

« Le droit à la ville au concret »
Reconstruire et réinventer la ville depuis les condominiums

**Marie Bridonneau (Université Paris Ouest Nanterre La Défense/UMR LAVUE 7218 –
Laboratoire Mosaïques)**

Sabine Planel (IRD/Institut des mondes africains)

Introduction:

La littérature sur le droit à la ville se distingue principalement en ce qu'elle reconnaît la dimension politique de la construction de l'espace urbain (Purcell, 2002, Marcuse 2009). Elle pousse plus loin la réflexion sur l'articulation entre production spatiale et production politique, en ce qu'elle considère que la production de l'espace urbain, parce qu'il constitue un espace partagé, disputé ou négocié est un lieu de définition d'une question politique (identification des enjeux, structuration d'une mobilisation, création de réseaux/groupes) (Uitermark *et al.*, à paraître, Nicolls, 2014). Comme l'exprimait David Harvey (2003:939): « The right to the city is not merely a right of access to what already exists, but a right to change it after our heart's desire », il engage une politisation forte de ses enjeux. La conscientisation ou l'expression de droits urbains constituent ainsi le moment d'une expérience politique, plutôt démocratique (Purcell, 2003). Qu'en est-il dans un contexte resserré ?

L'analyse du droit à la ville à Addis-Abeba soulève ainsi ce premier enjeu théorique sur les formes du politique dans des contextes peu démocratiques (Parnell S., Pieterse E., 2010). Comment se pense, se matérialise voire s'exprime le politique dans une situation marquée par un contrôle étatique fort cherchant à limiter le pluralisme politique ? Ce projet interroge donc l'exercice du politique dans des contextes marqués par la contrainte politique qu'elle soit ou non imposé par l'appareil d'Etat, via l'appareil d'Etat ou plus généralement reproduite dans le corps social. Ce souci de cerner au mieux les véhicules sociaux et politiques de la domination s'inscrit dans l'approche matérielle du politique que nous offre le questionnement sur le droit à la ville.

Loin d'envisager la dimension politique du droit à la ville dans ses formes les plus évidentes, voire les plus visibles, telles les mobilisations politiques, les revendications collectives, l'émergence de contre pouvoirs, nous souhaitons interroger une dimension très quotidienne, très routinière du droit à la ville, mieux à même selon nous de révéler les dimensions profondes des jeux politiques en situation de contrainte.

Nous envisageons ainsi le droit à la ville à travers la question de **l'accès à l'espace urbain**. Dans le contexte éthiopien, cette question possède un intérêt conjoncturel évident (Di Nunzio M., 2015.). D'abord et avant tout parce que l'urbanisation est un phénomène relativement récent, que les taux d'urbanisation sont encore faibles dans un pays très fortement marqué par la ruralité. Mais surtout, parce que l'accès à la ville, notamment par l'exode rural, par l'attribution du sol a longtemps été très contrôlé par les pouvoirs publics. Parce que les paysages urbains sont encore fortement marqués par des formes rurales (espaces vides, noyaux villageois) et que les politiques de réaménagements urbains sont engagées depuis peu dans les grandes villes, notamment à Addis-Abeba (Achamyelch Gashu Adam, 2014). Enfin parce que l'accès au sol constitue en Ethiopie le nœud du contrôle politique, parce que les réformes foncières, notamment la mise sous tutelle publique du foncier, est instituée depuis 2011. Et pour finir, parce que le sol appartient à l'Etat.

Dans ce programme, nous ne comprenons donc pas l'accès à l'espace urbain comme l'accès au foncier urbain, mais comme l'accès au logement urbain, acquis en propriété privée à travers les grands programmes d'accès au logement mis en œuvre depuis le milieu des années 2000, à l'occasion de la mise en œuvre d'une vaste politique de redéveloppement urbain. Si l'ensemble des résultats se fait encore attendre, les politiques d'accès au logement privé constituent elles un succès réel qui tend à transformer les espaces et les pratiques de la ville. Cet accès à la petite propriété privée en logement collectif était initialement destiné aux urbains les plus pauvres mais concerne aujourd'hui plutôt les classes moyennes. Sa mise en œuvre fut l'occasion de profonds

réaménagements de l'espace urbain incluant l'éradication des « bidonvilles » du centre-ville. Les habitants alors évacués se sont vus proposer, avec le soutien de l'Etat, un logement dans des grands ensembles collectifs en périphérie de la capitale, les condominiums (Gebre Yntiso, 2008 ; Tesfa Teferi Gebreegziabher, 2014).

Pour tous les habitants d'Addis-Abeba, vivre dans un condominium suppose un déplacement. Un déplacement forcé pour les plus pauvres, un déplacement souhaité pour les plus aisés pouvant ainsi accéder à la propriété. Un déplacement lourd de conséquence dans les pratiques de la ville, et dans la reproduction potentielle d'un système de contrôle, d'encadrement de la vie en collectivité. Il s'agit pour nous de questionner la question du déplacement (*displacement*), bien analysée par la littérature et notamment dans un contexte éthiopien (Pankhurst, Piguet, 2009), à travers une plus grande plasticité de pratiques incluant les mobilités et les stratégies résidentielles, qu'elles soient ou non sous contrainte.

A travers la rupture que provoque le déplacement, encore plus s'il fut rapide et contraint comme c'est le cas pour les plus démunis, il s'agit d'envisager la possibilité d'une réinvention de l'espace politique urbain, de formes nouvelles du vivre ensemble. Il s'agit tout à la fois d'interroger la capacité de résistance des habitants des condominiums à travers les thématiques de l'appropriation de leur nouvel espace, du contournement ou du détournement des normes qui leur étaient imposées jusqu'alors. Mais également d'interroger les modalités de reproduction d'un exercice local et renouvelé de la domination, aux limites de l'appareil d'Etat. Ce projet ambitionne donc de détailler et de comprendre les formes locales de cette « réinvention » de l'espace urbain, entre résistance et reproduction d'un ordre politico-social ancien.

Différentes pistes découlent de ces hypothèses qu'il conviendra de travailler collectivement.

- Ce travail doit contribuer à une recherche en cours sur les programmes d'accès au logement en condominium. Dans le sillage des travaux de Perrine Duroyaume (2015) ou Gebre Yntiso (2008), elle doit permettre d'actualiser notre connaissance des procédures d'accès aux condominiums, notamment des nouvelles modalités de financement ; de mieux comprendre les réactions des résidents et les difficultés ou au contraire les avantages qui naissent de cette nouvelle situation urbaine ; de comprendre les nouvelles structuration sociales et spatiales qui naissent de ces déplacements et notamment la nature comme la qualité de leur articulation aux centres villes.

- Détailler les comportements en périphérie urbaine. Travailler la question de l'articulation au « centre-ville », et notamment la redéfinition de la centralité, à Addis-Abeba

- Travailler la question de la modernité à travers celle des subjectivités, et notamment des subjectivités entrepreneuriales. Nous proposons ainsi deux lectures de l'entrepreneur urbain. Soit le commerçant, soit le « *rent seeker* », une figure récemment très politisée de l'entrepreneur éthiopien qui adopterait une attitude impropre au développement du pays : en ne suivant pas les consignes de la planification gouvernementale, en n'investissant pas suffisamment dans l'industrie notamment et en spéculant, particulièrement sur le foncier, bref en refusant d'incarner ou d'agir comme des '*development investors*' (Di Nunzio, 2015b).

- Travailler la question de l'intentionnalité politique dans l'exercice du pouvoir. A la manière des travaux réalisés par la *street level bureaucracy* (Lipsky, 1980, Dubois et al., 2005), il s'agira d'observer les ressorts de cette participation à l'exercice de la « domination douce » qui marque le quotidien du rapport aux institutions éthiopiennes. Mais à la différence de ces travaux, nous porterons une attention particulière à la domination en dehors de l'appareil d'Etat, plutôt considérée comme une pratique sociale, un habitus du vivre ensemble. Et à son articulation avec les institutions et pouvoirs publics. Ainsi, ce travail portera moins sur une analyse des modalités de mise en œuvre des programmes publics d'accès au logement que sur les pratiques localisées et routinières des habitants déplacés.

Méthodologie :

a) Le choix du site de Jemo

L'enquête exploratoire réalisée du 8 au 12 juin 2015 a été menée à Jemo, au sud-ouest d'Addis-Abeba et plus particulièrement à un peu plus de 13 kilomètres du quartier central d'Arat Kilo. Jemo est un site de *condominiums* réunissant 10 000 logements livrés à partir de 2010. Le site est subdivisé en Jemo 1 (achevé), Jemo 2 (en cours de construction) et Jemo 3 (achevé mais tous les logements ne sont pas encore habités). Au début des années 2010, Jemo est considéré comme un site de grande périphérie, « une zone d'extension récente [...] mal reliée à la ville » (Nallet, 2015 : 351). Jemo est en effet un des sites de périphéries investis par les pouvoirs publics pour mettre en œuvre sa politique de logements dans la capitale avant de se retourner, très récemment, vers des quartiers plus centraux tels que Lideta (UN Habitat, 2011).



