

## **Logement et déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako**

## **Housing and determinants of objective well-being in Bamako renter households**

**Bakary BERTHE, (Enseignant chercheur)**

*Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)  
Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)  
Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)*

**Souaïbou Samba Lamine TRAORE, (Enseignant chercheur)**

*Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)  
Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)  
Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)*

**Mamady SISSOKO, (Enseignant chercheur)**

*Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)  
Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)  
Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)*

**Issoufou Soumaïla MOULEYE, (Enseignant chercheur, Maitre de Conférences, Agrégé du CAMES)**

*Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)  
Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)  
Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)*

<b>Adresse de correspondance :</b>	Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali) Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG) Badalabougou/Coline du savoir Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB) Mali
<b>Déclaration de divulgation :</b>	Les auteurs n'ont pas connaissance de quelconque financement qui pourrait affecter l'objectivité de cette étude.
<b>Conflit d'intérêts :</b>	Les auteurs ne signalent aucun conflit d'intérêts.
<b>Citer cet article</b>	BERTHE, B., TRAORE, S. S. L., SISSOKO, M., & MOULEYE, I. S. (2023). Logement et déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako. International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics, 4(5-2), 640-657. <a href="https://doi.org/10.5281/zenodo.10028133">https://doi.org/10.5281/zenodo.10028133</a>
<b>Licence</b>	<b>Cet article est publié en open Access sous licence CC BY-NC-ND</b>

Received: August 23, 2023

Accepted: October 18, 2023

**International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics - IJAFAME**

**ISSN: 2658-8455**

**Volume 4, Issue 5-2 (2023)**

## **Logement et déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako**

### **Résumé**

Cette recherche s'inscrit dans les travaux sur le lien entre le logement et le bien-être objectif, alliant les caractéristiques de l'approche utilitariste à celles de l'approche capabiliste tout en mettant à l'honneur la dimension spatiale. Il se propose d'élaborer et de tester une méthode qui permet 1) d'identifier les éléments potentiellement constitutifs du bien-être objectif dans un logement et 2) de déterminer à partir des préférences déclarées des ménages, les logements les plus amènes ou les moins amènes pour eux. Les analyses empiriques nous ont révélé que le type et la taille du ménage ainsi que le milieu de résidence apparaissent comme les premiers éléments constitutifs du bien-être en logement des ménages et que c'est dans certaines communes périurbaines des pôles urbains, que leur bien-être en logement serait le plus élevé et à moindre coût. Ainsi, le loyer payé pour un logement varie en fonction de la taille du logement qui dépend également de la taille du ménage et de son lieu de résidence. Le coût élevé du loyer est un handicap au bien-être objectif du ménage, car c'est un poids sur son revenu. Cependant, lorsque le ménage est bien logé, il est épargné de plusieurs maladies respiratoires, cutanées et infectieuses. Ceci peut permettre au ménage de faire des économies sur son revenu afin d'assurer l'éducation et la bonne santé de sa famille, socle du bien-être et du développement d'une nation. Toute politique gouvernementale, dans la recherche du développement, doivent assurer le bien-être de la population, donc des ménages. En effet, la consommation de logement par le ménage est un facteur clé d'atteinte de son bien-être objectif.

**Mots clés :** logement, déterminants, bien-être objectif, ménages locataires, Bamako

**JEL Classification :** I31 J12

**Type du papier :** Recherche empirique

### **Abstract**

This research is part of work on the link between housing and objective well-being, combining the characteristics of the utilitarian approach with those of the capabilist approach while highlighting the spatial dimension. It proposes to develop and test a method which makes it possible 1) to identify the potentially constitutive elements of objective well-being in housing and 2) to determine, based on the declared preferences of households, the most suitable housing or the less pleasant for them. Empirical analyzes have revealed to us that the type and size of the household as well as the area of residence appear to be the primary constituent elements of household well-being in housing and that it is in certain peri-urban municipalities in urban centers that their well-being -being in housing would be the highest and at the lowest cost. Thus, the rent paid for accommodation varies depending on the size of the accommodation which also depends on the size of the household and its place of residence. The high cost of rent is a handicap to the objective well-being of the household because it is a burden on its income. However, when the household is well housed, it is spared from several respiratory, skin and infectious diseases. This can allow the household to save on its income in order to ensure the education and good health of its family, the basis of the well-being and development of a nation. Any government policy in the search for development must ensure the well-being of the population and therefore of households. Indeed, the consumption of housing by the household is a key factor in achieving its objective well-being.

**Keywords:** housing, determinants, objective well-being, tenant households, Bamako

**Classification JEL:** I31 J12

**Paper type:** Empirical Research

## 1. Introduction

En Afrique, les pouvoirs publics sont submergés par l'accroissement spatial des villes qui résulte de plus en plus d'extensions (Dubresson, 1993) faute d'une politique foncière viable et des faibles incitations à la propriété privée. Pour cela, le problème du logement devient de plus en plus inquiétant dans les pays en voie de développement compte tenu de l'accroissement important des taux de croissance démographiques. Ainsi, dans la recherche de l'amélioration de leur bien-être, les ménages, dans la plupart des cas dans les grandes villes africaines en générale et à Bamako en particulier, ne sont que des locataires de maison. Partant, Špirková, Beata et Mária (2017) trouvent que la qualité de la vie est étroitement liée au logement qui est déterminé par d'autres facteurs, tels que l'emploi, le revenu, l'éducation, la santé, la conciliation travail-vie personnelle, la satisfaction de la vie et la qualité perçue des sociétés (**bien-être objectif**). Ces auteurs estiment que la qualité du logement est un facteur déterminant de la qualité de vie, de l'environnement et de la satisfaction d'un homme. Une étude de Rašticová et Kolářová (2015), trouve que le logement a été l'un des principaux piliers de la satisfaction individuelle et a été considéré comme déterminant de la santé et de la qualité de vie (**bien-être subjectif**). L'accessibilité et l'abordabilité du logement ont été les hypothèses de base de l'augmentation de la qualité de vie. Par conséquent, l'accès à un logement décent n'est pas seulement un élément de satisfaction des ménages. Il représente aussi, du fait de sa forte valeur ajoutée, un formidable moteur de la croissance économique. (Antoine, 1996). Il est enfin indissociable de la question de l'accès au sol.

Ainsi, des études de Dolphin et Griffith (2011) affirment que la plupart des facteurs qui soutiennent ou entravent le rôle économique du logement résident dans les décisions macroéconomiques et les mécanismes de transmission plus larges au sein de l'économie nationale. À cette fin, un certain nombre de décisions politiques clés visant à renforcer les capacités régionales de rééquilibrage, incombe au gouvernement central et à d'autres acteurs nationaux. Par exemple, afin d'avoir un meilleur contrôle sur le cycle actuel des prix de l'immobilier et la surchauffe dans le marché du logement, certains plaident pour une réévaluation du conseil de l'impôt et un système national de taxe foncière réformé. Afin d'atténuer les effets de la dette des ménages et le retrait d'équité, il y a de fortes raisons de limiter l'effet de levier dans le marché hypothécaire par une réglementation plus stricte des prêteurs hypothécaires. Par ailleurs, un certain nombre de facteurs qui interviennent au niveau sous régional sont également indispensables au mariage du logement et du développement économique. Ceux-ci incluent la composition des marchés locaux du travail, l'exploitation de systèmes de transport local et d'autres infrastructures économiques, la fourniture de terrains pour la construction neuve et les décisions des autorités locales de planification. En effet, des préoccupations ont été exprimées concernant le risque de l'inflation des prix de l'immobilier entraînant plus largement une surchauffe de l'économie. Cornuel (2013) trouve que le logement est aussi un bien sous tutelle, au même titre que la santé ou l'éducation, c'est-à-dire qu'il est un bien dont la consommation n'est pas laissée au libre choix des consommateurs. Cela peut entraîner, chez les ménages locataires, des dépenses supplémentaires de sorte à entraver leur bien-être. Pour ce faire, de nombreuses études sont menées sur le bien-être que ce soit en économie, en psychologie, en géographie, en médecine, etc. Elles définissent différemment le bien-être, le disent eudémonique, hédonique, objectif, subjectif et mobilisent différentes approches : universaliste, capabiliste ou encore contextualisée (Maslow, 1943 ; Diener, 1984 ; Bailly, 1981 ; Cantril, 1965 ; Diener et al., 2010 ; Sen, 1985a; Nordbakke et Schwanen, 2014). En tant qu'économistes, influencés par la théorie utilitariste, dans cette recherche, nous mobilisons traditionnellement le loyer comme proxy pour évaluer le niveau de bien-être tout comme Bailly en 1981 et 2014 a mobilisé le revenu pour cette fin. Même si nous sommes conscients que les individus possèdent une capacité d'adaptation de leurs préférences. Pourtant,

