyenne plus jeunes que les blancs, il montre que le relatif jeune âge des premiers par rapport aux seconds expliquerait 20% de la différence du taux d'accession à la propriété constatée. C'est finalement Andrew (2006) qui résume le mieux l'influence de l'âge sur le choix du statut d'occupation du logement dans les pays industrialisés. Il relève, en effet, que les contraintes du crédit dues aux taux élevés des dettes d'études, l'inflation fulgurante des prix de l'immobilier résidentiel de même que la propension à une plus grande mobilité des jeunes, ont ralenti l'accès des jeunes adultes britanniques à la propriété dans les années 1990.

#### **4.1.2 Influence de la structure du ménage sur le statut résidentiel**

La structure du ménage, c'est-à-dire sa composition, sa taille, le genre et le statut matrimonial de la personne qui en est le principal responsable (chef du ménage) influencent la décision du ménage d'être locataire, propriétaire ou éventuellement de rester dans l'hébergement, indépendamment des contextes. Au Brésil par exemple, Morais et Cruz (2007) trouvent que les couples mariés sont plus enclins à accéder à la propriété et l'augmentation d'une unité de la taille du ménage augmenterait ses chances de devenir propriétaire d'une valeur marginale comprise entre 20 et 28%. Ce qui corrobore les conclusions de Bazyl



(2009) dans le contexte des villes européennes, mais infirme celles de Huan et Clark (2002) relatives aux villes secondaires chinoises. En effet, contrairement aux résultats des recherches menées dans le contexte des villes occidentales, Huan et Clark (2002) ont trouvé que dans les zones urbaines chinoises le statut matrimonial de même que le nombre de travailleurs dans le ménage avaient paradoxalement des incidences négatives et défavorables sur l'accès à la propriété. Mais ceci n'est guère surprenant pour eux, au regard du système d'allocation du logement en vigueur en Chine communiste, où :

*«Being married is one of the most important requirements for a person to access subsidized rental housing provided by work units. Single employees usually have no choice but to live in temporary housing such as dormitories and offices (13,9 per cent), or to live with their families»* (Huan et Clark, 2002, p 23).

Dans une étude comparative des facteurs influençant le choix du mode d'occupation du logement dans différents pays européens, Bazyl (2009) a montré, grâce à des modèles de régression logistique appliqués à des données microéconomiques tirées du *Consortium of Household Panels for European Socio-Economic Research*, que le mariage est une étape très importante du cycle de vie et très favorable à la décision des ménages d'accéder à la propriété. Laporte (1978) trouve qu'à Montréal déjà dans les années 1970 la probabilité d'achat de propriété était plus élevée chez les couples avec enfants de plus de 6 ans que chez les autres ménages et que les couples avec enfants en très bas âge (moins de 5 ans) avaient globalement moins de chance d'accéder à la propriété. Les couples de plus de 45 ans ont en revanche 9% de chance de plus que les autres d'accéder à la propriété. Coulson (1999) trouve pour sa part que la prédominance des familles monoparentales (dirigées par des femmes) dans la communauté Noire des États-Unis fait chuter de 4,6% la proportion de propriétaires des ménages afro-américains, au contraire des ménages hispaniques et asiatiques qui eux, connaissent une légère augmentation de ce taux dans la décennie 1990 par rapport à la décennie 1980. La monoparentalité (féminine) du ménage a également des effets négatifs similaires au Brésil et en Afrique de l'Ouest sur l'accès à la propriété (Arimah, 1997, Locoh et Ametepe, 2004, Morais et Cruz, 2007; Tandoh et Tewari, 2013). Morais et Cruz (2007) ont ainsi montré qu'une famille monoparentale dirigée par une femme avec des enfants en bas âge (moins de 4 ans), plus vulnérable socialement et financièrement, est moins susceptible d'accéder à la propriété qu'une autre dans les villes brésiliennes.

Pour leur part, sur la base de modèles de régression logistique (simple et multinomiale) appliqués à des données issues d'une enquête biographique effectuée auprès d'un échantillon représentatif de 2536 personnes vivant à Lomé (Togo), Locoh et Ametepe (2004) ont également montré que les femmes chefs

de ménages sont globalement défavorisées par rapport aux hommes quant à l'accèsion à la propriété, mais aussi par rapport au confort, à la qualité, à l'équipement du logement. Ils trouvent en effet que :

« [Les femmes] ont un moindre accès à la propriété et, lorsqu'on compare les hommes et les femmes chefs de ménage on constate que celles-ci occupent des logements moins équipés que ceux-là. Quand elles changent de logement, à âge égal et génération identique, elles déclarent moins souvent que les hommes une amélioration du logement » Locoh et Ametepe (2004, p 77).

Arimah (1997) n'est pas en reste en montrant également que le genre du chef du ménage a une incidence marquante sur le statut d'occupation et que les ménages dirigés par des hommes avaient plus de chance d'accéder à la propriété que ceux dirigés par des femmes à Ibadan au Nigeria. Pour Tandoh et Tewari (2013), le genre du chef du ménage détermine aussi la décision d'être locataire ou de devenir propriétaire de son logement au Ghana dans la mesure où : «*male-headed households have 5 percent less likelihood of renting than female-headed households with average similar characteristics*» (Tandoh et Tewari, 2013, p 603).

Au-delà de la structure, du statut matrimonial, du genre, la taille du ménage aussi impacterait la décision de choisir tel ou tel statut résidentiel (Danieri, 1992; Arimah, 1997; Morais et Cruz, 2007). Danieri (1992) montre que les chances d'un ménage au Caire (Égypte) et à Manille (Philippines) d'accéder à la propriété augmentent avec sa taille, c'est-à-dire le nombre de personnes qui le composent. Au Caire, les ménages d'au moins 8 personnes ont presque 100% de chance d'être propriétaires, et sont plus enclins que les autres ménages, toutes choses égales par ailleurs, à l'être à Manille. Une augmentation marginale de la taille du ménage à Manille entraînerait en effet une augmentation significative de la probabilité d'occupation illégale, une diminution de la probabilité de louer et une faible augmentation de la probabilité d'accéder à la propriété. Dans les villes brésiliennes, l'augmentation d'une unité de la taille du ménage augmenterait, selon Morais et Cruz (2007), de 20,3% la probabilité de devenir propriétaire, indépendamment du secteur de logement (formel ou informel).

Même si l'incidence de la taille des ménages est globalement positive, Arimah (1997) parvient cependant à des résultats contrastés selon les quartiers de localisation à Ibadan (Nigeria). En effet, dans les plus vieux quartiers traditionnels de la ville le coefficient de régression de cette variable est positif comme attendu, indiquant qu'une augmentation d'une personne de la taille du ménage engendrerait une augmentation marginale de 5,6% de la probabilité d'accéder à la propriété. Dans les autres quartiers (plus ou moins modernes) de la ville, en revanche, cette augmentation entraînerait une diminution marginale de la probabilité de devenir propriétaire. Arimah attribue cette différence de résultat à la différence de typologie des logements dans ces quartiers. Pour l'auteur, alors que les quartiers de la vieille ville sont

essentiellement composés d'habitats de cour, habitations multifamiliales dans lesquelles les ménages cohabitent de manière plus ou moins autonome, chaque ménage ayant son propre logement constitué d'une ou de quelques chambres contiguës (en wagons), dans les autres quartiers de la ville, les habitations, plus modernes, tendent à s'individualiser. Ainsi la diminution marginale de la probabilité d'accéder à la propriété qu'engendrerait une augmentation du nombre d'enfants des ménages des quartiers de la zone transitoire (péricentrale) et des quartiers résidentiels modernes de la ville s'expliquerait, selon le chercheur, par la trajectoire résidentielle généralement très longue au Nigeria, parcours à l'issue duquel les enfants du ménage auraient grandi, fondé leur propre foyer et quitté le logement familial pour acquérir leur indépendance résidentielle au moment où leurs parents accèdent (enfin) à la propriété, réduisant ainsi la taille du ménage.

## **4.2 Statut migratoire, origine ethnique, race et choix du statut d'occupation du logement**

Outre le cycle de vie, d'autres facteurs démographiques tels que le statut migratoire, l'origine ethnique et la race sont présentés dans littérature comme des paramètres importants intervenant directement ou indirectement dans le choix du statut d'occupation du logement dans les villes des pays développés (Yinger, 1986; Wachter et Megbolugbe, 1992; Bourassa, 1994; Krivo, 1995; Myers et Lee, 1996; Pitking, Myers, Simmons et Megbolugbe, 1997; Coulson, 1999; Painter, Gabriel et Myers, 2001; Hilber et Liu, 2008).

### **4.2.1 Influence de l'origine ethnique et de la race sur le choix du statut d'occupation**

L'analyse empirique comparée, fondée sur un modèle économique et démographique, des choix du mode d'occupation des australiens de naissance avec ceux des dix (10) principaux groupes d'immigrants à Sydney et à Melbourne a permis à Bourassa (1994) de se rendre compte que, finalement, le comportement résidentiel relatif au choix du statut d'occupation des immigrants en Australie n'est quasiment pas différent des australiens de naissance, confirmant ainsi son hypothèse économique et démographique de l'accession à la propriété et la quasi absence des pratiques discriminatoires fondées sur l'origine ethnique et le statut migratoire dans les marchés immobiliers australiens qui ont cours partout ailleurs dans les villes des pays développés. Par contre, aux États-Unis et en Amérique du Nord

en général, encore en proie à des pratiques résidentielles discriminatoires sournoises<sup>41</sup>, Painter, Gabriel et Myers (2001) puis Hilber et Liu (2008) ont mis en évidence l'importance de l'origine ethnique et le statut migratoire dans le choix du statut d'occupation des ménages, comme critères discriminants au sens propre comme au sens statistique du terme.

En effet, sur la base d'un modèle de régression Probit appliqué à un échantillon de ménages de Los Angeles issues de recensements de 1980 et 1990, Painter, Gabriel et Myers (2001) ont corroboré les conclusions auxquelles Wachter et Megbolugbe (1992), Gyourko et Linneman (1996) ainsi que Coulson (1999) notamment, sont parvenus, celles de l'importance de la race et du statut d'immigration sur le choix du statut d'occupation du logement à Los Angeles. Constatant que même si les ménages des minorités visibles ont des revenus plus flexibles (et donc instables), Painter, Gabriel et Myers (2001) ont montré que le statut migratoire des Asiatiques n'a pas d'incidence significative particulière sur leur statut résidentiel car ils sont, au même titre que les Blancs, plus susceptibles d'accéder à la propriété. Ce que dément Coulson (1999) qui montre que la probabilité des Asiatiques, tout comme celle des Latinos et des Afro-Américains d'accéder à la propriété est plus faible que celle des Blancs. Painter, Gabriel et Myers (2001) ont, par contre, estimé que la différence du taux d'accession à la propriété des Blancs (53,8% en 1980 et 57,22% en 1990) et celui des Latinos (40,50-40,07 %) à Los Angeles pouvait être entièrement imputée aux différences de caractéristiques: le niveau de revenu et d'éducation plus faible ainsi que le statut d'immigration des Latinos. Ils ont enfin montré que pendant qu'une partie de la différence entre Blancs (53,8-57,22%) et Noirs (38,40-36,78%) pourrait être due, comme l'ont estimé Yinger (1986) puis Wachter et Megbolugbe (1992), à l'accès discriminatoire au logement et au financement institutionnel du logement, ces raisons n'expliquent pas le fait que l'écart se soit creusé entre 1980 et 1990. Gabriel et Rosenthal (1989) ont d'ailleurs prouvé que les barrières et les contraintes du crédit ne comptent que pour 5% dans cette différence.

Par ailleurs, la ségrégation résidentielle et le regroupement communautaire, c'est-à-dire la localisation selon l'origine ethnique et la race, le ghetto selon l'École de Chicago, permettent notamment aux ménages immigrants de (re)constituer leurs réseaux sociaux mais influencent négativement leur propension à la mobilité résidentielle et au changement de statut d'occupation (Jacob et Munasib, 2009).

---

<sup>41</sup> Ces pratiques résidentielles discriminatoires sont les séquelles des pratiques résidentielles fondées sur l'application pratique des modèles évolutionnistes des recherches de l'École de Chicago.

La préférence des ménages canadiens-français à habiter dans des zones à forte concentration de leur groupe à Montréal qui les amenait à privilégier la composition même du voisinage plutôt qu'un mode spécifique d'occupation, comme l'a montré Laporte (1978), en est une preuve tangible. En effet, même si la tendance a probablement dû changer et s'inverser depuis les années 1970, Laporte (1978), à partir de la méthode des moindres carrés ordinaires appliquée à des données recueillies par des enquêtes auprès d'un échantillon de 1218 ménages de la Région Métropolitaine de Montréal, a montré que, naguère, à caractéristiques égales, la probabilité qu'un ménage canadien-français (québécois) soit propriétaire de son logement était de 8 à 9% inférieure à celle des autres groupes. L'auteur a estimé que les différences probables des préférences résidentielles ne semblent pas suffisantes pour expliquer un tel déséquilibre, ni même une perception différente de la valeur d'actif que constitue la propriété. Il attribue cet état de fait à une sorte de repli identitaire et communautaire ainsi qu'à la composition des zones urbaines selon le statut d'occupation des logements, dans lesquelles les canadiens-français se regroupent. Car pour lui, la dimension spatiale est inhérente à la consommation du logement qui s'accompagne toujours de la consommation des attributs propres au voisinage tels que l'accessibilité, la composition de la population, les services municipaux et autres, qui introduit dans le choix résidentiel du ménage une dimension sociologique et politique. Dès lors :

«La préférence de la part des ménages des canadiens-français pour demeurer dans des zones à forte concentration de leur groupe pourrait expliquer leur faible probabilité d'achat dans la mesure où l'on retrouve peu de zones possédant cette caractéristique et qui soient en même temps composées d'unités propriétaires. Dans une telle circonstance, l'arbitrage s'exerçant entre le mode d'occupation et la composition même du voisinage détermine le choix du ménage en fonction de ses préférences sous les contraintes habituelles du revenu» (Laporte, 1978, p 49).

#### **4.2.2 Impact du statut migratoire sur le statut résidentiel**

De nombreuses recherches ont montré l'influence négative de l'origine ethnique et du statut migratoire sur l'accès à la propriété des ménages dans les villes des pays développés (voir par exemple Skaburskis, 1996; Owusu, 1998; Darden et Kamel, 2000). Leloup (2007) essaie de mesurer l'influence spécifique de la race, de l'origine ethnique par une analyse comparative entre groupes d'immigrants à Montréal, abstraction faite des canadiens de naissance. Skaburkis (1996) puis Darden et Kamel (2000) ont analysé les différences très importantes des taux d'accès à la propriété observées entre les groupes de populations des minorités visibles par rapport et aux Blancs à Toronto. Ils estiment que les facteurs économiques ne peuvent expliquer qu'une petite partie de l'écart entre les ménages Blancs qui sont à 62% propriétaires et en particulier les ménages Noirs d'origine africaine et caribéenne qui le sont

pratiquement moitié moins, à 34%. Pour eux, les pratiques discriminatoires qui ont toujours cours dans le marché immobilier de la ville sont pour beaucoup dans ce grand écart. Owusu (1998) tente, quant à lui, d'expliquer la faiblesse du taux de propriétaire des immigrants, en prenant seulement la communauté ghanéenne de la ville de Toronto comme base empirique. Ainsi, à partir des résultats de l'analyse de régression appliquée à des données issues d'une enquête réalisée dans cette communauté à Toronto, le chercheur a montré que le fait que les immigrants ghanéens soient propriétaires de leur logement moins souvent que les personnes nées au Canada ou les membres d'autres groupes d'immigrants était dû, au-delà de la faiblesse des revenus et de la taille des ménages, surtout à leur statut d'immigrants récents. Le désir d'être propriétaire dans leur pays d'origine (Ghana) avec éventuellement l'intention d'y retourner est également mis en évidence par l'auteur comme facteur important dans la décision relative au statut résidentiel des membres de cette communauté à Toronto.

Leloup (2007), de son côté, part d'une étude historique des dynamiques métropolitaines et d'une approche néo-wébérienne ou institutionnaliste du marché du logement pour expliquer les variations des conditions du logement (on entend par là le statut d'occupation) observées entre les différents groupes ethniques à Montréal. En estimant l'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement locatif à l'aide de modèles de régression multiniveaux appliqués à un ensemble de données relatives à 37 unités territoriales de Montréal collectées par Statistique Canada pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et datant de 1996, le chercheur aboutit à des résultats contrastés en fonction de la région de naissance. Il est parvenu à montrer que les ménages dont le principal soutien (chef de ménage) est originaire d'Afrique Subsaharienne, du Maghreb et Moyen-Orient ainsi que d'Amérique Latine sont moins susceptibles d'être propriétaires de leur logement à Montréal que ceux dont le principal soutien est né en Europe, aux États-Unis et en Océanie. Ce qui amène l'auteur à conclure que parmi les immigrants ce sont ceux des groupes dits "minorités visibles" qui présentent les probabilités les plus faibles d'accéder à la propriété, mais contre toute attente, il se refuse à «départager avec certitude si ces inégalités sont la conséquence d'un processus de discrimination ou si elles reflètent des écarts de capital économique ou humain des différents groupes» (Leloup, 2007, p 38).

Soulignons qu'à l'inverse des pays industrialisés, pays d'immigration, dans la majorité des pays en développement et d'Afrique subsaharienne, sauf ceux qui sont économiquement importants dans leurs régions respectives (Côte d'Ivoire et Afrique du Sud, par exemple), l'influence de l'origine ethnique et du statut d'immigration sur le choix du mode d'occupation du logement n'est pas statistiquement significative. À l'exception de Grootaert et Dubois (1988) qui ont trouvé que les ménages non-ivoiriens

(étrangers) sont plus enclins à louer leur logement que les ivoiriens du fait de leur préférence pour la location, leur culture, leur degré d'intégration dans la société et de stabilité de leur situation financière, les analyses empiriques effectuées dans ces contextes ne prennent quasiment jamais en compte les critères raciaux et d'immigration. Seules les migrations intérieures des populations rurales vers les villes pourraient avoir un impact significatif sur le choix du statut d'occupation du logement dans les villes. En effet, comme l'a mis en évidence Arimah (1997) à Ibadan (Nigeria), la facilité relative d'accès au foncier à partir des terrains communautaires constitue un avantage décisif pour les populations autochtones (natives) des villes ouest-africaines par rapport aux migrants pour accéder à la propriété.

Par ailleurs, la durée de résidence dans la ville d'accueil des migrants, corollaire du statut migratoire a également une incidence sur le choix du statut résidentiel de ces derniers (Morais et Cruz, 2007; Leloup, 2007). En effet, distinguant trois types de migrants selon la durée de résidence, le migrant récent ou nouvel arrivant (moins de 4 ans), le migrant de moyen terme (4 à 9 ans) et le migrant de longue date (plus de 9 ans), Morais et Cruz (2007) ont montré que la migration récente dans les villes brésiliennes a un impact négatif sur la probabilité d'accession à la propriété, mais que cette influence négative s'estompe et se dissipe au fil du temps. Leloup (2007) a aussi trouvé que la propension des immigrants à accéder à la propriété à Montréal augmente avec l'allongement de la durée de résidence dans la ville, traduisant une meilleure insertion sociale et professionnelle avec le temps et une meilleure connaissance du marché immobilier ainsi qu'une meilleure maîtrise des démarches administratives entourant l'accession à la propriété.

Dans tous les cas, il apparaît que le statut migratoire et l'origine ethnique influencent conjointement le choix du statut d'occupation du logement, les nouveaux arrivants, moins intégrés socialement, professionnellement et économiquement étant plus enclins à louer leur logement dans un premier temps. Cependant, l'influence négative de ces facteurs sur l'accès à la propriété s'estompe à mesure que l'intégration dans la société d'accueil s'améliore avec le temps et que l'on monte dans l'échelle sociale.

## 4.3 Influence du profil socioéconomique des ménages sur le statut d'occupation de leur logement

La classe sociale à laquelle appartient un ménage est généralement définie par le niveau de revenu et d'éducation ainsi que l'emploi des personnes responsables de celui-ci.

### 4.3.1 Influence du revenu sur le choix du statut d'occupation

Le revenu, indicateur du niveau de contrainte économique et financière des ménages, est perçu comme la ressource sans laquelle l'accès au logement en tant que bien de consommation et d'investissement n'est quasiment pas réalisable. En effet, comme le soutient Edwards (1990), dans n'importe quel marché du logement où les revenus sont inégalement répartis (ce qui est le cas partout, même dans des contextes socialistes et communistes), le choix du mode d'occupation du logement serait fonction du niveau de revenu. Ainsi, du fait que l'accès à la propriété (par achat ou autopromotion) serait forcément une alternative plus onéreuse que la location dans le court terme, à cause de la marchandisation du logement, les ménages les plus défavorisés seraient poussés vers les logements locatifs.

Le revenu apparaît dans la littérature comme le facteur fondamental dont le choix du statut d'occupation du logement (propriétaire et locataire) dépend nécessairement, même si son influence varie selon les contextes, des pays industrialisés (Goodman, 1988; Di Salvo et Ermisch, 1997; Bazyl, 2009; Bourassa et Hoesli, 2010; Carter, 2011) ou des pays en développement (Grootaert et Dubois, 1988; Tipple, Willis, 1991; Daniere, 1992; Arimah, 1997; Morais et Cruz, 2007, Arbelaez et al., 2011).

Goodman (1988) s'appuie sur l'application d'un modèle économétrique prenant en compte le revenu permanent c'est-à-dire, non pas le revenu courant, mais les anticipations futures du revenu à long terme, un concept de revenu qui, selon Laporte (1978), s'étale sur un horizon temporel approprié et qui est obtenu comme la résultante de la somme des revenus futurs anticipés et capitalisés. Goodman (1988) prend également en compte le prix, la demande et le statut d'occupation du logement et trouve à partir du modèle économétrique appliqué à un échantillon de 2857 ménages (dont 2007 propriétaires et 850 locataires) tiré des données de l'*Annual Housing Survey* (AHS) du Michigan (États-Unis) collectées entre septembre 1978 et février 1979, que le revenu permanent a un impact considérable sur le choix du statut d'occupation du logement du ménage.

Pour sa part, Bazyl (2009), sur la base d'une approche comparative d'une dizaine de pays européens fondée sur des modèles de régression logistique appliqués à des données socioéconomiques de l'an 2000 tirées du *Consortium of Household Panels for European Socio-Economic Research micro-*



*database*, trouve que le revenu est un des facteurs les plus importants avec le mariage, l'âge et la nationalité, intervenant notamment dans l'accès à la propriété (vs location) des ménages, même si les politiques sociales (d'aide à l'accès à la propriété ou de subventions à l'accès au logement social locatif) jouent incontestablement un rôle non négligeable dans cette décision.

Avec 34% de propriétaires, la Suisse est le pays d'Europe ayant le taux de propriétaires le moins élevé. Cherchant à comprendre pourquoi les helvètes sont majoritairement locataires, Bourassa et Hoesli (2010) remarquent, sur la base de modèles de régression appliqués aux données issues d'un échantillon de 3588 ménages tirés de l'Enquête sur les revenus et la consommation de 1998, qu'au-delà des impacts très défavorables des politiques fiscales et de subvention du logement social, des coûts de construction : *«the probability of ownership is positively related to after-tax income as an owner and negatively related to the relative cost of owning and renting and to the borrowing constraint gap»* (Bourassa et Hoesli, 2010, p 304).

Carter (2011) élargit l'analyse de l'influence du revenu en faisant l'hypothèse que les composantes désagrégées du revenu du ménage, c'est-à-dire les rémunérations séparées de ses différents contributeurs (le revenu de l'homme et celui de la femme en l'occurrence) auraient un effet multidimensionnel sur le choix du statut d'occupation du ménage. Sur la base de divers modèles de régression (moindres carrés en deux étapes, Probit, maximum de vraisemblance) appliqués à des données des ménages des États-Unis issues de diverses sources, l'auteur parvient à montrer que bien que chaque composante du revenu du couple a, individuellement, approximativement le même effet positif non négligeable sur la probabilité d'accès à la propriété, c'est l'influence du revenu total du ménage qui est plus significative. En effet, même si dans beaucoup de cas, chacun des revenus individuels peut être affecté à des dépenses spécifiques, l'un pour les dépenses alimentaires, pendant que l'autre pourrait servir à faire face aux dépenses du logement, ce résultat s'explique par le fait que c'est surtout par un budget commun alimenté par chacun des revenus du couple que le ménage fait souvent face à ses dépenses, y compris celles du logement, généralement acquis conjointement.

Le revenu influence favorablement également l'accès à la propriété par rapport à la location, dans les pays en développement et en Afrique en particulier, en raison de la marchandisation croissante du logement dans ces sociétés de moins en moins traditionnelles. Morais et Cruz (2007) puis Arbelaez, Steiner, Becerra et Wills (2011), par des analyses dualistes des marchés du logement (formel vs informel) respectivement au Brésil et en Colombie trouvent, au-delà de l'influence d'autres facteurs (démographiques, économiques, géographiques, etc.), que plus un ménage est fortuné, moins il décide

de se loger dans l'informalité ou de louer son logement. Ils trouvent que la fortune accumulée a une incidence positive sur la probabilité d'accès à la propriété et de location dans les marchés formels mais elle influence négativement le statut de locataire dans les marchés informels.

En effet, sur la base de modèles de régression logistique simple et multinomiale appliqués aux données d'enquêtes microéconomiques tirées de la *National Household Survey* de 2005, Morais et Cruz (2007), en faisant abstraction d'autres facteurs, trouvent que les ménages les plus défavorisées, propriétaires et locataires confondus, de la dizaine de villes brésiliennes concernées, ont les probabilités les plus élevées de se loger dans le secteur informel. Ils constatent cependant que, bien que statistiquement significatif, l'impact du revenu courant, économiquement parlant, n'est pas aussi pertinent que la fortune accumulée pour expliquer le choix du mode d'occupation du logement au Brésil. Ils trouvent, en effet, que la fortune accumulée influence positivement l'accession à propriété, la probabilité des ménages les plus fortunés d'être propriétaires atteignant jusqu'à 50%. Arbelaez et al. (2011) adoptent également la même méthode que Morais et Cruz (2007) pour montrer que les ménages aux revenus les plus élevés sont plus susceptibles d'accéder à la propriété que d'être locataires et que le choix d'un logement dans le secteur formel est positivement associé à la fortune du ménage. Par ailleurs, Daniere (1992) analyse aussi les paramètres d'influence du choix du statut d'occupation du logement dans deux villes en développement, Manille (Philippines) et Le Caire (Égypte), à partir de modèles de régression logistique appliqués à des données tirées des enquêtes menées au début des années 1980 par la Banque Mondiale auprès d'échantillons aléatoires respectivement de 1688 ménages dans la métropole de Manille et de 500 ménages au Caire. Les résultats des analyses empiriques corroborent la dépendance du choix du mode d'occupation du logement au revenu en montrant qu'une augmentation du revenu du ménage entraînerait, d'une part une diminution de la probabilité de location, une augmentation de la probabilité d'accès à la propriété et une augmentation de la probabilité d'occupation illégale (bidonvilles, lotissements illégaux, squats) à Manille, et d'autre part une augmentation de la probabilité d'accès à la propriété et une diminution de la probabilité de location au Caire.

Des analyses similaires effectuées en Afrique subsaharienne aboutissent à des résultats contrastés quant à l'importance du revenu dans le choix du statut d'occupation du logement. En effet, Grootaert et Dubois (1988), analysant le choix de la location et la demande de logement locatif en Côte d'Ivoire, sur la base des modèles de régression (Probit et hédonique) appliqué à des données issues d'enquêtes réalisées auprès d'un échantillon de 1367 ménages à Abidjan et dans d'autres villes du pays, découvrent, en contradiction avec les modèles de prédiction du choix du statut d'occupation du logement que plus le

revenu augmente, plus grande est la propension à louer plutôt qu'à accéder à la propriété. Ils constatent parallèlement que l'âge et le niveau de revenu ne sont pas positivement corrélés en Côte d'Ivoire. Bien que les plus jeunes générations soient plus éduquées et accèdent à des emplois très rémunérés du secteur moderne, elles n'accèdent pas plus à la propriété que leurs aînées. La spéculation immobilière, les coûts très élevés voire prohibitifs de construction et l'absence de financement institutionnel sont les principales raisons invoquées par ces chercheurs pour expliquer cette anomalie. Tipple et Willis (1991), à partir d'une analyse discriminante effectuée sur des données issues d'une enquête auprès d'un échantillon de 1463 ménages à Kumasi (Ghana) montrent que, outre la durée de résidence dans la ville, le revenu et la fortune sont les principaux facteurs déterminant le choix du statut d'occupation du logement des ménages de la ville. Enfin, Arimah (1997), parvient à montrer que le revenu annuel est un des plus importants facteurs d'influence de la probabilité d'accéder à la propriété dans la ville d'Ibadan au Nigeria à partir d'une analyse empirique basée sur l'application d'un modèle de régression logistique simple à des données tirées d'un échantillon de 1262 ménages.

Au total, le niveau de revenu qui détermine les contraintes économiques et financières auxquelles les ménages font face, apparaît comme l'élément essentiel autour duquel ces derniers élaborent leurs stratégies résidentielles pour satisfaire autant que faire se peut leurs préférences résidentielles. Mais le niveau de revenu dépend de la nature de l'emploi occupé.

### **4.3.2 Emploi et statut d'occupation du logement**

La nature de l'emploi, le secteur d'activité, la position (professionnelle) occupée par le chef du ménage, sont autant d'indicateurs du niveau de vulnérabilité par rapport à l'emploi, de la stabilité du revenu, qui déterminent la capacité du ménage à faire des prévisions et à élaborer des stratégies en matière résidentielle. Ce sont des indicateurs de la capacité du ménage en vertu de laquelle la littérature considère que les ménages ayant la sécurité de l'emploi ont l'avantage d'accéder au financement institutionnel et seraient plus à même de devenir propriétaires que ceux qui en sont dépourvus à cause de la précarité (de l'emploi et de la situation financière notamment) dans laquelle ils se trouvent. Un ménage qui n'a pas la garantie d'un revenu pérenne (permanent) ne peut, en effet, raisonnablement s'engager dans l'acquisition d'un logement qui nécessite la mobilisation de ressources financières sur le long terme, soit par l'épargne, soit par le crédit.

Grootaert et Dubois (1988) ont ainsi découvert qu'en Côte d'Ivoire, être directeur dans l'administration publique est une position hautement favorable à l'accession à la propriété car elle assure

une grande sécurité de l'emploi, un niveau de revenu conséquent et stable, et donne accès au crédit immobilier bancaire. L'incidence positive de la sécurité de l'emploi sur l'accès à la propriété est également corroborée par Morais et Cruz (2007) qui ont montré qu'être fonctionnaire au Brésil augmente la probabilité d'accéder à la propriété dans les marchés formels du logement et diminue au contraire les chances de devenir propriétaire dans le secteur informel. Pour Di Salvo et Ermisch (1997), l'importance de la sécurité de l'emploi réside dans le fait que de forts taux régionaux de chômage agissent négativement sur l'accession à la propriété des jeunes Britanniques. Au-delà de la sécurité de l'emploi, ces chercheurs ont également fait état de l'importance de la nature de l'emploi des parents sur le choix du statut résidentiel ultérieur des enfants en estimant que les personnes dont le père a exercé une activité non manuelle sont plus susceptibles de devenir propriétaires que ceux dont le géniteur avait occupé un emploi manuel.

Par ailleurs, Brunet, Clark et Lesueur (2007), grâce à une étude comparative entre la France et le Royaume-Uni, ont montré que dans les deux pays, les accédants à la propriété manifestent, toutes choses égales par ailleurs, les durées de chômage les plus courtes, pendant qu'au Royaume-Uni ce sont uniquement les locataires du secteur social qui enregistrent les durées de chômage les plus longues. En effet, l'application de modèles de régression logistique multinomiale à des données issues du *British Household Panel Survey* et du Panel Européen des Ménages a permis à ces chercheurs de montrer que «la durée des épisodes de chômage est en France et dans une moindre mesure au Royaume-Uni, positivement corrélée au statut de propriétaire de plein droit mais négativement corrélée au statut d'accédant à la propriété» (Brunet, Clark et Lesueur, 2007, p 184). C'est dire que les propriétaires de plein droit qui ont déjà levé l'hypothèque de leur logement peuvent se permettre d'avoir des périodes plus ou moins longues de chômage parce que justement débarrassés du poids de la dette du logement. Pour les candidats à l'accession à la propriété au contraire, plus la période de chômage est longue, plus la probabilité de devenir propriétaire diminue en France et au Royaume-Uni.

### **4.3.3 Incidence du niveau d'éducation sur le choix du statut d'occupation du logement**

Comme un indicateur de la classe sociale d'appartenance du ménage, le niveau d'éducation du couple ou du moins du chef du ménage est aussi considéré dans la littérature comme un paramètre important influençant la décision résidentielle, les ménages dont les chefs sont les mieux éduqués étant supposés plus susceptibles d'être propriétaires du fait de la corrélation positive présumée du niveau

d'éducation avec le niveau de rémunération. Cette hypothèse est testée, au-delà de toutes autres considérations, dans le contexte des villes des pays développés notamment par Coulson (1999), et dans les villes du Sud par Grootaert et Dubois (1988), Morais et Cruz (2007) puis Tandoh et Tewari (2013).

Les résultats de l'analyse empirique basée sur l'application d'une série de modèles de régression Probit à des données issues de la *Current Population Survey* (CPS) de Mars 1996 prenant en compte un total de 42 094 observations permettent en effet à Coulson (1999) de montrer que l'écart anormalement élevé du taux d'accession à la propriété des ménages hispaniques (48,9%) par rapport aux ménages blancs (72,3%) aux États-Unis peut s'expliquer principalement par la faiblesse du niveau d'éducation des premiers par rapport à celui des derniers.

L'impact du niveau d'éducation sur le choix de mode d'occupation du logement dans les villes des pays en développement est assez contrasté. Il dépend en fait des contextes. En effet, Grootaert et Dubois (1988) puis Morais et Cruz (2007) trouvent étrangement une influence globale négative du niveau d'éducation sur la probabilité d'accès à la propriété respectivement dans les villes de la Côte d'Ivoire et celles du Brésil, ce qui nécessiterait une meilleure définition du paramètre de niveau d'éducation surtout pour les chefs des ménages logés dans le secteur informel du logement. Grootaert et Dubois (1988) découvrent qu'en Côte d'Ivoire bien que les plus jeunes générations sont plus éduquées et accèdent à des emplois très rémunérés du secteur moderne, ils n'accèdent paradoxalement pas plus que leurs aînées à la propriété. La très grande spéculation foncière et immobilière, les coûts très élevés de construction et la rareté du financement institutionnel sont, selon ces chercheurs, les facteurs qui expliqueraient ce résultat qui contredit les prévisions et hypothèses généralement admises dans la littérature, en matière de choix du statut résidentiel.

Pour Tandoh et Tewari (2013), l'impact (négatif) du niveau d'éducation sur le statut résidentiel dans les villes ghanéennes ne fait aucun doute, dans la mesure où ils ont estimé que les chefs de ménages ayant un diplôme universitaire ont entre 8,2 et 9,4% de chance supplémentaire que les autres, de rester dans l'hébergement plutôt que d'accéder à la propriété. Les auteurs trouvent deux explications à ce qui peut paraître paradoxal au regard des hypothèses liées au niveau d'éducation : la difficile accessibilité au logement due aux coûts très élevés aussi bien en location qu'en propriété et la pénurie de logements universitaires dans les zones urbaines ghanéennes. En effet, pour ces chercheurs:

*«Graduates mainly find jobs in the urban areas where property prices are high; therefore, they stay with relatives or stay in a rent free family housing unit if they have access to one (...). Many graduates desire to pursue further studies due to the difficulty in finding job after graduation. The general shortage of accommodation on the various university campuses, especially for postgraduate students forces most of these students to seek out of campus accommodation.*

*Expensive properties and rent, coupled with the exorbitant two or more years advance payment cause these to seek rent free»* (Tandoh et Tewari, 2013, p 604).

Morais et Cruz (2007) ont également trouvé que le niveau d'éducation a un effet négatif sur la probabilité d'accéder à la propriété dans le secteur informel du logement dans les villes brésiliennes. Ceci pourrait s'expliquer par la préférence des chefs de ménage les mieux éduqués de se loger dans le secteur formel pour éviter la vulnérabilité liée à l'insécurité de tenure associée au secteur informel soumis à des menaces incessantes d'expulsion. D'autant plus que les résultats de l'analyse empirique montrent dans le même temps une influence positive du niveau d'éducation sur la probabilité d'accéder à la propriété dans les marchés formels du logement offrant plus de sécurité de tenure.

#### **4.4 Effets du contexte, des marchés immobiliers, politiques publiques, sur le choix du statut d'occupation du logement**

D'autres facteurs, moins directement liés aux profils démographiques et socioéconomiques des ménages, mais plus au contexte, aux caractéristiques des marchés immobiliers constitués des parcs résidentiels façonnés par les politiques publiques, fiscales, foncières et sociales, l'environnement macroéconomique, ainsi que les pratiques culturelles en matière résidentielle, jouent aussi un rôle primordial dans le choix du statut résidentiel des ménages. Le contexte des villes et des pays, déterminé par les caractéristiques des marchés immobiliers (typologie, localisation, prix des logements, ...) et les politiques publiques relatives au logement (fiscalité, logement social, subventions, contrôle des loyers, foncier...) influencent diversement la décision des ménages de choisir un statut résidentiel plutôt qu'un autre.

L'analyse de l'impact des caractéristiques des marchés immobiliers sur le choix du mode de tenure se fonde, selon Hubert (2006), sur trois approches issues de la théorie économique du marché du logement. La première approche, très à la mode dans les années 1980, est basée sur les questions de localisation, de durabilité et de fiscalité du logement, et permet de mieux comprendre la structure spatiale des villes et l'évolution des prix du logement à travers les déterminants de l'offre et de la demande. La deuxième approche se focalise sur les biais, conflits et défauts de concurrence émanant des coûts de recherche, de mobilité et des imperfections contractuelles, pour analyser les stratégies des acteurs (recherche de prix optimaux en fonction de la localisation géographique, du type de logement et du statut d'occupation). Elle porte également sur le rôle des agents immobiliers, le contenu des contrats de location, la fluidité des marchés (relative notamment au taux de logements vacants). La troisième

approche selon Hubert (2006), analyse les implications de ces imperfections sur les dynamiques des marchés du logement et leurs interactions avec d'autres secteurs tels que les marchés financiers et les marchés du travail.

#### 4.4.1 Structure des marchés immobiliers et choix du statut résidentiel

Cho (1997), Skaburskis (1999), Barrios Garcia et Rodriguez Hernandez (2008), Huang et Yi (2010), Chen et al. (2012), entre autres, ont tenté de mettre en lumière l'influence de la typologie du logement sur le choix du statut résidentiel des ménages dans différents contextes. À partir de modèles de régression logistique, Skaburskis (1999) a montré que la demande de logement en zones résidentielles à faible densité dans la région d'Ottawa décroît avec la réduction de la taille du ménage et croît avec l'augmentation de l'âge et du revenu réel. Les prix élevés des propriétés dans ces zones font basculer la demande vers les options de logement dans les zones de plus grandes densités, en particulier vers les appartements des immeubles locatifs.

Chen, Gehrke, Liu et Clifton (2012) ont également établi une corrélation entre le statut d'occupation et le type de logement choisi. Sur la base de modèles de régression logistique appliqués à des données issues de l'*Oregon Household Travel and Activity Survey* (OHAS) relative à 17 329 ménages, les auteurs ont montré que l'étape du cycle de vie a un impact significatif sur le choix du type de logement à acquérir même si les candidats à l'accession à la propriété sont globalement plus réticents à choisir un logement dans une structure multifamiliale ou jumelée mais plus enclins à choisir une maison unifamiliale (individuelle). Les ménages toutes étapes de cycle de vie confondues, sauf les couples de retraités, sont plus susceptibles de louer leur logement, corroborant ainsi leur hypothèse *a priori* qui stipule que : «*Households without children may have a higher propensity to choose housing types with smaller square footage. (...) Households in an early life cycle, such as newly married couples, may choose to rent rather than own a residence*» (*Ibid.*, 2012, p 8).

Par ailleurs, à partir d'un modèle d'analyse de régression logistique multinomiale appliqué à trois échantillons de ménages de la ville de Chongju (Corée du Sud), Cho (1997) a pu montrer que l'âge, le niveau d'éducation, l'emploi du chef du ménage ainsi que la charge financière du logement représentée par le ratio prix du logement/revenu étaient les critères les plus significatifs de localisation dans les beaux quartiers de la ville. Ces critères, ajoutés au nombre d'enfants scolarisables permettent également de prédire la localisation des ménages dans les quartiers défavorisés. En vertu de ces résultats, l'auteur

recommande la diversification de l'offre de logements afin de satisfaire les différents segments de la demande dans le marché du logement à Chongju.

Huang et Yi (2010), par l'intermédiaire de modèles de régression logistique simple et multinomiale qui tiennent compte de différentes combinaisons de statut d'occupation avec les types de logement (locataire uniquement d'une maison individuelle; propriétaire uniquement d'une maison individuelle; locataire d'une maison et propriétaire d'une autre; propriétaire de plusieurs maisons) appliqués à des données issues de la *China General Social Survey* de 2005, analysent le choix du statut résidentiel à travers l'appropriation multiple de logement en Chine où 83% des citoyens sont propriétaires. Les résultats de l'analyse empirique montrent que les ménages mariés, de taille plus grande et fortunés, sont plus susceptibles d'accéder à la propriété (indépendamment de la combinaison) que d'être uniquement locataire d'une maison, corroborant ainsi l'hypothèse de l'influence du cycle de vie sur l'accessibilité au logement. Professionnellement parlant, ces chercheurs ont montré que les cadres ou les personnes dont les parents sont cadres, sont plus enclins à posséder plusieurs propriétés que d'être uniquement locataires d'un logement, accréditant également la thèse de l'accessibilité et du transfert générationnel de patrimoine comme facteurs de choix du statut d'occupation du choix du logement. Quant au niveau d'éducation, il n'est paradoxalement pas significatif. De plus, Huang et Yi (2010) ont trouvé que les migrants (ruraux ou interurbains) ont plus de chance de louer une maison et d'en posséder d'autres (dans leur région d'origine), et réciproquement moins de chance d'être propriétaires d'une ou de plusieurs maisons. Les personnes travaillant dans des institutions gouvernementales ou du Parti (communiste chinois), les cadres des grands groupes industriels et grandes entreprises privées ou coopératives, qui font partie de l'élite (politique et économique) ont des probabilités plus élevées d'acquérir plusieurs maisons. Ces chercheurs ont également prouvé que les ménages habitant en Chine centrale et occidentale ont plus de chance de posséder au moins une maison, ce qui montre qu'il est relativement plus facile d'accéder à la propriété dans ces régions de la Chine grâce à la faiblesse relative des prix immobiliers par rapport à la Chine orientale. De plus, les ménages résidant dans les municipalités et capitales provinciales ont des probabilités plus faibles de devenir propriétaires de quelque manière que ce soit, à cause notamment, des prix immobiliers très élevés dans les grandes villes chinoises.

Barrios Garcia et Rodriguez Hernandez (2007) puis Xhignesse et al. (2014) ont également mis en évidence la force de l'influence de la localisation sur le choix du mode d'occupation du logement, à partir d'analyses économétriques relatives respectivement aux villes d'Espagne et de Belgique. En effet, analysant les choix simultanés du logement (demande et statut d'occupation) et de la localisation dans



l'espace urbain des individus en Espagne, Barrios Garcia et Rodriguez Hernandez (2007), à partir des résultats d'un modèle mixte de régression logistique multinomiale, révèlent que le statut résidentiel et la localisation spatiale pourraient modifier de manière substantielle les estimations de la demande de logements locatifs et de propriétés. L'analyse économétrique du choix du statut résidentiel dans toute la Belgique effectuée à partir d'un modèle de régression logistique (simple) a permis à Xhignesse et al. (2014) de tirer les enseignements habituels que ce genre d'étude fournit dans la littérature, notamment une forte influence positive du revenu et de l'âge, une influence moins importante du fait d'être en couple et d'avoir des enfants, sur la probabilité d'accéder à la propriété. Cette analyse empirique a surtout permis aux auteurs de montrer qu'habiter en zones urbaines plutôt qu'en zones rurales en Belgique diminue la probabilité d'accéder à la propriété à cause des différences des coûts respectifs de production des logements dans ces zones.

#### **4.4.2 Influence des politiques publiques sur le choix du mode d'occupation du logement**

Au-delà des structures et mécanismes des marchés, de nombreux travaux considèrent l'environnement politique (fiscalité, subventions, contrôle des prix et loyers, politiques foncières,...) et les forces institutionnelles comme des paramètres importants agissant sur le choix du statut d'occupation du logement des ménages. Rosen (1979), Henderson et Ioannides (1983), Mills (1990), Bourassa et Grigsby (2000), puis Bourassa et Yin (2008), entre autres, ont montré à travers l'histoire que les avantages fiscaux octroyés aux propriétaires par rapport aux locataires, sont des incitatifs qui influencent favorablement la décision d'accéder à la propriété aux États-Unis.

Pour Huang et Clark (2002), les mécanismes des marchés et les forces institutionnelles affectent grandement le choix du mode d'occupation du logement dans les zones urbaines de la Chine communiste dans la mesure où : *«housing tenure choice is a decision based not only on household characteristics and housing markets factors, but also on the institutional relationship between the main agents in the housing system»* (Ibid., 2002, p 11). Ces auteurs ont montré que les variables caractérisant les relations entre les ménages, les entreprises et l'État, jouent un rôle prépondérant dans le choix du statut résidentiel. Ainsi, travailler dans une batterie d'usines d'une unité industrielle, par exemple, diminue de 9,6% la probabilité d'accéder à la propriété dans la mesure où, outre le fait qu'il est très conservateur en termes de réformes du logement, l'État accorde des aides conséquentes pour la fourniture de logement locatifs sociaux aux unités industrielles qui sont très importantes pour l'économie du pays.

L'Allemagne et la Suisse, deux des pays européens les plus riches en termes de revenu par habitant sont pourtant parmi ceux dont les taux de propriétaires sont les plus faibles, avec respectivement 42% et 34%. Bourassa et Hoesli (2010) expliquent ce paradoxe, en particulier en Suisse, par le niveau très élevé des prix immobiliers résultant des politiques foncières très restrictives qui accordent une importance considérable aux terres agricoles même en zones urbaines et périurbaines entretenant ainsi, avec la topographie peu avantageuse du pays, une pénurie de terrains à bâtir. Ces chercheurs justifient également la faiblesse des taux de propriétaires en Suisse par des taxes immobilières et taux d'intérêts hypothécaires élevés, mais aussi par une politique fiscale globalement peu favorable au pouvoir d'achat des ménages. À partir des régressions effectuées, ils prédisent que l'octroi de crédits hypothécaires à taux zéro, la baisse des prix immobiliers, la défiscalisation des loyers et la réduction de l'impôt sur le patrimoine à hauteur de 9% de la valeur du logement, permettraient de hisser le taux de propriétaires en Suisse à 50%, soit une augmentation de 16 points par rapport au taux actuel (34%). Par ailleurs, ces auteurs estiment que les subventions accordées aux ménages (aide à la personne) pour faciliter leur accessibilité aux logements locatifs dont une grande partie du stock est la propriété d'organisations, associations, banques ou coopératives de logement, entretiennent ce faible taux de propriétaires en Suisse. Mais qu'en dépit de cela, au nom de la qualité de l'environnement, ces chercheurs pensent qu'il est improbable que le système actuel de subventions aux locataires soit remis en cause ou que les pouvoirs publics prennent des mesures pour augmenter de manière substantielle la proportion des propriétaires afin de répondre aux aspirations, aux préférences résidentielles de la grande majorité des ménages de devenir propriétaires en Suisse.

En outre, comme le soutient Leloup (2007), les dynamiques spatiales impulsées par les politiques publiques d'aménagement dans une ville façonnent la nature et la structure des marchés du logement et influencent le choix du statut résidentiel des ménages dans la mesure où le processus de transformation spatiale et démographique de certains quartiers (à travers le phénomène de *gentrification*) peut s'accompagner d'une transformation physique des habitations et de leur mode d'occupation. C'est ainsi qu'à Montréal, par exemple, les politiques publiques mises en œuvre ont façonné, selon Leloup (2007), le contexte actuel caractérisé par une division linguistique moins prononcée que par le passé, et où les choix résidentiels s'opèrent dans un marché plus libéral. Pour ce chercheur, les relations entre les groupes ethniques s'inscrivent désormais dans un ensemble institutionnel et juridique marqué par la protection des droits individuels, l'égalité de traitement entre les individus sur le marché du logement. Ainsi, grâce à l'internationalisation de l'économie accompagnée d'une série de transformations intra-urbaines les

quartiers centraux ont été réinvestis à travers le phénomène de *gentrification* et l'étalement urbain se poursuit également. Pour l'auteur, cette situation engendre un marché du logement fluide qui se traduit par une grande disponibilité de logements locatifs ou de propriétés à des coûts relativement accessibles, ce qui facilite donc le choix du statut d'occupation du logement à Montréal.

## **4.5 Mobilité résidentielle et choix du statut d'occupation du logement, une décision conjointe?**

Les variations des besoins et des aspirations (préférences) en matière de logement qui conduisent à la mobilité résidentielle au cours des différentes étapes du cycle de vie ont également meublé un large pan de la recherche sur les choix résidentiels (Boehm, 1981; Davies et Pickles, 1985; Henderson et Ioannides, 1989; Di Salvo et Ermisch, 1997; Kan, 2000; Sinai, 2001; Donkers, Melenberg, Van Soest et Tu, 2003; Jacob et Munasib, 2009) qui s'est abondamment inspiré du pionnier en la matière, Rossi (1955), dont les travaux sont basés sur la psychologie sociale. À travers des analyses spatio-temporelles, les recherches sur la mobilité résidentielle suggèrent que la relocalisation des ménages est globalement fortement influencée par les conditions des marchés immobiliers au niveau local et national, mais également par leurs aspirations et préférences. La présente section consacrée à la revue de la littérature sur la mobilité résidentielle fera fréquemment référence aux travaux relatifs à la modélisation de la mobilité résidentielle contenus dans la synthèse de la littérature réalisée par Dieleman (2001), mais aussi à d'autres travaux significatifs effectués dans différents contextes.

Il faut d'ores et déjà noter la différence d'approche des recherches sur la mobilité résidentielle en Europe qui, contrairement à celles d'Amérique du Nord, interviennent selon Strassman (2001) au niveau des ménages (micro) et mettent en évidence la complexité du processus de mobilité, complexité induite par les interventions publiques dans l'offre foncière, le financement, la construction et la fixation des prix du logement. Cette approche européenne fait de l'offre de logement un facteur exogène à la mobilité résidentielle contrairement à l'approche nord-américaine et des États-Unis en particulier où : «*dwellings can be designed, financed, built, sold and rented with less government control*» (Dieleman, 2001, p 251). C'est ce qui explique la primauté donnée aux forces du marché et à l'analyse économique par les chercheurs Nord-Américains comme DiPasquale et Wheaton (1996), en incorporant les facteurs de l'offre de logement dans les modèles d'analyse de la mobilité résidentielle (choix successifs de logement). L'approche alternative entre les approches européenne et nord-américaine, basée sur les aspects sociaux de la mobilité résidentielle, expérimentée notamment par Kingsley et Turner (1993),

suggère que les choix et la mobilité résidentiels des ménages sont certes déterminés par les caractéristiques (démographiques et socioéconomiques) des ménages et celles du marché du logement (typologie, services, etc.), mais ils s'opèrent également dans des contextes liés à trois échelles géographiques, métropolitaine, nationale et internationale, comme le montre le graphique ci-après:

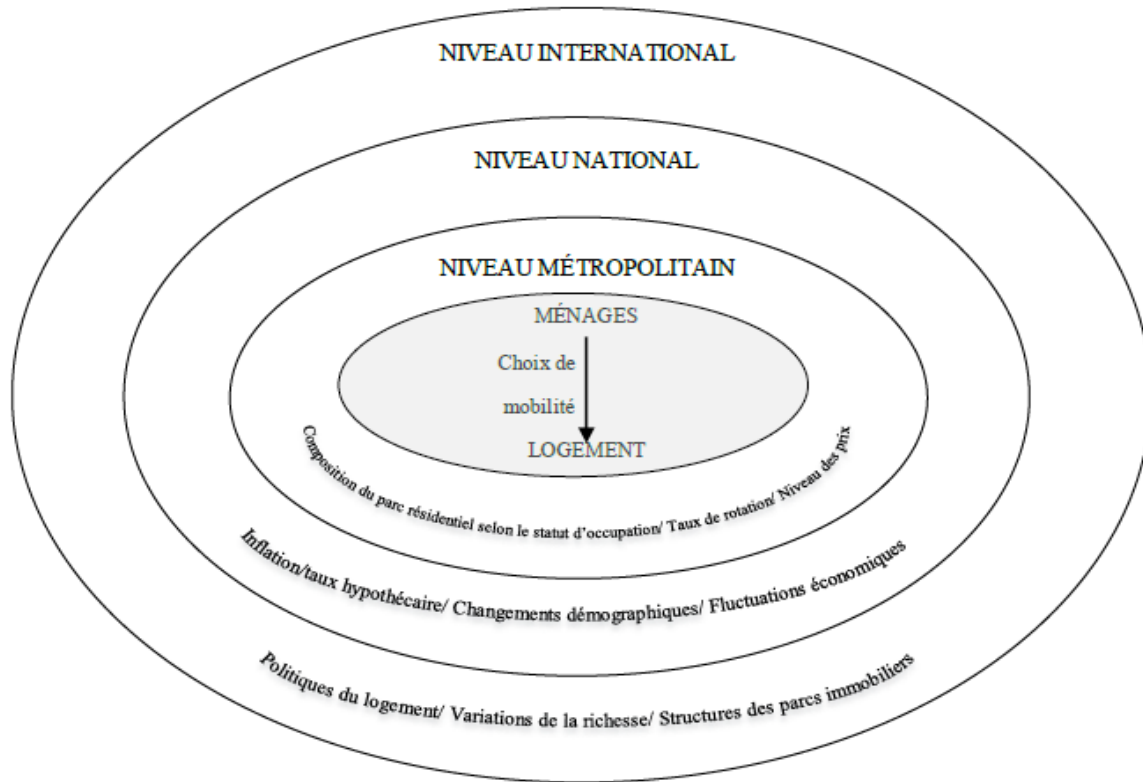


Figure N°15 : Facteurs de mobilité résidentielle selon les trois échelles géographiques : métropolitaine, nationale, internationale inspiré de Dieleman, 2001, p 252.

- i) le marché du logement de la ville de résidence du ménage, relatif au niveau des prix, à la distribution selon le statut d'occupation, et aux taux de rotation dans le stock du logement;
- ii) les circonstances économiques et démographiques nationales qui prennent en compte l'importance des taux d'inflation, d'intérêt hypothécaire, des changements démographiques et les fluctuations économiques agissant sur le processus de mobilité résidentielle et le choix du mode d'occupation;
- iii) et les différences de politiques du logement, de richesse et de structures de mode d'occupation, entre pays, qui induisent des différences de mobilité résidentielle au niveau international.

Notre recherche qui vise à comprendre, au niveau micro, les choix résidentiels des ménages, pourrait permettre, par agrégation, de proche en proche, d'élargir la réflexion au niveau du marché local de la ville de résidence, par des prédictions et extrapolations faites à partir de la modélisation des comportements de mobilité résidentielle des ménages. C'est pour cela que nous nous intéressons aussi, dans cette revue de la littérature, aux travaux qui traitent des circonstances, des événements ainsi que des motivations qui poussent les ménages à décider de déménager d'un logement à un autre et de changer de statut d'occupation en particulier, dans une même ville. Pour un ménage, déménager d'un logement à un autre n'est pas un événement isolé ou anodin. C'est, selon Dieleman (2001), un événement lié à l'évolution de la vie familiale et donc au cycle de vie (mariage, naissance, divorce, décès d'un conjoint, etc.), au cursus scolaire (niveau d'éducation) et au parcours professionnel (évolution professionnelle et du niveau de revenu), qui font varier les motivations des ménages à changer de lieu de résidence au cours de leur vie. Les changements démographiques et socioéconomiques sont donc susceptibles d'induire de la mobilité résidentielle chez les ménages.

#### **4.5.1 Influence des variations des motivations des ménages au cours du cycle de vie sur la mobilité résidentielle**

Les travaux de Rossi (1955) puis de Brown et More (1970) sont parmi les plus cités dans la littérature comme références en matière de mobilité résidentielle désormais orientée vers les motivations des ménages individuels à aspirer à un autre logement. Brown et More (1970) scindent le processus de mobilité en deux étapes : une première qui exprime l'insatisfaction des individus (ménages) de leur situation actuelle de logement qui suscite un désir de changement chez eux et qui conduit éventuellement à la deuxième étape relative à la recherche d'un logement vacant dans lequel le ménage déménage s'il se révèle être une meilleure alternative que l'actuel logement.

C'est dans cette logique que s'inscrivent Davies et Pickles (1985) pour conceptualiser, à partir d'un modèle dynamique, la mobilité résidentielle comme une séquence de choix entre rester ou déménager de son logement en supposant qu'un ménage  $i$  déménagerait à un moment  $t$  si l'utilité qu'il pourrait tirer d'un logement alternatif plus favorable et disponible ( $\mu_{ibt}$ ) est supérieure à l'utilité provenant de son logement actuel ( $\mu_{iat}$ ). Ainsi, appliquant ce modèle dynamique de la mobilité résidentielle à des données issues des histoires résidentielles sur la période de 1968-1977 d'un échantillon de 887 ménages tiré du *Panel Study of Income Dynamics* (PSID) du Michigan aux États-Unis, sur la base

de la théorie du choix discret<sup>42</sup> développée entre autres par Mc Fadden (1976), ils parviennent à des résultats pour le moins contrastés. En effet, ils trouvent que les probabilités de déménagement déclinent avec l'âge (du chef du ménage) jusqu'à un minimum à 78 ans, corroborant les résultats de travaux antérieurs dont ceux de Boehm (1981) pour qui l'âge du chef du ménage, facteur dominant du cycle de vie fortement lié à la mobilité espérée et à la fortune du ménage, a un impact positif significatif sur la probabilité d'accéder à la propriété, et de travaux ultérieurs tels que ceux de Donkers et al. (2003). Ces derniers trouvent que la probabilité de mobilité résidentielle est plus élevée quand le chef du ménage est plus jeune et chute de manière drastique quand il devient plus âgé, à partir de 65 ans, donnant ainsi du crédit aux arguments économiques de l'influence du cycle de vie sur la mobilité résidentielle. «*It seems that the household adjusts its housing consumption and makes moving decision in terms of life-cycle optimization*» (Donkers, Melenberg, Van Soest et Tu, 2003, p 31).

Davies et Pickles (1985) expliquent la force des effets de l'âge par un conservatisme qui s'exacerbe et ralentit progressivement la mobilité au fil des changements de cycle de vie. Ils trouvent par ailleurs que paradoxalement, l'influence de la densité d'occupation et du niveau de revenu sur le choix du statut d'occupation et le niveau de mobilité résidentielle des ménages n'est pas établie. En clair, pour eux, les membres des ménages les plus défavorisés ne vivent pas forcément les uns sur les autres (dans la promiscuité) et que l'incidence du revenu sur le choix du statut d'occupation est plus limitée à cause, selon eux, probablement d'une segmentation plus accrue au-delà de la dichotomie location/propriété (l'hébergement par exemple), en divers types de propriétés situées à des localisations différentes où divers groupes de revenus sont en compétition.

Mulder (1996), analysant la mobilité résidentielle à partir de deux approches, celle de la préférence révélée dans le choix actuel puis celle de la préférence déclarée et formulée, met en lumière trois principaux points communs de la mobilité résidentielle dans les villes occidentales:

- a) une forte corrélation entre l'étape du cycle de vie d'une personne et sa propension à changer de lieu de résidence dans ces villes où les jeunes de 20 à 35 ans sont de loin les plus mobiles;

---

<sup>42</sup>La théorie du choix discret est basée sur le postulat selon lequel entre plusieurs alternatives disponibles, les préférences d'un individu devraient être décrites par une fonction d'utilité représentée par une somme de composantes systématiques issues des effets des caractéristiques observables des individus et de composantes aléatoires issues des caractéristiques non observables des individus (Davies et Pickles, 1985).

- b) avec comme corollaire, l'existence d'interrelations claires entre la trajectoire résidentielle d'un ménage et les événements-clés de sa vie (étapes du cycle de vie), hypothèse corroborée par Mulder et Hooimeijer (1999).
- c) la taille et le statut d'occupation du logement actuel influencent le désir de déménager dans la mesure où: «*households in relatively large units are less mobile – probably because there is no "room stress" – than households in smaller dwellings, and owner-occupiers have much lower mobility rate than renters*» (Dieleman, 2001, p 250);

Au regard de ces trois points communs, on peut estimer qu'outre le cycle de vie au cours duquel les préférences, les aspirations résidentielles varient en fonction des étapes franchies, les conditions initiales de logement (caractéristiques physiques et statut d'occupation du logement), influencent également la mobilité résidentielle des ménages.

#### **4.5.2 Statut migratoire et origine ethnique, facteurs importants de la mobilité résidentielle dans les villes du Nord**

Bonvalet, Carpenter et White (1995); Bolt et Van Kempen (2002); Bowes, Dar et Sim (2002); Murdie (2003), entre autres, ont étudié les parcours résidentiels des ménages de diverses origines pour en identifier les caractéristiques les plus marquantes. C'est ainsi qu'à partir d'une analyse longitudinale Bonvalet et al. (1995) ont trouvé que les immigrants sont plus mobiles que les français de naissance à Paris en matière de domiciliation corroborant ainsi les résultats de l'analyse qualitative empirique des trajectoires résidentielles d'un échantillon de 187 pakistanais vivant dans trois villes du Royaume-Uni (Bradford, Glasgow et Luton) réalisée par Bowes, Dar et Sim (2002), celle des nouveaux arrivants Jamaïcains, Polonais et Somaliens, dans le marché du logement locatif de Toronto réalisée par Murdie (2003), et celle des Turcs et des Marocains à Utrecht (Pays-Bas) effectuée par Bolt et Van Kempen (2002).

Bowes, Dar et Sim (2002) ont montré qu'outre le genre, la localisation et la classe sociale, l'origine ethnique joue un rôle essentiel dans la détermination des parcours résidentiels des individus au Royaume-Uni. Pour ces chercheurs, en effet, le racisme et le harcèlement dont les immigrants pakistanais en particulier sont l'objet, jouent un rôle significatif dans leurs trajectoires résidentielles au Royaume-Uni. Bolt et Van Kempen (2002) puis Murdie (2003) ont aussi montré que les différences culturelles et les variations socioéconomiques expliqueraient en partie les différences de modèles de parcours résidentiels entre les groupes de populations. Bolt et Van Kempen (2002) ont trouvé que malgré quelques

améliorations et exceptions, les turcs et les marocains d'Utrecht ont des conditions de logement inférieures à celles des hollandais de naissance.

L'analyse du parcours résidentiel et de l'accessibilité au logement des nouveaux arrivants, basée sur des récits de vie recueillis lors d'entrevues réalisées auprès d'un échantillon d'une soixantaine de répondants de chacun des trois groupes d'immigrants, Jamaïcains, Polonais et Somaliens, arrivés à Toronto entre 1987 et 1994 a, en effet, permis à Murdie (2003) de montrer que l'accessibilité au logement dans le très onéreux et tendu marché locatif de la ville, à cause du faible taux de logements vacants, sont les problèmes majeurs qui entravent la réussite de l'intégration des nouveaux immigrants à Toronto. L'auteur a par ailleurs montré que les Somaliens en particulier, qui dépensent une part très importante de leur revenu pour se loger, ont tendance à avoir des parcours résidentiels plus régressifs que progressifs en termes de qualité du logement et de statut d'occupation : «*Housing for this group does not seem to be a step towards social integration. The solutions are not immediately obvious*» (Murdie, 2003, p 195).