Le choix de Jemo correspond à un souci de :

- considérer le droit à la ville comme un accès à l'espace urbain via les nouveaux espaces urbains d'Addis-Abeba
- questionner l'accès à l'espace urbain après un *déplacement* (qu'il soit contraint par les pouvoirs publics ou qu'il réponde à des stratégies résidentielles volontaires), et notamment après un déplacement depuis des quartiers considérés comme plus centraux
- détailler les pratiques dans les nouveaux espaces urbains, envisagés comme périphériques et renseigner la redéfinition des centralités à Addis-Abeba.

b) Démarche ethnographique : aborder le droit à la ville par les pratiques

Le parti pris méthodologique est celui de l'enquête ethnographique. Loin de constituer une approche peu rigoureuse (Olivier de Sardan, 2008), l'entretien qualitatif est particulièrement à même de prendre en compte la question du pouvoir dans l'analyse d'une question socio-spatiale. Il offre également les moyens d'une observation fine des pratiques, et n'obère pas les possibilités d'une montée en généralité, par le croisement des études de cas.

L'enquête est menée à travers des entretiens semi-directifs auprès des ménages habitant les *condominiums* de Jemo.

Pendant le travail exploratoire de juin 2015, une quarantaine d'entretiens ont été conduits de manière aléatoire dans les sites de Jemo 1 et de Jemo 3.

Le guide d'entretien a été élaboré autour des thématiques suivantes :

- le statut d'occupation et l'accès au logement
- les activités et les mobilités
- le rapport au voisinage et la vie dans la copropriété
- la vie associative passée et présente
- les stratégies résidentielles

À ces entretiens sont associées des phases d'observation se focalisant à la fois sur :

- les espaces privés (intérieurs des logements, coursives),
- les espaces publics (voieries, commerces)
- les espaces semi-publics, c'est-à-dire les intérieurs des compounds renfermant des groupes de *blocks* et formant des unités de copropriété.

En plus d'approfondir cette enquête *dans* les condominiums, la suite du travail devra intégrer les représentants des pouvoirs publics en charge, à plusieurs échelles, des politiques de logements et de gestion du développement urbain.

1- Politiques publiques :

a) Les politiques de logement : favoriser l'accès à la propriété, éliminer les « slums »

Depuis le milieu des années 2000, un mouvement de construction massif de *condominiums* s'est opéré, d'abord à Addis Abeba puis dans les villes secondaires d'Éthiopie. Ce mouvement correspond à l'*Integrated Housing Development Programme* qui prévoit, outre la création d'emplois via le soutien aux petites et moyennes entreprises, la construction de plusieurs centaines de milliers de logements dans le pays. Il s'agit ainsi de favoriser l'accès à la propriété en construisant de l'habitat collectif sur financement public. Entre 2006 et 2010, à l'échelle de l'Éthiopie, 171 000 logements ont été construits, dont plus de 80 000 à Addis-Abeba (l'objectif initial était de construire 400 000 logements en Éthiopie, donc près de 200 000 à Addis-Abeba). Dans un contexte particulier où l'accès à la propriété privée est très difficile pour les classes moyennes étant donnée la très grande rareté de l'offre dans la capitale éthiopienne, cette politique de logement, d'abord officiellement destinée aux ménage à faibles revenus (UN Habitat, 2011), va surtout bénéficier aux classes moyennes à supérieures.

✓ *Favoriser l'accès à la propriété et en finir avec le logement social public*

Le concept promu par l'État est donc d'assurer la construction de ces logements et de les attribuer à des acquéreurs pouvant attester de leur domiciliation à Addis-Abeba et en mesure de verser un acompte dont le pourcentage varie selon les phases et évolutions de la politique de logement : 20 %, 10 % et maintenant 40 % (voire plus) du capital immobilier. L'attribution se fait selon un système de « loterie » avec des tours de distribution s'échelonnant plus ou moins régulièrement depuis le lancement du programme. Les résultats des loteries sont annoncés dans les journaux, sur internet et affichés dans les bureaux des *kebele*. Notons que pendant les premières années de la politique, 30 % des logements étaient strictement réservés aux femmes. 10% des appartements sont également réservés aux habitants évacués des quartiers centraux régénérés. La *Commercial Bank of Ethiopia* accord des prêts aux bénéficiaires des logements. À la fin des années 2000, les taux d'intérêt étaient fixés à 8,5%. L'agence publique de microcrédit AdCSI (*Addis Ababa Credit Savings Institution*) accorde des prêts pour le paiement des acomptes.

Le système de loterie, selon le rapport UN Habitat, 2011 (p. 26-27)

« Because demand for housing units far exceeds supply, housing units are allocated through a computer-based lottery system. Lottery registration forms are distributed at public locations within Addis Ababa, HDPO suboffices in the sub-cities of the capital. Once applicants collect these forms and fill them out, they return the forms to the HDPO for input into a database specifically designed to receive and organise lottery entrants. When registering for the lottery, applicants choose which condominium site, Sub-city and unit type they prefer. 30 per cent of units are allocated to women. [...] Presently, there is no income verification system in place, but lottery entrants must be able to prove that they have lived in Addis for at least 6 months (decreased from the 2 year period initially set) and that they do not presently own property. In 2005, 453,000 applicants registered to be entered into the lottery draw for the chance of receiving a condominium unit. The lottery takes place in a public meeting space and attendance is open to anyone who is interested. Admittance is open and free. First, the 30 per cent quota is drawn for women, then the remanding 70 per cent for men and women together. Extra numbers are drawn to compose a waiting list, as inevitably previously allocated units become available because beneficiaries who cannot afford the down-payment drop out. The lottery system was implemented following criticism of the allocation of the first condominium project, in which certain groups were seen to be favoured rather than the low-income target population. The programme restricts the resale of condominium units, with beneficiaries not allowed to re-sell their condominium for five years from the date of taking over the property. The programme places special emphasis on minimizing disruption to residents affected by condominium development. [...]. People living in sites that are to be re-developed are given the option to acquire a condominium house in the same location. They are not put through the lottery process but get allocated a condo automatically provided they can afford the down payment. [...]

When construction work is 80 percent complete, registration for the lottery opens and the lottery is conducted, as per the process described above. Results are published on the internet, in newspapers and on kebele information boards. When beneficiaries come forward, they must sign 'Form 03' at the branch Housing Transfer and Administration Office as a form of contract with the office for the first stage of the transfer. Depending on whether or not they decide to take advantage of the bank loan available to them, they must take this form to the Commercial Bank of Ethiopia to make their claim. This form presents the bank with proof that a contract has been made between the beneficiary and the HDPO following successful selection from the lottery, and calls for the family's payment of the 20 percent down-payment. Once paid, the bank issues the family with a receipt which they must deliver to the HDPO along with Form 03 to initiate the signing of the title deed ».

De 2005 à 2010, les logements étaient essentiellement attribués selon le rapport 20% d'acompte à verser, 80 % à rembourser à la banque sur 15 ans. En 2013, l'enregistrement a été rouvert pour postuler à des appartements selon le rapport 40/60. Quelques temps après l'effervescence liée à la réouverture de l'enregistrement (rappelons qu'en 2005, près d'un demi million de citoyens s'étaient enregistrés), des annonces sont faites dans le sens d'une sélection par le montant épargné (les logements seront ainsi d'abord attribués à ceux qui auront épargné 100% du capital immobilier). Si la distribution débute à peine, on observe bien un phénomène d'« épargne forcée » (Nallet, 2015) : pour conserver une chance d'accéder à la loterie, les candidats doivent ainsi épargner une certaine somme par mois (environ 2000 birr).

Les sites de construction de *condominium* ont d'abord été des espaces vacants en ville puis davantage en périphérie. À partir de la fin des années 2000, les pouvoirs publics ont commencé à démolir des quartiers centraux dits de « slums », c'est-à-dire des quartiers bas de logements individuels en torchis, pour grande partie des logements sociaux, les *kebele bet*, hérités de la période du Derg (Elias Yitabrek Alemayehu, 2008). Le processus d'accès aux *condominiums* s'est

donc doublé d'une gestion des citadins contraints au déplacement (Agazi Tiemelissan, Pankhurst, 2013).

✓ *Eliminer les « slums » et gérer la réinstallation*

La destruction de quartiers centraux emblématiques tels qu'Arat Kilo ou Lideta ces dernières années a radicalement transformé le paysage urbain d'Addis-Abeba. Outre les formes nouvelles et/ou temporaires des nouveaux *condominiums* de Lideta et des terrains vagues d'Arat Kilo, ces transformations radicales ont conduit à des opérations de réinstallation de grande envergure. Il n'y a pas eu de réinstallation collective, mais des solutions proposées par les autorités locales, selon le statut de l'occupant, synthétisées dans l'encadré ci-dessous :

Les alternatives proposées aux familles déplacées :

1) Pour les propriétaires :

Notons tout d'abord que les propriétaires doivent être en mesure d'attester de la légalité de la tenure, et donc de montrer le document faisant office de preuve : tantôt le titre foncier (la *carta*), tantôt les reçus de la taxe foncière, sachant que les politiques de titrement foncier urbain ne sont pas encore totalement harmonisées (Denis et al., 2014).

Les propriétaires se voient offrir deux solutions :

- obtenir un accès privilégié au *condominium*, c'est-à-dire que le logement leur est garanti s'ils sont en mesure de payer le premier acompte (20% du montant total du bien) puis de rembourser le crédit. Ils obtiennent en outre une compensation pour le bien immobilier perdu (compensation qui ne couvre pas le prix de l'appartement en *condominium*), et dont le montant fixé par une commission *ad hoc* peut varier considérablement d'une personne à l'autre.
- obtenir l'usufruit sur une parcelle de terre attribuée en périphérie de la ville, toujours assortie d'une compensation.