certaines travaux comme ceux d'Easterlin (1995, 2001) ont montré que le lien entre le niveau de richesse et le bien-être pouvait être remis en question. D'autres mettent en exergue des différences entre la situation objective des individus (comme leur état de santé, leur genre, leur âge, leur revenu, etc.) et leur sentiment de bien-être (subjectif). Ainsi, il existerait une différence entre le bien-être « objectif » et le bien-être « subjectif » ou « déclaré » des individus, c'est-à-dire que le niveau de leur bien-être objectif évalué par un étalon de mesure tel que le niveau de richesse ou encore par un indice composite prenant en considération plusieurs éléments objectifs (cf. par exemple Bourdeau-Lepage et Tovar, 2011, 2013), pourrait être différent de leur niveau de bien-être déclaré lorsqu'on les interroge (subjectif) (Lise & Kenji, 2018). Dans cette recherche nous n'avons pas procédé à cette interrogation. Donc nous avons utilisé quelques déterminants du bien-être objectif à savoir le loyer annuel (variable dépendante), la taille du ménage, le type de ménage et le lieu de résidence (variables indépendantes).

Cependant, la différence qui existe entre le bien-être objectif et subjectif tient peut-être en partie du fait qu'il existe entre les individus, une variabilité des éléments contribuant à leur bien-être. Concrètement, les éléments constitutifs du bien-être d'une femme vivant en milieu urbain, ne sont peut-être pas les mêmes que ceux d'un homme vivant également en milieu urbain, toutes choses égales d'ailleurs. A notre connaissance, peu de chercheurs ont cherché à déterminer les éléments potentiellement constitutifs du bien-être des individus sur un territoire. Bowling et Gabriel (2007) l'ont fait. Ils utilisent une méthode de mesure de la qualité de vie basée sur les sentiments et l'expérience des individus.

En effet, si nous partons de l'idée qu'il existe une variabilité des préférences en matière d'éléments constitutifs du bien-être entre les individus alors nous pouvons faire l'hypothèse que tous les territoires n'apportent pas le même niveau de bien-être aux individus.

De plus, nous savons que chaque individu développe un rapport affectif à l'espace qui lui est propre (Martouzet, 2014 ; Martouzet et al., 2010). Cela nous conduit à considérer que le bien-être d'un individu est une combinaison subtile entre ses aspirations et ce que lui offre son espace de vie sachant que ce dernier influence ses aspirations (Maurin, 2004). Chaque territoire se caractérisant par un faisceau d'aménités positives et/ou négatives, il existe des territoires plus amènes que d'autres (Lepage, Texier, & Carré, 2018).

Ce papier se propose d'élaborer et de tester une méthode qui répond aux deux objectifs précédemment cités. Nous nous appuyons sur une approche du bien-être particulière. Cette dernière allie des caractéristiques de l'approche utilitariste à celles de l'approche capabiliste. Cependant, elle met à l'honneur la dimension spatiale se basant sur des critères objectifs liés aux éléments qui peuvent être présents à Bamako. Elle peut être par nature subjective, car elle s'appuie sur la déclaration des préférences de logement des ménages.

Pour cela, nous avons choisi d'analyser empiriquement le thème : Logement et déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako.

La problématique de ce thème est que les dépenses de logement des ménages locataires pèsent lourd sur leur revenu et donc sur leur bien-être. C'est-à-dire que, les déterminants du bien-être objectif des ménages influencent les types de logements à louer. Donc les dépenses de logement dépendent des déterminants du bien-être objectif des ménages locataires. En confirmation de l'adage : « dis-moi où tu habites, je te dirai qui tu es », selon Marpsat Maryse (1988).

Ainsi, nous avons comme question de recherche : Quelles sont les interdépendances entre les dépenses de logement et les déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako ?

L'objectif de cette recherche est d'analyser empiriquement la relation entre les dépenses de logement et les déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako.

L'hypothèse est qu'il existe une interdépendance entre les dépenses de logement et les déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako.

Nous voyons dans cet article, comment les déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako, influencent le choix du logement, donc des dépenses de logement, par une analyse empirique.

La méthodologie consiste à faire une analyse de corrélation des déterminants du bien-être des ménages locataires de Bamako sur les dépenses de logement sur SPSS20 et par une régression estimée par la méthode des moments ou par moindres carrés non linéaires (méthode de poisson) sur STATA17.

## **2. Revue de littérature :**

### **2.1. La revue théorique de littérature : Le logement et le bien-être des ménages**

Les études de Rašticová et al. (2016) trouvent que la qualité du logement est un facteur déterminant de la qualité de la vie et de l'environnement ainsi que la satisfaction d'un homme. C'est pourquoi les auteurs affirment que l'accessibilité et l'abordabilité du logement ont été les hypothèses de base de l'augmentation de la qualité de vie. Par conséquent, il est obligatoire pour chaque pays d'élaborer sa politique du logement pour une certaine période de temps avec la perspective sur les années suivantes (Rašticová et Kolářová, 2015). Ils trouvent que la qualité de la vie est étroitement liée au logement et le logement est déterminé par d'autres facteurs comme, l'emploi, le revenu, l'éducation, la conciliation travail-vie personnelle, la satisfaction de la vie et la qualité perçue de la société. Pour eux, bien que la qualité du logement semble avoir amélioré pour beaucoup, la sécurité d'occupation perçue a diminué, en particulier chez les personnes atteintes d'une hypothèque, ce qui est perceptible dans tous les groupes de revenus. Des mesures sont nécessaires pour augmenter le logement sécurisé et éviter les difficultés (Spirkova et al., 2015). Lejeune et al. (2015) ont également étudié la qualité du logement en évaluant à la fois les caractéristiques intérieures et les différences extérieures. Ils ont conclu que les pauvres vivent dans des logements de qualité inférieure et que les caractéristiques intérieures des logements diffèrent considérablement entre les personnes défavorisées et les plus riches.

Par ailleurs, Lisnik (2013) trouve que la question du support à la politique du logement n'est pas seulement le financement du logement, mais aussi l'accès au logement. La situation économique individuelle des ménages est largement affectée par la déréglementation des loyers et des services liés au logement. Suivant cette tendance dominante de l'efficacité économique, le logement est nécessaire pour créer une condition de vie adéquate pour des communautés sociales plus faibles. Par exemple nous avons les jeunes familles, les familles à plusieurs enfants, personnes âgées ou personnes gravement handicapées. Cependant, pour lui, cette tendance signifie une autre augmentation de loyer ainsi qu'une augmentation des charges pour services liés au logement (Lisnik, 2013). De Decker et Dewilde (2010) affirment que les décideurs politiques devraient s'attacher principalement à viser les groupes vulnérables. L'attention devrait également se porter sur la situation des personnes qui à première vue, semblent avantagées, mais qui sont en fait aux prises avec des problèmes liés à l'emploi, la dette, l'insécurité du logement et l'accès à des prestations de services. Ainsi, ils insinuent que, les politiques de logement des pays de l'UE couvrent les droits sur le logement décent en dehors du social, droits culturels et économiques. L'accès au logement, que ce soit public ou privé, resté loué ou occupé par le propriétaire, est un vecteur majeur de différenciation sociale (De Decker et Dewilde, 2010). Par ailleurs, Braubach et Fairburn (2010), affirment que le logement est l'un des principaux piliers de la satisfaction individuelle et est considéré comme « déterminant de la santé et de la qualité de vie ». Chose que nous partageons. Ils ont analysé la relation entre la localisation résidentielle, les inégalités sociales et les risques environnementaux liés au logement, concluant que le statut social et en particulier les faibles revenus était

fortement corrélé à une exposition accrue aux risques environnementaux (Braubach et Fairburn, 2010).

