

INFORMALITE ET ABUS DANS LE SECTEUR LOCATIF DE L'HABITAT A BAMAKO : LE CAS DU QUARTIER DE NIAMAKORO

INFORMALITY AND ABUSE IN BAMAKO'S RESIDENTIAL RENTAL SECTOR: CASE STUDY OF NIAMAKORO

Hamadoun TRAORE, Géographe, Maître de conférences, Enseignant-chercheur, Université
des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako ;

Mory SIBY, Géographe, Maître de conférences, Enseignant-chercheur, Université des
Sciences Sociales et de Gestion de Bamako ;

Moussa KONATE, Doctorant, Ecole Doctorale Droit, Economie, Sciences Sociales, Lettres et
Arts du Mali

Résumé

La crise de logement a favorisé dans les agglomérations africaines l'émergence du secteur locatif de l'habitat. Mal encadré, ce secteur se caractérise par une ignorance du cadre réglementaire qui se manifeste par une prédominance de l'informel et des abus. Les abus se manifestent essentiellement à travers la fixation et l'augmentation des coûts des loyers, l'expulsion des locataires et les conditions d'accès au logement. En effet, le secteur locatif de l'habitat est encadré par la loi N° 146 PGRM du 27 Septembre 1967. Ces textes se révèlent être dépassés et surtout méconnus par les principaux acteurs et singulièrement les bailleurs et les locataires. Le présent article vise à appréhender, d'une part, le cadre législatif du secteur et d'autre part, les pratiques informelles courantes dans la collaboration bailleur-locataire. La collecte des données qualitatives a été effectuée dans un quartier péricentral de Bamako : Niamakoro. Trois secteurs représentatifs du quartier à savoir : Cité UNICEF, Niamakoro koko et Dougoucoro ont été retenus pour les enquêtes. 177 locataires et 26 bailleurs ont été interrogés. Les résultats obtenus indiquent que les protagonistes ignorent, dans leur grande majorité, le cadre juridique du secteur locatif de l'habitat au Mali. Ledit secteur se caractérise par des pratiques informelles aussi bien dans les conditions d'accès, l'exercice du droit de maintien que celui de la reprise. Par ailleurs, dans le secteur de la CITE UNICEF, où le recours aux agences immobilières pour accéder à l'habitat, les textes sont plus ou moins respectés.

Mots clés : Location, habitat, caution, bail, Niamakoro.

Abstract:

The housing crisis has contributed to the rapid expansion to the rental housing in many African cities. Insufficiently regulated, this sector is characterised by limited awareness of the legal framework, resulting in widespread informality and recurrent abusive practices. In Mali, the rental housing sector is governed by Law No. 146 PGRM of September 27, 1967. However, this legislation is both outdated and largely unknown to the principal stakeholders, particularly landlords and tenants. This article seeks, first, to examine the legislative framework governing the rental housing sector and, second, to analyse the informal practices that characterise landlord-tenant relationships. It identifies various forms of abuses and other recurring challenges encountered by actors within the sector. Qualitative data was collected in a peri-central neighbourhood of Bamako, Niamakoro. Three representative areas, namely; CITE-UNICEF, Niamakoro Koko, and Dougoucoro, were selected for the surveys. In total, 177 tenants and 26 landlords were interviewed. The findings indicate that the vast majority of

stakeholders are unaware of the legal provision regulating the rental housing sector in Mali. The sector is marked by informal practices concerning conditions and access to housing, security deposit, and the exercise of rights relating to occupancy and possession. However, in the CITE-UNICEF area, where real estate agencies facilitate access to housing, legal provisions tend to be more consistently observed.

Key words: Housing rent, security deposit, lease, Niamakoro.

REVUE TOGUNA-USAGE RESTREINT

INTRODUCTION

La ville de Bamako, à l'instar des capitales des pays en développement connaît une croissance démographique importante estimée à 3.5% en 2023. Cette croissance est alimentée aussi bien par un croît naturel qu'un exode rural. Malheureusement cette forte croissance n'a pas été suivie par une évolution idoine de la production de logements. Pour pallier cette insuffisance, il a été fait recours au secteur locatif.

Il est un secteur qui permet de mettre à la disposition des personnes de différentes couches sociales qui n'ont généralement pas de ressources financières suffisantes, un logement locatif. C'est une pratique qui concerne le monde entier et particulièrement les centres urbains. Selon une étude réalisée en 2013 par la Banque Mondiale, 225 millions de personnes vivent en location dans un bidonville en Afrique, soit près de 50% de la population urbaine du continent. Chaque année, la demande insatisfaite se traduit par un phénomène de surpeuplement des logements existants et par l'augmentation du nombre de sans-abris constitué majoritairement alimenté ces dernières années par les personnes déplacées internes estimées en 2025 à 402 000 (DNP, 2025). Ce qui donne lieu à des problèmes d'aménagement des espaces, donnant lieu aux phénomènes (d'inondations récurrentes, de gestion de déchets, de banditisme, de criminalités, surtout de tensions sociales et foncières, etc.). Au Mali, malgré la volonté affichée par les différentes autorités qui se sont succédées, la crise de logement est difficile à surmonter eu égard non seulement à l'instabilité politique mais également à la crise économique que le pas traverse. Selon, les données du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (INSTAT, 2009) du Mali, à Bamako 42% des ménages sont en location. Ce qui représente une part remarquable dans le statut d'occupations de d'habitations des ménages. Seulement, 34,4% sont propriétaires (avec ou sans titre foncier) de leurs logements, 10% sont copropriétaires et 13% représentent les autres types de statuts d'occupation. C'est dans cette optique de trouver des solutions à cette crise que, l'Etat du Mali a mis en place une politique immobilière de construction de logements publics à caractère locatifs, comme le cas de la Société d'Equipement du Mali (SEMA) créée depuis 1961 (B. DIALLO, 2020) . Ces logements furent construits entre autres à Badalabougou et au Quartier Mali. Par la suite, une opération de trois cents (300) logements sociaux en Commune V a été entreprise par le régime du président son SE Alpha O. Konaré à partir de 1993. Cette politique de construction de logement sociaux par les autorités publiques a connu une grande importance (des milliers) à partir de 2003 sous le régime du président SE Amadou Toumani TOURE d'où l'appellation ATTbougou attribuée à ces logements. Parallèlement aux initiatives publiques, le secteur privé a toujours contribué à la production de l'habitat locatif même s'il est surtout informel. Le secteur locatif formel se

développent. Il concerne des logements loués non déclarés, des chambres indépendantes mises en location par un bailleur occasionnel en quête de revenus complémentaires et des logements bâtis dans les espaces non aeficandi, c'est-à-dire des espaces sur lesquels, il est interdit de bâtir une infrastructure quelconque.

