

Le marché locatif des logements à Cotonou : Acteurs, pratiques non éthiques et modes d'habiter, in Cahiers du CBRST No 12, ISSN : 1840-703X, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, 2017, pp.87-114

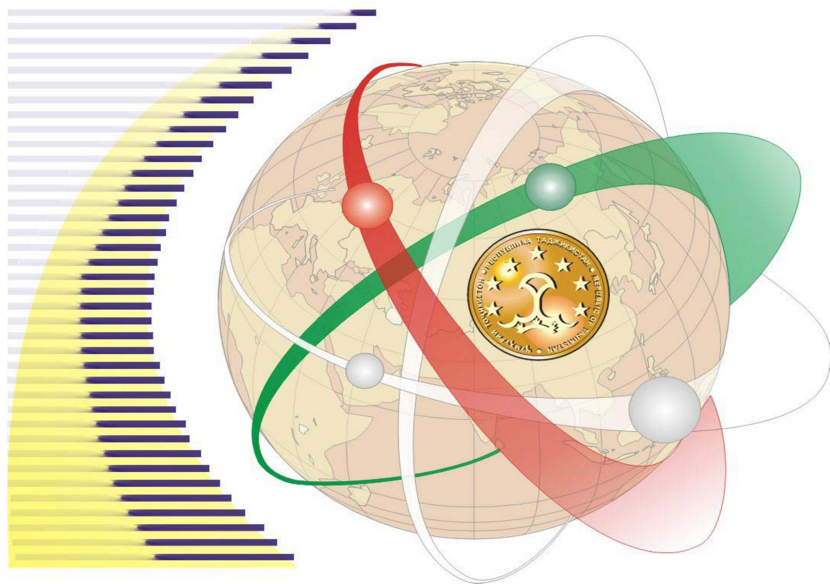


La revue scientifique
**Les Cahiers
du CBRST**

La science au service de la société

DOSSIERS

**Société
Environnement
Développement**



03 BP 1665 Tél (229) 21 32 12 63 2132 09 77

Fax : (229) 21 32 36 71

Mail : cahiersducbrst@yahoo.fr ;

cahiersducbrst@gmail.com

Site Web : <http://www.cbrst-benin.org>

Les Cahiers du Centre Béninois de la Recherche Scientifique et Technique
ISSN : 1840-703X ; Dépôt légal 6125 du 7/6/2012 ; Deuxième trimestre 2012 ;
Bibliothèque National du Bénin 03 B.P. : 1665 Cotonou (Bénin) ; (229):95957332 ;
95403914 cahiersducbirst@yahoo.fr ; cahiersducbirst@gmail.com

Directeur de Publication : Marc KPODEKON ; Directeur Général du CBRSI

Rédacteur en Chef : SOGLO Y. Yves Conseiller Scientifique : Apollinaire Guy MENSAH ; Directeur de Recherche

Comité scientifique

Pr. DARBOUX Raphael (Bénin)	Pr. HONTONFINDE Félix (Bénin)
Pr. BIGOT André (Bénin)	Pr. TOUKOUROU Fatiou (Bénin)
Pr. AKPONA Simon (Bénin)	Pr. FAYOMI Benjamin (Bénin)
Pr. LALEYE Anatole (Bénin)	Pr. MAKOUTODE Michel (Bénin)
Pr. HOUNNOU Gervais (Bénin)	Pr. TCHITCHI Toussaint Y. (Bénin)
Pr. HOUNGBE Fabien (Bénin)	Pr. OYEDE Marc (Bénin)
Pr. Michel BOKO (Bénin)	Pr. EDORH Patrick A. (Bénin)
Pr. KOUMAKPAYI Taofiki (Bénin)	Pr. AKOEGNINO Akpovi (Bénin)
Pr. SAMBA KIMBATA Joseph (Congo B)	Pr. CLEDJO Placide (Bénin)
Pr. GBEASSOR Messanvi (Togo)	Pr. DOMINGO Etienne (Bénin)
Pr. MASSOUGBODJI Achille (Bénin)	Pr. HOUNDENOU Constant (Bénin)
Pr. AFOUDA Abel (Bénin)	Pr. MENSAH Guy Apollinaire
Pr. ZOUNGRANA Pierre Tanga (Burkina)	Pr. TOSSA Joel (Bénin)
Pr. MOUDACHIROU Mansourou (Bénin)	Pr. SINSIN Brice (Bénin)
Pr. JOSSE Roger (Bénin)	Pr. GBENOUE Joachim (Bénin)
Pr. LALEYE Anatole (Bénin)	Pr. LALEYE Philippe (Bénin)
Pr. MOUDACHIROU Mansourou (Bénin)	Pr. TCHAMIE Tiou (Togo)
Pr. TOUKOUROU Fatiou (Bénin)	Pr. GBAGUIDI Fernand (Bénin)
Pr. AGBOSSOU K. Euloge (Bénin)	Pr. ANIGNIKIN Sylvain (Bénin)
Pr. SOCLO Henri (Bénin)	Pr. AHANHANZO Corneille (Bénin)

COMITE DE LECTURE : Prof NOUHOUAYI Albert; Prof AGBOSSOU K. Euloge ; Pr AVLESSI Félicien ; Prof CLEDJO Placide; Prof da CRUZ Maxime ; Prof DIMON Biauou Fidèle ; Prof DOMINGO Etienne ; Prof EDAH Daniel ; Prof KOUNOUHEWA Basile ; Prof MENSAH G. A. ; Prof TOSSOU Okri Pascal ; Prof YAYI Eléonore ; Dr TENTE Brice; Dr YABI Ibourahima ; Dr. Zacharie SOHOU ; Pr. JOSSE Roger ; Pr. LALEYE Anatole ; Pr. OUMOROU Madjidou ; Prof BOKO Gabriel; Prof MONGBO Roch ; Prof. SOCLO Henri ; Dr ALAMOU Eric ; Dr AZANDO E. V.; Dr DOUGNON Victorien ; Dr FOURN Elisabeth; Prof GBAGUIDI Fernand; Dr GBANGBOCHÉ A. B. ; Pr GLELE KAKAÏ Romain ; Prof TCHIBOZO Eric; Pr HONTONFINDE Félix ; Pr HOUNHOUGAN Joseph ; Pr KPOVIесси Salomé ; Pr OYEDE Marc ; Pr. Ag. FOLLIGAN Bénédiction ; Pr. Ag. YAO-GNANGOURA Victor ; Pr. AKPONA Simon ; Pr. ALLABI Aurel ; Pr. BIGOT André ; Pr. CHIKOU Antoine ; Pr. DARBOUX Raphael ; Pr. Fulgence AFOUDA ; Pr. GBAGUIDI Fernand ; Pr. HOUNGBE Fabien ; Pr. HOUNNOU Gervais ; Prof. Ag. MOUMOUNI Hassane ; Prof AHOHOUNKPANZON Michel; Prof AINA Martin ; Prof ALLABI Aurel ; Dr BAGODO Obarè ; Dr HOUNGNIHIN Roch ; Dr GUENDEHOU Sabin ; Dr JOHNSON Christian; Dr KPOHOU Ferdinand

Toute reproduction, même partielle de cette revue est rigoureusement interdite. Une copie ou reproduction par quelque procédé que ce soit, photographie, microfilm, bande magnétique, disque ou autre, constitue une contrefaçon passible des peines prévues par la loi 84-003 du 15 mars 1984 relative à la protection du droit d'auteur en République du Bénin.