Tefasse réside à Jemo 3. Il a obtenu 64 000 birr en compensation de la maison qu'il avait héritée de ses parents à Arat Kilo. L'appartement (2 chambres à coucher) qu'il possède coûte 237 000 birr (sans les intérêts liés au remboursement du crédit). Il a versé un premier acompte correspondant à 20% du coût total et rembourse à la Commercial Bank of Ethiopia 1344 birr/mois sur 15 ans (entretien n°1).

2) Pour les locataires de logement kebele

À l'instar des propriétaires, les locataires peuvent :

- bénéficier d'un accès privilégié au *condominium* (sans compensation, bien sûr)
- se voir attribuer un autre logement *kebele* (ce relogement est cependant temporaire, les habitants étant amenés à être re-déplacés au fur et à mesure des programmes de re-développement urbain dans les centres d'Addis-Abeba (Tesfa Teferi GebreEgziabher, 2014)).

Notons enfin que pour les uns comme les autres, il n'y a pas eu de relogement sur place, contrairement à ce qui avait été annoncé par les pouvoirs publics, lors du lancement des opérations.

De fait, si l'accès au *condominium* est réservé à ceux qui ont des moyens suffisants pour le paiement de l'apport, le *maintien* en *condominium* est réservé à ceux qui peuvent rembourser le crédit.

D'après les enquêtes, la gestion du déplacement par les pouvoirs publics s'est faite sans trop de violence, sur des pas de temps assez longs. ***Weleta*** rappelle ainsi que les agents du kebele incite

quotidiennement les habitants à quitter leur résidence, pendant deux mois, ils venaient tous les jours en disant : « partez, partez ! ». Les gens souhaitent rester le plus longtemps possible et ont attendu que les sollicitations se fassent plus pressantes pour abandonner leur logement (entretien n°31). De même, l'aménagement des lots nouvellement attribués était tel (absence d'eau, d'électricité, murs nus) que les résidents du centre ville ne souhaitaient pas précipiter cette installation.

b) Réforme du foncier urbain

Cette promotion de l'accès au logement privatif par les pouvoirs publics s'inscrit dans une politique plus générale d'harmonisation et de mise aux normes du foncier urbain.

Héritier de différentes législations et pratiques foncières, le droit foncier éthiopien est complexe et ne fut que partiellement refondu à l'occasion de la réforme agraire de 1975. Aujourd'hui, les règles d'occupation, d'usage et de transmission du sol sont plurielles et parfois discordantes entre des arrangements et des pratiques locales et des dispositifs juridiques fortement marqués par les grandes ruptures idéologiques des 50 dernières années. A cette complexité il faut ajouter la forte politisation de la gestion du sol, lequel constitue depuis longtemps une ressource largement exploitée par les pouvoirs en place, ainsi que le symbole de leur puissance (Dessalegn Rahmato, 2010). Alors que la spéculation foncière, en ville comme à la campagne, représente aujourd'hui l'une des principales sources d'enrichissement dans le pays, la politisation de la tenure pose problème. L'ensemble de ces caractéristiques concourent à la fragilité du dispositif foncier éthiopien, lequel est méconnu de ses habitants et fait l'objet d'une véritable défiance populaire (Denis et al., 2014), dont témoigne l'engorgement des tribunaux en matière d'arbitrages fonciers.

En octobre 2011, paraît, non sans bruit dans la presse nationale, la dernière réforme d'un ensemble législatif visant à la refonte du foncier éthiopien. Jusque là épargnées, les grandes villes (les capitales de *Kellel* et de *Zones*) sont alors sommées de mettre en œuvre une réforme jusqu'alors expérimentée avec plus ou moins de bonne volonté dans des villes de niveau inférieur.

Liste des principales réformes du foncier urbain entreprises depuis 1975

- La réforme foncière socialiste de 1975 portait surtout sur la collectivisation et la redistribution des terres agricoles. En milieu urbain, elle imposa la nationalisation du sol. Elle stipulait l'expropriation des terres au-delà du seuil de 500 m².
- La redistribution foncière opérée par le régime de transition post-socialiste, entre 1991 et 1996, confirme la propriété publique du sol éthiopien et son incapacité à être vendu. La réforme eut notamment comme effet de restaurer les femmes dans leur droit d'accès au sol.
- 1993, première proclamation du dispositif des baux fonciers publics sur les parcelles urbaines (urban land lease). Alors que le gouvernement de transition ré-affirme la propriété publique du sol, il introduit une modification importante sur les terres urbaines : le transfert par bail public (*lease*). Cette procédure traduit la volonté du nouveau régime de prendre en compte les dynamiques du marché.
- 1997 et 2002 : délégation des pouvoirs de gestion foncière du gouvernement fédéral aux gouvernements régionaux. Les régions se dotent en 2000 d'une administration foncière (EPLAUA) déconcentrée jusqu'au niveau des *wereda* [districts]. Des comités d'administration foncière sont établis aux échelons plus locaux. Il n'existe pas de structure de gestion foncière au niveau fédéral, simplement un organisme de coordination.

- En 2002 débutent les procédures d'enregistrement et de titrement foncier. Réforme des baux fonciers publics sur les parcelles urbaines (amendement de la proclamation de 1993, qui s'était avérée inefficace). Elle ne devait alors s'appliquer qu'à Addis-Abeba, mais sa mise en œuvre y fut peu suivie. Une deuxième réforme désigna les capitales régionales, une troisième les chefs-lieux de zones.

- En 2005, la 'Rural Land Administration and Use Proclamation' reconnaît les transferts de terre, en partie monnayés, et légalisent ainsi des pratiques paysannes fréquentes mais jusqu'alors assez risquées car non légales.

In Denis et al., 2014.

Cette mise aux normes possède plusieurs objectifs: d'abord et avant tout il s'agit de renforcer par un système de bail public (*lease*) la tutelle étatique sur la gestion foncière en mettant un terme aux restants de propriété privée, particulièrement importants dans les grandes familles adissiennes. Ensuite, il s'agit de promouvoir des dispositifs fonciers (titres et cadastres) globalisés censés permettre une meilleure et plus juste utilisation du sol. Pensés dans le cadre d'une planification économique partiellement libéralisée, ces dispositifs promeuvent une meilleure articulation au marché afin de faciliter et d'attirer les investissements privés, notamment étrangers (Lavers, 2012). Si le rôle des bailleurs, notamment par la promotion d'une boîte à outils développementale s'est avéré très important dans les campagnes, il s'est révélé beaucoup plus faible dans les villes, où la mise en œuvre des réformes demeure l'apanage principal des pouvoirs locaux, y compris dans la remobilisation des cadastres anciennement mis en œuvre dans les grandes villes.

« Selon le principe de la réforme, le gouvernement conserve les droits de propriété et transfert par contrat de bail les droits d'usufruit. Le bénéficiaire du bail se voit alors transférer le droit d'utiliser et de tirer bénéfice du sol, à cette condition il peut donc « vendre » sa tenure. Il permet donc une sécurisation de la tenure, par ailleurs mise en œuvre par les politiques de titrement foncier ainsi qu'une meilleure valorisation de cette dernière. Le transfert des terres urbaines sous forme de bail pour un prix juste est censé respecter les principes du marché et permettre le développement de l'investissement urbain et un meilleur usage du sol à des fins économiques mais sociales également (Belachew Yirsaw, 2010). » (Denis et al., 2014 : 13)

Outre, la généralisation du bail public, le dispositif actuel prévoit le remplacement des procédures d'attribution directes par des procédures d'appel d'offre, mieux à même d'optimiser le contrôle de la puissance publique sur la raréfaction des ressources foncières urbaines et de garantir à la fois les droits constitutionnels de tout citoyen éthiopien à l'accès au sol. En effet, lors des précédentes procédures d'attribution directe, la sélection des parcelles se fait *a posteriori*, elle a maintenant lieu *a priori* lors de procédures d'appel d'offre soumises à des enchères publiques au plus offrant. En dépit de ce changement, l'accès au sol demeure soumis à des conditions de nationalités, de capacité d'investissement et de respect des plans d'occupation du sol édictés par les municipalités. La nouvelle contrainte étatique qui semble peser le plus lourd dans l'opinion publique concerne la durée des baux (30 ans pour les investisseurs et 90 ans pour les résidents) et la nécessité de renouveler les baux par des procédures d'appel d'offre, sans grande garantie du point de vue de la transmission.

c) Réorientations économiques et structurations du marché

La réforme du foncier représente l'une des mesures les plus saillantes du changement de politique économique engagé par le gouvernement actuel depuis le début des années 2000 (Planel, Bridonneau, 2015). A l'occasion du dernier plan de développement, le 'Growth and Transformation Plan' promulgué en 2010/2011, le gouvernement engage un tournant politique et économique majeur inspiré par le modèle du *Development State*. Il promeut un essor

économique, notamment industriel, par une meilleure articulation au marché tout en conservant une forte tutelle étatique (De Waal, 2013, Dessalegn Rahmato et al., 2014). Ce plan engage une libéralisation tangible des politiques publiques, notamment dans la mise en œuvre des grandes politiques d'action sectorielle qui se concentrent dorénavant sur des secteurs d'activités, des espaces et des populations mieux ciblés et abandonnent les politiques égalitaires jusque là privilégiées dans le pays.