#### **4.5.3 La mobilité résidentielle, l'affaire de tous les membres du ménage?**

La décision d'un ménage de changer de domicile tient-elle compte des intérêts de tous ses membres, ou seulement des déplacements quotidiens de ses membres actifs contributeurs à son revenu? Qui intervient et quels paramètres sont pris en compte dans la décision? La littérature a établi une corrélation entre la mobilité professionnelle et la mobilité résidentielle (voir par exemple, Clark et Dieleman, 1996; Van Ommeren, 1996; Clark et Davies Withers, 1999; Van der Vlist, 2001). Il existe un lien entre le lieu de travail, la localisation résidentielle et la propension à changer de résidence dans la mesure où, selon Clark et Dieleman (1996), la mobilité professionnelle c'est-à-dire les déplacements pendulaires quotidiens, du domicile au lieu de travail et vice versa, sur une longue distance nécessiteraient logiquement (rationnellement) un changement de résidence pour se rapprocher du lieu de travail afin de réduire les coûts de déplacements.

Inversement, alors que la mobilité résidentielle locale (de proximité dans une même ville) ne nécessite pas forcément un changement de lieu de travail, le fait de changer de lieu de travail augmente la probabilité de changer de résidence. Clark et Davies Withers (1999) ont montré qu'un ménage dont le chef a changé de lieu de travail a 2,4 fois plus de chance de déménager qu'un ménage dont le chef est professionnellement stable. Ils ont également confirmé que les propriétaires sont moins susceptibles de déménager et que les ménages les plus jeunes changent plus souvent de domicile que les plus âgés. Van Ommeren (1996), Molin (1999) et Van der Vlist (2001) ont également analysé dans leurs thèses de



doctorat respectives, certaines interactions entre la mobilité professionnelle et la mobilité résidentielle en accordant une attention particulière à l'influence des coûts de la mobilité quotidienne de travail sur la relocalisation résidentielle, notamment en termes de distance et de temps. Van Ommeren (1996) montre, en effet, que le fait de parcourir quotidiennement de longues distances pour aller travailler augmente les chances de changer d'emploi ou de lieu de résidence. Si Van der Vlist (2001) souscrit à la thèse de l'influence de la mobilité quotidienne sur la probabilité de changer d'emploi, il estime en revanche que la mobilité quotidienne a une moindre influence sur la mobilité résidentielle. Comme Molin (1999), il a trouvé que la décision de déménager n'est pas l'apanage du seul chef du ménage mais résulte d'un processus participatif qui prend en compte les intérêts (mobilité quotidienne en l'occurrence) des autres membres, et est donc une décision conjointe, prise collégialement.

Molin (1999) considère, à partir d'une analyse empirique de données provenant d'une enquête auprès de familles hollandaises (couples avec enfants) que les ménages de deux personnes et plus utilisent deux grands ordres de facteurs pour faciliter la construction de leur préférence commune à la base de leur choix résidentiel: l'habitation et tous ses attributs d'une part, puis la localisation, les caractéristiques du quartier, l'accessibilité au lieu de travail, aux écoles et à d'autres services, d'autre part. Le chercheur trouve que quand les enfants participent au processus de prise de décision résidentielle, les familles ont tendance à accorder plus d'importance au nombre de chambres, à la surface des chambres des enfants, aux coûts mensuels du logement (liés au statut d'occupation), et à la durée des trajets quotidiens de la mère et des enfants.

En définitive, s'inspirant de Brown et More (1970), Gärling et Friman (2002) estiment que les recherches sur la mobilité résidentielle faisant fi de la psychologie des acteurs c'est-à-dire de leurs motivations, sont frappées de désuétude car elles sont anachroniques au regard des récentes théories du comportement des acteurs. Pour Gärling et Friman (2002), en effet, la dimension psychologique dans l'évaluation et le choix de différentes alternatives de logement mérite amplement d'être pris en compte dans ces études car les choix résidentiels ne rencontrent que peu les préférences résidentielles initiales des ménages, notamment à cause des contraintes que les marchés immobiliers leur imposent.

#### **4.5.4 Influence de la structure des marchés immobiliers sur la mobilité résidentielle**

Les marchés immobiliers agissent sur la mobilité résidentielle des individus et des ménages car ils sont sensibles et réagissent aux variations des circonstances économiques, démographiques et politiques qui déterminent le nombre de nouvelles constructions, les taux d'intérêts hypothécaires, la

fiscalité sur les investissements immobiliers et les coûts de construction. Ainsi, comme le soutiennent entre autres chercheurs Clark et Dieleman (1996), Myers (1999), ces facteurs influencent le choix du statut d'occupation du logement à travers la mobilité résidentielle.

Par ailleurs, Lu (1998) puis Clark et Mulder (2000) utilisent des indicateurs relatifs aux variations des circonstances régionales (dynamiques spatiales) et dans le temps (analyse longitudinale) pour analyser le processus de mobilité résidentielle des ménages. À partir de l'analyse empirique basée sur des données relatives à la période 1985-1989 recueillies auprès de 55 000 ménages répartis sur l'ensemble du territoire des États-Unis Lu (1998) trouve des différences régionales importantes relatives à la propension à déménager. À l'aide d'un modèle conceptuel fondé sur les théories du comportement développées en psychologie sociale, notamment les théories de l'action rationnelle et du comportement planifié, le chercheur montre que même si la satisfaction et les aspirations résidentielles sont des paramètres importants de la mobilité résidentielle, les variables structurelles liées au statut migratoire (statut d'occupation du logement, revenu, durée de résidence, âge, race, type de ménage, genre) ont également des effets directs sur celle-ci. Clark et Mulder (2000) trouvent aussi que la taille de la ville de résidence, la région et la période de déménagement sont des paramètres importants agissant sur la probabilité des jeunes adultes de quitter le logement familial pour acquérir leur autonomie résidentielle aux États-Unis.

En outre, quoique limitées, de plus en plus de recherches prennent en compte les différences locales relatives aux taux de rotation dans les logements dans l'analyse de la mobilité résidentielle (Moore et Clark, 1990; Dieleman et al., 2000; DiPasquale et Wheaton, 1996; Strassmann, 1991, 2001). C'est ainsi que DiPasquale et Wheaton (1996) Strassmann (2001), puis Dieleman et al. (2000) observent des différences de taux de rotation (la part des ménages qui déménagent annuellement dans une ville) dans les logements entre d'une part, les parcs immobiliers des villes du Sud des États-Unis où ils observent un taux de rotation de 20% et plus, et d'autre part ceux des villes du Nord-Ouest où ces taux sont de 10% et moins.

Pour DiPasquale et Wheaton (1996), ces différences de rotation dans les logements s'expliquent par la croissance démographique et économique locale. Ce que confirment Dieleman et al. (2000), estimant que les taux élevés de nouvelles constructions et la proportion élevée des jeunes adultes dans les marchés immobiliers locaux entraînent des taux élevés de rotation dans le parc local du logement. Pour Strassmann (2001), le degré d'intervention politique dans le secteur du logement s'ajoute aux variations de la croissance économique et démographique (responsables des niveaux des prix et de

l'accessibilité des logements) pour mieux expliquer les différences des taux de rotation résidentielle entre les villes. Les mouvements résidentiels se font généralement dans les parcs locatifs des villes qui enregistrent la plupart du temps les taux les plus élevés de rotation dans les logements.

Dieleman et al. (2000) observent que plus de 75% des rotations dans les parcs de logements des villes américaines (États-Unis) sont générés dans le secteur locatif même si la mobilité résidentielle concerne tous les secteurs (locatif comme propriétaire) et participe au processus d'ajustement (aux besoins en espace, aux capacités financières, aux préférences) du logement par les ménages dans chaque secteur. Ce qui laisse supposer que les variations des taux de rotation sont plus l'œuvre des locataires que des propriétaires dans ces villes. Dieleman et al. (2000) constatent en outre que, bien qu'étant de plus en plus abondante, la littérature peine cependant à clarifier le lien entre les comportements des ménages d'une part et les variations dans l'espace et dans le temps des taux de rotation dans le stock ainsi que la déflation des prix immobiliers d'autre part, même si cette relation peut sembler évidente. Une bonne compréhension de cette relation est cependant utile pour prévoir les changements et suivre les tendances des marchés immobiliers ce qui nécessiterait, selon Myers (1999), des recherches plus approfondies prenant en compte les préférences des ménages, les parcours résidentiels c'est-à-dire les choix successifs de logement dans le temps, des différents groupes de populations.

L'analyse des trajectoires résidentielles, comme le montre cette revue de la littérature, peut fournir des éclairages sur le processus de mobilité et le parcours de vie des ménages. En effet, le processus de mobilité résidentielle est, selon Dieleman (2001), la dynamique fondamentale de changement des conditions de vie des individus et des ménages. Son analyse permet d'évaluer l'influence des changements de la composition de la famille, du revenu et de la localisation du lieu de travail, dans les zones urbaines sur les choix résidentiels. Ainsi, pour enrichir la recherche en matière de mobilité résidentielle :

*«Two themes in particular – joint decision-making by members of a household regarding residential moves, and decisions on how to act if a preferred house is not readily available – seem to offer fruitful avenues for further research»* (Dieleman, 2001, p 262).

Par ailleurs, la recherche semble s'étendre sur d'autres champs en analysant les interactions des comportements de mobilité résidentielle des individus et des ménages avec les circonstances locales et nationales des marchés du logement. En combinant leurs comportements, les ménages créent un ensemble de conditions dans les marchés locaux telles que le niveau de rotation dans le stock de logements et la variation des prix, conditions qui devraient élargir ou limiter les opportunités de

mouvements des ménages, selon Dieleman (2001) qui recommande des recherches ultérieures pour mieux modéliser et mieux comprendre le processus de mobilité résidentielle des ménages. «*The study of how housing careers of households develop over time and space in interaction with changing economic, demographic, and fiscal circumstances offers ample scope for new insights in the residential relation process*» (Dieleman, *Op. Cit.*).

#### **4.5.5 Niveau de mobilité en fonction du statut d'occupation initial**

Un certain nombre de travaux (Boehm, 1981; Kan, 2000; Sinai, 2001) ont repris à leur compte l'hypothèse de Shelton (1968) selon laquelle le point de départ, c'est-à-dire le statut résidentiel initial, est important quant au choix futur du mode d'occupation du logement. Car à un moment donné le choix du statut d'occupation d'un ménage dépend de sa prévision de mobilité résidentielle, et de surcroît, un déménagement est prérequis pour changer de statut d'occupation, c'est-à-dire que la mobilité résidentielle et le choix du mode d'occupation sont interdépendants. Partant de cette hypothèse, ces chercheurs sont parvenus à des conclusions générales telles que :

Les propriétaires sont moins susceptibles de déménager et donc moins enclins à être mobiles que les locataires. Le statut d'occupation antérieur est susceptible d'avoir un grand impact sur la mobilité résidentielle actuelle des ménages car pouvant refléter la préférence de ceux-ci : un statut antérieur de propriétaire refléterait en effet une préférence à l'accès à la propriété.

Kan (2000) trouve que la prévision de mobilité résidentielle a un impact significatif sur le choix du mode d'occupation des ménages dans le Michigan (États-Unis). Il a ainsi confirmé les conclusions de Daniere (1992) qui a montré qu'à Manille un ménage moyen qui prévoit déménager dans les cinq (5) prochaines années a 75% de chance de louer son logement contre seulement 38% de probabilité de location pour un ménage qui ne prévoit pas de déménager et qu'au Caire, les ménages ayant récemment déménagé, c'est-à-dire il y a moins de cinq (5) ans ont 34% de plus de chance que les autres d'accéder à la propriété.

La littérature sur la mobilité résidentielle en lien avec le choix du statut d'occupation des ménages ne cesse de s'élargir dans le contexte des villes du Nord avec la prise en compte de segments particuliers des marchés immobiliers tels que le secteur locatif privé (Kemp et Keoghan, 2001), la situation particulière de la mobilité résidentielle dans des pays spécifiques (Mandic, 2001), la mobilité de certains types de ménages comme par exemple l'autonomie résidentielle des jeunes adultes (Di Salvo et Ermisch, 1997; Clark et Mulder, 2000), la mobilité résidentielle des personnes âgées (Warnes, 1993; Lord, 2010).

Certains chercheurs comme Kisson (2000) tentent même de retracer les trajectoires résidentielles des sans-abris.

En revanche, elle n'est qu'émergente dans le contexte des villes du Sud et d'Afrique subsaharienne (Danieri, 1992; Gilbert, 1999; Gilbert et Crankshaw, 1999; Sinai, 2001). Danieri (1992) a montré que la mobilité résidentielle (récente ou prévue dans un futur proche) a une incidence sur le choix du statut d'occupation des ménages à Manille et au Caire. Gilbert et Crankshaw (1999) ont trouvé que les migrations vers les *townships* des villes sud-africaines, plus ou moins permanentes bien avant l'abolition de l'apartheid, entraînent une influence moins forte du statut migratoire sur le choix du statut d'occupation en particulier à Soweto. Gilbert (1999) trouve que la consolidation du processus d'autopromotion rend irréversible l'accession à la propriété à Bogota dans la mesure où quand on y devient propriétaire de cette manière, on le reste pour toujours. Tout comme l'analyse quantitative des du choix du statut d'occupation, une plus grande mobilisation de la recherche sur la mobilité résidentielle dans les contextes des pays en développement et en Afrique subsaharienne en particulier s'avère nécessaire pour essayer d'équilibrer la littérature.

## 4.6 Conclusion

En définitive, il ressort de cette large revue de la littérature tout d'abord que la littérature quantitative du choix du statut d'occupation du logement et celle mixte de la mobilité résidentielle sont en voie de généralisation à tous les contextes. Objet de recherche apparu dans les années 1970 en Amérique du Nord et largement répandu dans le contexte des villes des pays développés (Amérique du Nord, Europe, Australie), de plus en plus étudié dans les pays émergents (Brésil, Chine, Europe de l'Est), mais encore ésothérique dans le contexte des villes du Sud (Amérique Latine, Afrique Subsaharienne), ces types d'analyse méritent d'être plus vulgarisée en Afrique subsaharienne en particulier. La présente recension des écrits révèle également que le choix du mode d'occupation et la mobilité résidentielle que bon nombre de chercheurs considèrent comme interdépendants, c'est-à-dire relevant de décisions conjointes et inhérentes l'une à l'autre, sont déterminés par la combinaison trois principaux groupes de paramètres : humains, institutionnels, environnementaux. Les résultats relatifs aux variables explicatives généralement prises en compte par les analyses quantitatives ainsi que de leur influence marginale sur le choix du statut d'occupation du logement et de la mobilité résidentielle dans la littérature sont consignés dans le tableau synoptique ci-après.

Les facteurs humains concernent le profil des ménages façonné par deux sous-groupes de paramètres: les caractéristiques démographiques y compris le cycle de vie (âge, structure, composition, taille du ménage), le genre, l'origine ethnique, la race, le statut migratoire ; et les caractéristiques socioéconomiques relatives au niveau de revenu, d'éducation, au statut professionnel (emploi, position) qui indiquent la classe sociale à laquelle appartient le ménage. Ces facteurs humains, à travers des mécanismes psychologiques d'insatisfaction des aspirations, des préférences résidentielles, enclenchent des processus de décision relatifs au choix de la position résidentielle à un moment donné de la vie ou à l'ajustement des conditions de logement à travers des changements de domicile et engendrent donc de la mobilité résidentielle des ménages.

Les facteurs institutionnels, quant à eux, concernent les relations entre les acteurs (institutions, fournisseurs, consommateurs) ainsi que les politiques publiques du logement (foncier, fiscalité, subventions, contrôle des loyers, etc.) qui structurent les marchés immobiliers dans lesquels les choix résidentiels s'opèrent. Le troisième groupe de facteurs qui influencent les choix résidentiels des ménages (statut d'occupation du logement, mobilité résidentielle), conséquence matérielle du deuxième groupe de facteurs, est relatif à l'environnement bâti et aux caractéristiques des marchés immobiliers c'est-à-dire à la typologie, la qualité et le niveau de services des logements fournis, à leur répartition dans différents parcs selon les statuts d'occupation, au niveau d'équipement des zones et quartiers résidentiels, au niveau des prix, bref à l'offre de logement.

**Tableau XI : Récapitulatif des facteurs d'influence des choix résidentiels (statut d'occupation du logement et mobilité résidentielle)**

| CONTEXTE                       | STATUT D'OCCUPATION  | FACTEURS EXPLICATIFS                            |                         | CHOIX DU STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT<br>(Incidence sur l'accès à la propriété par rapport aux autres statuts d'occupation)  | INCIDENCE SUR LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE<br>JUSQU'À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ  |
|--------------------------------|----------------------|---|-------------------------|---|---|
|                                |                      | Catégories de variables                         | Variables indépendantes |   |   |
| Villes des pays industrialisés | Accès à la propriété | Cycle de vie et caractéristiques démographiques | Type de ménage          | - Couple avec enfants en bas âge : (-) Effet négatif, les ménages au début du cycle de vie sont moins susceptibles d'accéder à la propriété;<br>- Couple avec enfants âgés : (+) Effet positif, car ces ménages stables financièrement et économiquement, sont plus enclins à accéder à la propriété;<br>- Famille monoparentale (femme) : (-) Ménages financièrement vulnérables ayant moins de chance d'être propriétaires;<br>Couple de retraités : (+) Ils ont suffisamment d'actifs pour constituer leur patrimoine dans lequel on retrouverait une propriété.<br>-Célibataire : (-) Les célibataires sont nettement plus enclins à être locataires que propriétaires. | - (+) Les ménages au début du cycle de vie sont plus enclins à la mobilité résidentielle;<br><br>- (-) Ménages, stables, moins enclins à la mobilité résidentielle parce que très probablement déjà propriétaires.<br><br>- (+) Incidence positive sur la mobilité résidentielle due à la vulnérabilité qui induit l'instabilité chez ce type de ménage;<br>- (-) Ayant déjà accédé à la propriété, les retraités sont en principe peu enclins à la mobilité résidentielle : ils ne déménageraient éventuellement que pour acquérir un logement plus petit (downsizing) et plus conforme à leurs besoins, ou pour aller en institution (maison de retraite).<br>- (+) Les célibataires sont plus mobiles que les familles |
|                                |                      |   | Taille du ménage        | (+) Effet positif : L'augmentation de la taille du ménage augmenterait la probabilité du ménage à accéder à la propriété;   | (-) Effet variable : Aux premières étapes du cycle de vie, l'augmentation de la taille du ménage devrait accroître la mobilité résidentielle de celui-ci pour ajuster son logement à ses besoins et préférences jusqu'à l'accès à la propriété à partir duquel la taille du ménage augmenterait très peu et où la mobilité résidentielle baisserait considérablement;   |
|                                |                      |   | Âge du chef du ménage   | (+) Effet positif : L'augmentation de l'âge du ménage entraînerait une augmentation de la probabilité d'accéder à la propriété;   | (-) Effet variable : Tout comme la taille du ménage, aux premières étapes du cycle de vie d'un ménage, l'augmentation de l'âge de son chef entraînerait une augmentation de la mobilité résidentielle afin d'adapter le logement aux besoins et aux capacités du ménage; jusqu'à l'accès à la propriété à partir duquel la taille du ménage augmenterait très peu et où la mobilité résidentielle baisserait considérablement.  |
|                                |                      |   | Genre du chef du ménage | - Homme (+) : Les ménages dirigés par les hommes ont plus de chance d'accéder à la propriété;<br>- Femme (-) : Alors que les ménages dirigés par les femmes (familles monoparentales) ont moins de chances d'être propriétaires   | Par conséquent, les ménages dirigés par les femmes (familles monoparentales) sont plus enclins à la mobilité résidentielle que ceux dirigés par les hommes.   |
|                                | Location             |   | Statut matrimonial      | Le mariage est un facteur très important pour l'accès à la propriété. Ainsi les couples mariés ont plus de chance d'être propriétaires que ceux qui ne sont pas mariés.   | Les couples mariés sont moins enclins à la mobilité résidentielle que les autres parce que plus susceptibles à la propriété, étape supposée ultime de la trajectoire résidentielle.   |
|                                |                      |   | Origine ethnique        | Les ménages des groupes minorités visibles (arabes, africains et caribéens) ont globalement moins de chance d'accéder à la propriété dans les villes des pays industrialisés que les ceux des Blancs;   | Par conséquent, les ménages des groupes minorités visibles (arabes, africains et caribéens) seraient plus enclins à plus de mobilité résidentielle que les ménages Blancs.  |
|                                |                      |   |                         | (-) Effet négatif pour les immigrants récents (nouveaux arrivants) qui ont peu de chance d'accéder à la propriété dans l'immédiat; mais cet   |   |
|                                |                      |   |                         | (-) Effet variable :  |   |

|                                |  |   |   |  |
|--------------------------------|--|---|---|--|
| Villes des pays industrialisés |  | <b>Statut d'immigration</b>                                     | <p>effet négatif s'estompe avec l'allongement de la durée de résidence dans le pays et la ville d'accueil;</p> <p>(+) Effet positif pour les immigrants de longue date, théoriquement plus intégrés socialement, professionnellement et économiquement;</p>   | Ainsi, les immigrants récents sont naturellement plus susceptibles d'être mobiles que les immigrants de longue date et les citoyens de naissance des pays industrialisés   |
|                                |  | <b>Durée de résidence</b>                                       | (+) La durée de résidence, corollaire du statut d'immigration, a une incidence positive sur la propension d'accéder à la propriété dans la mesure où plus elle augmente plus la probabilité d'accéder à la propriété augmente aussi.  | A contrario, la durée de résidence influence défavorablement la propension à la mobilité résidentielle. Plus elle augmente, moins le ménage est mobile.  |
|                                |  | <b>Citoyenneté</b>  | Pour les immigrants, l'obtention de la citoyenneté de leur pays d'accueil est le parachèvement du processus d'immigration qui leur donne un avantage non négligeable par rapport aux nouveaux migrants quant à la probabilité d'accéder à la propriété.   | Associée aux natifs et immigrants de longue date, l'acquisition de la citoyenneté (nationalité) du pays de résidence influence positivement l'accès à la propriété qui ralentit ensuite la propension à la mobilité résidentielle des immigrants.  |
|                                | <b>Caractéristiques socioéconomiques des ménages</b>       | <b>Revenu du ménage</b>   | Le niveau de revenu du ménage est un facteur très important ayant un effet positif sur l'accession à la propriété.  | L'augmentation du niveau de revenu diminue la probabilité de mobilité résidentielle des ménages dans la mesure où elle influence favorablement l'accès à la propriété.   |
|                                |  | <b>Niveau d'éducation du chef du ménage</b>                     | Le niveau d'éducation associé à la nature de l'emploi et au niveau de rémunération influence positivement la probabilité d'accéder à la propriété.  | Par conséquent, plus le niveau d'éducation du chef du ménage augmente moins le ménage est enclin à la mobilité résidentielle.  |
|                                |  | <b>Emploi du chef du ménage</b>                                 | (-) Effet variable :<br>Les ménages dont les chefs occupent un emploi manuel avec possiblement un niveau de rémunération moins élevé sont moins susceptibles d'accéder à la propriété.<br>À contrario ceux dont le principal soutien occupe un emploi non manuel sont plus enclins à accéder à la propriété.  | Ainsi, les ménages dont les chefs occupent un emploi manuel ont plus de chance d'être plus mobiles que ceux dont le chef a un emploi non manuel.   |
|                                | <b>Caractéristiques des parcs immobiliers résidentiels</b> | <b>Coût de l'accès à la propriété par rapport à la location</b> | (-) Des coûts de construction très élevés agissent négativement sur la propension des ménages à accéder à la propriété. Plus les coûts de construction sont élevés, moins il y a de constructions nouvelles et moins il y a de nouveaux propriétaires.  | (-) Des niveaux très élevés des coûts de construction influencent négativement la propension des ménages à déménager. En effet, les politiques d'aide au logement, de logement social subventionné, de contrôle des loyers visant à augmenter l'accessibilité ont tendance à assigner les ménages locataires dans leurs logements. |
|                                |  | <b>Typologie de l'habitat</b>                                   | Les maisons individuelles offrent plus de possibilité à l'accession à la propriété que les logements des immeubles collectifs (d'appartements), souvent locatifs.   | Ainsi, les ménages habitant dans des logements d'immeubles collectifs ont plus de chance de déménager que les ménages vivant dans des maisons individuelles.   |
|                                |  | <b>Localisation</b>   | (-) Effet négatif dans les quartiers centraux à cause de la rareté et donc du coût élevé de l'espace et des logements qui sont de taille relativement petite.<br>(-) Effet variable dans les quartiers péri-centraux qui regorgent aussi bien des logements locatifs que des propriétés;<br>(+) Effet positif dans les quartiers périphériques où les coûts fonciers sont moins élevés, ce qui facilite l'accès à la propriété dans des maisons individuelles par rapport aux quartiers centraux. | Habiter dans les quartiers centraux (quartiers de locataires par excellence) et péri-centraux pousse donc plus à la mobilité résidentielle que d'habiter dans les quartiers périphériques essentiellement constitués de propriétés et qui abritent en majorité des propriétaires moins mobiles.                                    |
|                                |  | <b>Taux de logements vacants</b>                                | (-) Effet négatif : Plus le taux de logements vacants est élevé, moins il y a de propriétaires et plus il y a de locataires dans la ville.  | (+) Effet positif sur la mobilité résidentielle. Un taux élevé de logements vacants indique un marché immobilier fluide propice à la mobilité résidentielle.   |
|                                |  | <b>Taux de rotation dans les logements</b>                      | (-) Effet négatif : Plus le taux de rotation dans les logements augmente moins il y a des propriétaires qui sont en théorie moins mobiles que les locataires dans la ville.   | (+) L'augmentation du taux de rotation dans les logements est un indicateur de l'augmentation de la mobilité résidentielle dans la ville.  |



|  |                      |   |                         |   |   |
|--|----------------------|---|-------------------------|---|---|
| Villes des pays en développement et d'Afrique Sub-saharienne | Accès à la propriété | Cycle de vie et caractéristiques démographiques des ménages | Type de ménage          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Couple avec enfants en bas âges : (-) Effet négatif, les ménages au début du cycle de vie sont moins susceptibles d'accéder à la propriété;</li> <li>- Couple avec enfants âgés : (+) Effet positif, car ces ménages stables financièrement et économiquement, sont plus enclins à accéder à la propriété;</li> <li>- Famille monoparentale (femme) : (-) Ménages vulnérables ayant moins de chance d'être propriétaires; Ils sont plus enclins que les autres types de ménages à être locataires et à être hébergés.</li> <li>- Couple de retraités : (+) Ils ont suffisamment d'actifs pour constituer leur patrimoine dans lequel on retrouverait une propriété.</li> <li>- Célibataire (-): Les célibataires sont beaucoup moins susceptibles d'accéder à la propriété; ils sont plus enclins à être hébergés ou à être locataires.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (+) Les ménages au début du cycle de vie sont plus enclins à la mobilité résidentielle;</li> <li>- (-) Ménages, stables, moins enclins à la mobilité résidentielle;</li> <li>- (+) Incidence positive sur la mobilité résidentielle due à la vulnérabilité qui induit la propension à l'instabilité résidentielle chez ce type de ménage;</li> <li>- (~) Ayant déjà accédé à la propriété, les retraités ne sont plus du tout enclins à la mobilité résidentielle : quand on accède à la propriété dans les villes du Sud, en général c'est pour toujours.</li> <li>- (+) Les célibataires sont plus enclins à la mobilité que les propriétaires.</li> </ul> |
|  |                      |   | Taille du ménage        | (+) Effet positif : L'augmentation de la taille du ménage augmenterait la probabilité du ménage d'abord de sortir de l'hébergement chez ses parents ou proches pour la location puis d'accéder à la propriété;  | (-) Effet variable : Aux premières étapes du cycle de vie, l'augmentation de la taille du ménage devrait accroître la mobilité résidentielle de celui-ci pour ajuster son logement à ses besoins jusqu'à l'accession à la propriété à partir de laquelle la taille du ménage augmenterait très peu et où la mobilité résidentielle deviendrait quasiment nulle.   |
|  |                      |   | Âge du chef du ménage   | (+) Effet positif : L'augmentation de l'âge du chef du ménage entraînerait une augmentation de la probabilité de "décohabiter" (quitter l'hébergement) pour la location puis d'accéder à la propriété par la suite;   | (-) Effet variable : Tout comme la taille du ménage, aux premières étapes du cycle de vie d'un ménage, l'augmentation de l'âge de son chef entraînerait une augmentation de la mobilité résidentielle afin d'adapter le logement aux besoins et aux capacités du ménage; jusqu'à l'accession à la propriété à partir de laquelle la taille du ménage augmenterait très peu et où la mobilité résidentielle deviendrait quasiment nulle.   |
|  | Hébergement*         |   | Genre du chef du ménage | Homme (+) : Les ménages dirigés par les hommes ont plus de chance d'accéder à la propriété;<br>Femme (-) Alors que les ménages dirigés par les femmes (familles monoparentales) ont moins de chances d'être propriétaires   | Par conséquent, les ménages dirigés par les femmes (familles monoparentales) sont plus enclins à la mobilité résidentielle que ceux dirigés par les hommes.   |
|  |                      |   | Statut matrimonial      | Le mariage est un facteur très important facilitant l'accès à la propriété par rapport à la location et à l'hébergement. Ainsi les couples mariés ont plus de chance d'être propriétaires que ceux qui ne sont pas mariés.  | Les ménages de couples mariés sont moins enclins à la mobilité résidentielle que les autres.  |
|  |                      |   | Origine ethnique        | A l'exception notable du Brésil où les descendants afro ont moins de chance que les blancs de devenir propriétaire, l'origine raciale (facteur pas significatif) n'a globalement pas d'incidence sur l'accès à la propriété dans les villes du Sud, au contraire du statut migratoire (migrations intérieures).   | Les allogènes ayant moins de chance d'accéder à la propriété que les autochtones, sont plus enclins à la mobilité résidentielle.  |
|  |                      |   | Statut migratoire       | (~) Effet variable :<br>(-) Effet négatif pour les migrants récents (nouveaux arrivants) qui ont peu de chance d'accéder à la propriété dans l'immédiat; mais cet effet négatif s'estompe avec l'allongement de la durée de résidence dans la ville d'accueil;<br>(+) Effet positif pour les migrants de longue date, théoriquement plus intégrés socialement, professionnellement et économiquement;   | Ainsi, les migrants récents sont naturellement plus susceptibles d'être mobiles du point de vue résidentiel que les migrants de longue date et les natifs des villes du Sud. Mais la mobilité résidentielle décroît avec la durée de résidence dans la ville à mesure que la probabilité d'accès à la propriété augmente.   |

|   |  |  |  |   |   |
|---|--|--|--|---|---|
| <b>Villes des pays en développement et d'Afrique Sub-saharienne</b> | Accès à la propriété                       |  | <b>Durée de résidence dans la ville</b>  | (+) La durée résidence, corollaire du statut d'immigration, a une incidence positive sur la propension à accéder à la propriété dans la mesure où plus elle augmente plus augmente aussi la probabilité d'accéder à la propriété.   | A contrario, la durée de résidence a une incidence négative sur la propension à la mobilité résidentielle. Plus elle augmente, moins le ménage est enclin à la mobilité résidentielle.  |
|   |  |  | <b>Citoyenneté</b>   | (+) Les citoyens sont plus susceptibles d'accéder à la propriété que les étrangers qui privilégieraient l'accession à la propriété dans leur pays d'origine.  | (-) Du moment où les étrangers sont moins enclins à accéder à la propriété, étape <i>a priori</i> ultime du parcours résidentiel, ils seraient plus susceptibles d'être mobiles en matière résidentielle que les citoyens des pays d'accueil.                                   |
|   |  | <b>Caractéristiques socioéconomiques des ménages</b> | <b>Revenu du ménage</b>  | Normalement le niveau de revenu a une incidence positive sur la probabilité d'accéder à la propriété. Mais du fait que l'accès à la propriété se fait généralement par autoconstruction progressive financée par la mobilisation de l'épargne sur le long terme, cette incidence devrait être assez faible. | De la même manière aucune incidence du niveau de revenu sur la mobilité résidentielle n'est démontrée.  |
|   |  |  | <b>Niveau d'éducation du chef du ménage</b>  | Du fait de la prédominance du secteur informel dans l'économie des villes du Sud, secteur qui emploie des travailleurs de niveaux d'éducation différents, le niveau d'éducation n'aurait qu'un faible impact positif sur la probabilité d'accès à la propriété.   | Tout comme le niveau de revenu auquel il est fortement corrélé, le niveau d'éducation n'aurait pas tellement d'influence sur la mobilité résidentielle des ménages.   |
|   |  |  | <b>Statut d'emploi du chef du ménage</b>   | La vulnérabilité par rapport à l'emploi a une influence négative sur la probabilité d'accéder à la propriété. Ainsi être fonctionnaire ou plus généralement travailler dans le secteur formel de l'économie, est un gage de sécurité de l'emploi qui augmente la probabilité de devenir propriétaire.       | Au même titre que le niveau de revenu et d'éducation auquel il est associé, l'emploi occupé, du fait de la prééminence du secteur informel multiforme dans l'économie des pays en développement, n'aurait pas une influence forte sur la probabilité de mobilité résidentielle. |
|   |  | Location   | <b>Caractéristiques des parcs immobiliers résidentiels</b>   | <b>Coût de l'accès à la propriété par rapport à la location</b>   | (-) Plus les coûts de construction seront élevés, plus faible serait la probabilité d'accéder à la propriété, naturellement plus grande sera la propension à rester durablement dans la location.   |
|   | <b>Typologie de l'habitat</b>              |  |  | Les maisons individuelles (villas) sont plus associées à la propriété alors que l'habitat de cours et ses variantes, sont des habitations multifamiliales (habitats collectifs) associées aussi bien à la propriété, à la location qu'à l'hébergement.  | Les habitations multifamiliales (habitat de cour) susceptibles d'abriter aussi bien les propriétaires, les locataires que les hébergés, sont plus vectrices de mobilité résidentielle que les maisons individuelles (villas).   |
|   | <b>Localisation</b>                        |  | Du fait de la relative faiblesse des coûts de construction en périphérie que dans les centraux, habiter dans les quartiers périphériques des villes en développement et d'Afrique subsaharienne augmente la propension à accéder à la propriété. | La localisation ne devrait quasiment pas avoir d'impact sur la probabilité de mobilité résidentielle.   |   |
|   | <b>Taux de logements vacants</b>           |  | Le taux de logements vacants indique la tension ou la fluidité du marché immobilier. Plus ce taux est élevé moins il y aurait de propriétaires dans la ville.  | (+) Effet positif : une augmentation du taux de logements vacants indiquant la fluidification du marché immobilier, augmenterait la mobilité résidentielle des ménages.   |   |
|   | <b>Taux de rotation dans les logements</b> |  | Le taux de rotation dans les logements indique le niveau de mobilité résidentielle dans une ville. Plus ce taux est élevé, plus il y a moins de propriétaires dans la ville.   | (+) L'augmentation du taux de rotation dans les logements est un indicateur de l'augmentation de la mobilité résidentielle des ménages.   |   |
|   | Hébergement*                               |  |  |   |   |

(+) Effet positif : Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation marginale de la variable indépendante entraînerait une augmentation de la probabilité d'accéder à la propriété/ de mobilité résidentielle (changement de lieu de résidence).

(-) Effet négatif : Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation marginale de la variable indépendante entraînerait une diminution de la probabilité d'accéder à la propriété/ de mobilité résidentielle (changement de lieu de résidence)

(~) Effet variable : Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation marginale de la variable indépendante entraînerait des effets contrastés de la probabilité d'accéder à la propriété/ de mobilité résidentielle (changement de lieu de résidence)

\* Comme on l'a vu dans la revue de la littérature, le statut d'occupation « hébergé », à l'exception de Tandoh et Tewari (2013) récemment, n'est quasiment pas pris en compte dans les rares analyses par modélisation statistique des choix résidentiels effectuées dans les cas des villes d'Afrique de l'Ouest où ce mode d'occupation du logement est pourtant fréquent.

C'est donc en fonction de ces facteurs et de l'utilité qu'ils peuvent en tirer pour satisfaire leurs aspirations et préférences résidentielles que les ménages sont supposés choisir leur logement conformément à la théorie de l'utilité et de la décision rationnelle. La deuxième partie de la thèse consacrée à l'analyse empirique des comportements (stratégies et choix) résidentiels des ménages de Lomé nous permettra de corroborer, d'infirmer ou de nuancer les hypothèses de recherche ainsi que les différents résultats émanant de la littérature spécialisée.

## **Deuxième partie : Méthodologie, analyse et interprétation des résultats, conclusions**



La deuxième partie de la thèse, composée des chapitres 5, 6 et 7, est consacrée à l'analyse empirique proprement dite des comportements, des processus de choix résidentiels (stratégies, mobilité, trajectoires et choix effectifs du statut d'occupation du logement) des ménages de Lomé. Nous expliciterons dans le chapitre 5 la méthodologie spécifique adoptée pour conduire cette analyse empirique. Nous dresserons d'abord le portrait des données nécessaires à l'analyse en énumérant les caractéristiques qu'elles doivent avoir, et présenterons les données existantes, leurs forces et insuffisances au regard des caractéristiques requises pour les données d'analyse. Nous exposerons ensuite la stratégie d'enquêtes adoptée, en particulier les méthodes de collecte de nouvelles données sur le terrain. Ces méthodes concernent notamment l'échantillonnage et le déroulement proprement dit des investigations sur le terrain. Nous décrirons enfin, dans ce chapitre 5, les modèles adoptés pour réaliser d'une part l'analyse statistique des choix résidentiels, en l'occurrence la modélisation du choix du statut d'occupation, puis d'autre part l'analyse qualitative des stratégies résidentielles notamment la mobilité et les trajectoires résidentielles des ménages participants. Le chapitre 6 est réservé à la présentation, l'analyse et l'interprétation des résultats de l'analyse qualitative des stratégies résidentielles ainsi que ceux des modèles de régression des choix et changements du statut d'occupation du logement.

Consacré à la discussion des résultats des analyses, le chapitre 7 dresse le bilan de la recherche en résumant les principales conclusions auxquelles elle est parvenue. Après avoir rappelé les grandes lignes de la démarche de recherche adoptée, il présente les résultats obtenus comme étant les réponses aux questions de recherche en les confrontant aux résultats espérés c'est-à-dire aux hypothèses énoncées. De cette manière, ce chapitre permet de confirmer, infirmer ou de nuancer les hypothèses émises. Ce chapitre expose en outre la contribution de la recherche à l'avancement des connaissances en présentant ses nouveaux apports de connaissances liés aux enjeux des choix résidentiels, en montrant la pertinence de la problématique et les limites de la recherche, puis en faisant un examen critique de l'opérationnalisation du cadre d'analyse. Il est conclu par les enseignements essentiels que l'on peut tirer de la recherche pour l'action publique et en ouvre des perspectives de recherches futures sur les choix résidentiels à Lomé, dans les villes d'Afrique de l'ouest et ailleurs dans les villes en développement.

## **Chapitre 5 : Démarche méthodologique**

Ce chapitre expose la démarche méthodologique spécifique adoptée pour la collecte et l'analyse des données. On y décrit d'abord les données existantes, on expose ensuite la méthode de collecte de nouvelles données sur le terrain, puis on explicite les modèles statistiques appliqués pour l'analyse quantitative du choix du statut d'occupation du logement à Lomé ainsi que la méthode d'analyse qualitative des stratégies résidentielles des ménages participants.

### **5.1 Données utilisées pour l'analyse quantitative du choix du statut d'occupation du logement à Lomé**

#### **5.1.1 Données nécessaires à l'analyse**

La synthèse de la littérature effectuée au chapitre 4 de cette thèse nous renseigne sur les variables nécessaires à l'analyse quantitative des choix résidentiels (choix du statut d'occupation du logement) et sur la nécessité de disposer de données statistiques issues, soit de recensements généralisés, soit d'enquêtes à une échelle relativement grande pour assurer la stabilité, la robustesse et la fiabilité des modèles d'analyse. Ces variables sont relatives aux profils démographiques et socioéconomiques qui rendent compte du cycle de vie et de l'appartenance sociale des ménages, aux caractéristiques physiques et environnementales des habitations et logements tant en ce qui concerne leur typologie, leur localisation géographique que leur niveau d'accès aux services de base. Les données doivent également permettre d'identifier la position résidentielle (statut d'occupation du logement) que l'on cherche à expliquer et à modéliser; elles doivent permettre idéalement de rendre compte de la mobilité résidentielle et de retracer le parcours résidentiel des ménages.

L'analyse des positions résidentielles (choix du statut d'occupation) des ménages nécessite donc des microdonnées transversales qui sont des données reposant sur un assez grand nombre d'observations (notamment des ménages associés à leurs logements) à une date donnée. C'est, «habituellement un fichier contenant des informations sur les caractéristiques d'un ensemble d'observations à un moment donné : c'est en quelque sorte une photographie donnant le portrait d'individus à une date fixe» (Dubé et Legros, 2014, p 22).

### 5.1.2 Données existantes : Qualités et insuffisances

Nous avons identifié, à partir de la recherche documentaire effectuée sur le terrain, deux types de sources de données existantes, susceptibles d'être utilisées dans l'analyse des choix résidentiels des ménages à Lomé : le dernier recensement général de la population et de l'habitat effectué en 2010 (RGPH4) et le Questionnaire Unifié des Indicateurs de Base de Bien-être (QUIBB) de 2006 ou 2011. Ces bases de données existantes n'étant pas publiées et donc inaccessibles au grand public, il nous a fallu entreprendre des démarches auprès des administrations concernées (Ministère de la Planification et Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale, notamment) pour y avoir accès. Il ressort de l'évaluation de ces données, les remarques suivantes :

Les données issues du 4<sup>ème</sup> recensement général de la population et de l'habitat de 2010 permettent en théorie l'extraction de variables démographiques relatives au cycle de vie (âge, type de ménage, la taille du ménage, statut matrimonial), le genre, l'origine, le statut migratoire du chef du ménage, la mobilité (résidentielle) des ménages de la commune de Lomé. Mais en réalité l'extraction de certaines variables telles que l'origine, le type de ménage s'avère compliquée voire impossible à cause des imprécisions dans leurs définitions statistiques. Par exemple, le type de ménage considéré dans le recensement (dont les modalités sont : 0- Sans-abri; 1- Ordinaire; 2- Caserne; 3- Couvent/Monastère; 4- Hôtel; 5- Internat/Orphelinat; 6- Prison; 7- Centre des handicapés; 8- Autre à préciser), cherche plutôt à rendre compte du cadre de vie, du type d'habitation que du type de ménage à proprement parler (dont les modalités devraient être : famille monoparentale; couple avec enfants; couple sans enfant; célibataire; etc.). Le statut matrimonial des individus a été recueilli à partir de la variable «état matrimonial». Les données du recensement général de la population et de l'habitat de 2010 permettent également l'extraction de variables socioéconomiques telles que le niveau d'éducation, l'emploi, la branche d'activité, la position ou situation dans l'emploi, du chef du ménage. Plusieurs variables comme «fréquentation scolaire», «cycle», «dernière classe suivie», fortement corrélées entre elles et donc porteuses d'informations redondantes les unes par rapport aux autres, sont utilisées pour rendre compte du «niveau d'éducation».

Par ailleurs, parmi les trois variables utilisées pour rendre compte de la situation professionnelle («emploi exercé»; «la situation dans l'emploi» et «branche d'activité»), en raison de la multitude d'emplois que peuvent occuper les individus surtout dans le secteur informel, seule la branche d'activité pourrait être prise en compte. Mais là encore, les modalités ne sont pas précises. Nous nous sommes donc contentés d'utiliser la variable «statut d'emploi».



Cette base de données n'offre pas la possibilité de disposer des valeurs numériques réelles du revenu des ménages, paramètre essentiel dans la décision résidentielle, révélé par la revue de la littérature. À part la structure du parc immobilier résidentiel que peuvent refléter la typologie et la localisation spatiale des logements, les variables caractéristiques du marché immobilier telles que les prix et loyers des logements sont également inexistantes. Le recensement général de la population de 2010 permet d'en extraire une variable de localisation (quartiers) mais en raison du grand nombre de quartiers (88 pour la commune de Lomé et plus du double pour l'ensemble de l'agglomération), l'arrondissement (au nombre de 5 dans la commune) ainsi que la "périphérie" seraient éventuellement les unités spatiales les plus indiquées pour la variable «localisation» dans les modèles d'analyse. Les variables issues des caractéristiques des parcs immobiliers résidentiels relatives à la typologie de l'habitat et à l'accès des logements aux services de base (eau, électricité, assainissement) sont aussi disponibles.

Le QUIBB, Questionnaire Unifié des Indicateurs de Base de Bien-être, est un questionnaire standard édité par des organismes internationaux (Banque Mondiale, PNUD, UNICEF et BIT) pour opérer des investigations statistiques dans les pays en développement et en Afrique de l'ouest en particulier. Il permet de tirer les principaux indicateurs de base du bien-être relatifs à l'alphabétisation des adultes, l'éducation de base, la santé et l'alimentation, l'accès à l'eau potable, et l'emploi, mais également relativement aux caractéristiques de l'habitat, aux avoirs, à l'accès aux infrastructures communautaires (marché, éducation de base, soins de santé primaires, transport public) et à la perception des ménages sur leur propre situation économique et celle de leur communauté :

«Ce questionnaire est en effet composé de deux parties : Nous avons d'abord le questionnaire QUIBB de base composé de 8 sections classées par thèmes tels que : l'éducation, la santé, l'emploi, la possession des ménages, la liste des enfants de moins de cinq ans. Puis, un module Revenu et Dépenses composé de 7 sections destinées à produire des informations sur la production agricole, les biens durables, l'autoconsommation, les dépenses courantes, les dépenses rétroactives, les revenus des ménages, la perception qualitative sur la pauvreté et le genre. Ces variables ont un lien avec le quotidien de(s) populations enquêtées. Sur le terrain, elles seront renseignées à travers les réponses que chaque ménage retenu aura à donner afin de mieux évaluer le niveau de pauvreté bref le bien-être des Togolais» (Source : [www.stat-togo.org](http://www.stat-togo.org), consulté le 12 avril 2012).

En outre, les enquêtes réalisées en 2006 et 2011 :

«Ont porté respectivement sur 7500 et 5532 ménages représentatifs de la population togolaise au niveau national. Les deux enquêtes visent le même objectif principal, c'est-à-dire fournir des éléments nécessaires à l'évaluation de la pauvreté. Il s'agit d'informations sociodémographiques (composition du ménage, éducation, etc.), des caractéristiques du logement, de la possession des biens durables, de l'accès aux infrastructures de base. Elles collectent aussi des informations

suffisantes pour l'estimation des dépenses totales de consommation de chaque ménage» (PNUD Togo, 2013, p7).

Cependant, le revenu est obtenu à partir de l'estimation de la valeur monétaire des avoirs des ménages en fonction de la possession ou non d'une épargne et d'un compte bancaire des contributeurs (travailleurs) à leur revenu. Les questions posées dans ce cas étaient, entre autres : 1. Disposez-vous d'une épargne? 2. Quelle est la principale source de cette épargne? 3. Avez-vous un compte dans une banque ou dans une institution d'épargne à votre nom ou conjointement avec quelqu'un d'autre? De même pour les dépenses qui auraient pu aider à l'estimation du revenu, les informations recueillies ne sont guère pertinentes car elles ne concernent pas précisément l'estimation de la valeur monétaire des dépenses des ménages mais plutôt quelles étaient les personnes qui prenaient les décisions et assumaient les dépenses des ménages à travers des questions telles que : 1. Avez-vous besoin de l'autorisation d'un autre membre du ménage avant d'utiliser votre propre épargne? 2. Pour quel type de dépenses avez-vous besoin de l'autorisation de votre époux (se)? 3. Quelles sont les personnes qui se chargent des dépenses liées respectivement à l'alimentation, aux vêtements, aux médicaments des ménages?<sup>43</sup> Cette méthode d'évaluation du revenu des ménages s'est avérée peu rigoureuse à tel point qu'on a pas pu déterminer le revenu de plus de la moitié des 1426 ménages participant à l'enquête du QUIBB 2011 à Lomé. Dans les cas où cela a été possible, les valeurs nous paraissent souvent invraisemblables. La prise en compte de la variable revenu de cette base de données par les modèles d'analyse nous paraît donc hypothétique.

En outre, ces bases de données (RGPH4 2010 et QUIBB) manquent d'informations pouvant permettre de déceler les stratégies, la mobilité et les trajectoires résidentielles, c'est-à-dire le repérage dans l'espace et dans le temps des positions résidentielles ainsi que les motivations, les raisons évoquées par les ménages pour avoir influencé leurs décisions résidentielles. Au total, les insuffisances et carences des données existantes ci-dessus relevées nécessitent la collecte de nouvelles données sur le terrain pour permettre l'analyse qualitative des stratégies (mobilité et trajectoires) résidentielles des ménages de Lomé. La collecte de nouvelles données devrait également permettre une meilleure application des modèles d'analyse quantitative retenus mais également pour des fins de triangulation, c'est-à-dire une analyse croisée et comparative des résultats des modèles appliqués aux différentes bases de données

---

<sup>43</sup> Voir Ministère de la Planification du développement et de l'Aménagement du Territoire-Direction Général de la Statistique et de la Comptabilité Nationale, Togo, Enquête QUIBB 2011, Questionnaire ménage, pp37-38

utilisées, de vérification pour confirmation ou infirmation des hypothèses émises *a priori*, pour plus de rigueur.

### 5.1.3 Méthode de collecte de nouvelles données

Les insuffisances de chacune des sources de données existantes, l'absence de certaines variables (revenu des ménages et prix des logements, motivations ayant guidé les choix résidentiels des ménages par exemple), le souci de triangulation (c'est-à-dire l'usage croisé des techniques de recueil de données en sciences sociales) et de recoupement des résultats des modèles appliqués pour l'analyse des choix résidentiels, obligent à une nouvelle collecte de données à travers des enquêtes de terrain. À partir d'entrevues semi-dirigées effectuées à l'aide d'un guide d'entretien (questionnaire) qui prend en compte les variables nécessaires aux modèles d'analyse (voir le questionnaire de collecte de données en annexe 04), nous avons recueilli les témoignages, les récits et les expériences résidentielles d'un échantillon de ménages sélectionnés dans 4 quartiers de Lomé choisis au hasard. De ces témoignages sont tirées d'une part, de nouvelles données (d'ordre quantitatif) servant à la triangulation de l'analyse quantitative des choix résidentiels, du choix du statut d'occupation des ménages en l'occurrence, mais également des informations (d'ordre qualitatif) devant servir à l'analyse qualitative des stratégies résidentielles, en particulier de la mobilité et des trajectoires résidentielles des ménages participants.

#### 5.1.3.1 Méthode d'échantillonnage : Échantillonnage en grappes

Nous avons considéré le ménage associé à son logement c'est-à-dire, d'une part une unité de décision caractérisée en microéconomie par une relation de préférence et par des dotations initiales en temps disponible, en biens, en titres de propriété, et d'autre part un regroupement d'individus avec leurs caractéristiques et leurs volontés à l'intérieur duquel les relations sont non marchandes (Guerrien et Gun, 2012), comme unité d'analyse. Mais la sélection de l'échantillon concerne d'abord et avant tout les habitations, choisies au hasard dans des groupes d'îlots des quartiers présélectionnés (grappes), dans lesquelles les ménages ont été interrogés. La majorité des habitations à Lomé, multifamiliales, sont en effet constituées de plusieurs logements abritant plusieurs ménages dans ce qu'on appelle communément concession, habitat de cour ou cour commune.

L'échantillon prend également en considération différentes couronnes du processus d'urbanisation de la ville (quartiers centraux, quartiers de la proche périphérie, quartiers de la périphérie lointaine). Cette représentation spatiale peut s'avérer suffisante pour assurer la représentativité démographique et de la typologie de l'habitat, dans la mesure où, comme nous l'avons vu au chapitre 2,

la ville de Lomé se caractérise par son homogénéité spatiale et la mixité sociale et résidentielle dans ses quartiers, exceptés les enclaves résidentielles que constituent quelques cités résidentielles et de parcelles assainies (très minoritaires et abritant les ménages nantis) issues d'opérations immobilières publiques et parapubliques de production de logements, ainsi que quelques «îlots» marginaux d'habitat précaire souvent érigés dans des zones de servitude ou *non aedificandi* où se logent une poignée de ménages défavorisés (Gervais-Lambony, 1994, 2003). En effet, «ce qui fait l'intérêt de la ville de Lomé c'est (...) cette situation de relative homogénéité socio-spatiale liée à une absence des formes de ségrégation classique en Afrique noire : pas de ségrégation sociale, pas de ségrégation ethnique» (Gervais-Lambony, 2003, pp 47-48).

Les grappes de l'échantillon ont donc été sélectionnées à l'aide d'un échantillonnage stratifié considérant cinq (5) strates : la couronne d'extension de la ville plutôt que l'arrondissement qui n'est qu'une subdivision administrative de la ville faisant abstraction des différentes étapes du processus de l'expansion de la ville, le quartier, l'îlot, l'habitation (concession) et enfin le logement à l'intérieur de l'habitation. Ainsi, les enquêtes se sont déroulées dans quatre quartiers sélectionnés au hasard dans ces cinq strates:

- un quartier central, Hanoukopé qui s'est en quelque sorte imposé à nous par le fait qu'il est issu du seul lotissement effectué par l'administration coloniale française en faveur des populations indigènes à la fin des années 1920;
- un ancien quartier historique du noyau central traditionnel, Bè Kpéhénou, urbanisé à partir de 1945-1950 non loin des anciens villages précoloniaux de Bè et d'Amoutivé, des communautés autochtones dont les terres ont été phagocytées par la ville au cours de son extension;
- un quartier de la proche périphérie, Agbalépédogan, développé dans les années 1980-1990;
- et un quartier de la périphérie lointaine situé sur le front de l'urbanisation de la ville, Amadahomé/Wonyomé, urbanisé à partir de la décennie 2000.

L'échantillonnage par grappes renvoie à la métaphore de la vigne selon laquelle :

« [Si] vous voulez savoir si le raisin de votre vigne a atteint la teneur en sucre qui justifie la vendange, il vous suffit de vous promener dans votre vigne, de sélectionner au hasard des grappes et d'analyser la teneur en sucre des grains qui composent ces grappes. Une telle procédure vous fait gagner beaucoup de temps par rapport à celle qui consisterait à tirer au hasard le même nombre de grains dans la vigne » Delsart et Vaneecloo (2011, p 194).

Comment les grappes sont-elles sélectionnées dans les quartiers d'enquêtes choisis? Les ménages participants ont été recrutés dans des îlots choisis au hasard dans ces quartiers grâce à la méthode des itinéraires, une méthode d'échantillonnage non-probabiliste qui consiste à définir un point de départ (une habitation-témoin) à partir duquel l'enquêteur fait du porte à porte pour réaliser systématiquement des interviews auprès des ménages disponibles et volontaires dans les maisons de proche en proche, en suivant un itinéraire préalablement défini sur le plan du quartier où a lieu l'enquête. La méthode des itinéraires est une méthode d'échantillonnage de ménages ou de logements qui consiste à imposer un circuit à l'enquêteur en lui indiquant exactement les points du circuit où il doit procéder à une interview. Cette méthode a pour avantage de laisser peu d'initiative aux enquêteurs afin de les contrôler (Delsart et Vaneecloo, 2011). La méthode d'échantillonnage non-probabiliste s'oppose à l'échantillonnage probabiliste qui est une méthode de sélection de l'échantillon par tirage aléatoire dans la population-mère (ici l'ensemble des ménages de l'agglomération de Lomé) où chaque individu statistique doit avoir exactement la même chance que d'autres de participer à l'enquête. L'échantillonnage non-probabiliste consiste donc à identifier dans la population-mère quelques critères de répartition significatifs puis d'essayer de respecter cette répartition dans l'échantillon d'individus interrogés (Delsart et Vaneecloo, 2011). Nous avons choisi cette méthode d'enquête principalement pour réduire les coûts de déplacements car : «Lorsqu'on fait une enquête en face-à-face à domicile par exemple [comme c'est dans notre cas], il est clair que les coûts de déplacement et de contact des individus seront fortement diminués si les individus en question habitent à proximité les uns des autres» (*Ibid.*, 2011, p193). Cette méthode se révèle aussi judicieuse à Lomé où l'adressage des rues n'est pas généralisé à l'ensemble de l'agglomération puisque réduit aux quartiers centraux et quelques quartiers péri-centraux mais est inefficace voire inexistant dans la quasi-totalité des quartiers périphériques, ce qui rend impossible une sélection aléatoire préalable des ménages participants sur la base des adresses de domiciliation.

### 5.1.3.2 Déroulement des travaux de terrain

Les travaux de terrain étalés sur une période de 11 mois de juillet 2012 à juin 2013, ont été effectués en trois phases et conformément aux dispositions de l'éthique de la recherche de l'Université de Montréal (voir le certificat d'éthique délivré pour cette recherche en annexe). La première phase s'est déroulée sur la période de juillet à décembre 2012 et a consisté à réaliser des entrevues auprès de personnes-ressources telles que des responsables d'administrations publiques chargées de la mise en œuvre de la politique du logement au Togo notamment à la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), des professeurs d'université. Elle a également été consacrée à la recherche

documentaire dans les bibliothèques spécialisées et archives des administrations publiques, sur la problématique de l'accès au logement en général et des choix résidentiels à Lomé en particulier, à la collecte de données existantes, nécessaires à l'analyse, et sanctionnée par la rédaction d'une synthèse de la situation de l'accès au logement, en lien avec les politiques et pratiques du logement à Lomé.

La deuxième phase, effectuée de janvier à février 2013, a consisté en une opération pilote d'entrevues auprès de quelques dizaines de ménages (une trentaine environ) qui a permis des ajustements du questionnaire de collecte des données ainsi que des techniques d'enquêtes, notamment en ce qui concerne les périodes propices au déroulement des entrevues. Elle a en effet permis de déterminer que les fins de semaines et les débuts de soirées dans la semaine, moments où les chefs de ménages sont disponibles après le travail, sont les périodes d'enquête les plus propices pour une plus grande efficacité. Mais nous n'avons pu concentrer nos enquêtes sur ces seules périodes car cela nous aurait trop coûté financièrement et en temps lors de la dernière phase de collecte intensive de données auprès de l'échantillon de ménages sélectionné. Dès lors nous nous sommes résolus à faire les enquêtes sur des périodes plus ou moins étendues de la journée, en semaine et en fin de semaine.

La troisième et dernière phase s'est déroulée de février à juin 2013 et a consisté en une collecte intensive de données auprès de l'échantillon de ménages sélectionné lors d'entrevues semi-dirigées, c'est-à-dire «[des] interactions verbales (...) animées sur un mode qui ressemble à une conversation sur les thèmes généraux<sup>44</sup> que [nous souhaitons] explorer avec le participant à la recherche [et grâce auxquelles] une compréhension riche du phénomène à l'étude [expériences résidentielles] sera construite conjointement avec l'interviewé» Savoie-Zajc (2009, p 340), à l'aide du questionnaire réajusté. Les entrevues se sont déroulées dans autant d'îlots et d'habitations jusqu'à ce que le nombre de ménages participants prévu (une centaine) soit atteint dans chaque quartier. Au total 411 observations exploitables ont été recueillies auprès des ménages interviewés dans 45 îlots des 4 quartiers sélectionnés de la ville (voir le plan de localisation des quartiers d'enquêtes, figure N°16 ci-après), répartis comme suit :

---

<sup>44</sup>Les thèmes généraux que nous cherchons à explorer sont, rappelons-les, les expériences des ménages relativement aux pratiques résidentielles, à leurs choix résidentiels (statut d'occupation), leurs mobilités et trajectoires résidentielles.

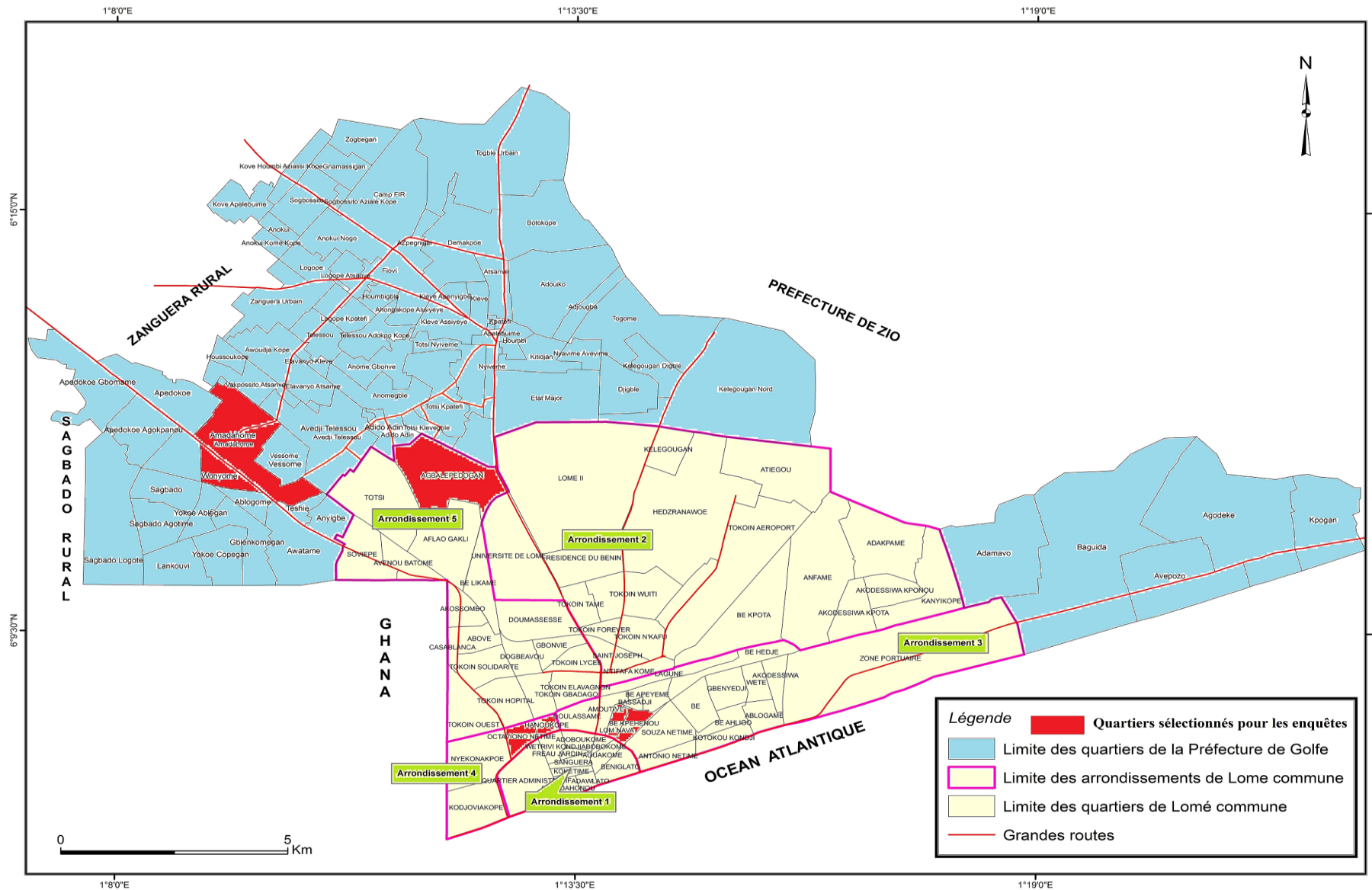


Figure N°16 : Plan de localisation des quartiers d'enquêtes à Lomé, élaborée par l'auteur.

- 103 ménages ont été interviewés dans 8 îlots dans le quartier ancien de Bè Kpéhénou;
- 106 ménages dans 14 îlots dans le quartier central de Hanoukopé;
- 99 ménages dans 12 îlots du quartier de la proche périphérie nord d'Agbalépédogan;
- 103 ménages dans 11 îlots de la zone Amadahomé/Wonoyomé de la périphérie lointaine sur le front de l'urbanisation.

