

**Centre Djoliba et Institut de recherche pour le développement
Bamako, 16 novembre 2002**

**Conférence-débat présentée par Monique BERTRAND
Géographe, maître de conférences à l'Université de Caen
Chercheur en accueil-détachement à l'IRD, UR Mobilités et Recompositions Urbaines**

Résumé

Le débat portera sur l'orientation de la question foncière dans la dernière décennie. Alors que les projets urbains et leurs bailleurs de fonds renvoient l'offre de parcelles à usage d'habitation à des mots d'ordre gestionnaires mondialisés et des montages institutionnels standardisés, les pratiques municipales et citoyennes soulignent davantage les contradictions locales d'intérêts. Versatilité des rapports de force politique, hétérogénéité de la demande sociale et fragmentation territoriale en sont les principales manifestations.

« Marchés fonciers à Bamako : tensions d'ensemble et opportunités localisées »

Remercions avant toute chose les personnes qui ont contribué à l'organisation de cette conférence, qui me flatte beaucoup, ainsi que tous ceux, responsables administratifs, élus et simples citoyens, qui ont informé la recherche dont rend compte cette conférence. Puisque je travaille au Mali depuis 1986, j'ai bien sûr une pensée toujours reconnaissante pour les familles et les logeurs qui ont soutenu cette activité scientifique, dans l'intérieur du pays et dans sa capitale.

La conférence portera sur les orientations de la question foncière dans la dernière décennie à Bamako. Elles offrent l'occasion de s'interroger plus largement sur les dynamiques sociales et territoriales de la capitale malienne. Tous les observateurs y signalent en effet d'importants changements sous la troisième République, qui affectent notamment son paysage bâti, ce qui rend nécessaire le renforcement de la recherche urbaine malienne. Envisager ces changements sous l'angle des marchés fonciers suppose une analyse à la fois simple et complexe.

Simple car les processus à l'œuvre manifestent des tensions accrues entre la demande et l'offre de terrains à bâtir. La distorsion est clairement sensible et quotidiennement vécue : la quête de la parcelle est très ancrée et même fébrile dans la culture urbaine malienne ; mais le marché est manifestement insuffisant. Constaté ce déséquilibre nous conduit à analyser cette offre en termes de segmentation, à trois niveaux :

- Segmentation juridique d'abord, car la sécurisation foncière est hiérarchisée. Les titres fonciers offrent aux propriétaires la sécurité la plus poussée, une propriété pleine et définitivement immatriculée ; des lettres d'attribution aux permis habiter – encore souvent appelés « permis d'occuper » –, le droit concessionnaire reconnaît ensuite un droit d'usage sur le Domaine éminent de l'État ; enfin, un bon tiers des parcelles

habitées de Bamako ne relève pas de documents écrits mais d'une propriété qualifiée de « spontanée » ou d'« illicite », irrégulière ou en passe d'être « régularisée ».

- Segmentation également sur le critère des prix. En réalité, le processus de hiérarchisation des coûts d'accès au sol est déjà ancien. On a eu beau arguer que les lotissements administrés bloquaient la transformation du sol en marchandise en imposant une taxe d'édilité homogène sur tout le territoire urbain, la naissance d'un marché foncier irrégulier et son développement dans les années 1970 ont suscité de réels écarts de prix. Depuis le début des années 1980 ensuite, l'introduction d'un coût d'aménagement des terrains et la réévaluation financière de cette taxe d'édilité ont créé d'autres différences au sein du marché régulier, selon le degré de viabilisation des terrains et secondairement selon les opérateurs des lotissements.
- Segmentation enfin des clientèles. Leurs légitimités à être propriétaires sont variées selon qu'elles s'adressent à l'Etat, aux collectivités décentralisées – District ou communes – et à leurs représentants, à des pouvoirs néo-coutumiers, des collectifs villageois péri-urbains ou d'autres citoyens au gré de transactions privées entre particuliers.

Sur ce plan les processus marchands sont donc d'une réelle banalité, qu'on les observe avec l'œil de l'économiste ou du géographe. L'analyse prend toutefois une tournure plus complexe dès lors que l'on tente de classer ces clientèles et de qualifier les dynamiques sociales et territoriales dont elles rendent compte. Les catégories statistiques dont on dispose posent de réels problèmes que la recherche se doit de soumettre, entre autres, au débat citoyen. La différenciation sociale qui affecte la population bamakoise est un phénomène très clairement perceptible, et alimente jusque les causeries de « grins ». Mais il est difficile de la rapporter à une grille d'analyse simple et univoque, car d'une part le rapport au terrain et les pratiques du logement apparaissent toujours hautement socialisés au Mali, et d'autre part les relations d'inter-connaissance continuent de marquer ce « gros village » que constitue la capitale. On préférera rapporter la hiérarchisation sociale à l'œuvre à des « figures » un peu anecdotiques, pas très scientifiques, mais qui font sens et résonnent localement. On parlera ainsi de « nantis » et de « démunis », de « gros bonnets » et de « sans abris », ces derniers étant d'ailleurs, comme lorsqu'il en fut discuté lors de la Conférence nationale de 1991, des locataires. On distinguera encore les « pauvres qui spéculent » et les « riches qui cumulent ». On s'en tiendra le plus souvent à la catégorie très vague des « pauvres ». Bref le vocabulaire utilisé témoigne d'un certain flou ou peut prêter à confusion, voire à manipulation, pose manifestement problème pour le chercheur même s'il apparaît riche de portée sociologique.

Pour rendre compte de ces orientations, l'exposé sera divisé en deux temps. Seront d'abord présentés les processus qui mettent le marché foncier en rapport de tendances plus générales, et notamment les modèles internationaux et les termes de référence aujourd'hui très mondialisés de la gestion foncière. J'évoquerai ensuite les défis que posent à l'analyse les dynamiques sociales et territoriales dont ce marché est localement porteur ou révélateur.

DES CONNEXIONS RENFORCEES, DANS LA DERNIERE DECENNIE, ENTRE LA GESTION FONCIERE LOCALE ET LES PRESSIONS DES BAILLEURS DE FONDS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Malgré les spécificités et le caractère sensible des questions de terrains au Mali, le cas de Bamako apparaît banal dès lors qu'il est comparé à d'autres exemples ouest-africains et plus généralement d'autres villes en développement. Ces connexions avec les pressions gestionnaires globalisées se manifestent à deux niveaux :

- Par le haut du marché, il faut évoquer la mise en route commerciale en 1992 puis la rapide expansion d'un segment nouveau de commercialisation foncière sur enchères. Ciblant clairement une clientèle d'élite, il propose une offre de parcelles à bâtir et une sécurité juridique de haut niveau sous la forme de titres fonciers dûment immatriculés. On reconnaît ici le rôle désormais central de l'Agence de Cession Immobilière (ACI).
- Par le bas du marché, les rapprochements ne sont pas moins évidents entre la situation bamakoises et d'autres expériences gestionnaires du Sud. C'est en effet le lancement, en 1993, d'une opération de régularisation foncière et de gestion de l'héritage populaire bamakois. Le programme spécial « Sauvons notre quartier » (SNQ) est amorcé comme une initiative du District de Bamako sous la houlette du Gouverneur Mme Sy Kadiatou Sow, mais il fait clairement échos à ce que les bailleurs de fonds désignent plus généralement comme un projet de *slum upgrading* (réhabilitation des taudis).

Ce programme donne une occasion inédite de renverser l'appréciation de la pauvreté citadine. Les quartiers irréguliers ont été jusque là stigmatisés dans le registre de l'illicite, leurs populations n'étant pas toujours déguerpies mais étant considérées structurellement comme les « fauteurs de trouble » de l'urbanisme malien et étant vouées à une politique de refoulement, de déguerpissement ou au moins de cantonnement. Au-delà des strictes ambitions de régularisation, le programme SNQ s'inscrit dans un slogan de portée plus générale et surtout plus positive : la « mobilisation locale », la « participation de la société civile ». Cet effet de mode internationale, mais aussi de conjoncture politique sous la troisième République malienne, a donc donné une appréciation citoyenne de la pauvreté des quartiers « spontanés » de la capitale.

Dans la même période on a donc, à ces deux extrêmes de la clientèle foncière, les deux versants de ce que les partenaires extérieurs du Mali et les bailleurs de fonds de son urbanisme – ceux du deuxième puis du troisième Projet Urbain du Mali : PUM – qualifient d'une même « régulation » socio-économique à la faveur des changements politiques de la troisième République.

Recomposition du marché « par le haut » : les « riches payent pour les riches »

La vente aux enchères de lots définitivement immatriculés n'est pas totalement inédite en réalité, puisque les registres de la propriété foncière pleine et définitive, ouverts en 1907 dans la capitale malienne, signalent, dès les premiers temps de la gestion coloniale, des

morcellements en adjudication, soit des ventes aux plus offrants. Quoi qu'il en soit, le segment des titres fonciers immatriculés s'est orienté, de la colonisation à l'indépendance, vers un marché de connivence et une clientèle directe de l'Etat. Tous types d'acquisition confondus, des ventes administratives aux reventes privées, ce marché apparaissait très limité à la veille des années 1990, avec de l'ordre de 5 000 titres. Il ne couvrait que moins du dixième du parcellaire bamakois à usage résidentiel, puisque le recensement général de la population et de l'habitat faisait état dans le même temps de plus de 57 000 « concessions » habitées (RGPH, 1987).

Face à cette situation, les principaux bailleurs de fonds du Mali, et notamment la Banque mondiale, déploraient le « gâchis foncier urbain » depuis leurs premières activités dans les villes du pays à la fin des années 1970 (notamment l'expertise qui est menée du foncier par J.-F. Tribillon et A. Rohegude à l'occasion du premier PUM). On désigne ainsi :

- les pratiques clientélistes de délivrance des lettres d'attribution dans les lotissements administrés, qui sont alors au centre de l'offre domaniale ;
- une très insuffisante récupération des coûts de bornage (la taxe d'édilité) et d'aménagement foncier (les frais de viabilisation qui seront rendus systématiques avec la loi 82-122 de 1983 et le Code domaniale et foncier de 1986) ;
- un aménagement sommaire des quartiers et la pauvreté des rentes locatives, même dans les secteurs de prédilection des classes aisées ;
- un enregistrement écrit du parcellaire bamakois très imparfait, dans les quartiers spontanés – par définition – mais aussi dans les lotissements morcelés depuis l'indépendance malienne. La difficile individualisation de la propriété se lit notamment dans les conflits de succession ou d'usage des terrains, même si peu d'entre eux sont alors soumis à l'arbitrage judiciaire.