Le présent article a pour objectif d'appréhender, d'une part le cadre législatif du secteur et d'autre part, analyser les pratiques informelles courantes dans la collaboration bailleur-locataire. Elle identifiera les abus et autres difficultés récurrentes.

I. MATÉRIEL ET METHODES

1. Présentation de la zone d'étude :

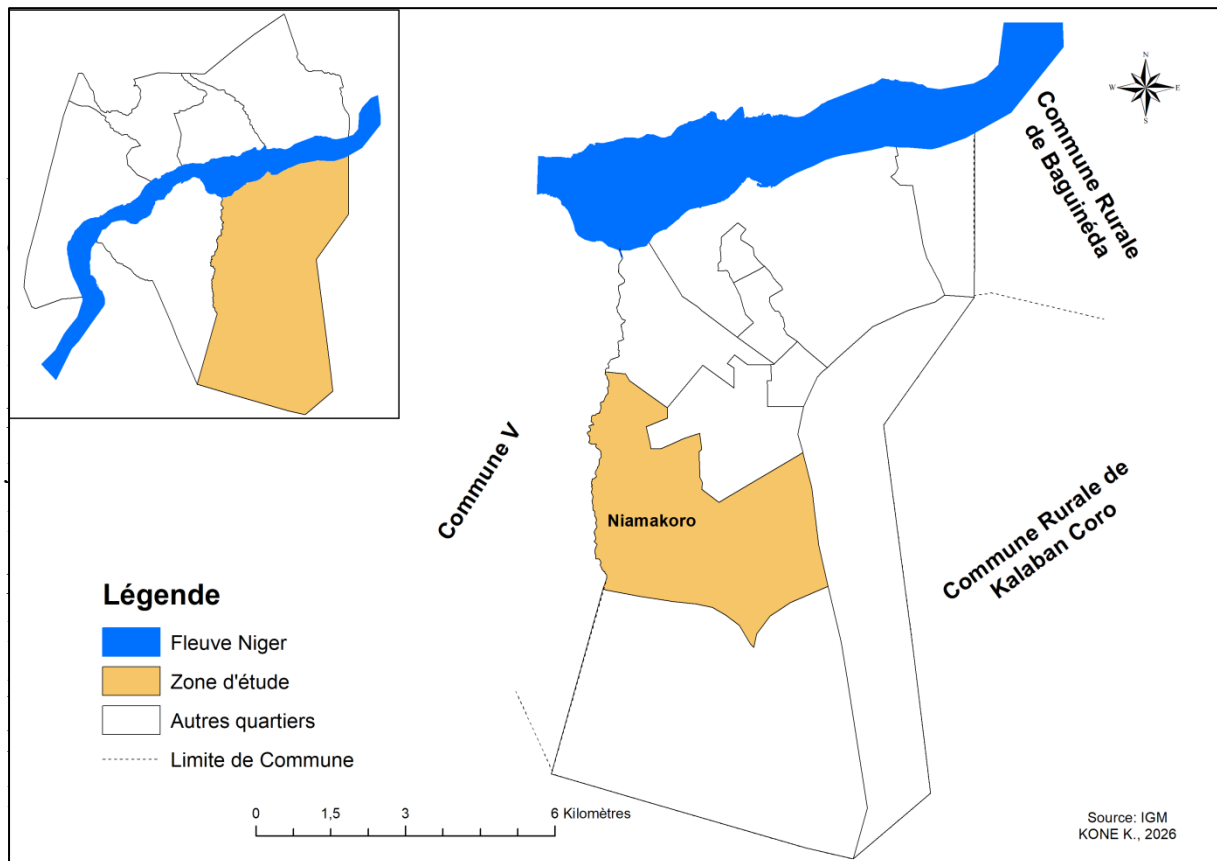
Niamakoro est l'un des quartiers les plus vastes et les plus peuplés de Bamako avec une population estimée à 192 201 habitants (estimation 2025 de la DNP). Situé en commune VI du District de Bamako, il fut créé en 1854. Il s'étend sur une superficie de 842ha et comprend plusieurs secteurs dont Niamakoro-Cité UNICEF, Niamakoro-koko et Niamakoro-Dougoukoro qui font l'objet de nos enquêtes. Il est limité au Nord par Faladié Sokoro et Sogoniko, à l'Ouest par Daoudabougou et Kalabancoura, au Sud par Sénou et Gouana et à l'Est Faladié.

Il est situé dans une zone de savane soudanienne, avec une pluviométrie moyenne d'environ 878mm. Son climat se caractérise par deux saisons : une longue saison sèche (novembre à mai) et une saison des pluies (juin-octobre).

Avant son érection au statut de quartier, Niamakoro était un village qui accueillit "les tous venants" à cause de sa position périphérique. La disponibilité de l'espace, la facilité relative avec laquelle les parcelles étaient accessibles et le coût de la location abordable rendaient le village attractif. Bien qu'érigé en quartier et réhabilité partiellement, il garde toujours les prix de location parmi les moins élevés de la capitale.

La Cité UNICEF a été collée à l'un des secteurs à cause de la présence des magasins de l'UNICEF (Voir carte n°1).

Carte n°1 : Localisation de Niamakoro en Commune V du District de Bamako



Cette étape a consisté pour nous à exploiter des rapports, des notes techniques, des textes législatifs au niveau des services techniques chargés des questions d'habitat (DNUH), des mémoires et thèses au niveaux des universités, des Instituts et des grandes écoles et particulièrement l'Institut de Pédagogie Universitaire et de l'Ecole Normale Supérieure. Une recherche numérique a également été effectuée et cela nous a permis de prendre connaissance de l'état de la question à travers le monde. Cette phase d'exploitation des documents physiques et numériques nous a permis non seulement de mieux prendre connaissance de notre zone d'étude mais également d'appréhender l'état des travaux réalisés sur la thématique au Mali et ailleurs.

2.2. L'enquête de terrain

L'enquête de terrain a été réalisée en deux étapes : la collecte des données qualitatives et la collecte des données quantitatives.

2.2.1. Les données qualitatives

Ces données qualitatives ont été obtenues auprès des responsables, services techniques chargés des questions liées à l'habitat locatif auprès desquels nous avons pu consulter les textes juridiques du domaine. Des entretiens avec des bailleurs (propriétaires) nous ont permis de collecter quelques données qualitatives.

2.2.2. Les données quantitatives :

Les données quantitatives ont été collectées à partir du questionnaire. Ce questionnaire a été administré à un échantillon de 177 locataires.