Le secteur bancaire et financier constitue l'un des principaux leviers de cette réorientation, un levier d'autant plus important qu'il était jusqu'à peu très faiblement structuré et souffrait d'une très faible articulation aux marchés internationaux. La libéralisation s'est ainsi accompagnée de la création d'un système bancaire moderne, censé encourager l'investissement privé, notamment en facilitant l'emprunt. Notons qu'en dépit de la croissance rapide du poids des banques privées, celui des banques commerciales d'État reste prééminent (Admassu Bezabeh et Asayehgn Desta, 2014). L'institutionnalisation du micro-crédit s'est également rapidement développée, là encore sous contrôle public, via des structures régionales telles qu'ACSI (*Amhara Credit and Saving Institution*), qui comptait en 2009 plus d'1,4 millions de clients dans l'État-région amhara (Siyoun *et al.*, 2012). Très concrètement, l'ensemble des procédures d'accès au foncier se fonde sur une association fine entre la banque d'État (*Commercial Bank*) et les autorités locales en charge de l'enregistrement des procédures foncières. Le recours au micro-crédit, s'il est facilité et encouragé par les bureaux de l'administration foncière n'est pas systématiquement mis en œuvre par ces derniers. Il reste à la discrétion des résidents, une discrétion toutefois très relative puisqu'il demeure sélectif.

Si la libéralisation partielle de l'économie éthiopienne fait l'objet d'une intense publicité, laissant croire aux bailleurs internationaux que le pays s'engage sur le chemin de l'émergence économique, le tournant engagé par le pays constitue également un tournant politique. Il traduit avant tout l'évolution d'un rapport de force au sein du bureau politique aux commandes de l'État (Lefort, 2013). Il s'accompagne d'une volonté de renforcement de l'appareil du parti au pouvoir (EPRDF, *Ethiopian People Revolution Democratic Front*). Cette transformation de la toile EPRDF se comprend à la fois comme une volonté de fidéliser un nombre toujours plus grand de militants et de sympathisants (Vaughan, 2011), comme en témoigne l'objectif de 80 millions de membres – et les derniers résultats aux élections ! Mais également à travers la volonté de façonner le comportement des nouveaux membres et de combattre ainsi le comportement de « *rent seeker* ». Jugés improductifs à l'aune du développement national, contraires aux objectifs du Parti, et donc potentiellement contestataires, ces spéculateurs cherchent à s'enrichir individuellement sans considération, voire même en dehors, des nouvelles consignes développementales produites par le gouvernement. Il s'agit pour EPRDF de les convertir à une économie du développement et de constituer ainsi la nouvelle base sociale du Parti, naguère assis sur une société rurale qui s'est révélée peu fiable aux élections de 2005.

Marchands, petits (et gros) investisseurs, membres de la classe moyennes, constituent l'essentiel de ces futurs '*development investors*'. Ils sont les premiers à investir en ville, à s'installer dans les condominiums, à faire construire des villas. Selon leurs moyens, ils dynamisent les économies urbaines, par la spéculation notamment, ils aménagent et privatisent l'espace urbain et réinventent des modes de vie, largement inspirés par les façons de faire de la diaspora.

2 – Des espaces nouveaux : nouvelles formes urbaines et nouveaux lieux de vie

a) Des formes urbaines modernes et inabouties

Jemo est un site construit exclusivement de *condominiums*. Autour s'étendent de nouvelles zones de villas individuelles et massives. En Éthiopie, les *condominiums* incarnent la modernité urbaine. De manière très régulière, les *blocks* s'élèvent sur 4 à 6 étages (hauteur au-delà de laquelle un ascenseur serait nécessaire) et contiennent des appartements de type studio, une, deux et jusqu'à trois chambres à coucher. Les blocks sont réunis par 6 à l'intérieur de *compounds* clôturés, et gardés. Les *compounds* renferment des espaces collectifs : parkings, espaces verts (ou à verdir), « *communal* » géré par la copropriété pour la collectivité (bureau, lavoir, cuisine, mise en location de certains espaces, etc.).

Les formes urbaines sont également inabouties : à mesure qu'on s'éloigne de la route principale et du très dynamique Jemo 1, on peut observer à Jemo 3 et Jemo 2 des constructions inachevées, des logements vides, des matériaux de constructions (gravas, parpaings...).

De même, l'ensemble des résidents témoignent de l'inachèvement du lotissement des parcelles au moment de leur installation. Les services publics d'eau et d'électricité ont ainsi mis plusieurs mois pour desservir les sites après les premières installations. Le ramassage des ordures, géré par les pouvoirs publics depuis peu (Bjerkli, 2013) est aujourd'hui entièrement organisé par la municipalité.





b) L'intégration à la ville par l'accessibilité et les services

L'accessibilité à la « ville » est un des défis majeurs de l'aménagement des quartiers périphériques tant les citadins sont dépendant des transports publics et semi-publics et continuent à travailler dans les quartiers centraux. Jemo est un espace plutôt bien desservi, ce qui en fait un espace prisé au regard d'autres espaces périphériques. Jemo est desservi par une ligne de bus régulière *Anbassa* (le système de transport le moins onéreux), par des taxis collectifs, c'est-à-dire des minibus privés plus chers, mais plus rapides et plus nombreux. Enfin, il existe des services de *bajaj* permettant de relier les différents espaces de Jemo entre eux, et notamment de raccorder les espaces résidentiels aux arrêts de bus.

Motuma estime ainsi qu'ici c'est aussi la ville d'Addis (Entretien n°26).

Yegardew réside à Jemo 1 depuis qu'elle a dû quitter son logement kebele d'Arat kilo. Son mari travaille toujours à Arat Kilo, il est enseignant au lycée *Selassie*. Tous les jours, il marche un kilomètre jusqu'à l'arrêt de bus puis prend deux bus pour atteindre Arat Kilo. L'aller lui revient à 3,5 birr (entretien n°1).

Il convient aussi de souligner que de nombreux citadins utilisent des moyens de transports spécifiques qui leur sont réservés : minibus de ramassage scolaire, « services » destinés aux fonctionnaires ou aux employés de certaines entreprises (bus de la compagnie aérienne nationale par exemple).



La relative bonne intégration de Jemo est à relativiser dans la mesure où la relégation en périphérie reste très mal vécue par certains néo-résidents de Jemo :

***Teffasse** explique : « je déteste Jemo à cause des temps et coûts de transport. Il n'y a pas de bibliothèque, on ne peut pas acheter le journal ici. Je vais tous les jours à Arat Kilo en bus » (entretien n°15).*

Bien plus que l'absence de bibliothèque, la cherté des commerces de proximité – par ailleurs très nombreux – conduit beaucoup de résidents à s'approvisionner en dehors de Jemo, voire aller jusqu'au marché aux légumes de Piazza (au cœur de la ville-centre) tous les quinze jours.

***Libanos** se rend ainsi à Piazza toutes les deux semaines pour acheter fruits et légumes (entretien n°3).*

Les commerces de proximité de Jemo, qu'il s'agisse de boutique de vêtements, de cafés, de bars, de restaurants ou d'épiceries pratiquent en effet des prix élevés destinés à une population aisée. De nombreux établissements bancaires sont également implantés à Jemo.

Les enquêtés expliquent également n'envoyer leurs enfants que dans des établissements privés. Cette pratique correspond à la nécessité de faire face à l'absence d'établissements publics de proximité mais aussi au souci très grand d'offrir une instruction de qualité aux enfants dès le plus jeune âge (les établissements d'enseignement public ont en effet mauvaise réputation dans la capitale).

***Hanna** a 26 ans, elle est mère de deux enfants. Ses filles vont au kindergarten de Jemo. Elle paie 700 birr par mois pour la plus jeune et 800 birr par mois pour l'aînée. Elle-même est étudiante : elle se rend quotidiennement au lycée d'Ayertena, qui lui coûte 600 birr par mois. Elle s'y rend en minibus : selon l'itinéraire choisi, elle paie 4 ou 8 birr le trajet de 45 à 30 minutes (entretien n°11). Son mari est expert-comptable.*

Les lieux de culte se développent rapidement dans le sillage des nouvelles zones urbanisées. Pour l'importante population chrétienne orthodoxe de Jemo, une église est ainsi en construction à Jemo 1, une autre à Jemo 3. En attendant la fin des travaux, les fidèles prient dans des édifices

temporaires où le clergé officie d'ores et déjà. Notons que l'Église sollicite les contributions financières des fidèles pour la construction des nouvelles églises.

c) Une population nouvelle : de la typologie des accédants à celle des occupants

Les accédants aux appartements de Jemo sont loin d'en être les seuls occupants. Bien au contraire, l'idée est largement répandue dans l'ensemble des *condominiums* d'Addis-Abeba que la plupart des habitants sont des locataires. Selon UN Habitat (2011), 70% des propriétaires loueraient tout ou partie de leur appartement afin de rembourser leur crédit. Voici les principaux types d'occupants qu'on peut rencontrer à Jemo :

Les propriétaires : parmi les propriétaires, il convient de distinguer ceux qui ont obtenu leur logement :

- Par le système de la « loterie » : tous s'étaient enregistrés lors de la première phase d'enregistrement en 2005
- Suite à leur éviction liée au « lemaat », c'est-à-dire à un projet de développement : une grande partie des déplacés d'Arat Kilo ayant obtenu un condominium sont établis à Jemo
- En rachetant l'appartement à un primo-accédant : la vente d'un condominium de particulier à particulier n'est autorisée qu'au bout de 5 ans. Cependant, des mécanismes de transaction antérieurs à cette date légale sont mis en place par les particuliers.