SOMMAIRE décembre 2017

1. **Le régime alimentaire de la mère et de l'enfant : essai d'anthropologie de l'aliment.....1**
AHOUANDJINOU Raymond Bernard, BEDIE Vignon, DIDEH Abel, ZATO Ebafe
2. **Enjeux socio-économiques de la commercialisation des produits fruitiers dans le marché de Glo-Djigbe (Benin Afrique de l'ouest...21**
AÏCHEOU Dossa Alfred, VIGNINOU Toussaint, GBEDO Victor, TOHOZIN Antoine Yves
3. **Impact de la technologie Smart-Valley pour l'aménagement des basfonds sur le revenu et le rendement des petits producteurs de riz au Benin.....47**
AROUNA Aminou, AKPA Aristide K. A., ADÉGBOLA Patrice Y.
4. **Dynamique temporelle des pathologies dominantes dans la commune d'Adjara au Benin (Afrique de l'ouest).....66**
TCHAOU A. Gabin, BLALOGOE C. Parfait, AZONHE Thierry
5. **Le marché locatif des logements a Cotonou : acteurs, pratiques non éthiques et modes d'habiter.....87**
BABADJIDE Charles Lambert, NASSI Karl Martial et DENON Barnabé
6. **KOUMEALO ANATE : la poésie comme les soupirs du cœur.....115**
Baguissoga SATRA
7. **Identités sexuées a l'école.....133**
Alamatou BILABENA
8. **Développement humain et reconnaissance institutionnelle de la pratique de la médecine traditionnelle en Côte d'Ivoire : les acteurs en jeu et enjeu de la PMT.....156**
BOUABRE Gnoka Modeste, MORO MORO Dominique, KOUADIO Yobouet Marius Parfait



- 9. L'affaire RUBINO.....174**
BROU MOUSTAPHA Julie Eunice, KANGA Kouakou Marcellin
- 10. Femmes et droits fonciers au Burkina Faso.....196**
COMPAORE Nadège épouse BAMBARA
- 11. Urbanisation et problèmes environnementaux dans la ville de Klouekanmey (sud-ouest du Benin).....217**
Serge C. DANSOU, Julio Michael HOUNSOUNOU, Edgard J. GNELE, Auguste T. HOUINSOU, Iréné QUENUM, Moussa GIBIGAYE, Toussaint VIGNINO, Thierry AZONHE, Odile DOSSOU GUEDEGBE
- 12. Lotissement et mutations de l'espace dans la commune de Kouandé.....237**
GIBIGAYE Moussa, HOUINSOU Auguste, DOSSOU GUEDEGBE Odile, SABI YO BONI Azizou, HOUNSOUNOU Julio, ISSIFOU Abdoulaye.
- 13. Etude descriptive des accidents de travail dans une société d'énergie électrique A Lomé au Togo.....254**
Boèvi Kpodjafimé LAWSON-HETCHELY, Antoine Vikkey HINSON, Rose N. MIKPONHOUE, Raissatou AMI TOURE ; Benjamin FAYOMI
- 14. Géodynamique récente de l'hydrosystème de Zinder-Gaffati-Chiya dans la région de Zinder au Niger.....272**
MAMADOU Ibrahim, HAMISSOU SALAO Kaïgama
- 15. Gestion stratégique des compétences dans les organisations non gouvernementales au Bénin : élément pour une sociologie des organisations.....293**
Florentin NANGBE
- 16. Plantations d'Eucalyptus au Togo : une aubaine ou une source de perturbations écologiques ? présentations de quelques plantations d'eucalyptus dans la préfecture de la Kozah (Kara) dans le nord-Togo.....313**
SOUSSOU Tatongueba



- 17. Organisations foncières coutumières et décentralisation au pays Dogon dans le cercle de Bankass (Mali).....327**
Dr Moussa dit Martin TESSOUGUE & Dr N'dji dit Jacques DEMBELE
- 18. Commerce à longue distance et islam en Côte d'Ivoire : XI^e-XX^e siècle.....352**
Brahima OUATTARA
- 19. Guerres de conquêtes Anoufom et résistances des peuples du bassin de l'Oti au nord-Togo (XVIIIe-XIXe siècles).....371**
Ilaboti DIPO
- 20. Libération de l'espace public à Cotonou : enjeux d'une mesure d'austérité en contexte d'urbanisme de réparation.....392**
Hubert Frédéric GBAGUIDI, Adrien Coffi DOSSOU-YOVO, Benoit Tamègnon DANVIDE
- 21. Tourisme et développement local de la commune de Dassa-Zoume au centre du Bénin.....413**
Jacob T. AFFORA, Christophe S. HOUSSOU, Simon Y. B. ALLAGBE
- 22. Gouvernance d'entreprise et performance des entreprises béninoises : l'exemple du conseil d'administration dans les sociétés anonymes.....437**
Victor ADOHIZIN
- 23. Quand les langues éclairent l'histoire : essai de rapprochement des langues Fon du Bénin et Ega de la Côte d'Ivoire.....463**
Dr. Gbakré Jean Patrice GNETO
- 24. Dynamique urbaine à Bamako : évolution des paysages urbains de 1992-1997.....482**
Abdrmane Sadio SOUMARE, Balla DIARRA, Abdou BALLO



LE MARCHÉ LOCATIF DES LOGEMENTS A COTONOU : ACTEURS, PRATIQUES NON ETHIQUES ET MODES D'HABITER

**BABADJIDE¹ Charles Lambert, NASSI² Karl
Martial, DENON³ Barnabé**

¹*Département de Sociologie-Anthropologie, Université d'Abomey-Calavi (UAC), Bénin, charlesbab@yahoo.fr*

²*Ecole d'Horticulture et d'Aménagement des Espaces Verts, Université Nationale d'Agriculture (UNA), Bénin, martial2006@yahoo.fr*

³*Département de Philosophie, Université d'Abomey-Calavi (UAC), Bénin, bardenon@yahoo.fr*

RESUME

Le logement est pour l'être humain, une nécessité et une condition primordiale de sa survie. Le marché locatif dont sont objet les logements, rendent leur accès complexe pour les acteurs demandeurs. Partant de ce fait, la présente recherche se charge d'analyser les visés des acteurs du marché locatif des logements à Cotonou et leurs modes d'action empruntés à la sphère marchande. Pour atteindre cet objectif, la démarche méthodologique suivie a consisté en une approche qualitative. Les données collectées grâce à la recherche documentaire, l'entretien semi-structuré et l'observation, concernent un groupe cible constitué de 32 sujets composé de locataires, de propriétaires de logement, de démarcheurs et d'officiers de police judiciaire. Suite aux investigations, au traitement et à l'analyse des données, les principaux résultats obtenus sont d'une part que les acteurs de l'offre des logements ont des profils variés et sont à la recherche de profits. Viennent ensuite les démarcheurs et enfin les acteurs de la demande des logements qui sont motivés par de multiples raisons, telles que la proximité, la sécurité et le coût des logements. D'autre



part les résultats montrent que le marché locatif du logement à Cotonou est un marché particulier et que les modes d'habiter dans cette ville, varient en fonction du pouvoir d'achat des acteurs et déterminent les différents problèmes rencontrés par ces derniers.

Mots clés : *Cotonou, logements ; marché locatif ; modes d'action ; acteurs.*

ABSTRACT

Housing is for the human being, a necessity and a primordial condition for its survival. The rental market for the dwellings, make their access complex for the actors requesting housing in Cotonou. Based on this fact, the present research is in charge of analyzing the aims of the market players of the housing market in Cotonou and their modes of action borrowed from the market sphere. To achieve this objective, the methodological approach followed was a qualitative approach. The data gathered through documentary research, semi-structured interviewing and observation, concern a target group of 32 subjects consisting of tenants, homeowners, directors and judicial police officers. Following the investigation, processing and analysis of the data, the main results obtained are on the one hand that the actors of the housing supply have varied profiles and are looking for profits. Then come the marketers and finally the actors of the demand for housing which are motivated by multiple reasons, such as proximity, security and the cost of housing. On the other hand, the results show that the rental market of housing in Cotonou is a particular market and that the practices and modes of living in this city vary according to the buying power of the actors and determine the different problems encountered by these last.

Keywords : *Cotonou, housing, rental market, modes of action, actors.*



INTRODUCTION

La question du logement à travers le monde, relève d'un intérêt général, et apparaît comme une réalité essentielle à la vie de tout être. Perçu sous un angle social, le logement est l'espace vital où l'homme est appelé à s'abriter, pour être protégé des aléas naturels, pour se sentir en sécurité et pour assumer sa vocation d'être pensant. Dès lors, l'accès au logement est érigé en nécessité, puisque sans cadre de vie, la vie en elle-même sombre dans la précarité. Le logement en général constitue une réponse pratique et même stratégique à toute politique sociale qui vise l'épanouissement individuel et collectif. C'est pourquoi cette préoccupation intéresse tout pouvoir politique, et s'inscrit dans une action publique, visant à créer les conditions indispensables à la vie en société. Dans l'opulence comme dans l'extrême pauvreté, le logement s'impose. Dans une perspective éthique, il relève d'une nécessité absolue, d'offrir un toit à tout être humain, afin de lui permettre d'assumer pleinement son existence. La question du logement trouve ainsi sa justification, et son caractère incontournable pour la vie en société. Mais, peut-on occuper tout espace, en lui attribuant le vocable de logement ? N'y a-t-il pas un minimum de conditions à réunir pour faire du cadre de vie un logement ?