Pour déterminer la taille de cet échantillon, nous avons suivi les étapes suivantes :

- Dans un premier temps, nous avons identifié le nombre de ménages à Niamakoro selon les données disponibles (INSTAT, 2009). Ce nombre est estimé 18923 ménages.
- Sachant que la proportion de ménages locataires est estimée à 42% par l'INSTAT, pour obtenir la population cible on aura :

$$\frac{42 \times 18923}{100} = 8238 \text{ ménages}$$

La formule de Slovin nous permet de déterminer la taille de l'échantillon avec 7.45% de marge d'erreur.

$$n = \frac{N}{1+N(e^2)} = 177$$

Taille de l'échantillon sera de 177 ménages.

L'échantillon a été choisi dans les trois secteurs de Niamakoro en fonction du poids démographique et des caractéristiques morphologiques du bâti suivant le tableau N°1 ci-après:

Tableau n°1 : Répartition de l'échantillon suivant les trois secteurs de Niamakoro

Secteur	Hommes	Femmes	Total
Cité UNICEF	55	16	71
Koko	50	15	65
Dougoukoro	38	03	41
Total	143	34	177

Source : Hamadoun Traoré & al., juillet 20205.

Nous avons choisi d'administrer le questionnaire au chef de famille qui est généralement un homme. Cependant, plusieurs femmes cheffes de ménages ont également été rencontrées. Ces femmes cheffes de ménages sont essentiellement constituées de veuves, de divorcées et femmes mariées dont les conjoints sont absents du foyer depuis un long moment. Il est incompréhensible dans nos sociétés qu'une femme acquière le statut de chef de ménage en présence de son époux quel que soit sa contribution ou le rôle qu'elle joue au sein dudit foyer. Dans le cadre de cet article, elle est interrogée car l'essentiel est que le ménage soit locataire de l'habitat occupé.

Les enquêteurs sont des étudiants en Licence 3 de la filière géographie pouvant s'exprimer également en bamanakan. Ils ont été envoyés sur le terrain après une formation sur les techniques d'enquêtes. L'enquête s'est déroulée du 5 Février au 20 Mars 2025.

2.3. L'analyse et traitement des données

Après les enquêtes de terrain, les fiches ont été dépouillées et les données saisies à l'aide du logiciel SPSS. Après traitement, une base de données consolidée a été obtenue. C'est à partir de cette base que des tableaux et des graphiques ont été élaborés.

II. RESULTATS

1. Caractéristiques sociodémographiques des enquêtés

1.1. Genre des enquêtés

Les chefs de ménages qui ont fait l'objet de nos enquêtes ont des profils très variés à tous les niveaux. 80.8 sont des hommes contre seulement 19.2% de femmes. Cela s'explique par les réalités de nos sociétés où la famille est généralement dirigée par les hommes. Cependant, les veuves et quelques célibataires peuvent être exceptionnellement responsables de ménages. Si les hommes représentent 76.7% à la Cité UNICEF et 77.5% à Koko, ce taux atteint 92.7% à Dougoukoro.

1.2. Ages des enquêtés

S'agissant de l'âge des enquêtés, 57,1% ont entre 18 et 40 ans contre 42,9% qui ont entre 41 et 65 ans. De manière spécifique, les enquêtés 67,7% et 63,7% ont entre 18 et 40 ans respectivement à Koko et à la cité UNICEF tandis qu'à Dougoukoro, les jeunes chefs de ménages ne représentent que 29,3%. Ces chiffres pourraient se justifier par la durée des établissements des différentes populations. En effet, Dougoukoro est un secteur anciennement occupé comparativement aux deux autres.

1.3. La situation matrimoniale des enquêtés

Elle est importante dans le choix du type de l'habitat locatif. Si un célibataire peut se contenter d'une chambre unique, un couple a besoin de plus d'espace. Dans le cadre de cette étude, nous avons constaté que les mariés représentent 63,3%, les célibataires, 16,9%, les divorcés, 9,6% et les veufs (ves) 10,2%.

1.4. Niveau d'étude des enquêtés

Au plan éducatif, 62,2% ont un niveau inférieur ou égal au primaire car 15,8% déclarent être non instruits, 24,3% disent être alphabétisés et 22% ont le niveau du primaire. Seulement 37,8% ont atteint le niveau secondaire ou supérieur. A la cité UNICEF, les enquêtés du niveau supérieur représentent 25,3% mais seulement 7,3% à Dougoukoro et 4,6% à Niamakoro-Koko.

1.5. Taille des ménages dans la zone d'étude

L'enquête révèle que les ménages présentent des tailles très variées. En effet, les ménages de 2 à 5 personnes sont les plus nombreux (49,7%) tandis que les ménages de plus de 10 personnes ne représentent que 10,7%. Ce taux est à 8,4% à la Cité UNICEF et seulement 6,1 % à Niamakoro-Doukoro

De manière spécifique, à Dougoukoro, les ménages de 6 à 10 personnes sont les plus nombreux (26,9%). Les ménages de plus de 10 personnes ne représentent que

Ce paramètre est essentiel dans le choix du type de l'habitat à louer. En effet, lorsque les ressources financières du ménage sont limitées, il n'est pas évident que chaque membre occupe une chambre. Généralement une chambre est réservée aux garçons et aux filles.

1.6. Revenus des ménages

On note que : Les chefs de ménages dont les revenus mensuels varient entre 50 000 et 100 000Fcfa sont les nombreux (42,4%) tandis que ceux dont les revenus dépassent 200 000fcfa ne représentent que 10,2%.

Nos enquêtes révèlent des différences notoires des revenus entre les habitants des différents secteurs. En effet, si à Niamakoro koko, seule une personne (1,5%) déclare avoir un revenu supérieur à 200 000fcfa, ils sont 13 sur 71 (18,3%) à la Cité UNICEF et 9 sur 65 (13,8%) à Niamakoro Dougoukoro. De même, les chefs de ménages à revenus très modestes (moins de 50 000Fcfa) sont très présents à Niamakoro koko où ils sont 19 sur 65 (29,2%) contre seulement 6,7% à la Cité UNICEF et aucun à Dougoukoro.

Une proportion importante des enquêtés n'ont pas voulu déterminer leur revenus (11,9%). Retenons que le niveau des revenus des chefs de ménages est fondamental dans l'accès au logement locatif. Plus les revenus sont faibles, moins le ménage a la chance d'accéder à un logement locatif décent.

2. Critères de choix de l'habitat locatif

Le logement est généralement choisi selon la disponibilité, les besoins du moment et le revenu du locataire (voir carte n°2).

Tableau n°2 : Répartition des enquêtés selon les critères, le choix de l'habitat locatif.