Ainsi, Harker (2007) a examiné 100 études de recherche sur les preuves des effets du logement sur la santé des enfants, l'apprentissage et le comportement. Ses résultats ont mis en évidence une forte relation entre les mauvaises conditions de logement et la santé des enfants, et certaines preuves que grandir dans des logements insalubres affecte les résultats scolaires des enfants. La preuve est compliquée, comme par ailleurs, les difficultés à isoler l'impact du logement par opposition aux caractéristiques des personnes qui y vivent. Ainsi, Richard Morin, Richard Marcoux, Lucie Gingras et Dieudonné Ouedraogo (1996) ont effectué une recherche à Bamako au Mali sur « les conditions de logement et les réponses des ménages dans une ville sahélienne » (Morin et al, 1996). Selon ces auteurs, bien que les conditions générales d'habitation des ménages résidant à Bamako varient d'un type de quartier à l'autre, il n'en demeure pas moins que l'on retrouve, dans tous les types de quartiers, un pourcentage significatif de ménages qui occupent un habitat rudimentaire et/ou qui n'accèdent qu'à un faible niveau de services urbains. Toutefois, on ne s'étonnera pas de rencontrer, dans les quartiers non viabilisés, les conditions générales d'habitation les plus sommaires : il s'agit de quartiers dits « spontanés », « informels » ou « illégaux » qui abritent, en grande partie, des ménages pauvres et qui se sont développés sans plan de lotissement et sans programme d'infrastructures urbaines (Morin. R. et al, 1996). Dans l'ensemble de la ville, ce sont les hébergés et les propriétaires qui, en plus forte proportion, jouissent de conditions générales d'habitation que l'on pourrait qualifier de « modernes » : construction tout en dur et raccordement aux réseaux d'électricité et d'adduction d'eau. Cependant, selon les auteurs, ce sont aussi les propriétaires qui représentent le pourcentage le plus élevé de ménages dont l'habitat est construit avec des matériaux traditionnels, dont le « banco » (Morin et al, 1996). Ces matériaux ne sont donc pas réservés qu'aux seuls locataires, bien au contraire, un grand nombre de propriétaires n'ayant pas les moyens suffisants pour investir à la fois dans l'acquisition d'une parcelle et dans l'achat de matériaux « durs ». Il n'en demeure pas moins que les locataires vivent majoritairement dans un habitat fait de matériaux traditionnels. Cela montre que la qualité du logement dépend du type de ménage et de sa localisation.

De plus disent-ils, c'est parmi les locataires que l'on observe le plus fort pourcentage de ménages ne disposant que d'un faible niveau de services urbains, et ce, dans tous les types de quartiers, à l'exception des quartiers non viabilisés où ils sont légèrement supplantés par les propriétaires. Les propriétaires exercent un certain contrôle sur leurs conditions d'habitation (Morin et al, 1996). Une grande majorité d'entre eux ont déjà apporté des modifications à leur habitat ou prévoient également de le faire à court terme. Ces modifications consistent souvent en des travaux majeurs de reconstruction ou d'agrandissement, mais qui n'améliorent pas nécessairement la qualité du logement. La plus grande proportion de ces propriétaires qui réalisent et comptent réaliser des travaux à leur logement se trouve chez ceux dont l'habitat est construit avec des matériaux traditionnels. Ces matériaux moins résistants requièrent davantage de travaux de réparation ou de reconstruction (Morin et al. 1996). Quant aux locataires, ils ne modifient leur logement et n'ont l'intention de le faire que dans une faible proportion puisqu'ils n'ont que peu de maîtrise sur leur habitat. Cependant, près du quart d'entre eux ont l'intention de quitter leur logement à l'intérieur d'une période d'un an. Les principales raisons invoquées selon les auteurs sont : le projet de devenir propriétaire et ce, quelle que soit la nature des matériaux de construction de leur habitat ; l'exiguïté de leur logement, particulièrement pour ceux dont l'habitat est construit avec des matériaux traditionnels ; et la cherté de leur logement, surtout pour ceux dont l'habitat est construit en dur (Morin et al. 1996), l'importance de ces motifs de déménagement varie d'un type de quartiers à l'autre. En matière de politiques urbaines, il se dégage de ces résultats que en matière de services urbains, les réseaux d'électricité et d'adduction d'eau sont loin de suffire à la demande et les autorités politico-administratives

font face à un défi de taille; étant donné l'importance de l'eau pour la santé des populations, une attention particulière devrait être accordée à l'alimentation en eau potable, particulièrement dans les quartiers non viabilisés où la proportion des ménages bénéficiant de l'eau courante à domicile est très faible. Sur le plan des matériaux de construction, il s'avère que le statut de propriétaire n'est pas nécessairement garant d'un habitat moins rudimentaire, mais permet toutefois des modifications au logement, souvent majeures; l'accession à la propriété devrait donc être facilitée, d'autant plus qu'elle correspond à un souhait manifeste des locataires, mais ne devrait pas constituer l'unique mesure pour améliorer les conditions générales de logement des locataires et qui ne deviendront pas tous propriétaires. Il s'agit là d'éléments qui sont pris en compte dans le projet de Stratégie Nationale du Logement au Mali dont l'élaboration a débuté en 1991 (SNLM, 1993a et 1993b) et qui a fait l'objet d'une approbation gouvernementale en 1995 (SNL, 1995). Le gouvernement malien y manifeste une volonté de hausser le niveau des équipements urbains, de favoriser une plus grande accessibilité foncière et d'accroître une offre de logements locatifs de meilleure qualité. Beaucoup expriment leur inquiétude de voir les prix des loyers s'envoler et les représentants des propriétaires se montrer plus intransigeants sur le recouvrement mensuel. Cela dénote combien les dépenses de logement des locataires pèsent lourd sur leur revenu et donc sur leur bien-être.

## **2.2. La revue empirique**

### **2.2.1. Logement et économie des ménages**

Regeneris consulting (2010) analyse pourquoi le marché du logement affecte la stabilité macroéconomique. Dans cette analyse, il trouve que l'activité liée au logement contribue de manière substantielle au PIB. En moyenne sur les 10 dernières années, les loyers (réels et imputés) ont contribué pour 13,8% environ aux dépenses des ménages (ou 8,6% du PIB); les logements ont représenté 20,4% du total des investissements fixes (3,6% du PIB) et de la valeur ajoutée. La valeur ajoutée générée par la construction de logements a représenté environ 2,2% de la VAB (Ltd, 2010). Il trouve que la taille ne suffit toutefois pas à déstabiliser le marché immobilier. Déstabiliser implique que le marché du logement amplifie d'une certaine manière l'impact de la crise économique. Des chocs sur l'économie et plusieurs raisons expliquent pourquoi cela a tendance à se produire dans le ROYAUME-UNI. Basé sur la vague 2010 de l'Enquête sociale générale en Chine, les habitants des zones rurales dépensent plus d'argent pour le logement que pour tout autre élément en Chine et la qualité de leur logement est un facteur déterminant de leur bien-être subjectif (Smith et Timar, 2010). Cet article examine la qualité du logement et ses déterminants en Chine rurale. Etant donné que la qualité du logement est multidimensionnelle et indiquée par la taille du logement, les matériaux de construction, l'eau du robinet, les toilettes et la cuisine, ce document considère la qualité du logement comme une variable latente et appliquée à un modèle d'équation structurelle. Les résultats montrent que l'inégalité du logement et la pauvreté existent dans les régions rurales de la Chine, en particulier dans les régions centrales et intérieures.