Cette marchandisation imparfaite du sol conduit les experts à plaider pour une gestion allégée des crédits du PUM. En 1992, le second PUM doit se débarrasser de tutelles ministérielles qui ont été conflictuelles autour de ses crédits depuis l'époque UDPM. Ces changements se manifestent avec deux agences d'exécution qui apparaissent dans le paysage institutionnel de la capitale, comme souvent dans les pays de la sous-région : l'AGETIPE (Agence d'exécution des travaux d'intérêt public pour l'emploi) que je n'aborderai pas ici, et l'ACI. Les contextes international et national sont de toute importance dans cette innovation bien qu'elle ait été préparée sous la deuxième République. Dans la foulée du Programme d'Ajustement Structurel, sont mobilisés les thèmes de la rationalité du Marché – face à l'opacité des pratiques bureaucratiques ou clientélistes de l'Etat – et de la transparence financière. Celle-ci fait surtout échos aux vœux de *kokajè* et de transparence politique générés par le changement de 1991.

Les activités de l'ACI se déroulent alors selon trois phases commerciales :

- en 1992-1994, les ventes sont lancées au Sud de Bamako dont le paysage apparaît rapidement bouleversé : Kalaban Coura Sud et Extension (un tiers des parcelles du dernier grand lotissement administré du District sont gérées par l'ACI) et Baco Djikoroni ;
- l'ACI conquiert une grande partie de la réserve domaniale très convoitée de l'ancien aéroport d'Hamdallaye (le « domaine ASECNA » étant disponible depuis le

déménagement de la navigation aérienne à Sénou dans les années 1970), qu'elle commence à proposer aux enchères en 1995 : ACI 2000 ;

- dès la finalisation du troisième PUM en 1996 (Projet Décentralisation et Infrastructures) enfin, incombent à l'ACI l'aménagement et la cession des parcelles dans les trois dernières grandes réserves domaniales du District de Bamako : Sotuba au Nord-Est, Yirimadio au Sud-Est, et l'extension de Baco Djikoroni au Sud-Ouest. Les 750 hectares que cela représente, soit une quinzaine de milliers de parcelles, n'ont plus d'équivalent dans la gestion de la capitale. Ils sont désormais à mettre au regard des 86 600 concessions que compte l'agglomération (RGPH, 1998)

Le bilan provisoire de l'ACI peut être esquissé autour de ce qui apparaissait comme ses trois objectifs principaux il y a dix ans, et comme un gage de rupture par rapport aux pratiques de la deuxième République.

Le premier objectif, clairement dans l'ère du temps comme on l'a vu, était de désétatiser la procédure du lotissement et d'assurer le primat d'une logique de marché contre le double héritage, colonial puis clientéliste, de la gestion étatique.

A cet effet, l'ACI se voit conférer un statut de société mixte. Ses directions commerciales successives, à commencer par celle de Soumaïla Cisse avant qu'il ne prenne la direction du Ministère des Finances, tutelle institutionnelle de l'ACI, n'ont donc eu de cesse que de tenter des ouvertures en direction des banques privées et d'encourager des prises de participation financières de leur part. En outre, il s'agissait de filtrer la clientèle foncière sur la base de critères financiers drastiques, à commencer par la remise d'une caution de 80 000 francs CFA (avant dévaluation de 1994, remboursable en cas d'achat) pour participer aux séances de ventes aux enchères. Une autre exigence forte était que le paiement intégral du terrain devait être réglé d'emblée après son acquisition et la délivrance du titre foncier définitif ; celle-ci intervenait au préalable de la valorisation immobilière, et non plus *a posteriori*. On inaugurerait là un scénario commercial clairement nouveau par rapport aux délais et aux limites des attributions gouvernementales.

Ce premier objectif suggère un bilan d'abord positif puisque l'ACI fait preuve d'une efficacité marchande redoutable. Le nombre de titres immatriculés a plus que doublé en moins de quatre ans ; de moins de 6 000 titres au début des années 1990 on est passé à plus de 20 000 lors du dernier pointage que je réalisais en avril 1998 (mais la progression n'est pas exclusivement liée à l'ACI). Le segment le mieux sécurisé est donc bouleversé. Il représente un véritable tremplin économique dont les clientèles ont bien compris la portée. Elles l'ont en réalité compris de longue date avec la pratique des mises en gage bancaires et des hypothèques, qui apparaît dès l'époque coloniale dans les registres de la propriété immatriculée. Mais c'est désormais un nombre et une variété beaucoup plus grands d'utilisateurs qui sont concernés par cette opportunité de circulation du capital entre la sphère immobilière et d'autres types d'investissements, et par des mouvements financiers impliquant la sphère bancaire.

Un autre actif à porter au compte de l'ACI est la verticalisation manifeste du bâti bamakois à usage résidentiel. On peut certes douter du goût architectural de certaines villas à forte consommation de béton et des modèles qui inspirent les constructions les plus imposantes, mais Bamako n'a plus ce profil bas et nivelé à l'horizontale par l'architecture de cours ; la

ville n'a plus même cette image de « domaine du banco » qu'elle conservait dans l'esprit des habitants de capitales voisines bien après l'Indépendance. La vente de très nombreux lots a véritablement libéré l'argent, a suscité un boom immobilier dont les corporations du bâtiment, architectes et tâcherons en tête, ont manifestement bénéficié. Elle a donné à la capitale malienne un profil plus ségrégué qu'auparavant. On sait notamment mieux que sous la seconde République quels sont les quartiers riches de Bamako.

Plusieurs contradictions affectent cependant la réalisation de ce premier objectif.

- Le statut mixte de la société ACI est d'abord démenti, de fait, par la structure de son capital qui reste public à plus de 98 %, les principaux actionnaires étant l'Etat et le District de Bamako. La stratégie d'ouverture aux capitaux privés n'a guère fonctionné ; à l'intention des mouvements bancaires, l'Etat a fait finalement d'autres choix en mettant sur pieds la Banque de l'Habitat.
- Après la critique du monopole domanial de l'Etat, monopole de droit, on est passé en outre à une autre forme de monopole, le monopole commercial de fait de l'ACI. Or cette place centrale ne s'est pas construite sans lien avec le fonctionnement interne du parti présidentiel, jusqu'à rappeler, par le soutien direct d'un ministre et leader de l'ADEMA, un jeu de factions politiques déjà vu à la tête de l'Etat. Que ce soit face à la convoitise et l'enjeu commercial de l'ancienne réserve aéroportuaire (plus de 300 hectares en Commune IV) ou à l'égard des derniers domaines disponibles dans un territoire en passe d'être comblé, l'ACI n'a pas conquis sa position de force sans contestations ni confrontations avec d'autres acteurs et pressions du marché foncier : les urbanistes maliens de la DNUC, qui proposaient un autre plan d'aménagement du terrain ASECNA ; les revendications territoriales des maires des six Communes, qui réclament les moyens d'appliquer effectivement les prérogatives et responsabilités que la réforme de décentralisation reconnaît en principe ; les collectifs coutumiers, dont les marges de manœuvre ont déjà évolué en peau de chagrin depuis des décennies ; ou encore les maraîchers et autres lépreux blanchis qui se voient refoulés des interstices productifs de la capitale. Le slogan de la transparence a donc débouché sur des concurrences et des frustrations, sur un sentiment d'injustice et sur la rumeur de « nouveaux privilèges ».
- Un dernier démenti à cette transparence est enfin apporté en 2000 quand l'Agence fait l'objet, au nom de la lutte contre la corruption, d'accusations et de poursuite à l'égard de l'un de ses directeurs. L'ACI est mise en cause sur la gestion de marchés publics ; au-delà des personnes pourtant, des ventes de gré à gré auraient révélé le fonctionnement d'un « système politico-financier » démentant le libre jeu de l'offre et de la demande.

Un second objectif permet de situer le caractère incomplet des activités de l'ACI : c'est celui de la péréquation sociale, qui suit encore le ton et les « conditionnalités » des bailleurs de fonds, surtout après la dévaluation monétaire de janvier 1994.

Le contexte de l'ajustement structurel cède progressivement la place à « la dimension sociale de l'ajustement ». Une grande attention est portée à la question de la pauvreté et à l'ensemble des régulations, des filets de sécurité, que les politiques de développement doivent tendre face à la précarisation des niveaux de vie d'ensemble. Bonne gouvernance, participation de la société civile, implication des ONG, gestion décentralisée des ressources et des moyens :

l'ensemble doit donner plus de souplesse au Marché et en limiter les effets ségrégatifs. L'ACI, comme beaucoup d'autres institutions, use de l'argument en plaidant pour des opérations qui permettront de redistribuer une partie des bénéfices gagnés auprès des clients les plus solvables dans l'aménagement de terrains destinés à une clientèle modeste, que l'agence n'intègre pas *a priori* dans ses cibles commerciales. Il s'agit en particulier de faire profiter à des déguerpis de l'opération SNQ de parcelles de compensation à un coût qu'ils ne pourraient supporter s'il n'était en partie assumé par d'autres bénéficiaires des zones de recasement. Cette logique de péréquation rappelle en France le débat sur comment faire participer les communes riches au financement du parc social des HLM qui est le lot des communes ayant le moins de moyens puisque logeant les populations les plus pauvres.