Secteurs	Critères prioritaires dans le choix du logement locatif							Total
	Accessibilité du domicile	Proximité du lieu de travail	Services sociaux de base	Raisons familiales	Cadre environnemental	Prix du loyer	Autres	
Cité UNICEF	12	6	25	9	3	16	0	71
Niamakoro koko	0	6	7	5	7	39	1	65
Dougoukoro	0	7	9	7	0	14	4	41
Total	12	19	41	21	10	69	5	177

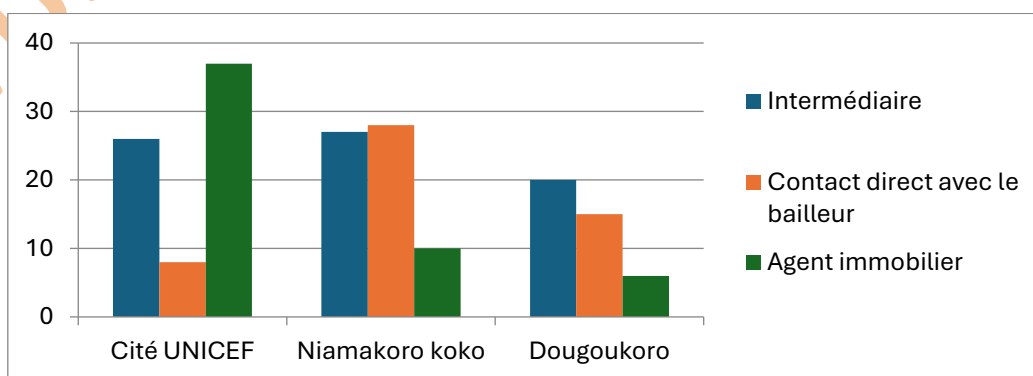
Source : Hamadoun Traoré & al., août 2025

En général, les personnes interrogées avancent trois critères qui ont motivé le choix de l'habitat occupé. Il s'agit du prix du loyer pour 69/177 (39%), de la présence des services sociaux de base comme l'école et un centre de santé 41/177 (23,2%) et la proximité du lieu de travail pour 19/177 (10,8%). L'accessibilité, les raisons sociales et le cadre environnemental paraissent secondaire.

En observant de près, ces critères varient selon les secteurs. Ainsi, à la Cité UNICEF, la présence des services sociaux de base (35,2%) vient avant le prix du loyer (22,3%) et l'accessibilité est mis en avant par seulement 16,9% des enquêtés. Quant à Niamakoro Koko et à Dougoukoro, le prix du loyer est de loin le critère mis en avant avec 60% des personnes interrogées à Koko et 34,1 % à Dougoukoro. Nous retenons de ce constat que les besoins et les goûts sont fortement impactés par les revenus disponibles en matière de logement locatif.

3. Modes d'accès à l'habitat locatif selon les secteurs

Nous avons identifié trois modes d'accès à la location de l'habitat : les intermédiaires, les agences immobilières et le contact direct avec le bailleur (voir tableau n°01).

Graphique n° 01 : Répartition des enquêtés selon les modes d'accès au logement locatif

Source : Hamadoun Traoré & al., Août 2025

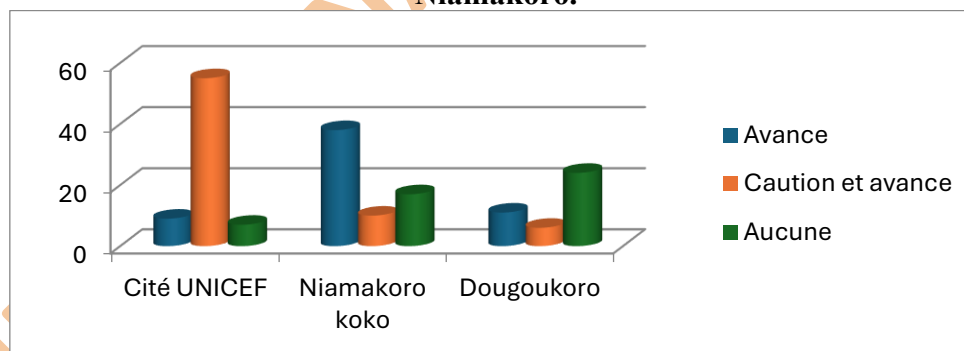
Trois modes d'accès au logement locatif ont été identifiés : les intermédiaires communément appelés « *coxeurs* », (41,2%), les agences immobilières (29,9%) et le contact direct avec le bailleur (28,8%). Cette activité de mise en bail des logements est menée au niveau des Agences immobilières par des gestionnaires de biens agréés.

Selon les secteurs, un mode particulier peut être plus pratiqué que les autres. Ainsi, à la Cité Unicef, les locataires passent majoritairement par les agences immobilières (52,1%) tandis qu'à Niamakoro koko, c'est le contact direct qui est plus sollicité (43,7%). Quant au secteur de Dougoukoro, le recours aux intermédiaires est plus important (48,9%). Chaque mode d'accès à l'habitat locatif a ses avantages et ses inconvénients. Si les agences immobilières nécessitent un coût plus élevé, elles offrent plus de garanties et respectent plus ou moins la réglementation du secteur notamment, les conditions d'expulsion et la répartition des responsabilités dans l'entretien de l'habitat. Le contact direct avec le bailleur ne nécessite aucun coût supplémentaire mais très risqué. En effet, la plupart des abus constatés sont constatés dans ces cas. Les expulsions sans délais, les augmentations de loyers sans raisons valables ou le non-respect des dispositions juridiques.

4. Les conditions d'accès à l'habitat locatif

Les conditions d'accès au logement varient d'un secteur à un autre (voir graphique n°02).

Graphique n° 02 : Répartition des enquêtés selon conditions d'accès à l'habitat locatif à Niamakoro.



Source : Hamadoun Traoré, Août 2025

Dans les différents secteurs de Niamakoro, les conditions d'accès au logement locatif sont : le paiement à la fois d'une caution et d'une avance (40,1%), le paiement d'une avance uniquement (32,8%). Cependant, 27,1% des locataires affirment n'avoir payé ni une caution, ni une avance de frais loyer.