Yonas, 26 ans, a acheté son appartement pour 240 000 birr, il y a 10 mois : le précédent propriétaire l'avait obtenu après s'être enregistré à la loterie. Il s'agit d'un studio qu'il a payé en une fois : pour réaliser cet achat, il a reçu de l'aide de sa famille, et notamment de sa sœur installée aux États-Unis, de certains amis, et grâce à l'accès à un microcrédit privé sans intérêts (entretien n°17).

Les locataires : les locataires signent des contrats avec les propriétaires pour 6 mois (dans ce cas-là, ils paient 3 mois d'avance) ou un 1 an (6 mois de loyers d'avance dus). À chaque renouvellement, le propriétaire est en droit d'augmenter le loyer. Dans la plupart des cas, les loyers s'élèvent à : 2500 birr pour un deux pièces ; 3000 birr pour trois pièces ; 3500 à 4000 birr pour un quatre pièces. La quasi-totalité des locataires ont trouvé leur appartement via un « delala », c'est-à-dire un intermédiaire qui joue le rôle d'agent immobilier en s'arrogeant une commission sur le loyer dû.

(À noter : sur 36 entretiens enquêtés, 1/3 de locataires, 2/3 de propriétaires (près de la moitié par loterie et rachat, 1/3 venus d'Arat Kilo). En outre, tous les locataires sont enregistrés pour participer à la loterie à deux exceptions notoires : un couple de rapatriés d'Arabie Saoudite qui n'a pas eu accès à la procédure et un couple déjà propriétaire d'un terrain privé (acheté quand les coûts étaient plus bas)

Les locataires se caractérisent par des revenus élevés. Nos enquêtés locataires disposent tous, soit d'une propriété (un autre appartement à Jemo ou une maison à l'extérieur) qu'ils ont mise en location ; soit de revenus liés à l'aide d'un membre de la famille en diaspora ; soit d'une bonne source de revenus liés à l'activité (ou aux activités) du ménage : bon salaire (ou salaire moyen avec per diem importants) ou activité indépendante qui rapporte plus de 5000 birr par mois.

Le mari de **Sarina** est doctorant, il enseigne à l'Université d'Addis-Abeba au département de biochimie. Son salaire mensuel est de 5000 birr. Surtout, il bénéficie d'une bourse de l'État hollandais pour ses séjours de recherche aux Pays-Bas, ce qui permet au jeune ménage à la fois de payer le loyer

de l'appartement de trois chambres à Jemo (4000 birr/mois) et d'épargner pour le programme d'accès au logement 40/60 pour lequel ils se sont enregistrés en 2013 (entretien n°12).

Le profil social des propriétaires est plus hétérogène. Chez tous les accédants ayant obtenu leur appartement à cause du « lemaat », la dépendance aux remises de la diaspora est extrêmement forte, notamment parmi les ménages âgés.

*Ainsi, **Hanna** possède un appartement que leur a « donné » le frère de son mari établi en Angleterre (entretien n°11). **Yonas** a pu racheter comptant un studio à Jemo grâce à sa sœur qui vit aux Etats-Unis (entretien n°17). Le mari de **Lakelech**, propriétaire d'un appartement doté de 3 chambres, est ingénieur à Dubaï : Lakelech estime son salaire entre 30 et 40000 birr/mois (entretien n°18).*

Au-delà de la diversité sociale, les occupants ont également des profils très divers, en terme d'origine géographique, religieuse et ethnique, ce qui est très nouveau dans une ville où les quartiers tendaient jusqu'alors à se structurer en partie autour de communautés ethniques et/ou religieuses.

3- S'installer en condominium : les normes à l'épreuve des pratiques

L'accès au condominium est envisagé par l'écrasante majorité de la population urbaine, et tout particulièrement par les « classes moyennes », comme un véritable horizon d'attente. La perspective d'être « gagnant » à la loterie est une opportunité qui légitime pour de nombreux citadins le sacrifice d'une lourde épargne. Cependant, le maintien en condominium s'avère souvent difficile pour les nouveaux propriétaires, tant le remboursement du crédit peut s'avérer lourd à supporter. L'ambiguïté de l'opportunité que constitue l'accès à la propriété se cristallise sur certains points bien précis qui émergent dans les entretiens.

a) L'accès au condominium : entre opportunité et vulnérabilité

C'est tout un nouveau rapport à l'argent et au capital que signifie l'accès au condominium. Dans la plupart des cas, l'accès à la propriété urbaine des classes moyennes signifie épargne et endettement.

✓ Le paiement de l'acompte : épargner et emprunter

Le paiement de l'acompte est le premier versement dont doit s'acquitter l'accédant pour obtenir les clés de son appartement. Représentant jusqu'alors 20% du coût total du bien, cet acompte est un premier discriminant parmi les citadins affectés par le redéveloppement urbain auxquels sont offerts la possibilité d'accéder au *condominium*. Seuls sont qui sont en mesure de réunir ce montant pourront accéder à la propriété. Les stratégies les plus récurrentes sont : le recours au microcrédit (et notamment à AdCSI), au soutien de la famille et des amis, le recours à un prêt privé (souvent à un taux usurier).

✓ les dépenses de finition, faire face à des dépenses supplémentaires

Les appartements sont livrés sans peintures ni revêtement au sol. Les portes sont de mauvaise qualité. Seules les fenêtres et les toilettes sont fournies au moment de la livraison. L'équipement de la cuisine, les revêtements, les barrières au balcon ou encore les bacs de douche sont aux frais

des nouveaux propriétaires. Les dépenses peuvent s'élever à 65 000 *birr* (entretien n°6) ou 70 000 *birr* (entretien n°9), mais cela varie selon les propriétaires et les appartements.

Pour certains des premiers arrivés, il a aussi fallu payer pour l'installation de l'eau et de l'électricité : pour **Seyfou**, cela a coûté environ 4000 *birr* (entretien n°9).

Ces dépenses incontournables réalisées au moment de l'accession englobent souvent les épargnes des nouveaux propriétaires, les rendant d'autant plus vulnérables face aux obligations de remboursement du prêt immobilier à la *Commercial Bank of Ethiopia*.

✓ *L'endettement et les taux d'intérêt : s'endetter sans trop savoir*

Très rapidement, de nombreux propriétaires sont donc confrontés à la difficulté de rembourser les crédits. Face au risque de tout perdre, c'est-à-dire de se voir reprendre l'appartement, certains sont contraints de mettre en location, voire en vente, leur bien.

Netsenet a été contrainte de revendre l'appartement qu'elle avait acquis à Jemo en 2010 (après s'être enregistrée en 2005). Avant, elle était locataire à Lanchia Goter (en ville, au sud de Meskel). Elle a d'abord versé un premier acompte de 30 000 *birr* mais a très vite éprouvé des difficultés à payer le remboursement du crédit et a vendu son logement : elle paie maintenant un loyer de 4000 *birr*/mois (pour un appartement 3 chambres). Elle a pu s'acquitter du remboursement de son prêt avec la vente de l'appartement. Elle l'avait acheté au prix de 135 000 *birr* et l'a vendu pour 300 000 *birr*. Le remboursement mensuel du crédit était de 1400 *birr* par mois mais, avec les intérêts, le montant pouvait s'élever à 2000 *birr*. La première année, elle n'a pas payé et, ensuite, a payé pendant 4 ans. Après la vente et le remboursement du crédit, il lui restait de l'argent et elle a commencé une petite affaire (préparation et vente de chirro, berbere). Elle affirme aujourd'hui : « si je ne peux plus payer les 4000 *birr*/mois, je vendrai les meubles et louerai une plus petite maison » (entretien n°10).

La question des taux d'intérêt met en évidence le flou dans lequel se trouvent les nouveaux propriétaires face à leur endettement. Peu savent quel est le taux auquel ils remboursent, ni ce que leur coûtera au final l'appartement, au regard du prix de vente du bien. D'après certains enquêtés, il semblerait que les intérêts conduisent à doubler, voire à tripler le coût final de l'appartement. Selon UN Habitat (2011), les taux d'intérêt sont fixés au début des années 2000 à 8,5 %. **Seyfou** évoque quant à lui un taux d'intérêt à 10 % qui l'a incité à rembourser son prêt au plus vite (entretien n°9). **Tesfay**, 72 ans, ne connaît pas le taux précis mais sait que le prix d'achat de son logement était de 110 000 *birr* et qu'avec les intérêts, il paiera en tout à la banque 313 000 *birr*. Comme beaucoup d'autres, **Tefasse** ne connaît pas le prix total avec les intérêts. Il sait en revanche que le prix total de revient pour lui « dépend de la rapidité avec laquelle [il peut] rembourser », autrement dit « qu'ils augmentent de jour en jour » (**Achagre**)

✓ *L'augmentation des loyers pour les locataires : un marché du logement sous tension*

À Jemo comme dans l'ensemble de l'agglomération d'Addis-Abeba, le prix des loyers augmente de manière exponentielle depuis quelques années traduisant à la fois :

- une très forte demande de la part de classes moyennes en mesure d'assumer des loyers importants mais ne parvenant pas à accéder à la propriété devant la faiblesse de l'offre (et ce malgré les programmes d'attribution de *condominiums* qui ont été attribués à une minorité des « candidats »).
- une offre de logements locatifs encore très en deçà de la demande.
- la prise de valeur très rapide de ces logements de *condominiums* qui, non seulement se louent de plus en plus chers, mais prennent également de la valeur sur le nouveau marché des transactions immobilières. La situation assez privilégiée de Jemo (cf. supra) en fait un site particulièrement prisé.