Quelques ménages ont également été interviewés dans des enclaves résidentielles que constituent les cités résidentielles ou zones d'habitat planifié (Résidence du Bénin) et les zones d'habitat précaire (Katanga) qui sont des cas singuliers à Lomé mais que nous n'avons pas souhaité éluder dans nos analyses. Des analyses plus approfondies des pratiques résidentielles ont aussi été réalisées dans des habitations choisies à cet effet. Lors du déroulement des enquêtes, ce sont les chefs de ménages qui ont d'abord été sollicités pour répondre librement et volontairement au questionnaire. Mais en l'absence du chef du ménage, l'autre personne responsable du ménage (souvent la mère de famille) est priée de répondre dans la mesure du possible (si elle peut donner toutes les informations requises). Aucun enfant (de surcroît mineur) des ménages n'a été autorisé à répondre au questionnaire pour le compte de sa famille.

Les enquêtes ont été menées dans l'anonymat total; aucun ménage participant ne pourrait être identifié ultérieurement et les informations recueillies ont été traitées et analysées de manière anonyme. C'est ainsi que des extraits des récits et témoignages des participants relatifs à leurs expériences et trajectoires résidentielles sont rapportés en leur attribuant des lettres, des initiales et des prénoms et noms fictifs. Les participants ont répondu au questionnaire papier qui leur a été oralement déroulé, en français ou en langue locale (Mina), selon leur convenance, dans la langue dans laquelle ils sont en mesure de comprendre et de répondre convenablement aux questions, à domicile, lors d'entrevues semi-dirigées d'environ 90 minutes chacune, conduites par le chercheur ou deux assistants de recherche formés à cet effet. Les entrevues n'ont pas été enregistrées pour ne pas susciter la méfiance, la réticence, la réserve et donc la rétention d'informations de la part des participants, mais les réponses données par les interviewés ont été notées dans les espaces prévus à cet effet sur le questionnaire par l'intervieweur. Des informations utiles à l'analyse des modes d'habiter des populations de la ville sont également tirées de l'observation que nous avons faites et de notre propre expérience des pratiques et habitudes résidentielles à Lomé. Les résultats de l'analyse quantitative des données existantes (RGPH4 2010, QUIBB 2011) seront confrontés à ceux des données issues de ces entrevues et étayés par les témoignages des ménages participants. Les



données issues des enquêtes de terrain seront gardées confidentielles au moins 7 ans minimum, conformément aux dispositions d'éthique de recherche à l'université de Montréal (voir le certificat d'éthique en annexe 01).

### 5.1.3.3 Les quartiers d'enquêtes

- **Hanoukopé**

Le quartier Hanoukopé, comme nous l'avons vu dans le chapitre 2, présente la particularité d'être le seul quartier ancien de Lomé érigé à partir de la fin des années 1920 sur des parcelles issues d'un lotissement officiel effectué par l'administration coloniale française au profit de la population autochtone (Marguérat, 1992; Le Bris, 1987). En effet, «la procédure de la concession – l'attribution d'un lot par l'État de façon presque gratuite, mais conditionnée par sa mise en valeur – ne sera appliquée que dans un seul quartier : Hanoukopé» (Marguérat, 1992, p 27). Ainsi, 150 lots de 625 m<sup>2</sup> (25mx 25m) issus d'un terrain domanial, l'ancien champ de course hippique de l'époque allemande, ont été attribués aux fonctionnaires indigènes de l'administration coloniale venus principalement du Dahomey (Bénin) voisin, «leur concession définitive étant subordonnée à la construction d'une maison en dur (d'une valeur de 10 000 FCFA de l'époque)» selon Marie (1987, p 223) qui relève qu'une deuxième tranche lotie en 1949 viendra compléter la forme définitive du quartier tel qu'on le connaît aujourd'hui.

Premier quartier de Lomé construit à l'extérieur du boulevard circulaire, Hanoukopé bénéficie de la proximité du quartier administratif, du quartier des banques et le Grand marché de Lomé (Adawlato), tous situés à moins de deux kilomètres à l'intérieur de ce boulevard, constituant le véritable centre des affaires, le *Loop* au sens des sociologues de l'École de Chicago. Ce quartier n'est qu'à quelques encablures (moins d'un kilomètre) du carrefour Dékon, haut lieu du commerce informel de tout genre à Lomé, et se distingue également par son marché de produits alimentaires (fruits et légumes, céréales, tubercules, ...). Hanoukopé bénéficie de sa centralité en étant entièrement desservi en termes de services de base (réseaux d'eau potable, d'électricité, et d'assainissement, caniveaux d'évacuation des eaux pluviales), laissant la liberté aux propriétaires d'y connecter leurs habitations. Si les principales voies du quartier (Boulevard circulaire, avenue de la Victoire, avenue de la Libération, l'avenue de la Nouvelle Marche) sont aménagées et goudronnées, la voirie de desserte des îlots et des parcelles est en grande partie constituée de chemins en terre non ombragés, comme dans l'écrasante majorité des quartiers de Lomé.



Photo N°23 : Photo aérienne du quartier de Hanoukopé, Google earth, Février 2015

Du point de vue du paysage, même si le bâti est presque aussi ancien et pratiquement du même style architectural que celui des quartiers centraux historiques à l'intérieur du boulevard circulaire, une plus grande proportion d'habitations à Hanoukopé est à un seul niveau plutôt qu'à deux niveaux comme au centre historique. Les modes d'organisation de l'habitat sont le modèle de concession collective de l'habitat de cour pour abriter des familles élargies auxquelles viennent s'adjoindre quelques locataires. Cependant, comme dans le centre-ville historique et dans tout Lomé d'ailleurs, la propriété d'une maison est stable à Hanoukopé (Marie, 1987) et le demeure encore aujourd'hui, les lots étant appropriés et occupés par leurs premiers propriétaires ou leurs héritiers. D'où la stabilité et l'homogénéité sociale de la population du quartier dans la mesure où à Hanoukopé comme ailleurs à Lomé, les maisons constituent des patrimoines quasi inaliénables transmises en indivision de génération en génération.

- **Bè Kpéhénou**

Le deuxième quartier d'enquête est Bè Kpéhénou qui fait partie d'un ensemble de quartiers assimilés à la communauté Bè que Le Bris (1987) désigne par la «corne de Bè» (constituée notamment des quartiers Lom-Nava, Apéyéme, Souza Nétime, Anthony Nétime, Ablogamé, Gbényédji, Akodesséwa...). Son édification s'est amorcée dans les années 1945-1950, sur des lotissements populaires des terrains libres qui séparaient encore Lomé des vieux villages de Bè et d'Amoutivé, réalisés par des géomètres privés. La préoccupation majeure des lotisseurs à cette époque était de tirer le maximum de parcelles et de profit des opérations d'aménagement foncier, en l'absence de document officiel de planification et de gestion de l'occupation du sol, lors de l'expansion de la ville de Lomé au-delà du boulevard circulaire, sur les terres appartenant aux communautés Bè et Amoutivé, situées non loin du site. C'est donc un quartier populaire qui se caractérise par une forte densité de constructions et de population mais aussi par un déficit d'équipements collectifs (voir photo aérienne ci-après).

À part les principales voies qui la bordent ou la traversent, les voies de desserte sont toutes des chemins de terre. Alors que Lomé est une ville globalement de faible densité de population (en moyenne 40 habitants à l'hectare comme nous l'avons vu dans le chapitre 2), Bè Kpéhénou est l'un des quartiers les plus densément peuplés de la ville avec plus de 200 habitants à l'hectare dans les années 1980 (Le Bris, 1987) et plus encore aujourd'hui.



Photo N° 24 : Photo aérienne partielle du quartier de Bè Kpéhénou, Lomé, Google Earth, Février 2015

S'il est aujourd'hui considéré comme un vieux quartier central, le paysage de ce quartier se renouvelle à travers la rénovation urbaine et le phénomène de l'implosion, c'est-à-dire la reconstruction du quartier sur lui-même (le voir montage photo de ce quartier et de tous les autres quartiers d'enquête en annexe 05).

C'est un quartier situé quasiment à mi-chemin de différents centres d'emplois que sont le quartier administratif situé à l'autre bout du boulevard circulaire, le centre des affaires constitués du Grand marché d'Adawlato, du quartier des banques et de la rue du commerce, du carrefour Dékon, du marché de Bè, hauts lieux de l'économie informelle à Lomé, ainsi que de la zone portuaire industrielle située à moins de 5 kilomètres. Grâce à sa centralité, le quartier de Bè Kpéhénou est bien desservi en réseaux de services de base (eau, électricité) et ses principales voies revêtues sont pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, au contraire de la voirie de desserte, en terre.

- **Agbalépédogan**

Quant au quartier d'Agbalépédogan, troisième quartier d'enquête, il délimite en compagnie des quartiers Totsi et Soviépe, les limites nord-ouest de la commune de Lomé (voir figure N°16 ci-dessus à la page 197). Situé à une dizaine de kilomètres au nord du centre historique de Lomé, ce quartier a commencé à se construire dans les années 1980 et 1990. Son développement coïncide avec le début de l'explosion démographique et spatiale que connaît la ville après qu'elle a enjambé les grandes réserves foncières administratives constituées en périphérie (Université de Lomé, Lomé II, notamment) en phagocytant les noyaux villageois d'Aflo Gakli, d'Akossombo, et de Bè Klikamé en particulier.

Le développement de ce quartier est conforme aux prévisions du premier schéma directeur de la ville publié en 1981 privilégiant l'expansion résidentielle au nord-ouest de l'agglomération tout en consacrant la paralysie du foncier au centre-ville qui relègue la demande foncière à la périphérie (Le Bris, 1987). Le quartier d'Agbalépédogan connaît depuis le début des années 2000 un regain d'intérêt et un dynamisme en matière résidentielle à la faveur de la construction et la mise en service progressive du nouveau quartier administratif et des affaires GTA/Lomé II, situé au sud-est du quartier, où s'implantent de plus en plus des succursales de banques, d'assurances, des administrations publiques (Togotélécom, Togo Cellulaire, Caisse Nationale de Sécurité Sociale), des représentations diplomatiques, des Ministères, la Nouvelle Présidence de la République en plus du site de l'Université de Lomé située non loin qui se densifie, et de la Résidence officielle du Président de la République de Lomé II.

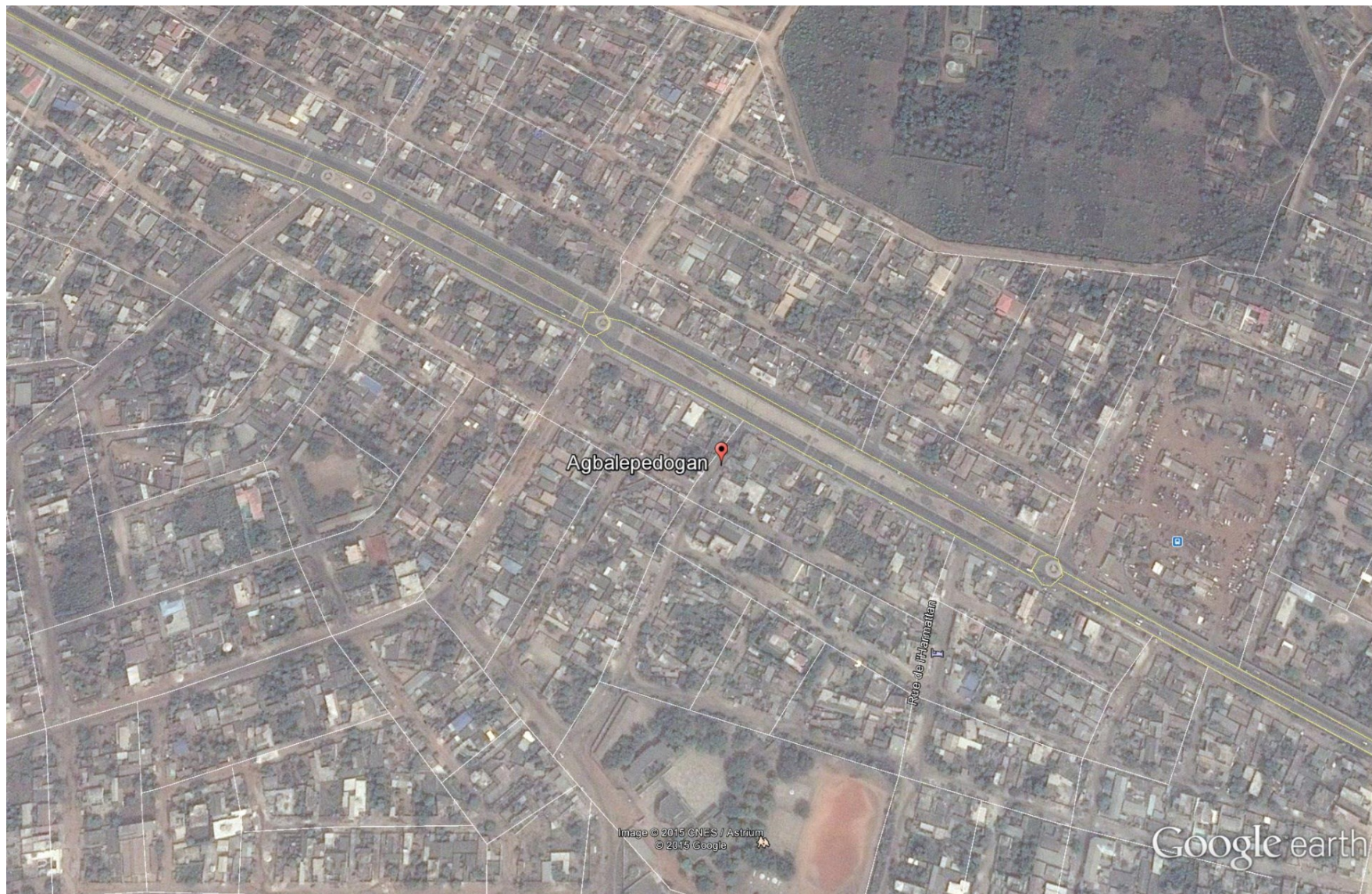


Photo N°25 : Photo aérienne partielle du quartier d'Agbalépédogan, Lomé, Google Earth, Février 2015.

- **Amadahomé/Wonyomé**

Amadahomé/Wonyomé est le quatrième et dernier quartier d'enquête. Situé à l'extrême nord-ouest de la ville à une quinzaine de kilomètres du centre historique de Lomé sur le front de l'urbanisation, ce quartier est caractérisé comme le montre la photographie aérienne ci-après par une densité de construction mais aussi de population assez faible, une assez grande proportion de constructions inachevées (voir montage photo du quartier en annexes), une moins bonne accessibilité des habitations aux services de base (eau, électricité, assainissement).

Hormis l'avenue du 30 Août (route de Kpalimé) et la route internationale de Ségbé (qui va au Ghana) qui sont goudronnées, la quasi-totalité des voies de desserte sont en terre. À part le long de ces deux principales voies, l'éclairage public y est quasiment inexistant. L'école primaire publique de Wonyomé, le Collège d'enseignement général (CEG), le lycée moderne et le lycée technique d'Adidogomé, sont quasiment les seuls équipements publics de cette zone qui regorge également d'établissements privés d'enseignement.

En définitive, en dépit des carences des différentes sources de données dont nous disposons, une combinaison et un croisement des résultats des modèles appliqués aux trois sources de données utilisées (RGPH4 de 2010; QUIBB 2011; Enquêtes de terrain de 2013) nous permet de faire une analyse quantitative somme toute rigoureuse des choix résidentiels (statut d'occupation) des ménages de Lomé. Cette analyse quantitative du choix du statut d'occupation sera soutenue par une analyse qualitative des stratégies (mobilités et trajectoires) résidentielles qui ont sous-tendu les décisions résidentielles qui se fera, quant à elle, en s'appuyant sur l'analyse biographique (récits de vie, témoignages) des expériences résidentielles des ménages participants à la recherche.



Photo N°26 : Photo aérienne partielle du quartier Amadahomé/ Wonyomé, Lomé, Google Earth, Février 2015



## **5.2 Spécification du modèle d'analyse qualitative des stratégies résidentielles des ménages de Lomé**

Comme nous l'avons vu au chapitre 2, en vertu de l'idéologie loméenne du «chez» qui se caractérise par l'attachement viscéral à la maison familiale, il est acquis que la préférence résidentielle de tous en termes de statut d'occupation du logement est l'accession à la propriété en fonction de laquelle des stratégies à court, à moyen et à long terme, reflétées dans les flux temporels des dépenses des ménages et dans les trajectoires résidentielles, sont déployées pour l'atteindre ultimement au bout d'énormes sacrifices dans bien des cas. Cette préférence résidentielle pour la propriété du logement est le soubassement des comportements résidentiels des ménages de la ville qui dicte toute décision passée, actuelle et future en matière de logement et est donc à la base de leurs stratégies résidentielles incarnées notamment par la mobilité et trajectoires résidentielles. Par l'analyse des stratégies résidentielles nous entendons donc mettre en évidence les motivations à la base des mobilités et des trajectoires résidentielles des ménages, des thèmes de prédilection de l'écologie humaine urbaine, la méthodologie globale dans laquelle cette thèse s'inscrit, initiée comme nous l'avons vu au chapitre 3 par les sociologues de Chicago, en ayant toujours en toile de fond la préférence à l'accession à la propriété comme étape ultime du parcours résidentiel à Lomé.

Conformément au cadre d'analyse ce sont donc deux dimensions des stratégies résidentielles qui sont analysées : la mobilité résidentielle et les trajectoires résidentielles des ménages participants.

### **5.2.1 Modèle d'analyse de la mobilité résidentielle des ménages participants**

Pour analyser la mobilité résidentielle des ménages participants nous considérons les variables relatives au nombre de déménagements (MOBILITÉ) pour corroborer la faible mobilité résidentielle des ménages de Lomé mise en évidence dans le chapitre 2. Nous considérons également les variables relatives au statut d'occupation actuel (TENURE) (avec comme modalités : 0-Hébergés ; 1- Locataire ; 2-Propriétaire) et antérieur dans le parcours résidentiel du ménage (ANTENURE) (avec les mêmes modalités). Sachant que les ménages de Lomé sont globalement peu enclins à la mobilité résidentielle, ce qui nous intéresse dans cette analyse c'est la nature des mobilités résidentielles. L'analyse de la différence entre le mode d'occupation actuel et antérieur (TENURE-ANTENURE) permet de rendre

compte de la tendance des variations de la position résidentielle, de la nature et du sens de la mobilité des ménages participants. En effet :

- Si cette différence est positive, cela signifierait que le ménage a connu une mobilité résidentielle ascendante ou progressive (le passage de l'hébergement à la location ou de la location à l'accession à la propriété). Si la différence est de +1, cela signifierait que la position résidentielle actuelle (locataire par exemple) est tout juste au-dessus de la position initiale (hébergé par exemple) dans le parcours résidentiel type. Si elle est de +2 cela voudrait dire que le ménage a franchi ou sauté l'étape intermédiaire de locataire pour se retrouver à l'étape ultime (propriétaire) par rapport à sa position initiale d'hébergé, dans la progression résidentielle habituelle à Lomé.
- En revanche une différence négative indiquerait que le ménage concerné a connu une mobilité résidentielle descendante ou régressive (retour à l'hébergement ou passage du statut de propriétaire à celui de locataire). De la même façon si la différence est de -1, cela signifierait que le ménage est à une position résidentielle (hébergé) juste en dessous de sa position initiale (locataire). Si elle est de -2, cela voudrait dire qu'il a sauté l'étape intermédiaire de locataire pour se retrouver à sa position actuelle d'hébergé par rapport à sa position initiale de propriétaire.
- Une différence nulle indiquerait une mobilité résidentielle globalement neutre, soit à cause d'une absence de mobilité, d'une mobilité à l'intérieur d'un même parc résidentiel, d'une même catégorie résidentielle (hébergé, locataire, propriétaire), ou encore à cause d'un retour à la position initiale après bien des bifurcations dans le parcours résidentiel dues aux circonstances de la vie.

### **5.2.2 Modèle d'analyse des trajectoires résidentielles des ménages participants**

Les trajectoires résidentielles des ménages participants constituent la deuxième dimension des stratégies résidentielles étudiée. À partir des raisons invoquées par les ménages participants lors des entrevues semi-dirigées pour justifier leurs statuts résidentiels occupés (hébergé, locataire, propriétaire) au cours de leur parcours, nous avons déduit la marge de manœuvre dont ils ont disposée et les motivations sous-jacentes des stratégies résidentielles qui ont sous-tendu leurs décisions résidentielles, pour identifier les types de trajectoires résidentielles dans lesquelles ils étaient engagés.

Les motivations résidentielles c'est-à-dire les raisons d'agir des ménages participants sont décortiquées non seulement en fonction du mode d'accès au logement (le statut d'occupation en particulier) mais également selon la localisation spatiale (vieux quartiers centraux vs nouveaux quartiers périphériques). C'est ainsi que les décisions résidentielles des ménages participants ont été décryptées à partir de la méthode biographique c'est-à-dire l'analyse des récits de vie ou «histoires de vie», c'est-à-dire des témoignages concernant les expériences résidentielles, recueillis au cours des entrevues semi-dirigées réalisées dans les quatre quartiers d'enquêtes de Lomé. L'analyse biographique est une méthode de sociologie empirique nord-américaine initiée par les sociologues de Chicago dans les 1920 et 1930, dont Thomas et Znaniecki sont les précurseurs dans le cadre du *Paysan Polonais en Europe et en Amérique : Récits d'un migrant* (qui a fait l'objet de plusieurs éditions dans les années 1920). L'usage de la méthode biographique basée sur l'analyse des expériences résidentielles vécues repose sur le courant philosophique de l'interactionnisme symbolique de l'écologie humaine et de la sociologie de Chicago qui considèrent l'acteur social (ici le ménage participant à la recherche) comme un observateur avisé des phénomènes sociaux étudiés (ici les stratégies et choix résidentiels). Cette méthode d'analyse des motivations permet, selon Chaxel et al. (2014), de mettre en évidence le sens que les acteurs donnent à leurs actions, à leurs décisions résidentielles dans notre cas, en stimulant notamment leur capacité réflexive, lors de l'entrevue.

Selon Bertaux (2005), il y a du récit de vie dès lors qu'un sujet (le participant, l'enquêté, l'interviewé) raconte à une autre personne, chercheur ou pas (l'enquêteur, l'intervieweur) au cours d'une interaction (entrevue semi-dirigée dans le cas de cette thèse), un épisode quelconque de son expérience de vie, en l'occurrence son expérience résidentielle, son parcours résidentiel dans notre cas, c'est-à-dire, l'ensemble des décisions qu'il a eu à prendre pour choisir sa position résidentielle au cours de sa vie. Pour cet auteur, l'analyse des récits de vie, des témoignages sur l'expérience vécue, est une méthode adéquate pour observer empiriquement non seulement des comportements ponctuels comme le vote par exemple (pour lequel le sondage est plus adéquat) mais surtout des cours d'action situés (ponctuels) et qui se déroulent dans la durée, partant de situations précises, répondant à des motivations, des raisons d'agir, comme les comportements résidentiels que nous avons observés dans le cadre de cette thèse.

En effet, le récit de vie «résulte d'une forme particulière d'entretien, l'«entretien narratif», au cours duquel un «chercheur» (lequel peut être un étudiant) demande à une personne ci-après dénommée «sujet» de lui raconter tout ou partie de son expérience vécue» (Bertaux, 2005, p11). Il peut donc constituer, selon ce chercheur, un instrument remarquable d'extraction des savoirs pratiques, quand il est

orienté vers la description d'expériences vécues personnellement (choix résidentiels) et des contextes au sein desquels elles se sont inscrites.

La thèse s'inscrit donc dans la logique inductive et constructiviste de recherche pour décrypter et classer les motivations en matière résidentielle des ménages participants à l'aide d'une grille de classification, construite directement à partir des faits observés c'est-à-dire les réponses données par les sujets au cours des entrevues, les témoignages des ménages participants relativement à leurs décisions résidentielles, et non à partir d'une quelconque revue de la littérature. En effet, l'analyse qualitative ou interprétative notamment des motivations est, selon Anadon et Guillemette (2007), nécessairement inductive et met de l'avant l'interaction que nous avons eue avec les participants en prenant en compte le contexte et la volonté d'expression de ceux-ci en tant qu'acteurs sociaux pour leur donner une voix en vue de centrer la recherche sur leur vécu et leur propre interprétation de ce vécu. Cette analyse est également constructiviste dans la mesure où, en paraphrasant Girod-Seville et Perret (1999), la réalité (stratégies résidentielles) est construite grâce aux interprétations que nous faisons des faits observés (expériences résidentielles) en interaction avec les participants.

En clair cette analyse des trajectoires résidentielles s'inscrit dans une logique inductive à partir de laquelle le chercheur part non pas d'une revue de la littérature (propre à la logique hypothético-déductive) mais de l'analyse des faits observés pour émettre des hypothèses de recherche. L'analyse qualitative des stratégies résidentielles des ménages participants s'inscrit surtout dans une logique constructiviste basée sur les expériences résidentielles des sujets, conformément à la *Grounded theory* pour développer des modèles (éventuellement des théories ancrées dans les données empiriques analysées de façon systématique). C'est donc de cette manière qu'a été élaborée la grille de classification des motivations résidentielles des ménages participants pour nous permettre, d'après Anadon et Guillemette (2007) de construire la connaissance à partir de la réalité empirique, objective, matérielle. Cette analyse qualitative des stratégies résidentielles est soutenue par la statistique descriptive des données qualitatives recueillies (fréquences, moyennes, pourcentages et tableaux croisés) ainsi que la publication anonyme d'extraits des témoignages des ménages participants et fournit des éléments essentiels à l'interprétation des résultats des modèles d'analyse quantitative du choix du statut d'occupation des ménages de Lomé.

## 5.3 Spécification et formulation du modèle d'analyse quantitative du choix du statut d'occupation des ménages à Lomé

Il s'agit de choisir la fonction mathématique encore appelée fonction d'utilité ou fonction de liaison ( $f$ ) permettant de modéliser (à l'instant  $t$ ) le choix du statut d'occupation afin d'identifier plus finement la demande résidentielle en mettant en évidence les facteurs d'appartenance des ménages de Lomé aux catégories résidentielles (hébergé, locataire, propriétaire). Ceci permettrait de mettre en perspective les dynamiques résidentielles des ménages de Lomé analysées dans cette thèse. Par identifier plus finement la demande résidentielle, nous entendons évaluer l'influence (marginale) de chacune des variables indépendantes prises en considération par le modèle statistique d'analyse, comme ce qui se fait habituellement dans la littérature recensée au chapitre 4. Dans ce cas, pour prédire l'appartenance à une catégorie résidentielle (propriétaire, locataire, hébergé), la variable dépendante est, en paraphrasant Stafford et Bodson (2006), celle qui permet de répondre à la question : À quelle catégorie résidentielle (propriétaire, locataire, hébergé) renvoient les valeurs prises par les variables explicatives? Mais pour ces auteurs, comme on ne se situe pas dans un monde de certitude absolue dans le cadre d'une recherche empirique, la question peut être reformulée en probabilité d'occurrence de la manière suivante : Selon quelles probabilités les valeurs prises par les variables explicatives renvoient-elles aux différents statuts d'occupation du logement (propriétaire, locataire, hébergé)?

### 5.3.1 Variable dépendante et variables explicatives

Dans le cas de la modélisation du choix du statut d'occupation du logement, de la position résidentielle, la variable dépendante ou variable à expliquer est la probabilité d'appartenance à une catégorie résidentielle (propriétaire, locataire, hébergé) en fonction des variables explicatives.

La revue de la littérature effectuée au chapitre 4 nous a permis d'identifier trois groupes de variables indépendantes ou variables explicatives (caractéristiques démographiques et socioéconomiques des ménages et caractéristiques du parc immobilier résidentiel) influençant le choix du statut d'occupation des ménages. Chaque source de données existante utilisée (RGPH4 de 2010 et QUIBB de 2011) comporte des symboles spécifiques des variables mais ces symboles sont explicités et uniformisés pour la cohérence des analyses des résultats. Les variables tirées des données issues des enquêtes de terrains réalisées auprès des ménages participants en 2013 sont répertoriées et définies dans le tableau XII ci-dessous.

**Tableau XII: Définition des variables issues des données de l'enquête de terrain de 2013.**

| Catégorie de variables  | Symbole  | Variable   | Dimension mesurée  | Type de variable     | Modalités  |
|---|----------|--|--|----------------------|--|
| <b>VARIABLE DÉPENDANTE</b>  |          |  |  |                      |  |
|   | TENURE   | Mode de tenure ou statut d'occupation du logement                      | À quel titre le ménage occupe-t-il son logement?   | Nominale ou ordinale | 1- Hébergé<br>2- Locataire<br>3- Propriétaire  |
| <b>VARIABLES INDÉPENDANTES</b>  |          |  |  |                      |  |
| <b>Caractéristiques démographiques et étape du cycle de vie du ménage</b> | ANTENURE | Statut d'occupation antérieur  | Quel était le statut d'occupation du logement avant le dernier déménagement ménage             | Nominale ou ordinale | 1- Hébergé<br>2- Locataire<br>3- Propriétaire  |
|   | HGENRE   | Genre du chef du ménage  | Quel est le sexe de la personne responsable du ménage et dont il dépend le plus économiquement | Binaire              | 0- Homme<br>1- Femme   |
|   | SMAT     | Statut matrimonial du chef de ménage                                   | À quel titre le chef du ménage est-il responsable du ménage?                                   | Nominale             | 1- Marié (e)/ Conjoint (e) de fait<br>2- Divorcé (e) / séparé (e)<br>3- Jamais marié (Célibataire)<br>4- Veuf (ve) |
|   | HTYPE    | Type de ménage   | De quel type de regroupement de personnes le ménage est-il constitué?                          | Nominale             | 0- Couple avec enfants<br>1- Couple sans enfants<br>2- Famille monoparentale<br>3- Personne seule<br>4- Autres     |
|   | AUTOCH   | Appartenance du chef de Ménage à une communauté autochtone de la ville | Le chef du ménage est-il membre d'une communauté autochtone de Lomé?                           | Binaire              | 0- Non<br>1- Oui   |
|   | HSIZE    | Taille du ménage   | Nombre de personnes dans le ménage participant   | Numérique (discrète) |  |

|  |  |  |                      |   |
|--|--|--|----------------------|---|
| HAGE   | Âge du chef du ménage                  | Quel âge a le chef du ménage?  | Numérique (discrète) |   |
| MoyAGE   | Âge moyen du ménage                    | Quelle est la moyenne d'âge du ménage?   | Numérique            |   |
| HMIG   | Statut migratoire du chef du ménage    | Le chef du ménage est- il né à Lomé?   | Binaire              | 0- Oui (Natif)<br>1- Non (Migrant)  |
| TOWN   | Durée de résidence dans la ville       | Depuis combien d'années le chef du ménage vit- il à Lomé?                          | Numérique (discrète) |   |
| HDUREE   | Durée de résidence dans le logement    | Depuis combien d'années le ménage vit-il dans son logement actuel?                 | Numérique (discrète) |   |
| MOBILITÉ   | Nombre de déménagements                | Combien de fois le (chef) ménage a-t-il déménagé depuis qu'il est installé à Lomé? | Numérique (discrète) |   |
| XMOV   | Prévision de mobilité                  | Le ménage prévoit-il déménager dans les 5 prochaines années?                       | Binaire              | 0- Non<br>1- Oui<br>2- Indécis  |
| ORIGINE  | Origine/ citoyenneté du chef du ménage | Le chef du ménage est-il citoyen togolais ?  | Binaire              | 0- Oui (Togolais)<br>1- Non (Étranger)  |
| <b>Caractéristiques socioéconomiques du ménage</b> | OCCUP                                  | Statut d'emploi du chef du ménage  | Binaire              | 0- Non<br>1- Oui  |
|  | ACTIV                                  | Secteur d'activité du chef du ménage   | Binaire              | 0- Formel<br>1- Informel  |
|  | EDUC                                   | Niveau d'éducation du chef du ménage   | Ordinale             | 0- Pas éduqué<br>1- Primaire<br>2- Secondaire 1 <sup>er</sup> degré<br>3- Secondaire 2 <sup>ème</sup> degré<br>4- Supérieur |

|   |                                       |   |  |   |   |
|---|---------------------------------------|---|--|---|---|
| NWER  | Nombre de travailleurs dans le ménage | Combien de personnes travaillent et contribuent au revenu du ménage?          | Numérique (discrète)   |   |   |
| D_ECON.                                       | Dépendance économique                 | Quelle est la part du revenu du chef du ménage dans le revenu total du ménage | Numérique ou pourcentage   |   |   |
| REVENU  | Revenu total du ménage                | Quelle est la somme des revenus des travailleurs dans le ménage?              | Numérique  |   |   |
| RJ_PER_CAPITA                                 | Revenu journalier par tête            | Combien gagne par jour en moyenne chaque personne du ménage?                  | Numérique  |   |   |
| PAUVRETÉ                                      | Niveau de pauvreté du ménage          | À quel niveau de pauvreté se situe le ménage?                                 | Ordinale   | 0- Extrême pauvreté<br>1- Pauvreté<br>2- Au-dessus du seuil de pauvreté |   |
| <b>Caractéristiques du marché du logement</b> | LQRT                                  | Quartier de localisation  | Dans quel quartier se trouve le ménage participant?                  | Nominale  | 1- Hanoukopé<br>2- Bè- Kpéhénou<br>3- Agbalépédogan<br>4- Amadahomé/Wonyomé               |
|   | HTYPE                                 | Type d'habitation   | Dans quel type d'habitation le ménage loge t- il?                    | Nominale  | 0- Cour commune<br>1- Maison individuelle<br>2- Maison à étages/ immeubles d'appartements |
|   | NHAB                                  | Nombre de pièces à usage d'habitation   | Combien de pièces d'habitation le ménage occupe-t-il?                | Numérique (discrète)  |   |
|   | DENSITÉ                               | Nombre de personne par pièce d'habitation                                     | Combien de personnes vivent en moyenne dans une pièce d'habitation?  | Numérique   |   |
|   | ELEC                                  | Accès à l'électricité   | Le logement du ménage est-il connecté au réseau d'électricité?       | Binaire   | 0- Non<br>1- Oui  |
|   | EAU                                   | Accès à l'eau courante  | Le logement du ménage est- il branché au réseau d'eau courante?      | Binaire   | 0- Non<br>1- Oui  |
|   | TOILET                                | WC avec chasse d'eau  | Le logement du ménage est-il doté d'un WC moderne avec chasse d'eau? | Binaire   | 0- Non<br>1- Oui  |



### 5.3.2 Formulation générale du modèle du choix du statut d'occupation du logement

Il ressort du cadre conceptuel que nous avons adopté au chapitre 3 et de la synthèse de la littérature réalisée au chapitre 4 de cette thèse, l'hypothèse générale selon laquelle un ménage  $i$  choisit son statut d'occupation du logement (catégorie résidentielle)  $k$  en fonction de l'utilité ( $f$ ), c'est-à-dire en fonction de la satisfaction qu'il peut en tirer au regard de ses préférences résidentielles et de ses besoins déterminés par ses caractéristiques démographiques  $D_{ik}$  incluant l'étape du cycle de vie, le statut migratoire et la propension à la mobilité, conjugués à sa capacité à payer ("capabilité") définie par ses caractéristiques socioéconomiques  $SE_{ik}$ , ainsi que des caractéristiques du parc de logements (immobilier résidentiel)  $H_{ik}$  relatives au style de vie adopté par le ménage, la typologie de l'habitat, le niveau de service des logements, le niveau d'équipement de la zone (quartier) de localisation dans l'espace urbain, qu'il désire ou a choisis. Cette hypothèse peut être traduite sous forme algébrique par l'équation générale suivante, modulable en fonction des variables disponibles :

$$P_{ik} = f(D_{ik}, SE_{ik}, H_{ik}) \quad (1)$$

Où  $P_{ik}$  représente la probabilité qu'un ménage  $i$  appartienne à la catégorie résidentielle (statut d'occupation du logement)  $k$ ;  $f$  est la fonction de liaison adoptée pour la modélisation;  $D_{ik}$ , les caractéristiques démographiques des ménages incluant le cycle de vie;  $SE_{ik}$ , les caractéristiques socioéconomiques des ménages;  $H_{ik}$ , les caractéristiques des marchés immobiliers résidentiels (logements).

### 5.3.3 Spécification du modèle statistique

Afin d'identifier plus finement la demande résidentielle il est impérieux d'évaluer l'influence marginale de chacune des variables explicatives prises en compte sur le choix du statut d'occupation du logement en répondant aux questions suivantes: Quelle influence chacune des variables explicatives prise isolément a-t-elle sur le statut d'occupation du logement des ménages? Avec quelle force et dans quel sens agissent-elles sur le choix du statut d'occupation du logement des ménages?

Le modèle statistique adapté permettant de répondre à ces interrogations serait celui qui, sur la base des données utilisées, pourrait prédire l'appartenance à l'une des catégories résidentielles identifiées (propriétaire, locataire, hébergé) en évaluant en même temps l'influence de chacune des variables indépendantes considérées sur le statut d'occupation des ménages. Nous estimons, au regard des modèles utilisés dans la littérature, que la régression logistique multinomiale est le modèle statistique (la fonction  $f$ ) le plus indiqué dans notre cas qui répond le mieux à ces conditions, car au-delà de sa relative simplicité

d'application, elle présente l'avantage d'être dotée de trois qualités essentielles (Stafford et Bodson, 2006; Tabachnick et Fidell, 2007) :

- Un pouvoir explicatif permettant d'identifier la meilleure association de variables indépendantes (explicatives) pour expliquer le choix du statut d'occupation de logement des ménages de Lomé;
- Un pouvoir prédictif (déterminé par la qualité de prédiction du modèle) qui peut également nous permettre de chercher l'association de variables explicatives pour prédire l'appartenance d'un ménage à une catégorie résidentielle (propriétaire, locataire, hébergé);
- Enfin, la régression logistique multinomiale permet d'évaluer la robustesse et l'efficacité du modèle par la proportion d'observations bien classifiées, globalement et dans chacune des catégories.

La probabilité qu'un ménage  $i$  appartienne à la catégorie résidentielle (statut d'occupation)  $k$ , par un modèle de régression logistique multinomiale s'écrit :

$$P_{ik} = \frac{\exp(Z_{ik})}{\exp(Z_{i1}) + \exp(Z_{i2}) + \dots + \exp(Z_{ik})} \quad (2)$$

Où  $Z_{ik}$  est la valeur de la variable dépendante  $Z$ , l'appartenance à la catégorie résidentielle (statut d'occupation)  $k$ , pour l'observation (ménage)  $i$ . L'équation de régression s'écrit alors de la façon suivante :

$$Z_{ik} = \beta_{0k} + \beta_{1k}X_{1k} + \beta_{2k}X_{2k} + \dots + \beta_{ik}X_{ik} \quad (3)$$

Où  $\beta_{ik}$  désigne les coefficients de régression et  $X_{ik}$  les valeurs des variables indépendantes  $X$  de l'observation  $i$  appartenant à la catégorie  $k$ .

Dans notre cas la variable dépendante  $Z$  est l'appartenance d'un ménage à l'une des trois catégories «hébergé» ( $h$ )<sup>1</sup>, «locataire» ( $L$ )<sup>2</sup>, ou «propriétaire» ( $p$ )<sup>3</sup>. Les probabilités  $P_h$ ,  $P_L$  et  $P_p$  d'appartenir aux catégories «hébergé», «locataire», «propriétaire» satisfont à la condition suivante :

$$P_h + P_L + P_p = 1 \quad (4)$$

Nous choisissons la catégorie «hébergé» comme catégorie de référence c'est-à-dire la catégorie représentant le statut le plus éphémère parmi les trois, comportant un nombre relativement réduit de ménages (2,2% des ménages de la commune de Lomé d'après les résultats du RGPH4 de 2010), à partir de laquelle est analysée l'appartenance aux deux autres catégories résidentielles, plus durables et comportant des parts plus substantielles de ménages (60,25% de locataires et 37,55% de propriétaires) dans la commune de Lomé. Les équations logistiques (multinomiales) définissant les probabilités d'appartenir aux catégories «hébergé» ( $h$ )<sup>1</sup>, «locataire» ( $L$ )<sup>2</sup>, et «propriétaire» ( $p$ )<sup>3</sup> sont les suivantes,  $P_h$  après = indiquant le choix de la catégorie «hébergé» comme catégorie de référence :

$$P_{p(3)} = P_h \frac{\exp(\beta_{30} + \beta_{31}X_1 + \beta_{32}X_2 + \dots + \beta_{3n}X_n)}{[1 + \exp(\beta_{30} + \beta_{31}X_1 + \beta_{32}X_2 + \dots + \beta_{3n}X_n)]} \quad (5)$$

$$P_{L(2)} = P_h \frac{\exp(\beta_{20} + \beta_{21}X_1 + \beta_{22}X_2 + \dots + \beta_{2n}X_n)}{[1 + \exp(\beta_{20} + \beta_{21}X_1 + \beta_{22}X_2 + \dots + \beta_{2n}X_n)]} \quad (6)$$

$$P_{h(1)} = 1 / [1 + \exp(\beta_{20} + \beta_{21}X_1 + \beta_{22}X_2 + \dots + \beta_{2n}X_n) + \exp(\beta_{30} + \beta_{31}X_1 + \beta_{32}X_2 + \dots + \beta_{3n}X_n)] \quad (7)$$

n étant le nombre d'observations réalisées, les logits se présentent comme suit :

$$\text{Log}(P_p/P_h) = \beta_{30} + \beta_{31}X_1 + \beta_{32}X_2 + \dots + \beta_{3i}X_i + \dots + \beta_{3n}X_n \quad (8)$$

$$\text{Log}(P_L/P_h) = \beta_{20} + \beta_{21}X_1 + \beta_{22}X_2 + \dots + \beta_{2i}X_i + \dots + \beta_{2n}X_n \quad (9)$$

Avec comme contrainte,  $P_h = 1 - (P_L + P_p)$  (10) ; Log = Logarithme népérien.

C'est donc en raison de cette dernière condition (10) que seulement deux logits sont énoncés.

### 5.3.4 Conditions d'application des modèles

Nous avons choisi la régression logistique multinomiale comme modèle d'analyse car elle n'est pas très exigeante en termes de conditions d'application et offre une interprétation assez simple des coefficients de régression. Ce choix repose sur les postulats et principes de base selon lesquels ce modèle présente l'avantage de ne pas exiger des variables (dépendantes et explicatives) d'être normalement distribuées, linéaires ou de posséder une variance égale entre chaque groupe (voir par exemple, Tabachnick et Fidell, 2007). Les tests statistiques (la courbe de Gauss en particulier)<sup>45</sup> montrent que les variables de nos données ne sont pas normalement distribuées. Ainsi l'analyse discriminante qui aurait pu être également utilisée mais qui nécessiterait la normalité de la distribution de ces variables, n'est plus recommandable. Toutefois, la régression logistique s'applique uniquement à de grands échantillons. Les variables explicatives peuvent être des variables dichotomiques ou continues, des variables qualitatives ou quantitatives (Tabachnick et Fidell, 2007 ; Desjardins, 2007).

En effet, «la régression logistique nécessite des échantillons de grandes tailles pour atteindre un bon niveau de stabilité. Un nombre minimal de 50 participants par variable [explicative] est suggéré» (Desjardins, 2007, p 37). Avec un seuil de significativité supérieur ou égal à 95%, c'est-à-dire une marge d'erreur inférieure ou égale à 5%, le modèle affiche une bonne fiabilité selon cette chercheuse. Elle note

---

<sup>45</sup>La distribution normale d'une variable entraîne une courbe de Gauss en forme de cloche parfaite. Les coefficients de Kurtosis (aplatissement) et de Skewness (dissymétrie) peuvent également renseigner sur la normalité de la distribution des variables. Des coefficients d'aplatissement (Kurtosis) et de dissymétrie (Skewness) égaux à zéro (ou proche de) indiquent une distribution normale d'une variable.

également que du fait que la régression logistique est très sensible à la multicollinéarité entre les prédicteurs (variables explicatives), il est nécessaire d'examiner les corrélations par une matrice de corrélation (regroupant les coefficients de corrélation de Spearman par exemple, entre les variables) avant de procéder à l'application du modèle. On évitera ainsi d'y introduire des variables indépendantes porteuses d'informations redondantes les unes par rapport aux autres. Le coefficient de corrélation de Spearman, selon Pupion et Pupion (2010), est un nombre compris entre -1 et 1, qui sert à mesurer le degré de dépendance entre deux variables. Si deux variables corrélaient fortement entre elles, c'est-à-dire quand la valeur absolue de leur coefficient de corrélation supérieure à 0,8 ( $>0,8$  ou  $< -0,8$ ), elles ne peuvent pas être incluses toutes les deux dans le modèle (Tabachnick et Fidell, 2007 ; Pupion et Pupion, 2010). Il faudra alors procéder à une sélection de la variable la plus significative selon la pertinence, au regard des objectifs de l'étude.

Il est également nécessaire de vérifier préalablement que les variables indépendantes choisies peuvent influencer sur la variable à prédire (variable dépendante) à l'aide de tests statistiques (le test du Khi-deux à partir du Log Maximum de vraisemblance, par exemple). Les variables significatives sont alors retenues et incluses dans le modèle (Desjardins, 2007). En effet, «si le test (du Khi-deux) est significatif au niveau de 0,05<sup>46</sup>, il est admis qu'au moins une variable indépendante exerce une influence sur la variable dépendante» (Stafford et Bodson, 2006, p 210). Par d'autres tests statistiques, le Pseudo-R<sup>2</sup> de Nagelkerke par exemple qui permet de déterminer le pourcentage de la variable expliquée par le modèle, nous allons également évaluer le pouvoir explicatif du modèle choisi, pour faire état de sa robustesse et de sa fiabilité.

En régression logistique multinomiale, on prend une catégorie de référence (à qui on donne habituellement la valeur de 0) à partir de laquelle on construit un modèle pour estimer la probabilité d'appartenir aux autres catégories (résidentielles dans notre cas). Par analogie algébrique, cette technique

s'apparente à un système d'équations à trois inconnues du type : 
$$\begin{cases} aX_i + bY_i + cZ_i = \alpha \\ dX_i + eY_i + fZ_i = \beta \\ gX_i + hY_i + kZ_i = \gamma \end{cases} \quad (12)$$

(a, b, c, d, e, g, h, k,  $\alpha$ ,  $\beta$  et  $\gamma$  étant des constantes), dans lequel on fixe (on suppose comme constante)

---

<sup>46</sup>Un test est significatif au niveau 0,05 veut dire que le seuil de significativité est égal à 95% c'est-à-dire que la marge d'erreur est égale à 5%.

une inconnue ( $X_i$  par exemple) et on détermine les deux autres inconnues ( $Y_i$  et  $Z_i$ ) en fonction des paramètres  $b$ ,  $c$ ,  $e$ ,  $f$ ,  $h$  et  $k$ .

### 5.3.5 Interprétation des coefficients de régression

Si  $m$  est le nombre de variables indépendantes (à une modalité) et  $p$  le nombre de catégories résidentielles (statut d'occupation du logement) prises en compte dans le modèle d'analyse, on aura en théorie  $m(p-1)$  coefficients de régression  $\beta_{ik}$  dont les plus statistiquement significatifs (à un seuil supérieur ou égal à 95%, c'est-à-dire avec une marge d'erreur de 5% au plus) seront interprétés. Mais en réalité le nombre de coefficients de régression dépend aussi des modalités des variables explicatives prises en considération. Les statisticiens tels que Cameron et Trevidi (2009) ou Tabachnick et Fidell (2007) attirent l'attention sur le fait que l'interprétation des coefficients de régression logistique ne doit pas nécessairement se faire dans un rapport d'un à un en ce qui concerne les effets de la variation des variables indépendantes sur la variable dépendante. Cependant, dans le cas particulier d'une régression logistique multinomiale appliquée à l'analyse du choix du statut d'occupation du logement telle que mise en évidence dans la large revue de la littérature présentée au chapitre 4, c'est souvent l'effet marginale de chacune des variables indépendantes sur la variable dépendante qui est évaluée, en particulier à partir de l'interprétation des coefficients de régression de la manière suivante:

- Si  $\beta_{ik} < 0$ , le rapport de cote ( $odd-ratio = e^{\beta_{ik}}$ ) est inférieur à 1. Cela signifie qu'à chaque fois qu'on augmente d'un écart-type ( $\Delta$ ) (ou d'un rang pour les variables qualitatives) la valeur  $X_{ik}$  de la variable indépendante  $X$ , on diminue la probabilité d'appartenance de l'observation  $i$  à la catégorie résidentielle  $k$  par rapport à la catégorie de référence.
- En revanche si  $\beta_{ik} > 0$ , le rapport de cote ( $odd-ratio = e^{\beta_{ik}}$ ) est supérieur à 1. Cela signifie qu'à chaque fois que l'on augmente d'un écart-type ( $\Delta$ ) (ou d'un rang pour les variables qualitatives) la valeur  $X_{ik}$  de la variable indépendante  $X$ , on augmente la probabilité d'appartenance de l'observation  $i$  à la catégorie résidentielle  $k$  par rapport à la catégorie de référence.

Toutefois, chacune des variables indépendantes quantitatives peut être réduite c'est-à-dire leurs écarts-types respectifs ramenés à 1 pour faciliter l'interprétation des coefficients de régression logistique (multinomiale et ordinale) qui peut alors se faire dans un rapport d'un à un. Pour de plus amples détails sur la régression logistique multinomiale et l'interprétation des paramètres ( $odd-ratio$ ), voir entre autres Rakotomalala (2015).

### 5.3.6 Types de modèles appliqués

Trois types modèles de régression logistique multinomiale sont appliqués à un large éventail de variables explicatives issues des trois sources de données dont nous disposons en vue de l'analyse croisée des résultats, pour plus de rigueur. Nous avons choisi d'utiliser les bases de données RGPH4 de 2010; QUIBB de 2011 et celle issue des entrevues du terrain de 2013, car elles ont toutes été constituées à des moments assez rapprochés de la décennie 2010 pour ne pas avoir trop de décalage qui pourrait éventuellement introduire des biais.

- Le premier type de modèles, que nous dénommons «les modèles A» concerne les modèles appliqués aux 8 variables indépendantes<sup>47</sup> les plus significatives (au test du Khi-deux) et les moins redondantes les unes par rapport aux autres (au regard de la matrice de corrélation) constituant le socle commun de variables explicatives des trois sources de données en jeu. Ces modèles devront permettre de faire des analyses croisées des résultats issus des trois sources de données à des fins de triangulation et de comparaison.
- Le deuxième type de modèle, dénommé «le modèle B», prend en compte un maximum de variables indépendantes issues des données du recensement général de 2010, source de données qui contient le plus grand nombre d'observations (194 894 ménages de la commune de Lomé). Ce modèle de régression multinomiale permet une analyse plus globale et les résultats qui en découlent constituent des références pour ceux des autres modèles.
- Enfin, le troisième et dernier type de modèles, dénommé «les modèles C» sont appliqués aux données du QUIBB 2011 et des enquêtes du terrain 2013 en tenant compte des variables explicatives inexistantes dans les données du RGPH4 de 2010 (revenu par exemple). Le choix des variables explicatives s'est fait pas à pas, de manière parcimonieuse dans les trois groupes potentiels de variables indépendantes, identifiés dans la littérature relativement au profil démographique et socioéconomique des ménages puis aux attributs des logements.

---

<sup>47</sup>8 variables ont été considérées car pour une robustesse et une assez bonne fiabilité des modèles il faut 50 observations par variables indépendantes (Desjardins, 2007). Comme le plus nombre d'observations des trois sources de données utilisées qui vient des enquêtes de terrain est de 411. Et 411 divisé par 50 est égal à 8,22.

## Chapitre 6 : Analyse et interprétation des résultats

L'analyse et l'interprétation des résultats concernent l'analyse qualitative des trajectoires résidentielles dessinées par la mobilité des ménages participants qui vient appuyer l'analyse quantitative des choix du statut d'occupation du logement des ménages.

### 6.1 Analyse des résultats des modèles de régression

Les modélisations statistiques (régressions et tests) ont été effectuées à l'aide du logiciel d'analyse statistique SPSS (Statistical Package for Social Sciences).

#### 6.1.1 Résultats des «modèles A»

Sur les dix (10) variables indépendantes communes aux trois bases de données utilisées (RGPH<sub>4</sub> de 2010, QUIBB de 2011, données issues des enquêtes de terrain en 2013) nous prenons en considération les huit (8)<sup>48</sup> plus significatives et les moins redondantes les unes par rapport aux autres (déterminées à partir de la matrice de corrélation) pour constituer un socle commun de variables indépendantes à ces trois bases de données auquel on applique les modèles de régression logistique multinomiale dans le but d'en faire une analyse croisée des résultats. Ce socle commun des variables explicatives est ainsi constitué de trois (3) caractéristiques démographiques (taille du ménage HSIZE, âge HAGE et genre du chef de ménage HGENRE), d'une (1) caractéristique socioéconomique (niveau d'éducation du chef du ménage EDUC) et de quatre(4) caractéristiques du logement (nombre de pièces à usage d'habitation NHAB, accès à l'électricité ELEC, branchement au réseau d'eau potable EAU et accès à un WC privé avec chasse d'eau TOILET).

Les différents tests statistiques (matrice de corrélation de Pearson et test du Khi-deux) effectués indiquent que les variables explicatives sélectionnées présentent une absence de multicollinéarité excessive, donc qu'elles ne sont pas porteuses d'informations redondantes les unes par rapport aux autres et ont chacune une influence sur le statut d'occupation du logement.

---

<sup>48</sup>En raison du fait qu'un minimum de 50 observations est souhaité pour avoir une bonne stabilité du modèle et que la source de données ayant le plus petit nombre d'observations (celle issue des enquêtes de terrain de 2013) compte 411 observations, un maximum de 8 variables indépendantes sont requises pour avoir un modèle comparatif le plus stable et robuste possible.

**Tableau XIII: Tableau croisé des «modèle A» de régression logistique multinomiale: Estimations des paramètres de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

| Statut d'occupation du logement | VARIABLES INDÉPENDANTES                                   | TERRAIN 2013 exp(B) (sig.) | QUIBB 2011 exp(B) (sig.) | RGPH4 2010 exp(B) (sig.) |
|---------------------------------|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Locataire                    | Taille du ménage  | 1,072 (0,371)              | 0,977 (0,583)            | <b>1,093***</b> (0,000)  |
|                                 | Âge du chef de ménage                                     | 1,011 (0,515)              | 1,016 (0,079)            | <b>0,995***</b> (0,000)  |
|                                 | Femme chef de ménage <sup>a</sup>                         | 1,032 (0,927)              | 1,025 (0,906)            | <b>0,714***</b> (0,000)  |
|                                 | Nombre d'années de scolarité du chef de ménage            | 1,044 (0,245)              | <b>1,162***</b> (0,000)  | <b>1,057***</b> (0,000)  |
|                                 | Nombre de pièces à usage d'habitation                     | <b>0,495***</b> (0,000)    | <b>0,538***</b> (0,000)  | <b>0,983***</b> (0,000)  |
|                                 | Logement électrifié <sup>b</sup>                          | 1,011 (0,985)              | 0,757 (0,122)            | <b>0,353***</b> (0,000)  |
|                                 | Logement branché au réseau d'eau potable <sup>c</sup>     | <b>0,194**</b> (0,035)     | 0,672 (0,212)            | <b>2,361***</b> (0,000)  |
|                                 | Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau <sup>d</sup> | 3,571 (0,089)              | <b>0,519**</b> (0,033)   | <b>1,269***</b> (0,000)  |
| 2. Propriétaire                 | Taille du ménage  | 1,089 (0,316)              | 1,033 (0,417)            | <b>1,206***</b> (0,000)  |
|                                 | Âge du chef de ménage                                     | <b>1,114***</b> (0,000)    | <b>1,065***</b> (0,000)  | <b>1,037***</b> (0,000)  |
|                                 | Femme chef de ménage <sup>a</sup>                         | 1,692 (0,231)              | 1,373 (0,200)            | <b>0,448***</b> (0,000)  |
|                                 | Nombre d'années de scolarité du chef de ménage            | 1,002 (0,963)              | <b>1,061**</b> (0,026)   | <b>1,080***</b> (0,000)  |
|                                 | Nombre de pièces à usage d'habitation                     | 1,158 (0,301)              | <b>1,361***</b> (0,000)  | 0,998 (0,189)            |
|                                 | Logement électrifié <sup>b</sup>                          | 1,977 (0,352)              | <b>1,689**</b> (0,009)   | <b>0,344***</b> (0,000)  |
|                                 | Logement branché au réseau d'eau potable <sup>c</sup>     | 0,597 (0,510)              | 1,965 (0,080)            | <b>1,722***</b> (0,000)  |
|                                 | Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau <sup>d</sup> | 2,223 (0,306)              | 0,830 (0,601)            | 1,035 (0,332)            |
| R <sup>2</sup> Nagelkerke       | 0,471   | 0,418                      | 0,164                    |                          |
| Nb. d'observations              | 411   | 1 426                      | 194 894                  |                          |

Note : Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; catégorie de référence : Hébergé. Les valeurs contenues dans le tableau correspondent aux rapports de cote (odd-ratio) exp(B) où B renvoie au coefficient de régression. La valeur associée au niveau de significativité apparaît entre parenthèses. \*\* Significatif au seuil de 95% ; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%. Voir tous les détails des «modèles A» de régression logistique multinomiale en annexes 06.

- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Genre du chef de ménage» dont les modalités sont : 0. Homme ; 1. Femme ;
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Accès du logement à l'électricité» dont les modalités sont : 0. Logement non électrifié ; 1. Logement électrifié ;
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Branchement du logement au réseau d'eau potable» dont les modalités sont : 0. Logement non branché au réseau d'eau potable ; 1. Logement branché au réseau d'eau potable ;
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Accès du logement à WC privé avec chasse d'eau» dont les modalités sont : 0. Logement n'ayant pas un WC privé avec chasse d'eau ; 1. Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau.

Seules les estimations des paramètres significatifs à un seuil supérieur ou égal à 95% (marge d'erreur inférieure ou égale à 5%) des différentes sources de données utilisées contenues dans le tableau comparatif XIII ci-dessus sont interprétées. Ce tableau indique que seule la variable "nombre de pièces à usage d'habitation" est simultanément significative aux trois sources de données pour la probabilité



pour qu'un ménage autonome soit locataire ; et seul l'âge du chef de ménage est simultanément significatif aux trois sources de données pour la probabilité qu'un ménage autonome soit propriétaire. Ceci peut s'expliquer par le nombre relativement faible d'observations du QUIBB 2011 (1426) et des données d'enquêtes de terrain (411) d'autant que toutes les variables du modèle se révèlent globalement significatives pour les données issues du recensement général de 2010 regroupant 194 894 observations. La représentativité des échantillons d'enquête du QUIBB 2011 et de nos travaux de terrain en 2013 peut également être interrogée.

Le modèle de régression logistique multinomiale appliqué aux données du recensement de 2010 qui sont pourtant constituées d'un grand nombre d'observations (plus de 194 894 observations), semble cependant étonnamment le moins robuste des trois (16,4% de la variable dépendante expliquée contre 41,8% concernant le QUIBB 2011 et 47,1% pour les données issues des entrevues semi-dirigées). Le nombre assez réduit (8) de variables explicatives prises en compte dans le modèle pourrait expliquer ces anomalies. L'introduction d'un plus grand nombre de variables indépendantes au modèle appliqué aux données du recensement de 2010 (18, dans le cadre du «modèle B») fait en effet grimper la proportion de la variable dépendante expliquée à 37,6%, et le pourcentage d'observations bien classifiées à 75,6% contre 68,3% pour le «modèle A» appliqué au RGPH4 2010.

Les coefficients de régression révèlent que le nombre de pièces à usage d'habitation dans le logement à une incidence négative sur le statut de locataire. Toutes choses égales par ailleurs, l'augmentation d'une unité de ce nombre, par un déménagement dans un logement plus grand ou l'agrandissement du logement habituel, diminuerait la probabilité pour qu'un ménage autonome (sorti de l'hébergement) en soit locataire d'un pourcentage compris entre 1,7 et 50,5% selon les sources de données. Ceci peut s'expliquer par le fait que, comme nous l'avons mentionné au chapitre 2, les locataires vivent généralement dans des logements relativement modestes (de 2 pièces en moyenne) par rapport à ceux des propriétaires (3,5 pièces en moyenne).

Les coefficients de régression montrent également que l'âge du chef de ménage a une incidence positive sur le statut de propriétaire. Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation d'un an de l'âge du chef du ménage entraînerait une augmentation marginale comprise entre 3,7 et 11,4% (selon les sources de données) de la probabilité qu'un ménage autonome soit propriétaire. Ceci s'expliquerait par le fait que les chefs de ménages propriétaires sont globalement plus âgés (46 ans de moyenne d'âge) que ceux des locataires (37 ans). Ce paramètre n'est pas significatif pour le statut de locataire, les chefs des

ménages hébergés et locataires ayant pratiquement la même moyenne d'âge (37-38 ans d'après les résultats du RGPH4 de 2010).

### 6.1.2 Résultats du «modèle B»

Dix-huit (18) variables explicatives réparties dans les trois (3) groupes de variables extraites des données du RGPH4 de 2010 sont prises en compte dans ce modèle. Il s'agit de:

- cinq (5) caractéristiques démographiques et cycle de vie des ménages: la taille du ménage (R3), l'âge (P06AGE), le genre (P04) et le statut matrimonial (P24) du chef du ménage ; la durée dans la résidence actuelle (P11) ;
- deux (2) caractéristiques socioéconomiques des ménages de : niveau d'éducation (P17) et statut d'emploi (P20) du chef du ménage ;
- et onze (11) caractéristiques (attributs) du logement de : arrondissement de localisation (M2), type d'habitation (H01), nombre de pièces à usage d'habitation (H05A), nature des murs (H02), nature du toit (H03), nature du sol des pièces d'habitation (H04) , accès à l'électricité (H07), branchement au réseau d'eau potable (H09), utilisation d'un WC privé avec chasse d'eau (H11), mode d'évacuation des ordures ménagères (H12) et des eaux usées (H13).

Les tests statistiques effectués (matrice de corrélation, Khi-deux) attestent que les conditions d'application du modèle sont bien remplies et que tous les groupes de variables explicatives sont pertinents et présentent des paramètres significatifs à un seuil supérieur ou égal à 95%.

Les estimations des paramètres du «modèle B» de régression logistique multinomiale appliqué au panel de dix-huit variables explicatives énumérées plus haut, sont répertoriés dans le tableau XIV ci-dessous.