La finalité du logement est alors de mettre l'homme, dans les conditions de vie descende, dans un espace assaini, où l'écosystème concourt à lui donner un espace assez viable. Il est donc de la responsabilité et du devoir de l'homme, d'adopter une éthique du logement qui l'amène à s'engager pour prioriser un cadre de vie descende, et susceptible de lui épargner toute vulnérabilité. Le logement doit sécuriser et ne saurait être acquis à partir des considérations d'ordre économique et sociale, susceptibles de ternir les impératifs majeurs qui garantissent la santé, l'hygiène, la réflexion, l'épanouissement. Mais, les conditions de vie générées par le phénomène de l'urbanisation de nos villes entraînent beaucoup d'incertitudes, avec des acteurs aux pratiques douteuses. Et c'est ce que le cas de la ville de Cotonou nous permet d'apprécier. Comment les divers acteurs s'y prennent-ils ? Quelles sont les pratiques et les modes d'habiter qui s'observent dans la ville de Cotonou?



1. LE LOGEMENT EN QUESTION

Le dynamisme démographique des centres urbains et en l'occurrence celui de la ville de Cotonou, lorsqu'il n'est pas accompagné d'investissements « démographiques », conduit à la formation de bidonvilles (Dansou, 2005). Ces bidonvilles sont pour ONU-HABITA (2003), la manifestation spatiale et physique de l'accroissement de la pauvreté urbaine et des inégalités intra-urbaines. Ce qui sous-entend pour les habitants de ces cadres, une certaine précarité des conditions de vie. En règle générale, le problème de logement est essentiellement urbain. Plus qu'un simple problème, les difficultés liées au logement se sont très vite sublimées en crise de logement en raison de la très forte croissante démographique qui ne s'est pas suivie d'une croissance conséquente en unités d'habitations (Fijalkow, 2011). En témoigne les difficultés d'accession du plus grand nombre à un logement doté d'un équipement minimum et la pénurie en terrains équipés des voiries et réseaux indispensables. A cela, il faut ajouter les comportements non éthiques des acteurs relatifs à la spéculation sur le logement. Des situations qui ne sont pas sans conséquence sur le bien-être social et psychologique de l'individu. Or, pour Fijalkow (2011: 3), « la notion de logement évoque la nécessité pour l'être humain de disposer d'un abri contre les aléas de la nature ». Sa dimension économique selon l'auteur est fondamentale, dès lors qu'il représente un élément du patrimoine de la famille. A partir de ce constat, le logement est une marchandise susceptible d'être achetée et vendue. Au cours de ce processus, l'une des plus importantes transformations est l'effacement de la valeur d'usage au profit de la valeur d'échange (Fijalkow, 2011). Il exprime selon l'auteur la notion de domicile officialisant l'inscription de l'individu logé dans la société et est doté de caractéristiques symboliques et identitaires lui permettant d'affirmer sa position sociale.

Dans la pratique, la question du logement et de sa location fait intervenir des acteurs multiples, avec des logiques diverses. De même, elle présente des enjeux social, économique et politique très forts (d'abord, le rapport au foncier : disponibilité et accès équitable aux ressources foncières réservées à l'habitation ; ensuite, le rapport



avec la fiscalité : notamment la justice fiscale et la déviance fiscale pour ce qui concerne les taxes foncières et les taxes d'habitation ; enfin, un enjeu de santé publique pour ce qui concerne l'habitat indigne). L'enjeu, on peut le soutenir, est également juridique.

L'habitat indigne est appréhendé comme un déni du droit au logement. A ce sujet, le droit au logement est fixé, au Bénin, par un double cadre législatif et réglementaire dont une analyse à la fois historique et synchronique est permise. Historiquement, avant le renouveau démocratique, l'arsenal juridique béninois en matière du droit au logement, fort laconique, était composé de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter et la loi n°65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière. Mais les nouvelles exigences relatives au processus de décentralisation ont conduit à peaufiner la réglementation. C'est pour répondre à ces contraintes que la loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale en République du Bénin et la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ont été adoptées puis promulguées. On citera à dessein la loi n°2013-001 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Certaines problématiques plus spécifiques relevant de la santé publique ont fait l'objet d'une attention particulière. C'est le cas, par exemple, de l'hygiène et de l'assainissement qui ont fait, au Bénin, l'objet d'une journée nationale et dont le thème cette année est relatif au péril fécal, ou encore du PuGeMu ayant pour leitmotiv la salubrité publique (Dansou, 2005).

Si une kyrielle de recherches ont été menées pour présenter les variables culturelles économiques et sociodémographiques de la demande du logement en milieu urbain, la plupart reste cependant silencieuse au sujet des fondements de l'occupation de logements indécents ou insalubres mais à des coûts élevés. C'est le cas à Cotonou où, les constats empiriques révèlent une rareté des terres et la hausse du prix des loyers surtout au centre-ville. Un état de chose qui renvoie les populations vers les cités de la périphérie, où le prix des parcelles et des loyers est moins élevé. Signalons aussi que le coût du loyer dans cette ville, n'est régi par aucune disposition



réglementaire ; ce qui génère la loi de l'anarchie au niveau des constructeurs individuels. Au-delà de ces aspects, faut-il remarquer que le logement précaire, insalubre et inconfortable, qualifié d'indécent, concerne une catégorie d'acteurs à revenus moins élevés. Le prix de ces logements à matériaux précaires, accueillent des familles entières au prix de 8.000 à 10.000 FCFA la pièce. Dans cette ville coloniale, Les anciennes maisons des premiers quartiers, avec des cours communes pouvant contenir jusqu'à 12 ménages, offrent les deux pièces communément appelées une chambre et un salon à des prix variant entre 18.000 et 22.000 FCFA, et les trois pièces entre 30.000 et 40.000 F.CFA. De même, se font remarquer d'anciennes constructions non crépies à 25.000 F.CFA les deux pièces. Dans cette ville, il y a de nouvelles constructions avec des commodités modernes variant entre 25.000 et 70.000 F.CFA pour les deux pièces et 80.000 et 120.000 F.CFA les trois pièces. Les quartiers modernes, dont les habitations remplissent les normes de confort à la mode, ne sont accessibles qu'à ceux qui détiennent un véritable pouvoir d'achat. A l'inégalité de confort intérieur aux logements dans différents quartiers de la ville de Cotonou s'ajoutent des localisations inadéquates. Beaucoup de quartiers de la ville abritant ces logements sont dans des conditions peu reluisantes. C'est le cas des quartiers Agla, Akogbato, Akpakpa zones des ambassades (le long de l'Océan Atlantique) ou Xwladodji qui se situent dans des bas-fonds sans un minimum de services de base de la voirie. Remarquons également que dans cette ville, l'habitat est dominé par les maisons à un seul niveau entouré d'un mur de clôture et regroupées autour d'une ou plusieurs cours à l'intérieur d'une concession.

L'acquisition d'un logement à Cotonou est de plus en plus difficile et est devenue l'affaire des agences immobilières ou des démarcheurs ambulants finalement à la recherche du profit. L'enjeu est – fondamentalement – sociologique. Etudier le marché locatif du logement à Cotonou interpelle de rechercher les acteurs en jeu c'est-à-dire, ceux de la demande, de l'offre ainsi que ceux institutionnels et faire ressortir les modes d'action dans cette marchandisation à travers une démarche holistique. A partir des points susmentionnés, la question qui nous vient à l'esprit est de savoir : quels sont les



acteurs, les pratiques et les modes d'action dans le phénomène du marché locatif de logements à Cotonou ?

2. LE CADRE DE RECHERCHE

Cotonou, dont la carte est présentée ci-dessous, est un département suite au découpage politico-administratif avec l'avènement de la décentralisation. Il est le plus petit des douze (12) départements du Bénin en termes de superficie. Son poids démographique est passé de 9,8% de la population totale en 2002 à 6,7% en 2013 (RGPH4, 2013). Il s'étend sur 10 km à l'Ouest où il est limité par la Commune d'Abomey-Calavi du département de l'Atlantique et sur 6 km à l'Est en côtoyant la Commune de Sème-kpodji du département de l'Ouémé. Cotonou est situé au croisement des 6°20 de parallèle Nord et de 2°20 méridien Est. L'océan Atlantique forme la limite sud du département. Au nord, il se trouve limité par le lac Nokoué. Ladite ville est située sur le cordon littoral constitué d'une bande de sables alluviaux qu'articule un système lagunaire qui se communique par endroit et qui s'étend sur environ 200 km de l'Ouest à l'Est entre la ville de Lomé au Togo et celle de Lagos au Nigéria. D'une superficie de 79 Km², elle est composée de 13 arrondissements et de 140 quartiers de ville. C'est la capitale économique du Bénin.