Ce second objectif, tout autant moulé dans les slogans internationaux que le précédent, inspire cependant une certaine déception : une seule opération de péréquation, de faible ampleur, a concerné la zone Ratzel à Banconi, soit une petite zone de recasement parmi les grandes que comportent la Commune I à l'intention de ses déguerpis. 182 recasés y ont profité de l'aménagement de leurs nouvelles parcelles, à coûts compensés, tandis que 63 parcelles étaient prélevées dans la zone par l'ACI pour être vendues aux enchères à sa clientèle habituelle. Le rapport entre les premiers et la seconde est donc d'environ de 1 à 3, tandis que les prix des terrains ACI dans la même période, de l'ordre de plusieurs millions de francs CFA, dépassaient de plus de vingt fois ceux des lettres d'attribution délivrées par le District de Bamako pour des lots de recasement. Reste que les bénéfices de l'ACI, outre le fait d'assurer le coût d'aménagement des terrains proposés aux futures opérations commerciales, doivent en partie revenir à l'Etat dans le cadre du remboursement de la dette des projets et crédits urbains.

Force est de constater, toutefois, que ce type d'accord qui impliquait alors l'ACI, le District et la Commune I sur une petite zone déjà immatriculé et affectée à la collectivité décentralisée, n'a pas débouché sur la « répliquabilité » tant vantée par les bailleurs de fonds. Sous le premier mandat communal pluraliste au contraire, l'ACI est apparue moins engagée dans de cordiales relations de partenariat local qu'en tension avec d'autres représentants municipaux ou syndicaux. Ces derniers plaidaient notamment pour les locataires qui se voyaient exclus des transactions ACI après l'avoir été des lotissements administrés, très nombreux parmi les petits salariés et les catégories moyennes de la fonction publique. De fait, l'ACI est restée concentrée sur une clientèle triée, qui me faisait dire que les riches n'ont finalement payé que pour eux-mêmes.

Le troisième argument de l'ACI en 1992 répondait enfin aux normes gestionnaires que les bailleurs de fonds qualifient d'« accountability », le fait de rendre des comptes transparents. Le slogan est de nouveau pris à défaut d'être réalisé.

- D'une part parce que les cessions foncières n'ont pas totalement éliminé un fonctionnement de type passe-droits au gré d'accointances personnelles : ententes préalables sur tel ou tel emplacement prometteur, biaisant la transparence de l'information, ou cumuls de lots allant jusqu'à des formes outrancières. En soit le fait d'acheter plusieurs parcelles n'est pas interdit sur le segment ACI, qui ne comporte aucune prescription en la matière contrairement à ce que prévoit le droit concessionnaire des permis d'habiter dans les lotissements administrés. C'est là une

différence essentielle par rapport aux attributions domaniales du District de Bamako (ou des communes urbaines de l'intérieur), qui n'ont certes pas évité les cumuls mais qui ont conduit leurs promoteurs à des pratiques de dissimulation. De nombreux clients de l'ACI ont donc usé de la possibilité d'acheter conjointement deux parcelles contiguës, notamment pour constituer des lots plus grands et pallier la réduction des standards de morcellement. Mais les acquéreurs de plusieurs dizaines de terrains n'ont pas manqué de défrayer la chronique, surtout lorsque les prix de ces terrains décollaient en passant de l'ordre du million de francs CFA au Sud de Bamako, à une moyenne de plus de 5 millions dès 1995 à ACI 2000.

- D'autre part, la rente foncière n'est pas toujours apparue définie par de purs et stricts critères de rationalité économique (accessibilité et superficie de la parcelle, niveau de viabilisation de l'environnement) : l'aménagement préalable des zones a parfois tardé... après la vente des lots ou à des conditions simplifiées ; la délivrance des titres définitifs a pu également souffrir de retards ; le paiement intégral des terrains, à réaliser d'emblée par les particuliers, a de même connu quelques vicissitudes et des échelonnements de fait ; l'« habitat » économique qui justifiait enfin le ticket gagnant de l'ACI face aux urbanistes maliens à ACI 2000, ne s'est révélé économique que de nom. A partir de positions fermes en termes de « coûts objectifs », l'ACI s'est montrée perméable à des limites institutionnelles, des calculs personnalisés, voire aux logiques plus subjectives de certains clients et représentants.

Au total, le nouvel acteur de la gestion foncière a conquis une position marchande et institutionnelle forte en dix ans, « par le haut » du marché. Il s'est également discrédité, au travers de nouvelles contradictions, sur deux défis essentiels : être en phase d'une part avec les besoins les plus massifs de la population bamakoise, en particulier ceux du monde salarial ; échapper d'autre part aux logiques et aux frictions du pouvoir politique à la tête du pays.

Recomposition « par le bas » dans la ville irrégulière : les « pauvres payent une deuxième fois »

Le programme SNQ s'inscrit lui aussi dans une pression forte des bailleurs de fonds. Les gestionnaires de la capitale malienne ont en effet, avec ou autour de lui, répercuté les slogans internationaux ambiants de lutte contre la pauvreté qui se multiplient sous la troisième République. Ici ce sont les quartiers spontanés qui incarnent la pauvreté : pauvreté ancienne issue du monde rural – celle des migrants reproduisant leurs habitudes d'insertion en « *sonorobugu* » – ou précarité citadine plus récemment née de l'ajustement structurel, des dévaluations successives, des compressions de l'emploi salarié et autres manifestations de la dégradation des pouvoirs d'achat. On a pu ainsi mesurer la paupérisation des classes moyennes à la présence de fonctionnaires, représentants de l'autorité de l'Etat, dans les quartiers qualifiés d'illicites.

La participation locale et la rhétorique de la bonne gouvernance, qui apparaissaient également en toile de fond du Programme spécial, définissent des objectifs nobles. Ils sont à l'occasion rappelés à l'égard des coopérations internationales et des ONG dont on attend qu'elles

s'investissent dans l'électrification, l'assainissement, l'adduction d'eau, le désenclavement des quartiers, la santé et la formation de base de leurs populations. *Ces idéalités entrent pourtant bien vite en contradiction avec le calendrier de l'opération SNQ.*

- Les interventions techniques sont lentes à démarrer parce qu'elles dépendent des moyens limités des urbanistes de la DRUC et de techniciens de la Cellule technique du District. L'affectation juridique des zones de recasement dépend également d'un calendrier de décisions ministérielles très chargé et d'une conjoncture politique difficile au cours des deux premières années du pouvoir ADEMA. Une fois les quartiers listés, les opérations de terrain ne pourront être menées à bien que quartier par quartier, et non de front dans les 25 sites identifiés : mise en place des commissions locales d'évaluation et de suivi, identification du parcellaire à remanier ou à préserver, tri des ménages à maintenir sur place ou à recaser, règlement des contestations issues d'un empilement d'initiatives antérieures et de légitimités défendues sous différents régimes. Cette lenteur au démarrage génère alors de multiples complications : affirmation de nouveaux droits, refus d'évacuer les anciennes trames bâties, et surtout occupation de zones de recasement par de nouvelles strates d'irréguliers.
- A peine l'opération a commencé qu'elle se trouve de plus suspendue, à la fin de 1996, par une décision politique nationale : le blocage de toute attribution domaniale pour cause d'élections à venir, alors que dans le même temps les activités commerciales de l'ACI se poursuivent et même s'intensifient à la faveur du boom d'ACI 2000.
- Le dégel de cette suspension administrative apparaît ensuite tardif sous le second mandat communal. Ce n'est qu'en 2001, bien après l'entrée en fonction des nouveaux élus et la mise en application de la réforme de décentralisation, que les maires sont autorisés à disposer pour leurs administrés des zones de recasement.
- L'année 2002 n'a d'ailleurs pas échappé à de telles vicissitudes politiques motivées par la gestion municipale de ces réserves domaniales et par un pouvoir de sanction toujours persistant de la part de l'Etat. On l'a vu dernièrement avec la suspension du maire de la Commune I.

Ce calendrier très heurté a donc fait savoir aux pauvres qu'ils devaient continuer à « se patienter » comme on dit populairement, comme bon nombre l'avaient fait au « temps Moussa » au gré du jeu factionnel de l'UDPM. Dans le même temps, les élites foncières continuaient à cumuler sans entraves sur le segment des ventes aux enchères. On peut donner une mesure de cette attente avec l'opération de Sebenincoro. Le recensement des irréguliers y fut l'un des premiers à être mené en 1994, mais reprenait en réalité une mobilisation des intéressés déjà antérieure à la Transition démocratique. Ce n'est pourtant que sept ans plus tard que l'on a vu apparaître les premiers bénéficiaires de lettres d'attribution de régularisation ou de recasement à partir de cette même zone de Sébenincoro, dans les registres domaniaux du District que le Centre des Domaines du District vient de transférer au niveau du nouveau Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières.

Les échéances sont donc longues et le processus de sécurisation apparaît d'emblée fastidieux, ce qui est bien la première contradiction d'un programme conçu initialement pour durer cinq ans. A cela s'ajoutent d'autres écarts entre objectifs et réalisations.

L'opération SNQ était d'abord conçue comme un programme de réhabilitation des quartiers spontanés, c'est-à-dire de trames déjà existantes, constituant parfois de vieux problèmes. De fait, elle a viré à la mise en œuvre de trames neuves. On est ainsi passé de la nécessité de reprendre l'ancien à l'urgence de gérer du nouveau. Il s'agissait au départ de 25 sites désignés dans une liste plus longue d'implantations irrégulières : fronts d'expansion périphérique débordant parfois les limites du District comme vers le Nord-Est, quartiers circonscrits et bloqués par des lotissements ultérieurs, poches enclavées ou interstices résiduels. Mais le programme s'est orienté vers l'occupation d'une foultitude de zones de recasement destinées en principe à compenser les déguerpis. Il s'agissait sur le fond de promouvoir une véritable réhabilitation : ouverture et élargissement de voies, creusement de drains d'assainissement, électrification, etc. De fait, ce vœu a donné lieu à très peu de choses et certainement pas à la transformation de l'enclavement, de l'environnement ni des difficultés quotidiennes des quartiers irréguliers.