Rappelons également que la courte durée des baux signés (6 mois à 1 an) donne toute latitude aux propriétaires d'augmenter les loyers. Enfin, les ménages les moins aisés sont davantage soumis à ces augmentations (tous les 6 mois) que ceux en mesure de payer d'avance 6 mois de loyers, qui eux font face à la réévaluation du contrat au terme d'une année entière. D'autres au contraire bénéficient d'arrangements familiaux.

Senayt loue deux chambres mais comme elle est de la famille de la propriétaire, elle ne paye que 3000 ETB au lieu des 3700 ETB au prix du marché. Les mois où elle rencontre des difficultés financières il lui suffit de payer 1540 ETB, soit la mensualité du crédit à rembourser par la propriétaire.

Quand Sarina est arrivée à Jemo il y a 4 ans, elle et son mari louaient un appartement de 2 chambres (72 m²) pour 1600 birr/mois. Aujourd'hui, ils louent un logement de 3 chambres (72 m² également) pour 4000 birr/mois (entretien n°12).

b) Adaptations, nouvelles pratiques résidentielles et perspectives :

La vulnérabilité à laquelle l'installation en condominium (installation en tant que propriétaire et en tant que locataire) soumet les citadins les conduit à mettre en œuvre des pratiques leur permettant d'exercer leur droit à la ville, c'est-à-dire leur droit à se maintenir en ville et à y avoir accès à la propriété immobilière.

✓ Rester propriétaire à tout prix : conserver sa place dans la ville

*« Avec ma femme nous pensons à louer ou à revendre cet appartement. Je pourrai le vendre pour 500 000 birr. Le prix originel était de 125 000 birr, mais avec les intérêts, l'appartement nous est revenu à 300 000 birr. Maintenant, j'hésite. J'espère que nous aurons de l'aide. **Je me battraï pour que nous restions ici.** Mais si je ne peux pas payer le crédit, la banque prendra l'appartement. » (Getenet, 67 ans, entretien n°13).*

Anciens locataires de *kebele bet* à Arat Kilo, Getenet et son épouse peinent à se maintenir comme propriétaires et envisagent des stratégies devenues classiques, déjà pointées par UN Habitat en 2011 : « *Recent Government estimates suggest that in total up to 70 percent of homeowners rent out their condominium (either the whole unit or a part of their unit in which they continue to occupy) to increase their income to ease the struggle of paying back their bank loan, and/or receive a regular income.* » (2011: 38).

Certains se font aider pour payer le crédit chaque mois, en faisant appel à de la famille établie à l'étranger ou à des amis. D'autres revendent un grand appartement (2 ou 3 chambres) pour en racheter un plus petit.

✓ Les stratégies des locataires : échapper aux loyers trop élevés et accéder à la propriété

L'accès à la propriété est l'horizon d'attente principal des locataires, coincés dans une situation qu'ils espèrent temporaire. En attendant et à court terme, il s'agit d'abord d'échapper à des loyers trop élevés. Pour ce faire, les occupants envisagent de déménager pour un quartier moins cher, c'est-à-dire plus loin et/ou moins accessible. C'est en effet essentiellement l'intégration d'un quartier au système urbain qui fonde sa valeur immobilière, les sites de *condominiums* présentant peu ou prou tous les mêmes formes et la même offre de logements. Cependant, notons que le différentiel de qualité de constructions d'un site à l'autre devrait être, dans un avenir proche, un

facteur à prendre en compte dans l'estimation de la valeur immobilière d'un quartier de *condominiums*. La mauvaise qualité des constructions est en effet une des critiques majeures apportées à ce programme, et les efforts récents pour plus de durabilité pourraient être les signes annonciateurs de nouvelles différenciations des sites, au-delà de leur localisation.

Une autre stratégie possible pour les locataires est de rechercher un logement plus petit, ce qui va souvent à contresens de l'agrandissement du ménage : beaucoup de locataires sont en effet de jeunes couples mariés avec enfants en bas-âge.

De manière générale, tous les enquêtés se plaignent de la hausse continue et rapide des loyers et, surtout, mettent en évidence des mobilités résidentielles répétées : certains changent de logement chaque année, s'éloignant à chaque fois un peu plus des quartiers les plus centraux. Surtout tous cherchent à accéder à la propriété, cette fois-ci où que l'opportunité se trouve. Tous les locataires que nous avons rencontrés se sont enregistrés pour obtenir un *condominium* à la loterie (*enregistrement en 2005 pour le programme 20/80 ou en 2013 pour 40/60*).

✓ *Accéder à la propriété pour les riches*

*Principal marqueur la classe moyenne, l'accès à la propriété résidentielle en condominium donne lieu à des stratégies variables dont certaines sont mises en œuvre par des individus relativement pourvus. Soit il s'agit d'échapper à l'arbitraire de la loterie dans le choix de l'appartement, c'est ainsi le cas de **Mulu** qui a échangé son bien avec un autre propriétaire (un proche de la famille) qui en souhaitait un bien plus grand (entretien n°24). Avant de pouvoir légaliser la situation (au bout de 5 ans), les deux propriétaires ont échangé les crédits et **Mulu** rembourse donc des mensualités plus basses qui correspondent mieux à ses revenus.*

✓ *Au-delà du condominium, avoir accès à la terre*

Au-delà du *condominium*, les plus ambitieux cherchent à acquérir une terre et à y construire leur maison. Le souci du terrain et de la parcelle reste très prégnant parmi les propriétaires de *condominiums* :

« Je souhaite vendre ce studio. Si je trouve une meilleure solution, je m'en irai. Ma femme et moi nous sommes enregistrés pour obtenir un condominium. Après, nous vendrons l'appartement pour acheter une terre. » (Yonas, 26 ans, entretien 17).

De même, **Lakelech** et son mari, qui ont d'ores et déjà pu racheter un appartement pour 500 000 *birr* à Jemo, envisagent d'acquérir une terre et d'y construire leur propre maison.

4- Réinventions du quotidien et nouvelles subjectivités

Dans son rapport de 2011, UN Habitat rapporte que le Addis Ababa HDPO (*Housing Development Project Office*) a publié deux guides pour aider les résidents à s'adapter à la vie en logement *condominium* : l'un est un « code de conduite », l'autre consiste en des conseils permettant de réaliser des petits travaux de maintenance au sein des appartements et des *blocks*. Il s'agit donc d'enjoindre les nouveaux résidents à adopter de nouvelles rationalités au cœur de leur espace de vie quotidienne. Une telle initiative de la part de l'autorité urbaine est révélatrice du souci apporté aux nouvelles pratiques qui émergent dans les *condominiums* : pratiques qui se dessinent entre le recours des pouvoirs publics à de nouvelles rationalités et à d'anciennes méthodes ; entre le souci des résidents de se réinventer en citoyens modernes et de garder un ancrage dans la

« culture éthiopienne », ou « rurale » ; entre le maintien d'un encadrement étroit et l'émergence de nouvelles subjectivités entrepreneuriales, individuelles.

a) Mettre en ordre l'espace et reconstruire une communauté

La mise en ordre de l'espace s'effectue de manière très marquante aux niveaux de l'espace privé individuel et de l'espace de la copropriété. La copropriété est l'échelle à laquelle s'organise la gestion d'un espace collectif, celui de 6 ou 12 *blocks* réunis dans un ou deux *compounds* clôturés.

Les « **Comités** » sont des associations de copropriété qui possèdent (et gèrent) ensemble les espaces semi-publics, c'est-à-dire le *compound*, *communal* et les espaces « verts ». Les résidents doivent s'astreindre à des dépenses communes à verser au « comité » : la principale dépense est la contribution pour l'emploi des gardiens : 15 à 20 *birr*/mois payable par tous les résidents. Ceux qui possèdent une voiture paient 60 *birr*/mois de parking (10 *birr* par jour pour un non-résident dans la plupart des copropriétés de Jemo). De manière plus ponctuelle, les propriétaires (et non les résidents) paient pour des travaux particuliers : construction de chemins pavés dans le *compound*, clôture...



« J'ai servi pendant un an comme membre du Comité quand je suis arrivé, mais j'ai rapidement arrêté, les gens sont trop difficiles à gérer. Il y a toujours de mauvaises rumeurs sur le Comité. Maintenant, il y a un autre comité qui gère le compound, le parking... Le comité travaille avec le gouvernement, il est enregistré. Le « communal » rapporte 3000 birr/mois. Le comité s'occupe aussi de la sécurité des résidents (gardien, fuite d'eau), de la paix dans le compound (conflits de voisinage liés à l'eau, au bruit) » (Seyfou, 44 ans, entretien n°9).

Le comité est confronté à la diversité sociale des propriétaires, et notamment à des écarts de niveaux de vie importants entre ceux qui ont obtenu leur logement via la loterie et ceux qui sont arrivés à cause du « lemaat » : « pour réaliser des travaux dans le compound (pavés, clôture), il faut que les propriétaires contribuent, mais comment demander à ceux qui arrivent d'Arat Kilo, de Hamist Kilo de payer ? Ils n'ont pas beaucoup de moyens, ils ne peuvent même pas payer pour leur logement. Ceux qui viennent à cause du lemaat ne peuvent pas payer » (Ephrata, employé du Comité pour les blocks 70 à 82, Jemo 3 entretien n°14). Le poids des situations individuelles pèse dans la gestion de l'espace collectif.