**Tableau XIV : Estimations des paramètres par le «modèle B» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

| Statut d'occupation | VARIABLES INDÉPENDANTES           | Estimation B | Sig.  | Exp(B)          |
|---------------------|-----------------------------------|--------------|-------|-----------------|
| 1. Locataire        | Constante                         | 1,285        | 0,096 |                 |
|                     | Taille du ménage                  | 0,064        | 0,000 | <b>1,066***</b> |
|                     | Âge du chef du ménage             | -0,008       | 0,000 | <b>0,992***</b> |
|                     | Femme chef de ménage <sup>a</sup> | -0,506       | 0,000 | <b>0,603***</b> |
|                     | Statut matrimonial                |              |       |                 |
|                     | 0. Célibataire                    | 0,065        | 0,563 | 1,068           |
|                     | 1. Marié(e)/ Conjoint(e) de fait  | 0,767        | 0,000 | <b>2,153***</b> |
|                     | 2. Divorcé(e)/ Séparé(e)          | 0,049        | 0,686 | 1,050           |
|                     | 3. Veuf (ve)                      | .            | .     | .               |

Thèse de doctorat - Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)

|  |        |       |                 |
|--|--------|-------|-----------------|
| <b>Durée dans la résidence actuelle</b>                      | -0,010 | 0,000 | <b>0,990***</b> |
| <b>Niveau d'éducation</b>                                    |        |       |                 |
| 0. Pas instruit  | 16,078 | 0,000 | 9607467,596     |
| 1. École primaire  | -1,127 | 0,000 | <b>0,324***</b> |
| 2. Secondaire 1 <sup>er</sup> cycle                          | -0,808 | 0,000 | <b>0,446***</b> |
| 3. Secondaire 2 <sup>ème</sup> cycle                         | -0,413 | 0,000 | <b>0,662***</b> |
| 4. Enseignement supérieur                                    | .      | .     | .               |
| <b>Chef de ménage travailleur/ rentier<sup>e</sup></b>       | 0,163  | 0,006 | <b>1,677**</b>  |
| <b>Arrondissement de localisation</b>                        |        |       |                 |
| 1 <sup>er</sup> Arrondissement                               | -0,827 | 0,000 | <b>0,437***</b> |
| 2 <sup>ème</sup> Arrondissement                              | -0,381 | 0,000 | <b>0,683***</b> |
| 3 <sup>ème</sup> Arrondissement                              | 0,172  | 0,013 | <b>1,187**</b>  |
| 4 <sup>ème</sup> Arrondissement                              | -0,190 | 0,032 | <b>0,827**</b>  |
| 5 <sup>ème</sup> Arrondissement                              | .      | .     | .               |
| <b>Type d'habitation</b>                                     |        |       |                 |
| 0. Maison traditionnelle                                     | 0,293  | 0,011 | <b>1,340**</b>  |
| 1. Cour commune (concession)                                 | 0,937  | 0,000 | <b>2,552***</b> |
| 2. Maison individuelle (Villa)                               | -0,366 | 0,000 | <b>0,693***</b> |
| 3. Maison à étages et immeuble d'appartements                | .      | .     | .               |
| <b>Nombre pièces à usage d'habitation</b>                    | -0,007 | 0,014 | <b>0,993**</b>  |
| <b>Nature des murs</b>                                       |        |       |                 |
| 0. Dur (parpaing, brique en terre cuite ou stabilisée)       | 1,235  | 0,000 | <b>3,440***</b> |
| 1. Semi- dur (Pierre et semi- dur)                           |        |       |                 |
| 2. Terre/ banco  | 1,244  | 0,000 | <b>3,468***</b> |
| 3. Matériaux végétaux ou de récupération                     | 1,405  | 0,000 | <b>4,074***</b> |
|  | .      | .     | .               |
| <b>Nature du toit</b>  |        |       |                 |
| 0. Matériaux métalliques (Aluminium, zinc)                   | 0,141  | 0,333 | 1,152           |
| 1. Dalle de béton armé                                       | -0,879 | 0,000 | <b>0,415***</b> |
| 2. Tuile/ fibro-ciment                                       | 0,003  | 0,987 | 1,003           |
| 3. Terre et végétaux   | .      | .     | .               |
| <b>Nature du sol des pièces d'habitation</b>                 |        |       |                 |
| 0. Marbre, carreau, granito                                  | -0,789 | 0,284 | 0,454           |
| 1. Ciment  | -0,467 | 0,525 | 0,627           |
| 2. Terre battue/ sable                                       | -0,901 | 0,224 | 0,406           |
| 3. Planche/ bois   | -0,498 | 0,528 | 0,608           |
| 4. Autres  | .      | .     | .               |
| <b>Logement électrifié<sup>b</sup></b>                       | -0,453 | 0,000 | <b>0,636***</b> |
| <b>Logement branché au réseau d'eau potable<sup>c</sup></b>  | 0,668  | 0,000 | <b>1,950***</b> |
| <b>Logement ayant WC privé avec chasse d'eau<sup>d</sup></b> | 0,166  | 0,001 | <b>1,181**</b>  |
| <b>Mode d'évacuation des ordures ménagères</b>               |        |       |                 |

|   |  |        |          |             |
|---|--|--------|----------|-------------|
|   | 0. Enlèvement porte à porte              | 1,208  | 0,000    | 3,347***    |
|   | 1. Décharge publique                     | 0,915  | 0,000    | 2,497***    |
|   | 2. Crémation, enfouissement, nature      | .      | .        | .           |
|   | <b>Mode d'évacuation des eaux usées</b>  |        |          |             |
|   | 0. Puits perdu/ puisard                  | 0,228  | 0,000    | 1,256***    |
|   | 1. Réseau d'égouts/ caniveaux            | 0,259  | 0,004    | 1,296**     |
|   | 2. Rue/ nature                           | .      | .        | .           |
| <b>2. Propriétaire</b>                                  | <b>Constante</b>                         | -0,451 | 0,563    |             |
|   | <b>Taille du ménage</b>                  | 0,196  | 0,000    | 1,216***    |
|   | <b>Âge du chef du ménage</b>             | 0,030  | 0,000    | 1,030***    |
|   | <b>Femme chef de ménage <sup>a</sup></b> | -0,800 | 0,000    | 0,449***    |
|   | <b>Statut matrimonial</b>                |        |          |             |
|   | 0. Célibataire                           | -0,186 | 0,100    | 0,830       |
|   | 1. Marié(e)/ Conjoint(e) de fait         | 0,178  | 0,088    | 1,194       |
|   | 2. Divorcé(e)/ Séparé(e)                 | -0,179 | 0,139    | 0,836       |
|   | 3. Veuf (ve)                             | .      | .        | .           |
|   | <b>Durée dans la résidence actuelle</b>  | 0,022  | 0,000    | 1,022***    |
|   | <b>Niveau d'éducation</b>                |        |          |             |
|   | 0. Pas instruit                          | 16,610 | .        | 16355710,73 |
|   | 1. École primaire                        | -1,060 | 0,000    | 0           |
|   | 2. Secondaire 1 <sup>er</sup> cycle      | -0,769 | 0,000    | 0,346***    |
|   | 3. Secondaire 2 <sup>ème</sup> cycle     | -0,370 | 0,000    | 0,464***    |
| 4. Enseignement supérieur                               | .  | .      | 0,691*** |             |
| <b>Chef de ménage travailleur/ rentier <sup>e</sup></b> | 0,163                                    | 0,006  | 1,177**  |             |
| <b>Arrondissement de localisation</b>                   |  |        |          |             |
| 1 <sup>er</sup> Arrondissement                          | -0,198                                   | 0,096  | 0,820    |             |
| 2 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | -0,159                                   | 0,002  | 0,853**  |             |
| 3 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | 0,250                                    | 0,000  | 1,284*** |             |
| 4 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | -0,121                                   | 0,177  | 0,886    |             |
| 5 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | .  | .      | .        |             |
| <b>Type d'habitation</b>                                |  |        |          |             |
| 0. Maison traditionnelle                                | 0,315                                    | 0,008  | 1,370**  |             |
| 1. Cour commune (concession)                            | 0,622                                    | 0,000  | 1,862*** |             |
| 2. Maison individuelle                                  | -0,041                                   | 0,612  | 0,960    |             |
| 3. Maison à étages et immeuble d'appartements           | .  | .      | .        |             |
| <b>Nombre pièces à usage d'habitation</b>               | 0,009                                    | 0,003  | 1,009**  |             |
| <b>Nature des murs</b>                                  |  |        |          |             |
| 0. Dur (parpaing, brique en terre cuite ou stabilisée)  | 1,771                                    | 0,000  | 5,875*** |             |
| 1. Semi- dur (Pierre et semi- dur)                      |  |        |          |             |
| 2. Terre/ banco   | 1,645                                    | 0,000  | 5,182*** |             |
| 3. Matériaux végétaux ou de récupération                | 1,821                                    | 0,000  | 6,179*** |             |
|   | .  | .      | .        |             |
| <b>Nature du toit</b>                                   |  |        |          |             |
| 0. Aluminium/ zinc                                      | -0,020                                   | 0,902  | 0,981    |             |

|   |        |       |                 |
|---|--------|-------|-----------------|
| 1. Dalle de béton armé  | -0,642 | 0,000 | <b>0,526***</b> |
| 2. Tuile/ fibro-ciment  | -0,095 | 0,572 | 0,909           |
| 3-Terre et végétaux   | .      | .     | .               |
| <b>Nature du sol des pièces d'habitation</b>                    |        |       |                 |
| 0. Marbre, carreau, granito                                     | -0,696 | 0,347 | 0,499           |
| 1. Ciment   | -0,591 | 0,424 | 0,554           |
| 2. Terre battue/ sable  | -0,983 | 0,187 | 0,374           |
| 3. Planche/ bois  | -0,879 | 0,271 | 0,415           |
| 4. Autres   | .      | .     | .               |
| <b>Logement électrifié<sup>b</sup></b>                          | -0,448 | 0,000 | <b>0,639***</b> |
| <b>Logement branché au réseau d'eau potable<sup>c</sup></b>     | 0,340  | 0,000 | <b>1,405***</b> |
| <b>Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau<sup>d</sup></b> | -0,027 | 0,583 | 0,974           |
| <b>Mode d'évacuation des ordures ménagères</b>                  |        |       |                 |
| 0. Enlèvement porte à porte                                     | 0,709  | 0,000 | <b>2,032***</b> |
| 1. Décharge publique  | 0,543  | 0,000 | <b>1,720***</b> |
| 2. Crémation, enfouissement, nature                             | .      | .     | .               |
| <b>Mode d'évacuation des eaux usées</b>                         |        |       |                 |
| 0. Puits perdu/ puisard   | 0,255  | 0,000 | <b>1,290***</b> |
| 1. Réseau d'égouts/ caniveaux                                   | 0,372  | 0,000 | <b>1,451***</b> |
| 2. Rue/ nature  | .      | .     | .               |

Note : Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; Catégorie de référence : 0. Hébergé; Fonction de liaison : Logit; \*\*Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; Qualité de classification : R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,376; Nombre d'observations : RGPH4 2010= 194 894. Voir tous les détails du «modèle B» de régression logistique multinomiale en annexes 06.

- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Genre du chef de ménage» dont les modalités sont : 0. Homme ; 1. Femme;
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Accès du logement à l'électricité» dont les modalités sont : 0. Logement non électrifié ; 1. Logement électrifié ;
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Branchement du logement au réseau d'eau potable» dont les modalités sont : 0. Logement non branché au réseau d'eau potable ; 1. Logement branché au réseau d'eau potable ;
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Accès du logement à WC privé avec chasse d'eau» dont les modalités sont : 0. Logement n'ayant pas un WC privé avec chasse d'eau ; 1. Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau.
- Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Statut d'emploi du chef du ménage» dont les modalités sont : 0. Sans emploi ; 1. Travailleur/rentier.

Il en ressort l'analyse et l'interprétation suivantes des paramètres:

- Impacts des caractéristiques démographiques et du cycle de vie sur le choix du statut d'occupation du logement des ménages autonomes**

**Taille du ménage** : La taille du ménage a une influence positive sur le statut d'occupation du logement des ménages autonomes dans la commune de Lomé. En effet, toutes choses égales par ailleurs, une augmentation d'une personne de la taille d'un ménage autonome (type) entraînerait une augmentation respectivement de 6,6% de la probabilité pour que ce ménage soit locataire et de 21,6% pour qu'il soit propriétaire. Les ménages autonomes de taille élevée (familles nombreuses et élargies) auraient donc plus de chance d'être propriétaires que locataires.

**Âge du chef de ménage** : Toutes choses égales par ailleurs, l'augmentation d'un an de l'âge du chef d'un ménage autonome n'a qu'une faible incidence négative sur la probabilité d'être locataire ; mais elle augmenterait de 3% la probabilité qu'il soit propriétaire. L'âge est donc un élément distinctif entre les ménages propriétaires et locataires d'autant plus qu'une augmentation de 10 ans de l'âge du chef de ce ménage autonome entraînerait une augmentation de 35% la probabilité du ménage à accéder à la propriété, ce qui confirme l'hypothèse de l'influence de l'étape du cycle de vie sur le choix du statut d'occupation du logement, sur l'accès à la propriété en l'occurrence.

**Genre du chef du ménage** : Le modèle montre que toutes choses égales par ailleurs, un ménage autonome dirigé par une femme a 39,7% moins de chance d'être locataire et 55,1% de chance de moins d'être propriétaire qu'un ménage autonome dirigé par un homme. Les ménages monoparentaux dirigés par des femmes, plus vulnérables, sont donc moins susceptibles que les ménages dirigés par des hommes d'être autonomes du point de vue résidentiel, soit par la location, soit par l'accession à la propriété, ce qui confirme l'hypothèse initiale.

**Statut matrimonial** : Le divorce et la séparation des couples augmentent de 2,15 fois plus les chances des ménages autonomes d'être locataires mais n'ont pas d'influence significative sur leur accession à la propriété. Ceci corrobore l'assertion selon laquelle la constitution du couple et le mariage sont des étapes du cycle de vie ayant une incidence particulièrement positive sur la propension des ménages à accéder à l'autonomie résidentielle surtout par la location.

**Durée de résidence dans le logement** : L'impact de la durée de résidence d'un ménage autonome dans son logement, un indicateur de la propension à la mobilité ou de la stabilité résidentielle des ménages, est assez faible sur le choix du mode d'occupation à Lomé où les ménages sont très peu mobiles, tous statuts d'occupation confondus. Le modèle montre que l'augmentation d'un an de la durée de résidence d'un ménage autonome dans le logement type entraînerait une diminution marginale de 1% de la probabilité qu'il en soit locataire et une augmentation de 2,2% celle d'en être propriétaire. En dépit de la faible mobilité résidentielle générale des ménages, les locataires sont tout de même plus enclins à la mobilité résidentielle que les propriétaires dans la mesure où une augmentation de 10 ans de la durée de résidence dans le logement d'un ménage autonome entraînerait respectivement une diminution de 9,52% de la probabilité marginale d'en être locataire et une augmentation 24,61% celle d'en être propriétaire, soutenant le fait que les locataires restent moins longtemps dans leur logement que les propriétaires. C'est dire que l'accès à la propriété se révèle comme l'étape ultime du parcours résidentiel à Lomé, dans la mesure où quand on devient propriétaire c'est quasiment pour toujours comme l'a montré l'analyse du

contexte empirique de la recherche et confirmé par les résultats de nos enquêtes sur le terrain. Un nombre assez conséquent de ménages acquièrent d'ailleurs leur propriété par héritage dans les quartiers centraux (Hanoukopé, Bè Kpéhénou) comparativement aux nouveaux quartiers périphériques (Agbalépédogan, Amadahomé/Wonyomé) comme les résultats de nos investigations sur le terrain le montreront par la suite.

- **Influence des caractéristiques socioéconomiques sur le choix du statut résidentiel des ménages autonomes**

**Niveau d'éducation** : Le modèle indique que le niveau d'éducation a une influence négative significative sur le choix du statut d'occupation du logement des ménages autonomes. Le modèle montre que toutes choses égales par ailleurs, une augmentation d'un cycle du niveau d'éducation du chef d'un ménage autonome diminuerait la probabilité pour que ce ménage soit locataire d'un pourcentage marginal compris entre 33,8 à 67,6% et de 30,9 à 65,4% celle pour qu'il soit propriétaire. On en déduit qu'à Lomé, étonnamment, contrairement à ce qui est généralement admis dans la littérature, le niveau d'éducation n'a pas une incidence positive sur l'accession à l'autonomie résidentielle des ménages. Avoir un bon niveau d'éducation ne garantit pas l'autonomie résidentielle à Lomé. Ce qui n'est pas surprenant dans le contexte de Lomé du fait du chômage de masse et le sous-emploi des diplômés au Togo qui se retrouvent souvent employés et sous-payés dans le secteur informel.

**Statut d'emploi** : En revanche, le modèle montre que toutes choses égales par ailleurs, le fait d'avoir un emploi (quel qu'il soit) ou une rente d'où on tire un revenu régulier, augmente de 67,7% la probabilité d'être locataire et de 17,7% la probabilité d'être propriétaire par rapport à l'hébergement. C'est le deuxième facteur le plus important (en termes de probabilité d'occurrence) pour accéder à l'autonomie résidentielle à Lomé (surtout par la location) après le statut matrimonial.

- **Incidence des caractéristiques (attributs) du logement sur le choix du statut d'occupation des ménages autonomes**

**Localisation** : Le modèle indique que la localisation dans la commune de Lomé (M2), dans chacun de ses cinq arrondissements est significative dans la détermination du statut résidentiel (voir plan de la commune de Lomé, figure N°16, p 197). Toutes choses égales par ailleurs, déménager du 1<sup>er</sup> au 2<sup>ème</sup> arrondissement, du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> arrondissement et du 4<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> diminuerait la probabilité marginale pour qu'un ménage autonome soit locataire respectivement de 56,3%, 31,7% et 17,3% alors que déménager du 3<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> augmenterait cette probabilité marginale de 18,7%. Le modèle indique

également que déménager du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> arrondissement diminuerait de 14,7% la probabilité marginale pour qu'un ménage autonome soit propriétaire alors que déménager du 3<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> arrondissement l'augmenterait de 28,4%. En réalité comme nous l'avons vu dans le chapitre 2 et confirmé par nos investigations auprès des participants à la recherche, les ménages de Lomé déménagent très peu, 1,3 fois en moyenne dans leur vie, et si mobilité résidentielle il doit y avoir, elle est de proximité, souvent dans le même arrondissement. Si le déménagement s'opère sur une assez longue distance (d'un arrondissement à un autre), elle devrait permettre d'accéder à la propriété synonyme de fin du parcours résidentiel, souvent en périphérie pour des raisons évidentes de coûts de transport. Ainsi déménager du 1<sup>er</sup> arrondissement constitué de vieux quartiers centraux vers le 2<sup>ème</sup> arrondissement composé de quartiers relativement nouveaux de la périphérie nord-est de la commune serait synonyme d'accession à la propriété. De plus, le modèle indique que les ménages, en quête de meilleures conditions de logement, quittent rarement les quartiers relativement nouveaux du 2<sup>ème</sup> arrondissement pour aller louer un logement dans les vieux quartiers de la "corne de Bè" constituant le 3<sup>ème</sup> arrondissement.

En revanche déménager d'est en ouest du 3<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> arrondissement qui sont tous les deux constitués de vieux quartiers centraux de la ville augmenterait la probabilité marginale d'un ménage autonome d'accéder à la propriété de 28,4%, souvent par héritage. Déménager des vieux quartiers du 4<sup>ème</sup> arrondissement vers les quartiers relativement nouveaux de la périphérie nord-ouest de la commune du 5<sup>ème</sup> arrondissement diminue la probabilité marginale d'un ménage autonome d'être locataire et peut donc être considéré comme synonyme d'accession à la propriété. Le poids inégal de chacun des arrondissements dans le parc résidentiel de la commune de Lomé, comme nous l'avons constaté au chapitre 2, joue assurément un rôle non négligeable dans ces résultats. En effet, d'après les chiffres du RGPH4 de 2010 le 1<sup>er</sup> Arrondissement compte 2 602 ménages locataires contre 3 450 propriétaires et 196 ménages hébergés, soit respectivement 2,2%; 4,8% et 4,6% du total de ces différentes catégories dans la commune. Il pèse donc moins lourd (3,3%) dans le parc résidentiel de Lomé. De même que le 4<sup>ème</sup> Arrondissement qui représente 7,8% du parc résidentiel de la commune. En revanche le 2<sup>ème</sup> Arrondissement pèse beaucoup plus lourd dans le parc résidentiel (39,4%), abritant 40,6% des locataires de la commune.

**Type d'habitation** : Le modèle montre que la typologie de l'habitat (H01) est également un facteur prépondérant d'influence du choix du statut d'occupation du logement à Lomé. Toutes choses égales par ailleurs, déménager d'une maison traditionnelle pour un habitat de cour augmenterait la probabilité marginale qu'un ménage autonome soit locataire de 34% et de 37% pour qu'il soit propriétaire.



Déménager d'un habitat de cour à une maison individuelle multiplierait par 2,55 les chances d'un ménage autonome d'être locataire et augmenterait ses chances de 86,2% supplémentaires d'être propriétaire. En revanche quitter une maison individuelle pour un immeuble d'appartements diminuerait de 30,7% la probabilité d'un ménage autonome d'être locataire mais n'est pas significatif pour l'accession à la propriété, à cause du faible poids de ce type d'habitation dans le parc résidentiel de Lomé et qu'il n'y a quasiment pas d'appartements à acheter à Lomé. En outre, le modèle montre que les habitations couvertes de dalle de béton armé (généralement des maisons individuelles), probablement à cause de leur coût de construction et par conséquent de leurs loyers élevés ainsi que de leur faible proportion dans le parc immobilier résidentiel (11,7%) de la ville de Lomé, sont moins susceptibles d'être habitées par les ménages autonomes locataires (-58,5%) et propriétaires (-47,4%).

**Nombre de pièces à usage d'habitation :** Le nombre de pièces à usage d'habitation occupées, bien que statistiquement significatif, n'influence que faiblement le statut d'occupation du logement, une faible influence négative pour les locataires et une faible influence positive pour les propriétaires par rapport aux hébergés. L'augmentation d'une unité du nombre de pièces à usage d'habitation par un déménagement dans un logement plus grand ou par extension du logement habituel, diminuerait de 0,7% la probabilité marginale d'un ménage autonome d'en être locataire et augmenterait cette probabilité de 0,9% qu'il en soit propriétaire.

**Accès aux services de base :** Le modèle indique étonnamment qu'à caractéristiques égales, habiter dans un logement électrifié diminuerait la probabilité marginale d'un ménage autonome d'être locataire de 36,4% et de 36,1% d'être propriétaire. Il montre également que toutes choses égales par ailleurs, habiter dans un logement directement connecté au réseau d'eau potable augmenterait de 95% les chances pour que le ménage autonome occupant en soit locataire et de 40,5% la probabilité qu'il en soit propriétaire. Dans les mêmes conditions un ménage autonome occupant un logement ayant un WC moderne privé aurait 18,1% de chance supplémentaire d'en être locataire mais cette condition n'est pas significative pour le statut de propriétaire. Ces résultats montrent bien que l'accès aux services de base introduit de la complexité dans la détermination du statut d'occupation des ménages à Lomé. Il n'y a donc pas une influence nette et claire de l'accès aux services de base sur le statut résidentiel du fait, comme nous le verrons pas la suite, de l'interpénétration entre les types de logements et les statuts d'occupation (cohabitation entre plusieurs ménages de statuts d'occupation différents dans une même habitation par exemple).

### 6.1.3 Résultats des «modèles C»

Les «modèles C» sont ceux appliqués à différents jeux de 8 variables explicatives issues du QUIBB 2011 et des données de nos enquêtes de terrain de 2013. Ainsi quatre (4) types de «modèles C» ont été appliqués. Le premier «modèle C» vise à évaluer spécifiquement l'influence du niveau d'équipement du logement sur le choix du statut d'occupation des ménages. Le deuxième «modèle C» évalue l'incidence particulière de l'origine et du statut migratoire sur la position résidentielle des ménages. Le troisième «modèle C» met en évidence l'influence que pourraient avoir la typologie des habitations ainsi que la propension à la mobilité sur la position résidentielle des ménages. Enfin le quatrième «modèle C» met en lumière l'influence de l'économie des ménages sur leur statut d'occupation. Voir tous les détails des estimations des paramètres par les «modèles C» en annexe 06.

#### 6.1.3.1 Premier «modèle C» : Niveau d'équipement du logement et choix du statut d'occupation du ménage

Les Objectifs de Développement Durable visent entre autres à fournir au plus grand nombre un logement décent ayant un accès aux services de base (réseau d'eau potable, assainissement et accessoirement électricité), un accès aux services sociaux et équipements communautaires (centre de santé, marché, école,...), un espace habitable suffisant (moins de 3 personnes par chambre). C'est en vertu de cela qu'est constitué le premier «modèle C» de régression logistique multinomiale qui prend en considération les 8 variables explicatives suivantes appartenant aux 3 catégories de variables supposées influencer le choix du statut d'occupation de logement (caractéristiques démographiques, socioéconomiques des ménages et celles du logement), appliqué aux données issues du QUIBB 2011: Âge du chef du ménage (B2) ; Nombre de personnes par pièce d'habitation (DENSE) ; Nombre d'années de scolarité du chef du ménage (C4) ; Statut d'emploi (E21) ; Accès à l'électricité (L12) ; Distance parcourue pour atteindre le centre de santé le plus proche (L14fd) ; Distance parcourue pour atteindre l'école primaire la plus proche (L14dd) ; Distance parcourue pour atteindre le marché de produits alimentaires le plus proche (L14bd).

Le premier «modèle C» de régression logistique multinomiale expliquant 27,8% de l'appartenance des ménages autonomes aux catégories «locataire» ou «propriétaire» indique que 57,6% des observations sont bien classifiées (voir les détails en annexe 06).

**Tableau XV: Estimations des paramètres par le premier «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

| Statut d'occupation                               | VARIABLES INDÉPENDANTES   | Estimation B | Sig.  | Exp(B)          |
|---|---|--------------|-------|-----------------|
| 1. Locataire                                      | <b>Constante</b>  | 0,802        | 0,528 |                 |
|   | <b>Âge du chef de ménage</b>                                      | -0,013       | 0,117 | 0,987           |
|   | <b>Nombre d'années de scolarité du chef de ménage</b>             | 0,140        | 0,000 | <b>1,151***</b> |
|   | <b>Nombre de personnes par pièces à usage d'habitation</b>        | 0,075        | 0,244 | 1,078           |
|   | <b>Chef de ménage sans emploi <sup>e</sup></b>                    | -0,051       | 0,900 | 0,950           |
|   | <b>Logement électrifié <sup>b</sup></b>                           | -0,270       | 0,126 | 0,763           |
|   | <b>Distance au marché de produits alimentaires le plus proche</b> |              |       |                 |
|   | Moins d'1 km  | -0,300       | 0,543 | 0,741           |
|   | 1-3 km  | -0,012       | 0,981 | 0,988           |
|   | 3-5 km  | -0,139       | 0,798 | 0,870           |
|   | Plus de 5 km  | .            | .     | .               |
|   | <b>Distance à l'école primaire la plus proche</b>                 |              |       |                 |
|   | Moins d'1 km  | -0,461       | 0,704 | 0,630           |
|   | 1-3 km  | -0,703       | 0,565 | 0,495           |
|   | 3-5 km  | -0,147       | 0,911 | 0,863           |
|   | Plus de 5 km  | .            | .     | .               |
|   | <b>Distance au centre de santé le plus proche</b>                 |              |       |                 |
| Moins d'1 km                                      | -0,273  | 0,526        | 0,761 |                 |
| 1-3 km  | -0,450  | 0,283        | 0,638 |                 |
| 3-5 km  | -0,520  | 0,231        | 0,594 |                 |
| Plus de 5 km                                      | .   | .            | .     |                 |
| 2. Propriétaire                                   | <b>Constante</b>  | -3,194       | 0,052 |                 |
|   | <b>Âge du chef de ménage</b>                                      | 0,080        | 0,000 | <b>1,083***</b> |
|   | <b>Nombre d'années de scolarité du chef de ménage</b>             | 0,056        | 0,030 | <b>1,057**</b>  |
|   | <b>Nombre de personnes par pièces à usage d'habitation</b>        | -0,273       | 0,001 | <b>0,761**</b>  |
|   | <b>Chef de ménage sans emploi <sup>e</sup></b>                    | 0,135        | 0,783 | 1,144           |
|   | <b>Logement électrifié <sup>b</sup></b>                           | 0,325        | 0,102 | 1,384           |
|   | <b>Distance au marché de produits alimentaires le plus proche</b> |              |       |                 |
|   | Moins d'1 km  | -0,713       | 0,186 | 0,490           |
|   | 1-3 km  | -0,236       | 0,660 | 0,790           |
|   | 3-5 km  | 0,306        | 0,598 | 1,358           |
|   | Plus de 5 km  | .            | .     | .               |
| <b>Distance à l'école primaire la plus proche</b> |   |              |       |                 |
| Moins d'1 km                                      | 0,365   | 0,817        | 1,440 |                 |
| 1-3 km  | 0,725   | 0,647        | 2,066 |                 |
| 3-5 km  | 0,316   | 0,853        | 1,371 |                 |

|  |   |        |       |       |
|--|---|--------|-------|-------|
|  | Plus de 5 km                                      | .      | .     | .     |
|  | <b>Distance au centre de santé le plus proche</b> |        |       |       |
|  | Moins d'1 km                                      | 0,154  | 0,750 | 1,166 |
|  | 1-3 km  | -0,115 | 0,806 | 0,891 |
|  | 3-5 km  | -0,879 | 0,076 | 0,415 |
|  | Plus de 5 km                                      | .      | .     | .     |

Note : Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; Catégorie de référence : 0. Hébergé; Fonction de liaison : Logit; \*\*Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; Qualité de classification : R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,278; Nombre d'observations : QUIBB 2011= 1 426. Voir tous les détails du premier «modèle C» de régression logistique multinomiale en annexes 06.

- b. Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Accès du logement à l'électricité» dont les modalités sont : 0. Logement non électrifié ;  
1. Logement électricité ;
- e. Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Statut d'emploi du chef du ménage» dont les modalités sont : 0. Sans emploi ;  
1. Travailleur/ rentier.

Les estimations des paramètres par le premier «modèle C» contenu dans le tableau XV ci-dessus indiquent qu'aucune variable relative au niveau d'équipement du logement n'a d'incidence significative sur la probabilité d'être locataire. Il montre que seul le nombre de personnes par pièce d'habitation (DENSE) qui rend compte de l'espace habitable dans le logement, a une influence négative sur la probabilité d'être propriétaire. Ce modèle indique que toutes choses égales par ailleurs, une augmentation d'une unité du nombre de personnes par pièce d'habitation, par un déménagement dans un logement plus petit ou l'agrandissement de la taille d'un ménage autonome dans son logement habituel entraînerait une diminution de 23,9% de la probabilité que ce ménage en soit propriétaire, mais n'est pas significatif pour qu'il en soit locataire. Ceci peut s'expliquer par le fait que les ménages propriétaires occupent moins densément leur logement (1,3 personne par pièce) que les locataires (1,7 personnes par pièces).

### 6.1.3.2 Deuxième «modèle C» : Origine, statut migratoire et choix du mode d'occupation du logement

Au regard de la revue de la littérature réalisée au chapitre 4 et des pratiques résidentielles à Lomé, l'origine du chef d'un ménage qu'indiquent son statut migratoire, sa citoyenneté ainsi que son appartenance ou non à une des communautés "autochtones" de la ville (Bè, Aflao, Amoutivé, Baguida), est susceptible d'influencer le choix de son statut résidentiel. Pour en apporter la preuve, le deuxième «modèle C» appliqué aux données issues des entrevues réalisées sur le terrain en 2013 prennent en compte les 8 variables explicatives suivantes : Statut migratoire du chef du ménage (HMIG) ; Citoyenneté du chef du ménage (ORIGINE) ; Appartenance du chef du ménage à une communauté "autochtone" de Lomé (AUTOCH) ; Âge du chef de ménage (HAGE) ; Nombre de personnes par pièce

à usage d'habitation (DENSITÉ) ; Branchement au réseau publique d'eau potable (EAU)<sup>49</sup> ; Niveau d'éducation du chef du ménage (EDUC) ; Revenu du ménage (REVENU).

**Tableau XVI: Estimations des paramètres par le deuxième «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

| Statut d'occupation | VARIABLES INDÉPENDANTES                               | Estimation B | Sig.  | Exp(B)          |
|---------------------|---|--------------|-------|-----------------|
| 2. Propriétaire     | Constante   | -4,386       | 0,002 |                 |
|                     | Âge du chef de ménage                                 | 0,101        | 0,000 | <b>1,106***</b> |
|                     | Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation    | -0,099       | 0,437 | 0,905           |
|                     | Nombre d'années de scolarité du chef de ménage        | -0,016       | 0,728 | 0,985           |
|                     | Revenu du ménage                                      | 0,000        | 0,188 | 1,000           |
|                     | Chef de ménage natif de Lomé <sup>f</sup>             | -0,087       | 0,822 | 0,917           |
|                     | Chef de ménage étranger <sup>g</sup>                  | 0,466        | 0,521 | 1,594           |
|                     | Chef de ménage autochtone de Lomé <sup>h</sup>        | -0,308       | 0,622 | 0,735           |
|                     | Logement branché au réseau d'eau potable <sup>c</sup> | 0,173        | 0,746 | 1,189           |
| 1. Locataire        | Constante   | 2,146        | 0,067 |                 |
|                     | Âge du chef de ménage                                 | -0,028       | 0,097 | 0,973           |
|                     | Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation    | 0,144        | 0,153 | 1,155           |
|                     | Nombre d'années de scolarité du chef de ménage        | 0,013        | 0,741 | 1,013           |
|                     | Revenu du ménage                                      | 0,000        | 0,730 | 1,000           |
|                     | Chef de ménage natif de Lomé <sup>f</sup>             | -1,504       | 0,000 | <b>0,222***</b> |
|                     | Chef de ménage étranger <sup>g</sup>                  | -0,009       | 0,987 | 0,991           |
|                     | Chef de ménage autochtone de Lomé <sup>h</sup>        | 0,233        | 0,687 | 1,263           |
|                     | Logement branché au réseau d'eau potable <sup>c</sup> | 0,085        | 0,855 | 1,088           |

Note : Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; Catégorie de référence : 0. Hébergé; Fonction de liaison : Logit; \*\*Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; Qualité de classification : R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,47; Nombre d'observations : TERRAIN 2013= 411. Voir tous les détails du deuxième «modèle C» de régression logistique multinomiale en annexes 06.

c. Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Branchement du logement au réseau d'eau potable» dont les modalités sont : 0. Logement non branché au réseau d'eau potable ; 1. Logement branché au réseau d'eau potable ;

f. Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Statut migratoire du chef du ménage» dont les modalités sont : 0. Migrant ; 1. Natif de Lomé.

g. Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Citoyenneté du chef du ménage» dont les modalités sont : 0. Togolais ; 1. Étranger ;

h. Ce paramètre fait référence à la variable binaire «Appartenance du chef du ménage à une communauté autochtone de Lomé» dont les modalités sont : 0. Non autochtone ; 1. Autochtone.

<sup>49</sup>On suppose que du fait que le rythme d'extension du réseau publique d'eau courante est plus lent que celui de l'électricité, si un ménage a un branchement au réseau d'eau potable c'est qu'il a déjà accès à l'électricité.

Les estimations des paramètres issues du deuxième «modèle C» de régression logistique multinomiale, contenues dans le tableau XVI ci-dessus, montrent que seul le statut migratoire (HMIG) du chef de ménage a une influence significative sur la probabilité des ménages autonomes d'être locataires. Aucune variable relative à l'origine et au statut migratoire n'a d'incidence significative sur la probabilité des ménages autonomes d'être propriétaires (voir les détails des estimations des paramètres en annexe 06). Ces estimations montrent que, toutes choses égales par ailleurs, les ménages autonomes dont les chefs sont natifs de Lomé ont 77,8% moins de chance que les migrants d'être locataires. Les natifs autonomes ont donc plus de chance d'accéder à la propriété par héritage que les migrants.

### 6.1.3.3 Troisième «modèle C» : Influence du type d'habitation et de la propension à la mobilité résidentielle sur le choix du statut d'occupation du logement

Le troisième «modèle C» prend en considération les huit (8) variables suivantes, issues des données de nos enquêtes de terrain réalisées en 2013 : Durée de résidence dans la ville (TOWN); Durée dans la résidence actuelle (HDURÉE); Nombre de déménagements (MOBILITÉ); Prévision de déménagement dans les 5 prochaines années (XMOV); Statut antérieur d'occupation du logement (ANTENURE); Type d'habitation (HTYPE); Dépendance économique du ménage (D\_ECON), déterminée par la part du revenu du chef du ménage dans le revenu total du ménage; Revenu journalier par tête du ménage (RJ\_PerCAPITA).

**Tableau XVII : Estimations des paramètres par le troisième «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

| Statut d'occupation | VARIABLES INDÉPENDANTES                                | Estimation B | Sig.     | Exp(B)   |
|---------------------|--|--------------|----------|----------|
| 2. Propriétaire     | Constante  | 12,715       | 0,991    |          |
|                     | Durée de résidence dans le logement actuel             | 0,044        | 0,027    | 1,045**  |
|                     | Durée de résidence dans la ville                       | 0,041        | 0,022    | 1,042**  |
|                     | Nombre de déménagements                                | 0,123        | 0,668    | 1,131    |
|                     | Dépendance économique du ménage                        | 0,312        | 0,736    | 1,367    |
|                     | Revenu journalier par tête du ménage                   | 0,000        | 0,296    | 1,000    |
|                     | Prévision de déménagement dans les 5 prochaines années |              |          |          |
|                     | 0. Non   | -14,328      | 0,990    | 5,991E-7 |
| 1. Oui              | -15,610  | 0,989        | 1,661E-7 |          |
| 2. Indécis          | .  | .            | .        |          |
|                     | Statut d'occupation antérieur                          |              |          |          |

|                     |   |        |       |                 |
|---------------------|---|--------|-------|-----------------|
|                     | 0. Hébergé  | 17,645 | 0,986 | 46043828,5      |
|                     | 1. Locataire  | 1,498  | 0,006 | 54              |
|                     | 2. Propriétaire   | .      | .     | 4,474           |
|                     | <b>Type d'habitation</b>                                      |        |       |                 |
|                     | 0. Habitat de cour  | -0,638 | 0,442 | 0,528           |
|                     | 1. Maison individuelle  | -0,950 | 0,267 | 0,387           |
|                     | 2. Maison à étages ou immeuble d'appartements                 | .      | .     | .               |
| <b>1. Locataire</b> | <b>Constante</b>  | 9,136  | 0,000 |                 |
|                     | <b>Durée de résidence dans le logement actuel</b>             | -0,193 | 0,000 | <b>0,825***</b> |
|                     | <b>Durée de résidence dans la ville</b>                       | -0,008 | 0,598 | 0,992           |
|                     | <b>Nombre de déménagements</b>                                | 0,344  | 0,188 | 1,411           |
|                     | <b>Dépendance économique du ménage</b>                        | 0,207  | 0,829 | 1,230           |
|                     | <b>Revenu journalier par tête du ménage</b>                   | 0,000  | 0,656 | 1,000           |
|                     | <b>Prévision de déménagement dans les 5 prochaines années</b> |        |       |                 |
|                     | 0. Non  | -8,113 | 0,000 | <b>0,000***</b> |
|                     | 1. Oui  | -8,022 | .     | 0,000           |
|                     | 2. Indécis  | .      | .     | .               |
|                     | <b>Statut d'occupation antérieur</b>                          |        |       |                 |
|                     | 0. Hébergé  | -0,626 | 1,000 | 0,535           |
|                     | 1. Locataire  | 1,071  | 0,021 | <b>2,918**</b>  |
|                     | 2. Propriétaire   | .      | .     | .               |
|                     | <b>Type d'habitation</b>                                      |        |       |                 |
|                     | 0. Habitat de cour  | 1,297  | 0,165 | 3,658           |
|                     | 1. Maison individuelle  | -1,458 | 0,176 | 0,233           |
|                     | 2. Maison à étages ou immeuble d'appartements                 | .      | .     | .               |

Note : Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; Catégorie de référence : 0. Hébergé; Fonction de liaison : Logit; \*\*Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; Qualité de classification : R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,756; Nombre d'observations : TERRAIN 2013= 411. Voir tous les détails du troisième «modèle C» de régression logistique multinomiale en annexes 06.

Les estimations des paramètres par le troisième «modèle C» de régression logistique multinomiale contenues dans le tableau XVII indiquent qu'aucune variable indépendante relative au type d'habitation et à la mobilité résidentielle n'a d'incidence significative sur la probabilité des ménages autonomes d'être locataires. Il montre cependant qu'un ménage autonome antérieurement locataire a près de 3 fois plus de chance (2,92) de le demeurer après un déménagement. Le modèle montre que la durée de résidence dans le logement actuel (HDUREE) a une incidence positive sur la probabilité des ménages autonomes d'être propriétaires. À caractéristiques égales, une augmentation d'un an de la durée de

résidence dans le même logement diminuerait de 17,5% les chances d'un ménage autonome d'en être locataire. Cette probabilité diminuerait même de 85,5% si le ménage résidait 10 ans de plus dans le même logement. Une augmentation d'un an de la durée de résidence dans un logement augmenterait de 4,5% la probabilité du ménage autonome occupant d'en être propriétaire. Une augmentation de 10 ans de cette durée entraînerait une augmentation de 55% des chances du ménage autonome occupant d'en être le propriétaire. Ceci peut s'expliquer par le fait que, comme on l'a vu dans le chapitre 2, les ménages locataires vivent moins longtemps dans le même logement (11,05 ans) que les propriétaires qui, quant à eux, vivent plus de 39 ans dans leur logement. Bien que statistiquement significative, le fait de ne pas prévoir déménager dans les cinq prochaines années n'a aucune incidence sur le choix du statut d'occupation, les ménages de Lomé étant de toute façon peu mobiles.

#### **6.1.3.4 Quatrième «modèle C» : Économie du ménage et choix du statut d'occupation du logement**

Dans ce modèle, nous faisons entorse à la condition de non-multicolinéarité des variables indépendantes en prenant en compte les variables explicatives suivantes : revenu total du ménage (REVENU); nombre de contributeurs au revenu du ménage (NWER); dépendance économique du ménage (D\_ECON) qui représente la part du revenu du chef du ménage dans le revenu total du ménage; niveau de pauvreté du ménage (PAUVRETÉ) avec comme modalités 0- Sous le seuil de l'extrême pauvreté (revenu de 1 \$US par personne par jour) ; 1- Sous le seuil de pauvreté (revenu compris entre 1 \$US et 2 \$US par personne par jour) et 2- Au-dessus du seuil de pauvreté (revenu supérieur à 2 \$US par personne par jour). Ces variables rendent compte de l'économie des ménages et sont potentiellement fortement corrélées entre elles, mais le but est de mieux mesurer l'impact spécifique des paramètres économiques des ménages sur leurs choix résidentiels. Les autres variables explicatives considérées par ce modèle sont : la taille du ménage (HSIZE), l'âge du chef du ménage (HAGE), le nombre de personnes par pièce d'habitation (DENSITE) et le type d'habitation (HTYPE).

Les estimations des paramètres par le quatrième «modèle C» de régression logistique multinomiale contenues dans le tableau XVIII ci-après indiquent qu'aucune des variables relatives à l'économie des ménages prises en compte n'a d'influence significative sur le choix du statut de locataire et que seul le niveau de pauvreté (PAUVRETÉ) a une incidence significative sur la probabilité pour les ménages autonomes d'être propriétaires. Le modèle indique en effet qu'un ménage autonome pauvre (dont le niveau de revenu est compris entre 1\$US/pers./jour et 2\$US/pers./jour) a près de 7 fois (6,83) plus de chance d'être propriétaire qu'un ménage extrêmement pauvre (dont le niveau de revenu est inférieur à 1\$US/pers./jour).



**Tableau XVIII : Estimations des paramètres par le quatrième «modèle C» de régression logistique multinomiale de la probabilité des ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

| Statut d'occupation                        | VARIABLES INDÉPENDANTES                                   | Estimation B | Sig.           | Exp(B)          |
|--|---|--------------|----------------|-----------------|
| <b>1. Locataire</b>                        | <b>Constante</b>  | -0,170       | 0,926          |                 |
|  | <b>Revenu du ménage</b>                                   | 0,000        | 0,073          | 1,000           |
|  | <b>Nombre de contributeurs au revenu du ménage</b>        | 0,245        | 0,589          | 1,277           |
|  | <b>Dépendance économique du ménage</b>                    | 0,347        | 0,780          | 1,415           |
|  | <b>Taille du ménage</b>                                   | -0,265       | 0,049          | <b>0,767**</b>  |
|  | <b>Âge du chef de ménage</b>                              | -0,004       | 0,788          | 0,996           |
|  | <b>Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation</b> | 0,279        | 0,043          | <b>1,322**</b>  |
|  | <b>Niveau de pauvreté du ménage</b>                       |              |                |                 |
|  | 0. Extrême  | 0,024        | 0,972          | 1,024           |
|  | 1. Pauvre   | 0,076        | 0,854          | 1,079           |
|  | 2. Au-dessus du seuil de pauvreté                         | .            | .              | .               |
|  | <b>Type d'habitation</b>                                  |              |                |                 |
| 0. Habitat de cour                         | 0,750   | 0,356        | 2,116          |                 |
| 1. Maison individuelle                     | -1,800  | 0,042        | <b>0,165**</b> |                 |
| 2. Maison à étages/immeuble d'appartements | .   | .            | .              |                 |
| <b>2. Propriétaire</b>                     | <b>Constante</b>  | -5,601       | 0,004          |                 |
|  | <b>Revenu du ménage</b>                                   | 0,000        | 0,110          | 1,000           |
|  | <b>Nombre de contributeurs au revenu du ménage</b>        | 0,175        | 0,702          | 1,191           |
|  | <b>Dépendance économique du ménage</b>                    | 0,607        | 0,644          | 1,834           |
|  | <b>Taille du ménage</b>                                   | 0,020        | 0,879          | 1,021           |
|  | <b>Âge du chef de ménage</b>                              | 0,095        | 0,000          | <b>1,099***</b> |
|  | <b>Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation</b> | -0,386       | 0,025          | <b>0,680**</b>  |
|  | <b>Niveau de pauvreté du ménage</b>                       |              |                |                 |
|  | 0. Extrême  | 1,921        | 0,021          | <b>6,826**</b>  |
|  | 1. Pauvre   | 1,041        | 0,059          | 2,831           |
|  | 2. Au-dessus du seuil de pauvreté                         | .            | .              | .               |
|  | <b>Type d'habitation</b>                                  |              |                |                 |
| 0. Habitat de cour                         | 0,205   | 0,803        | 1,227          |                 |
| 1. Maison individuelle                     | -0,058  | 0,943        | 0,944          |                 |
| 2. Maison à étages/immeuble d'appartements | .   | .            | .              |                 |

Note : Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; Catégorie de référence : 0. Hébergé; Fonction de liaison : Logit; \*\*Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; Qualité de classification : R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,511; Nombre d'observations : TERRAIN 2013= 411. Voir tous les détails du troisième «modèle C» de régression logistique multinomiale en annexes 06.

Les résultats de l'analyse quantitative du choix du statut d'occupation sont plus ou moins corroborés par ceux de l'analyse qualitative des stratégies résidentielles (en particulier la mobilité et les trajectoires résidentielles) c'est-à-dire l'analyse des modes d'habiter des ménages de Lomé dominés par la cohabitation dans l'habitat de cour.

## **6.2 Stratégies résidentielles des ménages participants**

Conformément au cadre conceptuel explicité au chapitre 3, deux dimensions des stratégies résidentielles sont mesurées à partir de l'analyse biographique des «récits de vie» c'est-à-dire des témoignages des ménages participants recueillis à l'aide d'entrevues semi-dirigées:

- La mobilité résidentielle en prenant comme indicateurs de mesure non seulement le nombre de déménagements mais aussi la différence entre le statut d'occupation antérieur et actuel des ménages participants ;
- La trajectoire résidentielle en prenant comme indicateur de mesure le type de trajectoire déterminé par les motivations (les raisons d'agir) invoquées par les ménages participants comme ayant sous-tendu leurs décisions résidentielles.

Les stratégies résidentielles (mobilité et trajectoires résidentielles) sont intimement liées aux modes d'habiter des ménages dominés majoritairement à Lomé par la cohabitation dans l'habitat de cour dont nous présentons succinctement un cas dans la section suivante.

### **6.2.1 La cohabitation dans l'habitat de cour, mode d'habiter majoritaire à Lomé**

Les ménages propriétaires d'un habitat de cour qui représente près de 8 habitations sur 10, contrairement à la maison individuelle (1 habitation sur 7) vivent rarement seuls dans leur habitation; ils cohabitent généralement avec d'autres ménages, soit locataires, soit hébergés ou même d'autres ménages copropriétaires ayant hérité de la maison familiale en indivision, soit avec les deux types de ménages (hébergés, locataires). Ce sont donc des propriétaires-résidents à l'inverse des propriétaires non-résidents dont les ménages vivent seuls dans leur habitation.

Un peu moins de la moitié des 118 ménages de notre échantillon d'enquête qui se déclarent propriétaires (49,15%) cohabitent avec d'autres ménages, qu'ils soient copropriétaires, locataires ou hébergés. C'est le cas de Madame E.B., originaire de la préfecture de Kloto, la quarantaine, mère célibataire de deux enfants de 5 et 8 ans, qui vit également avec une cousine dans un 2-chambres-salon (3 pièces) dans un habitat de cour. Elle a hérité de la maison en indivision avec ses deux sœurs et son

frère, de leur père imprimeur décédé en 1985. Le frère de Madame E.B., habite en location dans un quartier central de la ville, pour des raisons de convenance, et ses deux sœurs vivent dans un pays étranger voisin; Madame E.B. est donc chargée de gérer le bien commun dans l'intérêt de tous les héritiers. Ce qu'elle fait merveilleusement bien, quasiment en chef d'entreprise, et peut constituer un cas d'école à suivre pour améliorer la qualité et les conditions sanitaires de beaucoup de logements à Lomé.

En effet, à part le 2-chambres-salon qu'occupe le ménage de Madame E.B., tous les autres logements de la concession sont loués à des étudiants qui apprécient la proximité du quartier avec leur lieu d'études (université de Lomé), des travailleurs et autres commerçants du secteur informel pour bénéficier de la proximité et de l'animation de la gare routière d'Agbalépédogan ou de celle du deuxième centre d'affaires de Lomé en plein essor actuellement (le secteur de GTA-Lomé II). La concession est en effet composée du logement de 3 pièces (2-chambres-salon) qui abrite le ménage propriétaire de Madame E.B, de 4 logements locatifs de 2 pièces (chambre-salon) et de 5 logements locatifs d'une pièce d'habitation. Les logements de 2 et 3 pièces d'habitation ainsi que deux logements d'une pièce, contiennent en plus, une véranda à leur devanture, qui sert d'espace de cuisine. La cuisine se fait devant la porte des trois autres logements d'une pièce (voir l'organisation de la concession sur le plan de l'habitation ci-après). La gestion de Madame E.B. est quasi professionnelle. À l'aide d'un compteur électrique individuel (sous-compteur), chaque ménage locataire paie pour sa consommation effective d'électricité. Un fonds alimenté par une cotisation de 500 F CFA par ménage locataire par mois est mis en place pour assurer l'entretien des sanitaires (2 douches et 1 WC moderne avec chasse d'eau) que toute la concession a en commun et se partage. La maison a également un branchement au réseau d'eau potable mais ne dispose que d'un robinet à partir duquel Madame E.B. vend l'eau aux locataires, pour dit-elle, que chacun paie pour sa consommation afin de :

*«Éviter qu'il y ait des tricheries dans la consommation c'est-à-dire que certains petits consommateurs d'eau payent pour d'autres qui en consomment beaucoup. Nous avons adopté ce système de gestion car la mise en place de compteurs d'eau individuels aurait été trop lourde et coûteuse».*

Mais en réalité c'est une forme organisée de commerce d'eau que Madame E.B. a mise en place pour accroître ses revenus car, ce ne sont pas seulement les locataires de sa concession qui achètent de l'eau chez elle, des ménages d'autres maisons voisines qui n'ont pas de branchement au réseau d'eau potable, sont aussi clients.



Figure N°17 : Plan de l'habitat de cour de Madame E.B. à Agbalépedogan, plan reproduit par l'auteur, 2015.

Chaque ménage de la concession assure la propreté de la cour commune et de la devanture de l'habitation, par un balayage matinal quotidien et le nettoyage des sanitaires, durant une semaine, chacun à tour de rôle. La maison qui bénéficie de la proximité et l'ambiance de gare routière d'Agbalépédogan contient également deux boutiques que Madame E.B. loue à deux commerçants, une pour la vente de produits alimentaires de tout genre (alimentation générale), une pour la vente de pièces détachées de moto et d'automobile. La gestion du bien commun qu'est la maison familiale héritée en indivision rapporte à Madame E.B. et à ses sœurs et frère une somme non négligeable d'environ 140 000 F CFA par mois (environ 300\$ US) dont ils se partagent les dividendes équitablement.

En termes d'espace habitable, le ménage propriétaire de Madame E.B. dispose d'un logement plus grand (3 pièces) que les ménages locataires avec qui il cohabite, qui eux ont des logements d'une et de deux pièces. Ceci confirme l'influence positive du nombre de pièces à usage d'habitation sur la probabilité des ménages autonomes d'être propriétaires, mise en lumière par les résultats de l'analyse de régression multinomiale. Cependant, en termes d'accessibilité aux services de base (eau, électricité, assainissement adéquat), ce cas ne révèle aucune différence de qualité entre le logement du ménage propriétaire et ceux des locataires qui se partagent les mêmes installations sanitaires (1 WC et 2 douches). Bien qu'elles soient relativement bien entretenues, ces installations sanitaires sont confrontées à la surutilisation pour plus de la vingtaine de personnes qui vivent dans la concession. Ce cas montre que, pas plus que les logements des locataires, le logement du ménage du propriétaire-résident ne peut être considéré comme décent, et illustre bien la complexité dans la détermination du statut d'occupation du logement par l'introduction de l'accès aux services de base dans le modèle de régression que les résultats de l'analyse quantitative ont révélée.

La situation de cohabitation de Madame E.B. (propriétaire-résident) avec des locataires n'est pas unique. La cohabitation des propriétaires aussi bien avec des ménages locataires qu'avec des ménages hébergés est fréquente à Lomé. C'est la satisfaction que le ménage tire de son logement initial relativement à son statut d'occupation (hébergé, locataire) qui détermine sa mobilité, sa stratégie résidentielle future. S'il en est plus ou moins satisfait et si l'atmosphère de la maisonnée lui convient, en fonction de ses besoins et de ses ressources, il y résidera plus ou moins longtemps. Mais si au contraire, il n'en est pas satisfait en raison des conditions notamment sanitaires du logement et du climat qui règne dans la maisonnée (conflits de voisinage par exemple), il cherchera à déménager pour satisfaire ses préférences à court, moyen et long termes. Ce sont donc les conditions initiales de logement qui sont à la base de l'élaboration des stratégies, de la mobilité et des trajectoires résidentielles menant du statut

initial d'hébergé à l'étape ultime du parcours résidentiel qu'est l'accession à la propriété dans le meilleur des cas, en passant par le statut intermédiaire de locataire.

## 6.2.2 Mobilité résidentielle des ménages participants

Il ressort des témoignages recueillis que les ménages participants ont déménagé en moyenne une seule fois dans leur existence, soit moins d'une fois en moyenne (0,66) pour les hébergés, 1,61 fois en moyenne pour les locataires et une fois en moyenne pour les propriétaires, confirmant d'une part la faible propension à la mobilité résidentielle des ménages de Lomé et d'autre part le fait que les locataires sont plus mobiles que les propriétaires. En fonction du sens de la mobilité du ménage, nous avons observé trois types de mobilité résidentielle des ménages participants : la mobilité ascendante ou progressive, la mobilité descendante ou régressive et la mobilité neutre.

**Tableau XIX : Nature de la mobilité résidentielle des ménages participants**

| Type de mobilité résidentielle   | Hanoukopé           | Bè- Kpéhénou        | Agbalépédogan      | Amadahomé/<br>Wonyomé | Total              |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Neutre</b>                    | 39 (36,8%)          | 61 (59,22%)         | 50 (50,5%)         | 60 (58,25%)           | <b>210 (51,1%)</b> |
| <b>Descendante ou régressive</b> | 4 (3,77%)           | 5 (4,85%)           | 2 (2,02%)          | 3 (2,91%)             | <b>14 (3,41%)</b>  |
| <b>Ascendante ou progressive</b> | 63 (59,43%)         | 37 (35,92%)         | 47 (47,47%)        | 40 (38,83%)           | <b>187 (45,5%)</b> |
| <b>Total</b>                     | <b>106 (25,79%)</b> | <b>103 (25,06%)</b> | <b>99 (24,09%)</b> | <b>103 (25,06%)</b>   | <b>411 (100%)</b>  |

Réalisé par l'auteur sur à partir des données issues des enquêtes de terrain de 2013.

- **Un peu plus de la moitié des mobilités résidentielles est neutre**

Plus de la moitié des 411 ménages interrogés (51,1%) ont connu une mobilité résidentielle neutre, en ayant changé de lieu de résidence essentiellement dans le parc locatif de la ville, avec un léger avantage aux quartiers périphériques en termes de localisation du fait que ceux-ci fournissent des proportions plus grandes de logements au parc locatif de la ville. En effet, 47,85% des ménages participants des quartiers centraux d'enquêtes (Hanoukopé et Bè-Kpéhénou) ont connu une mobilité résidentielle neutre contre 54,45% de ceux des quartiers périphériques d'enquêtes (Agbalépédogan et Amadahomé-Wonyomé). Ils sont respectivement 36,8% des ménages participants d'Hanoukopé, 59,22% du quartier Bè-Kpéhénou,

50,5% de ceux du quartier d'Agbalépédogan et 58,25% du quartier Amadahomé/Wonyomé, à avoir connu une mobilité résidentielle neutre, essentiellement dans le parc locatif.

- **Très Peu de mobilité résidentielle descendante ou régressive**

Très peu de ménages participants ont connu une mobilité résidentielle régressive ou descendante (3,41%), de la location au retour à l'hébergement. D'ailleurs dans tous les quartiers d'enquêtes aucun d'entre eux n'a déclaré avoir quitté son statut de propriétaire pour se retrouver dans l'hébergement ou dans la location. La mobilité résidentielle régressive ne concerne donc que des locataires qui retournent dans l'hébergement. Ceci confirme l'assertion selon laquelle lorsqu'on devient propriétaire à Lomé c'est quasiment pour toujours et l'accession à la propriété marque la fin de la mobilité résidentielle du ménage accédant. Seuls respectivement 3,77% des ménages participants (hébergés) d'Hanoukopé, 4,85% de ceux de Bè-Kpéhénou, 2,02% de ceux d'Agbalépédogan et 2,91% de ceux d'Amadahomé/Wonyomé, ont déclaré avoir quitté la location pour retourner dans l'hébergement.

- **Un peu moins de la moitié des mobilités résidentielles est ascendante ou progressive**

Moins de la moitié des ménages participants (45,5%) ont connu une mobilité résidentielle ascendante, dont 30,7% sont sortis de l'hébergement pour devenir locataires et 14,8% sont devenus propriétaires, soit par autopromotion, soit par héritage, après avoir été locataires ou hébergés. 35,92% des ménages participants de Bè Kpéhénou ont connu une mobilité ascendante. Dans ce quartier 17,47% des ménages locataires participants étaient préalablement hébergés et presque autant de propriétaires (18,45%) avaient changé de statut résidentiel pour devenir propriétaires. Alors qu'à Hanoukopé, parmi les 59,43% des ménages participants ayant connu une mobilité résidentielle ascendante, 31,31% sont des locataires sortis de l'hébergement et 28,30% sont devenus propriétaires après un changement de statut d'occupation du logement à partir de la location ou de l'hébergement. À Agbalépédogan, sur les 47,47% des ménages participants ayant connu une mobilité résidentielle ascendante, 41,41% sont des locataires sortis de l'hébergement et seulement 6,06% sont propriétaires après avoir été hébergés ou locataires. Enfin à Amadahomé/Wonyomé, 38,83% des ménages participants ont connu une mobilité résidentielle ascendante, dont 33% de locataires sortis de l'hébergement et 5,83% de propriétaires anciennement hébergés ou locataires.

Il ressort de cette analyse de la mobilité résidentielle des ménages participants que même si les ménages sont peu enclins à la mobilité résidentielle, à Lomé comme ailleurs, les ménages locataires semblent être les plus mobiles. Le statut de locataire est une étape intermédiaire dans le parcours

résidentiel qui commence par l'hébergement dans lequel on ne retourne que très rarement après l'avoir quitté, sauf en cas d'accident de parcours ou à la demande explicite des hôtes. L'analyse de la mobilité montre enfin que le statut de propriétaire marque la fin de la trajectoire résidentielle à Lomé, dans la mesure où quand on devient propriétaire, on le devient quasiment pour toujours.

### 6.2.3 Trajectoires résidentielles des ménages participants

L'analyse des trajectoires résidentielles des ménages est réalisée à partir de la grille de classification des motivations des décisions résidentielles des ménages participants représentée par le tableau XX ci-après.

**Tableau XX : Grille de classification des motivations des décisions résidentielles des ménages participants selon leur choix du statut d'occupation du logement**

| Statut d'occupation   | Motivations recueillies des ménages participants  |   |
|---|---|---|
| <b>Hébergés</b>   | <b>A. Retour à l'hébergement</b>  | 1) Hébergé par un proche parent propriétaire ou d'un employeur qui vit à l'étranger, dans le but essentiellement d'assurer l'entretien de la propriété.           |
|   |   | 2) À la demande des hébergeants (hôtes) pour une cohabitation intergénérationnelle.   |
|   |   | 3) Suite à une rupture conjugale ou décès du conjoint, retrouver la solidarité familiale.   |
|   |   | 4) Pour des raisons personnelles inavouées.   |
|   |   | 5) En raison de contraintes financières.  |
|   |   | 6) Pour être proche du lieu de travail.   |
|   |   | 7) Hébergé par un descendant.   |
|   | <b>B. Maintien dans l'hébergement</b>   | 1) Célibataire n'ayant pas encore décohabité.   |
|   |   | 2) Chef de ménage resté fort longtemps dans l'hébergement et y ayant constitué son ménage.  |
|   |   | 3) Impossibilité d'être autonome du point de vue résidentiel, pour des raisons de contraintes financières (dues au chômage, à la perte d'emploi, au sous emploi). |
| 4) Moyen de constituer l'épargne personnelle pour faire des investissements immobiliers futurs. |   |   |
| <b>Locataires</b>   | a. Étape intermédiaire dans le processus à long terme d'accession à la propriété.                   |   |
|   | b. Par manque de moyens financiers pour accéder à la propriété comme tout le monde le souhaiterait. |   |
|   | c. Être proche de la communauté d'appartenance ou par préférence de localisation.                   |   |
|   | d. Être autonome sans être hébergé dans la maison familiale.  |   |
|   | e. Être proche du lieu de travail ou d'études (école, université...)                                |   |
|   | f. Origine étrangère à la ville ou au pays (statut migratoire).                                     |   |
|   | g. Après une rupture conjugale  |   |
|   | l) Par héritage (dénué de toute motivation du bénéficiaire)   |   |



|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Propriétaires</b> | <p>II) Par autopromotion :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Se conformer au modèle social dominant : être propriétaire c'est mieux (vivre heureux en famille, être à l'aise et assurer une bonne éducation à ses enfants), pour sortir de la location (source de conflits entre ménages cohabitants et propriétaires, de problèmes de voisinage);</li> <li>2) Conformer son statut d'occupation à l'étape du cycle de vie : «À mon âge je ne peux plus être locataire», le statut d'occupation du logement fonction de l'étape du cycle de vie.</li> </ol> |
|----------------------|---|

Réalisé par l'auteur à partir des témoignages relatifs aux expériences résidentielles, recueillis lors des entrevues semi-dirigées menées auprès des ménages participants à la recherche.

### 6.2.3.1 Motivations des ménages hébergés

Les motivations des ménages hébergés (au nombre de 65) qui représentent 15,81% des 411 ménages participants, peuvent être classées de deux façons selon qu'il s'agit d'un maintien dans l'hébergement des ménages dont le chef n'a jamais décohabité ou d'un retour à l'hébergement après une période de décohabitation.