Il est vrai que le principe du « redressement » a donné à ce parcellaire une plus-value foncière potentielle. Qu'elles entament ou non les démarches d'acquisition de leur lettre d'attribution-régularisation, les populations bénéficiaires en sont conscientes ; certaines en usent même pour revendre à bon compte un terrain et son bâti épargné par le tracé des voies. L'exclusion du risque de la casse est en tout cas clairement ressenti par ceux que l'on a désignés, pendant plus de vingt ans, comme « entêtés » ou « irréductibles ». Au plan domanial cependant, très peu de ces « maintenus sur place » qui échappaient aux casses se sont effectivement acquittés de leur taxe de bornage voire de frais d'aménagement. La réalité paysagère et sociologique de cette ville irrégulière n'a donc guère été bouleversée, même si l'on peut s'attendre à de réels transferts de propriété dans les années à venir. Dans certains cas, comme à Djikoroni Para, les travaux escomptés dans l'ancien tissu sont même bloqués depuis plus de dix ans – si l'on compte les initiatives, les cotisations et mobilisation amorcées dès la fin du régime UDPM – du fait du cafouillage portant sur le recasement des ménages déguerpis ou à déguerpis.

Car SNQ innovait par rapport à la gestion politique antérieure des quartiers spontanés en proposant d'emblée de réserver aux ménages dont les maisons étaient vouées à la casse une parcelle de recasement dans les zones immatriculées et affectées à cet usage. On s'opposait, ainsi, et à la pratique du refoulement autoritaire sans dédommagement, et à celle des indemnités arbitraires proposées en nature à certains dans le cadre de faveurs clientélistes. De fait, pourtant, SNQ a entraîné l'ouverture au moins partielle de ces zones de recasement à une clientèle extérieure aux quartiers concernés par la régularisation. Dans certains cas, ce véritable détournement de sens et de bénéficiaires s'est fait au profit de « nantis » selon une logique électoraliste de court terme, ajustée aux échéances communales, et à l'encontre de la lutte de longue haleine contre la pauvreté. Les choix locaux des conseillers municipaux ont ainsi étrié les ambitions du programme spécial – donner de meilleures conditions de vie à une grande part des Bamakois, intégrer les migrants à la citoyenneté contemporaine – au profit d'une succession chaotique de chicanes néo-coutumières et de détournements municipaux.

SNQ s'inscrivait en outre dans la rhétorique ambiante de la « participation locale » et de la « gestion partagée » de la ville. Impliquer les populations dans l'amélioration de leur environnement de proximité s'illustre par la mise en place de commissions de recensement

et de suivi. Comprenant des techniciens, des élus communaux et des représentants de quartiers, elles devaient promouvoir les nouveaux « partenariats » de l'administration et de la société civile. De fait encore, la chronique de ces mobilisations manifeste plus souvent des frictions que du consensus, et c'est aussi une somme de mécontentements et d'« aigreurs » que l'on peut lister. On se souvient des formes les plus dures d'achoppement de la « bonne gouvernance » et de la concertation dans les quartiers : « bras de fer », « guerre des piquets », « intifadas », coups de force de jeunes, de maires, de chefs de village, voire « émeutes », « gazages » et emprisonnements, le tout a été rapporté dans la presse avec des lignes de clivages fluides, des leaderships instables, des intérêts touffus et des chevauchements d'enjeux.

Conviée d'en haut à participer en bas, la « société civile » s'est montrée quelque peu introuvable à Bamako, ou fragmentée en une multitude d'intérêts personnels : société souvent plus conflictuelle que consensuelle. En témoigne le registre moral souvent utilisé pour désigner ceux que les experts en développement urbain avaient globalement ciblés comme « les pauvres » : des « récalcitrants », des « omis pressés », des « récidivistes », etc., tout un lexique chaud montrant l'acuité des problèmes de survie urbaine.

On comprend donc aisément la contradiction suivante : la régularisation foncière offrait l'occasion de dé-stigmatiser l'informel qui était associé jusqu'ici à l'incivisme et à l'illicite. L'image de marque de la capitale pouvait s'afficher également en termes de capacité d'intégration et de revalorisation citoyenne. On assiste pourtant, dans les communes et dans biens des administrations, à des formes de re-stigmatisation à l'égard des ex-irréguliers. Du vocabulaire de l'entêtement qui a abondamment et anciennement été mobilisé pour qualifier ces « retraits sans le sou », ces « villageois mal insérés », on passe à celui de la spéculation rampante dont ferait preuve les démunis autant que les nantis. Deux pratiques sont mises à l'index et sont sans doute surévaluées.

- Parmi les « maintenus sur place », d'une part, des reventes entérinent la plus value acquise par la régularisation ou anticipent sur elle ; la plupart du temps, l'acheteur du terrain désormais borné – et d'une construction médiocre – assure lui-même le paiement des frais de régularisation et s'empresse de rebâtir ;
- Parmi les « recasés », d'autre part, bon nombre n'ont pas les moyens de s'acquitter de leur lettre d'attribution ni de construire aux normes d'un quartier durable ou au standing d'une capitale ; d'autres reventes portent alors sur des lots non encore mis en valeur. Certaines sont sans doute des formes d'acquittement de dettes contractées à l'égard de commerçants qui héritent ainsi de lots de recasement à meilleur compte que s'ils s'investissaient sur d'autres segments fonciers.

Certes les « coxers » sont déjà à l'œuvre dans l'information, la médiation et les marchandages qui président à de telles transactions. Encore virtuelle ou déjà bien réelle, cette petite spéculation sur les nouveaux bornages n'est pas à nier, comme l'ont montré déjà les suites d'anciennes régularisations antérieures à SNQ : par exemple une partie de Boukassoumbougou en rive Nord, Magnambougoubou-Village et Dianeguella dans la foulée du lotissement méridional de Magnambougou. Ici un gardien attend de revendre son terrain à un cadre avant de repartir dans son village ; là un réparateur préférera s'installer plus loin en périphérie, éventuellement dans un autre *sonsorobugu* de banco en dehors des limites du

District, pour laisser son emplacement plus ancien à un petit employé pressé de sortir de la location.

Qu'ils soient volontaires pour ces transactions calculées, ou contraints par le manque de liquidités, ces petits vendeurs « d'en bas » méritent-ils cependant le terme de spéculateurs ? N'est-ce pas l'épouvantail agité par certains techniciens nouvellement déconcentrés dans les communes pour justifier que les zones de recasement soient détournées de clientèles trop pauvres et qu'elles soient réservées à une offre plus solvable ou politiquement plus intéressante ? Ce marché « parallèle » est-il moins légitime que les cumuls déguisés dans les lotissements administrés ou les stratégies de mise en gage sur le segment de l'ACI ? L'écho donné au phénomène n'est surtout guère accompagné de mesures fiables sur le terrain, mesures auxquelles la recherche pourrait opportunément se consacrer.

Quoi qu'il en soit, que l'on déplore les substitutions de propriété dans les zones de recasement ou la faible proportion de « maintenus sur place » ayant effectivement acquis leur document de régularisation, les gestionnaires de la capitale achoppent sur l'ambition d'en enregistrer rationnellement le parcellaire et d'en fixer l'inventaire des imposables. D'un programme qui cherchait à en finir avec l'irrégularité, à endiguer l'informel et à refouler l'illicite, on est passé à une série de bricolages et d'arrangements parfois officieux, qui a eu pour effet induit de reporter au-delà des limites du District, dans le cercle de Kati, l'émergence de nouveaux embryons de peuplement non lotis : vers Samaya sur la route de la Guinée, par exemple, ou encore après Sangarebougou sur le front oriental.

Enfin la dernière limite du programme SNQ concerne le « ciblage » des pauvres. La régularisation a laissé de côté, en effet, les locataires qui sont parfois des résidents de longue date dans les quartiers spontanés les plus anciens. En s'adressant aux ménages qui avaient « payé une première fois » un tribut d'implantation illicite, elle excluait de l'insertion tous ceux qui, petits employés ou actifs du secteur informel, avaient accusé depuis les années 1980 la forte diffusion de la location dans l'habitat de cour irrégulier, et plus seulement dans les trames loties. De Banconi à Boulkassoumbougou en Commune I, de Djikoron Para à Sebenincoro en Commune IV, à Daoudabougou en Commune V, mais aussi dans les plus récentes extensions non loties du Sud, comme Sabalabougou et Niamakoro, de nombreux ménages locataires témoignaient non seulement de migrations centripètes vers la ville, mais aussi de redistributions démographiques internes à l'agglomération et de mobilités résidentielles centrifuges depuis les vieilles zones densifiées et dégradées du centre vers l'opportunité de loyers moindres et d'un environnement plus aéré. A part quelques locataires qui ont pu s'infiltrer dans les listes d'aspirants à la régularisation ou au recasement, cette masse de ménages continue de se considérer « sans abris » ; elle reste soumise à de fréquents déménagements qui la privent d'entregents dans la capitale.

La question des locataires, qui assurément ne cherchent pas à le rester dans le contexte malien, reste donc non réglée. La Banque de l'Habitat satisfera-t-elle à leurs attentes en matière de logement qui dépassent les seuls quartiers irréguliers mais qui engagent un enjeu essentiel de requalification sociale parmi les ménages paupérisés de la capitale ? Le débat avait été ouvert lors de la Conférence nationale de juillet-août 1991, mais force est de constater que les frustrations des locataires ont été noyées parmi beaucoup d'autres toutes

aussi sensibles ; et que les manœuvres électoralistes se concentrent logiquement mieux sur une population stabilisée, celle des propriétaires, que sur des résidents instables, susceptibles de changer non seulement de quartier mais encore de commune.

J'ai souligné de manière plutôt critique les limites de ces deux volets – ACI et SNQ – du changement foncier. Cela correspond non pas à une position dubitative *a priori*, mais au rôle du chercheur face aux véritables défis que rencontre toute métropole plus que millionnaire en nombre d'habitants. Cette complexité est celle que plus généralement les dynamiques sociales et territoriales manifestent autour du marché foncier. Ici le chercheur est parfois sans réponse arrêtée à propos des catégories qu'il faut employer, du comment mesurer les faits et trier entre les interprétations.