Devenu depuis 2003, une ville à statut particulier d'administration décentralisée régit par la loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes à statut particulier, Cotonou constitue un bon cadre pour l'investigation de la présente problématique. En effet, regroupant les principaux centres de décision du pays notamment de la Présidence de la République, de la quasi-totalité des départements ministériels, de la Cour Constitutionnelle, de la Haute Autorité de l'Audiovisuelle et de la Communication, du Conseil Economique et Social, des représentations diplomatiques, du Centre National Hospitalier et Universitaire, Cotonou constitue un pôle attractif où la population en quête du travail cherche à y résider. Ce qui pose un véritable problème de logements dans la ville. A cette raison qui oriente le choix de Cotonou comme cadre de recherche, faut-il

ajouter son caractère urbain étant donné que c'est la première ville du Bénin de par son poids démographique soit 10 % de la population



Figure 1 : Situation de la ville de Cotonou



nationale, de par sa contribution économique à la vie du pays et de par les opportunités qu'elle offre en termes d'infrastructures et d'équipement. De même, son caractère cosmopolite qui permet d'avoir accès aux individus de tous les horizons sans distinction d'ethnie, de religion, de pays d'origine etc. et son caractère représentatif de par la croissance démographique et par ricochet de par ses logements à but lucratifs, cette ville a tout ce qu'il faut pour être un cadre adéquat pour la recherche.

3. MATERIELS ET METHODES

La recherche des pratiques et modes d'action des acteurs dans le phénomène du marché locatif de logements à Cotonou a été réalisée sur la base d'une approche qualitative mobilisant une trentaine d'entretiens avec des propriétaires (constructeurs individuels), des locataires, des agents immobiliers encore appelés « démarcheurs », des autorités locales sans pour autant oublier les officiers de Police Judiciaire (OPJ). L'échantillon de ces acteurs a été déterminé au profit de deux techniques d'échantillonnage. Il s'agit des techniques d'échantillonnage non probabiliste notamment les techniques boule de neige et choix raisonné. La première a consisté à identifier les sujets à enquêter à partir des recommandations faites par un premier groupe de sujets faisant partie de l'échantillon tandis que la seconde a consisté à choisir les acteurs à enquêter de façon délibérée suivant des critères préétablis. Ainsi, nous avons pu repérer 32 acteurs auprès de qui des informations ont été recueillies par le biais d'un guide d'entretien semi-structuré et d'une grille d'observation. Préalablement à ces instruments de collecte de données utilisés, recours a été fait aux sites internet et l'obtention de certains types de documents par le biais de personnes impliquées dans la problématique. Après une sélection en fonction des thèmes abordés ; la qualité de l'information ou sa nature argumentaire, les propos recueillis ont fait objet d'une analyse systématique de contenu. Ce traitement a permis, d'aboutir à des verbatim pour mieux illustrer l'analyse. La triangulation des données a servi de procédé de validation. En effet, les données dépouillées et analysées sont constamment confrontées avec des données documentaires



préalablement analysées lors de la phase de revue documentaire. Ces données sont soumises à l'éclairage de la théorie économique des marchés.

4. RESULTATS ET DISCUSSION

4.1. Typologie des acteurs du logement locatif à Cotonou

Les acteurs du logement relèvent de deux grands secteurs : privé et public (Unal et Couet, 2005). Pour ces auteurs, le secteur public est incarné par l'Etat et regroupe tous les logements conventionnés ou aidés par l'Etat. Le secteur privé quant à lui réunit tous les acteurs susceptibles de produire du logement. Il s'agit pour les auteurs, des personnes morales de droit privé, des personnes privées (particuliers), des investisseurs institutionnels, des promoteurs, des agents privés réunis spécialement pour porter un projet immobilier. Les principaux acteurs du marché locatif de logements à Cotonou pour ce qui émerge du discours des enquêtés, sont les acteurs de l'offre et de la demande. Ces acteurs du logement selon les interviewés, sont les plus visibles sur le terrain. Qui sont-ils ?

4.1.1. Les acteurs de l'offre du logement

Dans la ville de Cotonou, les acteurs de l'offre du logement sont principalement des acteurs privés constitué des constructeurs de maisons individuelles (propriétaires) et des agents immobiliers qui sont les intermédiaires entre l'offre et la demande sur le marché locatif du logement. Ces acteurs pour ce qui ressort des travaux de Unal & Couet (2005), sont regroupés dans le secteur privé car jouant un grand rôle dans la production du logement. L'offre locative privée émane donc principalement des personnes physiques, et de moins en moins des investisseurs institutionnels. Ces personnes privées (propriétaires) sont généralement des fonctionnaires d'état à la retraite, des opérateurs économiques, des héritiers, des commerçants. Nombreux sont ceux parmi eux qui exigent des montants élevés pour les logements qu'ils mettent en location. D'ailleurs, ce résultat rejoint la position de Warzée (2001) qui estime qu'en location, le



mètre carré en ville est de 40 % à 50 % plus cher dans les petits logements comparativement aux grands. Toujours sur cette question, pour la majorité des acteurs de production du logement, le coût du loyer d'un logement varie en fonction du standing de celui-ci. C'est ce que révèlent les propos de G. D.

« [...] Je suis propriétaire de 2 maisons situées dans la même zone et que j'ai mis en location mais l'une d'entre elles est très récente et moderne. J'ai donc décidé de ne pas la louer au même prix que l'autre tout simplement parce qu'elle est très attractive [...] les clients sont beaucoup plus attirés par les belles maisons confortables et ils sont prêts à payer le prix fort pour les avoir [...] ». [Extrait d'entretien de G.D., 54 ans, fonctionnaire d'état à la retraite] ».

Par contre, d'autres propriétaires pensent que le coût du loyer dépend des matériaux utilisés pour la construction du logement. C'est en ce sens que E. J. affirme :

« [...] N'est pas propriétaire qui veut ! De nos jours, les matériaux de qualité coutent très chers. Pour avoir une maison durable il faut miser sur la qualité et non la rentabilité sinon après c'est pour faire constamment des rénovations [...] [extrait d'entretien de E.J., 52 ans, commerçante] ».

Certains propriétaires et démarcheurs pensent plutôt que le coût d'un logement varie en fonction de son emplacement. C'est ce qu'a constaté INSAE (2003), lorsqu'il avance que les maisons avec des cours communes offrent les deux pièces à des prix variant entre 17.000 et 20.000 F.CFA, et les trois pièces entre 30.000 et 40.000 F.CFA. Dans ces mêmes zones, les nouvelles constructions avec des commodités modernes varient entre 20.000 et 30.000 F.CFA pour les deux pièces et 50.000 à 60.000 F.CFA pour les trois pièces. Les quartiers modernes, dont les habitations remplissent les normes de confort à la mode, ne sont accessibles qu'à ceux qui sont capables de payer 35.000 à 40.000 F.CFA pour les deux pièces et 80.000 à 100.000 F.CFA pour les trois pièces (INSAE, 2003). Cette position



de INSAE (2003) rejoint en partie celle des enquêtés d'après qui, dans le centre-ville, les prix de location des studios d'une pièce (entré-couché), varient entre 10.000 et 15.000 FCFA. Tout appartement de deux pièces et plus, disposant d'un sanitaire revient au moins à 35.000 FCFA et va jusqu'à 100.000 FCFA. Plus on quitte le centre-ville pour les périphéries, le prix des logements est dégressif au point où, on peut y louer une villa pour le prix d'un studio en ville. C'est ce qu'affirme K. L. propriétaire de plusieurs logements dans la ville de Cotonou :

« [...] moi j'ai des maisons dans le centre-ville et dans les périphéries de Cotonou que je ne loue pas au même prix. A Cadjèhoun j'ai des appartements de deux chambres et un salon que je fais à 70.000 Fcfa tandis que j'ai une villa de trois chambres à coucher, un salon avec garage à akassato que je loue au même prix [...] » [extrait d'entretien de K.L., 60 ans, opérateur économique].