- **Motivations des ménages dont le chef n'a jamais décohabité**

Parmi les ménages hébergés près des deux tiers (66,15%, soit 43 ménages hébergés) ont déclaré n'avoir jamais décohabité. Les investigations ont mis en évidence quatre principales situations d'hébergement prolongé dans la maison des ascendants propriétaires, dans le cadre d'une cohabitation intergénérationnelle.

i) Le cas des jeunes célibataires ne se sentant pas prêts à quitter le nid familial, n'étant pas encore arrivés à une étape du cycle de vie leur dictant la nécessité d'être autonomes, souvent avec un niveau de revenu insuffisant. Ils représentent 30,23% des hébergés (13 ménages) n'ayant jamais quitté la maison familiale. C'est le cas de Folly, électricien de 31 ans qui, maintenant qu'il travaille et a un revenu d'assez bon niveau, pense pouvoir enfin quitter la maison de ses parents à Hanoukopé qu'il n'avait encore jamais quittée. Il pense ainsi déménager d'ici peu pour mener une vie autonome.

ii) Le cas de ménages constitués par des chefs de ménage restés fort longtemps dans la maison familiale, au début pour des raisons financières, puis par la suite pour ne pas s'éloigner de leur cellule familiale et de leur communauté et conserver ainsi leur réseau social mais aussi parfois dans l'attente d'hériter de tout ou partie de la propriété au décès du propriétaire originel. Ils représentent plus de la moitié des ménages dont le chef n'a jamais décohabité (51,2%), soit 22 ménages hébergés. C'est l'exemple d'Alex, couturier de 28 ans qui a toujours vécu dans la maison de ses parents à Bè Kpéhénou puisque, dit-il : *«il y a des logements disponibles dans la maison de mes parents, j'ai préféré habiter ici le temps de faire mes petites économies pour construire ma propre maison»*. Il n'envisage pas quitter

son logement actuel dans les cinq prochaines années car se justifie-t-il : *«d'ici cinq ans, je n'aurais pas encore construit ma propre maison et donc je ne vais pas déménager»*.

iii) Le cas des ménages qui se disent incapables d'acquérir leur autonomie résidentielle pour des raisons de contraintes financières dues au chômage, à la perte d'emploi ou au sous-emploi de leurs responsables. Ils représentent plus d'un ménage sur dix (11,63%) dont le chef n'a jamais quitté l'hébergement, soit 5 ménages hébergés. C'est dans cette situation que se trouve Mademoiselle P., célibataire sans enfant, qui habite dans une chambre de la cour commune de ses parents à Hanoukopé où elle est née il y a 32 ans. Bien qu'étant couturière, elle estime ne pas avoir un niveau de revenu suffisant pour sortir de l'hébergement, aller louer un logement et prendre son autonomie résidentielle. Elle pense tout de même quitter la maison de ses parents dans les cinq prochaines années pour emménager avec son futur compagnon. C'est également le cas de Kossi, un meunier de 24 ans qui vit avec sa concubine de 19 ans dans une chambre de la cour commune de ses parents à Agbalépédogan. Quand nous lui avons demandé pourquoi il est encore hébergé chez ses parents alors qu'il travaille, il répond :

*«Nous avons notre propre maison, c'est pourquoi je ne suis pas locataire (...). Plus tard, quand mes revenus me le permettront, je pense déménager de la maison de mes parents pour aller louer et vivre seul avec ma femme pour être indépendant, mais je n'ai pas encore décidé quand et dans quel quartier j'irai»*.

iv) L'hébergement (logement gratuit) prolongé des ménages normalement constitués chez leurs parents peut également résulter clairement d'une stratégie de constitution d'épargne personnelle en vue de faire des investissements immobiliers futurs, pour entamer le processus d'accession à la propriété en l'occurrence. Ils représentent tout de même la minorité des ménages dont le chef a déclaré avoir toujours habité dans la maison familiale (7%), soit 3 ménages hébergés. C'est l'exemple de Monsieur A., 32 ans enseignant du secondaire, qui vit avec sa compagne de 28 ans et ses deux enfants de 1 et 4 ans ainsi que son petit frère de 18 ans, étudiant dont il a la charge. Il a fait le choix de continuer à vivre dans la maison de ses parents à Wonyomé, un habitat de cour qu'il n'a jamais quitté, dans un 2-chambres-salon (3 pièces) avec des sanitaires en partage.

*«Je n'envisage pas de déménager dans les cinq prochaines années car j'ai préféré rester ici, dans la maison de mes parents plutôt que d'aller louer ailleurs, pour pouvoir faire des économies afin de construire un jour ma propre maison»* affirme-t-il pour justifier son choix résidentiel.

En général ceux qui restent dans la maison de leurs parents dans ces circonstances, le sont aussi à la demande des hôtes souvent âgés, malades, en perte d'autonomie, en vue d'une cohabitation intergénérationnelle pour leur éviter l'isolement, les mettre à l'abri du besoin et prendre soin d'eux. Car

au Togo, il n'y a pas de maisons de retraite et autres institutions gériatriques comme dans les pays industrialisés où les personnes âgées sont recluses à la fin de leur vie. La culture togolaise en particulier, est une culture de mixité sociale dont fait partie la cohabitation intergénérationnelle. C'est le cas de Komla, un jeune comptable de 30 ans travaillant dans le secteur de la finance, cadet de la fratrie, père de 2 enfants dont il n'a pas la garde, qui vit dans le quartier d'Agbalépédogan à la demande du reste de la famille et surtout de ses grands-frères qui ont quitté la maison familiale, dans un 2-chambres-salon (3 pièces) de l'habitat de cour de son "vieux père" comme il dit, mi-soixantaine, retraité et affaibli par la maladie, pour s'occuper de lui.

*«Je travaille et je gagne relativement bien ma vie. Ce n'est donc pas par nécessité [contraintes financières] que j'habite encore dans la maison de mon père. Ce sont mes grands-frères qui m'ont demandé de rester à la maison auprès de notre père malade, pour m'occuper de lui (...). Je n'ai jamais quitté cette maison mais je vais prochainement quitter la maison familiale et prendre mon indépendance [résidentielle]»* raconte-t-il.

- **Motivations du retour à l'hébergement**

Plus du tiers des ménages hébergés (33,85%) issus de plusieurs cas de figure ont été identifiés dans le cadre d'un retour à l'hébergement après avoir déjà décohabité, soit 22 ménages hébergés. Sept principales situations de retour à l'hébergement après une période de décohabitation ont été identifiées :

i) la situation des ménages hébergés dans la maison d'un membre de leur famille (frère, sœur, oncle, tante...) ou même d'un employeur qui vit à l'étranger, essentiellement à la demande du propriétaire. On retrouve cette situation dans 27,27% des cas de retour à l'hébergement, soit 6 ménages hébergés. Dans ce cas l'objectif de l'hébergeant (l'hôte absent) est d'avoir une présence humaine dans sa maison pour l'entretenir, soit contre rémunération et fourniture d'un logement gratuit comme c'est le cas de Monsieur N., qui vit seul dans la maison de son employeur (absent) à Agbalépédogan, séparé de sa famille pour qui il loue un logement dans un quartier de la grande périphérie de Lomé. Monsieur N. est donc hébergé à titre de gardien de la maison de son hôte et employeur, absent. Si Monsieur N. vivait dans la maison de son employeur avec toute sa famille, ce type d'hébergement aurait été assimilé à une forme déguisée de location, dont le loyer serait inclus dans sa rémunération. Ce type hébergement peut se faire aussi uniquement contre logement gratuit sans être associé à un emploi. C'est le cas de Monsieur W., un professionnel de la maintenance informatique de 43 ans, résidant depuis 15 ans seul puis avec sa compagne de 37 ans et son fils de 13 ans dans la grande maison de 8 chambres, une variante améliorée de l'habitat de cour à Hanoukopé, de son grand-frère qui vit à l'étranger. Visiblement homme de

confiance de son frère, Monsieur W. affirme ne pas prévoir déménager dans les cinq prochaines années, sauf si son frère propriétaire, lui demande de quitter la maison.

ii) Le retour à l'hébergement à la demande des hébergeants (hôtes) pour une cohabitation intergénérationnelle. Il concerne près d'un ménage hébergé sur cinq (18,18%), soit 4 ménages hébergés. C'est le cas de Kodjo, informaticien de 39 ans, chef d'un ménage de cinq personnes, retourné il y a trois ans vivre avec sa famille dans la maison de son beau-père à Wonyomé, à la demande de ce dernier malade afin de s'occuper de lui.

iii) Le cas des ménages retournés à l'hébergement à la suite d'une rupture conjugale afin de retrouver la solidarité de la famille, des proches face à cette situation de vulnérabilité, représentent près du tiers (31,82%) de ceux qui ont déclaré être retournés dans l'hébergement, soit 7 ménages hébergés. C'est le cas de Madame B., appartenant à la communauté autochtone Aflao, veuve d'une soixantaine d'années, mère d'une fille de 29 ans et d'un garçon de 20 ans, qui vit depuis 20 ans avec ses enfants puis avec sa petite-fille de 5 ans, dans deux chambres contiguës dans une cour commune d'un noyau villageois d'Agbalépédogan qu'elle a hérité de sa mère avec d'autres membres de sa famille. *«J'ai eu des problèmes dans mon foyer, voilà pourquoi je suis revenue vivre dans la maison de ma mère»* nous dit-elle sobrement. Lorsque nous lui avons demandé si elle n'envisage pas de déménager, elle répond : *«D'ici peu, nous quitterons la maison familiale pour être indépendants. Nous n'irons pas très loin d'ici, soit à Totsi, soit à Djidjolé [quartiers voisins] pour ne pas nous éloigner de l'école de ma petite-fille»*.

iv) Seuls 2 ménages sur les 22 retournés à l'hébergement (9,1%), par pudeur, n'ont pas souhaité étaler les raisons qui les ont ramenés sur le chemin du retour à l'hébergement.

v) Même si les contraintes financières sont presque toujours sous-jacentes à un retour à l'hébergement seul un ménage sur 22 retournés à l'hébergement (4,55%) a clairement évoqué cette raison pour expliquer son parcours résidentiel descendant. C'est ainsi que Madame O., 54 ans et mère de 7 enfants, en grande difficulté financière nous raconte qu'elle n'a pas eu d'autre choix que de retourner vivre dans 2 chambres dans sa maison familiale à Bè Kpéhénou avec 4 de ses enfants de 22, 23, 27 et 29 ans et 3 petits-fils de 1, 4 et 12 ans. Elle évoque les raisons suivantes pour justifier cette difficile décision résidentielle :

*«Mon mari ne travaille plus suite à une maladie. Moi-même j'ai des problèmes de la vue et je ne fais également rien. Puisque nous n'avons plus les moyens de payer le loyer du logement que nous louions, le propriétaire nous a expulsés et maintenant je suis obligée de revenir dans la maison familiale avec quatre de mes enfants. Mon mari lui, vit chez l'un de ses petits frères (...).*

*Si nous trouvons quelque part où aller, nous pourrions partir d'ici, dans le cas contraire, nous n'aurons d'autre choix que de rester»,* raconte Madame O. pour expliquer sa situation résidentielle.

vi) Le cas des retours à l'hébergement pour des raisons professionnelles. Un seul chef de ménage (4,55%) a évoqué des raisons professionnelles pour justifier son parcours résidentiel régressif en avouant être retourné à l'hébergement pour se rapprocher de son lieu de travail.

vii) Le cas des chefs de ménages hébergés par des descendants. Enfin, il y a des cas relativement rares mais pas inhabituels où un parent est hébergé dans la maison de l'un de ses enfants. Nous n'avons rencontré qu'un cas de ce type dans nos investigations (4,55%), celui que représente Monsieur V., un retraité de la fonction publique togolaise de 70 ans propriétaire dans sa localité d'origine de la préfecture de Kloto situé à une centaine de kilomètre au nord-ouest de Lomé, divorcé et père de 8 enfants dont 4 sont à l'étranger, et deux autres établis avec leurs familles respectives dans d'autres quartiers de Lomé. Il nous donne, de la manière suivante, les raisons de sa présence dans la villa de son fils située à Amadahomé/Wonyomé, composée de 4 chambres, d'un salon, d'une cuisine, d'un magasin et de deux salles de bain:

*«La maison appartient à l'un de mes quatre enfants qui sont à l'étranger. Mes deux fils cadets [de 17 et 20 ans] sont ici avec moi dans la maison, les autres sont à leur propre compte. Après ma retraite, je suis venu à Lomé en 2010 pour me reposer et pour pouvoir aller voir plus facilement mon médecin traitant qui se trouve dans la ville».*

### **6.2.3.2 Motivations des ménages locataires**

Avant d'élucider les motivations qui poussent les ménages locataires à prendre leurs décisions résidentielles, il serait judicieux de présenter succinctement les différents modes d'accession au logement locatif à Lomé. La recherche d'un logement locatif à Lomé se fait généralement par des moyens simples, du porte-à-porte, du bouche-à-oreille, mais également à travers des communautés notamment religieuses, associatives, amicales, etc. qui diffusent des annonces, des avis de recherche ou des offres de logement au sein de leurs membres. Elle peut également se faire avec l'aide des services d'un démarcheur, agent immobilier informel, dont la présence est reconnaissable par des affiches ou tableaux (noirs) au bord des routes sur lesquels sont marquées les offres comme le montre la photo N°27 ci-après.

Après avoir visité le logement proposé par le démarcheur contre un droit de visite de 1000 à 2000 F CFA, ce dernier est rémunéré par le locataire, si le logement lui convient et s'il l'obtient, à hauteur d'un mois du loyer. Le démarcheur peut ensuite négocier avec le propriétaire une rémunération supplémentaire. Pour la recherche de logements d'un certain standing (villa ou appartement) et dans un

quartier bien situé, notamment dans une cité résidentielle, on a souvent recours aux services des quelques agences immobilières formelles qui existent dans la ville. La recherche par internet sur certains sites web spécialisés n'est qu'à ses débuts et concerne surtout la clientèle étrangère et de la diaspora en vacances à Lomé. L'affichage de pancartes "À LOUER" (ou éventuellement "À VENDRE") sur les habitations concernées, ne fait pas partie des habitudes des propriétaires-bailleurs à Lomé.

C'est donc par un de ces modes que 228 ménages participants (soit 55,5% de l'échantillon) sont devenus locataires. Ceux-ci évoquent sept raisons principales à la base des décisions qu'ils ont eues à prendre relativement à leur statut d'occupation du logement :



Photo N°27 : Tableau d'affichage des offres immobilières d'un démarcheur (agent immobilier informel) au nouveau quartier administratif et des affaires de GTA, Cliché Fiawumor, 2013.

a) La location, une étape intermédiaire du processus d'accession à la propriété : 34 ménages locataires interrogés (soit 14,91% des locataires participants) comme celui de Monsieur Baba considèrent leur statut actuel de locataire comme une étape intermédiaire du processus à long terme qui les mènera à l'accession à la propriété, étape désirée et perçue comme la fin du parcours résidentiel à Lomé. À la question, pourquoi avoir choisi d'être locataire, Monsieur Baba âgé de 35 ans et sa compagne de 30 ans, tous les deux commerçants informels, parents de deux jumeaux de 3 ans, nous répondent : «*Nous sommes en location le temps de finir la construction de notre propre maison. Nous ne voulons plus habiter dans la maison familiale du moment où nous sommes mariés, nous voulions sortir de l'hébergement afin d'être indépendants et être à l'aise*».

En effet, vivant dans le quartier d'Agbalépédogan depuis un an, après être sortis de l'hébergement, dans une petite maison individuelle comprenant deux chambres, un séjour, une cuisine et une salle de bain, Monsieur Baba et sa compagne envisagent déjà de déménager dans les cinq prochaines années pour aller habiter dans leur propre maison en construction à Adétikopé, un quartier de la grande banlieue nord de Lomé où, le terrain est relativement moins cher.

b) Locataire par contrainte financières : La majorité des ménages locataires participants (56,6%), soit 129 ménages locataires évoque le manque de moyens financiers pour accéder dans l'immédiat à la propriété comme tout le monde le souhaiterait, pour expliquer leur statut d'occupation du logement actuel. Madame T., veuve de 47 ans vivant dans un chambre-salon (2 pièces) avec ses deux filles de 17 et 28 ans et son petit-fils de 2 ans, dans un habitat de cour à Hanoukopé évoque le décès de son mari en 2005 qui les a obligés (elle et toute sa famille) à quitter la maison familiale de ce dernier où ils vivaient, et la contrainte financière induite par la baisse de revenu qui s'en est suivie pour justifier son statut résidentiel de locataire. Elle prévoit même encore déménager dans les mois à venir pour aller louer une pièce avec sa fille cadette une fois que sa fille aînée aura rejoint son foyer conjugal avec son fils, pour dit-elle réduire le loyer et les frais d'eau (achat) et d'électricité de 15 000 F CFA qui commencent à peser sérieusement sur le revenu du ménage estimé à 60 000 FCFA mensuels. Ceci corrobore l'influence du niveau de revenu sur le choix du statut d'occupation des ménages de Lomé, comme révélé par l'analyse quantitative.

c) Locataire par attachement au quartier de résidence : Une très petite minorité de locataires (3,5%, soit 8 ménages locataires participants) justifie leur statut résidentiel par leur attachement au quartier de résidence et leur préférence pour la vie dans leur communauté d'appartenance. Ainsi Mme K., jeune veuve de 38 ans, secrétaire, qui vit avec son fils de 11 ans et son petit frère de 22 ans dans un 2-chambres-salon (3 pièces) d'une cour commune d'Hanoukopé qu'elle loue depuis 16 ans, déclare aimer le quartier et son environnement relativement propre, pour justifier sa longue durée de résidence dans logement et dans le quartier. Elle compte tout de même déménager dans les cinq prochaines années pour refaire sa vie et aller habiter dans sa propre maison qui se trouve dans le quartier périphérique d'Agoè Nyivé où, dit-elle, le terrain est moins cher et où on peut avoir plus d'espace et des pièces d'habitation plus aérées. Monsieur L., agent de sécurité de 35 ans, né dans le quartier d'Hanoukopé, n'a pas souhaité aller louer dans un autre quartier et s'éloigner de ses proches, de ses amis, de sa communauté, quand il a voulu emménager avec sa compagne de 29 ans et leurs 4 enfants de 3 à 8 ans. Ils occupent une chambre dans une cour commune dans le quartier, mais à cause de leur besoin d'espace, souhaitent à présent

déménager dans un logement plus grand du quartier voisin de Tokoin Hôpital qui est aussi, selon eux un quartier propre, pour ne pas trop s'éloigner de la famille.

d) Locataire pour être autonome : Près d'un ménage locataire participant sur dix (9,21%, soit 21 ménages locataires) déclare, malgré la possibilité de rester encore quelques temps en hébergement dans la maison familiale, la forte envie qui l'animait de prendre son indépendance résidentielle afin d'éviter les problèmes, d'avoir la paix et la tranquillité, pour expliquer son statut de locataire. C'est en tout cas ce que nous a confié Yao, un frigoriste de 29 ans qui a préféré aller louer une chambre dans le quartier Bè Kpéhénou pour y habiter avec sa compagne du même âge et leurs deux enfants de 3 et 5 ans, afin d'éviter des problèmes dans sa maison familiale qui se trouve dans le même quartier. *«Nous étions ensemble en famille, mais après la mort de mon père, des problèmes d'héritage sont survenus et donc j'ai décidé de louer pour être à l'aise»*, affirme-t-il.

e) Locataire pour des raisons professionnelles : Certains locataires participants (6,6%) justifient leur statut d'occupation du logement et leur localisation spatiale par leur volonté d'être proche du lieu de travail ou d'études (école, université...). C'est ainsi que Monsieur H., à la fin de la cinquantaine, divorcé et père de deux enfants qui vivent tous à l'étranger, retraité de l'éducation vivant avec sa nièce, apprentie couturière, dans un 2-chambres-salon (3 pièces) loué dans une cour commune du quartier central d'Hanoukopé, justifie le choix de ce quartier :

*«J'avais loué ce logement dans ce quartier il y a dix ans avant d'être récemment admis à la retraite, pour être plus proche de mon lieu de travail, mais aussi par manque de moyens financiers pour pouvoir construire ma propre maison avant ma retraite. Les salaires ne correspondent pas au coût de la vie à Lomé. Néanmoins j'ai deux terrains à Baguida et à Ségbé [deux quartiers périphériques de Lomé] et je suis en train de construire sur l'un d'eux (...). D'ici cinq ans, par la grâce de Dieu, je pourrais déménager pour ma propre maison».*

Jeanne, 33ans, célibataire sans enfant, vendeuse ambulante d'articles de tous genres, a aussi choisi de louer une chambre dans une cour commune dans ce même quartier d'Hanoukopé pour être plus proche des zones où elle exerce son activité, la zone centrale commerciale de Lomé y compris le Grand marché (marché d'Adawlato) qui est à peine plus d'un kilomètre de là, mais également des marchés secondaires environnants (marché d'Hanoukopé, Assivito, notamment) et surtout du carrefour Dékon, haut lieu du commerce informel à Lomé. Adzo et Afî, deux sœurs de 20 et 25 ans, originaires de la ville secondaire de Tsévié située à 35 kilomètres au nord de Lomé et venues poursuivre leurs études à l'université de Lomé, ont également choisi de louer une chambre dans une cour commune du quartier périphérique d'Agbalépédogan pour sa proximité avec le campus universitaire qui n'est qu'à quelques centaines de



mètres de là, afin de réduire les frais de déplacements, disent-elles. Mais elles se plaignent du loyer assez conséquent de cette chambre qu'elles occupent depuis seulement un an (13 000 FCFA) qui représente le tiers de leurs dépenses mensuelles et envisagent sérieusement de déménager pour un logement moins onéreux mais dans n'importe quel quartier proche de l'Université de Lomé pour ne pas s'éloigner de leur lieu d'études.

*«Nous sommes ici parce que nous étions pressées de trouver un logement l'année dernière, mais nous comptons déménager parce que notre logement actuel est trop cher pour nous. Nous habiterions n'importe quel quartier proche du campus universitaire où nous trouverions un logement assez propre et moins cher par rapport à celui que nous occupons actuellement»,* précise Afi, l'aînée des deux sœurs.

Il existe également des cas, somme toute assez rares, où le ménage est locataire dans un quartier pour des raisons de proximité au lieu de travail du chef du ménage mais propriétaire dans un autre quartier, généralement périphérique. C'est le cas de Monsieur J., directeur des écoles, marié, père de 6 enfants, chef d'un ménage de 10 personnes qui vit dans un 2-chambres-salon (3 pièces) de location dans une cour commune à Bè Kpéhénou. Il est pourtant propriétaire d'une maison notamment à Kégué, un quartier périphérique au nord-est de Lomé, qu'il loue à des locataires. Il déclare, en effet : *«Je suis locataire ici, mais j'ai des maisons ailleurs que je loue. Je voudrais d'ailleurs me séparer de mes locataires dans ma maison de Kégué pour la récupérer afin de m'y installer avec ma famille».*

f) Locataire à cause du statut migratoire : 22 ménages participants avouent être locataires (9,65% des locataires participants) à cause de leur statut migratoire, de leur origine étrangère à la ville ou au pays. C'est le cas de Monsieur B., commerçant nigérian de 52 ans, marié et père de 4 enfants âgés de 1 à 9 ans, locataire depuis sept (7) ans d'un chambre-salon avec WC et douche internes comme on dit à Lomé (l'équivalent d'un 2 ½) dans une cour commune à Bè Kpéhénou, qui évoque son origine étrangère pour justifier son statut de locataire. Il affirme, en effet, être venu en 1987 à Lomé uniquement pour faire du commerce et qu'il n'a pas l'intention d'y finir sa vie, qu'il retournera un jour au Nigeria avec sa famille. Il dit se sentir donc obligé de louer son logement même s'il a déménagé trois fois depuis qu'il s'est installé à Lomé, et ne pas pouvoir s'engager dans l'acquisition d'une propriété dans ces conditions.

Les nouveaux migrants évoquent également leur statut migratoire, conjugué à la précarité de leur situation financière, pour justifier leur condition de locataire. Cette situation souligne l'influence révélée par l'analyse de régression du statut migratoire sur le choix du statut de locataire à Lomé.

g) La location peut aussi servir de recours à une personne en rupture conjugale qui a obligation de quitter le domicile conjugal. C'est le cas de Madame R., 42 ans, qui vit en location depuis sa rupture

conjugale il y a 4 ans, dans une chambre d'un habitat de cour à Agbalépédogan avec sa fille unique de 22 ans, son petit-fils d'un an et sa nièce de 12 ans. Malgré la situation de sur-occupation (promiscuité) de leur logement (4 personnes par pièce d'habitation), Madame R. n'envisage pas de déménager dans un avenir proche.

Enfin on a noté quelques cas de dissimulation des véritables raisons du choix du statut d'occupation où les locataires évoquent un choix délibéré de mode d'habiter pour expliquer leur statut de locataires ou encore d'insatisfaction vis-à-vis de leur logement pour justifier leur mobilité étonnamment élevée dans le contexte de Lomé. C'est le cas de Madame Y., 43 ans, mère célibataire d'une fille de 13 ans, exerçant le petit commerce, qui vit depuis seulement un mois dans une chambre de location dans une cour commune à Wonyomé, dans la périphérie nord-ouest de Lomé et qui envisage déjà déménager dans trois mois. Elle déclare :

*«Je déménage beaucoup parce que j'ai toujours des problèmes avec les propriétaires car ils n'aiment pas mettre les locataires dans de bonnes conditions. D'ailleurs je vais encore déménager d'ici dans trois mois car le logement ne me plaît pas trop, mais je vais rester dans le quartier».*

C'est également l'exemple de Monsieur E., administrateur civil, la soixantaine, veuf et père de 5 enfants dont un seul de 26 ans et un neveu de 28 ans vivent encore avec lui dans un chambre-salon (2 pièces) dans une cour commune à Agbalépédogan. Cadre supérieur de la fonction publique togolaise, Monsieur E. dit avoir choisi d'être locataire à Lomé où il est arrivé en 1973 pour poursuivre ses études, puis après commencer à travailler. Mais il prévoit déménager dans les 5 prochaines années dans sa maison en construction à Zanguéra, dans la grande banlieue nord-ouest de Lomé.

### **6.2.3.3 Motivations des ménages propriétaires**

D'après les résultats des entrevues menées auprès de 411 ménages dans 4 quartiers différents et à partir de nos observations dans l'ensemble de l'agglomération de Lomé, l'accès à la propriété se fait par deux formes principales : l'héritage et l'autoproduction. L'achat et la location-vente par financement hypothécaire du logement dans les cités résidentielles comme mode d'accession à la propriété est rare à Lomé, comme nous l'avons vu au chapitre 2. Avant de présenter les motivations des ménages propriétaires participants, faisons un bref tour d'horizons des différents modes d'accession à la propriété rencontrés lors de nos investigations sur le terrain.

### **Tableau XXI : Répartition des ménages propriétaires participants selon le mode d'accession à la propriété**

| <b>Zone d'enquête</b> | <b>Héritage</b>   | <b>Autopromotion</b> | <b>Total</b>      |
|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Hanoukopé             | 24 (85,71%)       | 4 (14,29%)           | 28 (100%)         |
| Bè Kpéhénou           | 39 (92,86%)       | 3 (7,14%)            | 42 (100%)         |
| Agbalépédogan         | 5 (17,86%)        | 23 (82,14%)          | 28 (100%)         |
| Amadahomé/Wonyomé     | 8 (40%)           | 12 (60%)             | 20 (100%)         |
| <b>Total</b>          | <b>76 (64,4%)</b> | <b>42 (35,6%)</b>    | <b>118 (100%)</b> |

Les nombres contenus dans le tableau représentent les effectifs et les pourcentages la part des propriétaires selon le mode d'accession à la propriété rapportée au total des propriétaires de la zone d'enquête considérée.

#### **Héritage**

L'accession à la propriété par héritage c'est-à-dire la transmission de patrimoine généralement par succession, des ascendants (parents et grands-parents) aux descendants, mais rarement par donation (à un conjoint ou à ses enfants par exemple) dans le cas de Lomé, est en réalité dénuée de toute motivation de la part du bénéficiaire. Ce mode d'accession à la propriété a tendance à se produire plus souvent dans les quartiers centraux où les habitations sont anciennes, construites du début du XX<sup>ème</sup> siècle aux années 1960 et où la probabilité de décès des propriétaires originels est assez élevée. En effet, à Hanoukopé et Bè Kpéhénou, qui sont les quartiers centraux de nos investigations, la majorité des ménages propriétaires enquêtés ont acquis leurs logements par héritage.

Sur 103 ménages enquêtés à Hanoukopé, 28 se sont déclarés propriétaires de leur logement, dont 24 par héritage, soit 85,71% des propriétaires déclarés et près du quart de l'échantillon considéré. C'est le cas du ménage de Monsieur A., la soixantaine, qui a étudié en Europe et travaillé dans une organisation internationale et maintenant à la retraite, marié et père de trois enfants dont deux vivent à l'étranger. Il est revenu vivre avec sa femme, son troisième enfant et la nièce de sa femme, dans la maison de son père dont il a hérité en indivision avec ses deux sœurs, mariées et vivant dans leurs foyers conjugaux respectifs. À la question, en quelle qualité son ménage occupe-t-il cette maison, il répond qu'il est cohéritier avec ses sœurs en explicitant : *«Après le décès de mon père, mes sœurs m'ont demandé de rester dans la maison familiale pour garder la mémoire de notre père»*.

Contrairement à la situation de Monsieur A., dans la plupart des cas d'héritage que nous avons rencontrés, les cohéritiers ou plus d'un d'entre eux vivent ensemble dans la maison héritée, se partagent les pièces d'habitation et ne peuvent pas la vendre à la découpe. À Bè Kpéhénou, le taux de propriétaires

héritiers est encore plus élevé où, 39 des 42 propriétaires interrogés disent avoir hérité de leur logement, soit 92,86% des propriétaires déclarés et 36,8% de l'échantillon du quartier considéré.

Au total l'héritage concerne 76 des 118 propriétaires participants, soit 64,4% des cas.

### **Autopromotion**

L'autopromotion en tant que mode d'accès à la propriété se révèle cependant très minoritaire par rapport à l'héritage, à la transmission intergénérationnelle de biens immobiliers, dans les quartiers centraux anciens. Si la tendance devrait être à l'équilibre dans les quartiers péri-centraux notamment ceux du plateau de Tokoin, elle semble s'inverser au détriment de l'héritage dans les quartiers périphériques où les constructions sont plus récentes. C'est le cas à Agbalépédogan où sur les 28 ménages qui se déclarent propriétaires de leur logement, 23 en sont autopromoteurs, soit 82,14% des propriétaires et 23,23% de l'échantillon. L'héritage ne concerne donc que 5 ménages propriétaires soit 17,86% des propriétaires participants du quartier, et 5,05% de l'échantillon considéré dans ce quartier. C'est également le cas à Amadahomé/Wonyomé où sur les 20 ménages qui se déclarent propriétaires, 12 sont autopromoteurs de leur logement, soit 60% des propriétaires participants du quartier et 10,17% de ceux de l'échantillon considéré. Les propriétaires autopromoteurs représentent 42 cas sur 118 des propriétaires participants, soit 35,6% des cas.

L'autopromotion est un processus progressif de longue haleine qui commence en général par l'accès au foncier par achat du terrain, sa sécurisation par la construction d'un mur d'enceinte pour matérialiser la propriété. Différentes étapes de la construction sont ensuite progressivement franchies en mobilisant au fur et à mesure l'épargne ou en contractant des microcrédits pour son financement. L'autopromotion peut être facilitée par l'accès quasi gratuit au foncier des terrains communautaires des membres des communautés autochtones de l'agglomération de Lomé (Bè, Amoutivé, Aflao, Agoè Nyivé, Baguida) ou par héritage des migrants de deuxième génération. C'est le cas de Monsieur L., propriétaire de son logement à Agbalépédogan qui affirme :

*«Là où nous sommes actuellement ne nous appartient pas totalement car le terrain sur lequel j'ai construit appartenait à un grand-frère décédé. Je prévois donc laisser ici aux enfants du frère [ses neveux qu'il a recueillis] pour aller habiter ma propre maison à Adétikopé [quartier de la grande banlieue nord de Lomé]».*

L'autopromotion ne concerne pas uniquement l'habitat de cour, et n'est pas toujours financée par la mobilisation progressive et lente de l'épargne personnelle. Elle peut être financée grâce à de petits prêts bancaires, de microcrédits à intervalles réguliers pour mettre en œuvre toutes les étapes du projet. C'est ce qu'a fait Monsieur O.D., en profitant de sa position professionnelle d'employé de banque, pour

construire sa maison aux allures de celle de la petite bourgeoisie loméenne. Monsieur O.D. nous a confié avoir contracté un prêt immobilier à moyen terme en 2003, remboursable sur 10 ans auprès de sa banque pour acheter un petit terrain, un tiers de lot, d'une superficie de 200 m<sup>2</sup> (10m x 20m) à l'extrême nord du quartier d'Agbalépédogan afin de construire sa maison. Il confie la conception des plans et le suivi du chantier à un technicien en bâtiment, pendant que lui-même a recruté les ouvriers constitués en équipes spécialisés de chacun des corps d'état du bâtiment (tâcherons) pour la réalisation des travaux (voir les plans de la maison que nous avons reproduits aux pages suivantes).

Monsieur O.D. dit avoir joué lui-même un rôle très actif dans la réalisation du projet en faisant valoir pleinement ses préférences auprès du technicien concepteur, mais aussi dans le déroulement du chantier pour lequel il avait pris des vacances pour suivre surtout la réalisation des travaux de gros-œuvre (fondation et maçonnerie jusqu'à la mise hors d'eau du bâtiment), et approvisionner lui-même le chantier en matériaux de construction pour dit-il, éviter du gaspillage, pour ne pas dire des vols de matériaux par les ouvriers, ce qui est fréquent à Lomé.

La première phase du projet, le rez-de-chaussée du duplex projeté s'achève complètement six mois plus tard au premier trimestre de 2004 et Monsieur O.D. y a déménagé avec sa famille. Monsieur O.D. nous a confié qu'il se sentait désormais un peu à l'étroit dans son logement actuel composé de deux chambres (une pour les parents, une pour les enfants), d'un salon, de deux salles de bains, d'un garage et d'une cuisine extérieure, et qui abrite outre Monsieur O.D., 47 ans et sa femme, 45 ans, sa fille de 15 ans, la nièce de sa femme et une employée domestique, chacune dans la mi-vingtaine. Il a donc entamé la réalisation de la deuxième phase du projet initialement conçu, celle de la construction de l'étage du duplex composé de trois chambres, deux salles de bain et une petite cuisine interne (kitchenette) pour agrandir son logement et y augmenter l'espace habitable.

*«Quand j'ai fini de rembourser mon prêt immobilier en février dernier [2013] j'ai immédiatement décidé de contracter un nouveau prêt pour parachever mon œuvre, le projet initial décidé, par la construction de l'étage. Raison pour laquelle vous êtes actuellement reçus dans une maison encore en chantier»,* nous précise Monsieur O.D.

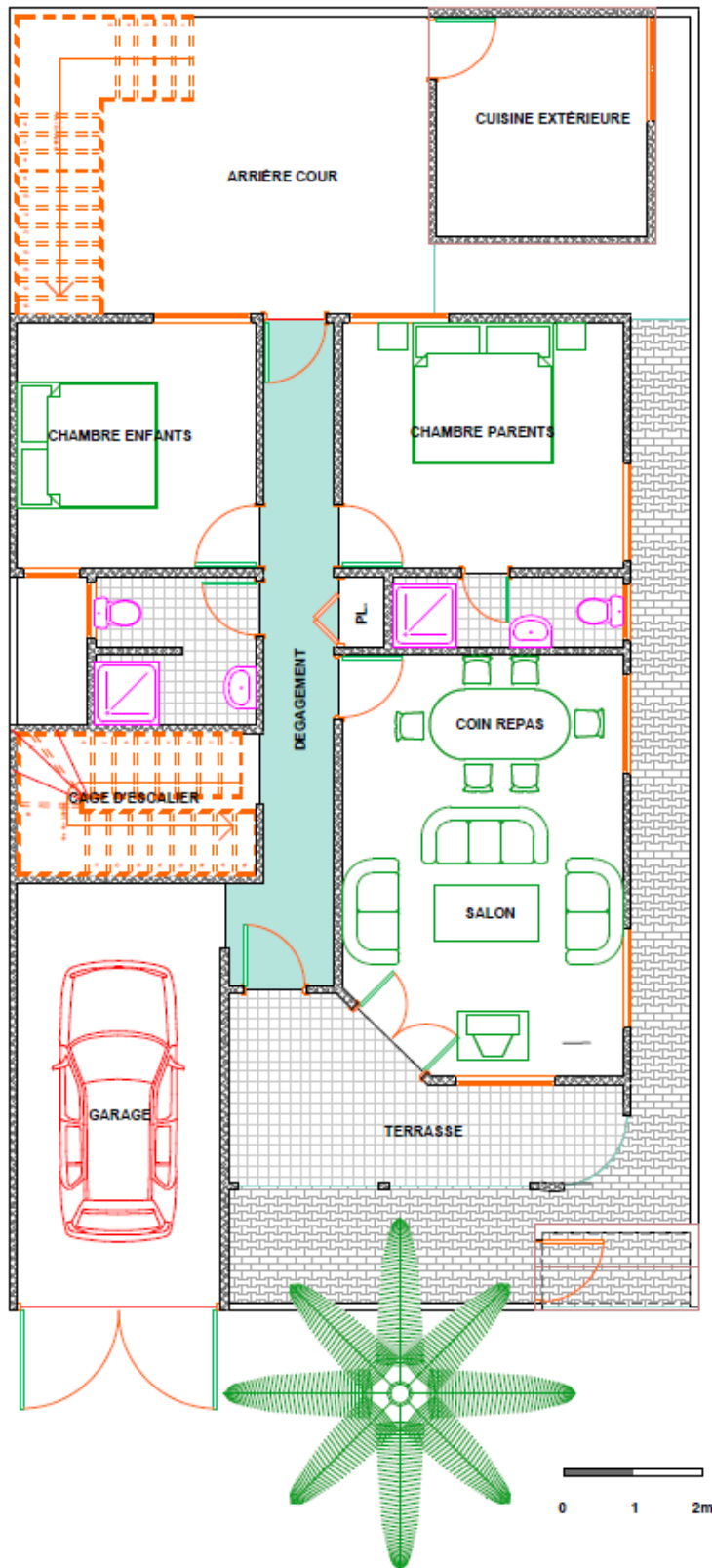


Figure N° 18 : Plans de la maison individuelle de Monsieur O.D. : Rez- de- chaussée habité.

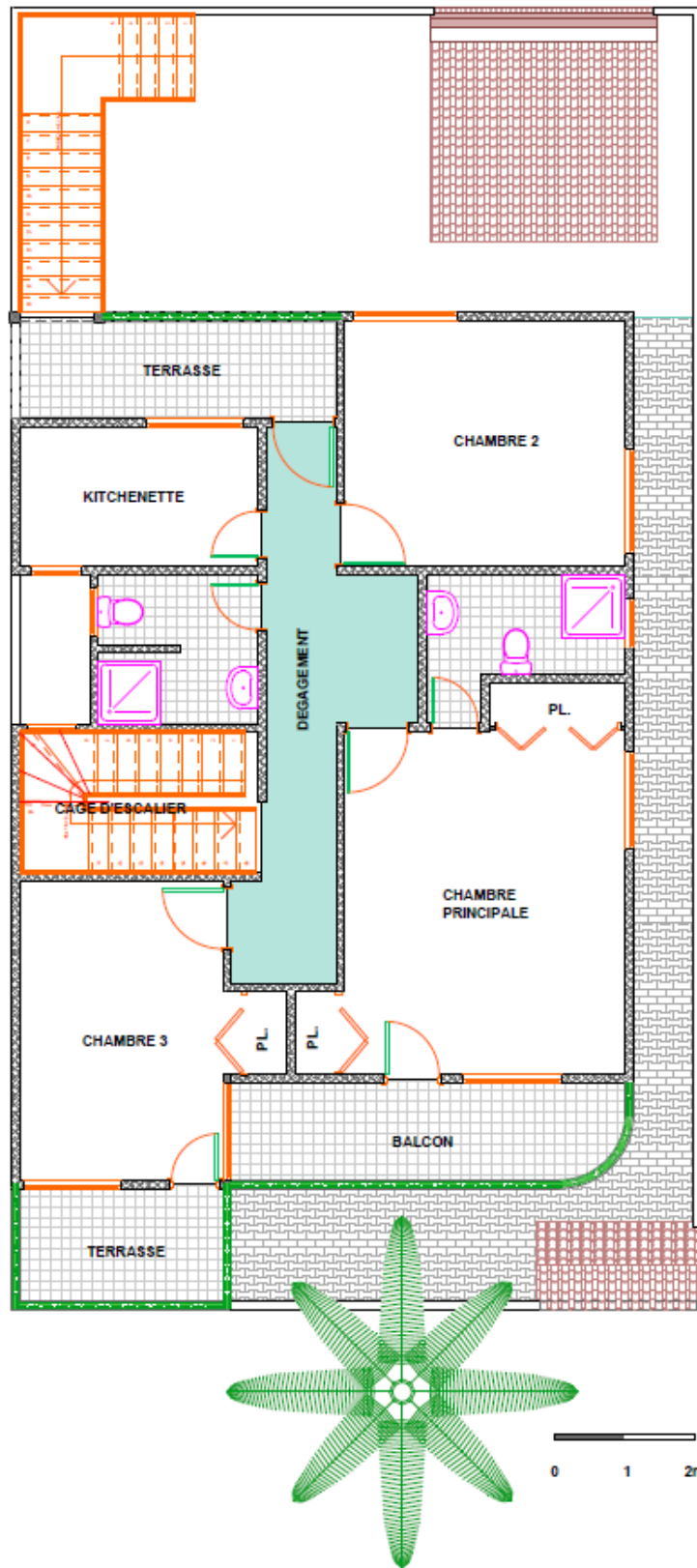


Figure N°19 : Plans de la maison individuelle de Monsieur O.D. : Étage en cours de construction. Plans reproduits par l'auteur, 2015.

L'accès au financement institutionnel dont Monsieur O.D a bénéficié lui a permis de renforcer ces capacités financières (sa capacité) pour se faire construire un logement d'assez bonne qualité, un logement décent doté de tous les services de base (eau, électricité, WC et douches modernes avec un assainissement autonome). L'exemple de Monsieur O.D. montre que l'accès au financement institutionnel d'un plus grand nombre de ménages désireux de se lancer dans des investissements immobiliers résidentiels, même les travailleurs du secteur informel, est une piste sérieuse qu'il faut explorer pour espérer améliorer la qualité des logements aussi bien locatifs qu'en propriété produits à Lomé, et ainsi fournir un logement décent au plus grand nombre à Lomé.

À part les héritiers, 42 ménages propriétaires participants, soit 35,6% des propriétaires interrogés ont accédé à la propriété par autopromotion. Deux principales raisons ont été évoquées par les participants ayant accédé à la propriété par ce mode pour justifier leurs investissements: se conformer au modèle social dominant et choisir le statut d'occupation en conformité avec l'étape du cycle de vie.

La première raison invoquée par les propriétaires autopromoteurs c'est de se conformer au modèle social dominant (l'idéologie du «chez») qui incite tout le monde à vouloir être propriétaire, à sortir de la location perçue comme sources de conflits entre voisins car dit-on, être propriétaire c'est mieux, permet de vivre heureux en famille et d'assurer une bonne éducation à ses enfants. L'écrasante majorité des autopromoteurs de leur logement (92,86%, soit 39 propriétaires autopromoteurs) ont affirmé vouloir se conformer au modèle social dominant relative à l'idéologie du «chez» loméen qui prend en compte les facteurs psychologiques tels que la fierté, la recherche d'autonomie et de stabilité résidentielle.

Comme nous l'avons vu dans le chapitre 2, être propriétaire à Lomé est un statut valorisant pour les habitants de la ville à l'instar de Monsieur P. qui ne fait pas mystère de sa fierté d'être devenu propriétaire en nous répondant. Avant d'être propriétaire, dit-il, *«j'étais locataire mais par la grâce de Dieu moi aussi j'ai construit ma propre maison»*. Il réaffirme qu'il se sent à présent citoyen à part entière de la ville avec un sentiment d'appartenance au quartier et à la communauté d'Agbalépédogan où il réside. Monsieur D.K., fonctionnaire dans l'administration publique, la mi-cinquantaine, marié et père de 3 enfants et chef d'un ménage de 7 personnes, originaire du nord du Togo, propriétaire de sa maison à Agbalépédogan affirme que c'est pour *«éviter les problèmes relatifs à la location et être libre»* qu'il a choisi de devenir propriétaire lui qui, à son arrivée à Lomé en 1969 pour poursuivre ses études a été hébergé par un parent proche dans le quartier péricentral de Tokoin Ramco, puis a déménagé trois fois dans des logements locatifs avant de bâtir un habitat de cour pourvu de tous les services de base dans lequel on dénombre notamment 11 chambres où il vit uniquement avec sa famille depuis 1989. Monsieur



D.K. affirme, par ailleurs, n'avoir plus l'intention de déménager car dit-il, «*je suis déjà dans ma maison*», nous laissant deviner qu'il ne voyait pas la nécessité d'envisager cette éventualité, même pour un meilleur logement. Pour lui, accéder à la propriété est donc synonyme de fin du parcours résidentiel et l'arrêt de la mobilité résidentielle.

La deuxième raison invoquée par les autopromoteurs pour justifier leurs investissements dans la construction de leur propriété c'est de faire correspondre leur statut d'occupation du logement à l'étape du cycle de vie où ils se trouvent. «*À mon âge je ne peux plus être locataire*», affirme l'un d'eux. En effet, les facteurs liés au cycle de vie tels que l'âge avancé sont mis en avant par les autres propriétaires participants (7,14%%, soit 3 propriétaires autopromoteurs) pour expliquer leur statut de propriétaire. C'est ce que nous fait savoir Monsieur F., la mi-soixantaine, chef d'un ménage propriétaire à Agbalépédogan. À la question, pourquoi avez-vous choisi d'être propriétaire, il nous répond avec une certaine spontanéité : «*Je suis trop vieux pour être locataire*». Ceci conforte l'influence de l'âge et donc du cycle de vie sur le choix du statut d'occupation, mise en évidence par l'analyse de régression et corrobore ainsi l'hypothèse de recherche émise.

### **Achat**

L'achat de maison déjà construite comme mode d'accession à la propriété, sauf dans le cas d'achat de logement par financement hypothécaire dans les cités résidentielles où nous n'avons pu réaliser qu'une seule entrevue complète pour l'exemple malgré nos nombreuses sollicitations, est extrêmement rare à Lomé. Durant toutes nos investigations, nous n'avons d'ailleurs rencontré aucun cas d'espèce dans les quatre quartiers enquêtés.

L'achat de propriété par financement institutionnel est l'apanage de l'élite politique et économique, des classes moyennes et supérieures de Lomé. C'est par cette voie, par le biais d'un crédit hypothécaire que Monsieur Z., ingénieur agronome à la retraite de 78 ans, a acquis sa maison individuelle de huit (8) chambres à la Résidence du Bénin, la plus ancienne, la plus grande et la plus emblématique des cités résidentielles à Lomé. Monsieur Z., sa femme, institutrice à la retraite de 72 ans et leurs 6 enfants qui ont, entre temps, quitté la maison familiale et vivent tous maintenant à l'étranger, occupaient dans un premier temps cette maison fournie par l'employeur de Monsieur Z., comme logement de fonction à partir de 1987. C'est par la suite que Monsieur Z. a acheté cette maison dont le remboursement s'est étalé sur 20 ans et qui abrite aujourd'hui, outre lui-même et sa femme, trois de ses proches âgés respectivement de 42, 21 et 20 ans.

## Résidents des zones d'habitat précaire

Nous ne saurions terminer cette section consacrée à la présentation des motivations ayant décidé les ménages dans leurs choix résidentiels sans parler des ménages résidant les habitats précaires. Chaque zone d'habitat précaire a son histoire propre et les raisons des occupants diffèrent d'une zone à une autre. Dans le cas de Katanga (village des pêcheurs) dont l'édification a été autorisée depuis le milieu des années 1980 par exemple, les ménages occupants, essentiellement composés de professionnels de la pêche maritime artisanale, paient chacun à titre de loyer de la parcelle occupée, 500 à 1000 F CFA par mois à l'administration portuaire, propriétaire du terrain. Ces populations ne sont donc pas les plus pauvres de la ville, comme on pourrait le penser à première vue, mais utilisent cet endroit pour leurs activités professionnelles. La plupart d'entre eux ont d'ailleurs un autre domicile "durable", situé dans un autre quartier non précaire de la ville. C'est le cas des dames Yawa et Massan, deux sœurs, veuves, septuagénaires vivant dans une baraque de deux pièces, qui viennent de se retirer de leurs activités de poissonnières (retraite).

*«Nous payons 1000 F CFA pour ce bout de terrain que nous occupons. Nous sommes Éwé [ethnie du Sud du Togo et du Ghana] et sommes originaires de Keta [Ghana]. J'habite ici avec ma petite sœur depuis 1990 pour acheter, fumer et vendre du poisson; nos enfants et nos époux respectifs sont décédés. Nous sommes maintenant âgées et nous ne travaillons plus, nous avons décidé de prendre notre retraite. Donc d'ici la fin de cette année [2013], nous allons quitter ici pour aller habiter dans notre propre maison à Adamavo [quartier de la périphérie Est de Lomé, non loin de là]», nous explique Madame Yawa, l'aînée des deux sœurs.*

C'est également le cas de Monsieur Kokou, 40 ans, père de deux enfants de 8 et 11 ans, pêcheur installé à Katanga depuis 1993.

*«C'est pour le travail que je suis là; il se pourrait que je quitte ici si le gouvernement [l'administration du port] réclame le terrain. Dans ce cas, j'irai rejoindre ma compagne et mes enfants pour qui j'ai loué une chambre à Avépozo [quartier de la banlieue Est de Lomé]» raconte-t-il.*

En général les ménages occupant les zones d'habitat précaires sont tolérés du fait du caractère éphémère supposé de leur occupation qui explique le manque d'investissement dans les habitations qu'ils occupent.

### 6.2.3.4 Nature des trajectoires résidentielles des ménages participants

Au regard des motivations énoncées par les ménages participants à la recherche quant au choix de leur statut résidentiel, nous avons identifié plusieurs types de trajectoires issues des stratégies résidentielles sous-jacentes :

- Des trajectoires subies, celles des ménages qui affirment ne pas avoir eu le choix, à cause des contraintes surtout financières (motivations économiques) auxquelles ils sont assujettis d'être hébergés ou locataires plutôt que d'accéder à la propriété;
- Des parcours résidentiels ascendants, ceux qui mènent des ménages de l'hébergement à l'accession à la propriété en passant par la location;
- Des parcours résidentiels descendants, assez rares, qui amènent des ménages à faire le chemin inverse de retour à l'hébergement après une période d'autonomie résidentielle en tant que locataire et presque jamais en tant que propriétaire, l'accession à la propriété étant synonyme de sédentarité et fin de la mobilité résidentielle;
- Des parcours résidentiels neutres dans lesquels les ménages changent de domicile dans un même parc de logements, essentiellement le parc locatif car les propriétaires, sauf situation exceptionnelle, ne déménagent quasiment jamais d'une propriété à une autre, pas plus que les ménages hébergés d'un logement d'hébergement à un autre à Lomé. Quand ces derniers déménagent, c'est généralement pour changer de statut d'occupation pour devenir locataire ou propriétaire;
- Des trajectoires issues de stratégies de reproduction sociale à partir desquelles des ménages résident de préférence dans le quartier de leur communauté, de leur cellule familiale pour ne pas couper les liens sociaux avec leurs proches, ou dans des cités résidentielles pour montrer leur appartenance à l'élite de Lomé.

À partir de l'analyse de la mobilité et des trajectoires résidentielles des ménages participants, nous pouvons déduire que pour accéder au logement les ménages de Lomé usent de stratégies de petits pas, celles qui font de la location (après l'hébergement) une étape intermédiaire du processus de longue haleine d'accession à la propriété. C'est en vertu de ces stratégies que les étapes du cycle de vie ont, telle que révélée par l'analyse de régression, une plus influence que les caractéristiques socioéconomiques, sur le choix du statut d'occupation des ménages, passant du statut d'hébergé aux jeunes âges à celui de locataire, étape qui coïncide avec le début de la constitution de la famille et de l'épargne permettant d'atteindre l'étape ultime symbolisant la fin du parcours résidentiel, celle de l'accession à la propriété. L'analyse qualitative des stratégies, de la mobilité et trajectoires résidentielles à partir des témoignages et des récits de vie, de l'analyse biographique des ménages participants, corrobore donc dans une large mesure les résultats de l'analyse quantitative du choix du statut d'occupation du logement des ménages de Lomé.

En définitive, les résultats des modèles de régression logistique multinomiale appliquées aux trois sources de données utilisées (RGPH4 2010; QUIBB 2011; Terrain 2013), étayés par l'analyse qualitative des stratégies résidentielles des ménages participants à la recherche, ont montré que les choix du statut d'occupation sont influencés non seulement par les profils (démographiques et socioéconomiques) des ménages mais également par les caractéristiques des logements composant les parcs résidentiels de l'agglomération de Lomé. Nous avons observé qu'une part importante des ménages de Lomé accède au logement en dehors de toute logique économique en étant logés gratuitement par un proche parent (généralement un ascendant) ou en accédant à la propriété par héritage, par transmission de patrimoine (foncier et immobilier) par succession d'un ascendant.

C'est en vertu de ces modes d'accès au logement en partie basés sur des logiques non économiques, des valeurs sociales, que les résultats de l'analyse quantitative montrent que les variables démographiques (le cycle de vie) ont plus d'influence que les variables socioéconomiques sur les choix résidentiels des ménages à Lomé. De ce fait, une analyse exclusivement économique des choix résidentiels se serait avérée biaisée et donc inefficace dans le contexte de la société conservatrice aux valeurs traditionnelles de Lomé. Ceci confirme l'opportunité de la démarche multidisciplinaire d'écologie humaine et urbaine qui se nourrit aussi bien de l'approche économique et de l'approche sociologique que d'autres approches (historique, géographique, anthropologique et ethnosociologique, ...), adoptée pour l'analyse des choix résidentiels dans le contexte de Lomé. Quels enseignements et conclusions pouvons-nous tirer de ces résultats pour l'action publique et la mise en œuvre de politiques plus efficaces de fourniture d'un logement décent au plus grand nombre à Lomé, but ultime de cette recherche appliquée? Nous en débattons dans le chapitre final de la thèse.

## **Chapitre 7 : Discussion, enseignements pour l'action publique et perspectives de recherches futures**

Quelles influences l'articulation entre d'une part, la demande de logement déterminée par le cycle de vie (caractéristiques démographiques) et la classe sociale d'appartenance (caractéristiques socioéconomiques) des ménages puis par l'offre de logement que représentent les caractéristiques des parcs immobiliers résidentiels, façonnées notamment par les politiques publiques foncières et du logement d'autre part, a-t-elle sur les choix résidentiels des ménages à Lomé? Quels enseignements pouvons-nous tirer de ces influences en termes d'actions et de politiques publiques spécifiques à mener en vue de la fourniture d'un logement décent pourvu des services de base (eau, électricité, assainissement adéquat) au plus grand nombre de ménages pour un développement urbain harmonieux et durable de la ville de Lomé, et d'autres villes d'Afrique de l'ouest? Tel est le questionnement auquel la thèse doit répondre afin de proposer ultimement des pistes de solutions pour réduire la proportion des ménages vivant dans des logements insalubres, inadéquats, dans des taudis à Lomé. Pour ce faire, ce dernier chapitre fait la synthèse des résultats auxquels nous sommes parvenus en revenant sur les grandes lignes de la démarche adoptée pour mener à bien cette recherche doctorale.

### **7.1 Rappel des grandes lignes de la démarche de recherche**

Afin de comprendre les comportements résidentiels des ménages de Lomé la présente recherche doctorale s'est fixé comme but de répondre à la question générale de recherche suivante : Les choix résidentiels à Lomé, en particulier le choix du statut d'occupation du logement, sont-ils exclusivement influencés par le profil des ménages occupants? Nous avons essayé de répondre à cette question générale de recherche à partir d'une recherche appliquée basée sur une démarche mixte (qualitative et quantitative) d'écologie humaine et urbaine ancrée dans deux logiques complémentaires. Nous avons décrypté les motivations qui sous-tendent les stratégies résidentielles des ménages en nous inscrivant dans une logique inductive et constructiviste d'analyse biographique des stratégies résidentielles centrée sur la mobilité et les trajectoires résidentielles (analyse qualitative) d'un échantillon de 411 ménages participants sélectionnés dans quatre quartiers de Lomé (deux quartiers centraux et deux quartiers périphériques). Cette analyse qualitative a permis d'identifier des éléments essentiels pour soutenir l'interprétation des résultats de l'analyse quantitative des choix résidentiels effectuée.

En effet, à partir d'une logique hypothético-déductive et positiviste d'analyse quantitative de régression logistique multinomiale, nous avons essayé de vérifier pour corroborer, infirmer ou nuancer l'hypothèse générale de recherche selon laquelle le choix du statut d'occupation du logement à Lomé n'est pas exclusivement influencé par le profil du ménage occupant; mais qu'en fonction de leurs préférences, du style de vie auquel ils aspirent, et des ressources dont ils disposent, les ménages élaborent des stratégies (auxquelles la mobilité résidentielle participe) pour opérer ce choix dans le contexte de Lomé, selon les standards en vigueur, la mode en matière résidentielle relativement à la structure du parc résidentiel (répartition selon le statut d'occupation : hébergé, locataire, propriétaire), à la structure physique (typologie du bâti : habitat de cour, villa, maison traditionnelle et habitat précaire, immeuble d'appartements), à la localisation dans le périmètre urbain ainsi qu'au niveau d'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement) des logements.

L'analyse croisée (triangulation) de régression logistique multinomiale a été faite à partir de trois sources de données (RGPH4 de 2010, QUIBB de 2011 et Enquêtes de terrain de 2013). Les données issues du recensement général de la population et de l'habitat de 2010 (RGPH4) auxquelles nous avons pu avoir accès ne concernent malheureusement que la commune de Lomé dont les frontières administratives sont largement dépassées par les limites de l'agglomération. Ce qui a nécessité, conformément à la démarche d'écologie urbaine visant à dresser une cartographie complète des comportements résidentiels ménages dans toute l'agglomération, commune et périphérie comprises, le recours à d'autres sources de données telles que le QUIBB 2011 qui présente l'avantage de fournir des indicateurs sur l'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement) mais également sur l'accès à l'éducation de base, aux soins de santé primaire, aux équipements marchands, etc. Cette enquête effectuée auprès d'un échantillon (supposément représentatif) de 1426 ménages de Lomé, présente cependant des insuffisances relatives à l'absence d'informations concernant le revenu, les motivations, les trajectoires et stratégies résidentielles des ménages tout comme le RGPH4 de 2010. D'où la nécessité de la collecte de nouvelles données à partir d'entrevues semi-dirigées menées auprès d'un échantillon de 411 ménages de quatre quartiers différents de Lomé.

À l'aide d'un guide d'entretien (questionnaire) comprenant les indicateurs nécessaires à l'analyse des motivations sous-jacentes aux stratégies, à la mobilité et trajectoires résidentielles (choix résidentiels successifs), des entrevues semi-dirigées auprès d'une centaine de ménages ont été conduites dans chacun des 4 quartiers sélectionnés (quartiers centraux d'Hanoukopé et de Bè Kpéhénou, puis quartiers périphériques d'Agbalépédogan et d'Amadahomé/Wonyomé). L'échantillonnage par grappes

(ensembles d'îlots) a été adoptée pour sélectionner les ménages participants et les entrevues ont été réalisées en faisant du porte-à-porte suivant des itinéraires préalablement définis dans chaque quartier d'enquête à l'aide d'extraits du plan de la ville. Ainsi, les informations relatives au parcours résidentiel prenant en compte le statut d'occupation, aux caractéristiques physiques (typologie) et à la qualité (accès aux services de base) du logement occupé, de même que les motivations qui ont sous-tendu le choix des différentes positions résidentielles durant la mobilité résidentielle des ménages participants ont été recueillies et analysées.

## 7.2 Résultats obtenus vs résultats espérés

Les résultats espérés concernent les hypothèses émises *a priori* relativement aux facteurs d'influence du choix du statut d'occupation des ménages de Lomé, que l'on espère confirmer (ou éventuellement infirmer ou nuancer). Nous avons supposé et vérifié, à partir des analyses de régression soutenue par une analyse biographique, que le choix du statut d'occupation des ménages de Lomé est influencé par les préférences résidentielles par rapport aux caractéristiques des parcs immobiliers c'est-à-dire les attributs des logements existants, préférences formées par l'étape du cycle de vie à laquelle se trouvent les ménages ainsi que leurs autres caractéristiques démographiques et leurs caractéristiques socioéconomiques (niveau de revenu et d'éducation, emploi).

### 7.2.1 Stratégies résidentielles de «petits pas» des ménages participants

L'analyse biographique basée sur les témoignages des ménages participants nous a permis d'identifier plusieurs types de stratégies sous-jacentes aux trajectoires résidentielles, caractérisées par une faible mobilité résidentielle (un déménagement en moyenne). En fonction de la nature de la mobilité résidentielle, on a identifié trois types de trajectoires :

- Des trajectoires neutres à l'intérieur du parc locatif de logement dans lequel les ménages locataires se déplacent d'un lieu résidence à un autre au gré des circonstances de vie (préférences, emploi, revenu, évolution de la taille du ménage, changements sociaux, ...) mais aussi pour changer d'environnement domestique (éviter les conflits de voisinage par exemple);

- Des trajectoires ascendantes, de l'hébergement à la location pour acquérir l'autonomie résidentielle ou de la location à l'accession à la propriété, afin de matérialiser les changements sociaux, l'ascension dans l'échelle sociale que connaissent les ménages, par un changement de position résidentielle;

- Des trajectoires descendantes, somme toute assez rares, qui concernent le retour à l'hébergement après une période d'autonomie résidentielle en tant que locataire, soit après un incident de parcours (perte d'emploi et de revenu, maladie, rupture conjugale, décès du conjoint, ...) soit à la demande des hôtes souvent en perte d'autonomie et qui ont besoin d'aide, dans le cadre d'une stratégie de cohabitation intergénérationnelle.

La recherche confirme donc l'hypothèse des stratégies résidentielles de «petits pas» que les ménages sont supposés mettre en œuvre tout au long de leur cycle de vie à travers des trajectoires résidentielles essentiellement ascendantes pour arriver, à la fin de leur parcours, dans la mesure du possible à accéder à la propriété de leur logement conformément à leur souhait et au modèle social dominant basé sur l'idéologie du «chez» à Lomé. En effet les témoignages des participants ont révélé que, du fait d'une marge de manœuvre restreinte par des contraintes essentiellement financières auxquelles ils font face, les ménages de Lomé élaborent des stratégies de «petits pas» pour accéder au logement en considérant, après être sortis de l'hébergement, le statut de locataire comme une étape intermédiaire de leur marche inexorable vers l'accession à la propriété en conformité avec leur évolution sociale. Ces stratégies de «petits pas» peuvent se décliner de plusieurs manières à travers:

- Des stratégies résidentielles contraintes matérialisées par des trajectoires subies, pour ceux qui disent n'avoir pas eu le choix libre de leur statut d'occupation (hébergé ou locataire) à cause des contraintes notamment économiques, financières et sociales auxquelles ils font face;

- Des stratégies de cohabitation intergénérationnelle dans les maisons familiales notamment dans le but d'une constitution par les hébergés d'une épargne personnelle pour financer des investissements immobiliers futurs;

- Des stratégies de regroupement communautaire dont se prévalent les ménages qui souhaitent avant tout vivre dans (ou proche de) leur communauté indépendamment de leur statut d'occupation du logement pour garder leurs réseaux sociaux;

- Des stratégies de reproduction sociale, celles qui tentent de faire correspondre le statut d'occupation du logement à l'étape du cycle de vie à laquelle les ménages se trouvent : l'hébergement pour les jeunes adultes; la location pour ceux qui se trouvent à une étape plus avancée du cycle de vie correspondant à une période de constitution économique et familiale; l'accession à la propriété pour les ménages économiquement et socialement bien établis, qui sont à une étape très avancée de leur cycle de vie. Ces stratégies de reproduction sociale concernent également ceux qui tentent de faire correspondre



leur quartier de résidence à l'image qu'ils se font ou de l'image qu'ils veulent renvoyer, en particulier les élites économiques et politiques qui vivent dans les cités résidentielles.

### **7.2.2 Influence réelle du cycle de vie et du profil démographique sur le choix du statut d'occupation à Lomé**

Au regard de la littérature spécialisée et relativement au contexte de Lomé, nous avons présumé que les jeunes ménages, les ménages de taille réduite, les ménages monoparentaux dirigés par des femmes et les ménages de migrants, plus enclins à la mobilité résidentielle, sont plus susceptibles d'être locataires que d'être hébergés ou d'accéder à la propriété, synonymes de plus stabilité et de sédentarité résidentielle. Nous avons en outre supposé que la durée de résidence dans la ville était également une caractéristique démographique ayant une influence significative sur le choix du statut d'occupation des ménages dans la mesure où plus longtemps on vit à Lomé, plus on est susceptible d'y devenir propriétaire.