COMPRENDRE LES DYNAMIQUES URBAINES SOUS L'ANGLE DE LA COMPLEXITE

Dynamiques territoriales fragmentées

Les modèles gestionnaires urbains mettent en avant la nécessité d'une cohésion et de « soudures » institutionnelles. Réseaux et régulations sont les termes de référence du futur des plus grandes villes du monde. A Bamako, les maires, dont le nouveau maire du District, se trouvent au devant de la scène de cet impératif du renforcement des liens entre les sous-espaces métropolitains ; la coordination des initiatives est rendue impérative du fait du renforcement des divisions socio-spatiales, voire de phénomènes franchement ségrégatifs.

En réalité, la capitale malienne manifeste plus que jamais un regain de fragmentation territoriale. Du fait de pressions et d'intérêts concurrents, Bamako ressemble à une ville-puzzle dans laquelle passerelles et coordinations sont difficiles à trouver. Les questions domaniales et foncières jouent un rôle important dans cette tendance : chacun cherche à camper sa légitimité face aux autres, et souvent dans l'adversité par rapport à d'autres.

- Les équipes municipales ont un argument de poids du fait de la décentralisation, même si la réforme a pris une tournure un peu chaotique : « c'est ma circonscription, c'est donc réservé à mes seuls administrés » ; « c'est notre domaine de compétence territoriale, c'est pour nos électeurs en priorité ». Les glissements de la gestion au clientélisme politique sont faciles, et la fragmentation se ramifie du fait des divisions internes à ces équipes pluralistes. Il est ainsi difficile de faire admettre à un maire que l'on va recaser dans sa commune les déguerpis d'une autre commune qui n'aurait pas de réserve domaniale disponible, car les besoins locaux dépassent déjà l'offre mobilisable. C'est par exemple ce qui a motivé des accrochages entre les Communes III (Niomirambougou) et IV (zone de recasement du Lazaret). Les glissements d'interprétation sont aussi possibles dès lors qu'il faut être à l'écoute de tous ses électeurs, locataires ou « clients pressés » compris, et pas seulement ceux qui sont ciblés par tel ou tel programme. Le fléchage de l'opération SNQ est ainsi rapidement apparu trop étroit pour définir une base électorale et financière suffisante aux élus.

- Des collectifs populaires de résidants agitent également un argument territorial qui s'enracine dans l'histoire bamakoise : c'est l'argument de la durée, longévité dans les lieux, largement emprunté au modèle villageois de référence *jatigi* versus *dunan*. « Nous étions là les premiers, nous sommes devenus les tuteurs des suivants », « nous sommes là depuis trop longtemps », « on a déjà été recensés au temps UDPM, donc c'est chez nous ». La mise en location de quelques pièces de banco peut même faire figure d'accueil d'étrangers, et du coup conférer une légitimité certaine aux plus anciens irréguliers qui ont avant cela assis leur propre famille dans l'irrégularité. L'argument de l'ancienneté, toujours relative à de plus récents usagers que soi, permet ainsi de comprendre que l'occupation en plusieurs strates de certaines zones de recasement, investies et réinvesties par plusieurs générations d'irréguliers, soit devenue parfois un véritable nœud gordien de la gestion communale.
- La troisième République a consacré en outre une segmentation accrue dans les quartiers. D'anciens « secteurs » UDPM, qui relevaient autrefois de l'autorité d'un quartier et dont les habitants se disaient dépendre d'un chef de quartier ou de village plus global, s'émancipent aujourd'hui en se considérant comme quartiers à part entière. Dotés de notables locaux, ils ne se considèrent plus chapeautés par un niveau médian de représentation (ni autorité coutumière ou néo-coutumière, ni comité politiques de base) dans leur relation à l'autorité municipale. Reprenant de vieux habitus politiques, les communes entérinent d'ailleurs le processus en gonflant le nombre de leurs problèmes à travers le nombre de leurs quartiers, dans leurs propres relations avec le District et dans leurs revendications budgétaires à l'égard de l'administration régionale. Pensons par exemple à Banconi dont on comptait traditionnellement six secteurs : Salenbougou, Flabougou, Zéguènèkorobougou, Djenguènèbougou, Plateau, Layebougou. Plusieurs se considèrent à présent quartiers en tant que tel, et commencent même à connaître une segmentation plus fine encore du fait du peuplement des nouvelles extensions ou zones de recasement (Surakabougou, Sikoroni, Djalakorodji, Djènèsokala, etc.).
- Les villages péri-urbains, qu'ils soient en limite ou en dehors du District mais gagnés par le mouvement démographique de la capitale, ont également une légitimité territoriale à défendre en propre : « nos terres n'iront pas à des étrangers sans que nous n'en soyons informés ni que nous ne soyons associés aux retombées et bénéfiques de l'affaire ».
- Quant aux locataires qui ont été écartés des attributions domaniales de l'ancien régime UDPM et du dernier grand lotissement administré de Kalaban Coura Sud, penser la question de la sécurité résidentielle c'est « régler le problème des sans abris à l'échelle du District tout entier ». Leur plaidoyer territorial d'ensemble s'inscrit en porte-à-faux de cadrages gestionnaires plus morcelés.

Que les frontières soient matérielles ou invisibles, que les limites soient administratives ou symboliques, elles compartiment les intérêts sur un mode concurrentiel au sein du District et déjà dans les relations que les périphéries de la ville entretiennent avec le cercle de Kati. Abordés ainsi « petit bout par petit morceau », les problèmes fonciers nous interrogent donc sur ce « local » dont on parle tant. Des slogans participatifs abondamment valorisés dans la rhétorique internationale sur le développement (agences internationales, coopérations bilatérales, ONG et autres « community-based associations ») à la réalité urbaine, on passe

d'un discours unanime à des niveaux d'interprétation infiniment plus hétéroclites. Le « local » se révèle kaléidoscopique en désignant tout à la fois le District comme première collectivité décentralisée – mais qui ne correspond plus à l'unité métropolitaine de peuplement –, tel ou tel commune, quartier, secteur ou même interstice sur lequel il faut régler des doléances particulières. La planification étatique parlait d'« aménagement » territorial ; les bailleurs de fonds de l'urbanisme valorisent aujourd'hui le bon « management » ; les communes devront-elles limiter leurs ambitions au « ménagement » de leurs électeurs potentiels ?

La gestion des zones de recasement a particulièrement stimulé ce processus de segmentation territoriale. Du plan général et d'affectation à la collectivité décentralisée, on est passé à une somme d'affaires à géométrie variable. Dans certains cas, l'opération SNQ a été accueillie avec soulagement : enfin on échappait au risque de casses autoritaires ! Dans d'autres cas, elle a été clairement perçue comme une nouvelle violence : non plus celle du déguerpissement mais l'obligation de payer une deuxième fois (si ce n'est une troisième fois), après diverses cotisations acquittées aux propriétaires traditionnels, aux comités UDPM ou à des associations éphémères. L'éloignement géographique du recasement est également perçu comme une violence faite à des populations anciennement implantées à proximité du centre-ville, qui devront assumer de nouveaux frais et temps de transport. C'est le cas des recasables de Djikoroni Para qui ont vu leurs parcelles détournées dans l'ancienne zone aéroportuaire, à proximité de leurs réseaux familiaux et sociaux d'origine, et se voient désormais proposer la zone beaucoup plus lointaine de Kalabanbougu.

Ces différences de réactions dans les quartiers s'ajoutent à des différences entre les générations d'irréguliers. Nés dans les années 1970, les vieux fronts irréguliers (Djoumanzana-Fadjiguila ou Daoudabougou par exemple) n'ont pas posé les mêmes problèmes que les zones de peuplement plus récent, telle la zone « du Golfe » à Sabalibougou. Les opérations ont donc été très variables sans que, d'une affaire à l'autre, n'émerge de solution de continuité ou de gradient territorial. Ce sont davantage des conflits et des alliances sur mesure qui se dessinent tout au long de la dernière décennie, sans véritable lien ni échange d'expérience entre quartiers.

Au plan communal également, la gestion domaniale des maires et de leurs conseillers renforce l'impression d'une ville en morceaux. D'une commune à l'autre et d'un mandat communal au suivant, la pratique communale a pris des formes variables, inégalement rapportées à l'autorité du District, et en tout cas aux antipodes de la référence à un plan d'ensemble. On peut soumettre aux représentants communaux présents dans la salle trois scénarios observés sans continuité ni territoriale ni temporelle :

- la figure du maire-entrepreneur oriente d'abord sa commune vers une normalisation domaniale, et en tout cas vers des formes de compromis pour que l'entrée dans la décentralisation se passe en toute légalité et sans heurts ;
- le scénario du bras de fer est ensuite celui d'une confrontation plus directe et de conflits ouverts, soit avec les populations, soit avec les tutelles administratives, soit avec les deux, soit enfin entre conseillers municipaux ;
- enfin, le scénario de « la magouille » n'est pas à exclure. Des représentants de quartiers ou des candidats aux élections locales retournent même, à l'intention de leurs élus, le terme illicite pour qualifier détournements, corruption, anticipations

administratives ou prévarications diverses. « L'affaire Mao » avait défrayé la chronique de la Commune II sous le mandat précédent, avec arrestations et poursuites judiciaires, mais des pratiques plus diffuses sont reprochées généralement dans toutes les équipes municipales.

Il ne s'agit certes pas de distribuer ici bons et mauvais points à telle ou telle personne ou équipe, mais de montrer plutôt comment la question foncière, politique de longue date, concourt à la fragmentation de la capitale malienne au-même titre que d'autres processus d'implantation des populations dans l'espace métropolitain ; comment l'identification de certains citoyens avec certains morceaux de la ville en particulier suscite ou renforce frontières et cloisonnements urbains.