De plus, les résultats suggèrent que le revenu du ménage, le réseau social, l'appartenance au parti communiste, et le capital humain a des impacts positifs importants sur la qualité du logement des résidents ruraux, tandis que les coûts de construction ont des impacts négatifs. Donc des programmes d'amélioration du logement devraient être mis en œuvre pour aider les pauvres à améliorer la qualité de leur logement. Selon Meen et Andrew (1998), au cœur du problème se trouvent les élasticités relatives de l'offre et de la demande de logement. Etant donné que l'élasticité de la demande par rapport au prix est généralement considérée comme inférieure à un, et le logement est généralement considéré comme ayant une élasticité de la demande par rapport au revenu d'environ un (Meen, 2001 ; Meen et Andrew, 1998), cela signifie que les prix ont tendance à augmenter plus rapidement que les revenus. D'autre part, la réaction

de l'offre aux prix est modérée, si elle existe (Cheshire, 2008 ; Barker, 2008, 2006a, 2006b, 2004). Selon ces auteurs, cela signifie que lorsque l'économie croît, les prix des logements tendent à augmenter plus rapidement. Donc le logement joue un rôle important dans l'amélioration du bien-être. Aussi, l'inflation rapide des prix des logements peut déstabiliser l'économie de plusieurs manières, par le biais d'impact sur les dépenses de consommation, l'investissement, le système financier, l'Inflation et le taux d'intérêt. Ainsi pour Cheshire et Barker (2008), la faible élasticité de l'offre est l'une des principales raisons pour lesquelles l'inflation des prix augmente en période de croissance économique. Néanmoins, les fluctuations de l'investissement dans le logement peuvent avoir un impact marqué sur le PIB même si l'investissement lui-même n'a pas un impact important sur l'offre globale de logements. Un autre lien entre les prix du logement et les dépenses de consommation des ménages qui peut durer un certain temps est l'impact de la répartition des richesses entre générations. La hausse des prix de l'immobilier signifie que les personnes âgées peuvent financer leur retraite en réduisant leurs effectifs et en tirant parti de leurs gains en capital plutôt qu'en épargnant davantage au cours de leur vie professionnelle. Dans le même temps, les jeunes empruntent davantage pour financer les achats de maisons à court et moyen terme. Cette augmentation de l'emprunt et la consommation, bien qu'à long terme, l'augmentation du besoin d'emprunt peut être entretenu et remboursé. L'impact sur la consommation sera donc faible (Weale, 2007). Weale a comparé l'impact de l'appréciation du prix des logements au Royaume-Uni sur la répartition intergénérationnelle avec l'impact de déficits budgétaires soutenus. Sur l'hypothèse entre 1987 et 2007, l'appréciation « excédentaire » du prix des logements s'est établie à 1,9% par an. Weale (2007) affirme que cette appréciation était à peu près équivalente, en termes de redistribution intergénérationnelle, à un déficit public annuel sur ces années de 4% du PIB. Nous pouvons donc noter des conséquences de l'instabilité induite sur le marché du logement. Selon l'enquête Ltd (2010), bien que le marché immobilier britannique n'ait été indirectement lié qu'à la récente récession, cela ne signifie pas que les fluctuations du marché du logement n'ont pas eu un impact majeur sur la production et l'emploi. Ils nous ont déjà montré que la baisse de l'investissement résidentiel entre 2007 et 2009 a contribué pour 1,1% à la baisse de 4,1% du PIB sur la même période. Il n'existe pas de consensus sur l'impact de la chute des prix de l'immobilier sur les dépenses des consommateurs, mais le modèle macroéconomique d'Oxford Economics suggère que la chute de la richesse du logement depuis la fin de 2007 a contribué à une nouvelle baisse de 1% (Ltd, 2010). Pour Blake et Muellbauer (2009), la principale préoccupation des décideurs politiques à propos du marché du logement concerne l'impact potentiel des prix élevés des logements sur le niveau général d'inflation. Bien que l'inflation du prix de la maison en tant que telle n'est pas et n'a jamais été ciblée par les autorités de politique monétaire, les préoccupations mentionnées ci-dessus les ont fait se méfier des périodes d'inflation du prix de l'immobilier élevé (Ltd, 2010). On a également craint que l'augmentation rapide de l'endettement, associée à la hausse des prix des logements, pourraient à terme être déstabilisante, ce qui entraînerait des appels à la prévention. La hausse des taux d'intérêt, bien que cela ne semble pas avoir été un moteur important de la politique dans le passé. La réaction des autorités face à la menace d'une inflation élevée des prix des logements consiste à augmenter les taux d'intérêt. Des taux d'intérêt plus élevés ont de nombreux impacts sur l'économie. Ils freinent la demande des consommateurs et des investissements en augmentant le coût à financer et rendre l'épargne plus attrayante pour les ménages. Ils augmentent le coût de financement de l'achat d'une maison. La théorie standard du prix des logements (Murphy et Muellbauer, 2008) suggère alors que cela réduira les prix de l'immobilier ou, au moins, réduire le taux d'inflation des prix de l'immobilier. Des études de Blake et Muellbauer (2009), suggèrent que la hausse d'un point d'un pour cent des taux d'intérêt au Royaume-Uni réduit les prix de l'immobilier d'environ 1,2%. Selon Aron et Muellbauer (2009), cela dépend du traitement des coûts de logement dans l'indice des prix à la consommation (IPC).

Aux États-Unis, depuis 1983, les propriétaires occupant les loyers imputés et les loyers payés par les locataires représentent ensemble une pondération d'environ 30% de l'IPC. En raison de la lenteur de l'intégration des locataires dans les loyers, il existe une relation prévisible et stable entre les prix de l'immobilier et le Déflateur de l'IPC ou des dépenses de consommation, utile pour la prévision, ainsi que des données sur les coûts salariaux unitaires et les prix à l'étranger. En 1995, selon (Thalmann, 2010), les dépenses de construction représentaient 14,7% du PIB suisse, en 1999 plus que 10,3% (chiffres de la comptabilité nationale). Entre ces deux dates, le secteur principal de la construction réduisait ses effectifs de 33 000 personnes (Thalmann, 2010). En remontant dans le passé, on découvre des cycles bien plus prononcés. Par exemple celui de la construction de logements, une statistique facile à mesurer et qui ne souffre pas trop de problèmes de comparaison d'une décennie à l'autre. Le nombre de logements achevés en Suisse a été divisé par 3,4 entre 1932 et 1936, multiplié par 2,2 entre 1958 et 1961, puis encore par 1,6 entre 1968 et 1973, avant d'être divisé à nouveau par 2,8 jusqu'en 1977 (Thalmann, 2010). Enfin, il affirme que 50% de logements en plus ont été achevés en 2007 par rapport à 2002. L'étude statistique de Poirier (2000), l'amène à comparer les résultats d'un modèle de croissance avec et sans les indicateurs du logement de façon à déterminer la contribution de ce secteur au développement économique. Avec l'ajout des indicateurs résidentiels dans ses analyses, les variables du modèle de Poirier (2000) présentent une multi-colinéarité qui limite considérablement son habileté à distinguer entre les différents effets des variables individuelles, en particulier ceux de l'éducation, de la santé et du logement. Toutefois, ses résultats pourraient suggérer une influence diffuse du logement sur de nombreux aspects de la vie économique et sociale (Poirier, 2000). Elle remarque que la présence des indicateurs résidentiels augmente la puissance explicative du modèle statistique. En effet, le  $R^2$  de la régression passe de 0,72 à 0,76 dès que l'on ajoute les deux variables mesurant la quantité des logements et la qualité du stock résidentiel. Les résultats de ces auteurs vont dans le contexte de notre recherche par rapport à cet article.

L'hypothèse retenue dans cette section de la revue empirique est que le marché du logement amplifie d'une certaine manière l'impact de la crise économique dans un pays.