F. agent dans une structure immobilière de la place va dans le même sens en affirmant que :

« [...] le montant du loyer d'un appartement à Cotonou varie selon qu'il soit en matériaux définitifs ou non, situé en plein centre-ville ou dans les zones de grandes affluences ou pas [...] » [extrait d'entretien de I.F., agent immobilier] »

Ainsi dans la ville de Cotonou, le marché locatif du logement appartient en grande partie aux acteurs privés et sa rentabilisation dépend des facteurs suscités. Or, le point de vue développé par les acteurs du secteur de production du logement pour expliquer la hausse des prix des loyers contredit les résultats issus des travaux de Kobiané (1998) qui estime que c'est la demande de plus en plus recrudescente qui a entraîné une flambée des prix des logements. Pour cet auteur et pour Fijalkow (2011), cette demande accrue est sous-tendue par l'évolution démographique de la ville. A partir de ce constat, les ménages dont le pouvoir d'achat s'amenuise de plus en plus, il leur est très difficile de se procurer un logement dans un espace viabilisé, compte tenu de la flambée des prix du terrain et des



matériaux de construction. En Afrique et particulièrement au Bénin, plus de la moitié des pauvres n'ont pas les moyens de se procurer une habitation, même à vil prix (Kobiané, 1998).

4.1.2. LES ACTEURS DE LA DEMANDE DU LOGEMENT

En ce qui concerne la demande du logement dans la ville de Cotonou, elle est, le plus souvent faite par des personnes de toutes les couches sociales, étrangères comme autochtones. Les demandeurs de logement sont effectivement ceux qui n'ont pas le titre de propriétaire. Les données empiriques révèlent que les facteurs explicatifs de la demande de logement sont l'âge du demandeur, son niveau d'instruction, la taille du ménage si c'en est un, le statut du chef de ménage, sa profession, sa branche d'activité et également le standing du quartier. L'âge, le niveau d'instruction, et la taille du ménage réduisent la probabilité du chef de ménage de demander un logement. Sur la variable « âge » par exemple, Kesteman (2005) affirme que, l'entrée plus tardive des jeunes dans la vie familiale (concubinage, mariage, création d'une famille) augmente le besoin de logements individuels pour des jeunes qui, auparavant, quittaient le domicile familial pour vivre en couple. En considérant le statut d'occupation du chef de ménage, le risque de demande est plus élevé chez les inactifs (étudiant, autre inactif, ménagère) que chez les actifs du secteur formel ou privé. C'est ce qui s'observe à travers les propos de B. J. à cet effet :

« [...] quand j'ai eu mon Bac, j'ai dû quitter ma ville natale pour venir faire mes études supérieures à Cotonou [...] à la fin de mes études, mon retour dans ma ville natale dépendra du fait que je trouve un boulot bien rémunéré ici à Cotonou ou pas [...] [extrait d'entretien de B.J., 24 ans, étudiant] ».

Chez les actifs du secteur formel étatique et chez les retraités, le risque de demande est moins élevé. Les salariés contractuels, les salariés permanents et les indépendants ont une probabilité plus grande de demander un logement que les employés. Les travailleurs spécialisés dans les services et les ouvriers et manœuvres



ont un risque de demande plus élevé que les directeurs et cadres administratifs. C'est ce que révèlent les dires de T.N. à ce sujet :

« [...] j'étais en location bien avant la naissance de mon premier enfant et vu mes revenus mensuels et mes charges financières, j'en ai encore pour longtemps avant d'avoir ma propre maison [...] ce n'est pas facile pour nous les ouvriers [...] [extrait d'entretien de T.N., 45 ans, maitre soudeur] ».

De même les travailleurs du transport et de la communication et ceux du commerce et de la restauration ont un risque de demande plus élevé que ceux des industries et des bâtiments et travaux publics. Aussi le risque de demande de logement situé dans un quartier à standing moyen est plus élevé que celui des autres standings de quartier. Voilà ce qu'affirme J.G. à cet effet :

« [...] c'est difficile de vivre confortablement à Cotonou quand on a un salaire moyen. J'évite alors les quartiers chics où les montants des logements sont exorbitants [...] ce n'est pas pour autant que je vais accepter vivre dans un taudis hein ! Je vise plutôt les quartiers à logement modéré [...] [extrait d'entretien de J.G., 37 ans, génie civil] ».

Ces conclusions rejoignent celles d'une étude menée par l'INSAE en 2003 dans la ville de Cotonou. D'après cette étude, les quartiers modernes, dont les habitations remplissent les normes de confort à la mode, ne sont accessibles qu'à ceux qui sont capables de payer 35.000 à 40.000 F.CFA pour les deux pièces et 80.000 à 100.000 F.CFA pour les trois pièces (INSAE, 2003).

4.2. MODES D'HABITER À COTONOUET PRATIQUES NON ETHIQUES DES ACTEURS DE L'OFFRE DU LOGEMENT

Pour Allen *et al.* (2004), l'habiter désigne l'ensemble des conduites, des représentations, des significations relatives à l'espace habité. Il ne concerne donc pas un ou des objets mais un système de relations à « l'espace habité ». La notion de mode d'habiter est



classiquement utilisée afin de mettre en avant la manière dont les individus résident et le rapport à l'espace que ce mode résidentiel exprime (Stock, 2003). Les modes d'habiter peuvent donc être définis selon l'auteur comme étant l'ensemble des pratiques des lieux des individus. Cette façon d'appréhender les modes d'habiter est un moyen d'articuler la dimension spatiale et la dimension sociale. Les modes d'habiter constituent de fait, des styles de vie. Pour la majorité de personnes enquêtées, la ville de Cotonou demeure un cadre privilégié pour habiter. Ainsi, lorsqu'elles aspirent à y trouver un logement locatif, plusieurs modes d'habiter sont adoptés par ces dernières. Au nombre de ces modes déclarés, il y a les maisons à cours communes classiques ; les maisons à cours communes individualisées ; les studios d'habitation et les résidences de commodités modernes. La cour commune individualisée selon Djeguema (2006), se démarque de la cour commune classique par la « privatisation » des locaux de services (wc, douche et cuisine) et par l'apparition de courettes individuelles. Les studios d'habitations et les résidences de commodités selon l'auteur répondent quant à eux, à des besoins spécifiques liés à la modernisation de la société.

A Cotonou, habiter en location est parfois un calvaire étant donné qu'aucune autorité étatique, n'impose des normes sanitaires ni sociales à respecter par les acteurs de production du logement (propriétaires). Promiscuité insoutenable et inadmissible, conditions hygiéniques scandaleuses surtout pour les petits loyers, chaque espace est exploité au cm² près, pour rentabiliser. Le logement n'est plus un lieu de confort familial, mais un simple dortoir. L'extrait d'entretien avec S. R., locataire depuis 5 ans dans une maison de la place en est une illustration :

« [...] nous vivons dans cette maison comme si nous étions des animaux. Les chambres sont très petites et sans aération au point où toute la fumée qui sort de la cuisine entre directement dans les chambres. Les animaux domestiques du propriétaire se promènent partout polluant la cours de la maison sous nos regards impuissants [...] [extrait d'entretien de S.R., 36 ans, revendeuse au marché Dantokpa.] ».



Chez bien des propriétaires, la dignité humaine n'a aucun sens. Les difficultés économiques que rencontrent les ménages dans les zones urbaines, contraignent bien des foyers à accuser des retards dans le paiement des loyers. Dans ces conditions, commencent pour eux l'enfer et les humiliations. C'est ce que tente d'expliquer X. P. en ces termes :

« [...] mon propriétaire est allé jusqu'à enlever les portes et fenêtres de ma chambre pour me forcer à rembourser ce que je lui devais comme loyer [...] il m'a plusieurs fois lancé des propos humiliants devant mon épouse et mes enfants sans ménagement [...] [extrait d'entretien de X. P., 40 ans, maître couturier] ».