Des spécificités sont cependant à signaler selon les secteurs. En effet, 77,5% des locataires à la Cité Unicef affirment avoir payé la caution et une avance de loyer contre seulement 15,4% à

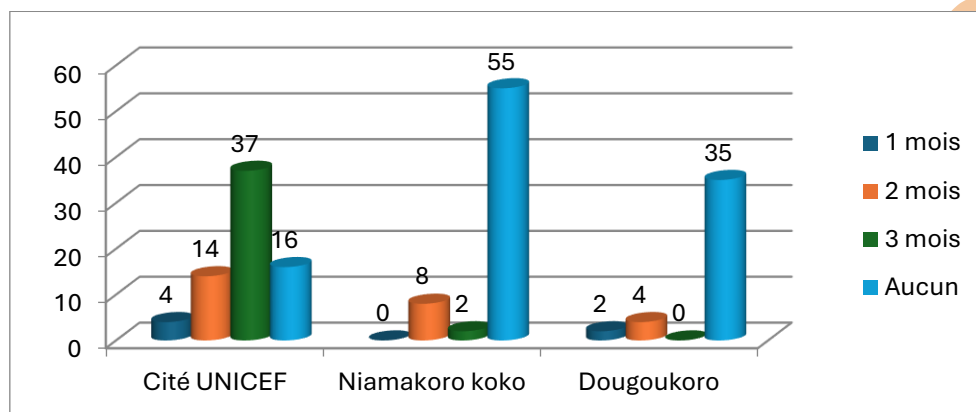
Koko et 14,6% à Dougoukoro. Il est intéressant de signaler qu'à Dougoukoro, 58,5% affirme n'avoir rien payé contre 26,1% à Koko et seulement 9,9% à la Cité Unicef.

5. Paiements des mensualités de plusieurs mois de mensualités au titre de la caution et des avances de location, un abus...

5.1. Les cautions

Selon les secteurs, les mensualités payées au titre de la caution varient (voir graphique n°03).

Graphique n°03 : Nombre de mensualités payées au titre de la caution selon les secteurs

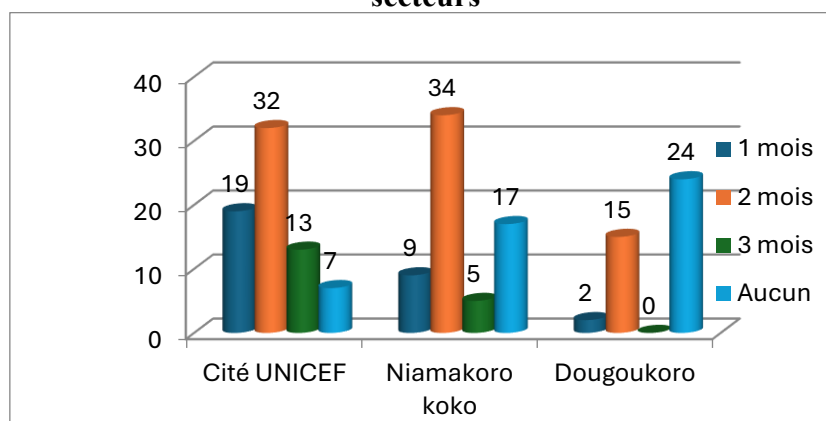


Source : Hamadoun Traoré & al., Août 2025

L'accès à l'habitat locatif est caractérisé par des abus à plusieurs niveaux notamment dans les conditions imposées par les bailleurs. On parlera d'abus lorsque ces conditions sont contraires aux dispositions réglementaires. Tel est le cas des garanties communément appelées cautions exigées aux futurs locataires. Dans le cas de notre étude à Niamakoro, on constate que la caution a été payée par 41,1% des enquêtes contre 59,9% qui n'ont rien payé. Les situations varient fortement selon les secteurs. En effet, 3 mois de mensualités ont été payés par plusieurs locataires. Ils sont 52,1% des locataires à la Cité Unicef à le faire contre seulement 3,1% à Koko. Aucun de nos enquêtés n'a payé ces 3 mois de caution à Dougoukoro. A Niamakoro koko, 2 mois mensualités ont été payées par 8 sur les 10 soumis à cette exigence. Nous retenons que la pratique est très fréquente dans le secteur de la Cité Unicef mais presque absente dans les deux autres. On pourrait expliquer cela par les modes d'accès à l'habitat. A la Cité UNICEF, les ménages accèdent à l'habitat locatif majoritairement à travers les agences immobilières.

5.2. Les avances

Les avances de loyer varient selon les secteurs à Niamakoro (voir graphique n° 04).

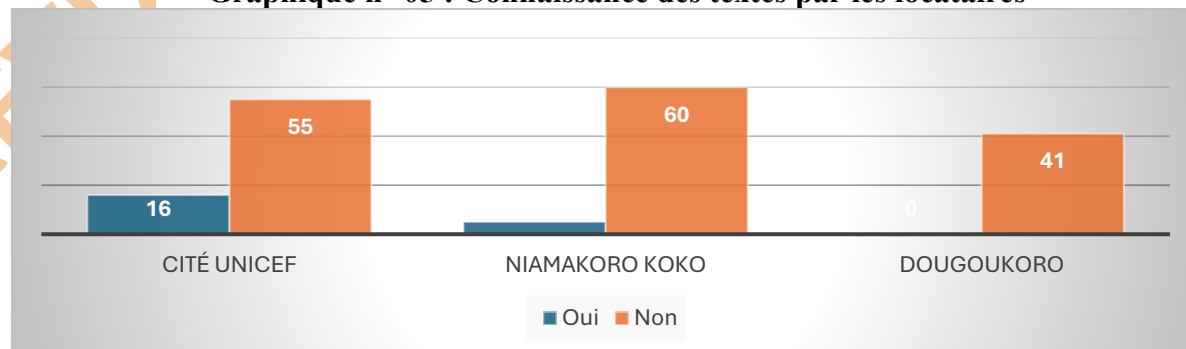
Graphique n° 04 : Nombre de mensualités payées au titre des avances de loyer selon les secteurs

Source : Hamadoun Traoré & al., Août 2025

Les avances de mensualités par un locataire est une pratique courante prévue par la réglementation. Cette pratique a pour objectif d'assurer la continuité du paiement du loyer pendant une période de difficultés financière à laquelle pourrait faire face un locataire. Cependant, la loi stipule « Le montant du cautionnement et du loyer à verser d'avance à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à 1 mois de loyer. Malheureusement, cette disposition n'est respectée que par 35 locataires sur les 177 interrogés soit 19,8%. Nos enquêtes révèlent que 99/177 soit 55,9% paient une avance supérieure à 1 mois de loyer. Pis 18/177 soit 10,2% paient une caution correspondant à 3 mois de loyer en violation des textes. Selon les secteurs, la situation peut varier d'un secteur à un autre du quartier de Niamakoro. En effet, si aucun locataire n'a payé 3 mois d'avance à Dougoukoro, ils 13/71 à le faire à la Cité Unicef. Notons également que 48 locataires sur les 177 n'ont payé aucune mensualité au compte des avances de loyer.

6. La méconnaissance des textes, symbole de l'ignorance

Le niveau de connaissance des textes régissant l'habitat varie d'un secteur à un autre (voir graphique n°05).