La gestion de Bamako manque donc non seulement de continuité dans l'espace, mais aussi de continuité dans le temps. Beaucoup de collectifs associatifs sont nés à la faveur de SNQ. La plupart ont été éphémères et n'ont pas dépassé le niveau de leur quartier ni quelques mois voire quelques semaines de « bruit ». Cette forme de vie sociale a généralement du mal à embrayer sur un cadre plus institutionnel ou la discussion plus transversale, dans l'opinion publique ou la classe politique, de cette question qui pourtant mérite débat, prises de position et interpellations démocratiques. Qui se souvient aujourd'hui de l'ADIPIRC (association pour la défense des intérêts des personnes installées en vertu des règles coutumières) et de son jeune promoteur, qui avait amorcé en 1992 un rapprochement des résistances au déguerpissement en Commune V et I ? L'association *Jigiya ton*, qui avait également soulevé de nombreux lièvres à Djikoroni, s'est de même diluée après quelques années d'agitation. La prise en charge durable des revendications « d'en bas » n'a pas eu lieu, pas plus que la médiation des problèmes locaux ne s'est montrée unanime sur la scène politique. Les ONG qui fleurissent ne peuvent jouer non plus de rôle de relais susceptible de mettre en perspective les expériences particulières et d'amorcer une comparaison des problèmes au-delà de cadres fragmentés. Enfin, aucun parti, à ma connaissance, n'a analysé la question dans ses modalités précises au-delà de quelques vœux très généraux en faveur d'« un toit pour tous ».

Au total, les communes illustrent moins des principes stables qu'un fonctionnement électoral de court terme, dans un jeu politique versatile à l'échelle de la capitale : revirement des équipes, de l'opposition (sous le premier mandat) à la majorité présidentielle (sous le second mandat), maires élus puis contestés, nomadisme politique de certains conseillers, le tout dans un fonctionnement des appartenances politiques qui s'est révélé scissipare tout au long des années 1990. Comme ailleurs dans d'autres contextes, les dynamiques territoriales et la gestion urbaine de Bamako s'en sont trouvées affectées.

L'épineuse identification des clientèles et des dynamiques sociales

Les défis scientifiques ne sont pas moindres en ce qui concerne le classement des bénéficiaires de parcelles sur les différents segments du marché foncier. Les dynamiques sociales liées à l'appropriation d'un terrain et au statut de *dutigi* sont incontestablement porteuses de modernité ; elles n'échappent pas cependant à bon nombre d'incertitudes ; elles sont enfin difficiles à caler dans une grille de mesure statistique calquée sur l'expérience

historique des sociétés de salariat généralisé, d'individualisation poussée et de nucléarisation familiale avancée. Donnons ainsi quelques proportions de l'importance prise par certains groupes de clientèles, attributaires ou acquéreurs de titres fonciers définitifs, que les sources de la gestion domaniale et foncière m'ont permis d'identifier¹. Elles donnent à penser que le critère de l'argent – la solvabilité mise en avant par les bailleurs de fonds du développement urbain – ne suffit pas à lire ces dynamiques. Interfèrent en effet d'autres critères de hiérarchisation de la société malienne : affinités lignagères, positionnement géographique, allégeances clientélistes, etc.

En premier lieu les salariés : la Transition démocratique a incontestablement placé ce groupe sur le devant de la scène des revendications économiques, des frustrations foncières et des aspirations politiques en 1991. Il pose plus généralement, à Bamako comme ailleurs sur le continent, le problème des classes moyennes dont une fraction importante vit un risque clair de déclassement social depuis vingt ans.

En 1994, les deux premières opérations commerciales de l'ACI montrent 1994 qu'un tiers des achats est réalisé – entre 600 000 et plus d'un million de francs CFA en moyenne à l'époque – par des fonctionnaires de rang A et des cadres d'entreprises privées. Ce poids n'est pas négligeable au regard de l'importance des actifs de ce rang dans le marché de l'emploi de la capitale. Ce groupe manque pourtant de cohérence sur la manière dont la clientèle en question mobilise son épargne : certains sur la base de leur salaire, d'autre sur la base d'activités parallèles qui les inscrivent dans d'autres registres que le salariat (expertise, élevage, etc.) ; d'autres enfin trouvent une place à l'ACI du fait non d'une initiative individuelle mais de négociations collectives menées sur des lots groupées par de grandes entreprises de la place pour le compte de leurs employés. Des garanties sur fond social ou sur bénéfices sont par exemple offertes aux techniciens de la CMDT et de HUICOMA, aux cadres d'EDM, de l'INPS, de la SMPC ou encore à des employés de banque. Ce n'était pas tant la hauteur du salaire qui a compté dans ce type de montages financiers que la réussite de l'entreprise à l'époque ou l'initiative de représentants du personnel. Difficile donc de trouver une homogénéité pour cette catégorie des salariés satisfaits par l'ACI.

Quant aux enseignants, présents de longue date dans la vie politique malienne, ils représentaient environ 9 % des demandes exprimées dans les registres domaniaux du Gouvernorat du District (selon des comptages personnels réalisés pour les seules années 1987 et 1992), et 4 % seulement des ventes ACI à Baco Djikoroni et Kalaban Coura Sud entre 1992 et 1994. Avec de tels écarts de représentation, il est donc difficile de parler d'une base sociale de l'Etat ni même d'une clientèle univoque au sein des classes moyennes salariées.

Faisant le contreponds du salariat dans le monde du travail, les commerçants ne posent pas moins problème en termes de lisibilité foncière. Certes les ambitions de ce groupe et les réussites personnelles sont anciennes dans l'histoire de la capitale. Les commerçants apparaissent comme la première profession satisfaite dans les opérations de l'ACI (13 % des ventes entre 1992 et 1994 ; un tiers des titres fonciers immatriculés à ACI 2000 entre 1995 et 1997). Mais cette base corporative est elle-même très hétérogène. Sur le segment de l'ACI, on

¹ Voir dans la bibliographie ci-après le détail des sources consultées pour l'ensemble des mesures rappelées lors de la conférence.

identifie bien des spécialistes de l'import-export, basés à Bamako et habitués des plus gros cumuls, mais aussi des émigrés internationaux en Afrique, dont les réussites sont plus aléatoires, soumises aux aléas et aux revers de fortune de l'aventure à l'étranger. Bon nombre ressortiront mieux dans les registres des lettres d'attribution du District : réfugiés de la Zambie, refoulés de la Sierra Leone, etc. ; ils percent sur un marché foncier d'urgence à la faveur de médiations collectives comme celles du Haut Conseil des Maliens de l'Extérieur au milieu des années 1990. Epargnes et figures sont donc différenciées selon l'implantation géographique des négociants.

Les contrastes se dévoilent enfin si l'on ajoute le poids des commerçants sur le segment des zones de recasement et de la régularisation foncière. La même catégorie du commerce continue d'apparaître en tête avec 13 % des lettres d'attribution délivrées entre 1997 et 1999 et 10 % dans la période 2000-juillet 2002. Mais il s'agit alors de boutiquiers plus modestes, de vendeurs spécialisés de l'informel et de marchands de tous bords, plus que de grands négociants ayant pignon sur rue. Bien qu'elle manifeste une attirance constante à l'égard des patrimoines fonciers, souvent en concurrence avec les fonctionnaires, la clientèle commerçante est donc difficile à situer précisément du fait de sa diffusion sur des segments variés, du haut au bas du marché. Notons enfin que ses ambitions ne sont guère exprimées ni relayées sur le plan syndical ou politique, que les initiatives s'activent principalement au plan individuel ou sous le couvert de réseaux familiaux.

Un autre groupe « montant » sur le marché est celui des migrants internationaux, dont tous ne sont pas des commerçants. 19 % des acheteurs relèvent d'adresses à l'étranger dans les deux premières opérations de l'ACI au sud de Bamako. Bien que cette clientèle ait été ouvertement ciblée par l'Agence, surtout après la dévaluation de 1994, les perspectives d'investissement apparaissent encore inégales selon l'horizon géographique de cette migration : des conjonctures fragilisées de l'Afrique centrale ou australe – sans parler de la récente incertitude ivoirienne – aux nouvelles filières new-yorkaises, les vœux de retour, les profils d'épargne et les stratégies de cumul ont de quoi s'échelonner. Comment surtout classer le type bien lisible des « ouvriers de la région parisienne », qui apparaît en force dans les registres d'immatriculation foncière avec 8 % des lots vendus à ACI 2000 entre 1995 et 1997 ? Comme les plus mal lotis du salariat industriel et du logement social en Ile-de-France ou comme les « richards » du Bamako bien loti ? Comme des « ouvriers » du fait de leur parcours professionnel à l'étranger ou comme des « villageois » du fait de leurs origines, encore souvent illettrés ? Comme des Bamakois d'adoption comme des Kayésiens irréductibles ?

Enfin, et non des moindres dans la sociologie bamakoise, le groupe des femmes réalise la percée statistique sans doute la plus remarquable sur le marché foncier de la dernière décennie, mais une percée tout aussi hétéroclite. Dans les registres du Gouvernorat du District, on voyait en effet, dès l'ancien régime UDPM, beaucoup de demandes de parcelles à usage d'habitation émanant, en apparence du moins, de citadines (près d'une demande formulée sur quatre en 1987 et 1992) ; mais la clientèle féminine restait peu satisfaite dans les lotissements administrés depuis 1985 jusqu'en 1992 (des registres de l'Inspection domaniale à ceux du Centre des Domaines du District).

Le segment de l'ACI permet ensuite de compter, selon les opérations commerciales, de 15 à 17 % de femmes parmi les acquéreurs de titres fonciers définitifs ; celui de la régularisation et du recasement manifeste des pics de 22 % (lettres délivrées entre 1994 et 1996) à 27 % (1997-1999) en faveur des citadines. La dynamique est donc incontestable et inédite. Mais quel flou ! Quelle difficulté pour le chercheur à suivre cette logique du « genre » dans toute sa portée et ses limites ! Les profils sont en effet tout aussi différenciés chez les femmes que chez les hommes.