Il est vrai aussi que certains locataires, débiteurs insolvables, ne font aucun effort pour payer leurs dettes, alors que pour des raisons personnelles, ils n'osent pas déménager et habiter un appartement inconfortable, mais moins cher. Et même parfois, s'ils le voulaient, ils ne le peuvent pas. Les exigences de remise en l'état de l'appartement avant leur départ, sont si coûteuses qu'elles engloutissent les cautions et garanties déposées et que le propriétaire devrait leur rembourser. Cet épuisement exagéré de la caution et de la garantie les maintient dans une situation dramatique de sans logis, ne disposant plus d'argent pour payer la garantie et la caution du nouvel appartement où s'installer après l'expulsion. A ce propos, cet extrait d'entretien avec P. M. en dit long sur le sujet :

« [...] depuis bientôt 1 ans je ne suis plus un locataire mais plutôt un otage de mon propriétaire. Entretemps, j'ai manifesté le désir de quitter mon appartement mais vu tout ce qu'il voulait me défalquer comme frais de remise en état de l'appartement j'ai dû renoncer à cette idée en attendant parce qu'au final il ne me resterait rien en matière de garantie pour aller louer une autre chambre ailleurs [...] [extrait d'entretien de P.M., 32 ans, chauffeur] ».



Dans bien des cas, les clauses contractuelles exigées par les propriétaires des maisons sont trop rigides. Les propos de J. C, locataire résidant à Cotonou en sont une illustration :

« [...] J'ai trouvé mon appartement par le biais d'un démarcheur. Avant de l'intégrer, le propriétaire a exigé une garantie de 12 mois et 100 mille Fcfa de caution pour l'eau et l'électricité [...] A ces charges s'ajoutent les clauses résidentielles exigées par le propriétaire. Le deuxième article de ce contrat locatif stipule que le silence doit être respecté particulièrement dès 22 heures. Les visiteurs ou visiteuses externes doivent avoir quitté le logement à 23h00 au plus tard. L'article 3 précise que les visiteurs ou visiteuses ne peuvent pas être logés par les résidents, sauf si cela fait l'objet d'une demande préalable auprès du propriétaire. L'usage de la colle, des autocollants ou la perforation des trous sur les murs est interdit. Seules les punaises ou les clous de petites tailles sont tolérés pour fixer les photos. La compagnie des animaux domestiques est interdite, de même que l'usage des appareils électroménagers de puissance supérieure à 200 Watts. Le comble est que le remboursement des 12 mois de garantie et des 100 mille Fcfa de caution est subordonné à une expertise des détériorations faites dans l'appartement ; l'expert est recruté par le propriétaire mais ses honoraires sont à la charge du locataire [...] ».

Selon un Officier de Police Judiciaire, cet état de chose est, le plus souvent, dû à une mauvaise compréhension des clauses des contrats de location par les locataires et pour éviter toute discorde, il serait préférable de les impliquer durant la signature de ces contrats. Voici les propos de Me O. Y. à cet effet :

« [...] je conseille aux locataires de lire très attentivement le contrat de bail, qu'il s'agisse d'un bail d'habitation ou d'un bail à usage commercial. Mieux, il faut veiller à ce qu'il soit écrit de façon claire et concise, car cela permet de comprendre aisément des droits du locataire et des obligations du propriétaire bailleur. [...] mais avant toute



signature, il faut qu'ils prennent le soin de discerner les clauses ou les dispositions essentielles qui leurs seront difficiles à honorer [...] mais, selon moi, tout ne se joue pas uniquement autour du propriétaire, du démarcheur et du locataire ; les juristes ont aussi un rôle important à jouer dans cette affaire [extrait d'entretien avec O. Y., 47 ans, huissier de justice] ».

C'est sans doute ces pratiques et modes d'habiter qui expliquent l'attention des décideurs ces dernières décennies et particulièrement de l'Organisation des Nations Unies à travers la cible 11 relative à l'amélioration sensiblement, d'ici à 2020, des conditions de vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles ONU-HABITA (2003). Que ce soit dans les pays développés ou en voie de développement, on reconnaît de plus en plus que les questions liées à l'habitation et les problèmes qu'elles soulèvent revêtent une importance déterminante au sein des sociétés. Dans le cadre des travaux préparatoires de la conférence des Nations Unies sur l'habitat en 1976, Barbara Ward soulignait le caractère universel et fondamental du logement en ces mots : « la maison est le cœur, le centre, le point de départ de toute vie au sein des organisations humaines, en somme elle représente la vie elle-même ».

Ce caractère universel reconnu au logement pose déjà le problème du droit au logement. Force est cependant de reconnaître que même les personnes vivant en collectivité n'assurent pas mieux ce droit que les autres si ce n'est en partageant la pénurie et en réduisant à l'extrême la surface de plancher par personne, en pratiquant la cohabitation. Ce droit justifie néanmoins l'existence dans presque tous les pays d'un secteur du logement social, autrefois dit populaire ou ouvrier ou à bon marché, aujourd'hui à loyer modéré et financé en partie par la collectivité. Ce qui n'est pas le cas de Cotonou où les politiques de logements sociaux sont peu financées par les gouvernants.



4.3. ACCES AU LOGEMENT A COTONOU : UN MARCHÉ A PART ENTIÈRE

3.3.1. LE LOGEMENT LOCATIF : UN MARCHÉ « JUTEUX »

Aujourd'hui à Cotonou, les données empiriques révèlent que les personnes qui manifestent la demande de logement, ne savent plus à quel saint se vouer. Elles sont le plus souvent malmenées d'une part, par les propriétaires qui, face à la montée de la demande, font de la surenchère et, d'autre part, par les conditions de vie urbaines. Entre ces deux premiers acteurs, les agences immobilières jouent leur partition : seule une minorité de privilégiés peut satisfaire leurs conditions, généralement les expatriés qui sont prêts à arracher à prix d'or, des appartements de grand standing. Dans cette surenchère, les agents immobiliers encore sont les plus courtisés. C'est ce qui émerge des résultats du terrain. Intermédiaires entre ceux qui sont à la recherche de logements et ceux qui en sont les propriétaires, ces troisièmes acteurs tirent les ficelles du « jeu financier ». A l'occasion, ils font monter les enchères en jouant sur l'urgence qu'affichent certains demandeurs, candidats aux logements. Il leur arrive même d'inciter les propriétaires à augmenter les prix de leurs loyers, au regard de l'urgence manifestée par leurs clients. Les plus malhonnêtes font miroiter de beaux appartements dont les conditions de location sont des plus incitatives, mais vous présentent des maisons minables, quitte à faire payer à leurs « victimes », plusieurs fois la course avant de se décider finalement à satisfaire leurs exigences. En plus des frais de visite du « démarcheur », acteur intermédiaire qui tournent autour de 1500 - 2000 Fcfa, le déplacement est à la charge du client et une commission qui varie entre 30 et 50 % du prix du loyer est exigée par ce dernier quand le logement est acquis ou tout simplement l'équivalent d'un mois de loyer. La commission pour les agences immobilières s'élève quant à elle à 100 % du prix du loyer et les propriétaires qui leur confient leurs logements leur payent 6 à 8 % de frais de gérance. Les autres charges qui incombent au locataire sont la caution qui est plus ou moins égale au montant du loyer et une avance de six mois voire un an de loyer à payer avant l'occupation des lieux. Au vue de ces résultats, il peut être affirmé que le marché du logement est très



rentable. Mais plusieurs éléments doivent être soulignés ici. Tout d'abord, comme Harvey (1985) l'a relevé avec le cas de Baltimore, l'intérêt porté à la valeur d'échange induit une différenciation résidentielle où des groupes sociaux spécifiques sont associés à certains sous-secteurs du marché immobilier et respectivement privés de l'accès à d'autres. En d'autres termes, les individus ne sont pas libres de s'installer où ils le souhaitent, toutes choses égales par ailleurs en ce qui concerne la disponibilité de logements vacants. Et cela à plus forte raison si leur marge de manœuvre est limitée en termes de revenus face aux exigences des propriétaires ou démarcheurs.

Ces situations susmentionnées ajoutées au point de vue de Harvey (1985) ont amené Dansou (2005), à affirmer que le marché locatif du logement est un marché particulier dans la mesure où primo, il n'y a pas un seul et unique marché du logement, mais bien de multiples marchés interdépendants. Dans ce contexte, les constructeurs individuels peuvent facilement substituer leur production pour desservir d'abord les clientèles les plus rentables. Sur ce, l'auteur fait remarquer que les ménages à faibles revenus seront d'autant plus délaissés que les inégalités de richesse sont grandes. Secundo, les demandeurs sont eux-mêmes en compétition pour accéder à des logements et ont une capacité variable de substituer un logement à un autre selon leurs revenus. Ainsi, pour Dansou (2005), les individus bien nantis peuvent, notamment, payer un surcroît pour obtenir le logement qu'ils désirent, ou encore se loger temporairement dans un logement de plus basse gamme si aucun autre logement n'est disponible. Dans ces conditions, ce sont alors les plus démunis qui font les frais d'une pénurie de logements. Tertio, le déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne (ou aggrave) la pénurie de logements. Cette caractéristique, couplée à la réalité d'un marché immobilier résidentiel fortement cyclique, fait en sorte que ce marché est plus souvent en déséquilibre qu'en équilibre (Dansou, 2005).