Graphique n° 05 : Connaissance des textes par les locataires

Source : Hamadoun Traoré, Août 2025

Les textes régissant le secteur locatif de l'habitat sont très peu connus à Niamakoro. En effet, seuls 11,9% affirment être au courant de leur existence parmi lesquels, 22,5% parmi les enquêtés de la cité UNICEF, 7,7% à Niamakoro KOKO et aucun à Dougoukoro. Même parmi ceux qui déclarent avoir connaissance de l'existence des textes, seuls trois locataires (tous à la cité UNICEF) affirment avoir pris connaissances de ces textes. Les propos recueillis de M. C, fonctionnaire, locataire à la Cité UNICEF de Niamakoro le 16 Août 2025 à 17h illustrent parfaitement cette réalité : « *Je suis juriste de formation, donc connaître les textes du secteur locatif avant de louer un habitat me paraît fondamental. Malheureusement, vouloir les appliquer en 2025 est un leurre. Tu ne pourras jamais t'entendre avec un bailleur.* »

7. Types d'habitats loués selon es secteur

Tableau n° 03 : Types d'habitats loués selon les secteurs

Secteurs	Types d'habitats loués						Total
	Chambre unique (dur)	Chambre antichambre (dur)	Deux chambres salon (béton)	Trois chambres salon (béton)	Chambre unique semi dur en banco	Chambre antichambre semi dur en banco	
Cité UNICEF	9	23	16	14	1	8	71
Niamakoro koko	10	3	2	1	15	34	65
Dougoukoro	1	1	6	3	3	27	41
Total	20	27	24	18	19	69	177

Source : Hamadoun Traoré & al., Août 2025

En général, 54% des habitats en location sont des chambres antichambres qui peuvent être en dur ou en semi dur. Dans les quartiers périphériques anciens, ces habitats avaient été considérés comme étant un « symbole de la réussite » par Pierre Vennetier (1991, p. 151). En effet, ces bâtis en dur sont entièrement construits en parpaings de ciment. Le crépissage intérieur est effectué dans un premier temps. Si les moyens financiers le permettent, celui de l'extérieur également est fait immédiatement. Lorsque les revenus du propriétaire sont modestes, le bâti est réalisé à partir des briques en banco et le crépissage se fera en ciment produisant ainsi un habitat appelé en semi dur. A Kinshasa, M. Pain cité par P VENNETIER évoque « le nombre extraordinaire de logements proposés aux nouveaux arrivants : petites chambres pour les célibataires, minuscules logements salon-chambre alignés sur les côtés des parcelles pour les jeunes couples ». C'est le domaine par excellence des « entrée-coucher » qui sont une sorte de studio...disposée côte à côte par 4, 5 ou davantage dans des bâtiments longs et bas appelés célibatoriums par Pierre VENNETIER (1991, p. 150). A la Cité Unicef, les types d'habitats les plus identifiés sont les chambres antichambres (32.4%) et les deux chambres salon (22.5%). La

remarque fondamentale révélée par nos enquêtes est que les chambres antichambres semi durs sont très visibles à Dougoukoro et y représentent 65.8% de l'habitat locatif (voir tableau n°03).

8. Coût du loyer mensuel de l'habitat locatif à Niamakoro

Tableau n° 04 : Coût du loyer mensuel du logement locatif

Types d'habitats	Coût du loyer mensuel du logement locatif						Total
	Moins de 15 000	15 000 à 25 000	26 000 à 50 000	51 000 à 75 000	76 000 à 125 000	plus de 125 000	
Chambre unique	10	10	0	0	0	0	20
Chambre antichambre	1	4	19	3	0	0	27
Deux chambres salon	0	3	4	12	5	0	24
Trois chambres salon	0	0	3	7	2	6	18
Chambre unique semi dur banco	14	5	0	0	0	0	19
chambre antichambre semi dur banco	12	36	21	0	0	0	69
Total	37	78	47	22	7	6	177

Source : Hamadoun Traoré & al, Août 2025.

Le coût du loyer est lié à plusieurs facteurs qui ne sont forcément visibles immédiatement. L'environnement où l'habitat est construit est l'un des facteurs déterminants. En effet, le quartier ou le secteur peut appartenir à une zone de haut standing, de moyen standing ou de bas standing (Ph. Antoine et al, 1987). Plus le standing du quartier ou secteur est élevé, plus le coût du loyer est important. L'accessibilité, la proximité des services urbains de base, la disponibilité des commodités au sein du logement, etc. sont autant de facteurs pouvant influencer le coût du loyer. Aussi, la présence des annexes, l'état de vétusté des installations électriques et du système d'évacuation des eaux usées sont déterminants.

Dans le présent article, nous nous sommes contentés uniquement des coûts indiqués par les locataires selon une typologie synthétique de l'habitat. Selon les résultats de nos enquêtes, le type d'habitat le plus présent est celui qui est couramment appelé «chambre-antichambre ». Il peut être en dur, semi dur ou totalement en banco. La nature des matériaux de construction et du toit détermine le coût du loyer. Ainsi, 69 des 177 habitats locatifs qui ont l'objet de nos enquêtes sont de ce type. C'est-à-dire, des chambres anti chambres en banco ou en semi dur. 52,2% sont loués entre 15 000 et 25 000Fcfa mais 30,4% sont louées entre 26 000 et 50 000Fcfa. Cependant, celles qui sont en dur sont à 70,4% louées entre 26 000 et 50 000Fcfa.

Les deux chambres salon sont majoritairement pour une grande majorité à une toiture en béton et se loue entre 51 000 et 75 000f (50%). 20,8% des locataires de ce type d'habitat déclarent payer un loyer mensuel qui varie entre 76 000 et 125 000Fcfa.

Les trois chambres salon sont louées entre 51 000 et plus de 125000fcfa par 38,9% des locataires contre 33,3% qui affirment louer leur habitat à plus de 125 000Fcfa.

Les chambres uniques couramment appelées « entrer-coucher » ont un loyer très varié allant de moins de 15 000Fcfa à 25 000Fcfa selon ses caractéristiques. Selon nos enquêtes, 73,7% de ce type en semi dur ou en banco est loué à moins de 15000Fcfa tandis 50% du modèle en dur et en toiture de béton est loué entre 15 000 et 25 000Fcfa (voir tableau n° 04).

9. Cadre législatif et réglementaire du secteur locatif de l'habitat

Le secteur locatif de l'habitat est encadré juridiquement par le décret N° 146 PGRM du 27 Septembre 1967 intitulé *Réglementation des loyers des locaux d'habitation*

Le décret est constitué de 23 articles répartis en 4 titres. Il traite entre autres :

- la détermination des prix des loyers ;
- Le maintien dans les lieux et le droit de reprise ;
- Les infractions et les pénalités ;
- Et les dispositions diverses.