Les résultats des modèles (A, B et C) de régression logistique multinomiale appliqués aux trois sources de données utilisées (RGPH4 de 2010, QUIBB de 2011, données issues de nos enquêtes de terrains en 2013) nous ont globalement permis de mettre en évidence l'influence positive de l'âge, du genre (homme), de la situation matrimoniale (en couple) du chef du ménage, la taille du ménage (cycle de vie et caractéristiques démographiques) sur la position et la trajectoire résidentielle dont l'étape ultime, confirmée par les récits de vie des participants, est l'accession à la propriété. Les modèles de régression ont montré que l'augmentation marginale de l'âge du chef de ménage a effectivement une incidence positive sur la probabilité d'accéder à la propriété. L'âge a ainsi une influence négative sur la mobilité résidentielle qui s'infléchit vers la cinquantaine du chef du ménage où le ménage devient en général propriétaire (l'âge moyen des chefs des ménages propriétaires étant de 46 ans), l'accession à la propriété étant synonyme de sédentarité résidentielle à Lomé. L'âge est donc un élément distinctif entre propriétaires d'une part puis locataires (37 ans) et hébergés (38 ans) d'autre part, confirmant ainsi l'hypothèse de départ. La recherche a ainsi montré qu'à Lomé, à mesure que le chef du ménage vieillit et que le ménage franchit les étapes de cycle de vie, le besoin et l'envie d'autonomie résidentielle (par la location ou l'accession à la propriété) augmentent, étayant ainsi l'hypothèse de l'influence de l'étape du cycle de vie sur le choix du statut d'occupation du logement.

Les modèles de régression ont aussi montré que, toutes choses égales par ailleurs, l'augmentation marginale de la taille du ménage augmenterait la probabilité d'accéder à la propriété qui sera optimale pendant que la mobilité résidentielle sera quasiment nulle au moment où la taille du ménage dépassera 5

personnes, la taille moyenne des ménages propriétaires étant égale à 4,56 personnes. Ce résultat corrobore donc l'assertion selon laquelle les familles élargies ont plus de chance d'être propriétaires que locataires ou hébergés à Lomé. Les modèles ont en outre montré que les couples, mariés ou non, qui plus est avec des enfants, c'est-à-dire les ménages biparentaux, sont plus susceptibles d'être autonomes du point de vue résidentiel en tant que locataires *a minima* et ultimement propriétaires; mais ils sont moins susceptibles d'être hébergés et moins mobiles que les célibataires et les ménages monoparentaux, donnant ainsi du crédit à l'hypothèse de recherche. Le corollaire de ce résultat est l'influence confirmée du genre du chef du ménage sur les choix résidentiels dans la mesure où les modèles ont montré que les ménages dirigés par des hommes sont plus susceptibles d'accéder à la propriété que ceux dirigés par des femmes.

Les modèles ont par ailleurs montré que l'accès à la propriété est véritablement l'étape ultime du parcours résidentiel des ménages de Lomé. En effet, l'analyse qualitative des stratégies résidentielles basée sur les témoignages des ménages participants corrobore les résultats de l'analyse quantitative faisant état du fait que lorsqu'ils deviennent propriétaires de leur logement, les ménages de Lomé le demeurent quasiment pour toujours car ils ne cherchent plus à déménager, renforçant ainsi l'immobilité et la sédentarité résidentielle qui caractérisent les pratiques résidentielles dans la ville. Qu'ils soient locataires (11,05 ans en moyenne), hébergés (13,74 ans en moyenne) ou propriétaires (39 ans en moyenne), les ménages de Lomé vivent fort longtemps dans leurs logements respectifs. À Lomé les ménages, tous statuts d'occupation confondus, vivent en moyenne 21,5 ans dans leurs logements, ce qui rend compte de la grande stabilité résidentielle de ceux-ci. La recherche a ainsi montré que la durée de résidence dans le logement, influence négativement l'appartenance au statut de locataire, et renforcé l'assertion selon laquelle les ménages locataires sont plus mobiles que les propriétaires, l'accès à la propriété étant synonyme de sédentarité qui marque la fin du parcours résidentiel à Lomé. Réciproquement, les modèles ont montré que les ménages mobiles sont plus susceptibles d'être locataires, comme supposé.

En outre, nous avons montré que le statut migratoire a un impact significatif sur les choix résidentiels à Lomé. Ainsi, nous avons prouvé que les natifs de Lomé ont plus de chance que les migrants d'accéder à la propriété, du fait qu'il est relativement plus facile pour les premiers, à travers l'héritage et les avantages du régime foncier coutumier, d'accéder au patrimoine immobilier ou foncier de leurs ascendants ou de leurs communautés d'appartenance (Aflao, Amoutivé, Bè, Agoè Nyivé, Baguida). Les modèles ont d'ailleurs révélé que, toutes choses égales par ailleurs, les natifs de Lomé ont 3 fois et demie

plus de chance que les migrants d'accéder à la propriété à la fin de leur parcours résidentielle, grâce notamment à la transmission patrimoniale (héritage) et à l'accès à la propriété foncière collective des communautés autochtones d'appartenance. La durée de résidence dans la ville, autre indicateur du statut migratoire (nouvel arrivant, migrant de moyen terme, migrant de longue date), comme espéré, influence le choix du statut d'occupation à Lomé. Mais comme ailleurs, l'influence négative du statut migratoire des nouveaux arrivants sur l'accession à la propriété, a tendance à s'estomper avec le temps, à mesure que la durée de résidence dans la ville augmente. En somme, le statut migratoire incluant le lieu de naissance, l'appartenance (ou non) à une communauté autochtone de Lomé, la durée de résidence dans la ville, influence les décisions résidentielles des ménages de Lomé, conformément à l'hypothèse émise *a priori*.

Comme soupçonné, les modèles ont montré que ni l'origine ethnique (différente de la race), ni la citoyenneté, n'influencent significativement les choix résidentiels du fait du caractère cosmopolite (au plan national) de Lomé. Ville tout juste millionnaire, Lomé est certes un *melting pot* qui draine les populations de chacune de la quarantaine d'ethnies que compte le Togo, mais n'est pas une ville à forte attraction internationale comme Abidjan (Côte d'Ivoire) qui attire des flux importants (des millions) de populations immigrantes en provenance de pays voisins comme la Guinée-Conakry, ou ceux de l'hinterland ouest-africain tels que le Burkina Faso, le Mali, ou le Niger.

### **7.2.3 Influence mitigée du profil socioéconomique des ménages sur les choix résidentiels à Lomé**

Bien qu'importantes dans l'accès au logement, nous avons découvert que les caractéristiques socioéconomiques (emploi, revenu, éducation) avaient moins d'incidence sur le choix du statut d'occupation que les caractéristiques démographiques des ménages. En effet le revenu, indicateur de la capacité du ménage, se révèle moins décisif qu'espéré sur les choix résidentiels du fait que l'accession à la propriété à Lomé se fait généralement dans le secteur informel par autopromotion progressive, financée par l'épargne personnelle des ménages mobilisée à plus ou moins long terme, mais aussi par le fait que des logiques autres qu'économiques et marchandes (héritage, hébergement) interviennent dans l'accès au logement.

Les modèles de régression ont en particulier révélé que, même si le revenu est un élément important sans lequel aucun choix résidentiel (hormis la gratuité du logement, hébergement ou héritage) n'est possible, le niveau de revenu n'est pas significatif dans la détermination ponctuelle du statut

d'occupation du logement à Lomé car il n'est pas un paramètre franchement discriminant entre les propriétaires et les locataires. On peut avoir des revenus relativement modestes et être propriétaire comme on peut être nanti et locataire, statut considéré par beaucoup de ménages comme une étape intermédiaire du processus d'accession à la propriété. Mais globalement c'est un critère discriminant entre propriétaires et hébergés, logés gratuitement.

C'est donc plutôt le patrimoine, la fortune accumulée au fil des années (sur le long terme) en lien avec l'âge ainsi que l'anticipation du revenu futur (revenu permanent) qui auraient plus d'impact sur les choix résidentiels à Lomé, sur l'accession à la propriété en l'occurrence. Ainsi, plus que le niveau de revenu, la recherche a montré que c'est plutôt le statut d'emploi, précisément le fait de disposer d'un emploi durable assurant la pérennité du revenu, qui a une forte influence sur les choix résidentiels. Avoir des revenus durables par l'intermédiaire d'un emploi rémunéré ou d'une rente (pension de retraite par exemple) influence donc positivement la probabilité d'accession à la propriété, processus progressif de longue haleine, soumis à de nombreux aléas.

Cependant, alors qu'on s'attendait à ce que les chefs de ménage ayant des niveaux d'éducation élevés occupent des emplois très rémunérés du secteur formel de l'économie leur permettant d'accéder plus facilement à la propriété, il n'en est rien. Le niveau d'éducation n'est en général pas positivement corrélé avec le statut d'emploi ou la nature de l'emploi occupé. Les modèles de régression ont montré une incidence contrastée du niveau d'éducation sur le choix du statut d'occupation des ménages de Lomé. Le chômage de masse des diplômés et la prédominance du secteur informel de l'économie qui emploie la majorité des actifs de la ville indépendamment de leur niveau d'éducation, expliquent cette non-corrélation entre le niveau d'éducation et le niveau de revenu des chefs de ménages à Lomé.

En définitive, les analyses de régression ont montré que les paramètres socioéconomiques (niveau de revenu et d'éducation, emploi) n'ont qu'une faible influence sur le choix du statut d'occupation, en particulier sur l'accession à la propriété à Lomé. Les ménages propriétaires n'ont pas forcément un niveau de revenu et d'éducation supérieur à celui des locataires dans la mesure où le caractère progressif de l'accession à la propriété, essentiellement financée par l'épargne des ménages, donne quasiment des chances égales à tous les chefs de ménage qui ont un emploi régulier d'où ils tirent des revenus durables, d'être propriétaires au terme de leur parcours résidentiel. Les caractéristiques démographiques (cycle de vie) pèsent donc plus lourdement que les caractéristiques socioéconomiques (classe sociale) dans les décisions résidentielles en termes de choix du statut d'occupation du logement des ménages à Lomé : les chefs des ménages propriétaires sont plus âgés, moins enclins à la mobilité résidentielle, mais ne sont pas

spécialement plus nantis, ni plus éduqués que les locataires. Mais les hébergés sont globalement moins nantis que les propriétaires. D'où la complexité de la détermination des facteurs d'influence des choix résidentiels dans la ville.

#### **7.2.4 Influence contrastée des caractéristiques du parc immobilier résidentiel de Lomé sur les choix résidentiels des ménages**

Les modèles de régression ont également révélé l'influence contrastée des caractéristiques du parc résidentiel relatives à la localisation spatiale, à la typologie de l'habitat (types de logement et matériaux de construction) et au niveau d'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement) sur les choix résidentiels des ménages de Lomé. En matière de localisation, les modèles ont montré que résider dans les vieux quartiers historiques du 1<sup>er</sup> arrondissement (situés à l'intérieur du boulevard circulaire) et du 4<sup>ème</sup> arrondissement constitué des quartiers au sud de la lagune asséchée et du lac ouest (d'Hanoukopé à la frontière du Ghana) diminue la probabilité des ménages autonomes à être locataires à cause du poids assez faible de ces arrondissements dans le parc résidentiel et locatif de la ville et de la proportion relativement élevée de propriétaires qui y résident. En revanche habiter dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement constitué des quartiers du centre-est et Est de la "corne de Bè" et situés à mi-chemin entre différents centres d'emploi ainsi que dans les quartiers relativement nouveaux des 2<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> arrondissements qui ont un poids plus important dans le parc résidentiel de la commune, augmenterait la probabilité d'être autonome en tant que locataire ou propriétaire.

En ce qui concerne les caractéristiques physiques des habitations, les modèles ont montré comme espéré que la maison individuelle, la villa est l'apanage des propriétaires alors que l'habitat de cour, habitation multifamiliale où cohabitent le plus souvent des ménages de statuts d'occupation différents (propriétaires, locataires, hébergés), est plus dédié à la location. Ils ont en effet montré qu'habiter dans une maison individuelle (villa), souvent construite en structure lourde (avec une toiture en dalle de béton) à Lomé, incombe presque toujours aux propriétaires même si ceux-ci n'habitent pas tous dans des maisons individuelles. La maison individuelle (villa) s'offre donc moins aux ménages locataires, car à Lomé comme partout ailleurs dans le monde, elle est généralement acquise en propriété. La location de la maison individuelle est le plus souvent réservée aux ménages des classes supérieures ou aux expatriés (migrants étrangers) travaillant dans les représentations diplomatiques et organisations internationales implantées à Lomé. Les modèles de régression ont d'ailleurs mis en évidence une influence négative de la taille du logement (nombre de pièces à usage d'habitation) sur le statut de locataire qui peut s'expliquer

par le fait que la location d'un logement contenant plusieurs chambres (appartement ou villa par exemple) est relativement rare à Lomé. On y loue le plus souvent des chambres isolées, des logements de 2 pièces (chambre-salon) ou tout au plus des logements de 3 pièces (2 chambres-salon).

De plus, les modèles d'analyse ont montré que résider dans un logement d'un habitat de cour, habitation multifamiliale, généralement en structure légère (avec une toiture en tôle) qui constitue l'essentiel du parc immobilier résidentiel de Lomé (78% du parc résidentiel), est principalement du ressort des ménages locataires. Ce type d'habitation offre donc des chances plus élevées d'être autonome en tant que locataire. Cependant, nos enquêtes de terrain ont révélé que même si l'habitat de cour est majoritairement occupé par les ménages locataires à Lomé, il n'est pas exclusivement réservé à eux. Les propriétaires-résidents cohabitent également dans leurs propriétés avec des ménages de leurs familles élargies (qu'ils hébergent) et des ménages locataires à qui ils louent des chambres isolées, des logements de deux-pièces ou de trois-pièces pour y tirer des revenus supplémentaires (location d'appoint).

Les modèles de régression ont révélé que globalement, les propriétaires bénéficient de meilleures conditions de logement que les locataires en termes de densité d'occupation du logement, de nombre de pièces d'habitation occupées. Avec en moyenne moins de deux personnes par pièce d'habitation, les ménages de Lomé, tous statuts d'occupation confondus, ne vivent cependant pas globalement les uns sur les autres, dans la promiscuité, en référence au seuil de 3 personnes et plus par pièce d'habitation selon les normes internationales. La fourniture de logements décents à Lomé ne devrait donc pas concerner spécialement la fourniture de logements plus grands, mais plutôt de logements ayant un meilleur accès aux services de base, indépendamment du statut résidentiel des occupants. En effet, la prise en compte de l'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement), un des indicateurs de la qualité, de la décence du logement, introduit plus de complexité dans la détermination du statut d'occupation du logement dans la mesure où les propriétaires n'ont pas forcément un meilleur accès à ces services que les locataires et les hébergés, à plus forte raison s'ils sont des propriétaires-résidents.

La cohabitation, c'est-à-dire la co-résidence de plusieurs ménages dans des habitats de cour est source de mobilité. Pour un ménage cohabitant, la mobilité se révèle comme un moyen susceptible de lui permettre d'améliorer ses conditions de logement, d'adapter son logement aux circonstances de la vie et *in fine* d'individualiser son logement. Les ménages qui ne cohabitent pas, ceux qui vivent dans des maisons individuelles, moins susceptibles d'être locataires et donc plus enclins à être propriétaires, sont en effet les moins mobiles. Il serait donc efficace de concentrer les efforts sur l'habitat de cour dans le cadre d'une politique générale de rénovation et d'amélioration des conditions du logement à Lomé, pour

espérer fournir plus efficacement un logement décent au plus grand nombre de ménages, conformément aux Objectifs de Développement Durable.

En revanche, contrairement à l'hypothèse énoncée, l'accession à la propriété à elle seule, même à grande échelle, ne pourrait pas permettre de fournir dans les conditions actuelles un logement décent au plus grand nombre de ménages de Lomé, dans la mesure où même si les logements des propriétaires sont mieux dotés que ceux des locataires et des hébergés, ils n'ont souvent pas tous les services de base requis selon les critères de UN-HABITAT, pour être considérés comme décents. L'accès aux services de base n'a pas une influence significative sur les choix résidentiels à Lomé.

### **7.3 Contribution à l'avancement des connaissances**

Aux termes de cette recherche doctorale, nous n'avons pas la prétention de pouvoir apporter de nouvelles connaissances théoriques relatives à l'analyse des comportements résidentiels. Nous pensons, en suivant les conseils de Quivy et Van Campenhout (2011), pouvoir simplement, sur la base de l'étude cas de Lomé, dégager de nouvelles perspectives théoriques susceptibles d'être explorées dans l'intérêt de la recherche sur cette thématique d'analyse des comportements résidentiels dans les villes d'Afrique de l'ouest et celles des pays en développement en général. Ceci nécessite une analyse critique portant sur la pertinence de notre problématique de recherche fondée sur l'analyse de l'habiter incluant les stratégies résidentielles (relative à la mobilité et trajectoires résidentielles) et les choix résidentiels (en particulier le choix du statut d'occupation) des ménages à Lomé. Ceci nécessite également une critique de l'opérationnalisation des modèles d'analyse adoptés, leur cohérence, leur clarté, la précision des hypothèses émises, l'utilité des concepts et indicateurs employés. En revanche, cette recherche nous permet d'apporter de nouvelles connaissances empiriques provenant de l'étude du cas de Lomé et de nuancer les hypothèses émises en matière de choix résidentiels, pour guider des perspectives futures d'actions pratiques, de politiques publiques à mener pour faciliter l'accès au logement décent au plus grand nombre de ménages à Lomé, et ailleurs en Afrique de l'Ouest.

#### **7.3.1 Nouveaux apports de connaissances empiriques**

Cette recherche nous a permis de corroborer l'hypothèse générale selon laquelle le choix du statut d'occupation du logement au cours du parcours résidentiel à Lomé est imputable non seulement au profil des ménages occupants mais globalement à trois grandes catégories de facteurs relatives à:

- L'offre de logement représentée par les caractéristiques (attributs) des logements disponibles incluant la typologie du bâti (habitations et logements), l'espace habitable, le niveau d'accès aux services de base, etc.
- La demande de logement (qui incarne les préférences résidentielles) déterminée par les caractéristiques démographiques incluant les indicateurs de l'étape du cycle de vie et les caractéristiques socioéconomiques indiquant la classe sociale d'appartenance (revenu, éducation, emploi) des ménages.

Cependant, les analyses de régression, étayées par les récits biographiques relatifs aux expériences résidentielles vécues des ménages participants, nous ont permis de nuancer et de mieux préciser l'influence réelle de chacun des facteurs identifiés sur les choix résidentiels à Lomé.

### **7.3.1.1 Prépondérance de l'influence des caractéristiques démographiques et du cycle de vie sur les choix résidentiels des ménages de Lomé**

Nous avons observé que les hébergés ne sont pas que des jeunes adultes célibataires qui restent quelques années de plus chez leurs parents après leur majorité ou des nouveaux migrants auxquels on accorde l'hospitalité quelques mois, le temps de trouver du travail, d'avoir un niveau de revenu leur permettant d'être autonomes. Mais ce sont de véritables ménages normalement constitués, souvent des couples avec enfants, qui restent fort longtemps, à l'instar des *allegados* en Amérique Latine, dans des logements distincts dans l'habitation de leurs parents ou proches. Les chefs des ménages hébergés (38 ans) ont d'ailleurs une moyenne d'âge légèrement plus élevée que celle des ménages locataires (37ans) mais naturellement moindre que celle des chefs des ménages propriétaires (46 ans) à Lomé. L'âge, un des indicateurs du cycle de vie, influence donc les choix résidentiels à Lomé. La recherche a en effet montré qu'à Lomé comme ailleurs, les choix résidentiels se font tout au long du cycle de vie, avec une mobilité résidentielle relativement grande pour les jeunes ménages, vers l'horizon souhaité de l'accession à la propriété (conformément à l'idéologie du «chez») qui marque la fin du parcours résidentiel. Car, parce qu'on ne vend presque jamais sa maison, lorsqu'on devient propriétaire à Lomé, on le devient quasiment pour toujours.

La recherche révèle en outre que les ménages dont les chefs sont natifs de Lomé ont plus de chance d'accéder à la propriété et d'être durablement hébergés que les migrants. Mieux, nous avons trouvé que ceux appartenant aux communautés autochtones et originelles de Lomé (Aflao, Amoutivé, Bè, Agoè Nyivé, Baguida) sont naturellement beaucoup plus enclins à être durablement hébergés et



propriétaires, ayant plus de possibilités d'hériter du patrimoine immobilier et foncier de leurs parents, familles élargies et communautés respectives. Ni l'origine ethnique (différente de la race), ni la citoyenneté n'ont une incidence significative majeure sur le choix du statut d'occupation des ménages à Lomé, car la ville est un *melting pot* drainant les populations de toutes les ethnies du Togo (qui en compte une quarantaine). Mais l'attractivité et la zone de chalandise de Lomé vont rarement au-delà des frontières nationales surtout avec la concurrence notamment de Cotonou, capitale économique du Bénin et d'Accra, capitale du Ghana, qui sont à plus ou moins de deux heures de route de Lomé.

La recherche nous a également permis de rendre compte de la faible mobilité, disons plutôt de l'immobilité résidentielle générale des ménages de Lomé qui, tous statuts d'occupation confondus, restent plus d'une dizaine d'années dans leurs logements : ils déménagent à peine plus d'une fois en moyenne (1,3) au cours de leur existence. Cette hyper-sédentarité générale des ménages ralentit le rythme de rénovation des logements, des quartiers, fige les marchés immobiliers, inhibe le renouvellement urbain de Lomé par le principe de la construction de la ville sur elle-même, conformément aux recommandations du développement durable, et accroît ainsi l'étalement urbain.

L'immobilité résidentielle des ménages ne présente pas que des inconvénients. Elle présente l'avantage de développer un fort sentiment d'appartenance des ménages à leurs quartiers de résidence, à leurs communautés de voisinage. Ceci peut être utile pour l'acceptabilité sociale de la mise en œuvre de politiques de développement local, d'équipement des quartiers et d'accès des logements aux services de base notamment, impliquant éventuellement la participation et la mutualisation des ressources des populations bénéficiaires dans les processus de projet. La volonté de participer à la vie locale peut en effet faciliter l'adhésion des populations à d'éventuels projets d'aménagement et de rénovation des habitations, des îlots, des quartiers et de l'agglomération toute entière à travers des processus participatifs basés sur le diagnostic partagé des problèmes et la recherche conjointe de solutions, conformément au paradigme actuel du développement durable des villes, de l'écologie urbaine.

On aura d'ailleurs moins de mal à mettre en commun les énergies, moyens et ressources des ménages de Lomé afin de les impliquer à des projets locaux d'accès à l'électricité, à l'eau potable et à un réseau localisé d'assainissement de leurs logements, d'autant plus qu'ils ont l'habitude de coopérer, de conjuguer leurs efforts pour prendre par eux-mêmes des initiatives en vue d'améliorer l'accès de leurs logements aux services de base (eau et électricité notamment) souvent de manière informelle. Ceci permettra d'améliorer l'efficacité des politiques du logement et d'urbanisme par le renforcement de l'expertise locale que prône ardemment Fisette (2012), en se basant sur les expériences résidentielles

individuelles des ménages, conformément au pragmatisme et à l'interactionnisme symbolique, courants de pensées philosophiques ayant inspiré la sociologie de l'École de Chicago et, *in fine*, l'écologie urbaine sur laquelle la recherche est fondée. Pour Fisette (2012), en effet, l'emprunt forcé de modèles de politiques publiques notamment du logement et d'urbanisme conçus à l'extérieur du pays (aide à l'autoconstruction, fourniture de logements publics, parcelles assainies, politiques facilitatrices,...), c'est-à-dire l'importation de solutions «clé en main» élaborées par des experts internationaux pour les villes du Sud et d'Afrique subsaharienne en particulier, ignorant l'expertise et les expériences locales susceptibles de susciter des solutions innovantes issues du milieu, s'avère inefficace et donc vaine.

### **7.3.1.2 Influence plus mesurée du profil socioéconomique des ménages sur les choix résidentiels à Lomé**

La présente recherche nous a également permis de montrer que bien qu'étant un facteur important intervenant dans la décision résidentielle, l'influence positive du niveau de revenu, en particulier sur l'accès à la propriété qui se fait principalement par autopromotion sur financement propre à partir de la mobilisation progressive à plus ou moins long terme de l'épargne du ménage, est limitée. Pour la plupart des ménages de Lomé quel que soit le niveau de revenu, la location ainsi que l'a montré l'analyse biographique des ménages participants, se révèle donc comme une étape intermédiaire et quasi obligatoire dans le processus menant à l'accession à la propriété, horizon ultime souhaité du parcours résidentiel. Même si les propriétaires ne sont en général pas plus nantis que les locataires à Lomé, leur niveau de revenu est tout de même globalement supérieur à celui des hébergés, logés gratuitement. La prise en compte par les modèles d'analyse des revenus permanents, c'est-à-dire de la fortune accumulée, du patrimoine et de l'anticipation des revenus futurs, sur le long terme, devrait permettre de mieux évaluer l'influence du revenu sur les choix résidentiels, en l'occurrence le choix du statut d'occupation des ménages à Lomé.

Par ailleurs, du fait du chômage de masse des diplômés et de l'omniprésence du secteur informel de l'économie qui emploie des travailleurs tous niveaux d'éducation confondus à Lomé, le niveau d'éducation n'a globalement qu'une faible corrélation positive avec le niveau de revenu. Ainsi, contrairement à ce qui est admis dans la littérature spécialisée, l'influence du niveau d'éducation sur les choix résidentiels est assez contrastée dans le cas de Lomé. Nous avons en effet découvert que les propriétaires ne travaillent pas dans un secteur d'activité spécifique et n'ont pas forcément un niveau d'éducation supérieur à celui des locataires et des hébergés. Aucune catégorie spécifique d'emploi n'a donc une incidence significative sur le choix résidentiel, c'est plutôt le statut d'emploi, le fait simplement

d'avoir une rémunération durable provenant d'un emploi stable, quel qu'il soit, qui joue un rôle primordial dans la décision résidentielle, dans le choix du statut d'occupation des ménages en particulier.

Les ménages de Lomé accèdent donc aux logements dont ils s'estiment capables de payer les coûts, à plus ou moins long terme, selon leur capacité économique et financière, leur capacité. On en déduit que la qualité globale moyenne des logements, due notamment à la rareté du financement institutionnel, n'est donc que le reflet du faible niveau moyen des revenus des ménages qui, selon nos investigations effectuées dans les quatre quartiers enquêtés de Lomé, oscille autour du seuil de pauvreté de 2\$ US par habitant et par jour. Ceci donne une justification scientifique supplémentaire aux politiques actuelles du logement conçues en tant que politique sectorielle de réduction de la pauvreté nécessitant des subventions au logement des plus vulnérables, des rénovations urbaines, l'extension des réseaux de services de base, telles que recommandées par les organisations internationales à l'instar d'ONU-HABITAT, du PNUD, de la Banque Mondiale, etc. Des politiques plus globales en faveur de la revalorisation du pouvoir d'achat, de renforcement de la capacité et de mobilisation rapide et forcée de l'épargne des ménages par le développement du financement institutionnel, pourront permettre d'améliorer significativement la qualité des logements fournis à Lomé, tous statuts d'occupation confondus.

### **7.3.1.3 Influence réelle des caractéristiques des parcs de logements sur les choix résidentiels des ménages à Lomé**

Concernant la localisation, même si elle ne l'a pas complètement réfutée, la recherche a permis de nuancer la théorie de John Turner selon laquelle les quartiers centraux des villes en développement sont essentiellement composés de logements locatifs plus ou moins délabrés où les nouveaux arrivants sont amenés à louer leur logement avant de migrer graduellement vers la périphérie pour y accéder à la propriété en fonction de leur durée de résidence dans la ville et des changements sociaux qu'ils connaissent. À Lomé, certes les habitations des quartiers centraux se sont détériorées sous le poids de l'âge et par manque d'entretien, mais ils n'abritent pas majoritairement les nouveaux arrivants locataires, notamment à cause de leur faible poids dans le parc résidentiel de la ville.

La recherche corrobore l'assertion selon laquelle la maison individuelle est l'apanage des propriétaires et que les habitations multifamiliales, essentiellement l'habitat de cour, est celui des ménages locataires et des hébergés. Cependant, du fait que plus des trois quarts du parc résidentiel de Lomé est constituée par l'habitat de cour, une proportion significative des propriétaires que l'on qualifie de propriétaires-résidents, cohabitent dans ce type d'habitation avec d'autres ménages, locataires ou

hébergés. Les immeubles d'appartements et les maisons à étages (plex), de même que les maisons traditionnelles et les habitations précaires, n'ont pas une incidence majeure sur les choix résidentiels des ménages de Lomé à cause de leur faible proportion dans le parc résidentiel de la ville. Ainsi, globalement, ce n'est pas en termes de durabilité des structures physiques et de sécurité de tenure foncière que se pose la question de la décence (telle que définie par UN-HABITAT) des logements à Lomé; il faut plutôt penser l'amélioration de la qualité du logement des ménages à Lomé en termes d'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement adéquat). La recherche a montré que même si les propriétaires et les hébergés ont tendance à avoir des logements légèrement de meilleure qualité que les locataires, globalement c'est quasiment l'ensemble du parc immobilier résidentiel de la ville qui a besoin d'être rénové notamment grâce au développement à grande échelle du financement institutionnel et hypothécaire, des subventions au logement, conditionnés et soutenu par l'aide technique publique et un recours systématique aux services de professionnels du bâtiment (techniciens, architectes ou ingénieurs).

En somme, même l'accession à la propriété à grande échelle dans les conditions actuelles ne pourra donc pas permettre de fournir un logement décent au plus grand nombre de ménages et n'est pas la solution miracle permettant de résoudre la crise du logement à Lomé, tel que souhaité par la communauté internationale à travers ses Objectifs de Développement Durable.

### **7.3.2 Pertinence de la problématique de recherche basée sur l'analyse holistique des comportements résidentiels**

L'accès au logement adéquat a été et demeure la constante de la recherche sur la thématique du logement dans les villes en développement et celles d'Afrique subsaharienne en particulier depuis la fin des années 1960 jusqu'à aujourd'hui suivant différents angles d'attaque au gré des changements de paradigmes et de perspectives. Ces paradigmes ont prôné tour à tour la fourniture de logements publics essentiellement pour les fonctionnaires et la classe moyenne, des politiques du laisser-faire et d'aide à l'autoconstruction, la fourniture de parcelles assainies, la réhabilitation de quartiers défavorisés, la rénovation urbaine, les subventions des prix des matériaux de construction, le développement du financement institutionnel du logement, le désengagement de l'État de la fourniture directe du logement. Toutes ces approches, en raison notamment de la faiblesse relative des ressources mises en œuvre et de la non-répliquabilité des processus, n'ont cependant pas permis de résoudre durablement la crise du logement qui sévit dans la plupart des villes africaines, ouest-africaines et à Lomé, en fournissant un logement décent au plus grand nombre. Ce qui a nécessité, une fois de plus, un changement de paradigme

et l'adoption du paradigme actuel de l'écologie urbaine et du développement durable qui fait de l'amélioration de la qualité de l'habitat urbain, de la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre de ménages indépendamment du mode d'occupation, l'objet d'une politique sectorielle de réduction de la pauvreté. Il nous a donc semblé logique et pertinent d'inscrire notre recherche relative à l'analyse des stratégies et choix résidentiels à Lomé dans ce courant de pensée dominant et actuel, pour éviter un certain anachronisme des résultats par rapport aux connaissances actuelles de la littérature.

L'approche d'écologie humaine et urbaine des comportements résidentiels, une approche globale, holistique, interdisciplinaire et consensuelle qui, selon Hoyet et al.(2010), fait appel à la responsabilité citoyenne des élus, des professionnels et des usagers, s'avère donc une démarche appropriée et pertinente pour l'analyse de l'habiter englobant les stratégies et choix résidentiels en se basant sur les expériences individuelles des ménages de Lomé. Le contexte de Lomé est caractérisé par l'articulation entre, d'une part la tradition incarnée par les modes informels de fourniture du logement (autopromotion) et le régime foncier coutumier régi par les lois coutumières qui donnent aux membres des communautés autochtones de Lomé un accès privilégié au foncier à travers la propriété collective des terrains, puis d'autre part la modernité qu'incarnent le régime foncier moderne régi par des lois officielles d'appropriation foncière symbolisées par le titre foncier et les modes formels de fourniture du logement (habitat planifié). De cette articulation entre le traditionnel et le moderne ressort un type particulier d'habitat, l'habitat administré qui donne lieu à une multitude d'arrangements résidentiels relatifs à plusieurs statuts d'occupation (propriétaire, locataire, hébergé) qu'il faut considérer pour une analyse plus fine et rigoureuse des choix résidentiels, pour laquelle nous avons procédé à une double rupture. Cela a consisté en un renouvellement des outils statistiques tel que prôné notamment par Bertrand (2003a) en redéfinissant les catégories résidentielles prises en considération, puis une rupture méthodologique en adoptant une approche mixte articulée autour de deux manières complémentaires d'analyser les comportements résidentiels: une analyse qualitative, inductive, humaniste, constructiviste des stratégies résidentielles en particulier de la mobilité, des trajectoires résidentielles à partir des récits biographiques des expériences résidentielles des ménages participants, qui soutient l'analyse quantitative, hypothético-déductive, positiviste basée sur la modélisation statistique des choix résidentiels, du choix du statut d'occupation en particulier.

### 7.3.3 Limites de la recherche, examen critique de l'opérationnalisation du cadre d'analyse et perspectives de recherches futures

Les limites de la recherche sont essentiellement d'ordre méthodologique, relativement aux données utilisées, aux méthodes de collecte de données et aux modèles d'analyse statistique employés. Concernant les données utilisées, nous pensons que la distribution des ménages selon le statut d'occupation du logement, du recensement général de la population et de l'habitat de 2010 de la commune de Lomé a sous-estimé la part des ménages hébergés (2,2%), au regard de nos propres observations sur le terrain, même si cette catégorie est la plus fluctuante des trois catégories prises en compte (propriétaires, locataires, hébergés). L'enquête du QUIBB 2011, supposée avoir été réalisée auprès d'un échantillon représentatif de la population, indique d'ailleurs 34,72 % de ménages propriétaires, 36,4 % de locataires et 28,85 % d'hébergés, dans l'agglomération de Lomé. Nos propres investigations effectuées dans les quatre quartiers d'enquêtes de l'agglomération dans le cadre de cette recherche doctorale indiquent 28,71% de propriétaires, 55,5% de locataires et 15,81% d'hébergés, de l'échantillon d'enquête. Une redéfinition encore plus fine des catégories résidentielles, celle des hébergés en particulier, s'avère donc nécessaire afin d'aboutir à une répartition statistique plus juste et plus proche de la réalité, pour des analyses plus pointues des comportements résidentiels des ménages de Lomé. Par ailleurs, les données issues du 4<sup>ème</sup> recensement général de la population et de l'habitat (RGPH4) de 2010 qui ont été mises à notre disposition pour l'analyse, ne concernent que la commune de Lomé dont les limites sont largement dépassées par celles de l'agglomération et nous avons essayé de remédier à cette imperfection en incluant une zone *extra-muros* de la grande périphérie de Lomé (Amadahomé/Wonyomé) parmi les quatre quartiers d'enquêtes de terrain.

De plus, quelques indicateurs nous ont fait défaut dans l'opérationnalisation du modèle d'analyse, notamment l'estimation des revenus des ménages et des coûts des logements (en propriété et en location) dans toute l'agglomération (en particulier dans le RGPH4 de 2010 et le QUIBB 2011). En effet, si nous avons pu recueillir les revenus des ménages participants à nos enquêtes sur le terrain (auprès d'un échantillon de 411 ménages) ainsi que les loyers des ménages locataires, nous n'avons pu estimer les coûts des propriétés qui ne sont d'ailleurs pas enregistrés car généralement construites progressivement sur le long terme. Ceci n'a pas permis d'inclure les coûts des logements (propriété vs location) dans les modèles, qui auraient rendu l'analyse encore plus fine et plus complète; mais la validité de ces modèles n'est toutefois pas remise en cause.

Le choix de la régression logistique multinomiale utilisée comme modèle d'analyse quantitative nous semble judicieux au regard des données disponibles, car elle est libre de toute restriction (contrainte) et est capable d'analyser la gamme variée de prédicteurs (continus, discrets, dichotomiques, quantitatifs, qualitatifs) que comportent les trois sources de données utilisées. Cependant des données recueillies sur une période assez longue requise pour une analyse longitudinale plus pointilleuse des stratégies, mobilités et trajectoires résidentielles nous ont fait défaut. En effet, étudier les expériences résidentielles à partir d'analyses longitudinales de données de panel tirées de l'observation d'un même échantillon de ménages à différentes périodes dans un intervalle de temps assez long (de 10 à 20 ans par exemple) pourrait permettre de mieux comprendre les stratégies développées, les trajectoires suivies et les choix résidentiels effectués à Lomé. Ainsi, en se basant sur les positions résidentielles passées et présentes, on pourrait non seulement modéliser les dynamiques résidentielles mais également mieux prédire par statistique inférentielle, les positions résidentielles futures, les évolutions, les changements des choix du statut d'occupation du logement en fonction des variations dans le temps des paramètres d'influence identifiés.

Toutes les insuffisances constatées dans notre recherche ouvrent la voie à de nouvelles perspectives de recherche sur l'analyse des comportements résidentiels des ménages Lomé. Ainsi des analyses tenant compte des flux des dépenses et du poids des charges financières du logement sur une période assez longue dans le budget des ménages (coûts des investissements dans la construction d'une propriété comparés aux loyers) peuvent être utiles pour expliquer leurs choix et changements de statut d'occupation du logement au cours de leurs parcours résidentiels respectifs. Des recherches futures, inscrites dans la même logique d'écologie humaine et urbaine, basées sur l'écologie des inégalités par exemple considérant l'agglomération toute entière, commune et périphérie de Lomé confondues pourraient être engagées pour dresser différentes morphologies de l'habitat urbain de Lomé à partir de :

- la cartographie du territoire de l'agglomération de Lomé (classification des quartiers) selon le statut d'occupation du logement des ménages, la typologie du bâti, la qualité de l'environnement, le niveau d'équipement et le niveau d'accès des logements aux services de base.
- La photographie des inégalités sociales et spatiales en fonction des revenus des ménages en lien avec la qualité de leur logement et de leur statut résidentiel pour approfondir la compréhension des comportements, des stratégies et des choix résidentiels à Lomé.

L'analyse de régression des prix hédoniques des biens immobiliers qui pourrait en découler, permettrait de dresser un véritable portrait des marchés immobiliers résidentiels de la ville pour une

meilleure compréhension des comportements et des mécanismes des choix résidentiels à Lomé. Ces perspectives de recherches futures basées sur l'écologie des inégalités à Lomé permettraient en particulier de mieux comprendre la mixité sociale et résidentielle, la quasi-absence de ségrégation résidentielle, l'homogénéité des prix fonciers sur les fronts de l'urbanisation, qui caractérisent les pratiques résidentielles et les conditions de logement des ménages de la ville. Pour ce faire les questions de recherche suivantes pourraient être explorées:

- 1) La mixité sociale et résidentielle caractéristique de Lomé résulte-t-elle de stratégies et comportements résidentiels particuliers des ménages de cette ville?
- 2) Les ménages sont-ils répartis dans l'espace urbain de Lomé en fonction de leur statut résidentiel et de la qualité de leurs logements?
- 3) En termes de paysage, d'environnement et de typologie du bâti, des habitations et des logements, comment se traduit spatialement la répartition des ménages selon leur appartenance sociale? En d'autres termes y a-t-il des quartiers plus pauvres ou plus riches que d'autres à Lomé, en dehors des cités résidentielles et des zones d'habitat précaire?
- 4) Les prix immobiliers et fonciers varient-ils d'un quartier à un autre, d'un secteur à un autre à Lomé? À quels facteurs peuvent-ils être associés à Lomé?
- 5) En matière de dynamiques résidentielles, les changements sociaux se traduisent-ils par des changements de positions résidentielles, en particulier des changements de statut d'occupation des ménages à Lomé?

Répondre à chacune de ces questions de recherche permettrait assurément de mieux comprendre les mécanismes de distribution des ménages selon leur statut résidentiel et de mieux cibler les actions à mener et les projets à mettre en œuvre pour améliorer la qualité du parc de logements existant et faciliter la fourniture de logements décents au plus grand nombre, conformément aux Objectifs du Millénaire pour le Développement et au paradigme actuel du développement durable.



### **7.3.4 Perspectives pratiques : Politiques et actions publiques à mener pour améliorer les conditions générales de logement à Lomé**

Les résultats des analyses de régression étayées par les témoignages relatifs aux expériences résidentielles des ménages participants ont confirmé que le profil démographique et socioéconomique des ménages, de même que les caractéristiques des logements constituant les parcs immobiliers résidentiels existants, sont des facteurs d'influence du choix du statut d'occupation du logement à Lomé. Ils ont mis en évidence la prépondérance de l'influence des caractéristiques démographiques sur celle des caractéristiques socioéconomiques des ménages dans la détermination du statut d'occupation du logement à Lomé.

Ainsi, outre les actions classiques d'adaptation du rythme de la production foncière et immobilière à la demande déterminée par l'évolution des paramètres démographiques de l'ensemble des ménages de l'agglomération, un vaste programme de rénovation des logements existants améliorerait grandement la qualité du parc résidentiel en vue de fournir un logement décent au plus grand nombre à Lomé. Pour cela, une meilleure participation des communautés urbaines s'avère indispensable. Dans cette optique, des opérations préalables de communication, d'information et de sensibilisation sur l'importance de leur implication, de leur participation à l'amélioration de leurs conditions de logement et du cadre de vie ainsi qu'au développement durable de leurs quartiers, doivent être engagées auprès des habitants de Lomé.

Mais c'est surtout le mode de fourniture des logements, actuellement largement informel et dirigé par les stratégies individuelles insuffisamment encadrées des ménages, qui doit être fondamentalement amélioré. Ainsi des politiques de transferts de compétences et de ressources, du gouvernement central vers les communes, celle de Lomé et de ses arrondissements en particulier, à travers la mise en œuvre effective de la loi portant sur la décentralisation au Togo, pourraient profiter du fort sentiment d'appartenance développé par les ménages à leurs quartiers du fait de leur immobilité résidentielle, pour accroître l'efficacité des projets urbains qui seront mis en œuvre dans le cadre de ce programme de rénovation. Pour s'assurer de la réussite de ce programme, les communautés autochtones originelles de Lomé (Aflao, Bè, Amoutivé, Agoè Nyivé, Baguida,...), détentrices de la majeure partie du patrimoine foncier de la ville surtout en périphérie, doivent naturellement également être sensibilisées et associées aux processus.

La recherche nous a également permis de mettre en lumière la faiblesse relative de l'incidence du profil socioéconomique (niveau de revenu et d'éducation, nature de l'emploi occupé) sur les choix

résidentiels à Lomé du fait que l'appropriation du logement d'une partie non négligeable des ménages se fait par des modes non marchands (héritage, hébergement) ou par un processus de longue haleine d'autopromotion financée par l'épargne personnelle. Ceci constitue un problème car le manque de financement initial conséquent entraîne souvent une "mise en marché" et une occupation des logements (locatifs et propriétés) insuffisamment dotés en services de base, produits avec la mobilisation progressive et soumise à des aléas, à plus ou moins long terme de l'épargne des autopromoteurs informels. La rareté du financement institutionnel visant à renforcer la capacité des ménages par la mobilisation forcée de l'épargne pour des investissements immobiliers a en effet des répercussions sur la qualité des logements fournis notamment en termes d'accès aux services de base. Ainsi, une politique de subventions à grande échelle de l'accès aux services de base, de développement du financement institutionnel, de la construction de logements mieux équipés, serait de nature à favoriser la fourniture de logements décentes et améliorer la qualité du parc de logements existant à Lomé.

Pour avoir inscrit cette recherche doctorale dans le paradigme du développement durable notre objectif n'est pas de faire table rase des habitudes, des pratiques résidentielles en vigueur dans la société loméenne, mais bien de les considérer en essayant de les améliorer pour fournir un logement adéquat au plus grand nombre de ménages conformément aux Objectifs de Développement Durable. Nous ne prônons donc pas le rejet systématique de l'habitat de cour et de ses variantes qui constituent plus des trois quarts du parc résidentiel de Lomé, où les conditions de logement sont généralement inadéquates voire indécentes et leur remplacement progressif par un autre type d'habitat collectif, l'immeuble d'appartements par exemple, mais l'amélioration de ce type d'habitat par une rénovation du parc existant, un accès individuel des logements qu'il regroupe aux services de base, et la production d'une version améliorée. Dans ce cas, des plans-types améliorés de l'habitat de cour et d'autres habitations multifamiliales peuvent être proposés aux candidats à l'autopromotion de ce type d'habitation qui est généralement construit avec un faible recours aux services des professionnels du bâtiment. Ainsi, les techniciens en bâtiment ou même les architectes inscrits à l'Ordre National des Architectes du Togo (ONAT), peuvent donc être mis à contribution pour proposer ces plans et fournir une assistance technique à ces autopromoteurs qui pourront avoir en contrepartie un financement institutionnel provenant d'un organisme de microcrédit ou d'une banque de l'habitat spécialement créée à cet effet, par exemple. Des sessions de formation et de recyclage de masse, devraient également être organisées notamment par le Centre de Construction et du Logement (CCL), pour mettre à jour les compétences techniques des ouvriers et tâcherons auxquels les autopromoteurs font appel pour la construction de leurs habitations.

En définitive, malgré les imperfections des sources de données et des indicateurs d'analyse utilisés, l'analyse qualitative et quantitative des stratégies et choix résidentiels, a tout de même corroboré la majeure partie des hypothèses émises *a priori*. La recherche a montré qu'en dépit du fait que les propriétaires vivent relativement dans de meilleures conditions de logement que les locataires et les hébergés, l'accession à la propriété à grande échelle n'endigera pas, dans les conditions actuelles, la crise relative à la carence des logements en services de base à Lomé. C'est certainement une recherche de solutions dans une perspective pluraliste tenant compte de tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire et hébergé), qui permettrait de fournir un logement décent au plus grand nombre à Lomé et ailleurs en Afrique de l'ouest.

## Conclusion générale

Quelles stratégies adopter, quelles politiques et actions mener pour répondre adéquatement à la demande de logement dans la ville de Lomé en fournissant un logement décent au plus grand nombre de ménages? Un statut d'occupation particulier du logement, en l'occurrence l'accession à la propriété souvent promue par la littérature et les politiques publiques comme la panacée, peut-il permettre d'y parvenir afin de résorber la crise relative à la carence en services de base du logement de la majorité des ménages de Lomé et ailleurs dans les contextes similaires des villes d'Afrique subsaharienne et de l'Ouest? Tel est le questionnement initial qui a structuré la présente thèse. Pour y répondre, nous avons prétendu que cette crise du logement ne peut s'expliquer que par les comportements résidentiels des populations que nous avons entrepris d'analyser dans cette recherche. Ainsi, l'analyse des stratégies (mobilité et trajectoires) et des choix résidentiels, en particulier le choix du statut d'occupation des ménages, c'est-à-dire l'ensemble des arrangements qui régissent l'occupation du logement, réalisée dans cette thèse sur la base de l'étude du cas de Lomé (capitale du Togo), a corroboré cette assertion.

En effet, par une démarche mixte d'écologie humaine et urbaine basée sur une analyse biographique de ménages participants et des analyses de régression, la recherche a apporté des éléments de réponse à la question générale qui demande si les choix résidentiels, en particulier le choix du statut d'occupation, sont exclusivement influencés par le profil des ménages occupants. Elle a ainsi montré que le cycle de vie et d'autres caractéristiques démographiques ainsi que la faible capabilité déterminée par le profil socioéconomique des ménages dictent les stratégies de «petits pas» et le faible dynamisme qui caractérisent les pratiques résidentielles des ménages de Lomé, dont le but ultime est d'accéder à la propriété conformément au modèle social dominant basé sur l'idéologie du «chez» c'est-à-dire l'attachement et la préférence à la propriété individuelle et collective de la maison (statut de propriétaire), en partant d'une période relativement longue d'hébergement dans la maison familiale (statut d'hébergé) et en passant par des périodes de mobilité dans le parc locatif résidentiel (statut de locataire).

Toutefois, la recherche a aussi montré que le profil des ménages occupants n'est pas le facteur exclusif de détermination des choix résidentiels des ménages de Lomé, mais qu'ils sont également influencés par les attributs des logements du parc résidentiel existant façonnés par les habitudes, le conditionnement culturel ainsi que les effets des politiques publiques mises en œuvre. La recherche a observé que l'insuffisance d'accès aux services de base d'une grande partie des logements du parc résidentiel de Lomé qui découle essentiellement des modes de fourniture des logements surtout informels

basés sur les stratégies résidentielles individuelles des ménages à qui l'initiative de la production est laissée, n'est pas réservée à une catégorie résidentielle particulière. Elle a montré que même si les propriétaires résident dans des logements globalement de meilleure qualité que les hébergés et les locataires, les propriétés souffrent aussi de la carence des services base et ne peuvent pas être jugés décentes selon les critères internationalement reconnus. Par conséquent l'accession à la propriété même à grande échelle dans les conditions actuelles ainsi qu'aucun autre statut résidentiel d'ailleurs, ne pourraient permettre de fournir un logement décent au plus grand nombre de ménages à Lomé et dans les contextes similaires des villes d'Afrique de l'ouest. La thèse confirme donc que la recherche de solutions par une synergie d'actions prenant en compte tous les statuts d'occupation, dans une perspective pluraliste telle que recommandée notamment par Keivani et Werna (2001a), est la meilleure stratégie globale à adopter pour espérer venir à bout de la crise du logement à Lomé et ailleurs en Afrique de l'ouest. Ainsi la thèse suggère la mise en œuvre de mesures de renforcement des capacités des acteurs intervenant dans la production des logements majoritairement fournis par autopromotion, notamment par :

- L'assistance technique publique soutenue par les organisations des professionnels de la construction (architectes et ingénieurs par exemple), la formation et le recyclage de la main d'œuvre intervenant dans ce secteur;
- La gestion intégrée des filières de production du logement à travers des processus locaux de développement communautaire participatif associant les collectivités détentrices de la majorité du patrimoine foncier de l'agglomération de Lomé ;
- Le renforcement des capacités d'investissement des autopromoteurs des logements (en propriété, hébergement et location) par la mobilisation forcée de leur épargne personnelle à travers le développement du financement institutionnel et hypothécaire.

La recherche a en outre confirmé l'hypothèse que les ménages locataires, plus jeunes, de taille plus réduite, correspondant aux premières étapes du cycle de vie, sont plus mobiles que les ménages propriétaires plus âgés, de taille plus grande, économiquement mieux établis, correspondant à des étapes avancées du cycle de vie et synonyme de sédentarité et de fin du parcours résidentiel qui débute toujours par une période plus ou moins longue d'hébergement. Elle a également montré qu'inversement les ménages les plus mobiles sont locataires, bien que globalement les ménages de Lomé soient peu enclins à la mobilité résidentielle, ce qui nuit au dynamisme des marchés immobiliers et paralyse les mécanismes

de renouvellement du paysage et de construction de la ville sur elle-même conformément au paradigme actuel du développement durable. Ainsi une politique juste et efficace de fiscalisation des patrimoines immobiliers et fonciers selon leurs valeurs vénales, notamment ceux particulièrement bien situés mais insuffisamment mis en valeur dans les quartiers centraux et dans la vieille ville de Lomé par exemple, permettra de redynamiser ces marchés et de faciliter le renouvellement de la ville à travers la requalification, la réhabilitation et la rénovation du parc résidentiel existant. Comment évaluer alors les valeurs de ces patrimoines immobiliers et fonciers constitués par les acteurs individuels à travers des stratégies propres, et qui ne sont pas officiellement enregistrées?

L'influence des coûts de logement sur les choix résidentiels n'a pas pu être statistiquement prouvée dans cette recherche, faute de données disponibles. Mais en raison du caractère progressif de l'accession à la propriété rendant la location un passage quasi obligé dans la trajectoire résidentielle menant à cet horizon souhaité, nous supposons que les coûts ne devraient avoir d'influence directe sur le choix des ménages autonomes (non hébergés) d'un statut d'occupation au détriment d'un autre que sur le long terme. Cette hypothèse peut être testée par l'estimation des biens immobiliers (résidentiels) à partir de l'analyse de régression des prix hédoniques en fonction des attributs (caractéristiques individuelles) de ces biens.

La recherche a montré que l'inadéquation de la plupart des logements de Lomé ne se pose pas nécessairement en termes de durabilité des structures c'est-à-dire de la précarité de l'habitat, de sur-occupation des logements (promiscuité) et de sécurité de tenure foncière, mais c'est plutôt en termes d'accès aux services de base (eau, électricité, assainissement adéquat) qu'il faut penser l'amélioration de la qualité du parc résidentiel existant et la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre de ménages de la ville de Lomé. Si le choix du logement se fait librement sur les marchés immobiliers à Lomé selon les ressources dont disposent les consommateurs, il s'avère nécessaire de garantir la fourniture de logements ayant un panier minimal d'attributs relatifs aux services de base conformément aux normes internationales pour assurer leur adéquation. Pour ce faire, il serait utile de mettre en œuvre des politiques plus efficaces de subventions, de rénovation des quartiers et de réhabilitation des logements existants, avec la participation active des populations qui, indépendamment de leur statut résidentiel, ont développé un fort sentiment d'appartenance à leur quartier de résidence. Mais une éventuelle reprise en main de tout le processus de fourniture des logements par les pouvoirs publics, au détriment des acteurs individuels, à travers la formalisation de l'informel, entraînerait des coûts exorbitants pour des résultats hypothétiques.

Dès lors, un renforcement des responsabilités des pouvoirs publics en matière de fourniture des services de bases aux habitations serait un bon début. Ceci devrait requérir l'étroite collaboration des populations résidentes organisées en communautés et représentées par des comités de développement de quartier (CDQ) composés de personnalités plus ou moins influentes, des chefs de quartiers, susceptibles de mobiliser des ressources notamment par du lobbying dans les hautes sphères de l'État pour des actions de développement en faveur de leur quartier. Les organismes non gouvernementaux (ONG), de par leur expertise et connaissance du terrain, sont également des acteurs-clés de l'aménagement urbain, que le processus participatif d'amélioration de la qualité des logements des ménages de Lomé devrait associer.

Les résultats de la recherche ont en outre permis de corroborer l'assertion selon laquelle la maison individuelle, la villa, qui représente une habitation sur sept à Lomé, est l'apanage des propriétaires. L'habitation collective, l'habitat de cour en l'occurrence, majoritaire et caractéristique du paysage de Lomé (et de plusieurs villes d'Afrique de l'Ouest) où les conditions de logement (hormis dans les habitations précaires et maisons traditionnelles, très minoritaires) sont moins bonnes que celles des maisons individuelles, abrite les ménages de différents statuts d'occupation (propriétaires, locataires, hébergés) même si les locataires y sont majoritaires. Dès lors, l'essentiel des ressources allouées dans le cadre des politiques de rénovation du parc résidentiel existant de Lomé et de rénovation urbaine devrait donc être concentré surtout sur l'habitat de cour et non pas seulement sur les zones d'habitat précaire comme le recommandent trop souvent les recherches sur le logement dans les villes d'Afrique subsaharienne.

Qu'ils soient riches ou pauvres, qu'ils soient locataires, propriétaires ou hébergés, les ménages de Lomé vivent ensemble dans les mêmes quartiers, dans les mêmes îlots, voire sur les mêmes parcelles dans les habitats de cour, contribuant ainsi à la mixité sociale et résidentielle caractéristique de la ville. N'est-ce pas là le nœud du problème de l'accessibilité des logements aux services de base, qu'il faut démêler pour comprendre la crise du logement et améliorer substantiellement les conditions générales de logement des ménages de Lomé par la fourniture d'un logement décent au plus grand nombre? N'est-il pas possible d'avoir des habitations exclusivement réservées à chacun des statuts d'occupation (propriétaires individuels; propriétaires cohabitant avec des hébergés; locataires) pour mieux orienter les investissements immobiliers, mieux règlementer et encadrer les pratiques résidentielles afin d'améliorer la qualité des logements fournis à Lomé?

Nous estimons en effet que la mixité sociale et résidentielle singulière tant vantée de Lomé opère un nivellement par le bas des conditions générales de logement qui donne l'impression d'une pauvreté

généralisée dans la ville, en vertu de quoi il y a une certaine uniformité des prix immobiliers et fonciers surtout sur les différents fronts de l'urbanisation de l'agglomération. Des recherches futures basées sur l'analyse longitudinale des stratégies, trajectoires et choix résidentiels, pourraient être menées sur le long terme pour tester cette hypothèse afin de mieux comprendre les comportements résidentiels des ménages, les modes d'appropriation des logements, la répartition dans l'espace urbain et la qualité des logements selon le statut d'occupation des ménages de Lomé.



## Bibliographie

- Adler, G., (1995), Tackling the poverty in Nairobi's informal settlements: Developing an institutional strategy, *Environment and Urbanization*, Vol.7, N°2, 85-108.
- Agoma, B., (2009), Territoires et identités à Lomé (Togo). Processus de catégorisation, dynamiques spatio-résidentielles et logique du lieu, *Ressac N°2-1<sup>er</sup> semestre 2009*, 8p.
- Ahmad, N., (1994), A joint model of tenure choice and demand for housing in the city of Karachi, *Urban Studies*, Vol. 31, N°10, pp 1691-1706.
- Alonso, W., (1964), *Location and land use: towards a general theory of land rent*, Cambridge, Harvard University Press, 205p.
- Amis, P. et Llyod, P. (eds.) (1990), *Housing Africa's Urban Poor*, Manchester University Press, Manchester, 305p.
- Anadon, M., et Guillemette, F., (2007), La recherche qualitative est-elle nécessairement inductive ? *Recherches Qualitatives-Hors série-Numéro 5*, pp 26-37.
- Andrew, (2006), Housing tenure choices by the young, *CML Housing Finance Issue 07*, pp 1-13.
- Angel, S. (2000), *Housing Policy Matters: A Global Analysis*, New York, Oxford University Press, 418p.
- Arbelaez, M.A., Steiner, R., Becerra, A., et Wills, D., (2011), *Housing Tenure and Housing Demand in Colombia*, Working Paper Series IDB-WP-259.
- Arbonville, A., et Brun, J., (2002), Choix résidentiel, in Ségaud, M., Brun, J., Driant, J-C., (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp 69-72.
- Arimah, B.C., (1997), The Determinants of Housing Tenure Choice in Ibadan, Nigeria, *Urban Studies*, Vol.34, N°1, pp 105-124.
- Asiedu, A.B., (1999), Determinants of home-ownership in Kumasi, Ghana, *Geografisk Tidsskrift-Danish*, Vol. 99, pp 81-88.
- Authier, J-Y., Bonvalet, C., Lévy, J-P., (dir.) (2010), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Actes du Colloque de décembre 2005 lors des 18<sup>ème</sup> Entretiens du Centre Jacques Cartier, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 428p.
- (2010a), Introduction, in Authier, J-Y., Bonvalet, C., Lévy, J-P., (dir.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp7-11.
- Aydalot, P., (1985), *Économie régionale et urbaine*, Paris, Éd. Economica, 487p.

- Baccaïni, B., (2002), Mobilité résidentielle, in Ségaud, M., Brun, J., et Driant, J.-C., (dir.), Ségaud, M., Brun, J., Driant, J.-C., (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp 298-299
- Bachelard, G., [1957] (1998), *La poétique de l'espace*, Paris, PUF, 214p.
- Barrios Garcia, J.A., et Rodriguez Hernandez, J.E., (2008), Housing demand in Spain according to dwelling type: Microeconomic evidence, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 38, Issue 4, pp 363-377.
- (2007), Housing and urban location decisions in Spain: an econometric analysis with non-observed heterogeneity, *Urban Studies*, 2007, vol. 44, issue 9, pp 1657-1676.
- Bassand, M., et Brulhardt, M.-C., (1980), *La mobilité spatiale*, Saint-Saphorin (Suisse), Éditions Georgi, 300p.
- Bazyl, M., (2009), Factors influencing tenure choice in European countries, Depart of Applied Econometrics, Warsaw School of Economics.
- Beamish, J.O, Carucci Goss, R., et Emmel, J. (2006), Influences on housing choice and behaviors, in Merrill, J.L., (dir.), *Introduction to housing*, Upper Saddle River, New Jersey, Pearson, 2006, pp 25-53.
- Beaud, M., (2006), *L'art de la thèse : comment préparer et rédiger un mémoire de master, une thèse de doctorat ou tout autre travail universitaire à l'ère du Net*, Paris, La Découverte, 202p.
- Bechtel, R.B., (1997), *Environment and Behavior: An Introduction*, Thousand Oaks, CA, Sage Publications, 679p.
- Beijaard, F., (1995), Rental and rent-free housing as coping mechanisms in La Paz, Bolivia, *Environment and Urbanization*, Vol. 7, N°2, pp 167-182.
- Bekkar, R., (dir.) (2005), *Ethnicité et lien social : Politiques et stratégies résidentielles*, Paris, L'Harmattan, 276p.
- Bertaux, D., (2005) [1997], (dir.) de Singly, F., *L'enquête et ses méthodes. Le récit de vie*, Paris, Armand Colin, 128 p.
- Bertrand, M. (dir.) (2003), *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud : Positions sociales en recomposition*, Paris, Revue Autrepart/ IRD, Numéro 25, 210p.
- (2003a), Introduction. Du logement à la ville : nouvelle agenda urbain et questionnements scientifiques, in Bertrand, M. (dir.), *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud : Positions sociales en recomposition*, Paris, Revue Autrepart/ IRD, Numéro 25, pp 5-19.

- (2003b), Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana), in Bertrand, M. (dir.), *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud : Positions sociales en recomposition*, Autrepart/ IRD, Numéro 25, (2003), pp 69-85.
- Bissek, P., (1994), Habitat et démocratisation au Cameroun : Enjeux africains d'une chasse gardée, Paris, Karthala, 239p.
- Blary, R., Boivert, M., et Fisette, J., (dir.) (1997), Services urbains dans les pays en développement : Modèles de gestion, Paris, Economica, Coll. Villes et Développement, 286p.
- Boehm, T.P., (1981), Tenure choice and expected mobility: A synthesis, *Journal of Urban Economics*, N°10, pp 375-389.
- Bolt, G.S., et Van Kempen, R., (2002), Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, The Netherlands, *Urban Studies*, Vol. 17, Issue 3, pp 401-422.
- Bonvalet, C., (2010), Les logiques des choix résidentiels des franciliens, in Authier, J-Y., Bonvalet, C., Lévy, J-P., (dir.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp 55-76.
- Bonvalet, C. et Brun (2002), État des lieux des recherches sur la mobilité résidentielle en France, in Lévy, J-P., et Dureau, F., (dir.), *L'accès à la ville : Les mobilités spatiales en question*, Paris Budapest Turin, Éd. L'Harmattan, pp 15-55.
- Bonvalet, C., Carpenter, J., et White, P., (1995), The residential mobility of ethnic minorities: A longitudinal analysis, *Urban Studies*, Vol. 32, N°1, pp 87-103.
- Bonvalet, C., Drosso, F., Benguigui, F., Huynh, P.M., (dir.), (2007), Vieillesse de la population et logement : Les stratégies résidentielles et patrimoniales, Paris, La documentation française, Plan, Urbanisme, Construction, Architecture, 509p.
- Bonvalet, C. et Dureau, F., (2000), Les modes d'habiter : des choix sous contraintes, in Dureau, F., Dupont, V., Lelièvre, E., Lévy, J-P., et Lulle, T., (dir.), *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, 2000, pp 131-153.
- Bonvalet, C., et Gotman, A., (dir.), (1993), Le logement, une affaire de famille : L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels, Paris, L'Harmattan, 167p.
- Bonvalet, C., et Fribourg, A-M., (dir.), (1988), Stratégies résidentielles, Paris, Plan Construction et Architecture/ INED, Coll. «Congrès et Colloques» N° 2, 459p.
- (1988a), Introduction, in Bonvalet, C., et Fribourg, A-M., (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Plan Construction et Architecture/ INED, Coll. «Congrès et Colloques», N°2, 1988, pp 1-6.