### **2.2.2. Logement et accessibilité des ménages**

En 1995-1996, près du quart des locataires australiens privés connaissaient des problèmes d'accessibilité au logement, c'est-à-dire les coûts de logement de leur ménage dépassent 30% du revenu disponible des ménages (Moon, Meyer, & Grau, 1999). Des stratégies visent à élargir la gamme et l'offre de produits sécurisés, abordables et le choix de logements appropriés accessibles à tous les Australiens, en particulier ceux des revenus faibles inclus (Stratégie nationale pour le logement 1992). Par comparaison, 11% des locataires de logements sociaux et 10% des propriétaires ayant les hypothèques ont un logement abordable (Moon, Meyer, & Grau, 1999).

C'est dans ce contexte d'accessibilité des logements sociaux que nous avons choisi le thème de notre thèse de doctorat intitulé « Déterminants des inégalités de durées d'accès aux logements sociaux du Mali ». L'analyse empirique nous a révélé qu'il existe une égalité de chance pour les femmes comme pour les hommes d'accéder aux logements sociaux. Également, les ménages travaillant dans le secteur public, privé ou informel, ont une égalité de chance d'accéder aux logements sociaux. Donc il n'existe pas d'inégalité de genre et sectorielle dans l'accès aux logements sociaux. Aussi, des inégalités de durées d'accès socioéconomiques et professionnelles existent d'où la confirmation des hypothèses. C'est-à-dire qu'il existe une inégalité de durées d'accès aux logements sociaux liée au revenu mensuel, à la profession, au type de logement et la taille du ménage (bien-être objectif). Ainsi, nos analyses nous ont montré que la durée moyenne d'accès à un logement social est plus longue pour les ménages travaillant dans le privé ou dans l'informel que pour les ménages travaillant dans le public. Une partie

relativement importante de l'écart entre ces deux durées est expliquée par les caractéristiques observables (déterminants) telles que le revenu mensuel, la profession et le type de logement. Les résultats obtenus peuvent donc laisser penser qu'il existe une certaine forme de discrimination à l'égard des ménages. L'attribution des logements sociaux ne se ferait pas que sur des critères sociaux objectifs. Les bailleurs sociaux semblent faire de la discrimination statistique en pensant (à tort ou à raison) que les ménages travaillant au privé ou à l'informel sont des ménages à risque. Ce risque pouvant être lié à un problème financier (non-paiement des loyers). Les bailleurs auraient donc tendance à attribuer moins rapidement un logement social à ces catégories socioprofessionnelles parce qu'ils leur associeraient un risque moyen plus élevé que pour les ménages travaillant dans le public. Outre une discrimination statistique potentielle, on peut aussi envisager d'autres types de discrimination. La taille du ménage étant élevée, cela dénote un besoin urgent de logement par rapport à une taille réduite de ménage. Il en est de même pour le revenu mensuel des ménages et le type de logement demandé. Nos analyses nous ont montré qu'il n'y a pas de discrimination genre et sectorielle dans l'accès aux logements sociaux du Mali. Par conséquent, la multiplication et la pérennisation des réalisations des logements sociaux sont nécessaires pour l'amélioration du bien-être des ménages au Mali (BERTHE B, (2020) ; BERTHE B. et al. (2022) ; BERTHE B. & al. (2023)). Dans cette même lancée, selon l'enquête Logement réalisée par l'INSEE en 2003, la part des ménages immigrés logés en Habitat à Loyer Modéré (HLM) en France, n'a cessé d'augmenter, pour représenter 17,3 % des locataires en 2002 contre 13,2 % en 1992 (INSEE, 2003). Pour autant, ces ménages continuent à subir un traitement défavorable dans les chances d'entrée dans le logement et au regard du type de logements obtenus. Pour preuve, l'ancienneté de la demande est plus importante pour les ménages immigrés que pour les autres. 28 % des ménages immigrés ont déposé leur demande depuis au moins trois ans, soit près de deux fois plus que pour l'ensemble de la population en attente (INSEE, 2003). Comme le montrent les données de l'INSEE, ce décalage ne s'explique pas par le nombre d'enfants des familles immigrées et par l'insuffisance de grands logements, puisque les ménages immigrés d'une à quatre personnes sont proportionnellement aussi nombreux à attendre depuis au moins trois ans.

En outre, les ménages immigrés sont concentrés dans le parc ancien : les trois quarts vivent dans des immeubles construits avant 1975. Cela s'inscrit également dans le cadre de l'amélioration du bien-être des ménages locataires par rapport à leur revenu. Dans ce même ordre d'idée, dans leur article intitulé : « Inégalités d'accès au logement social : peut-on parler de discrimination ? », Bonnal, et al., (2013), nous informent que le logement n'est pas uniquement un bien de consommation. Il joue un rôle social et confère aux ménages un statut et une identité. Il permet donc à ces ménages une meilleure intégration. Le logement peut soit appartenir à l'individu soit être loué. Si l'on ne s'intéresse qu'au parc locatif, ce dernier est divisé en deux grands types de logements : les logements locatifs privés et les logements locatifs sociaux (Bonnal, Boumahdi, & Favard, 2013). Ils affirment que, en 2006, la France comptait 4 314 300 logements sociaux (données issues du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables). Ces logements sociaux constituent une part importante du parc locatif 37 % et représentent 17 % de l'ensemble des logements. Les logements sociaux, en particulier les habitations à loyer modéré (HLM), sont un des principaux recours pour les ménages modestes ou défavorisés, c'est-à-dire pour les ménages disposant de revenus peu élevés. Les seuils de revenu, calculés en fonction du mode de financement de la construction, de sa localisation et de la composition du ménage demandeur sont disponibles sur le site de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement). En 2009, 72 % des ménages disposaient de revenus inférieurs à ces plafonds (Amzallag et Taffin, 2010). Pour les ménages en position de faiblesse du fait de l'insuffisance de leurs ressources ou de leur incapacité à offrir aux bailleurs les garanties exigées, le marché locatif privé n'apporte pas de solution satisfaisante. Pour les auteurs, l'un des principaux avantages d'un logement social est son loyer

d'environ 37 % inférieur à celui du marché (Minodier, 2004). Cet argument est particulièrement vrai lorsque l'on considère certains éléments. Les loyers sur le marché locatif privé ont augmenté à un rythme supérieur à celui des revenus, entraînant une augmentation du taux d'effort net (ce taux a augmenté de 8 points entre 1988 et 2006 pour les deux premiers déciles du niveau de vie et de 3 points pour les deux déciles supérieurs), (Fack, 2009). De plus, suite à la rénovation massive du parc locatif privé, les logements de qualité moyenne, à bas loyer, se font de plus en plus rares. Ces deux éléments créent une pression de plus en plus forte sur le marché locatif social. Bien que le nombre de logements sociaux ne cesse d'augmenter (avec une augmentation d'environ 1% par an depuis le début des années 2000), il reste insuffisant (Bonnal, Boumahdi, & Favard, 2013). Les demandes de logements, estimées à 1 200 000 sur l'ensemble du territoire français, sont plus de sept fois supérieures au nombre de logements HLM vacants. Cette même situation se présentait au Mali en 2018, c'est-à-dire pour 4 000 logements sociaux construits, l'Office Malien de l'Habitat (OMH) a enregistré 24 000 demandes. Ceci dénote de l'importance du logement dans la vie d'un ménage. L'hypothèse soutenue dans cette section est que les loyers sur le marché locatif privé augmentent à un rythme supérieur à celui des revenus des ménages, ce qui leurs rend difficile l'accès au logement.

### **3. Méthodologie de recherche**

#### **3.1. Terrain de l'étude**

Notre méthodologie consiste à faire une analyse de corrélation des déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako sur les dépenses de logement et vice versa et par une régression estimée par la méthode des moments ou par moindres carrés non linéaires (méthode de poisson).