9.1. La détermination du prix des loyers :

Cet aspect est clairement réglé par l'article 5 du décret qui stipule que « le prix maximum du loyer est fixé à 11% de la valeur réelle de l'immeuble ». L'article précise que si le loyer est payé mensuellement, ce sera 1/12 du loyer annuel.

Le montant du *cautionnement et du loyer à verser d'avance à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à 1 mois de loyer.*

Les barèmes sont déterminés grâce à un coefficient dû à l'entretien ou à l'état de vétusté de l'immeuble par une commission permanente de fixation des loyers plafonds qui seront révisables au 1^{er} Janvier de chaque année.

Art 4 : En cours de bail, les réparations locatives et les petites locations sont à la charge du locataire.

9.2. Le maintien dans les locaux et le droit de reprise :

Ces situations sont abordées par les articles 15, 17 et 18 du décret. En effet, il est indiqué que

- Le propriétaire donne aux occupants, par actes extrajudiciaires, un préavis de 6 mois qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise et portera référence à la décision autorisant les travaux, le tout à peine de nullité ;

- Le propriétaire sera tenu de commencer les travaux dans un délai de trois mois, à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant ;
- Le propriétaire ne pourra relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux (Art 15).

Le droit de reprise appartient également au propriétaire de nationalité malienne qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses descendants ou ascendants directs ou ceux de son conjoint (art 17). Dans ce cas également, le propriétaire donne aux occupants, par actes extrajudiciaires, un préavis de 6 mois qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise. L'art 18 précise cependant que ce droit de reprise n'est pas possible si le bailleur est propriétaire d'un autre local correspondant à ses besoins.

Depuis 2015, un projet de texte améliorant significativement celui de 1967 est attendu. Il devra prendre en compte les multiples aspects occultés dans les textes actuels (rôle des agences et sociétés immobilières, le système d'imposition, les rapports entre les différents partenaires, les modes de fixation et de revalorisation des loyers, etc.

10. Des griefs soulevés par les partenaires

10.1. Difficultés rencontrées par les bailleurs

Les bailleurs sont au cœur du secteur locatif de l'habitat. Ce sont eux qui mettent à la disposition des autres acteurs des logements à louer. Des logements qui peuvent être entièrement ou partiellement destinés à la location. En effet, certains bailleurs, pour des raisons très variées mettent une partie du bâti à la location. Quelques soit le cas, les difficultés évoquées par les bailleurs sont multiples. Il ressort de nos entretiens avec les bailleurs que les loyers sont payés en retard et leurs cumuls sont très fréquents. Selon M.T., un bailleur résident à Niamakoro koko le 17 Juillet 2025 disait : « *Le loyer n'est pas une priorité des locataires. Ils préfèrent faire face aux dépenses oubliant que le bailleur également dépend de ces loyers. Finalement, ils cumulent des mois d'impayés et se créent des problèmes* ». Selon lui, les locataires sont insensibles aux difficultés que les bailleurs rencontrent. Il pense être ainsi victime d'abus de la part du locataire. En effet, selon lui, le contrat verbal qui le lie au locataire fixe le délai de paiement du loyer au 5 de chaque mois au plus tard. Autre difficulté majeure évoquée par les bailleurs est le manque d'entretien de l'habitat locatif. Ce problème découle de la mauvaise interprétation des textes. En effet, l'article 4 du décret N°146 PGRM du 27 Septembre 1967 stipule que : « *En cours de bail, les réparations locatives et les petites locations sont à la charge du locataire* ». Malheureusement, selon les bailleurs rencontrés, les locataires refusent très souvent de prendre en charge les petites réparations qui, à la longue deviennent de grosses réparations. I.T, tailleur,

interviewé le 15 Juillet à la Cité UNICEF, se plaint de la dégradation de son logement loué en ces termes ; « j'ai regretté d'avoir mis ma maison en location. La cour est mal entretenue et les dalles soulevées ne sont jamais remplacées. Les locataires pensent que c'est à moi de le faire, hors, c'est une petite réparation. ». L'article ne donne pas assez de précisions sur la nature des réparations favorisant des interprétations très variées. Au-delà des réparations, l'entretien du logement et particulièrement des toilettes et de la cour constitue une source de conflit entre bailleur et locataires.

10.2. Difficultés rencontrées par les locataires

Les difficultés principales évoquées par les locataires sont liées à la cherté du loyer. En effet, les locataires estiment l'article 5 du décret qui stipule que « *le prix maximum du loyer est fixé à 11% de la valeur réelle de l'immeuble et... Si le loyer est payé mensuellement, ce sera 1/12 du loyer annuel* ». Dans la pratique, aucun bailleur, selon les locataires rencontrés ne respecte cette disposition. Ils trouvent que les loyers sont déterminés selon le bon vouloir du bailleur. La non application des textes constitue une source d'abus dont sont généralement victimes les locataires. Si dans les textes, le logement doit être mis en état avant d'être mis en location, la réalité est tout autre. Profitant de la forte demande, des logements ne disposant d'aucune commodité sont baillés.

La cohabitation avec est fortement décriée par les personnes interrogées. En effet, ce statut de colocataire oblige à une gestion de la cour et souvent des toilettes et des services d'eau et d'électricité. Aussi, les colocataires peuvent être surtout confrontés aux nuisances sonores et singulièrement nocturnes.

III. DISCUSSION

La forte croissance des villes a créé un besoin important de logements. Cette réalité est aussi valable au Mali qu'ailleurs à travers le monde. Les villes maliennes et singulièrement la capitale a connu une extension à cause non seulement d'une croissance naturelle importante mais également à cause d'un déplacement des populations rurales. Les difficultés de logement ont favorisé la pratique de la location dans le secteur.

Le constat d'harcèlement évoqué par locataire lors de nos enquêtes est confirmé par les experts de l'ONU Habitat qui affirme que « *Il arrive souvent que le locataire gagne davantage que le propriétaire dont la seule source de revenu est peut-être la location* ». Pour mieux contrôler le locataire il n'est rare de contenter d'un simple accord verbal, source d'abus. Ceci est également noté par l'ONU-Habitat (2021) qui affirme que « *les accords de location entre propriétaire et*

locataire ayant un caractère personnel, les détails sont souvent tenus secrets pour les gens de l'extérieur ou même pour les autres locataires vivant dans la même propriété »

Les résultats du présent article mettent en évidence une pratique de la location de plus en plus importante à Bamako et singulièrement dans les quartiers péri-centraux. Le phénomène se développe surtout à cause d'une extension vertigineuse de la capitale qui fait face à une forte croissance démographique naturelle et un exode rural important depuis quelques décennies. Se loger, même en tant que locataire devient de plus en plus difficile eu égard à la rareté des ressources foncières et à une hausse du coût de réalisation des habitats.