Au contraire, le « **communal** » correspond au souci de produire un espace véritablement collectif, pour tous, censé renvoyer aux fondements de la vie sociale et communautaire éthiopienne (Un Habitat, 2011). Un bâtiment « communal » est construit pour 6 blocks : chaque « communal », à partir du moment où il est investi par la copropriété, renferme un espace pour l'égorgeage des bêtes (à l'occasion des fêtes religieuses), un espace pour la blanchisserie. Des unités du « communal » sont mise en location et rapportent quelques revenus pour la copropriété. Selon **Seyfou**, la location du « *communal* » rapporte 3000 birr/mois au Comité de sa copropriété.



Le Comité : organiser et encadrer le quotidien dans la copropriété

Entretien avec Ephrata, employée du Comité pour les blocks 70 à 82, Jemo 3 (entretien n°14)

Le bureau du *Comité*, pour les blocks 70 à 82 de Jemo 3, contient un ordinateur, une imprimante, une télévision, une armoire avec des dossiers. Le bureau est établi dans le bâtiment du *Communal*.

❖ L'installation à Jemo 3 :

« Les résidents se sont installés dans ces blocks en 2014. Le comité a été établi en août 2014 : il a fallu trouver des volontaires pour occuper les postes de secrétaire, de trésorier, de président. Je suis la seule employée du Comité : mon salaire est de 1300 birr/mois, auquel s'ajoutent 200 birr de per diem. Je suis l'administratrice du Comité.

❖ Encadrer et gérer la copropriété :

« Les résidents viennent payer au bureau (avant, il n'y avait pas de bureau, je mettais une table dehors un dimanche par mois, c'était difficile). Nous avons le bureau depuis 4 mois. Si quelqu'un ne paie pas, le résident ne pourra pas déménager ses meubles. Le document l'autorisant au déménagement ne lui sera pas délivré (obligation de montrer de document au gardien). Propriétaires et locataires doivent payer 30 birr par mois pour le gardien (et 60 birr de parking). Si le résident ne paie pas, le propriétaire reçoit une lettre de relance. Pour réaliser des travaux dans le compound (pavés, clôture), il faut que les propriétaires contribuent [...]. Nous avons demandé 200 birr par foyer pour faire une clôture mais ce n'était pas suffisant.

« Pour s'installer dans son appartement, il faut montrer le titre de propriété au Comité, qui en fait une photocopie qu'il conserve. C'est indispensable pour pouvoir rentrer dans le condominium : la principale mission du Comité est de vérifier la légalité des occupants. Nous n'avons pas de relations avec le gouvernement.

❖ La sécurité, construire une clôture :

« Il y a des voleurs ici. Tout le monde a été convoqué pour une réunion, afin de discuter de la clôture et des chemins pavés. Il fallait se mettre d'accord sur 1000 birr/propriétaire (100 birr/ mois sur 10 mois). On a discuté jusqu'à ce que tout le monde soit d'accord.

❖ La sécurité, le recrutement des gardiens :

« Le Comité est chargé du recrutement des 8 gardiens (4 par service). Leur salaire est de 800 birr/mois. Les gardiens sont employés sur des contrats de 3 mois, renouvelables. Le gardien est employé après présentation de sa carte d'identité et attestation de garants.

❖ La sécurité, le rapport à la police :

« Quand il y a des duriye qui viennent, nous faisons le relais pour la police, nous les prévenons, nous leur faisons un rapport. Nous avons loué un des deux « communaux » à la police. Comme cela, ils nous protègent.

Le sentiment d'insécurité peut être assez prégnant dans ces espaces nouveaux, où les résidents se connaissent peu et où le contrôle social semble s'exercer avec plus de lâcheté que dans les vieux quartiers. Assurer la **sécurité** au cœur de la copropriété est alors une priorité du Comité : les dépenses dévolues au paiement des gardiens correspondent aux seules contributions obligatoires et dues par tous les résidents, dans chaque copropriété (cf. encadré). Au niveau individuel, les résidents tendent à multiplier les niveaux de fermeture entre leur logement et le voisinage : fermeture à clé de la porte d'entrée en permanence, installation de barreaux sur les coursives et aux fenêtres, d'une seconde porte à l'entrée du bout de coursive qui leur appartient, etc.

À l'inverse, certains s'installent dans les condominiums pour retrouver des proches, et plus généralement pour une vie en collectivité qui les protège de l'insécurité à laquelle ils font face dans leur logement individuel : « il y a 7 ans, mon mari est décédé. À deux reprises, des voleurs sont venus et ont cassé la fenêtre de ma maison à Ayer Tena. Ayer Tena n'était pas un lieu sûr, donc je suis partie. Je suis venue à Jemo parce que j'ai de la famille ici. Des gens qui vivaient à Arat Kilo, quand ils sont venus s'installer ici, je les ai rejoints. » (**Meseret**, 55 ans, entretien n°8).

En dehors du Comité, mais toujours à l'échelle de la copropriété, une **vie associative** se (re)constitue dans les *condominiums*. Cependant, la dynamique associative semble assez faible: à de très rares exceptions près, il n'y a pas d'*equb* (association d'épargne traditionnelle) à Jemo : comme l'explique **Yergadew**, « on ne se fait pas confiance, on ne se connaît pas, tout le monde travaille » (entretien n°1). Quant aux *edir* (association de solidarité funéraire), ils se reconstituent bien dans les copropriétés, mais uniquement parmi les propriétaires. Selon les *edir*, la contribution est comprise entre 20 et 30 birr/mois/adulte. Les locataires en sont exclus : pris dans des mobilités résidentielles rapides, les locataires ne sont pas assez stables pour participer à la relation de confiance durable qu'exige le fonctionnement de l'*edir*. Par ailleurs, certains foyers conservent parallèlement l'*edir* de l'espace précédent mais cela ne concerne que ceux qui peuvent s'y rendre régulièrement. Quant aux locataires qui sont loin de leur famille et/ou lieu de vie d'origine, ils se retrouvent sans *edir*, ce qui les place dans une situation de vulnérabilité face au risque de décès, mais aussi de maladie. En effet, certains *edir* ne prennent pas seulement en charge les funérailles mais portent aussi assistance en cas de maladie (notamment via une contribution aux dépenses médicales).

Ici comme ailleurs, les *edir* reprennent des formes convenues, elles associent généralement séparément les hommes et les femmes, dans des groupes variant de 20 à 60 individus, plus rarement ils peuvent regrouper 150 personnes. Les versements mensuels varient de 10 à 30 birr

(plus rarement) et il arrive que les femmes versent moins d'argent et compensent ce manque par une plus grande contribution en travail au sein de l'association.

Par ailleurs, les associations religieuses, liées à la célébration collective d'un saint, sont peu développées dans des nouveaux quartiers et les femmes qui y participent entretiennent plus généralement ces relations dans leurs zones de résidence précédente.

Les **relations de voisinage** se (re)construisent également *a minima*, ce qui convient à certains, beaucoup moins à d'autres. Pour certains, la faible intensité de la vie sociale locale signifie l'absence de contrôle social pesant : « **ici, c'est la liberté. Tu peux aller et venir comme tu veux. Il n'y a pas de problème de porte le soir... Il n'y a pas de vie sociale. Je ne connais même pas mon voisin. Je vis ici depuis un an et je l'ai vu pour la première fois hier. Jusqu'alors, je ne connaissais que sa femme et ses enfants** » (**Yonas**, 26 ans, entretien n°17). Interrogée sur ses relations de voisinage, **Hanna**, 25 ans, explique : « 'Salut Salut' c'est tout. Il n'y a pas vraiment de vie sociale. Mais si quelqu'un est malade ou vient d'accoucher, je lui rendrai visite. Je ne veux pas plus de vie sociale, c'est bien comme ça » (entretien n°11). Pour d'autres, et notamment pour certaines femmes seules ou pour les plus âgés, moins en contact avec l'extérieur, le repli sur le petit espace domestique individuel constitue une perte par rapport au lieu d'avant : « *les relations avec les voisins sont bonnes ici. Mais je ne suis pas invitée pour le café. Lorsque la porte est ouverte, j'invite des voisins pour le café, pour manger* » (**Meseret**, 55 ans, entretien n°8). Pour Sarina, jeune mère de famille qui a arrêté de travailler, la faible vie sociale à l'échelle du voisinage signifie l'isolement : « *j'ai de bonnes relations avec mes voisins mais on ne se voit pas pour le café. Je les invite seulement pour des occasions particulières : anniversaires ; fêtes religieuses... Si quelqu'un est malade, je lui rends visite. Mais personne ne vient ici me voir, ma vie sociale me manque.* » (**Sarina**, 25 ans, entretien n°12).