- Bourassa, S.C., (1994), Immigration and housing tenure choice in Australia, *Journal of Housing Research*, Vol. 5, Issue 1, pp 117-137.
- Bourassa, S.C., et Grigsby, W.G. (2000), Income tax concessions for owner-occupied housing, *Housing Policy Debate* Volume 11, Issue 3, pp 521-546.
- Bourassa, S.C., et Hoesli, M., (2010), Why do the Swiss rent?, *Journal of Real Estate Finance Economics*, N°40, pp 375-389.
- Bourassa, S.C., et Yin, M., (2008), Tax deductions, tax credits and the homeownership rate of young urban adults in the United States, *Urban Studies*, 5-6, pp 1141-1161.
- Bourdieu, P., (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Éditions du Seuil, Collection Liber, 289p.
- Bowes, A. M., Dar, N.S., et Sim, D.F.,(2002), Differentiation in housing careers: the case of Pakistanis in the UK, *Housing Studies*, Vol. 17, Issue 3, pp 381-399.
- Brunet, C., Clark, A., et Lesueur, J-Y., (2007), Statut résidentiel et durée du chômage en France et au Royaume-Uni, *Revue Française d'Économie*, Vol. 22, N°2, pp 165-190.
- Büchel, S. et Hoesli, M., (1995), A Hedonic of rent and rental revenue in subsidized unsubsidized housing sectors in Geneva, *Urban Studies*, 1995, 32, 1199.
- Burgess, E.W., [1925](1967), The Growth of the City: An Introduction of a Research Project, in Park, R.E.' Burgess, E.W.' Mc Kenzie, R.D., *The City*, Chicago, The University of Chicago Press, pp 47-62.
- Burgess, R., (1992), Helping some to help themselves: third world housing policies and development strategies, in Mathey, K. (ed.) *Beyond Self-Help Housing*, London, Mansell, pp 75-91.
- Cadstedt, J., (2010), Private rental housing in Tanzania- A private matter?, *Habitat International*, Vol. 34, Issue 1, pp 46-52.
- (2006), Influence and invisibility, tenants in housing provision in Mwanza City, Tanzania, *Acta Universitatis Stockholmiensis/ Stockholm Studies in Human Geography* 14, Doctoral Thesis, 213p.
- Cailly, L. et Dodier, R., (2007), La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre, *Norois*, N°205, pp 67-80.
- Cameron, A.C., et Trivedi, P.K., (2009), *Microeconometrics using stata*, Stata Press, 688p.
- Capdevielle, J., (1986), *Le fétichisme du patrimoine*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 378p.

- Carter, S., (2011), Housing tenure choice and the dual income household, *Journal of Housing Economics*, Vol. 20, Issue 3, pp 159-170.
- Charnay, J-P., (1990), *Critique de la stratégie*, Paris, Éditions de l'Herne, Coll. Théorie et Stratégie, 324 p.
- Chaxel, S., Fiorelli, C., et Moity-Maïzi, P., (2014), Les récits de vie: Outils pour la compréhension et catalyseur pour l'action, *Revue Interrogations*, N°17, L'approche biographique, Janvier 2014, [www.revue-interrogations.org/les-recits-de-vie-outils](http://www.revue-interrogations.org/les-recits-de-vie-outils) (consulté le 15 décembre 2015).
- Chen, K., (2008), Tenure choice and social security, University of Oslo, Department of Economics, 40p.
- Chen, R.B., Gehrke, S.R., Liu, J.H., et Clifton, K.J., (2012), Exploring residential tenure and housing types decisions and household activity engagement, Department of Civil and Environmental Engineering, Portland State University, 20p.
- Chevrier (2009), La spécification de la problématique, in *La recherche sociale: De la problématique à la collecte de données*, Édition 5, Presses de l'université du Québec, pp 54-88.
- Cho, C.J., (1997), Joint choice of tenure and dwelling type: A multinomial logit analysis for the city of Chongju, *Urban Studies*, Vol. 34, N°9, pp 1459-1473.
- Choay, F., [1965](2001), *L'urbanisme: utopie et réalités, une anthologie*, Paris, Éditions du Seuil, 453p.
- Choko, M-H., et Hamel, P., (1999), *Devenir propriétaire, un bon investissement ?* Montréal, INRS-Urbanisation, 80p.
- Chowhan, J., et Prud'homme, M., (2004), Comparaisons intervilles du coût du logement au Canada : Une approche hédonique, *Statistique Canada, Division des prix*, Avril 2004, 39p.
- Clark, W.A.V., et Davies Withers, S., (1999), Changing jobs and changing houses: Mobility outcomes of Employment Transitions, *Journal of Regional Science*, Vol. 39, N°4, pp 653-673.
- Clark, W.A.V., et Dieleman, F.M., (1996), *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*, Livingston Campus of Rutgers University, New Jersey, Transaction Publishers, 252p.
- Clark, W.A.V., et Mulder, C.H., (2000), Leaving home and entering the housing market, *Environment and Planning A*, Vol. 32, Issue 9, pp 1657-1671.
- Clément, C., (2000), *Espaces de vie, espaces en ville, parcours migratoires, représentation et pratiques de l'espace urbain*, Thèse en Économie des transports, Université de Lyon 2, 348p.
- Clerc, V., (2010), Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville: Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh, *ERES, Espaces et Sociétés* 2010/3-n°143, pp. 63-79.

- Cornuel, D., (2010), Choix résidentiels et analyse économique, in Authier, J-Y., Bonvalet, C., Lévy, J-P., (dir.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp 15-34.
- Coulon, A., (2012), L'École de Chicago, Paris, Ed. PUF, Coll. Que Sais-je? 5<sup>ème</sup> édition, 127p.
- Coulson, N.E., (1999), Why are Hispanic- and Asian-American homeownership rates so low? Immigration and other factors, *Journal of Urban Economics* Vol. 45, Issue 2, pp 209-227.
- Crull, S.R., Bruin, M.J., et Hinnant-Bernard, T., (2006), Homeownership, in Merrill, J.L. et al., (dir.), *Introduction to housing*, Upper Saddle River, New Jersey, Pearson, pp 257-289.
- Cutler, V.F., (1947), Personal and family values in the choice of a home, NY, Cornell University, Agricultural Experiment Station, Bulletin N° 840 Ithaca, 107p.
- Daniere, A., (1992), Determinants of tenure choice in the Third World: An empirical study of Cairo and Manila, *Journal of Housing Economics* Vol. 2, Issue 2, pp 159-184.
- Darden, J.T., et Kamel, S.M., (2000), Black and White differences in homeownership rates in the Toronto Census Metropolitan area: Does race matter? *The Review of Black Political Economy*, Fall 2000, Volume 28, Issue, 2, pp 53-76.
- Davies, H.W.E., et Megeid, L.A., (1987), Gestion et financement des services urbains, Paris, OCDE, 87p.
- Davies, R.B., et Pickles, A.R., (1985), A panel study of life-cycle effects in residential mobility, *Geographical Analysis*, Vol. 17, Issue 3, pp 199-216.
- De Certeau, M., (1990), Arts de faire, Paris, Éd. Gallimard, Coll. L'invention du quotidien Tome 2, 349p.
- (1980), L'invention du quotidien. Tome 1 : Arts de faire, Paris, Union Générale d'Édition, Coll. 10.18, 374p.
- De Connink, F., (1988), Champ du possible spatial, localisation et emploi, in Bonvalet, C., et Fribourg, A-M., (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Plan Construction/ INED, Coll. «Congrès et Colloques», N° 2, pp 403-417.
- De Decker, P., (2001), Jammed between housing and property rights: Belgian private renting in perspective, *European Journal of Housing Policy*, Vol. 1, N° 1, pp 159-184.
- Delsart et Vaneecloo (2011), Méthodes statistiques de l'économie et de la gestion, Tome 2 : Estimation, tests, échantillonnage, Villeneuve-d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion, 267p.
- Desjardins, J., (2007), L'analyse de régression logistique, *Tutorials Quantitative Methods for Psychology*, Vol. 1, N°1, pp 35-41.

- De Soto, H., (2001), *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, London, Black Swan, 276p.
- (1994), *L'autre sentier: La révolution informelle dans les Tiers-Monde*, Traduit de l'espagnol par Martine Couderc, Paris, Éd. La Découverte, 244p.
- Des Rosiers, F., (2001), *La modélisation statistique en analyse et évaluation immobilières : Guide méthodologique*, Québec, Université Laval, Gestion urbaine et immobilière, 79p.
- Dieleman F.M., (2001), *Modelling residential mobility: A review of recent trends in research*, *Journal of Housing and Built Environment*, Vol. 16, Issue 3-4, pp 249-265.
- Dieleman, F.M., Clak, W.A.V., et Deurloo, M.C., (2000), *The Geography of residential turnover in 27 large US Metropolitan Housing Markets, 1985-1995*, *Urban Studies*, Vol. 37, N°2, pp 223-245.
- Dietrich-Ragon, P., (2011), *Le logement intolérable : Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, PUF, Coll. Le lien social, 321p.
- DiPasquale, D., et Glaeser, E.L., (1999), *Incentives and social capital: Are homeowners better citizens?*, *Journal of Urban Economics* Vol. 45, Issue 2, pp 354-384.
- Di Salvo, P., et Ermisch, J., (1997), *Analysis of the dynamics of housing tenure choice in Britain*, *Journal of Economics*, Vol. 42, Issue 1, pp 1-17.
- Doling, J. F., (1976), *The family life cycle and housing choice*, *Urban Studies*, Vol. 13, Issue 1, pp 55-58.
- (1973), *A two-stage model of tenure choice in the market*, *Urban Studies*, 10, pp 199-211.
- Donkers, B., Melenberg, B., Van Soest, A., et Tu, Q., (2003), *Modelling mobility and housing tenure choice: A multinomial Probit model for panel data*, Tilburg University, March 23, 2003, 39p.
- Drakakis-Smith, D.W., [1981](2012), *Urbanization, Housing and the Development Process*, London and New York, Routledge Library, 234p.
- Driant, J-C., (2002), *Locataire*, in Ségaud, M., Brun, J., Driant, J-C., (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp 255-256.
- Dubé, J., et Legros, D., (2014), *Économétrie spatiale appliquée des microdonnées*, Londres, ISTE editions, 218p.
- Durand-Lasserve, A. (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*, Paris, Éd. L'Harmattan, Coll. Ville et Entreprise, 198p.
- Durand-Lasserve, A. et Royston, L., (2002), *Holding Their Ground: Secure Land Tenure for the Urban Poor in Developing Countries*, London, Earthscan Publications, 284p.

- Dureau, F., et Navez-Bouchanine, F., (dir.), (2002), *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, Paris, Budapest, Torino, L'Hamarttan, Coll. Villes et Entreprises, 356p.
- Edwards, M., (1990), *Rental housing and urban poor: Africa and Latin America compared*, in Amis, P. et Llyod, P. (dir.) *Housing Africa's Urban Poor*, Manchester, Manchester University Press, pp 253-272
- Elster, (1999), *Strong Feelings: Emotion, Addiction and Human Behavior*, Cambridge, Mass, MIT Press, 252p.
- Ermisch, J.F., et Jenkins, S.P., (1999), *Retirement and housing adjustment in later life: evidence from the British Household Panel Survey*, *Labour Economics*, Vol. 6, Issue 2, pp 311-333.
- Feldman, R., (1990), *Settlement-identity: psychological bonds with home places in a mobile society*, *Environment and Behavior*, Vol. 22, N° 2, pp 183-229.
- Fiawumor, S., (2013), *Lomé (Togo), un exemple de mixité sociale et résidentielle à l'africaine*. Note de terrain, 5p. [www.umontreal.academia.edu/SenyoFiawumor](http://www.umontreal.academia.edu/SenyoFiawumor).
- (2008), *Maîtrise foncière et gouvernance des villes : Cas de Lomé (Togo)*, Mémoire de Master en études du développement, Institut des Hautes Études Internationales et du Développement, Université de Genève, 94 p.
- Fisette, J., (2012), *Quel urbanisme pour les pays du Sud?* in Beudet, G., Meloche, J-P., Scherrer, F. (dir), (2012), *Questions d'urbanisme*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, pp 65-73.
- (1990), *La décentralisation dans les pays en développement : points de repères méthodologiques*, Montréal, Cahier villes et développement, Groupe 10-90.
- Fisette, J., et Raffinot, M., (dir.) (2010), *Gouvernance et appropriation du développement : Au-delà des modèles importés*, Ottawa, Presses de l'Université d'Ottawa, 226p.
- Fitzpatrick, S., et Pawson, H., (2007), *Welfare safety net or tenure choice? The dilemma facing social housing policy in England*, *Housing Studies*, Vol. 22, N°2, pp 163-182.
- Follain, J.R., et Jimenez, E., (1985a), *Estimating the demand for housing characteristics: Survey and critique*, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 15, pp77-107.
- (1985b), *The demand for housing characteristics in developing countries*, *Urban Studies*, Vol. 22, pp 421-432.
- Frediani, A.A., (2007), *Amartya Sen, The World Bank, and the Redress of Urban Poverty; A Brazilian case study*, *Journal of Human Development*, Vol. 8, Issue 1, pp 133-152.



- Frelat-Kahn et Lazzarotti, O., (dir.) (2012), *Habiter : Vers un nouveau concept ?* Paris, Éd. Armand Colin/Recherches, 328p.
- Gabriel, S., et Rosenthal, S., (1989), Household location and race: Estimates of multinomial logit model, *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 71, N°2, pp 240-249.
- Gärling, T., et Friman, M., (2002), A Psychological Conceptualization of Residential Choice, in Aragonés, J. Francescato, G. and Gärling, T. (eds.), *Residential Environments: Choice, Satisfaction, and Behavior*, Westport, Bergin & Garvey, pp 55-80.
- Gelézeau, V., (2001), La modernisation de l'habitat en Corée du Sud : Usage et image des appartements de style occidental, *Annales de géographie*, Vol.110, N° 620, pp 405-424.
- Gervais-Lambony, P., (2003), *Territoires citadins : 4 villes africaines*, Paris, Éd. Belin, Coll. Mappemonde, 271p.
- (1994), *De Lomé à Harare, le fait citadin: Images et pratiques des villes africaines*, Paris, Éd. Karthala, Coll. Hommes et Sociétés, 472p.
- Gibb, K., (2000), Modelling housing choice and demand in a social housing system: The case of Glasgow, *New Economics Papers*, Issue: nep-dcm-2002-05-03.
- Gilbert, A., G., (2004), Helping the poor through housing subsidies: Lessons from Chile, Colombia and South Africa, *Habitat International*, Vol.28, pp 13-40.
- (2000), Financing self-help housing: Evidence from Bogota, Colombia, *International Planning Studies*, Vol. 5, Issue 2, pp. 165-190.
- (1999), A home forever? Residential mobility and homeownership in self-help settlements, *Environment and Planning A*, 31, pp 1073-1091.
- (1997), On subsidies and home ownership: Thoughts on Colombian housing policy during the 1990s, *Third World Planning Review*, 19, 1, pp 51-70.
- (1993), *In Search of a Home: Rental and Shared in Latin American Cities*, London, University College London Press, 177p.
- Gilbert, A., et Crankshaw, O., (1999), Comparing South African and Latin American experience: Migration and housing mobility in Soweto, *Urban Studies*, 36 (13), pp 2375-2400.
- Gilbert, A. et Varley, A., (1991), *Landlord and Tenant: Housing the Poor in Urban Mexico*, London, Routledge.
- Giro-Seville, M., et Perret, V., (1999), «Fondements épistémologiques de la recherche», in Thiétart, R.A et al., *Méthodes de recherche en management*, Dunod, pp13-33.

- Godard, F., (1988), Sur le concept de stratégie, in Bonvalet, C., et Fribourg, A-M., (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Plan Construction/ INED, Coll. «Congrès et Colloques», N° 2, pp 9-22.
- Godard, X., (2002), Mobilités et accès au logement : Questions d'articulations à partir d'observations africaines, in Lévy, J-P., et Dureau, F., (dir.), *L'accès à la ville : Les mobilités spatiales en question*, Paris Budapest Turin, Éd. L'Harmattan, 2002, pp 99-113.
- Godbout, J., (1987), La démocratie des usagers, Montréal, Boréal.
- Goodman, A.C., (1988), An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand, *Journal of Economics* N° 23, Issue 3, pp 327-353.
- Gotman, A., (1988a), Stratégies résidentielles, stratégies de la recherche, in Bonvalet, C., et Fribourg, A-M., (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Plan Construction et Architecture/ INED, Coll. «Congrès et Colloques», N° 2, pp 23-34.
- (1988b), Les stratégies résidentielles et le statut d'occupation : Exposé introductif, in Bonvalet, C., et Fribourg, A-M., (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Plan Construction/ INED, Coll. «Congrès et Colloques », N° 2, pp 109-116.
- Grafmeyer, Y., (2010), Approches sociologiques des choix résidentiels, in Authier, J-Y., Bonvalet, C., Lévy, J-P., (dir.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp 35-51.
- Grafmeyer, Y., (1994), (dir.) de Singly, F., *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, Coll. Sociologie 128, 46, 127p.
- Gravel, N., La méthode hédonique d'évaluation des biens immobiliers : Intérêts et limites pour les parcs HLM, THEMA, N°7536, Unité Mixte de Recherche du CNRS, Université de Cergy-Pontoise, 18p.
- Green, R.K. (2001), Home owning, social outcomes, tenure choice, and U.S. housing policy, *Cityscape*, Vol.5, N°2, pp 21-29.
- Green, R.K., et White, M.J., (1997), Measuring the benefits of home owning: Effects on Children, *Journal of Urban Economics* Vol. 41, N°3, pp 441-461.
- Grootaert, C., et Dubois, J-L., (1988), Tenancy choice and the demand for rental housing in the Cities of the Ivory Coast, *Journal of Urban Economics*, Vol. 24, Issue 1, pp 44-63.
- Guerrien, B. et Gun, O., (2012), Dictionnaire d'analyse économique : Microéconomie, macroéconomie, monnaie, finance, etc., Paris, Éditions La Découverte, 4<sup>ème</sup> Édition revue et augmentée, Coll. Dictionnaires Grands repères.

- Guézéré. A., (2012), Territoires des taxis-motos à Lomé : de la pratique quotidienne à la recomposition des espaces urbains et des liens sociaux, *Géographie, Économie, Société*, Vol.14, N°1, pp 53-76.
- (2011), L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : Quel impact sur la dynamique spatiale?, Ed. Presses universitaires de Bordeaux, *Les Cahiers d'Outre-Mer*, N°256, pp 565-590.
- (2008), « Oléyia » (Taxi moto): Acteurs et usagers d'un mode transport artisanal récent à Lomé, Lomé, Thèse de Doctorat de Géographie urbaine, Université de Lomé, 455p.
- Gyourko, J., et Linneman, P., (1996), An analysis of the changing influences on traditional household ownership patterns, *Journal of Urban Economics*, Vol. 39, Issue 3, pp 318-341.
- Harkness, J.M., et Newman, S.J., (2003), Effects of homeownership on children: The Role of neighborhood characteristics and family Income, *Economic Policy Review*, Vol. 9, N°2, pp. 87-107.
- Havel, J-E., (1985), *Habitat et logement*, Paris, PUF, Coll. Que sais-je?, 125p.
- Hawley, A.H., (1944), Ecology and human ecology, *Social Forces*, Vol. 22, N°4, pp 398- 405.
- Heidegger, M., (1958), «Bâtir, habiter, penser», in Heidegger, M., *Essais et conférences*, traduit de l'Allemand par André Préau, Paris, Éditions Gallimard, pp 170-194.
- Henderson, J.V., et Ioannides, Y.M., (1989), Dynamic aspects of consumer decisions in housing markets, *Journal of Urban Economics*, Volume 26, Issue 2, pp 212-230.
- (1983), A model of housing tenure choice, *The American Economic Review*, Vol. 73, N° 1, pp 98-113.
- Hilber, C.A.L., et Liu, Y., (2008), Explaining the Black-White homeownership gap: The role of own wealth, parental externalities and locational preferences, *Journal of Housing Economics*, Vol. 17, Issue 2, pp 152-174.
- Hoyet, J-M., (dir) (2010), *Neufert : Les éléments des projets de construction*, Traduction et adaptation française de la 39<sup>ème</sup> édition allemande (2009), Paris, Dunod, 10<sup>ème</sup> Édition française.
- Huang, Y., et Yi, C., (2010), Consumption and tenure choice of multiple homes in transitional urban China, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 10, Issue 2, pp 105-131.
- Huan, Y., et Clark, W.A.V., (2002), Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: Multilevel Analysis, *Urban Studies*, Vol. 39, N°1, pp 7-32.
- Hubert, F., (2006), The economic theory of housing tenure choice, in Arnott, R.J. et McMillen, D.P., (dir.), *A Companion of Urban Economics*, Oxford, Blackwell Publishing Ltd, pp 145-158.
- Huchzermeyer, M., (2011), *Cities with "slums": From informal settlement eradication to a right to the city in Africa*. UCT Press, Claremont, South Africa, 296p.

- (2004), *Unlawful Occupation: Informal Settlements and Urban policy in South Africa and Brazil*, Trenton, NJ, Africa World Press, 274p.
- Ikiejiofor, U., (1997), *The private sector and urban housing production process in Nigeria: A study of small-scale landlords in Abuja*, Habitat International, Vol. 21, N°4, pp. 409-425.
- Jacob, J., et Munasib, A., (2009), *Housing tenure choice implications of social networks*, Economics Working Paper Series OKS0901 Oklahoma State University.
- Janssens, M., (1998), *Lomé, 100 ans de croissance démographique*, in Gayibor, N., Marguérat, Y., et Nayassogbo, K., (dir), *Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997)*, Actes du Colloque de Lomé (3-6 mars 1997), Lomé, Presses de l'UB, Coll. « Patrimoines », pp 303-314.
- Jayet, H., (1993), *Projet de recherche sur l'analyse économique de la mobilité résidentielle*, CESURE, Lille.
- Jenkins, J., Smith, H., et Wang, Y.P., (2007), *Planning and Housing in the Rapidly Urbanising World*, London and New York, Routledge, 368p.
- Kain, J. F., et Quigley, J. M., (1972), *Housing market discrimination, home-ownership, and savings behavior*, American Economic Review, Vol. 62, N°3, pp 263-277.
- Kan, K., (2000), *Dynamic modelling of housing tenure choice*, Journal of Urban Economics, Vol. 48, Issue 1, pp 46-69.
- Keivani, R. et Werna, E., (2001a), *Refocusing the housing debate in developing countries from a pluralist perspective*, Habitat International, Vol. 25, Issue 2, pp 191-208.
- (2001b), *Modes of housing provision in developing countries*, Progress in Planning, Modes of housing provision in developing countries, Vol. 55, Issue 2, pp 65-118.
- Kemeny, J., (1992), *Housing and Social Theory*, London, New York, Routledge, 212p.
- (1981), *The myth of the home ownership*, London Boston and Henley, Routledge & Kegan Paul, 179p.
- Kemp, P.A., et Keoghan, M., (2001), *Movement into and out of the private rental sector in England*, Housing Studies, Vol. 16, Issue 1, pp 21-37.
- King, M.A., (1980), *An econometric model of tenure choice and demand for housing as a joint decision*, Journal of Public Economics, Vol. 14, Issue 2, pp 137-159.
- King, P., (2005), *The common place: The ordinary experience of housing*, Hampshire, England, Ashgate, 121p.
- (2004), *Private dwelling: Contemplating the use of housing*, London and New York, Routledge, 194p.
- (2003), *A social philosophy of housing*, Burlington, Ashgate, 108p.

- Kingsley, G.T., et Turner, M.A., (1993), *Housing markets and residential mobility*, Washington, D.C., Urban Institute Press, English, Conference Proceedings edition, 315p.
- Kisson, P.N., (2000), *Pathways of homelessness: A conceptualization of the life-course housing career of homeless people*, Paper presented at the ENHR Conference, Gävle, Sweden, 26-30 June.
- Konadu-Agyemang, K., (2001), *The Political Economy of Housing and Urban Development in Africa: Ghana' Experience From Colonial Times to 1998*. Westport Connecticut, London, Praeger, 235p.
- (1991), *Reflections on the absence of squatter settlement in West African Cities: The case of Kumasi, Ghana*, *Urban studies*, Vol. 28, N°1, pp 139-151.
- Krivo, L., (1995), *Immigrants characteristics and Hispanic-Anglo housing inequality*, *Demography*, Vol. 32, Issue 4, pp 599-615.
- Kumar, S., (2001), *Social relations, rental housing markets and the poor in urban India*, Final report to DFID.
- (1996a), *Landlordism in the Third World urban low-income Settlements: A case for further research*, *Urban Studies*, Vol. 33, N°4-5, pp 753-782.
- (1996b), *Subsistence and petty capitalist landlords: A theoretical framework for the analysis of landlordism in Third World low income settlements*, *International Journal of Urban and regional Research*, Vol. 20, Issue 2, pp 317-329.
- Lancaster, K.J., (1971), *Consumer Demand: A New Approach*, New York, Columbia University Press, 177p.
- (1966), *A new approach to consumer theory*, *Journal of Political Economy*, Vol. 74, N°2, pp 132-157.
- Laporte, A., (1978), *Le choix du mode d'occupation sur le marché du logement à Montréal : Influence de l'origine ethnique*, *L'Actualité économique*, Vol. 54, N°1, pp 46-58.
- Lazarotti, O., (2006), *Habiter. La condition géographique*, Paris, Belin, Coll. «Mappemonde», 287p.
- Le Bris, E., Osmont, A., Marie, A., et Sinou, A., (1987), *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint- Louis, Lomé*, Paris, Ed. L'Harmattan, Coll. Villes et Entreprises, 268p.
- Le Bris, E., (1987), *Usages d'espaces et dynamique du front de l'urbanisation dans les quartiers périphériques de Lomé*, in Le Bris, E., Osmont, A., Marie, A., Sinou, *Familles et résidences dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, Éd. L'Harmattan, Coll. « Villes et Entreprises », pp 13-70.
- Le Bris, E., Mathieu, P., et Le Roy, E. (eds.) (1991), *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Ed. Karthala.

- Lefebvre, H., (1970), *La révolution urbaine*, Paris, Gallimard, 248p.
- [1968](2009), *Le droit à la ville*, Paris, Eds. Economica, Anthropos, 3ème édition, 135p.
- Leloup, X., (2007), *Conditions de logement des ménages immigrants et dynamiques métropolitaines à Montréal : Une analyse multiniveau exploratoire*, Cahiers québécois de démographie, Vol. 36, N°1, pp 5-48.
- Lerond, F., (2000), *L'autre Abidjan : Étude de l'habitat d'un quartier précaire et propositions d'interventions*, L'harmattan, Paris, Coll. Villes et Développement, 256p.
- Le Scouarnec, R.-P., (2007), *Habiter Demeurer Appartenir*, Collection du Cirp. Vol.1, pp 79-114.
- Levine, D., (1995), *Wealth and Freedom: An Introduction to Political Economy*, Cambridge, Cambridge University Press, 191p.
- Lévy, J., (2008), *Échelles de l'habiter*, Paris, Puca, Coll. «Recherches», Vol. 189, 366p.
- Lévy, J-P., et Dureau, F., (dir.) (2002), *L'accès à la ville : Les mobilités spatiales en question*, Paris Budapest Turin, Éd. L'Harmattan, 411p.
- (2002a), *Mobilités spatiales et recompositions spatiales : Introduction*, in Lévy, J-P., et Dureau, F., (dir.), *L'accès à la ville : Les mobilités spatiales en question*, Paris Budapest Turin, Éd. L'Harmattan, 2002, pp 117-119.
- Lévy-Vroelant, C., (2002), *Héberger*, in Ségaud, M., Brun, J., Driant, J-C., (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp 230-232.
- Li, M., (1977), *A logit model of homeownership*, *Econometrica* Vol. 45, N°5, pp 1081-1097.
- Liddell Hart, B.H., (1998), *Stratégie*, Introduction et traduction de l'anglais par Lucien Poirier, Mesnil-sur-l'Estrée, Éd. Perrin, 439p.
- Lienemann, M-N., (2005), *Le scandale du logement : En finir avec l'indignité de la République*, Paris, Éd. Gawsewitch, 254p.
- Lindley, R., (1986), *Autonomy: Critics Debate*, *Issues in Political Theory*, London, Macmillan, 198p.
- Locoh, T. et Amétépé, F., (2004), *Genre et paupérisation à Lomé : L'exemple du logement*, *African Population Studies/Études de la population africaine*, Vol. 19, N°1, pp 59-80.
- Lord, S., (2010), *Viellir en banlieue pavillonnaire au Québec : entre choix et contraintes*, in Authier, J-Y., Bonvalet, C., Lévy, J-P., (dir.) (2010), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Actes du Colloque de décembre 2005 lors des 18<sup>ème</sup> Entretiens du Centre Jacques Cartier, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp 249-270.

- Lu, M., (1998), Analyzing migration decision making: Relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior, *Environment and Planning, A* 30(8), 1, pp 473-495.
- Maleyre, (1997), L'approche hédonique des marchés immobiliers, *Études Foncières*, N°76, pp 22-29.
- Malpezzi, S., (1999), Economic analysis of housing markets in developing and transition economies, *Handbook of Regional and Urban Economics*, Elsevier Science B. V., Vol. 3, pp 1791-1864.
- Malpezzi, S. et Sa-Aadu, J., (1998), What have African Housing Policies Wrought?, *Real Estate Economics*, Vol. 24, pp 133-160.
- Mandic, S., (2001), Residential mobility versus "in-place" adjustments in Slovenia: Viewpoint from a society "in transition", *Housing Studies*, Vol. 16, Issue 1, pp 53-73.
- Marcuse, P., and Van Kempen, R., (ed.) (2002), *Of States and Cities: The Partitioning of Urban Space*, London and New York, Oxford University Press, 312p.
- Marguérat, Y., (1994), La naissance d'une capitale africaine : Lomé, *Revue française de l'histoire d'outre-mer*, Tome 81, N°302, 1<sup>er</sup> trimestre 1994, pp 71-95.
- (1993), *Dynamique urbaine, jeunesse et histoire du Togo. Articles et Documents (1984-1993)*, Lomé, Presses de l'Université du Bénin, deuxième édition, Coll. « Patrimoine » N°1, 232p.
- (1992), *Lomé: Les étapes de la croissance, une brève histoire de la capitale du Togo*, Paris et Lomé, Éditions Haho et Karthala, 64p.
- (1989a), *Les étapes de la croissance de Lomé*, Lomé, ORSTOM, 37p.
- (1989b), *Dynamique sociale et dynamique spatiale d'une capitale africaine : Lomé*, in Antheaume, B. et al. (Eds) *Tropiques : lieux et liens : florilège offert à Paul Pelissier et Gilles Sautter*, Paris, ORSTOM, pp 341-349.
- Marie, A., (1988), État, politique urbaine et sociétés civiles : le cas africain, in *Tiers-Monde*, Tome 29, N°116, pp 1145-1169.
- (1987), *Espace, structures et pratiques sociales à Lomé : Études de cas*, in Le Bris, E., Osmont, A., Marie, A., et Sinou, A., *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, Ed. L'Harmattan, Coll. Villes et Entreprises, pp 177-240.
- Mathieu, N., (2010), *Le concept de mode d'habiter à l'épreuve du développement rural durable : Introduction*, Académie d'agriculture de France, Séance du 20 octobre, 5p.
- Mauss, M., [1947] (2002), *Manuel d'ethnographie*, Paris, Payot, 362p.
- Mc Faden, D., (1976), Quantal choice analysis : A survey, *Annals of Economic and Social Measurement*, Vol. 5, N°4, pp 363-390.

- Megbolugbe, I.F., (1989), A hedonic index model: The housing market of Jos, Nigeria, *Urban Studies*, Vol. 26, N°5, pp 486- 494.
- Merlin, P., et Choay, F., (2005), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 963p.
- Merrill, J.L., Crull, S.R., Tremblay, K.R., Tyler, L.L., et Carswell, A.T., (Eds.) (2006), *Introduction to housing*, Upper Saddle River, New Jersey, Pearson, 347p.
- (2006a), A short history of housing in America, in Merrill, J.L. et al. , (dir.), *Introduction to housing*, Upper Saddle River, New Jersey, Pearson, pp 1-23.
- Mills, E.S., (1990), Housing tenure choice, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol.3, Issue 4, pp 323-331.
- (1967), An aggregative model of resources allocation in a metropolitan area, *The American Economic Review*, Vol. 57, N° 2, pp 197-210.
- Ministère de l'urbanisme et de l'habitat du Togo, (2009), *Stratégie Nationale du Logement*, Document définitif, Lomé, 251p.
- (2007), *Revue du secteur urbain*, Document définitif, Lomé.
- (1997), *Revue du Secteur Urbain*, Document définitif, Lomé.
- Molin, E., (1999), *Conjoint Modelling Approaches for Residential Group Preferences*. PhD dissertation, Technische Universiteit Eindhoven, Faculteit Bouwkunde, Eindhoven.
- Moore, E.G., et Clark, W.A.V., (1990), Housing and household in American cities: Structures and change in Population Mobility, 1974-1982, in Myers, D. (ed.), *Housing Demography: Linking Demography Structure and Housing Markets*, The University of Wisconsin Press, Wisconsin, pp 203-231.
- Morais, M.P., et Cruz, B. O., (2007), Housing demand, tenure choice and housing policy in Brazil, Institute of Applied Economic Research-IPEA, Draft of the full paper.
- Morel-Brochet, A. et Ortar, N., (dir.), (2012), *La fabrique des modes d'habiter: Homme, lieux et milieux de vie*, Paris, Éd. L'Harmattan, Coll. Habitat et sociétés.
- (2012a), Introduction, in Morel-Brochet, A. et Ortar, N., (dir.), *La fabrique des modes d'habiter: Homme, lieux et milieux de vie*, Paris, Éd. L'Harmattan, Coll. Habitat et sociétés, pp 13-33.
- Morris, E.W., et Winter, M., (1978), *Housing, family and society*, New York, John Wiley & Sons, 378p.
- Moya, M.M. et Cloete, C.E., (2010), Property rights, real estate markets and poverty alleviation Namibia's urban low income settlements. *Habitat International* 34, 2010, pp 436-445.



- (2007), Making Land Markets Work for the Poor: Policy, Practice and Possibility, Urban symposium, World Bank.
- Mugo, P.N., (2000), An analysis of the real estate market in the slums: A case study of Kibera slums, Nairobi, Department of Land Development, University of Nairobi.
- Mulder, C., (1996), Housing choice, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 11, N° 3, pp 209-32.
- Mulder, C.H., et Hooimeijer, P., (1999), Residential relocations in the life course, in Van Wissen, L.J.G., and Dykstra, P.A., (eds.), *Population Issues, an Interdisciplinary Focus*, New York, Kluwer Academic/ Plenum Publishers, pp 159-186.
- Murdie, R.A., (2003), Housing Affordability and Toronto's Rental Market: Perspectives from the Housing Careers of Jamaican, Polish and Somali Newcomers, *Housing, Theory and Society*, Vol. 20, N° 4, pp. 183-96.
- Muth, R. F., (1969), *Cities and housing: the spatial pattern of urban residential land use*. Chicago, IL, University of Chicago Press, 355 p.
- Myers, D., (1999), Cohort longitudinal estimation of housing careers, *Housing Studies*, Vol. 14, Issue 4, pp 473-490.
- Myers, D. et Lee, S., (1996), Immigrants cohorts and residential overcrowding in Southern California, *Demography*, Vol. 33, Issue 1, pp 51-65.
- Navez-Bouchanine, F., (1998), Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles, in Haumont, N. et Lévy J-P., (dir.), *La ville éclatée : Quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan, pp 69-88.
- Norberg-Schulz, C., (1985), *The Concept of Dwelling: On the Way to Figurative Architecture*, New York, Rizzoli, 140p.
- Obudho, R.A. et Mhlanga, C.C., (1988), *Slum and Squatters Settlements in Sub-Saharan Africa: Towards a Planning Strategy*, Wesport, Praeger Publishers, 424p.
- Ogg, J. (2010), Mobilité et choix résidentiels en Grande Bretagne, in Authier, J-Y., Bonvalet, C., et Lévy, J-P., *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp 77-96.
- ONU-HABITAT, (2015), Objectifs de développement durable, 17 objectifs pour transformer notre monde, [www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/](http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/)
- (2010), *L'état des villes africaines : Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains*, Nairobi, 279p.

- Owusu, T.Y., (1998), To buy or not to buy: Determinants of Home ownership among Ghanaian immigrants in Toronto, *The Canadian Geographer*, Vol. 42, Issue 1, pp 40-52.
- Ozo, A.O., (1993), Support measures to promote low-income rental housing: The case of Nigeria, UNCHS (Habitat), mimeo.
- Painter, G., Gabriel, S., et Myers, D., (2001), Race, immigrant status, and housing tenure choice, *Journal of Urban Economics* Vol. 49, Issue 1, pp 150-167.
- Palen, J.J., (2005), *The Urban World*, New York, McGraw-Hill, 7<sup>ème</sup> édition, 378p.
- Paquette, C., (2003), Hébergé : un statut d'occupation entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili, in Bertrand, M. (dir), *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud, position sociale en recomposition*, Paris, Revue Autrepart, Éditions de l'Aube, N° 25, pp 37-51.
- Paquot, T., (2005), *Demeure terrestre : Enquête vagabonde sur l'habiter*, Paris, Les éditions de l'Imprimeur, 188p.
- (2000), *Demeure terrestre. Pour une philosophie de l'architecture et de l'urbain*. École Polytechnique de Lausanne, Département d'architecture.
- Pascal, C., (1999), Se loger à Montpellier en 1756. Une étude sur les manières d'habiter au XVIII<sup>e</sup> siècle, *Cahier d'histoire*, 44/4, pp 523-535.
- Peil, M., (1976), African squatter settlements: a comparative study, *Urban Studies*, Vol. 13 Issue 1, pp 155-166.
- Pentel, A., (2000), *Analyse économique de la mobilité intra-urbaine dans l'agglomération lilloise*, Thèse de doctorat, Université Lille 1- Sciences et Technologies.
- Pinçon, M. et Pinçon-Charlot, M., (2005), *Voyage en grande bourgeoisie*, Paris, PUF, Coll. «Quadrige», 186p.
- (1989), *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, Coll. Épreuve des faits, 254p.
- Pinson, D. (2002), La conception du logement, in Ségaud, M., Brun, J., Driant, J-C., (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp 82-86.
- Pitking, J., Myers, D., Simmons, P.A., et Megbolugbe, I.F., (1997), *Immigration and Housing in the United States: Trends and Prospects*, Fannie Mae Foundation, Washington DC, 23p.
- PNUD-Togo, (2013), *Togo : Profil de la pauvreté 2006-2011*, Lomé, 117p.
- Pratt, G., (1986), Housing tenure and social cleavages in urban Canada, *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 76, Issue 3, pp 366-380.

- Pupion, P-C., et Pupion, G., (2010), *Méthodes statistiques applicables aux petits échantillons, avec des applications en sciences sociales*, Paris, Hermann éditeurs, 302p.
- Quivy, R., et Van Campenhoudt, L., (2011), *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris, Dunod, 4<sup>ème</sup> Édition, 262p.
- Rakodi, C., (1995), Rental housing in the cities of developing countries, *Urban Studies*, Vol. 32, N°4-5, pp. 791-811.
- (1992), Housing markets in Third World cities: Research and policy in the 1990s, *World Development*, Vol. 20, Issue 1, 1992, pp 39-55.
- Rakodi, C. et Leduka, C.R., (2005), *Informal Land Delivery Processes and Access to Land for the Poor: A Comparative Study of Six African Cities*, Policy Brief 6, International Development Department, Birmingham University, 48p.
- Rakotomalala, R., (2015), *Pratique de la régression logistique: Régression logistique binaire ou polytomique*, Version 2.0, Université Lumière Lyon 2, 272p.
- Rapoport, A., (1969), *House Form and Culture*, Inglewood Cliffs, NJ, Prentice Hall, 146p.
- Raynaud, M.M., (2012), *Urbanismes, libertés, capacités*, in Beaudet, G., Meloche, J-P. et Scherrer, F., (dir.), *Questions d'urbanisme*, Montréal, Presses de l'université de Montréal, pp 75-81.
- Richardson, H.W., (1977), *The New Urban Economics and Alternatives*, London, Pion Press, 266p.
- Rioux, M-C., (1999), *La pertinence financière du propriétaire résidentiel familial : Exemple à Longueuil(Québec)*, Montréal, Université du Québec à Montréal, Mémoire de maîtrise, 163p.
- Rosen, H.S., (1979), Housing decisions and U.S. income tax: An econometric analysis, *Journal of Public Economics*, Vol. 11, Issue 1, pp 1-23.
- (1974), Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition, *Journal of Political Economy*, Vol. 82, N°1, pp 34-55.
- Rosen, S.H., Rosen, K.T., et Holtz-Eakin, D., (1983), *Housing tenure, uncertainty, and taxation*, NBER WorkingPaper N°1168.
- Rossi, P.H., (1955), *Why Families Move, a Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Glencoe, IL., Free Press, 220p.
- Salignon, B., (1992), *Qu'est-ce qu'habiter? : Réflexions sur le logement social à partir de l'habiter méditerranéen*, Nice, Z'Éditions, 156p.
- Savoie-Zajc, L. (2009), *L'entrevue semi-dirigée*, in Gauthier, B. (dir.), *Recherche sociale de la problématique à la collecte de données*, Québec, Presses de l'Université du Québec, pp 337-360.

- Schmitz, S., (2012), Le «mode d'habiter»: analyse de l'usage d'une notion émergente en géographie, in Frelat-Kahn, Lazzarotti, O., (dir.), *Habiter : Vers un nouveau concept ?* Paris, Éd. Armand Colin/Recherches, pp 35-47.
- Schuerkens, U., (2001), Du Togo allemand aux Togo et Ghana indépendants : Changement social sous régime colonial, Paris et Montréal, Éd. L'Harmattan, Coll. Études africaines, 619p.
- Ségaud, M., (2007), Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer, Paris, Armand Colin, 245p.
- Ségaud, M., Brun, J., Driant, J-C., (dir.) (2002), Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin, 451p.
- Sen, A., (2000), Repenser l'inégalité, traduit de l'Anglais par Paul Chemla, Éditions du Seuil, Coll. L'Histoire Immédiate, 281p.
- (1993), L'évaluation de la justice doit-elle se fonder sur les moyens ou sur les libertés? in Sen, A., *Éthique et économie et autres essais*, traduit de l'Anglais par Sophie Marnat, Paris, PUF, Coll. «Philosophie morale», 1993, pp 215-227.
- Serfaty-Garzon (2002), Le chez-soi : Habitat et intimité, in Ségaud, Brun, Driant (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp 65-69.
- Shelton, J.P., (1968), The cost of renting versus owning a home, *Land Economics*, Vol. 44, N°1, pp 59-72.
- Sheng, Y.K., (1989), Housing priorities, expenditure patterns, and the urban poor in the Third-World, *Journal of Housing and Built Environment*, Vol. N° 1, pp 5-16.
- Siegfried, A., (1951), Géographie humoristique de Paris, Paris, La Passerelle, 168p.
- Sinai, I., (2001), Moving or improving: Housing adjustment choice in Kumasi, Ghana, *Housing Studies*, Vol. 16, Issue 1, pp 97-114.
- Skaburskis, A., (1999), Modelling the Choice of Tenure and Building Type, *Urban Studies*, Vol. 36, N°13, pp 2199-2215.
- (1996), Race and Tenure in Toronto, *Urban Studies*, Vol. 33, N°2, pp 223-252.
- Stafford, J., et Bodson, P., (2006), L'analyse multivariée avec SPSS, Sainte-Foy, Presses de l'université du Québec, 245p.
- Stock, M., (2012), Faire avec l'espace: pour une approche de l'habiter par les pratiques, in Frelat-Kahn, Lazzarotti, O., (dir.), *Habiter : Vers un nouveau concept ?* Paris, Éd. Armand Colin/Recherches, pp 57-75.

- (2004), L'habiter comme pratique des lieux, *Espaces Temps. Net*,  
<http://www.espacestems.net/document1138.html>, consulté le 17 mars 2014.
- Strassman, W.P., (2001), Residential Mobility: Contrasting Approaches in Europe and the United States, *Housing Studies*, Vol. 16, Issue 1, pp 7-20.
- (1991), Housing market interventions and mobility: An international comparison, *Urban Studies*, Vol.28, N°5, pp 759-771.
- Sudra, T. (1982), Renters who pay no rent, *Open House International*, Vol. 7, N°2, pp 26-34.
- Susanka, S., (2001), *The Not so Big House: A Blueprint for The Way We Really Live*, Newton, CT, Taunton Press, 199p.
- Tabachnick, B.G., et Fidell, L.S., (2007), *Using multivariate statistics*, Boston, Montreal, Pearson/Allyn & Bacon, Fifth Edition, 980p.
- Tandoh, F., et Tewari, D.D., (2013), The Determinants of Housing Tenure Choice: Evidence from Micro Data, *Mediterranean Journal of Social Sciences* MCSER Publishing, Rome-Italy, Vol. 4 N° 13, pp 597-608.
- Tété-Adjagolo, T. G., (1998), *De la colonisation allemande au Deutsche-TogoBund*, Paris et Montréal, Éd. L'Harmattan, Coll. Études africaines, 228p.
- Thalman, P., et Favarger, P., (2002), *Locataire ou propriétaire, enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 316p.
- Tiébout, C.M., (1956), A pure theory of local expenditures, *Journal of Political Economy*, Vol. 64, N°5, pp 416-424.
- Tipple, A.G., et Willis, K.G., (1991), Tenure Choice in a West African City, *Third World Planning Review*, Vol. 13, pp 27-46.
- Topalov, C., (1981), *Tous propriétaires! Propriété du logement et classes sociales en France depuis 1950*, Paris, Centre de Sociologie Urbaine.
- Trannoy, A., Gravel, N., et Martinez, M., (1997), Une approche hédonique du marché du logement, *Études foncières*, N° 74, pp 16-19.
- Tribillon, J-F., (1993), *Villes africaines : Nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris, ADEF, 317p.
- (1988), Le logement du peuple par le peuple: Le locatif populaire en Afrique et dans le Tiers-Monde : faits et politiques, in *Tiers-Monde*, Tome 29 n° 116.pp. 1135-1144.
- Tuan, Y-F, (1975), Place: an Experiential Perspective, *Geographical Review*, Vol. 65,N°2, pp 151-165.

- Turner, J.F.C., (1992), Beyond self-help housing: Foreword, in Mathey, K. (ed.) Beyond Self-Help Housing, London, Mansell.
- (1976), Housing by people: Towards anatomy in building environments, London, Marion Boyars, 162p.
- (1972), Housing as a verb , in Turn, J. and Fichter, R. (eds.), *Freedom to build*, New York, Macmillan, pp 148-65.
- URD-DGSCN, (2002), Famille, migrations et urbanisation au Togo : Migrations et insertion urbaine à Lomé, Financement BAD, Coordination DPP, 121p.
- UN-HABITAT, (2011), Housing the poor in African cities: Low-income housing: Approaches to helping the urban poor fin adequate housing in African cities, Quick guides 1 for policy makers. Nairobi, 49p.
- (2010a), Loger les pauvres dans les villes africaines. Logement locatif : une option très négligée dans le cas des pauvres, Guides pratiques pour les décideurs politiques 7, Nairobi, 38p.
- (2010b), L'état des villes africaines : Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains, Nairobi, 279p.
- (2008), État des villes d'Afrique, Nairobi.
- (2003a), Rental housing: An essential option for the poor in developing countries, Nairobi, 273p.
- (2003b), The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements. London, Earthscan, 341p.
- Van der Vlist, A.J., (2001), Residential Mobility and Commuting, PhD dissertation, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- Van Ommeren, J.N., (1996), Commuting and Relocation of Jobs and Residential: A Research Perspective, Thesis Publishers, Amsterdam.
- Varady, D.P., et Lipman, B.P., (1994), What are renters really like? Results from a national survey, Housing Policy Debate, Vol. 5, Issue 4, pp 491-531.
- Vorms, B., (2002), Statut d'occupation, in Ségaud, M., Brun, J., Driant, J-C., (dir.) , *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p 397.
- Wachter, S., et Megbolugbe, I., (1992), Racial and ethnic disparities in homeownership, Housing Policy Debate, Vol. 3, Issue 2, pp 333-370.
- Warnes, A.M., (1993), Residential mobility and housing strategies in later life, Ageing and Society, Vol. 13, Issue 1, pp 97-105.
- Wingo, L., (1961), Transportation and urban land, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 132p.
- Winkler, R.L., (1972), An introduction to bayesian inference and decision, N.Y., Holt, Rinehart and Winston Montréal, 563p.

- World Bank, (1993), *Housing: Enabling markets to work, With technical supplements*, A world Bank Policy Paper, 172p.
- Yapi-Diahou, A., (1995), The informal housing sector in the metropolis of Abidjan, Ivory Coast. *Environment and Urbanization*, Vol. 7, N°2, pp 11-30.
- Xhignesse, G., Bianchet, B., Cools, M., Gathon, H-J., Jurion, B., et Teller, J., (2014), An econometric analysis of homeownership determinants in Belgium, in Murgante, B., et al. (Eds), *Computational Science and Its Applications*, ICCSA 2014, 14th International Conference, Guimarães, Portugal, June 30-July 3, 2014, Proceedings, Part III, LNCS 8581, pp 65-79.
- Yeboah, I.E.A., (2005), Housing the urban poor in twenty-first century sub-Saharan Africa: policy mismatch and a way forward for Ghana, *GeoJournal*, Vol. 62, Issue 1-2, pp. 147-161.
- Yinger, J., (1986), Measuring racial discrimination with fair housing audits: Caught in the act, *The American Economic Review*, Vol. 76, N°5, pp 881-893.
- [www.stat-togo.org](http://www.stat-togo.org), consulté le 12 avril 2012.

## **Annexes**



# Annexe 01 : Certificat d'approbation éthique de l'université de Montréal



Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche

1er avril 2016

Monsieur Senyo FIAWUMOR  
Candidat au doctorat  
Faculté d'aménagement

## **OBJET: Approbation éthique (renouvellement)**

---

M. Senyo FIAWUMOR,

Le *Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche (CPER)* a étudié votre demande de renouvellement pour le projet de recherche intitulé « Dynamiques résidentielles dans une ville ouest africaine: Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo) » et a délivré le certificat d'éthique demandé suite à la satisfaction des exigences qui prévalent. Vous trouverez ci-joint une copie numérisée de votre certificat; copie également envoyée à votre directeur/directrice de recherche et à la technicienne en gestion de dossiers étudiants (TGDE) de votre département.

Notez qu'il y apparaît une mention relative à un suivi annuel et que le certificat comporte une date de fin de validité. En effet, afin de répondre aux exigences éthiques en vigueur au Canada et à l'Université de Montréal, nous devons exercer un suivi annuel auprès des chercheurs et étudiants-chercheurs.

De manière à rendre ce processus le plus simple possible et afin d'en tirer pour tous le plus grand profit, nous avons élaboré un court questionnaire qui vous permettra à la fois de satisfaire aux exigences du suivi et de nous faire part de vos commentaires et de vos besoins en matière d'éthique en cours de recherche. Ce questionnaire de suivi devra être rempli annuellement jusqu'à la fin du projet et pourra nous être retourné par courriel. La validité de l'approbation éthique est conditionnelle à ce suivi. Sur réception du dernier rapport de suivi en fin de projet, votre dossier sera clos.

Il est entendu que cela ne modifie en rien l'obligation pour le chercheur, tel qu'indiqué sur le certificat d'éthique, de signaler au CPER tout incident grave dès qu'il survient ou de lui faire part de tout changement anticipé au protocole de recherche.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs,

Olivier St-Laurent, Conseiller en éthique de la recherche  
*Comité plurifacultaire en éthique de la recherche (CPER)*

Université de Montréal

TP/OS/os

c.c. Gestion des certificats, BRDV, Jacques Fisette, professeur titulaire, Institut d'urbanisme - Faculté d'aménagement, Jean-Philippe Meloche, professeur adjoint, Institut d'urbanisme - Faculté d'aménagement,

Simone Zriel

p.j. Certificat CPER-12-125-D(3)

### adresse postale

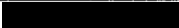
3744 Jean-Brillant, B-430-8  
C.P. 6128, succ. Centre-ville  
Montréal QC H3C 3J7  
www.cper.umontreal.ca

Téléphone : 514-343-6111 poste 1896  
cper@umontreal.ca

## CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

- 3ième renouvellement -


Le Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche (CPER), selon les procédures en vigueur et en vertu des documents relatifs au suivi qui lui a été fournis conclut qu'il respecte les règles d'éthique énoncées dans la Politique sur la recherche avec des êtres humains de l'Université de Montréal

| Projet                         |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Titre du projet</b>         | <b>Dynamiques résidentielles dans une ville ouest africaine: Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo)</b><br>Ancien titre: Dynamiques des marchés du logement dans les villes d'Afrique de l'ouest: Analyse économique des déterminants du choix de mode d'occupation du logement à Lomé (Togo) |
| Étudiant requérant             | <b>Senyo FIAWUMOR</b> <br>Candidat au doctorat, Faculté d'aménagement<br>Université de Montréal  |
| Sous la direction de           | Jacques Fisette, professeur titulaire, Institut d'urbanisme - Faculté d'aménagement, Université de Montréal & Jean-Philippe Meloche, professeur adjoint, Institut d'urbanisme - Faculté d'aménagement, Université de Montréal.   |
| Financement                    |  |
| Organisme                      | Centre de recherche pour le développement international (CRDI)   |
| Programme                      | Bourse aux candidats de doctorat   |
| Titre de l'octroi si différent | --   |
| Numéro d'octroi                | --   |
| Chercheur principal            | Idem   |
| No de compte                   | N.D.   |

### MODALITÉS D'APPLICATION

Tout changement anticipé au protocole de recherche doit être communiqué au CPER qui en évaluera l'impact au chapitre de l'éthique. Toute interruption prématurée du projet ou tout incident grave doit être immédiatement signalé au CPER.

Selon les règles universitaires en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique, et ce, jusqu'à la fin du projet. Le questionnaire de suivi est disponible sur la page web du CPER.

  
Olivier St-Laurent, Conseiller en éthique de la recherche  
Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche  
Université de Montréal

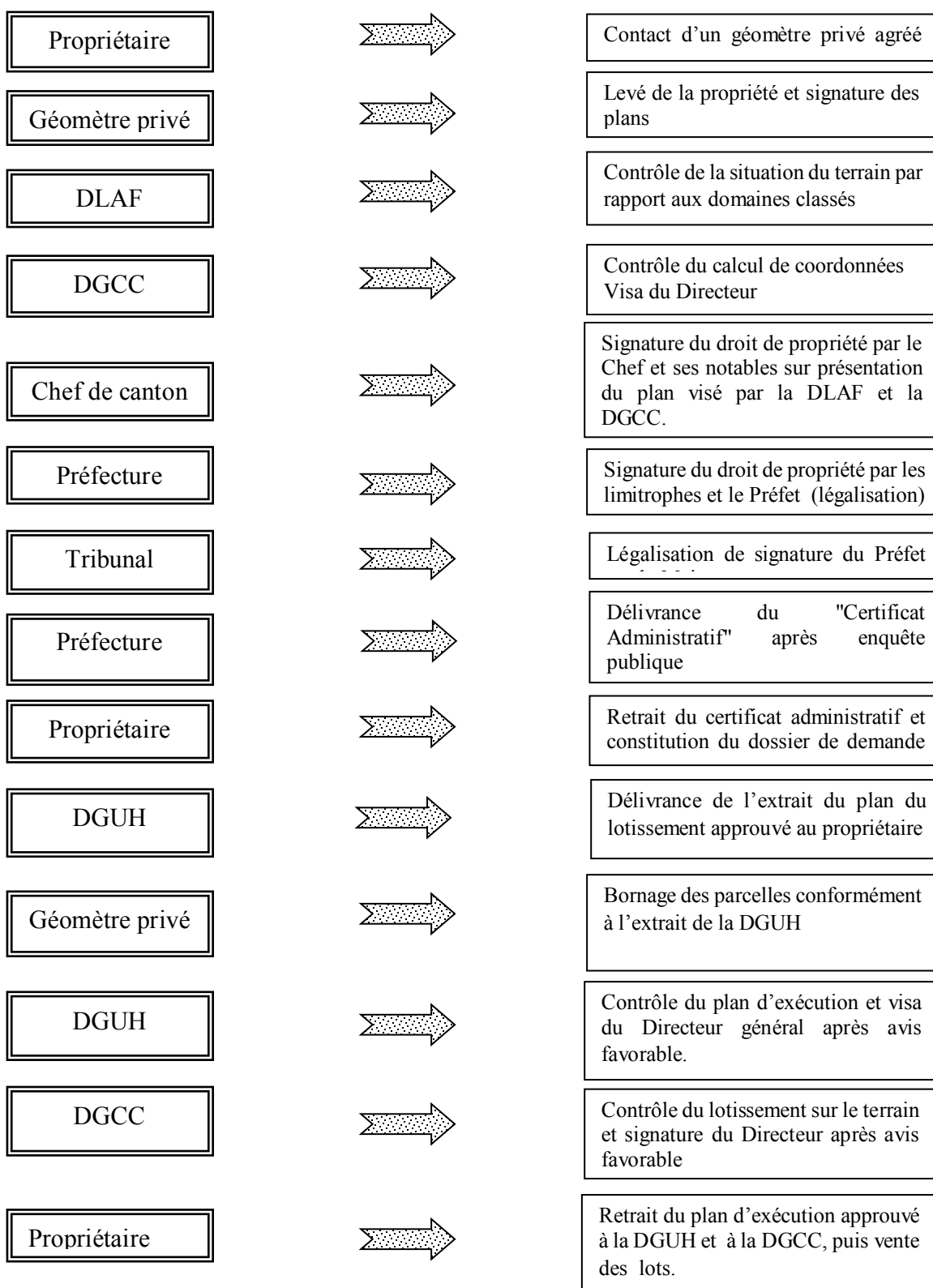
|  |  |
|--|--|
| <b>1er avril 2016</b><br>Date de délivrance du renouvellement ou de la réémission* | <b>1er mai 2017</b><br>Date du prochain suivi  |
| <b>11 janvier 2013</b><br>Date du certificat initial                               | <b>1er mai 2017</b><br>Date de fin de validité |

\*Le présent renouvellement est en continuité avec le précédent certificat

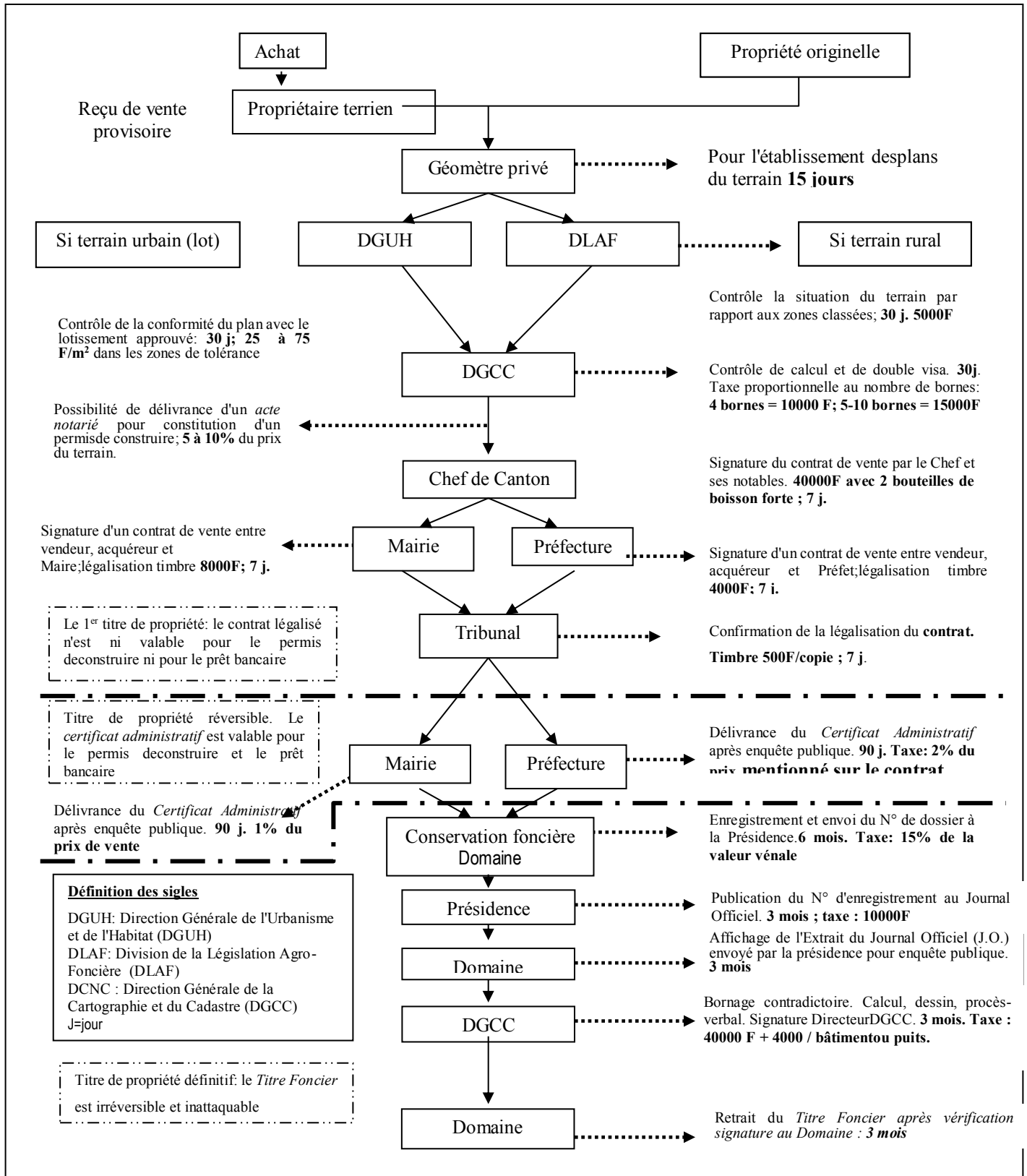
adresse postale  
3744 Jean-Brillant, B-430-8  
C.P. 6128, succ. Centre-ville  
Montréal QC H3C 3J7  
www.cper.umontreal.ca

Téléphone : 514-343-6111 poste 1896  
cper@umontreal.ca

## Annexe 02 : Schéma de la mutation foncière au Togo : Du terrain rural au lotissement approuvé (Source, SNL, 2007).



# Annexe 03 : Démarche pour l'obtention du titre foncier à Lomé (Source : SNL, 2007)



## Annexe 04 : Guide d'entretien pour le travail de terrain

### QUESTIONNAIRE DE COLLECTE DE DONNEES

#### 1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

1.1 Dans quel quartier se trouve le ménage enquêté? Quartier 1 /\_\_ / Quartier 2 /\_\_ / Quartier 3 /\_\_ /  
Quartier 4 /\_\_ / Quartier 5 /\_\_ /

1.2 Identification du logement : Îlot N° /\_\_ / Habitation N° /\_\_ / Logement N° /\_\_ /

#### 2. STATUT D'OCCUPATION

2.1 Vous occupez votre logement en tant que qui ? Propriétaire /\_\_ / Locataire /\_\_ / Hébergé(e)  
/\_\_ /

2.2 Pourquoi avez- vous choisi d'être Propriétaire /\_\_ / Locataire /\_\_ / Hébergé(e) /\_\_ / ?

Commentaires

#### 3. CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES DU MÉNAGE

3.1 Statut matrimonial: Êtes- vous en couple? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

Êtes- vous Marié (e)/\_\_ / Divorcé(e)/Séparé(e) /\_\_ / Conjoint de fait /\_\_ / Célibataire /\_\_ / Veuf (ve)  
/\_\_ / ?