4.4. LES MANIFESTATIONS DU PROBLÈME DE LOGEMENTS À COTONOU

Tel qu'on peut le percevoir, plusieurs maux minent le secteur du logement à Cotonou. Ces problèmes se manifestent par des faits et situations assez diversifiés. Plus qu'un simple désir, loger à Cotonou semble devenir depuis quelques années, une contrainte pour nombre d'acteurs sociaux intervenant dans des structures socioéconomiques de la ville et de ses environs. L'acquisition d'un logement dans cette ville est régie par de nombreuses démarches, stratégies, et logiques mises en place par les acteurs de l'offre de logements et ceux responsables de la gestion des questions qui y sont relatives. La nature et la multiplicité de ces logiques sont à la base de nombreux maux qui paralysent le secteur immobilier. Cette paralysie touche non seulement le système immobilier, mais aussi les demandeurs de logements qui en souffrent vraiment. Chaque étape du processus d'acquisition du logement coûte relativement assez pour les demandeurs. C'est à ce sujet que l'informateur A. L. déclare :

« [...] Louez à Cotonou, c'est comme une lutte. Et ce n'est pas seulement parce qu'il manque de chambres; c'est plutôt parce que le processus n'est pas simple du tout et les démarcheurs exigent des frais énormes sans raison fondée, à mon avis. [...] J'ai intégré mon appartement il y a deux mois, mais figurez-vous que je le cherchais depuis cinq mois environ. Et quand je comptabilise seulement les déplacements infructueux que j'ai dû payer aux démarcheurs, cela avoisine le prix d'un mois de mon loyer. Cette affaire de logement là, je vous le dis, c'est plus qu'un marché. » [Extrait d'entretien avec A. L., 37 ans, responsable commercial dans une structure à Cotonou]

A travers les propos de l'informateur A. L., on entrevoit qu'*a priori*, il n'a pas obtenu tôt, l'appartement qu'il désirait louer. De plus, l'acquisition de cet appartement lui a coûté des frais inutiles car étant pour lui des frais pour des déplacements infructueux des démarcheurs. Cette situation de A. L. n'est qu'une illustration des observations faites de façon récurrentes à Cotonou. Accéder à un



logement est donc un projet qui nécessite assez de ressources financières car non seulement des dépenses réalistes s'imposent, mais il faut prévoir aussi de l'argent pour certains acteurs et certaines situations à première vue, inutiles. Toujours concernant l'exigence des frais de déplacement par les démarcheurs, les propos de U. Z. montrent à quel point l'argent est plus important pour les démarcheurs que le pourquoi il est demandé. Il nous relate la situation qu'il a, une fois vécue avec un démarcheur :

« [...] Il y a quelques mois, j'avais urgemment besoin d'une chambre à Cotonou parce que je venais d'être embauché dans une entreprise de la ville. J'ai commencé à chercher et je suis tombé sur le numéro d'un démarcheur que j'ai contacté. [...] Une fois venu, il me dit brièvement la position et l'état de la chambre. A ma grande surprise il me dit que si je veux voir la chambre je dois d'abord payer le déplacement. Je lui demande de monter sur ma moto pour qu'on y aille ensemble, mais il a été catégorique. Il a dit non. J'étais obligé de payer. C'était vraiment un imprévu. » [Extrait d'entretien avec U. Z., 43 ans, informaticien dans une entreprise à Cotonou]

Les propos de cet informateur montrent que même si les conditions sont réunies pour faire déplacer un démarcheur, il exige d'avoir l'argent du déplacement en main. Les frais de déplacement qu'exigent les démarcheurs, sont sans condition et ne servent aux demandeurs qu'à voir la chambre ou la maison qui a été annoncée, sans détails sur la publication. Vu autrement, on est tenté de dire qu'en réalité, ce n'est pas les frais d'un déplacement qu'il demande, mais il vend plutôt l'opportunité qu'il donne au demandeur de logement de visiter la chambre à louer. Ces acteurs intermédiaires cherchent par tous les moyens, l'occasion de se remplir les poches à travers les échanges qu'ils ont avec les potentiels locataires. Relativement à cet aspect, les propos de M. S. en disent long :

« [...] Sans vous mentir, il y a parmi nous les démarcheurs, certains qui ne vivent que de ces frais là et quelques autres. Comprenez donc qu'ils soient sans arrêt à la recherche de cet



argent. De plus pour un démarcheur quelconque, le fait de trouver une chambre à un locataire est un service complet pour son entreprise, et il faut qu'il rentabilise. [...] Parfois nous ne nous entendons pas bien avec les propriétaires qui veulent aussi gagner une partie de cet argent. Nous, on est obligé de faire plus payer le locataire. Mais aujourd'hui tout le monde sait que les démarcheurs prennent l'argent de déplacement et aussi l'argent d'un mois de loyer chez le locataire pour le service qu'on lui a rendu. » [Extrait d'entretien avec M. S., 31 ans, Démarcheur à Cotonou]

La lecture de ces propos permet de voir que parmi les démarcheurs, certains dépendent totalement des frais qu'ils arrivent à soutirer aux locataires en recherche de logement. Il nous permet aussi de comprendre que les frais qu'ils imposent aux demandeurs ne se limitent pas seulement au déplacement mais ils demandent aussi des frais relatifs au service rendu pour avoir trouvé une chambre ou un appartement qui vous convienne selon vos besoins et vos moyens. La mention des propriétaires faite par M. S., vient montrer que ce ne sont pas les démarcheurs seuls qui s'adonnent à cette quête financière officieuse. Les propriétaires aussi se mêlent discrètement au jeu. A ce titre, un propriétaire nous confie ceci :

« [...] Vous-même vous savez que tout est compliqué à Cotonou. Même les loyers ne suffisent pas pour faire sa vie normalement dans cette ville ; raison pour laquelle moi je cherche tous les moyens possibles pour gagner de l'argent avec ce que j'ai comme source de revenue. [...] Si les démarcheurs gagnent l'argent des locataires avant qu'ils ne viennent louer ma chambre, pourquoi je ne gagnerai pas cet argent moi aussi ? » [Extrait d'entretien avec R. B., 57 ans, propriétaire de logement à Cotonou]

Ce propriétaire montre à travers ses propos, son souci de maximiser ses gains afin de se garantir une vie confortable à Cotonou. Le souci de l'argent pousse les propriétaires à adopter des multiples stratégies pour gagner davantage auprès des locataires. Selon les propos de R. B., certains d'entre eux essaient d'occuper la même place que les



démarcheurs. Mieux, ils fixent et modifient les prix du loyer à leur gré, et au détriment des locataires. En dehors du volet financier, nombreux sont les propriétaires qui estiment que les locataires n'ont aucun droit concernant la maison qu'ils ont louée et qu'en conséquence ils doivent se soumettre aux exigences. Cette situation provoque chez les locataires qui connaissent un peu leurs droits, des disputes entre eux et leurs propriétaires entraînant souvent des renvois sans préavis. Tout comme une occasion dont il faut profiter au maximum, certains propriétaires s'imposent encore aux locataires sur les plans de caution et de consommation d'électricité et d'eau. Dans de multiples contextes, ils fixent aux locataires des prix d'unité de consommation de l'électricité et de l'eau. Ce qui leur permet de gagner de l'argent sur le paiement des consommateurs de logement qui ont loué leurs maisons ou leurs chambres. Ce sont des situations contraignantes pour ces locataires qui se plient souvent à la volonté du propriétaire. C'est sur cet aspect que C. L. se prononce :

« [...] moi je ne comprends pas les propriétaires. Je ne sais pas quel esprit les anime. Ils font comme si nous les locataires, nous sommes bêtes. Chez moi par exemple, le propriétaire, prend le loyer sans retard chaque cinq (05) du mois, et en plus de cela, c'est lui-même qui vient collecter l'argent de l'électricité. Pour l'eau, il nous la vend, un seau à 50f. [...] Il n'habite pas la maison, mais il ne cesse de créer des choses pour lesquelles il faut cotiser pour la réalisation. Or c'est à eux même de nous assurer le confort dans leur maison. On dirait que sur ce plan ils n'ont aucune obligation envers nous. Pardon dites-moi, y a-t-il des textes juridiques qui régissent les logements à Cotonou ? » [Extrait d'entretien avec C. L., 42 ans, locataire de logement à Cotonou]

De la lecture du discours de C. L., il ressort qu'elle exprime une certaine révolte par rapport à son propriétaire qui use de tous les moyens pour leur créer des dépenses. Le fait qu'elle s'interroge sur l'existence de textes juridiques relatifs au logement, rend compte de sa détresse par rapport à la situation qu'elle vit. Tout comme beaucoup d'autres locataires, C. L. point n'est pas satisfaite des conditions de vie dans son logement.