- On trouve d'abord des prête-noms dans cette clientèle au féminin. Le phénomène de dissimulation ou de « couverture » des investisseurs réels est en effet ancien. En témoignent beaucoup de « ménagères » qui représentent les intérêts de maris commerçants ou de collectifs d'héritiers. Même si elles incarnent les intérêts patrimoniaux de la famille, elles n'en sont pas toujours les représentants attitrés ni les véritables gestionnaires.
- D'autres clientes ressortent par contre des registres d'immatriculation foncière comme des investisseuses chevronnées, au moins aussi ambitieuses que leurs concurrents masculins aux enchères, capables en tout cas de rivaliser avec les hommes en cumulant des parcelles ACI. Ces « gros bonnets » qu'on envie ou qu'on jalouse dans les conversations de grins ne laissent en tout cas pas indifférent. Sur des créneaux très ponctuels, certaines – pharmaciennes ou femmes de services en France, par exemple – affichent des prix au m² supérieurs à ceux de leurs congénères immigrés dans le même pays. Non seulement l'opportunité est comprise de préparer un retour au pays ou de sécuriser une partie de la famille restée sur place, mais le réflexe de la mise en valeur locative s'amorce assez vite en direction d'une clientèle exigeante et solvable d'expatriés au Mali.
- En revanche, d'autres femmes ne pourront compter que sur une parcelle unique et plus laborieusement acquise. Il s'agit fréquemment de salariées des secteurs public et privé, occupant des emplois intermédiaires de service. Secrétaires, comptables, inspectrices, sage-femmes, enseignantes, elles doivent leur capacité d'épargne au fait que leur salaire, modeste malgré tout, échappe aux charges domestiques et se fructifie parfois des bénéfices de quelques activités commerciales parallèles. A qualification égale, leurs collègues masculins n'émergent pas sur les mêmes segments du marché foncier. Logées en amont de ces achats par leurs maris ou leurs familles, ces femmes manifestent des logiques patrimoniales nouvelles : sécuriser leur personne et leur descendance propre en cas de déboires conjugaux, divorce ou polygamie. Si ces aléas matrimoniaux sont de plus en plus fréquents à Bamako, comment classer ce type de petites investisseuses : comme actives ou comme mères de famille ? Relevant du secteur formel ou d'opportunités informelles ?
- Sur les segments les moins spéculatifs du marché, les représentants des communes peuvent en outre faire état de nombreux cas sociaux : chargées de famille, « femmes chefs de ménages » comme les identifient certains programmes de lutte contre la pauvreté. C'est un bon point au crédit de l'opération SNQ que d'avoir « maintenu sur place » et régularisé des veuves isolées ou des citadines en détresse : les unes ont réussi à plaider leur cause auprès de tel ou tel conseiller municipal pour que la voie qui risquait d'empiéter sur leur maison soit réduite à des proportions moindres et les épargne ; les autres ont gagné leur lot de recasement après avoir fait le siège du bureau

du maire. Incontestablement, cette figure du petit peuple bamakois s'incarne de plus en plus à travers les femmes.

- Enfin, ponctuellement mais de façon significative dans les ventes d'ACI 2000, une autre figure de la modernité malienne s'illustre avec une proportion inédite de célibataires parmi les acheteuses. Un tiers des acquéreuses de titres fonciers est en effet clairement enregistré avec la mention « mademoiselle ». C'est bien une nouveauté car les jeunes filles, du fait de leur mariage à venir au profit d'une autre famille, n'ont guère été les prête-noms des investissements de leurs pères, rôle que tenaient davantage des épouses « ménagères » ou des fils (fussent-ils enregistrés comme « écoliers coraniques »). Dans les registres d'immatriculation foncière, ces demoiselles sont enregistrées depuis Bamako ou depuis l'étranger – New York par exemple – mais leurs ressources apparentes, d'étudiantes notamment, ne sont pas à la hauteur des coûts fonciers et immobiliers à venir. Le niveau d'épargne supposé ne permettrait pas, en tout cas, à des jeunes hommes non mariés de postuler à ACI 2000. Voyons-là surtout l'actualisation d'une formule ancienne de monétarisation des rapports amoureux et des promesses de mariage. Car une parcelle ACI donne un meilleur crédit aux dots matrimoniales qu'un lot ordinaire, et renouvelle ce qui s'exprimait vingt ans plus tôt en termes des « quatre V : voiture, virement, verger, villa » à propos des familles de la haute bourgeoisie malienne.

L'hétérogénéité de cette catégorie statistique « femmes » s'avère donc aussi problématique, mais riche de sens, que les groupes à base professionnelle ou géographique inventoriés précédemment. Elle confirme l'idée que le marché foncier se segmente, en fonction de clientèles riches ou pauvres, distantes ou proches, mues par la logique du « chez soi » ou celle du rapport locatif, et que chacun cherche à se nicher dans ce que l'exposé qualifiait d'emblée d'« opportunités localisées » : occasion d'un moment, opportunité d'un lieu ou d'une information en particulier, créneau juridique, filière administrative ou réseau personnalisé, selon des paris souvent aléatoires et des coups parfois risqués. C'est bien le point de vue du citadin qu'il faut privilégier, mais celui-ci n'a guère de vision d'ensemble du marché foncier. Les Bamakois illustrent alors les longs investissements d'une vie plus souvent qu'une stratégie bien rodée d'accumulation.

En conclusion, ces quelques orientations foncières de la capitale sous la troisième république, partiellement exposées, s'enracinent bien évidemment dans un terreau historique déjà ancien, qui tient à l'importance du *du* dans le rang social des familles maliennes, à la mise en place des différentes générations de peuplement urbain, à l'héritage colonial des lotissements ou encore à la pression des bailleurs de fonds internationaux. Elles définissent néanmoins les traits incontestablement nouveaux de la ville et de la société malienne moderne, en mettant à jour les ingrédients nombreux d'une « sauce » pimentée. Si Bamako reste comparé à un « grand village », ouvrons le débat en l'assimilant aussi à la marmite d'une cuisine bouillonnante, et parfois épicée dans la contradiction.

Débat

M. Haïdara (Maire de la Commune IV) exprime en premier lieu la difficulté que représente pour les maires le fait d'être perçus uniquement comme ceux qui distribuent des terrains et contribuent à la spéculation ambiante. Or les moyens des communes, insuffisants, ne leur permettent pas d'assumer un rôle réellement positif pour leurs administrés. L'élu met en cause l'appareil d'Etat qui permet une telle situation. La Commune IV dispose par exemple d'une réserve foncière à laquelle le premier magistrat ne peut toucher sauf en dehors d'opérations ponctuelles définies d'en haut. Il rappelle dans quelles circonstances, « après une débandade », il a dû situer son action municipale à son arrivée en Commune IV en 1998 : une décentralisation encore incomplète, de très nombreux « omis » des opérations précédentes de régularisation, pour lesquels il fallait trouver des solutions, et surtout les attentes des grands oubliés de SNQ : les locataires. En résumé, il formule à l'égard de l'Etat le vœu que les prérogatives domaniales des maires ne concernent pas seulement les déguerpis.

I. Dembélé (Direction nationale de l'Urbanisme et de la Construction) s'interroge sur la portée des textes de loi concernant le foncier au Mali, et sur les aléas de la procédure du lotissement face à de nombreuses insuffisances. « Le cadre juridique est flou ». Il recommande des mesures d'accompagnement plus précises en cas de déguerpissement (les compensations ne devraient pas seulement porter sur le terrain mais aussi prendre en compte la valeur immobilière investie), ainsi que des aides financières pour la reconstruction après recasement.

T. Togola (Secrétaire général de la Commune I) inventorie trois difficultés pour compléter les problèmes soulevés par l'exposé : d'une part celle qui consiste à respecter un principe de proximité des zones de recasement par rapport aux lieux de déguerpissement ; d'autre part le découpage administratif, qui complique les transferts de population (une partie des déguerpis de la Commune II, depuis Korofina-Sud, se retrouve ainsi sous la gestion de la Commune I) ; enfin, l'insuffisance des investissements immobiliers de la SEMA dans l'histoire de la capitale et face aux besoins de ses habitants. L'espoir est donc placé dans les nouvelles sociétés immobilières qui sont récemment apparues sur le marché.

D. Traoré (Directeur technique de l'ACI) apporte certains correctifs sur les activités commerciales de l'ACI en précisant les trois sites d'aménagement et de ventes à venir et le nombre de parcelles prévues sur ces 750 hectares. Pour comprendre ce qui sous-tend la demande foncière à Bamako, il rappelle comment l'ACI est née comme une création du second Projet Urbain du Mali, ce dernier héritant lui-même des antécédents du premier Projet en particulier à Magnambougou. La position commerciale de l'ACI se défend principalement au regard d'un principe de « répliquabilité » qui n'avait jamais fait ses preuves auparavant. Lier ses activités à un parti politique est donc inexact.

L'intervenant assure qu'en ciblant une clientèle solvable, l'ACI détourne le marché d'une mauvaise spéculation. A titre d'exemple, des parcelles qui avaient été désignées pour le recasement de déguerpis de la Commune I, sur la zone Razel dont il a été fait mention dans l'exposé, ont été revendues par les intéressés eux-mêmes et se sont retrouvées sur le marché avec un réel détournement d'objectif. De son côté, l'ACI a mis en œuvre une autre petite opération de péréquation sociale en prélevant sur la zone ASECNA quelques lots pour les

originaires de Bougoudani. Dans l'opération à venir de Baco Djikoroni III, 30 % des parcelles seront destinées aux déguerpis.

Enfin, il faut mettre au crédit de l'ACI le remboursement des prêts qu'elle doit assurer pour le compte du District de Bamako dans le cadre des investissements du Projet Urbain du Mali.

M. Touré (étudiant ISFRA) replace les enjeux fonciers dans la question plus générale de la gestion urbaine partagée. Le thème est abondamment évoqué par les bailleurs de fonds mais présente des limites voire une certaine faillite. Il s'agit d'y voir un jeu d'acteurs qui se repositionnent du fait des nouvelles opportunités de la rente foncière sous la troisième République. Dans le contexte de décentralisation, que faire pour que la dévolution de la terre au niveau local soit plus exigeante et en même temps plus transparente ? L'intervenant évoque enfin la difficulté qu'ont les étudiants avancés pour rencontrer les responsables administratifs et communaux dans le cadre de leurs recherches universitaires.