Malheureusement, malgré la place qu'occupe le secteur locatif de l'habitat dans la résolution de la crise de logement que traverse les villes maliennes, un cadre juridique adéquat devant encadrer les rapports bailleurs-locataires n'a été élaboré. Le seul texte spécifique réglementant le secteur date de 1967. Cette inadaptation des textes constitue un terrain fertile pour les pratiques informelles et par conséquent, des abus de toutes sortes. L'absence de « l'état des lieux » qui devrait être établi entre les parties avant l'occupation de l'habitat, les contrats verbaux, la fixation des loyers sans aucune base claire sont autant de pratiques informelles à éviter.

L'absence d'un cadre juridique approprié amène les bailleurs à louer des logements non conformes à la location. C'est-à-dire, des logements vétustes ne disposant d'aucune commodité en termes d'éclairage ou d'accès à l'eau potable. En effet, il est toujours prévu de mettre le logement à un état acceptable avant de la louer. Malheureusement, si le contrat est verbal, et scellé en dehors d'un cadre juridique formel, des abus ne sont pas à écarter

Nous avons constaté que dans le secteur locatif de l'habitat, les limites du cadre juridique ont amené des bailleurs à fixer de manière arbitraire les loyers. Au-delà de la fixation des loyers, les augmentations et surtout le montant des cautions et des avances de loyers se font sans aucun respect des textes. Ce constat est évoqué dans le rapport de l'ONU-Habitat de 2021 qui mentionne que « *Dans certains pays, le locataire doit verser une avance de loyer très importante pour protéger le propriétaire contre les pertes si le loyer mensuel ou hebdomadaire n'est pas payé ; au Ghana par exemple, le locataire peut être tenu de verser, au début, jusqu'à concurrence de trois ans de loyer pour pouvoir se loger* » (ONU-Habitat, 2021, p 20)

Dans les rapports qui existent entre bailleurs et locataires, le second est toujours en position de faiblesse car étant dans un besoin de logement. Cela se manifeste non seulement au moment des augmentations des loyers mais également au moment de la libération des logements souvent

comparable à une véritable expulsion. Ce constat est fait par le centre Amadou H. BAH¹ confirme les abus dont subissent les locataires aussi bien dans les quartiers résidentiels que dans les quartiers spontanés en ces termes « *A Bamako l'éviction touche également de nombreuses familles locataires dans les quartiers résidentiels et spontanés. Cela s'explique par l'ignorance ou la non application des textes régissant ce secteur* (Centre A. H. BAH, 2021)

CONCLUSION

L'accès à un logement décent constitue un droit élémentaire de tout citoyen. La croissance des besoins au moment où la production est relativement insuffisante pose un sérieux problème. Face à cette situation l'Etat malien doit s'investir à mieux réguler le secteur pour mettre fin à des abus que subissent aussi les bailleurs que les locataires. Parmi les mesures urgentes à prendre restent la révision des textes réglementant le secteur locatif de l'habitat datant de 1967. Plusieurs acteurs sont visibles sur le marché du logement et chaque acteur joue un rôle important. Cependant, mal encadré juridiquement, ces différents intervenants profitent des insuffisances des textes pour pratiquer une véritable « loi du plus fort ». Les différents programmes des logements sociaux atténuent certes les besoins d'habitats mais ne constituent qu'une réponse insuffisante face à l'importance de la demande. Parallèlement à la révision des textes, le Mali doit s'engager dans une véritable politique de production de logements à travers un plan durable d'encouragement à l'investissement dans le secteur. Aussi, les collectivités territoriales doivent s'impliquer en franchissant le pas de la coproduction des logements au lieu d'une cession foncière à travers un partenariat Public-privé. Le financement du logement à toujours le maillon faible du secteur. Une meilleure garantie assurée par l'Etat pourrait favoriser une production plus durable de l'habitat.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- CENTRE AMADOU HAMPATHE BA, 2001, *Rapport sur les indicateurs urbains du programme pour l'habitat*, MEATEU, Bamako, Mali, 30 pages. En ligne sur <https://habitat3.org/wp-content/uploads/Istanbul5-NR-2001-Mali>. Consulté le 16 Juin 2025 à 17h.
- CNUCEC et DNUC, 1994, *Rapport provisoire sur la politique nationale de logement au Mali*, Bamako, DNUC, 268 pages.

¹ Centre A H. BAH pour le développement humain et la qualité de la vie.

DEBRESON Ph. Antoine A. ; Manou-SAVINA A., (1987), *Abidjan « côté cours »*, Paris, KHARTALA-ORSTOM, 279 pages.

DECRET N°146/PG-RM du 27 Septembre 1967 portant Règlement des loyers des locaux d'habitation. En ligne. :<https://www.google.com/search?client=firefox-b&q=D%C3%A9cret+N%C2%B0146+PG-RM+1967+reglement+des+loyers>, consulté le 25 Juillet 2025 à 17h

DIALLO Balla, 2020, « Politique de logements sociaux et problématiques d'attribution au Mali : cas des 1008, 320 et 501 de Yirimadio en commune VI du District de Bamako ». In *Revue africaine des sciences sociales et de la santé publique*, vol.02, n°01, pp. 111-125. En ligne sur <http://press.b-institute.ml> / <http://revue-rasp.org>. Consulté le 25 Juillet 2025 à 15h 15 mn.

ELA Jean-Marc, 1983, *La ville en Afrique noire*, Paris, Editions KARTHALA, 227 pages.

ONU-Habitat, 2011, *Guide pratique pour les décideurs politiques, loger les pauvres dans les villes africaines. Logement locatif : une option très négligée dans le cas des pauvres*. ONU-Habitat, 38 pages. En ligne sur <https://unhabitat.org/guide-pratique-pour-les-decideurs-politiques-loger-les-pauvres-dans-les-villes-africaines-dp/9211323428> mise en ligne le 20 Octobre 2011, consulté le 24 Août 2025 à 17h 30 mn

PNUD et DNUC, 1994, *La stratégie nationale de logement, Bamako, Mali*, Bamako, DNUC, 41 Pages.

PNUD et DNUC, 1992, *Résultats d'enquêtes sur la situation du logement à Bamako et dans les capitales régionales*, Tomes I et II, Bamako, DNUC, 215 pages.

TRAORE Hamadoun, 2002, *Une contribution à la stratégie nationale de logement : Analyse du secteur locatif de l'habitat en commune V du District de Bamako*, Mémoire de DEA, ISFRA, Bamako, Mali.

VEEETIER Pierre, 1991, *Les villes d'Afrique tropicale*, Paris, Editions Masson, 244 pages.