En effet, il s'agit de voir comment les loyers annuels sont influencés par certains déterminants du bien-être comme les types de ménage, la taille du ménage et la localité de résidence du ménage (Bamako). Mais aussi de voir comment les dépenses de logement influencent le bien être des ménages. Pour ce faire, nous nous sommes référés sur les données d'Enquête Modulaire et Permanente de la population malienne menée par l'INSTAT en 2020 (EMOP, 2020). Cette enquête a eu lieu dans toutes les régions, les cercles et les communes du Mali, pour une population d'environ 20 millions d'habitants.

L'intérêt du sujet est d'aider les autorités publiques dans leur prise de décision par rapport aux prix galopants des loyers dans les principales villes du Mali précisément à Bamako. Ceci permettra aux autorités d'améliorer le bien-être des ménages dans la consommation du logement par la construction et la multiplication des logements sociaux (logements à moindre coût) pour les ménages à revenu moyen.

#### **3.2. Modèle de recherche et méthode d'analyse**

Pour rendre possible cette analyse, nous avons utilisé un modèle de comptage (modèle de poisson) sur STATA après une analyse de corrélation sur SPSS20. Dans ce type de modèle, la variable dépendante (loyer) est à valeurs discrètes. On parle de variables à valeurs entières ou d'économétrie des variables discrètes positives. La spécification la plus courante est le modèle de poisson, définissant la probabilité d'occurrence d'un événement issu d'un processus de comptage. Le modèle de comptage de poisson peut à priori être estimé par une méthode des moments ou par moindres carrés non linéaires (voir Greene 1997, chap. 10).

La vraisemblance du modèle de poisson est :

$$L(Y, \beta) = \prod_{i=1}^n \left[ \exp(-\lambda_i) \frac{\lambda_i^{Y_i}}{Y_i!} \right] = \prod_{i=1}^n \exp[-\lambda_i + Y_i X_i \beta - \log(Y_i!)]$$

$$\leftrightarrow \log(L) = -\sum_{i=1}^n \lambda_i + \beta_1 \sum_{i=1}^n Y_i + \sum_{j=2}^k \beta_j \sum_{i=1}^n Y_i X_{ij} - \sum_{i=1}^n \log(Y_i!)$$

Remarquons que cette fonction est concave en  $\beta$ .

L'estimateur du maximum de vraisemblance  $\beta$ , lorsqu'il existe, est unique et correspond au maximum.

Soit  $Y_i$  la variable dépendante de comptage,  $Y_i = 0, 1, \dots$  la probabilité donnée par la distribution de Poisson que  $Y_i$  soit égale à un entier  $r$  quelconque est :

$$\text{Prob}(Y_i = r) = \exp(-\lambda) \frac{\lambda^r}{r!} \quad \text{Où } \lambda \text{ est le paramètre de la distribution, tel que}$$

$$E(Y_i) = \text{Var}(Y_i) = \lambda.$$

Pour introduire des variables explicatives dans le modèle, on conditionne  $\lambda$  en imposant la forme log-linéaire suivante :  $\log(\lambda_i) = \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_{ki} \quad i = 1, 2, \dots, n.$

En effet, pour nos analyses de corrélation et de régression, nous avons utilisé comme variable dépendante le loyer annuel des ménages. Comme variables indépendantes, nous avons utilisé quelques déterminants du bien-être des ménages à savoir : le type de ménage (pauvre ou non pauvre), la taille du ménage (nombre de personnes) et le milieu de résidence du ménage (Bamako), selon l'enquête de l'INSTAT 2020.

Ainsi, nous avons d'abord fait une analyse de corrélation des variables indépendantes et de la variable dépendante sur SPSS 20 puis une régression par la méthode de poisson sur STATA17.

## 4. Résultats

Dans cette section nous allons procéder à la présentation des résultats de l'analyse de corrélation et de l'estimation du modèle.

### 4.1. Analyse de corrélation sur SPSS 20

Dans l'analyse de corrélation, nous vérifions l'interdépendance entre les différentes variables.

Tableau 1 : Corrélation des variables sur SPSS 20

Loyers annuels	Corrélation de Pearson	1	-,227**	-,077**	,599**
	Sig. (bilatérale)		,000	,000	,000
	N	20433580	20433580	20433580	20433580
taille_men	Corrélation de Pearson	-,227**	1	,512**	-,111**
	Sig. (bilatérale)	,000		,000	,000
	N	20433580	20433580	20433580	20433580
Type de ménage	Corrélation de Pearson	-,077**	,512**	1	-,099**
	Sig. (bilatérale)	,000	,000		,000
	N	20433580	20433580	20433580	20433580
REGION==Bamako	Corrélation de Pearson	,599**	-,111**	-,099**	1
	Sig. (bilatérale)	,000	,000	,000	
	N	20433580	20433580	20433580	20433580

\*\* . La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral).

Sources : Auteurs de l'article

L'analyse de corrélation (tableau 1 ci-dessus) nous indique que les variables indépendantes et la variable dépendante sont fortement corrélées. Donc la corrélation est significative au niveau

de 1% bilatéral. Cela signifie que le loyer annuel payé par le chef de ménage dépend : du milieu de résidence (urbain ou rural), de la taille du ménage (nombre de personnes) et du type de ménage (pauvre ou non pauvre). Selon cette analyse :

- Lorsque le prix du loyer augmente : le nombre de personnes dans le ménage augmente et leur bien-être se détériore de 22,70%. C'est-à-dire que lorsque le nombre de personnes dans le ménage est élevé, le chef de ménage est obligé de louer une maison plus spacieuse. Ainsi, le prix des maisons en location à Bamako varie en fonction des types de logements (F1, F2, F3, F4, F5...). Autrement dit, les maisons d'une chambre, de deux chambres, de trois chambres..., sont plus chères les unes que les autres en fonction du nombre de chambres. Donc une famille plus nombreuse peut louer une maison plus chère qu'une famille moins nombreuse. Ceci peut peser lourd sur le revenu du ménage compromettant ainsi son bien-être. Ainsi, la pauvreté du ménage augmente et le bien-être s'amenuise de 7,70%.
- Lorsque la taille du ménage augmente et que la pauvreté diminue et le bien-être s'améliore de 51,20%, il faut que le ménage renonce à sa résidence à Bamako de 11,10%.
- Lorsque la pauvreté du ménage diminue, le ménage doit renoncer à son existence à Bamako de 9,90%
- Lorsque le ménage réside à Bamako, le loyer augmente de 59,90%, la taille du ménage diminue de 11,10%, la pauvreté diminue de 9,90% et le bien-être s'améliore.

#### 4.2. Estimation du modèle

Nous utilisons un modèle de comptage (modèle de poisson) sur STATA17. Dans ce type de modèle, la variable expliquée ou dépendante (loyer annuel) est à valeurs discrètes. Nos variables explicatives ou indépendantes sont : milieu de résidence (urbain ou rural), la taille du ménage (nombre de personnes) et type de ménage (pauvre ou non pauvre). Les résultats de l'estimation du modèle logit multinomial appellent plusieurs commentaires (cf tableau 2 ci-dessous).

*Tableau 2 : Régression par le modèle de poisson*

Loyer an	coefficient	Z
Typemen	<b>0,0692854***</b>	7390,42
Taille men	<b>-0,0485353***</b>	-1,7.10 <sup>4</sup>
Bamako	<b>0,9467184***</b>	3,7.10 <sup>4</sup>
Constante	<b>11,83688***</b>	2,8.10 <sup>5</sup>

*Sources : Auteurs de l'article*

Dans ce tableau 2 la variable dépendante est fortement corrélée aux variables indépendantes à 1%. Cela signifie que les frais de location du logement dépendent fortement des déterminants du bien-être objectif à savoir le type de ménage (pauvre ou non pauvre), la taille du ménage et le lieu de résidence du ménage (Bamako). Cela nous amène à vérifier la significativité globale du modèle.

## 5. Discussion des résultats

Cette section présentera les discussions à travers le test de significativité global du modèle et des effets marginaux.

### 5.1. Test de significativité global du modèle

Notons que  $H_0$  : le modèle n'est pas globalement significatif et  $H_1$  : le modèle est globalement significatif.