A. Sidibé (Chef de projet, Nord malien) évoque les comparaisons que lui inspirent son expérience professionnelle dans des communes rurales et les questions foncières de communes urbaines. Qu'en est-il notamment des concessions rurales dans le District de Bamako ? Comment envisager un travail de coordination dans le cadre de commissions inter-communales ?

S. Touré (Conseiller communal, Commune I) rappelle que le dégel des terrains de recasement, sous le second mandat municipal de la troisième République, a eu lieu tardivement en 2001. Ce blocage d'en haut continue d'inspirer la question du « à qui appartient la terre à Bamako », à laquelle la réforme de décentralisation n'apporte pas toutes les réponses nécessaires. Il donne deux exemples des difficultés à concevoir une intervention communale cohérente dans ce cadre incertain : les relations avec les agences immobilières d'une part ; l'ignorance qu'ont les responsables locaux d'un plan d'aménagement de référence pour l'ensemble de Bamako, d'autre part.

Mme C. Camara (Notaire) déplore l'incohérence qui caractérise l'enregistrement des droits et des biens fonciers à Bamako. Elle donne l'exemple de la formule des convoitises qui a permis à de nombreuses personnes de recevoir un titre foncier de l'Etat sur des terrains que l'on ne pensait pas voir dévolus à des particuliers.

Mme Sy A. Diallo (Conseiller juridique à la Mairie du District) rappelle les problèmes posés par le Programme spécial « Sauvons Notre Quartier » : certaines zones de recasement étaient déjà dotées de titres fonciers mais dans d'autres cas il a fallu procéder à de nouvelles immatriculations, ce qui a pris du temps et entraîné les complications que l'on connaît ; les propriétaires de champs ont dû être indemnisés ; des terrains ont enfin fait l'objet de convoitises qui ont ajouté leur lot de complications. Tout ceci explique que le spontané n'ait pas été éradiqué à Bamako et qu'il continue de se reproduire plus loin ou sous d'autres formes.

Mme Samaké S. Mbodj (Conseiller municipal, Commune V, deuxième adjointe chargée du foncier) souligne la pauvreté des moyens d'action des communes qui n'ont pas de véritable administration domaniale. Le transfert de compétences de la décentralisation n'est donc pas

pleinement effectif. Un exemple est donné de conflit avec la Commune de Kati pour le recasement de déguerpis de la Commune V. Les représentants locaux voient une injustice dans le fait que des titres fonciers continuent d'être créés alors que des déguerpis ne trouvent pas de place dans leur ville.

D.N. Koné (architecte) entend bien les problèmes que rencontrent les communes en matière foncière, mais se demande pourquoi elles ne cherchent pas davantage à générer d'autres ressources. Pour cela, il faudrait qu'elles s'appuient sur des bureaux d'études structurés et sur une véritable offre de recherche autour des enjeux plus larges du logement. Il en rappelle deux éléments : la distinction entre parcelle et bâti d'une part ; le stimulant pour l'investissement et pour la construction que représente la recomposition des familles en milieu urbain d'autre part.

D. Dacko (Radio Jèkafo) critique l'usage clientéliste que font des terrains certains maires, qu'il qualifie de malversations.

S. Bagayoko (enseignant ISFRA) répond enfin à D. Traoré en replaçant les orientations de l'ACI dans un contexte politique qui a détourné l'ADEMA de ses choix initiaux en faveur du logement pour tous.

Mme M. Bertrand conclut en remerciant les intervenants pour la pertinence des points soulevés et des précisions apportées. Elle insiste sur la nécessité à développer de nouvelles recherches actualisant les questions posées depuis la dernière décennie ou spécialisant les analyses autour d'éléments particuliers du marché foncier et des pratiques citadines. Dans les conditions d'un débat aussi ouvert, dont les organisateurs sont à nouveau remerciés, le chercheur est pleinement satisfait à présenter ses réflexions.

Bibliographie complémentaire

Rapports non publiés

- 1997, BERTRAND M., *Transition malienne, décentralisation, gestion communale bamakoise*, Rapport final de travail (1995-1997), contrat de recherche « Villes et décentralisation en Afrique au Sud du Sahara », ministère de la Coopération française / Centre Équateur, Université de Paris I, novembre 1997, 100 p.
- 2001, BERTRAND M. (dir.), *Femmes et développements urbains au Mali*, Rapport final APN-CNRS (« Construction spatiale du fait social »), CRESO-Université de Caen, juillet 2001, pp. i-ix et 147-151.
- Dont : BERTRAND M., *Bamako : mobilités résidentielles, sex-ratios et rôles sociaux dans la ville*, pp. 26-91 ; *Femmes et marchés fonciers urbains : mesures et déterminants d'une percée dans la capitale du Mali*, pp. 92-114

Articles et contributions à collections

- 1988, BERTRAND M., « Des politiques nationales aux pratiques locales : la question foncière à Sikasso, Mali », *L'Espace Géographique*, Paris, n° 2, pp. 81-94.
- 1990, BERTRAND M., « Compromis locaux et concurrences foncières dans deux villes maliennes », *Politique Africaine*, Paris, Karthala, n° 40, pp. 21-30.
- 1990, BERTRAND M., « Migrations internationales en Côte d'Ivoire et investissement de retour au Mali », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, Paris, Plan Urbain, n° 49, pp. 89-98.
- 1992, BERTRAND M., « Un an de transition politique, de la révolte à la troisième République », *Politique Africaine (Le Mali : la transition)*, Paris, Karthala, n° 47, pp. 9-22.
- 1992, BERTRAND M., « Conflits de cours urbaines. Des femmes face au droit foncier », *Histoires de Développement*, Lyon, CIEDEL, n° 20, pp. 11-15.
- 1993, BERTRAND M., « Propriétaires et locataires à Sikasso (Mali) : insertions résidentielles et différenciation des quartiers », *Espaces Tropicaux (Villes africaines. Activités et structures)*, Bordeaux-Talence, CEGET-CNRS, n° 10, pp. 105-128.
- 1994, BERTRAND M., « Enjeux et concurrences autour des marchés fonciers dans les centres-villes du Mali », *Géographie sociale (Au centre des villes. Dynamiques et recompositions)*, Paris, L'Harmattan, pp. 193-212.
- 1995, BERTRAND M., « Bamako, d'une république à l'autre », *Les Annales de la Recherche Urbaine (Régularisations de propriétés)*, Paris, Plan Urbain, n° 66, pp. 40-51.

- 1995, BERTRAND M., « Question foncière et crise urbaine dans les villes d'Afrique occidentale francophone », *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, Paris, n° 3, pp. 205-212.
- 1997, BERTRAND M., « Bamako, entre extensions et rattrapages », *Etudes foncières*, Paris, ADEF, n° 76, pp. 50-53.
- 1998, BERTRAND M., « Marchés fonciers en transition : le cas de Bamako (Mali) », *Annales de Géographie*, Paris, Armand Colin, n° 602, pp. 381-409.
- 1998, BERTRAND M., « Les élections communales maliennes de 1998, première édition : étirement électoral et remue-ménage partisan », *Politique africaine*, Paris, Karthala, n° 72, pp. 212-220.
- 1998, BERTRAND M., « Ville en traverse, mobilité populaire, repérage urbain (Bamako, Mali) », *Revue Parole*, Mons, Université de Mons-Hainaut, n° 5-6, pp. 81-110.
- 1999, BERTRAND M., « Décentralisation et culture politique locale au Mali : de la réforme territoriale au cas de Bamako », *Autrepart. Cahiers des sciences humaines (Afrique : les identités contre la démocratie ?)*, Paris, Éditions de l'Aube, n° 10, pp. 23-40.
- 1999, BERTRAND M., « Bamako (Mali) : habitat de cour et mobilités résidentielles », *Espace, Populations, Sociétés (Les populations de l'Afrique subsaharienne)*, Lille, n° 1, pp. 119-138.
- 1999, BERTRAND M., « Émigrés internationaux maliens face aux marchés fonciers bamakois : connivences et concurrences », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, Poitiers, vol. 15, n° 3, pp. 63-83.
- 2001, BERTRAND M., « Femmes et marchés fonciers », *Autrepart. Cahiers des Sciences humaines*, Paris, Éditions de l'Aube, n° 19, pp. 29-48.
- 2002, BERTRAND M., « Gestion foncière et logique de projet urbain : expériences comparées en Afrique occidentale, francophone et anglophone », *Historiens & Géographes (Regards sur l'Afrique)*, Conférence régionale de l'UGI, Durban, août 2002, Paris n° 379, pp. 77-90.

Ouvrages et contributions à ouvrages collectifs

- BERTRAND M., 1993, « Viabilisations résidentielles et mobilisation des épargnes citadines au Mali », in S. Jaglin, A. Dubresson (dir.) : *Pouvoirs et cités d'Afrique noire. Décentralisations en questions*, Paris, Karthala, pp. 127-142.
- BERTRAND M., 1994, *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoines*, Paris, Karthala-Orstom, 328 p.

- BERTRAND M., DUBRESSON A. (éds.), 1997, *Petites et moyennes villes d'Afrique noire*, Paris, Karthala, 326 p.

- BERTRAND M., 1998, *Les villes secondaires d'Afrique noire (1970-1997). Bibliographie analytique et commentée*, Bordeaux-Talence, Centre d'études d'Afrique noire (Bibliographies du CEAN, n° 8), 133 p.

- BERTRAND M., 1999, *Transition malienne, décentralisation, gestion communale bamakoise*, Paris, CNRS-PRODIG (Collection mémoires et documents de l'UMR PRODIG, n° 8), 110 p.

- BERTRAND M., 2000, « Mouvement résidentiel à Bamako : mobilité structurée, circulation fragmentée dans l'espace urbain », et « Bamako », in F. Dureau et al. (éds.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, IRD et Anthropos/Economica (Collection Villes), pp. 155-163 et 433-441.

- BERTRAND M., 2001, « Dynamiques urbaines, composition toponymique. Le cas de Bamako (Mali) », in H. Rivière d'Arc (dir.), *Nommer les nouveaux territoires urbains*, Paris, Editions UNESCO / MSH (Les Mots de la Ville, N°1), pp. 250-272.