3.2 Taille du ménage: Combien d'enfants avez- vous? /\_\_ /  
Vivent- ils tous avec vous ? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

3.3 Si non, avez- vous des enfants vivant à l'étranger ? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

Commentaires :

3.4 D'autres personnes vivent- elles sous votre toit ? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

3.5 Si oui, combien sont- elles ? / \_\_\_ /

Commentaires

3.6 Genre du chef du ménage: De vous ou de votre conjoint(e), qui participe plus aux dépenses du ménage ? Homme / \_\_ / Femme / \_\_ /

3.7 Âge du chef du ménage: Quel âge avez- vous? / \_\_\_ /

3.8 Âge du ménage: Quel âge votre conjoint(e) a-t-il (elle)? / \_\_\_ /

Quel âge vos enfants qui vivent avec vous ont-ils? / \_\_\_ / / \_\_\_ / / \_\_\_ / / \_\_\_ /  
/ \_\_\_ /

Quel âge les autres personnes qui vivent avec vous ont-elles ? / \_\_\_ / / \_\_\_ / / \_\_\_ /  
/ \_\_\_ /

3.9 Êtes- vous originaire du Togo ? Oui / \_\_\_ / Non / \_\_\_ /

3.9.1 Appartenance ethnique : Si vous être originaire du Togo, à quel groupe ethnique appartenez- vous? / \_\_\_\_\_ /

#### **4. CARACTÉRISTIQUES SOCIO- ÉCONOMIQUES DU MÉNAGE**

4.1 Travaillez- vous ? Oui / \_\_ / Non / \_\_ /

4.2 Si oui, dans quel domaine travaillez- vous ? / \_\_\_\_\_  
/

4.3 Quel poste occupez- vous dans votre travail ? / \_\_\_\_\_  
/

4.4 Combien gagnez- vous par mois, salaire et autres revenus compris ?

- Moins de 30 000 F CFA / \_\_\_ /
- Entre 30 000 et 60 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 60 000 et 90 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 90 000 et 120 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 120 000 et 150 000 FCFA / \_\_\_ /
- Plus de 150 000 F CFA / \_\_\_ /

4.5 Avez- vous d'autres sources de revenu ? Oui / \_\_ / Non / \_\_ /

Si oui, quelles sont- elles ?

- Loyers / \_\_\_ /
- Transferts de fonds venant de l'étranger / \_\_\_ /
- Petit commerce / \_\_\_ /

- Taxi ou moto- taxi / \_\_\_ /
- Produits agricoles de rente (café, cacao, coton) / \_\_\_ /
- Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

4.6 Quel est votre niveau d'éducation ? / \_\_\_\_\_ /

4.7 Votre conjoint(e) travaille- t- il (elle) ? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

4.8 Si oui, dans quel domaine travaille- t- il (elle)? / \_\_\_\_\_ /

4.9 Quel poste occupe- t- il (elle) dans son travail ? / \_\_\_\_\_ /

4.10 Combien gagne- t- il (elle) par mois, salaire et autres revenus compris ?

- Moins de 30 000 F CFA / \_\_\_ /
- Entre 30 000 et 60 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 60 000 et 90 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 90 000 et 120 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 120 000 et 150 000 FCFA / \_\_\_ /
- Plus de 150 000 F CFA / \_\_\_ /

4.11 Votre conjoint(e) a- t- il (elle) d'autres sources de revenu ? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

Si oui, quelles sont- elles ?

- Loyers / \_\_\_ /
- Transferts de fonds venant de l'étranger / \_\_\_ /
- Petit commerce / \_\_\_ /
- Taxi ou moto- taxi / \_\_\_ /
- Produits agricoles de rente (café, cacao, coton) / \_\_\_ /
- Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

4.12 Quel est le niveau d'éducation de votre conjoint(e) / \_\_\_\_\_ /

4.13 Combien d'autres personnes travaillent- elles sous votre toit? / \_\_\_ /

4.14 Dans quels domaines travaillent- elles? / \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_ /  
/ \_\_\_\_\_ / / \_\_\_\_\_ / / \_\_\_\_\_ /

4.15 Quels postes occupent- elles dans leur travail ? / \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_ /  
/ \_\_\_\_\_ / / \_\_\_\_\_ / / \_\_\_\_\_ / / \_\_\_\_\_ /

4.16 Combien gagnent- elles par mois?

- Moins de 30 000 F CFA / \_\_\_ /
- Entre 30 000 et 60 000 FCFA / \_\_\_ /

- Entre 60 000 et 90 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 90 000 et 120 000 FCFA / \_\_\_ /
- Entre 120 000 et 150 000 FCFA / \_\_\_ /
- Plus de 150 000 F CFA / \_\_\_ /

4.17 Chacun des travailleurs participe- t-il aux dépenses du ménage ? Oui / \_\_\_ / Non / \_\_\_ /

4.18 Si oui, à combien les travailleurs participent- ils aux dépenses du ménage ? / \_\_\_\_\_ /  
/ \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_ / FCFA.

4.19 Dépenses du ménage:

4.19.1 Combien dépensez- vous chaque mois pour le logement, y compris et les frais d'électricité et d'eau ? / \_\_\_\_\_ / FCFA.

4.19.2 Combien dépensez- vous par semaine pour :

- i) Alimentation / \_\_\_\_\_ / F CFA
- ii) Transport / \_\_\_\_\_ / F CFA
- iii) Éducation / \_\_\_\_\_ / F CFA
- iv) Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

## 5. PARCOURS RÉSIDENTIEL ET MOBILITÉ DU MÉNAGE

5.1 Statut migratoire : Êtes- vous né(e) à Lomé? : Oui / \_\_\_ / Non / \_\_\_ /

5.2 Si non, en quelle année êtes- vous installé(e) à Lomé? / \_\_\_\_\_ /

5.3 Comment vous étiez- vous logé(e) à votre arrivée à Lomé ? Chez qui ? / \_\_\_\_\_ /  
Dans quel quartier ? / \_\_\_\_\_ /

5.4 Pour quelles raisons étiez- vous venu à Lomé en ce moment- là ?  
Travail / \_\_\_ / Études / \_\_\_ / Famille / \_\_\_ / Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

Commentaires :

5.5 Durée de résidence dans le logement: Depuis combien d'années habitez- vous dans ce logement?  
/ \_\_\_ /

5.6 Mobilité résidentielle : Depuis votre installation à Lomé, combien de fois avez- vous déménagé ?  
/ \_\_\_ /

Dans les dix dernières années, combien de fois avez- vous déménagé ? / \_\_\_ /



5.7 Motifs des déménagements: Pour quelles raisons aviez- vous déménagé?

Quitter la maison familiale /\_\_ / Louer un logement plus grand /\_\_ / Se rapprocher du travail /\_\_ /  
Habiter dans sa propre maison /\_\_ / Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

Commentaires

5.8 Prévisions de mobilité: Prévoyez- vous déménager dans les 5 prochaines années? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

5.9 Si oui, pour quelles raisons?

Quitter la maison familiale /\_\_ / Louer un logement plus grand /\_\_ / Se rapprocher du travail /\_\_ /  
Habiter dans sa propre maison /\_\_ / Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

Commentaires :

5.10 Localisation ultérieure: Dans quel quartier aimeriez- vous déménager dans le futur? Dans le même quartier /\_\_ / Un autre quartier, à préciser / \_\_\_\_\_ /

5.11 Pourquoi avez- vous choisi ce quartier?

Être plus proche de sa communauté (amis, parents) /\_\_ /  
Se rapprocher du lieu de travail /\_\_ / Se rapprocher de l'école des enfants /\_\_ /  
Habiter dans sa maison qui s'y trouve /\_\_ /Autres, à préciser / \_\_\_\_\_ /

Commentaires :

## **6. CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT**

6.1 Type de logement : Dans quel type d'habitation loge le ménage?

Cour commune avec partage des sanitaires /\_\_/  
Cour commune sans partage des sanitaires /\_\_/  
Maison individuelle (Villa) ..... /\_\_/  
Immeuble d'appartements ..... /\_\_/  
Autres, à préciser..... /\_\_/

6.2 Combien de chambres (pièces à usage d'habitation) contient votre logement ? /\_\_/

6.3 Loyer : Si vous êtes locataire, combien payez-vous pour le loyer de votre logement ?  
/\_\_\_\_\_ / F CFA.

6.4 Services de base : Le logement est- il connecté aux réseaux de services de base ?

Eau : Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

Si non, comment vous approvisionnez- vous en eau ?/\_\_\_\_\_ /

Électricité Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

Si non, comment vous éclairez- vous ? /\_\_\_\_\_ /

6.5 Type de sanitaire : Avez- vous un WC avec chasse d'eau dans votre logement ?

Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

6.6 Si vous êtes propriétaire, comment avez- vous acquis votre maison ?

Héritage /\_\_ / Achat /\_\_ / Autoproduction (Autoconstruction) /\_\_ /

6.7 Comment avez- vous obtenu votre terrain ? Héritage /\_\_ / Achat /\_\_ /

Autres, à préciser /\_\_\_\_\_ /

6.8 Comment avez- vous fait construire votre maison ?

Par une entreprise de construction /\_\_ / Par « tâcheronnage » /\_\_ /

Autre à préciser /\_\_\_\_\_ /

Commentaires

6.9 Du début du chantier, après combien d'années avez- vous commencé à habiter la maison? /\_\_ /

Commentaires :

6.10 Avez- vous un compte à la banque ou dans un organisme de microcrédit ? Oui /\_\_ / Non /\_\_ /

6.11 Comment avez-vous financé la construction de votre maison ?

Épargne /\_\_\_/ Prêts à la banque /\_\_\_/ Microcrédit /\_\_\_/ Prêts auprès prêteurs usuriers  
/\_\_\_/

Prêts auprès d'un membre de la famille /\_\_\_/ Tontine /\_\_\_/ Transferts de fonds de l'étranger  
/\_\_\_/

Autre, à préciser /\_\_\_\_\_ /.

Commentaires :

6.12 Avez- vous des papiers administratifs pour votre terrain ? Oui /\_\_\_/ Non /\_\_\_/

6.13 Si oui, de quel type de papier administratif disposez- vous ?

Titre foncier /\_\_\_/ Certificat administratif (3 tampons) /\_\_\_/

6.14 Avez- vous obtenu le permis de construire pour la construction de votre maison ?

Oui /\_\_\_/ Non /\_\_\_/

## Annexe 05 : Albums de photos des quartiers enquêtés

### Quelques images du quartier central d'Hanoukopé



**Illustrations des habitations du vieux quartier central de Bè Kpéhénou**



**Allure du quartier périphérique d'Agbalépédogan**



## Environnement du quartier périphérique d'Amadahomé/ Wonyomé



**À l'intérieur de la Cité de la Caisse (Résidence du Bénin) en extension**





## Ambiance dans la zone d'habitat précaire Katanga (Village des pêcheurs)



Dans les habitations précaires



Une ruelle de dessert des habitations dans la zone



Place publique centrale où les filets de pêche sont étendus



Des toilettes publiques...



... à Katanga

## Annexe 06 : Quelques résultats des estimations des paramètres et tests statistiques

«Modèle A» Terrain 2013, Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires

Parameter Estimates

| TENURE Statut d'occupation <sup>a</sup>               | B              | Std. Error | Wald   | df | Sig.  | Exp(B)          | Intervalle de confiance à 95% pour Exp(B) |                  |
|---|----------------|------------|--------|----|-------|-----------------|---|------------------|
|   |                |            |        |    |       |                 | Borne inférieure                          | Borne supérieure |
| <b>2 Propriétaire</b>                                 |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| Intercept   | -5,802         | 1,214      | 22,845 | 1  | 0,000 |                 |   |                  |
| HSIZE Taille du ménage                                | 0,085          | 0,085      | 1,005  | 1  | 0,316 | 1,089           | 0,922                                     | 1,287            |
| HAGE Âge du chef du ménage                            | 0,108          | 0,019      | 32,771 | 1  | 0,000 | <b>1,114***</b> | 1,074                                     | 1,157            |
| EDUC Nombre d'années de scolarité complétées          | 0,002          | 0,043      | 0,002  | 1  | 0,963 | 1,002           | 0,921                                     | 1,090            |
| NHAB Nombre de pièces à usage d'habitation            | 0,146          | 0,141      | 1,072  | 1  | 0,301 | 1,158           | 0,877                                     | 1,527            |
| HGENRE : Genre du chef de ménage                      |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Homme  | 0,526          | 0,439      | 1,435  | 1  | 0,231 | 1,692           | 0,716                                     | 3,997            |
| 1. Femme  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| ELEC : Logement électrifié                            |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | 0,682          | 0,732      | 0,867  | 1  | 0,352 | 1,977           | 0,471                                     | 8,300            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| EAU : Logement branché au réseau d'eau potable        |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | -0,516         | 0,783      | 0,434  | 1  | 0,510 | 0,597           | 0,129                                     | 2,769            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| TOILET : Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | 0,799          | 0,780      | 1,049  | 1  | 0,306 | 2,223           | 0,482                                     | 10,248           |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| <b>1 Locataire</b>                                    |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| Intercept   | 1,665          | 1,028      | 2,621  | 1  | 0,105 |                 |   |                  |
| HSIZE Taille du ménage                                | 0,070          | 0,078      | 0,801  | 1  | 0,371 | 1,072           | 0,920                                     | 1,250            |
| HAGE Âge du chef du ménage                            | 0,011          | 0,017      | 0,424  | 1  | 0,515 | 1,011           | 0,978                                     | 1,046            |
| EDUC Nombre d'années de scolarité complétées          | 0,043          | 0,037      | 1,351  | 1  | 0,245 | 1,044           | 0,971                                     | 1,123            |
| NHAB Nombre de pièces à usage d'habitation            | -0,704         | 0,174      | 16,377 | 1  | 0,000 | <b>0,495***</b> | 0,352                                     | 0,696            |
| HGENRE : Genre du chef de ménage                      |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Homme  | 0,031          | 0,343      | 0,008  | 1  | 0,927 | 1,032           | 0,527                                     | 2,020            |
| 1. Femme  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| ELEC : Logement électrifié                            |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | 0,011          | 0,589      | 0,000  | 1  | 0,985 | 1,011           | 0,319                                     | 3,207            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| EAU : Logement branché au réseau d'eau potable        |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | -1,639         | 0,776      | 4,460  | 1  | 0,035 | <b>0,194**</b>  | 0,042                                     | 0,889            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| TOILET : Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau |                |            |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | 1,273          | 0,748      | 2,892  | 1  | 0,089 | 3,571           | 0,824                                     | 15,481           |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .          | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |

a. Catégorie de référence: 0. Hébergé; fonction de liaison: logit; \*\* Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,471; b. Ce paramètre est remis à zéro car redondant; Nombre d'observations= 411.

Pseudo R-deux

|               |       |
|---------------|-------|
| Cox and Snell | 0,404 |
| Nagelkerke    | 0,471 |
| McFadden      | 0,265 |

**Classification**

| Observé            | Prédit |       |      | Pourcentage correct |
|--------------------|--------|-------|------|---------------------|
|                    | 2      | 1     | 0    |                     |
| 2                  | 76     | 33    | 4    | 67,3%               |
| 1                  | 20     | 209   | 1    | 90,9%               |
| 0                  | 13     | 52    | 3    | 4,4%                |
| Pourcentage global | 26,5%  | 71,5% | 1,9% | 70,1%               |

**«Modèle A» QUIBB 2011, Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

**Parameter Estimates**

| L1 Statut d'occupation du logement <sup>a</sup>   | B              | Erreur Std. | Wald   | df | Sig.  | Exp(B)          | Intervalle de confiance à 95% pour Exp(B) |                  |
|---|----------------|-------------|--------|----|-------|-----------------|---|------------------|
|   |                |             |        |    |       |                 | Borne inférieure                          | Borne supérieure |
| <b>1 Locataire</b> Intercept                      | 1,088          | 0,554       | 3,862  | 1  | 0,049 |                 |   |                  |
| A11 Taille du ménage                              | -0,024         | 0,043       | 0,301  | 1  | 0,583 | 0,977           | 0,898                                     | 1,062            |
| B2 Âge du chef du ménage                          | 0,016          | 0,009       | 3,089  | 1  | 0,079 | 1,016           | 0,998                                     | 1,033            |
| C4 Nombre d'années de scolarité du chef de ménage | 0,150          | 0,024       | 38,674 | 1  | 0,000 | <b>1,162***</b> | 1,108                                     | 1,218            |
| L2 Nombre de pièces d'habitation                  | -0,620         | 0,092       | 45,057 | 1  | 0,000 | <b>0,538***</b> | 0,449                                     | 0,645            |
| B1 : Genre du chef de ménage                      |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Homme  | 0,025          | 0,214       | 0,014  | 1  | 0,906 | 1,025           | 0,675                                     | 1,558            |
| 1. Femme  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| L12 : Logement électrifié                         |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | -0,278         | 0,180       | 2,388  | 1  | 0,122 | 0,757           | 0,532                                     | 1,078            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| L6 : Logement branché au réseau d'eau potable     |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | -0,397         | 0,318       | 1,555  | 1  | 0,212 | 0,672           | 0,360                                     | 1,255            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| L9 : Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | -0,656         | 0,308       | 4,532  | 1  | 0,033 | <b>0,519**</b>  | 0,284                                     | 0,949            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| <b>2 Propriétaire</b> Intercept                   | -4,909         | 0,676       | 52,697 | 1  | 0,000 |                 |   |                  |
| A11 Taille du ménage                              | 0,033          | 0,041       | 0,658  | 1  | 0,417 | 1,033           | 0,954                                     | 1,119            |
| B2 Âge du chef du ménage                          | 0,063          | 0,009       | 48,946 | 1  | 0,000 | <b>1,065***</b> | 1,046                                     | 1,084            |
| C4 Nombre d'années de scolarité du chef de ménage | 0,059          | 0,026       | 4,964  | 1  | 0,026 | <b>1,061**</b>  | 1,007                                     | 1,117            |
| L2 Nombre de pièces d'habitation                  | 0,309          | 0,074       | 17,358 | 1  | 0,000 | <b>1,361***</b> | 1,178                                     | 1,574            |
| B1 : Genre du chef de ménage                      |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Homme  | 0,317          | 0,247       | 1,641  | 1  | 0,200 | 1,373           | 0,845                                     | 2,229            |
| 1. Femme  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| L12 : Logement électrifié                         |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | 0,524          | 0,202       | 6,755  | 1  | 0,009 | <b>1,689**</b>  | 1,138                                     | 2,507            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| L6 : Logement branché au réseau d'eau potable     |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | 0,676          | 0,386       | 3,069  | 1  | 0,080 | 1,965           | 0,923                                     | 4,185            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| L9 : Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non  | -0,186         | 0,356       | 0,274  | 1  | 0,601 | 0,830           | 0,413                                     | 1,668            |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |

a. Catégorie de référence: 0. Hébergé; Fonction de liaison: Logit; \*\* Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,418; b. Ce paramètre est remis à zéro car redondant; Nombre d'observations= 1426.

Pseudo R-deux

|               |       |
|---------------|-------|
| Cox and Snell | 0,368 |
| Nagelkerke    | 0,418 |
| McFadden      | 0,215 |

Classification

| Observé            | Prédit |       |       | Pourcentage correct |
|--------------------|--------|-------|-------|---------------------|
|                    | 1      | 2     | 0     |                     |
| 1                  | 396    | 49    | 28    | 83,7%               |
| 2                  | 77     | 221   | 35    | 66,4%               |
| 0                  | 149    | 62    | 55    | 20,7%               |
| Pourcentage global | 58,0%  | 31,0% | 11,0% | 62,7%               |

«Modèle A» RGPH4 2010, Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires

Parameter Estimates

| H06 <sup>a</sup> Statut d'occupation                 | Estimation (B) | Erreur Std. | Wald     | df | Sig.  | Exp(B)          | Intervalle de confiance à 95% pour Exp(B) |                  |
|--|----------------|-------------|----------|----|-------|-----------------|---|------------------|
|  |                |             |          |    |       |                 | Borne inférieure                          | Borne supérieure |
| <b>1 Locataire</b>                                   |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| Intercept  | 2,536          | 0,077       | 1087,010 | 1  | 0,000 |                 |   |                  |
| R3 : Taille du ménage                                | 0,089          | 0,008       | 127,668  | 1  | 0,000 | <b>1,093***</b> | 1,076                                     | 1,110            |
| P06AGE : Âge du chef du ménage                       | -0,005         | 0,001       | 14,028   | 1  | 0,000 | <b>0,995***</b> | 0,992                                     | 0,998            |
| P17 : Nombre d'années de scolarité du chef de ménage | 0,055          | 0,004       | 234,855  | 1  | 0,000 | <b>1,057***</b> | 1,049                                     | 1,064            |
| H05A : Nombre de pièces d'habitation                 | -0,017         | 0,002       | 127,187  | 1  | 0,000 | <b>0,983***</b> | 0,980                                     | 0,986            |
| P04 : Genre du chef de ménage                        |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| 0. Homme   | -0,336         | 0,038       | 78,287   | 1  | 0,000 | <b>0,714***</b> | 0,663                                     | 0,770            |
| 1. Femme   | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0  | .     | .               | .   | .                |
| H07 : Logement électrifié                            |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non   | -1,042         | 0,036       | 830,272  | 1  | 0,000 | <b>0,353***</b> | 0,329                                     | 0,379            |
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0  | .     | .               | .   | .                |
| H09 : Logement branché au réseau d'eau potable       |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non   | 0,859          | 0,041       | 444,158  | 1  | 0,000 | <b>2,361***</b> | 2,180                                     | 2,558            |
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0  | .     | .               | .   | .                |
| H11 : Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau   |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non   | 0,239          | 0,035       | 47,031   | 1  | 0,000 | <b>1,269***</b> | 1,186                                     | 1,359            |
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0  | .     | .               | .   | .                |
| <b>2 Propriétaire</b>                                |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| Intercept  | 0,463          | 0,078       | 35,155   | 1  | 0,000 |                 |   |                  |
| R3 : Taille du ménage                                | 0,187          | 0,008       | 557,476  | 1  | 0,000 | <b>1,206***</b> | 1,187                                     | 1,225            |
| P06AGE : Âge du chef du ménage                       | 0,037          | 0,001       | 744,301  | 1  | 0,000 | <b>1,037***</b> | 1,034                                     | 1,040            |
| P17 : Nombre d'années de scolarité du chef de ménage | 0,077          | 0,004       | 438,176  | 1  | 0,000 | <b>1,080***</b> | 1,072                                     | 1,088            |
| H05A : Nombre de pièces d'habitation                 | -0,002         | 0,001       | 1,729    | 1  | 0,189 | 0,998           | 0,995                                     | 1,001            |
| P04 : Genre du chef de ménage                        |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| 0. Homme   | -0,803         | 0,038       | 435,879  | 1  | 0,000 | <b>0,448***</b> | 0,415                                     | 0,483            |
| 1. Femme   | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0  | .     | .               | .   | .                |
| H07 : Logement électrifié                            |                |             |          |    |       |                 |   |                  |
| 0. Non   | -1,067         | 0,037       | 824,750  | 1  | 0,000 | <b>0,344***</b> | 0,320                                     | 0,370            |
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0  | .     | .               | .   | .                |

|  |                |       |         |   |       |                 |       |       |
|--|----------------|-------|---------|---|-------|-----------------|-------|-------|
| H09 : Logement branché au réseau d'eau potable     |                |       |         |   |       |                 |       |       |
| 0. Non   | 0,543          | 0,041 | 173,540 | 1 | 0,000 | <b>1,722***</b> | 1,588 | 1,867 |
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               | .     | .     |
| H11 : Logement ayant un WC privé avec chasse d'eau |                |       |         |   |       |                 |       |       |
| 0. Non   | 0,034          | 0,035 | 0,940   | 1 | 0,332 | 1,035           | 0,966 | 1,109 |
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               | .     | .     |

Fonction de liaison: Logit; a. Catégorie de référence: 0. Hébergé; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,164  
b. Ce paramètre est remis à zero car redondant; Nombre d'observations= 194 894.

#### Pseudo R-deux

|               |       |
|---------------|-------|
| Cox and Snell | 0,128 |
| Nagelkerke    | 0,164 |
| McFadden      | 0,091 |

#### Classification

| Observé            | Prédit |       |      | Pourcentage correct |
|--------------------|--------|-------|------|---------------------|
|                    | 1      | 2     | 0    |                     |
| 1                  | 101617 | 14205 | 0    | 87,7%               |
| 2                  | 42410  | 29762 | 0    | 41,2%               |
| 0                  | 3501   | 728   | 0    | 0,0%                |
| Pourcentage global | 76,7%  | 23,3% | 0,0% | 68,3%               |

### «Modèle B» de régression logistique multinomiale de la probabilité pour les ménages autonomes (par rapport au statut d'hébergé) d'être locataires ou propriétaires

| Statut <sup>a</sup><br>d'occupation | VARIABLES EXPLICATIVES                       | B              | Erreur std. | Wald     | ddl   | Signif.         | Exp(B)          |
|-------------------------------------|--|----------------|-------------|----------|-------|-----------------|-----------------|
| 1. LOCATAIRE                        | <b>Constante</b>                             | 1,285          | 0,773       | 2,764    | 1     | 0,096           |                 |
|                                     | <b>R3- Taille du ménage</b>                  | 0,064          | 0,011       | 36,486   | 1     | 0,000           | <b>1,066***</b> |
|                                     | <b>P06AGE- Âge du chef du ménage</b>         | -0,008         | 0,002       | 15,557   | 1     | 0,000           | <b>0,992***</b> |
|                                     | <b>P04- Genre du chef du ménage</b>          |                |             |          |       |                 |                 |
|                                     | 0. Homme                                     | -0,506         | 0,053       | 90,219   | 1     | 0,000           | <b>0,603***</b> |
|                                     | 1. Femme                                     | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0     | .               | .               |
|                                     | <b>P24- Statut matrimonial</b>               |                |             |          |       |                 |                 |
|                                     | 0. Célibataire                               | 0,065          | 0,113       | 0,335    | 1     | 0,563           | 1,068           |
|                                     | 1. Marié(e)/ Conjoint(e) de fait             | 0,767          | 0,105       | 53,537   | 1     | 0,000           | <b>2,153***</b> |
|                                     | 2. Divorcé(e)/ Séparé(e)                     | 0,049          | 0,121       | 0,164    | 1     | 0,686           | 1,050           |
|                                     | 3. Veuf (ve)                                 | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0     | .               | .               |
|                                     | <b>P11- Durée dans la résidence actuelle</b> | -0,010         | 0,001       | 146,540  | 1     | 0,000           | <b>0,990***</b> |
|                                     | <b>P17- Niveau d'éducation</b>               |                |             |          |       |                 |                 |
|                                     | 0. Pas instruit                              | 16,078         | 0,377       | 1821,517 | 1     | 0,000           | 9607467,596     |
|                                     | 1. École primaire                            | -1,127         | ,074        | 233,858  | 1     | 0,000           | <b>0,324***</b> |
|                                     | 2. Secondaire 1 <sup>er</sup> cycle          | -0,808         | 0,070       | 132,830  | 1     | 0,000           | <b>0,446***</b> |
|                                     | 3. Secondaire 2 <sup>ème</sup> cycle         | -0,413         | 0,075       | 30,313   | 1     | 0,000           | <b>0,662***</b> |
|                                     | 4. Enseignement supérieur                    | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0     | .               | .               |
|                                     | <b>P20- Statut d'emploi</b>                  |                |             |          |       |                 |                 |
|                                     | 0. Sans emploi                               | 0,163          | 0,060       | 7,510    | 1     | 0,006           | <b>1,677**</b>  |
|                                     | 1. Travailleur/ rentier                      | 0 <sup>b</sup> | .           | .        | 0     | .               | .               |
|                                     | <b>M2- Arrondissement de localisation</b>    |                |             |          |       |                 |                 |
|                                     | 1 <sup>er</sup> Arrondissement               | -0,827         | 0,118       | 48,672   | 1     | 0,000           | <b>0,437***</b> |
| 2 <sup>ème</sup> Arrondissement     | -0,381                                       | 0,050          | 57,323      | 1        | 0,000 | <b>0,683***</b> |                 |
| 3 <sup>ème</sup> Arrondissement     | 0,172  | 0,069          | 6,201       | 1        | 0,013 | <b>1,187**</b>  |                 |
| 4 <sup>ème</sup> Arrondissement     | -0,190                                       | 0,089          | 4,578       | 1        | 0,032 | <b>0,827**</b>  |                 |
| 5 <sup>ème</sup> Arrondissement     | 0 <sup>b</sup>                               | .              | .           | 0        | .     | .               |                 |
| <b>H01- Type d'habitation</b>       |  |                |             |          |       |                 |                 |
| 0. Maison traditionnelle            | 0,293  | 0,116          | 6,406       | 1        | 0,011 | <b>1,340**</b>  |                 |
| 1. Cour commune (concession)        | 0,937  | 0,086          | 118,965     | 1        | 0,000 | <b>2,552***</b> |                 |

|                 |   |                |       |         |   |       |                 |
|-----------------|---|----------------|-------|---------|---|-------|-----------------|
|                 | 2. Maison individuelle (Villa)                          | -0,366         | 0,081 | 20,534  | 1 | 0,000 | <b>0,693***</b> |
|                 | 3. Maison à étages et immeuble d'appartements           | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H05A- Nombre pièces à usage d'habitation</b>         | -0,007         | 0,003 | 5,996   | 1 | 0,014 | <b>0,993**</b>  |
|                 | <b>H02 Nature des murs</b>                              |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Dur (parpaing, brique en terre cuite ou stabilisée)  | 1,235          | 0,083 | 222,778 | 1 | 0,000 | <b>3,440***</b> |
|                 | 1. Semi- dur (Pierre et semi- dur)                      | 1,244          | 0,106 | 137,687 | 1 | 0,000 | <b>3,468***</b> |
|                 | 2. Terre/ banco   | 1,405          | 0,146 | 92,254  | 1 | 0,000 | <b>4,074***</b> |
|                 | 3. Matériaux végétaux ou de récupération                | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H03- Nature du toit</b>                              |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Matériaux métalliques (Aluminium, zinc)              | 0,141          | 0,146 | 0,937   | 1 | 0,333 | 1,152           |
|                 | 1. Dalle de béton armé                                  | -0,879         | 0,159 | 30,407  | 1 | 0,000 | <b>0,415***</b> |
|                 | 2. Tuile/ fibro- ciment                                 | 0,003          | 0,157 | 0,000   | 1 | 0,987 | 1,003           |
|                 | 3- Terre et végétaux                                    | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H04- Nature du sol des pièces d'habitation</b>       |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 1. Marbre, carreau, granito                             | -0,789         | 0,737 | 1,149   | 1 | 0,284 | 0,454           |
|                 | 2. Ciment   | -0,467         | 0,735 | 0,404   | 1 | 0,525 | 0,627           |
|                 | 3. Terre battue/ sable                                  | -0,901         | 0,741 | 1,479   | 1 | 0,224 | 0,406           |
|                 | 4. Planche/ bois  | -0,498         | 0,790 | 0,398   | 1 | 0,528 | 0,608           |
|                 | 5. Autres   | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | . | .     | .               |
|                 | <b>H07- Accès à l'électricité</b>                       |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0- Non  | -0,453         | 0,052 | 76,183  | 1 | 0,000 | <b>0,636***</b> |
|                 | 1- Oui  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H09- Branchement au réseau d'eau potable</b>         |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Non  | 0,668          | 0,052 | 165,324 | 1 | 0,000 | <b>1,950***</b> |
|                 | 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H11- Utilisation d'un WC privé avec chasse d'eau</b> |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Non  | 0,166          | 0,048 | 11,962  | 1 | 0,001 | <b>1,181**</b>  |
|                 | 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H12- Mode d'évacuation des ordures ménagères</b>     |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Enlèvement porte à porte                             | 1,208          | 0,056 | 463,003 | 1 | 0,000 | <b>3,347***</b> |
|                 | 1. Décharge publique                                    | 0,915          | 0,057 | 254,419 | 1 | 0,000 | <b>2,497***</b> |
|                 | 2. Crémation, enfouissement, nature                     | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>H13- Mode d'évacuation des eaux usées</b>            |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Puits perdu/ puisard                                 | 0,228          | 0,053 | 18,288  | 1 | 0,000 | <b>1,256***</b> |
|                 | 1. Réseau d'égouts/ caniveaux                           | 0,259          | 0,091 | 8,083   | 1 | 0,004 | <b>1,296**</b>  |
|                 | 2. Rue/ nature  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| 2. PROPRIÉTAIRE | <b>Constante</b>  | -0,451         | 0,779 | 0,334   | 1 | 0,563 |                 |
|                 | <b>R3- Taille du ménage</b>                             | 0,196          | 0,011 | 339,262 | 1 | 0,000 | <b>1,216***</b> |
|                 | <b>P06AGE- Âge du chef du ménage</b>                    | 0,030          | 0,002 | 234,524 | 1 | 0,000 | <b>1,030***</b> |
|                 | <b>P04- Genre du chef du ménage</b>                     |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Homme  | -0,800         | 0,054 | 220,560 | 1 | 0,000 | <b>0,449***</b> |
|                 | 1. Femme  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>P24- Statut matrimonial</b>                          |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Célibataire  | -0,186         | 0,113 | 2,712   | 1 | 0,100 | 0,830           |
|                 | 1. Marié(e)/ Conjoint(e) de fait                        | 0,178          | 0,104 | 2,901   | 1 | 0,088 | 1,194           |
|                 | 2. Divorcé(e)/ Séparé(e)                                | -0,179         | 0,121 | 2,190   | 1 | 0,139 | 0,836           |
|                 | 3. Veuf (ve)  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
|                 | <b>P11-Durée dans la résidence actuelle</b>             | 0,022          | 0,001 | 672,976 | 1 | 0,000 | <b>1,022***</b> |
|                 | <b>P17- Niveau d'éducation</b>                          |                |       |         |   |       |                 |
|                 | 0. Pas instruit   | 16,610         | 0,000 | .       | 1 | .     | 16355710,730    |
|                 | 1. École primaire                                       | -1,060         | 0,074 | 203,022 | 1 | 0,000 | <b>0,346***</b> |
|                 | 2. Secondaire 1 <sup>er</sup> cycle                     | -0,769         | 0,071 | 118,084 | 1 | 0,000 | <b>0,464***</b> |

|   |                |       |         |   |       |                 |
|---|----------------|-------|---------|---|-------|-----------------|
| 3. Secondaire 2 <sup>ème</sup> cycle                    | -0,370         | 0,076 | 23,921  | 1 | 0,000 | <b>0,691***</b> |
| 4. Enseignement supérieur                               | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>P20- Statut d'emploi</b>                             |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Sans emploi  | 0,163          | 0,060 | 7,510   | 1 | 0,006 | <b>1,177**</b>  |
| 1. Travailleur/ rentier                                 | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>M2- Arrondissement de localisation</b>               |                |       |         |   |       |                 |
| 1 <sup>er</sup> Arrondissement                          | -0,198         | 0,119 | 2,774   | 1 | 0,096 | 0,820           |
| 2 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | -0,159         | 0,051 | 9,726   | 1 | 0,002 | <b>0,853**</b>  |
| 3 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | 0,250          | 0,070 | 12,910  | 1 | 0,000 | <b>1,284***</b> |
| 4 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | -0,121         | 0,090 | 1,824   | 1 | 0,177 | 0,886           |
| 5 <sup>ème</sup> Arrondissement                         | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H01- Type d'habitation</b>                           |                |       |         |   |       |                 |
| 0-Maison traditionnelle                                 | 0,315          | 0,119 | 7,014   | 1 | 0,008 | <b>1,370**</b>  |
| 1-Cour commune (concession)                             | 0,622          | 0,087 | 51,274  | 1 | 0,000 | <b>1,862***</b> |
| 2-Maison individuelle                                   | -0,041         | 0,081 | 0,257   | 1 | 0,612 | 0,960           |
| 3-Maison à étages et immeuble d'appartements            | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H05A- Nombre pièces à usage d'habitation</b>         | 0,009          | 0,003 | 8,744   | 1 | 0,003 | <b>1,009**</b>  |
| <b>H02 Nature des murs</b>                              |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Dur (parpaing, brique en terre cuite ou stabilisée)  | 1,771          | 0,089 | 392,297 | 1 | 0,000 | <b>5,875***</b> |
| 1. Semi- dur (Pierre et semi- dur)                      | 1,645          | 0,112 | 217,063 | 1 | 0,000 | <b>5,182***</b> |
| 2. Terre/ banco   | 1,821          | 0,151 | 144,846 | 1 | 0,000 | <b>6,179***</b> |
| 3. Matériaux végétaux ou de récupération                | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H03- Nature du toit</b>                              |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Aluminium/ zinc                                      | -0,020         | 0,159 | 0,015   | 1 | 0,902 | 0,981           |
| 1. Dalle de béton armé                                  | -0,642         | 0,171 | 14,010  | 1 | 0,000 | <b>0,526***</b> |
| 2. Tuile/ fibro-ciment                                  | -0,095         | 0,169 | 0,319   | 1 | 0,572 | 0,909           |
| 3-Terre et végétaux                                     | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H04- Nature du sol des pièces d'habitation</b>       |                |       |         |   |       |                 |
| 1. Marbre, carreau, granito                             | -0,696         | 0,740 | 0,884   | 1 | 0,347 | 0,499           |
| 2. Ciment   | -0,591         | 0,738 | 0,640   | 1 | 0,424 | 0,554           |
| 3. Terre battue/ sable                                  | -0,983         | 0,745 | 1,744   | 1 | 0,187 | 0,374           |
| 4. Planche/ bois  | -0,879         | 0,798 | 1,213   | 1 | 0,271 | 0,415           |
| 5. Autres   | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | . | .     | .               |
| <b>H07- Accès à l'électricité</b>                       |                |       |         |   |       |                 |
| 0- Non  | -0,448         | 0,053 | 70,947  | 1 | 0,000 | <b>0,639***</b> |
| 1-Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H09- Branchement au réseau d'eau potable</b>         |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Non  | 0,340          | 0,052 | 42,022  | 1 | 0,000 | <b>1,405***</b> |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H11- Utilisation d'un WC privé avec chasse d'eau</b> |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Non  | -0,027         | 0,049 | 0,302   | 1 | 0,583 | 0,974           |
| 1. Oui  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H12- Mode d'évacuation des ordures ménagères</b>     |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Enlèvement porte à porte                             | 0,709          | 0,057 | 152,146 | 1 | 0,000 | <b>2,032***</b> |
| 1. Décharge publique                                    | 0,543          | 0,059 | 84,446  | 1 | 0,000 | <b>1,720***</b> |
| 2. Crémation, enfouissement, nature                     | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |
| <b>H13- Mode d'évacuation des eaux usées</b>            |                |       |         |   |       |                 |
| 0. Puits perdu/ puisard                                 | 0,255          | 0,054 | 22,355  | 1 | 0,000 | <b>1,290***</b> |
| 1. Réseau d'égouts/ caniveaux                           | 0,372          | 0,092 | 16,383  | 1 | 0,000 | <b>1,451***</b> |
| 2. Rue/ nature  | 0 <sup>b</sup> | .     | .       | 0 | .     | .               |

Note : a. Variable dépendante : Probabilité pour qu'un ménage autonome soit locataire ou propriétaire; Catégorie de référence : 0. Hébergé; Fonction de liaison : Logit; b. Ce paramètre est remis à zéro parce qu'il est superflu; \*\*Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; Qualité de classification : R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,376; Nombre d'observations : RGP4 2010= 194 894.

| Pseudo R-deux |       |
|---------------|-------|
| Cox et Snell  | 0,292 |
| Nagelkerke    | 0,376 |
| McFadden      | 0,231 |

| Niveau Observé     | Classification |       |       |                     |
|--------------------|----------------|-------|-------|---------------------|
|                    | Niveau Prédit  |       |       |                     |
|                    | 0              | 1     | 2     | Pourcentage correct |
| 0 Hébergé          | 37             | 2262  | 660   | 1,3%                |
| 1 Locataire        | 32             | 81158 | 10248 | 88,8%               |
| 2 Propriétaire     | 15             | 23323 | 32412 | 58,1%               |
| Pourcentage global | 0,1%           | 71,1% | 28,9% | 75,7%               |

**Premier «Modèle C», Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires**

**Estimations des paramètres**

| L1 Statut d'occupation du logement <sup>a</sup> | Estimation (B)   | Erreur Std.    | Wald  | df     | Sig. | Exp(B) | Intervalle de confiance à 95% pour Exp(B) |                  |
|---|--|----------------|-------|--------|------|--------|---|------------------|
|   |  |                |       |        |      |        | Borne inférieure                          | Borne supérieure |
| <b>1 Locataire</b>                              | Intercept  | 0,802          | 1,271 | 0,399  | 1    | 0,528  |   |                  |
|   | B2 : Âge du chef de ménage   | -0,013         | 0,008 | 2,454  | 1    | 0,117  | 0,987                                     | 1,003            |
|   | C4 : Nombre d'années de scolarité du chef de ménage                | 0,140          | 0,023 | 37,622 | 1    | 0,000  | <b>1,151***</b>                           | 1,100 1,203      |
|   | DENSE : Nombre de personnes par pièces à usage d'habitation        | 0,075          | 0,065 | 1,356  | 1    | 0,244  | 1,078                                     | 0,950 1,224      |
|   | E21 : Statut d'emploi  |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | 0. Oui   | -0,051         | 0,406 | 0,016  | 1    | 0,900  | 0,950                                     | 0,429 2,106      |
|   | 1. Non   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .   | .                |
|   | L12 : Accès à l'électricité  |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | 0. Non   | -0,270         | 0,176 | 2,347  | 1    | 0,126  | 0,763                                     | 0,540 1,078      |
|   | 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .   | .                |
|   | L14bd : Distance au marché de produits alimentaires le plus proche |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | Moins d'1 km   | -0,300         | 0,494 | 0,370  | 1    | 0,543  | 0,741                                     | 0,281 1,949      |
|   | 1-3 km   | -0,012         | 0,492 | 0,001  | 1    | 0,981  | 0,988                                     | 0,377 2,592      |
|   | 3-5 km   | -0,139         | 0,542 | 0,066  | 1    | 0,798  | 0,870                                     | 0,301 2,518      |
|   | Plus de 5 km   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .   | .                |
|   | L14dd : Distance à l'école primaire la plus proche                 |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | Moins d'1 km   | -0,461         | 1,216 | 0,144  | 1    | 0,704  | 0,630                                     | 0,058 6,831      |
|   | 1-3 km   | -0,703         | 1,223 | 0,330  | 1    | 0,565  | 0,495                                     | 0,045 5,438      |
|   | 3-5 km   | -0,147         | 1,310 | 0,013  | 1    | 0,911  | 0,863                                     | 0,066 11,264     |
|   | Plus de 5 km   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .   | .                |
|   | L14fd : Distance au centre de santé le plus proche                 |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | Moins d'1 km   | -0,273         | 0,431 | 0,402  | 1    | 0,526  | 0,761                                     | 0,327 1,772      |
|   | 1-3 km   | -0,450         | 0,419 | 1,151  | 1    | 0,283  | 0,638                                     | 0,280 1,450      |
|   | 3-5 km   | -0,520         | 0,434 | 1,437  | 1    | 0,231  | 0,594                                     | 0,254 1,392      |
|   | Plus de 5 km   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .   | .                |
| <b>2 Propriétaire</b>                           | Intercept  | -3,194         | 1,641 | 3,791  | 1    | 0,052  |   |                  |
|   | B2 : Âge du chef de ménage   | 0,080          | 0,009 | 81,036 | 1    | 0,000  | <b>1,083***</b>                           | 1,065 1,103      |
|   | C4 : Nombre d'années de scolarité du chef de ménage                | 0,056          | 0,026 | 4,709  | 1    | 0,030  | <b>1,057**</b>                            | 1,005 1,112      |
|   | DENSE : Nombre de personnes par pièces à usage d'habitation        | -0,273         | 0,085 | 10,198 | 1    | 0,001  | <b>0,761**</b>                            | 0,644 0,900      |
|   | E21 : Statut d'emploi  |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | 0. Oui   | 0,135          | 0,488 | 0,076  | 1    | 0,783  | 1,144                                     | 0,439 2,980      |
|   | 1. Non   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .   | .                |
|   | L12 : Accès à l'électricité  |                |       |        |      |        |   |                  |
|   | 0. Non   | 0,325          | 0,199 | 2,675  | 1    | 0,102  | 1,384                                     | 0,938 2,044      |



|  |                |       |       |   |       |       |       |        |
|--|----------------|-------|-------|---|-------|-------|-------|--------|
| 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .     | 0 | .     | .     | .     | .      |
| L14bd : Distance au marché de produits alimentaires le plus proche |                |       |       |   |       |       |       |        |
| Moins d'1 km   | -0,713         | 0,540 | 1,748 | 1 | 0,186 | 0,490 | 0,170 | 1,411  |
| 1-3 km   | -0,236         | 0,536 | 0,194 | 1 | 0,660 | 0,790 | 0,276 | 2,257  |
| 3-5 km   | 0,306          | 0,581 | 0,278 | 1 | 0,598 | 1,358 | 0,435 | 4,242  |
| Plus de 5 km   | 0 <sup>b</sup> | .     | .     | 0 | .     | .     | .     | .      |
| L14dd : Distance à l'école primaire la plus proche                 |                |       |       |   |       |       |       |        |
| Moins d'1 km   | 0,365          | 1,577 | 0,054 | 1 | 0,817 | 1,440 | 0,065 | 31,703 |
| 1-3 km   | 0,725          | 1,583 | 0,210 | 1 | 0,647 | 2,066 | 0,093 | 45,987 |
| 3-5 km   | 0,316          | 1,698 | 0,035 | 1 | 0,853 | 1,371 | 0,049 | 38,227 |
| Plus de 5 km   | 0 <sup>b</sup> | .     | .     | 0 | .     | .     | .     | .      |
| L14fd : Distance au centre de santé le plus proche                 |                |       |       |   |       |       |       |        |
| Moins d'1 km   | 0,154          | 0,482 | 0,102 | 1 | 0,750 | 1,166 | 0,454 | 2,998  |
| 1-3 km   | -0,115         | 0,467 | 0,060 | 1 | 0,806 | 0,891 | 0,357 | 2,228  |
| 3-5 km   | -0,879         | 0,495 | 3,158 | 1 | 0,076 | 0,415 | 0,157 | 1,095  |
| Plus de 5 km   | 0 <sup>b</sup> | .     | .     | 0 | .     | .     | .     | .      |

Fonction de liaison : Logit; a. Catégorie de référence: 0. Hébergé; \*\* Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; b. Ce paramètre est remis à zéro car redondant; R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,278; Nombre d'observations= 1426.

#### Classification

| Observé            | Prédit |       |      | Pourcentage Correct |
|--------------------|--------|-------|------|---------------------|
|                    | 1      | 2     | 0    |                     |
| 1 Locataire        | 366    | 59    | 33   | 79,9%               |
| 2 Propriétaire     | 108    | 173   | 19   | 57,7%               |
| 0 Hébergé          | 162    | 49    | 46   | 17,9%               |
| Pourcentage global | 62,7%  | 27,7% | 9,7% | 57,6%               |

#### Pseudo R-deux

|               |       |
|---------------|-------|
| Cox and Snell | 0,245 |
| Nagelkerke    | 0,278 |
| McFadden      | 0,132 |

### Deuxième «Modèle C», Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires

#### Estimations des paramètres

| Statut d'occupation <sup>a</sup>                             | Estimation (B) | Erreur Std. | Wald   | df | Sig.  | Exp(B)          | Intervalle de confiance à 95% pour Exp(B) |                  |
|--|----------------|-------------|--------|----|-------|-----------------|---|------------------|
|  |                |             |        |    |       |                 | Borne inférieure                          | Borne supérieure |
|  |                |             |        |    |       |                 | <b>2 Propriétaire</b>                     |                  |
| Intercept  | -4,386         | 1,419       | 9,558  | 1  | 0,002 |                 |   |                  |
| HAGE : Âge du chef de ménage                                 | 0,101          | 0,018       | 33,084 | 1  | 0,000 | <b>1,106***</b> | 1,069                                     | 1,145            |
| DENSITÉ : Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation | -0,099         | 0,128       | 0,604  | 1  | 0,437 | 0,905           | 0,704                                     | 1,163            |
| EDUC : Nombre d'années de scolarité du chef de ménage        | -0,016         | 0,045       | 0,121  | 1  | 0,728 | 0,985           | 0,902                                     | 1,075            |
| REVENU : Revenu du ménage                                    | 0,000          | 0,000       | 1,737  | 1  | 0,188 | 1,000           | 1,000                                     | 1,000            |
| HMIG : Statut migratoire du chef de ménage                   |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Migrant   | -0,087         | 0,385       | 0,051  | 1  | 0,822 | 0,917           | 0,431                                     | 1,950            |
| 1. Natif   | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| ORIGINE : Citoyenneté du chef de ménage                      |                |             |        |    |       |                 |   |                  |
| 0. Togolais  | 0,466          | 0,726       | 0,413  | 1  | 0,521 | 1,594           | 0,384                                     | 6,609            |
| 1. Étranger  | 0 <sup>b</sup> | .           | .      | 0  | .     | .               | .   | .                |
| AUTOCH : Chef de ménage autochtone de Lomé                   |                |             |        |    |       |                 |   |                  |

|                    |  |                |       |        |   |       |                 |       |       |
|--------------------|--|----------------|-------|--------|---|-------|-----------------|-------|-------|
|                    | 0. Non   | -0,308         | 0,624 | 0,243  | 1 | 0,622 | 0,735           | 0,216 | 2,498 |
|                    | 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0 | .     | .               | .     | .     |
|                    | EAU : Logement branché au réseau d'eau potable               |                |       |        |   |       |                 |       |       |
|                    | 0. Non   | 0,173          | 0,533 | 0,105  | 1 | 0,746 | 1,189           | 0,418 | 3,380 |
|                    | 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0 | .     | .               | .     | .     |
| <b>1 Locataire</b> | Intercept  | 2,146          | 1,170 | 3,365  | 1 | 0,067 |                 |       |       |
|                    | HAGE : Âge du chef de ménage                                 | -0,028         | 0,017 | 2,748  | 1 | 0,097 | 0,973           | 0,941 | 1,005 |
|                    | DENSITÉ : Nombre de perosnnes par pièce à usage d'habitation | 0,144          | 0,101 | 2,041  | 1 | 0,153 | 1,155           | 0,948 | 1,408 |
|                    | EDUC : Nombre d'années de scolarité du chef de ménage        | 0,013          | 0,039 | 0,109  | 1 | 0,741 | 1,013           | 0,938 | 1,094 |
|                    | REVENU : Revenu du ménage                                    | 0,000          | 0,000 | 0,119  | 1 | 0,730 | 1,000           | 1,000 | 1,000 |
|                    | HMIG : Statut migratoire du chef de ménage                   |                |       |        |   |       |                 |       |       |
|                    | 0. Migrant   | -1,504         | 0,306 | 24,158 | 1 | 0,000 | <b>0,222***</b> | 0,122 | 0,405 |
|                    | 1. Natif   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0 | .     | .               | .     | .     |
|                    | ORIGINE : Citoyenneté du chef de ménage                      |                |       |        |   |       |                 |       |       |
|                    | 0. Togolais  | -0,009         | 0,562 | 0,000  | 1 | 0,987 | 0,991           | 0,329 | 2,981 |
|                    | 1. Étranger  | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0 | .     | .               | .     | .     |
|                    | AUTOCH : Chef de ménage autochtone de Lomé                   |                |       |        |   |       |                 |       |       |
|                    | 0. Non   | 0,233          | 0,578 | 0,163  | 1 | 0,687 | 1,263           | 0,407 | 3,920 |
|                    | 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0 | .     | .               | .     | .     |
|                    | EAU : Logement branché au réseau d'eau potable               |                |       |        |   |       |                 |       |       |
|                    | 0. Non   | 0,085          | 0,463 | 0,033  | 1 | 0,855 | 1,088           | 0,439 | 2,699 |
|                    | 1. Oui   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0 | .     | .               | .     | .     |

Fonction de liaison: Logit. a. Catégorie de référence : 0. Hébergé; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,47

b. Ce paramètre est remis à zéro car redondant; Nombre d'observations= 411.

#### Classification

| Observé            | Prédit |       |      | Pourcentage correct |
|--------------------|--------|-------|------|---------------------|
|                    | 2      | 1     | 0    |                     |
| 2                  | 78     | 34    | 0    | 69,6%               |
| 1                  | 17     | 213   | 0    | 92,6%               |
| 0                  | 12     | 56    | 0    | 0,0%                |
| Pourcentage global | 26,1%  | 73,9% | 0,0% | 71,0%               |

#### Pseudo R-deux

|               |       |
|---------------|-------|
| Cox and Snell | 0,404 |
| Nagelkerke    | 0,470 |
| McFadden      | 0,265 |

### Troisième «Modèle C», Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires

#### Parameter Estimates

| Statut d'occupation <sup>a</sup>                    | Estimation (B) | Erreur Std. | Wald  | df | Sig.  | Exp(B)         | Intervalle de confiance à 95% pour Exp(B) |                  |
|---|----------------|-------------|-------|----|-------|----------------|---|------------------|
|   |                |             |       |    |       |                | Borne inférieure                          | Borne supérieure |
| <b>2 Propriétaire</b> Intercept                     | 12,715         | 1126,194    | 0,000 | 1  | 0,991 |                |   |                  |
| HDURÉE : Durée de résidence dans le logement actuel | 0,044          | 0,020       | 4,913 | 1  | 0,027 | <b>1,045**</b> | 1,005                                     | 1,087            |
| TOWN : Durée de résidence dans la ville             | 0,041          | 0,018       | 5,220 | 1  | 0,022 | <b>1,042**</b> | 1,006                                     | 1,079            |
| MOBILITÉ : Nombre de déménagements                  | 0,123          | 0,287       | 0,184 | 1  | 0,668 | 1,131          | 0,644                                     | 1,985            |
| D_ECON : Dépendance économique du ménage            | 0,312          | 0,928       | 0,113 | 1  | 0,736 | 1,367          | 0,222                                     | 8,425            |
| RJ_PERCAPITA : Revenu journalier par tête du ménage | 0,000          | 0,000       | 1,094 | 1  | 0,296 | 1,000          | 0,999                                     | 1,000            |

|                    |  |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|--------------------|--|----------------|----------|---------|---|-------|-----------------|-------|--------|
|                    | XMOV : Prévission de déménagement dans les 5 prochaines années |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|                    | 0. Non   | -14,328        | 1126,193 | 0,000   | 1 | 0,990 | 5,991E-7        | 0,000 | b      |
|                    | 1. Oui   | -15,610        | 1126,193 | 0,000   | 1 | 0,989 | 1,661E-7        | 0,000 | b      |
|                    | 2. Indécis   | 0 <sup>c</sup> | .        | .       | 0 | .     | .               | .     | .      |
|                    | ANTENURE : Statut d'occupation antérieur                       |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|                    | 0. Hébergé   | 17,645         | 986,603  | 0,000   | 1 | 0,986 | 46043828,554    | 0,000 | b      |
|                    | 1. Locataire   | 1,498          | 0,542    | 7,638   | 1 | 0,006 | 4,474           | 1,546 | 12,946 |
|                    | 2. Propriétaire  | 0 <sup>c</sup> | .        | .       | 0 | .     | .               | .     | .      |
|                    | HTYPE : Type d'habitation                                      |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|                    | 0. Habitat de cour   | -0,638         | 0,830    | 0,591   | 1 | 0,442 | 0,528           | 0,104 | 2,689  |
|                    | 1. Maison individuelle   | -0,950         | 0,857    | 1,230   | 1 | 0,267 | 0,387           | 0,072 | 2,074  |
|                    | 2. Maison à étages ou immeuble d'appartements                  | 0 <sup>c</sup> | .        | .       | 0 | .     | .               | .     | .      |
| <b>1 Locataire</b> | Intercept  | 9,136          | 1,320    | 47,905  | 1 | 0,000 |                 |       |        |
|                    | HDURÉE : Durée de résidence dans le logement actuel            | -0,193         | 0,032    | 36,402  | 1 | 0,000 | <b>0,825***</b> | 0,775 | 0,878  |
|                    | TOWN : Durée de résidence dans la ville                        | -0,008         | 0,016    | 0,277   | 1 | 0,598 | 0,992           | 0,961 | 1,023  |
|                    | MOBILITÉ : Nombre de déménagements                             | 0,344          | 0,262    | 1,734   | 1 | 0,188 | 1,411           | 0,845 | 2,356  |
|                    | D_ECON : Dépendance économique du ménage                       | 0,207          | 0,959    | 0,046   | 1 | 0,829 | 1,230           | 0,188 | 8,049  |
|                    | RJ_PERCAPITA : Revenu journalier par tête du ménage            | 0,000          | 0,000    | 0,198   | 1 | 0,656 | 1,000           | 0,999 | 1,001  |
|                    | XMOV : Prévission de déménagement dans les 5 prochaines années |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|                    | 0. Non   | -8,113         | 0,398    | 414,776 | 1 | 0,000 | <b>0,000***</b> | 0,000 | 0,001  |
|                    | 1. Oui   | -8,022         | 0,000    | .       | 1 | .     | 0,000           | 0,000 | 0,000  |
|                    | 2. Indécis   | 0 <sup>c</sup> | .        | .       | 0 | .     | .               | .     | .      |
|                    | ANTENURE : Statut d'occupation antérieur                       |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|                    | 0. Hébergé   | -0,626         | 1049,587 | 0,000   | 1 | 1,000 | 0,535           | 0,000 | b      |
|                    | 1. Locataire   | 1,071          | 0,463    | 5,350   | 1 | 0,021 | <b>2,918**</b>  | 1,178 | 7,232  |
|                    | 2. Propriétaire  | 0 <sup>c</sup> | .        | .       | 0 | .     | .               | .     | .      |
|                    | HTYPE : Type d'habitation                                      |                |          |         |   |       |                 |       |        |
|                    | 0. Habitat de cour   | 1,297          | 0,933    | 1,930   | 1 | 0,165 | 3,658           | 0,587 | 22,792 |
|                    | 1. Maison individuelle   | -1,458         | 1,078    | 1,830   | 1 | 0,176 | 0,233           | 0,028 | 1,924  |
|                    | 2. Maison à étages ou immeuble d'appartements                  | 0 <sup>c</sup> | .        | .       | 0 | .     | .               | .     | .      |

a. Fonction de liaison: Logit.; Catégorie de référence: 0. Hébergé; \*\* Significatif au seuil de 95%; \*\*\* Significatif au seuil de 99,99%; R<sup>2</sup> Nagelkerke= 0,756; Nombre d'observations= 411. b. Valeur manquante c. Ce paramètre est remis zéro car il est redondant

#### Pseudo R-deux

|               |       |
|---------------|-------|
| Cox and Snell | 0,649 |
| Nagelkerke    | 0,756 |
| McFadden      | 0,536 |

#### Classification

| Observé            | Prédit |       |       | Percent Correct |
|--------------------|--------|-------|-------|-----------------|
|                    | 2      | 1     | 0     |                 |
| 2                  | 88     | 14    | 11    | 77,9%           |
| 1                  | 7      | 222   | 1     | 96,5%           |
| 0                  | 13     | 16    | 39    | 57,4%           |
| Pourcentage global | 26,3%  | 61,3% | 12,4% | 84,9%           |

## Quatrième «modèle C», Régression logistique multinomiale : Probabilité pour les ménages autonomes d'être locataires ou propriétaires

### Estimations des paramètres

| Statut d'occupation <sup>a</sup> | Estimation B   | Erreur std.    | Wald  | ddl    | Sig. | Exp(B) | Intervalle de confiance à 95 % pour Exp(B) |                  |
|----------------------------------|--|----------------|-------|--------|------|--------|--|------------------|
|                                  |  |                |       |        |      |        | Borne inférieure                           | Borne supérieure |
| <b>1. Locataire</b>              | Constante  | -0,170         | 1,828 | 0,009  | 1    | 0,926  |  |                  |
|                                  | REVENU : Revenu du ménage                                    | 0,000          | 0,000 | 3,216  | 1    | 0,073  | 1,000                                      | 1,000            |
|                                  | NWER : Nombre de contributeurs au revenu du ménage           | 0,245          | 0,452 | 0,293  | 1    | 0,589  | 1,277                                      | 3,100            |
|                                  | D_ECON : Dépendance économique du ménage                     | 0,347          | 1,242 | 0,078  | 1    | 0,780  | 1,415                                      | 16,149           |
|                                  | HSIZE : Taille du ménage                                     | -0,265         | 0,135 | 3,867  | 1    | 0,049  | <b>0,767**</b>                             | 0,589            |
|                                  | HAGE : Âge du chef de ménage                                 | -0,004         | 0,017 | 0,073  | 1    | 0,788  | 0,996                                      | 1,029            |
|                                  | DENSITÉ : Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation | 0,279          | 0,138 | 4,109  | 1    | 0,043  | <b>1,322**</b>                             | 1,009            |
|                                  | PAUVRETÉ : Niveau de pauvreté du ménage                      |                |       |        |      |        |  |                  |
|                                  | 0. Extrême   | 0,024          | 0,687 | 0,001  | 1    | 0,972  | 1,024                                      | 3,933            |
|                                  | 1. Pauvre  | 0,076          | 0,415 | 0,034  | 1    | 0,854  | 1,079                                      | 2,433            |
|                                  | 2. Au-dessus du seuil de pauvreté                            | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .  | .                |
|                                  | HTYPE : Type d'habitation                                    |                |       |        |      |        |  |                  |
|                                  | 0. Habitat de cour   | 0,750          | 0,812 | 0,852  | 1    | 0,356  | 2,116                                      | 10,395           |
|                                  | 1. Maison individuelle                                       | -1,800         | 0,884 | 4,148  | 1    | 0,042  | <b>0,165**</b>                             | 0,029            |
|                                  | 2. Maison à étages/immeuble d'appartements                   | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .  | .                |
| <b>2. Propriétaire</b>           | Constante  | -5,601         | 1,954 | 8,215  | 1    | 0,004  |  |                  |
|                                  | REVENU : Revenu du ménage                                    | 0,000          | 0,000 | 2,556  | 1    | 0,110  | 1,000                                      | 1,000            |
|                                  | NWER : Nombre de contributeurs au revenu du ménage           | 0,175          | 0,457 | 0,146  | 1    | 0,702  | 1,191                                      | 2,916            |
|                                  | D_ECON : Dépendance économique du ménage                     | 0,607          | 1,313 | 0,213  | 1    | 0,644  | 1,834                                      | 24,074           |
|                                  | HSIZE : Taille du ménage                                     | 0,020          | 0,134 | 0,023  | 1    | 0,879  | 1,021                                      | 1,327            |
|                                  | HAGE : Âge du chef de ménage                                 | 0,095          | 0,017 | 29,337 | 1    | 0,000  | <b>1,099***</b>                            | 1,062            |
|                                  | DENSITÉ : Nombre de personnes par pièce à usage d'habitation | -0,386         | 0,172 | 5,033  | 1    | 0,025  | <b>0,680**</b>                             | 0,485            |
|                                  | PAUVRETÉ : Niveau de pauvreté du ménage                      |                |       |        |      |        |  |                  |
|                                  | 0. Extrême   | 1,921          | 0,833 | 5,317  | 1    | 0,021  | <b>6,826**</b>                             | 1,334            |
|                                  | 1. Pauvre  | 1,041          | 0,552 | 3,553  | 1    | 0,059  | 2,831                                      | 8,356            |
|                                  | 2. Au-dessus du seuil de pauvreté                            | 0 <sup>b</sup> | .     | .      | 0    | .      | .  | .                |
|                                  | HTYPE : Type d'habitation                                    |                |       |        |      |        |  |                  |

|  |                |       |       |   |       |       |       |       |
|--|----------------|-------|-------|---|-------|-------|-------|-------|
| 0. Habitat de cour                         | 0,205          | 0,822 | 0,062 | 1 | 0,803 | 1,227 | 0,245 | 6,144 |
| 1. Maison individuelle                     | -0,058         | 0,809 | 0,005 | 1 | 0,943 | 0,944 | 0,193 | 4,611 |
| 2. Maison à étages/immeuble d'appartements | 0 <sup>b</sup> |       |       | 0 |       |       |       |       |

Fonction de liaison : Logit; a. La catégorie de référence est : 0. Hébergé; b. Ce paramètre est remis à zéro car redondant. Catégorie de référence : 0. Hébergé; Nombre d'observation : 411.

### Classification

| Observé            | Prévisions |       |       | Pourcentage correct |
|--------------------|------------|-------|-------|---------------------|
|                    | 0          | 1     | 2     |                     |
| 0 Hébergé          | 11         | 42    | 15    | 16,2%               |
| 1 Locataire        | 3          | 209   | 18    | 90,9%               |
| 2 Propriétaire     | 6          | 26    | 80    | 71,4%               |
| Pourcentage global | 4,9%       | 67,6% | 27,6% | 73,2%               |

### Pseudo R-deux

|              |       |
|--------------|-------|
| Cox et Snell | 0,438 |
| Nagelkerke   | 0,511 |
| McFadden     | 0,295 |