Pour tester la significativité globale du modèle, le logiciel STATA propose le test de Wald. Pour cette régression, la statistique de Wald (LR chi2) est égale à  $1,73.10^9$ . Cette statistique suit une loi du Khi-Deux à deux (2) degrés de liberté. La probabilité associée vaut 0,0000.

Nous rejetons l'hypothèse nulle, au seuil de 1%. Le modèle de poisson est globalement significatif. Les variables indépendantes ont globalement un effet significatif sur la probabilité du loyer annuel payé par le chef de ménage à Bamako.

Le R2 (Pseudo R2) est égal à 0,3655. Cette valeur indique que 36,55% des fluctuations de la probabilité du loyer annuel payé par le chef de ménage sont expliquées par les variables : type de ménage, la taille du ménage et le lieu de résidence Bamako (cf tableau 3 ci-dessus).

## 5.2. Calcul des effets marginaux avec le modèle de poisson

Nous avons effectué une régression des effets marginaux sur STATA 17 en vue de discuter les différentes significativités consignées dans le tableau 3 ci-dessous.

Tableau 3: Effets marginaux

variables	Dy/dx	z
Typemen	<b>9543,887***</b>	7425,69
Taille-men	<b>-6685,618***</b>	-1,7.10 <sup>4</sup>
Bamako	<b>188860,4***</b>	27943,37

Source : Auteurs de l'article

Selon ce tableau 3, l'amélioration du bien-être nécessite une augmentation du loyer annuel de 9544 F CFA/an, lorsque le ménage tend vers une amélioration de sa condition de vie (du ménage pauvre à ménage non pauvre).

Par rapport à la taille du ménage, l'amélioration du bien-être nécessite une réduction du loyer annuel de 6686 F CFA/an, lorsque la taille du ménage augmente d'une unité.

Pour le lieu de résidence, l'amélioration du bien-être des ménages locataires résidants dans les principales villes du Mali, précisément à Bamako, nécessite une augmentation du loyer annuel de 188 860 F CFA/an. Ceci signifie que lorsque le ménage locataire réside à Bamako, pour l'amélioration de son bien-être, il verra son loyer annuel augmenté de 188 860 F CFA, soit une augmentation mensuelle de 15 738 F CFA.

Nos résultats sont similaires à ceux de Weale (2007), au Royaume-Uni selon lesquels le lien entre les prix du logement et les dépenses de consommation des ménages qui peut durer un certain temps est l'impact de la répartition des richesses entre générations. Ils s'apparentent également à ceux de Smith et Timar (2010), en Chine, pour qui les résultats montrent que l'inégalité du logement et la pauvreté existent dans les régions rurales de la Chine, en particulier dans les régions centrales et intérieures.

## 6. Conclusion

L'hypothèse de notre recherche était qu'il existe une interdépendance entre les dépenses de logement et les déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako. Cela est confirmé par nos analyses. Les déterminants du bien-être objectif des ménages locataires de Bamako, influencent le choix du logement donc des dépenses de logement. Le type de ménage et la résidence en milieu urbain notamment à Bamako, influencent positivement les dépenses de logement. C'est-à-dire qu'ils évoluent dans le même sens des dépenses de logement pour atteindre le bien-être. Tandis que la taille du ménage influence négativement les dépenses de logement. C'est-à-dire qu'elle évolue en sens inverse des dépenses de logement pour atteindre le bien-être. Ainsi, le type de ménage, la taille du ménage et le lieu de résidence sont des déterminants du bien-être objectif qui influencent les dépenses de logement. Cela confirme

notre hypothèse d'interrelation entre dépenses de logements et déterminants du bien-être objectif.

L'intérêt économique de cet article est de montrer l'influence du logement dans l'amélioration des conditions de vie des ménages. Ce qui permet d'attirer l'attention des pouvoirs publics afin de prendre des dispositions nécessaires pour faciliter l'accès au logement à moindre coût socle du bien-être des ménages et du développement socioéconomique d'un pays.

Comme implication de politique économique de cette recherche, nous suggérons aux autorités publiques de prendre toutes les dispositions nécessaires pour améliorer le bien-être des ménages locataires dans la consommation du logement. Cette amélioration doit passer par : la réduction des prix de location des maisons ; la réduction des coûts de production des maisons par la fabrication des matériaux locaux de production ; le financement, la construction et la pérennisation des logements sociaux dans toutes les principales villes du Mali ; le recensement et l'attribution des logements sociaux non encore occupés ; la réglementation et le suivi du marché de l'immobilier au Mali. Ce faisant, le bien-être des ménages locataires dans la consommation du logement sera assuré.

La limite de cette recherche est le nombre limité à trois des déterminants du bien-être objectif ainsi que le lieu de résidence des ménages qui pouvait s'étendre à toutes les villes principales du Mali. L'association du bien-être subjectif au bien-être objectif pouvait améliorer la qualité du papier.

Comme perspective, la prise en compte de toutes ces variables fera l'objet des prochaines recherches.

## Références :

- (1). Amzallag, M., & Taffin, c. (2010). Le logement social, 2<sup>e</sup> édition. *Lextenso éditions*.
- (2). Antoine, P. (1996), « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines », In *Crise et Population en Afrique. Crises économiques, politiques d'ajustement et dynamiques démographiques*, Dir. J. Coussy et J. Valin, Les Etudes du Ceped-290.
- (3). Bailly, A. (1981) La géographie du bien-être. PUF (Espace et Liberté), Paris.
- (4). Bailly, A. (2014), Géographie du bien-être. *Economica Anthropos*
- (5). Ball, M. (2017). *Housing Policy and Economic Power: The Political Economic of owner occupation*. Routledge Amazon France, 448.
- (6). Berthé, B. (2020). « Déterminants des inégalités de durée d'accès aux logements sociaux au Mali », Thèse de doctorat IPU-BKO-Mali, 170.
- (7). Berthé, B. et al. (2022). « FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PERENNISATION AU MALI », *Revue Internationale du Chercheur* « Volume 3 : Numéro 2 » pp : 647 – 661
- (8). Berthé, B. & al. (2023) « INEGALITES DE DUREE D'ACCES AUX LOGEMENTS SOCIAUX AU MALI », *Revue Internationale des Sciences de Gestion* « Volume 6 : Numéro 1 » pp : 659 – 682
- (9). Bonnal, L., Boumahdi, R., & Favard, P. (2013). Inégalités d'accès au logement social : peut-on parler de discrimination ? *Economie et Statistique*, n° 464-466.
- (10). Bourdeau-Lepage L, Tovar E. 2011, "Well-being in the Paris region: widening regional disparities despite overall improvement", *Metropolitics*, 12 October 2011. URL:<https://www.metropolitiques.eu/Well-being-in-the-Paris-region.html>
- (11). Bourdeau-Lepage L, Texier P (2017) Enquête sur le bien-être dans les espaces urbains denses - L'exemple de Lyon, *Projet BRRISE*, Lyon : mars.