Ces faits ne sont rien d'autre que les conséquences des problèmes dont souffre le secteur du logement à Cotonou. Ces problèmes se sentent non seulement sur le plan de l'insuffisance et de la qualité des logements disponibles mais aussi au niveau des acteurs de l'offre des logements qui n'ont qu'un seul but, celui de faire des profits au maximum. Dans leurs élans, les contraintes et les structures habilitées à les canaliser semblent absentes. Et les tentatives de résolution de ces problèmes ne réduisent généralement qu'à des confrontations entre acteurs concernés. Néanmoins, il arrive des cas où les acteurs ont recours à la police à travers des convocations. Sur ce point, l'informateur S. N. laisse entendre :

« Il y a quelques années, j'ai marqué le coup à un propriétaire là, je suis sûre qu'il ne va pas oublier de sitôt. J'en avais marre de lui et quand je l'ai prévenu que j'allais quitter, il n'avait pas mon avance à me payer. Je suis resté dans la chambre sans payer pendant quelque mois. En voulant sortir, il refuse de me payer ma caution. Je l'ai convoqué tout de suite dans commissariat de police où je connaissais quelques agents. Car ce qu'il m'avait pris comme caution n'était pas amusant du tout. Il se croyait tout permis. Le lendemain de la convocation, j'ai eu mon argent. [...] »
[Extrait d'entretien avec S. N., 46 ans, huissier de justice à Cotonou]

De ce discours, on constate qu'il arrive des situations où le locataire se sent obligé de recourir à la police pour avoir gain de cause. Cette convocation se fait aussi de façon stratégique. Cet informateur n'a pas convoqué juste dans le commissariat le plus proche ; il l'a fait dans un commissariat où il avait des connaissances. Ce qui permet de dire que les luttes entre propriétaires et locataires sont assez rudes parfois et compte tenue de l'influence de ces derniers, il faut savoir mettre les chances de son côté pour les vaincre.

Toutes ces tensions poussent l'observateur externe à se demander quelles sont les causes fondamentales de cette situation inconfortable, elle-même découlant des problèmes liés au logement. On voit avant tout, une augmentation radicale de la population vivant



à Cotonou. Et ce surpeuplement constaté dans la ville, est l'une des raisons de l'augmentation abusive des taxes sur les maisons et chambre en location. A ce sujet un démarcheur affirme :

« [...] Mon téléphone ne fait pas un jour sans sonner un certain nombre de fois. Il y a du monde, et tous veulent louer de chambre. Donc quand je donne mes conditions à quelqu'un qui ne veut pas, je ne perds pas mon temps avec lui. [...] depuis que beaucoup de gens viennent à Cotonou, nous on travaille beaucoup aussi. Et les propriétaires augmentent les prix des chambres. » [Extrait d'entretien avec S. A., 27 ans, démarcheur de logement à Cotonou]

A travers ce discours on voit que le démarcheur ont de plus en plus de travail, ce, à cause de l'augmentation de l'effectif des habitant de la ville de Cotonou. Cette inflation démographique profite aux propriétaires de logement qui augmentent les prix. Au facteur démographique, il faut ajouter la cherté de la vie, le niveau d'urbanisation des quartiers, ainsi que l'implication partielle et insuffisante de l'Etat dans ce domaine.

CONCLUSION

Malgré son utilité dans la vie, l'acquisition d'un logement à Cotonou est un processus complexe qui dépend des acteurs et des différentes logiques mis en jeu. Il met en effet les acteurs de l'offre de logement et ceux de la demande, en confrontation ; sans oublier entre ces deux entités, les acteurs intermédiaires. Ces échanges entre acteurs sont entretenus par le désir individuel de chacun d'eux à tirer un maximum de profit qui peut être financier ou non. Les demandeurs s'en trouvent lésés et vivent par conséquent des expériences pénibles faute d'existence et d'exécution des normes règlementaires, étayant leurs élans ou assurant leur protection sur le plan du logement. Pour une meilleur compréhension de la situation décrite, la présente étude initiée, se fixe pour objectif d'analyser les acteurs et les modes d'action dans le phénomène de la marchandisation du logement à Cotonou. L'hypothèse formulée dans ce cadre, stipulent que les visés



des acteurs de la marchandisation des logements à Cotonou se retrouvent à travers leurs modes d'action empruntés à la sphère marchande.

La particularité de cette étude réside dans le fait qu'elle s'attèle à s'intéresser aux acteurs du logement, et à faire une lecture plus profonde de la situation d'accès au logement par les demandeurs. Elle met en évidence les stratégies mises en jeu par les offreurs de logements et les intermédiaires pour maximiser les profits financiers qui en découlent et dont ils bénéficient. En guise de perspective, cette recherche constitue un préalable aux réflexions portant sur les considérations socioculturelles en rapport au logement au Bénin. Elle motive également un questionnement lié aux implications d'une meilleure gestion du secteur immobilier par les gouvernants dans le dessein de garantir les meilleures conditions de vie et d'existence aux populations demandeurs de logements.

REFERENCES

1. Allen B., Piettre A., Pierre M., Bonetti M., Laforgue J. D. & Sechet P., 2004 : *Habitat et vie urbaine. Modes d'habiter, spatialisation des relations sociales et enjeux identitaires dans des quartiers d'habitat social*, CSTB – Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative.
2. Dansou B., 2005 : *Croissance démographique et demande de logements en milieu urbain: cas de la ville de Cotonou*, Université d'Abomey Calvi au Bénin - DESS Population et dynamiques urbaines.
3. Djeguema A., 2006 : *Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan*, 42nd ISoCaRP Congress.
4. Fijalkow Y., 2011 : *Sociologie du logement*, La Découverte, « Repère », Paris.
5. Harvey D., 1985 : *The Urbanization of Capital*, Basil Blackwell, Oxford.
6. INSAE 2003 : *Recensement Général de la Population et de l'Habitat-3*, in Synthèse des résultats, p.11.



7. Kesteman N., 2005 : Le logement des jeunes. Synthèse des études statistiques récentes, *Recherches et Prévisions*, 79, 134-141.
8. Kobiané J. F., 1998 : *Essai de construction d'un profil de pauvreté des ménages à Ouagadougou à partir des caractéristiques de l'habitat*, in Gendreau F., Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du sud, AUPELEF-UREF, ed. ESTEM, Paris, p.118.
9. ONU-HABITA, 2003 : *Guide pour l'Évaluation de la Cible 11: Améliorer sensiblement la vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles*, Observatoire Mondial Urbain.
10. République du Bénin, 1960 : *Loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter.*
11. République du Bénin, 1965 : *Loi n°65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière.*
12. République du Bénin, 1999 : *Loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale en République du Bénin.*
13. République du Bénin, 1999 : *Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.*
14. République du Bénin, 1999 : *Loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes à statut particulier.*
15. République du Bénin, 2013 : *Loi n°2013-001 portant code foncier et domanial en République du Bénin.*
16. République du Bénin, 2013 : *Quatrième Recensement Général de la Population et de l'Habitat au Bénin (RGPH-4).*
17. Stock M., 2003 : Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : pour une analyse "triologique" des dimensions spatiales des sociétés humaines. *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims* (115-118), 213-219.
18. Unal M. & Couet L., 2005, *Panorama des acteurs et circuits du logement en France*, Centre d'Analyse Stratégique, Cahier n°1, Paris, Martignac.
19. Warzée C., 2001, *Le locataire dans la ville*, INSEE Première, n° 807.