- (12). Bourdeau-Lepage L, Texier P, Carré H, 2018, Évaluer les déterminants du bien-être sur un territoire. Illustration à travers le cas d'une commune rhônalpine *Revue d'économie régionale et urbaine* 2018/4, 775-803.
- (13). Braubach, M., & Fairburn, J. (2010). Social inequities in environmental risks associated with housing and residential location - a review of evidence, *European Journal of public health*, 20(1): 36-42.
- (14). Cantril H (1965) *The pattern of human concerns*. Rutgers University Press, New Brunswick. Conseil de l'Europe (2005) *Elaboration concertée des indicateurs de la cohésion sociale. Guide méthodologique*. Les Editions du Conseil de l'Europe, Strasbourg.
- (15). Castéran, B., & ricroch, L. (2008). Les logements en 2006: le confort s'améliore, mais pas pour tous. *INSEE Première*, n° 1202.
- (16). Cheshire, P. (2008). Reflections on the Nature and Policy Implications of Planning Restrictions on Housing Supply, *Discussion of Planning Policy, Planning Practice, and Housing Supply* by Kate Barker, *Oxford Review of Economic Policy* , 50 (8).
- (17). Cornuel, D. (2013). *Economie immobilière et des politiques du logement*. Bruxelles: De Boeck.
- (18). Cox, E. (2014). *Home economics: the role of housing in rebalancing the economy*. Newcastle Upon Tyne (Angleterre): Institute for Public Policy Research (IPPR North ).
- (19). De Decker, P., & Dewilde, C. (2010). Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2): 243-262.
- (20). Diener E (1984) Subjective well-being. *Psychological Bulletin*, 95: 542–575.
- (21). Diener E, Wirtz D, Tov W, Kim-Prieto C, Choi D, Oishi S, Biswas-Diener R (2010) New Well being Measures: Short Scales to Assess Flourishing and Positive and Negative Feelings *Social Indicators Research*, 97: 143–156.
- (22). Dolphin, T., & Griffith, M. (2011). *Forever blowing bubbles: Housing's role in the UK economy*. London: IPPR.
- (23). Dubresson A. (1993), « Production et producteurs dans les espaces urbains », *Afrique Contemporaine*, n° 168, pp. 171-186.
- (24). Easterlin RA (1995) Will Raising the Incomes of All Increase the Happiness of All? *Journal of Economic Behavior and Organization* 27/1: 35-47. Easterlin RA (2001) Income and Happiness: Towards a Unified Theory. *The Economic Journal* 111 : 465-484.
- (25). Enquête MOdulaire et Permanente (EMOP) Mali 2020 – Volume 3
- (26). Fack, G. (2009). L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988-2006), *Les informations sociales*, n° 155, pp.70-79.
- (27). Gobillon L. et Vignolles B. (2016). Economic Effects of Upfront Subsidies to Ownership: the case of the Prêt à Taux Zéro in France, *Journal of Housing Economics*, vol. 17, n° 1, pp. 1-33.
- (28). Griffith, M. (2011). We must fix it: Delivering reform of the building sector to meet the UK's housing and economic challenges, *Institute for Public Policy Research*, Report, London, December.
- (29). Harker, L. (2007). The impact of housing on children's life chances. *Journal of Children's Services*, vol. 2, n°3, pp. 43-51.
- (30). INSTAT (2020), Enquête Modulaire et Permanente (EMOP), Mali.
- (31). INSEE-2003, Institut National de la Statistique et des Enquêtes Economiques – France
- (32). Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M., & Teller, J. (2016). Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium, *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(3): 495–512.

- (33). Lise, B.-L., & Kenji, F. (2018). Le bien-être serait-il dans le pré ? Le cas des Lyonnais et de leurs préférences. *BRRISE-PSDR4*, 1-18.
- (34). Lisnik, A. (2013). Social housing in regard of principle of solidarity. *Nehnutel'nosti a bývanie*, 8(2): 12–18.
- (35). Marpsat Maryse. « Dis-moi où tu habites, je te dirai qui tu es ». In: Economie et statistique, n°211, Juin 1988. Dossier: L'insertion des jeunes / L'héritage des comportements d'activité / Villes et campagnes. pp. 57-63.
- (36). MARTOUZET D (dir.) (2014) Ville aimable. Presses Universitaires François Rabelais, Tours.
- (37). MARTOUZET D, BAILLEUL H, GAIGNARD L, FEILDEL B (2010) La carte : fonctionnalité transitionnelle et dépassement du récit de vie. *Nature, Sciences, Sociétés* 18(2) : 158-170.
- (38). Maslow A-H (1943) A theory of human motivation. *Psychological Review*, 7/1943-50/4: 370-396.
- (39). Maurin, E. 2004. Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social, Paris : Le Seuil.
- (40). Meen, G., & Andrew, M. (1998). Modelling Regional House Prices: A Review of the Literature,
- (41). Minodier, C. (2004). Le parc locatif récent: davantage de maisons et de petits immeubles. *Insee première*, n° 957.
- (42). Muellbauer, J., & Murphy, A. (2009). Housing markets and the economy: the assessment . *Oxford Review of Economic Policy* 24 (1) , 1-33.
- (43). Moon, L., Meyer, P., & Grau, J. (1999). Australia's young people: their health and wellbeing 1999. Canberra: AIHW.
- (44). Nordbakke S, Schwanen T (2014) Well-being and Mobility: A Theoretical Framework and Literature Review Focusing on Older People. *Mobilities* 9: 104–129.
- (45). OMH. (2019). Présentation du processus de réalisation de l'habitat par le mécanisme du prêt acquéreur. Bamako. OMH.
- (46). Poirier, J. (2000). La croissance économique et le secteur du logement: étude statistique de la relation entre l'investissement résidentiel et la productivité des travailleurs dans les pays industrialisés. Montréal: Ecole des hautes études commerciales affiliée à l'université de Montréal.
- (47). Rašticová, M., & Kolářová, I. (2015). Myths about ageing population. In *Innovation Vision 2020: from Regional Development Sustainability to Global Economic Growth*. Amsterdam, Netherlands: International Business Information Management Association (IBIMA), 3896–3902.
- (48). Regeneris Consulting (LTD) (2010). *The Role of Housing in the Economy*, Oxford Economics, July.
- (49). Sen A (1985a) Well-being, agency and freedom – the Dewey lectures 1984. *Journal of Philosophy*, 82: 169-221.
- (50). Smith, S. J. (1990). Housing and health. *British Medical Journal* , 243-245.
- (51). Špirková, D., Beata, S., & Mária, Z. (2017). The Impact of the Housing Quality on the SocioEconomic Standard of the EU Countries, *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(4): 1425–1433.
- (52). Thalman, P. (2010). Etude de faisabilité pour le recensement statistique des prix de l'immobilier. Neuchâtel: EPFL-Econability-HEG.
- (53). Tanaka, A., Takano, T., Nakamura, K. et Takeuchi, S. (1996), “Health Levels Influenced by Urban Residential Conditions in a Megacity Ð Tokyo”, *Urban Studies*, vol.33, no.6,

- (54). Tissot, S. (2006). Logement social : une discrimination en douceur, Revue plein droit, n°68, pp. 25-28.
- (55). Ward, Barbara, « Human Settlements: Crisis and Opportunity », rapport d'une rencontre d'experts en préparation de la Conférence des Nations Unies sur le peuplement humain, 1976, cité dans Burns, Leland S. et Grebler, Leo, The Housing of Nations - Analysis and policy in a comparative framework, Halsted Press, John Wiley & Sons, New York, 1977. 247 p.
- (56). Weale, M. (2007). Commentary: House Price Worries, National Institute Economic Review, vol. 200, n°1, pp. 4-6.

## Annexes

**Tableau 2 : Régression par le modèle de poisson**

Poisson regression Number of obs = 47,914  
 LR chi2(3) = 1.73e+09  
 Prob > chi2 = 0.0000  
 Log likelihood = -1.503e+09 Pseudo R2 = 0.3655

loyer_an	Coefficient	Std. err.	z	P> z	[95% conf. interval]	
Typemen	.0692854	9.38e-06	7390.42	0.000	.069267	.0693038
taille_men	-.0485353	2.93e-06	-1.7e+04	0.000	-.0485411	-.0485296
Bamako	.9467184	.0000253	3.7e+04	0.000	.9466689	.9467679
_cons	11.83688	.0000416	2.8e+05	0.000	11.8368	11.83696

*Sources : Auteurs de l'article*

**Tableau 3: Effets marginaux**

. mfx compute

Marginal effects after poisson

y = Predicted number of events (predict)  
 = 137747.42

variable	dy/dx	Std. err.	z	P> z	[ 95% C.I. ]		X
Typemen	9543.887	1.28525	7425.69	0.000	9541.37	9546.41	4.84197
taille~n	-6685.618	.3917	-1.7e+04	0.000	-6686.39	-6684.85	9.87465
Bamako*	188860.4	6.75868	27943.37	0.000	188847	188874	.147973

(\*) dy/dx is for discrete change of dummy variable from 0 to 1

*Sources : auteurs de l'article*