La proximité nouvelle de ces résidents qui « ne se connaissent pas », aux origines sociales et géographiques est aussi porteuse de tensions : « *Dans notre block, nous n'avons pas de relations avec les voisins, ils jettent leurs déchets par dessus le balcon, etc. Sans d'autres blocks, il y a de bonnes relations, ils s'invitent pour prendre le café. Par ici, ce n'est pas bien. Tout le monde ferme sa porte et reste à la maison. [...] Les gens vont au travail, restent à la maison, cuisinent, s'occupent de leurs enfants. Ils n'ont pas de temps [...] J'ai grandi à Aya Ulet avec mes voisins. Je n'aime pas le voisinage ici. [...] Les gens ne prennent pas soin des espaces verts. Ils répètent tout le temps 'Ceci est à moi, ceci est à moi'* » (**Selamawit**, 30 ans, entretien n°7). De même, **Tefasse**, 73 ans, explique : « *je ne peux pas dormir la nuit, avec la musique. Ils font trop de bruit. Les gens ne se connaissent pas. [...] Je ne me sens pas bien ici à Jemo. Je vais partir et retourner à Arat Kilo. Il n'y a pas de communication ici. Tout le monde est nouveau, venu de différents endroits. Nous ne nous connaissons pas. Je vais mettre cet appartement en location et je louerai quelque chose à Arat Kilo* » (entretien n°15).

b) Le rapport au travail dans les condominiums de Jemo

Les habitants de Jemo partagent le sentiment que « tout le monde ici **part** au travail ». De jour et de semaine, les *condominiums* sont habités par les retraités, les femmes foyers et de nombreuses petites bonnes.

Le nouveau rapport au temps, à l'habitat et au travail qu'impose la vie dans un site de *condominiums* établi en périphérie de l'agglomération, est intrinsèquement lié à de nouvelles pratiques de l'espace social : « *le seul jour où je peux passer du temps avec ma femme, c'est le dimanche. Je ne reçois personne et ne vais nulle part. On reste ensemble* » (**Yonas**, 26 ans, entretien n°17).

Il semble surtout que la vie en *condominium* de périphérie ait un impact majeur sur le travail féminin. Du fait de l'éloignement et du coût de la vie (loyer, transport, commerces), qui viennent s'ajouter à la pression sociale qui pèse sur les jeunes femmes mariées, de nombreuses jeunes

mères de famille arrêtent de travailler. **Sarina** travaillait au centre de santé de Piazza. Elle s'est arrêtée lorsqu'elle a eu des enfants et envisage de se reconvertir pour pouvoir travailler à la maison quand ses enfants auront grandi (entretien n°12). **Libanos**, 36 ans, vendait du petit électroménager lorsqu'elle résidait à Gurd Shola. À Jemo, elle reste à la maison avec ses enfants, les locaux commerciaux étant trop chers (entretien n°3). Certaines femmes plus âgées, tout particulièrement celles qui viennent des *kebele bet* d'Arat Kilo ont arrêté leur petit commerce informel lorsqu'elles sont arrivées à Jemo, faute d'espace de vente et/ou de marché : **Kassenech**, 45 ans explique : *je vendais de l'injera à Arat Kilo, mais j'ai dû arrêter en arrivant, les gens ne vont pas monter à l'étage pour acheter de l'injera, le commerce ne se fait qu'au rez-de-chaussée* » (entretien n°2).

Les habitants expriment très nettement que les stratégies d'accès à la propriété priment sur l'employabilité des femmes et dans certains cas les revenus du ménage. **Jigayo** n'est pas contente ici, il n'y a pas d'argent et pas de travail, alors qu'à Arat Kilo elle avait tout cela. Mais elle préfère conserver l'argent du transport pour le centre ville afin de payer du pain à ses enfants pour leur repas à l'école : « ici, il n'y a que la maison, or je n'ai pas besoin de maison, j'ai besoin d'argent. » (entretien n° 20).

De même, le coût de l'accès à la résidence en condominium oblige souvent le ménage à réduire ses dépenses et les jeunes femmes renoncent bien souvent à leur petite bonne/garde d'enfants ce qui réduit d'autant leur mobilité et leur possibilité de trouver un travail. **Meskerem**, ancienne infirmière a ainsi renoncé à un emploi qui lui rapportait 1000 ETB par mois et dont la moitié allait au salaire de sa bonne (entretien n°30).

Les jeunes femmes au foyer misent alors tout sur leurs enfants : les jeunes ménages font des dépenses considérables pour la scolarité de leurs enfants. Leur souci premier devient la réussite des enfants, réussite souvent envisagée, et ce dès le plus jeune âge, en dehors d'Éthiopie. À défaut de se constituer elles-mêmes en modèle de réussite, les jeunes femmes font du *condominium* un espace de l'entre-deux contribuant à l'éducation d'enfants « modernes », les préparant à réussir. **Aynale** a deux enfants, elle vient de Mekele et après avoir séjourné quelques années en centre ville, elle s'est installée dans le quartier car les écoles y sont bonnes (entretien n°23). **Beza**, enfermée dans son appartement toute la journée, rêve de quitter l'Éthiopie pour aller n'importe où, elle donne des céréales à sa fille pour le petit déjeuner afin de bien compléter son alimentation et veut qu'elle soit moderne, éduquée (entretien n°33).

c) se réinventer, se reconstruire : nouvelles subjectivités et liens avec l'avant

L'accès au logement en *condominium*, c'est l'accès au logement moderne : en témoigne le soin apporté aux intérieurs (réalisation de cuisines équipées, appartements immaculés, etc.) ; les multiples niveaux de fermeture déjà évoqués mais aussi un recours intensif inédit à l'électricité (appareils électroménagers, cuisine, salle de bain...) qui se ressent dans des factures particulièrement élevées : 150 birr/mois pour **Getenet** et son épouse (entretien n°13). La gestion des espaces communautaires révèle ce souci de la modernité au-delà du logement individuel : « il est autorisé de planter des fleurs, mais pas de légumes ni d'apporter des animaux. Les bêtes ne peuvent être égorgées que dans l'espace prévu à cet effet dans le communal. Nous faisons les choses étape par étape : nous devons d'abord nous occuper de la clôture, puis des fuites et de l'évacuation des eaux (avec l'arrivée de la saison des pluies), ensuite nous nous occuperons d'embellir le compound (pelouses, fleurs, chemins...) » (**Ephrata**, entretien n°14).

Parallèlement, ce sont bien les rez-de-chaussée qui sont les plus recherchés (là où on est en contact direct avec le sol ? la terre ?). Les enfants d'**Aynale** sont malheureux ici, ils ne peuvent jouer dehors et restent enfermés dans l'appartement à cause des étages (entretien n°23) !

La vie en « condo » est parfois décrite comme en rupture avec la « culture éthiopienne » : « il n'y a pas de relations entre les voisins ici. C'est la culture occidentale. Nous sommes en train de perdre notre culture ici. À Addis-Abeba, ce n'est pas comme à la campagne. Si tu as ta parcelle de terre, c'est

mieux. Je veux avoir ma parcelle de terre dans les alentours d'Addis-Abeba. Vivre en appartement, ce n'est pas notre culture » (**Seyfou**, 44 ans, entretien n°9). **Netsenet**, 48 ans, va dans le même sens, en revenant sur l'absence de vie sociale : « le condominium, ce n'est pas la culture éthiopienne. C'est trop difficile de vivre ici. Les gens ne peuvent pas se rencontrer. Tout le monde part au travail » (entretien n°10).

L'accès à la propriété, la vie en collectivité très rapprochée, donc très surveillée oblige à un contrôle des conduites de tous les instants d'autant plus que les situations de ce nouveau vitre ensemble créent des tensions et nuisances quotidiennes, notamment olfactives. Les résidents s'observent les uns les autres et veillent à donner une bonne image d'eux-mêmes à leur voisinage, notamment en ce qui concerne leur gratitude vis-à-vis du gouvernement qui les a ainsi logés. **Segay**, une vieille femme de 70 ans ne s'y trompe d'ailleurs pas « pour avoir cette maison, je remercie Dieu d'abord et le gouvernement après » (entretien n°29).

Le fils de **Mulu**, résident dans un appartement de Jemo 1, nous dit ainsi que les gens du Comité viennent tous les jours pour dire ce qu'il faut payer et comme parmi eux il y a des gens du Parti, ils disent aussi pour qui il faut voter pendant les périodes électorales. « Mais ni plus ni moins qu'ailleurs. » (entretien n°34).

Les responsables des « 1 to 5 » (cellules politisées d'encadrement de la société) également mises en place dans ces espaces, ont un stand à leur disposition sur la petite place de marché à l'entrée de Jemo 1.

Références

Achamyelah Gashu Adam, 2014, "Land Tenure in the Changing Peri-Urban Areas of Ethiopia: The Case of Bahir Dar City", *International Journal of Urban and Regional Research*, n°38, p. 1970-1984

Admassu Bezabeh, Asayehgn Desta, 2014. Banking Sector Reform in Ethiopia. *International Journal of Business and Commerce*, Vol. 3, n° 8, p. 25-38.

Bjerkli C. L., 2013, "Governance on the Ground: A study of Solid Waste Management in Addis Ababa, Ethiopia", *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (4), p. 1273-1287.

Denis E. et al., 2014, « Pratiques du titrement foncier dans les villes du Sud. Inde, Mauritanie, Ethiopie », Rapport Mission droit et justice / Centre Jacques Berque, Rabat.

Dessalegn Rahmato, 2009, *The Peasant and the State, Studies in Agrarian Change in Ethiopia 1950s-2000s*. Addis Ababa, Addis Ababa University Press.

Dessalegn Rahmato et al., 2014, *Reflections on Development in Ethiopia. New Trends, Sustainability and Challenges*, Forum for Social Studies, Friedrich Ebert Stiftung, Addis-Abeba

De Waal A., 2013. The theory and practice of Meles Zenawi. *African Affairs*, 112 (446), p. 148-155.

Di Nunzio M., 2015, "Embracing uncertainty: Young People on the Move in Addis Ababa's Inner City" in Cooper E., Pratten D. (dir.), *Ethnographies of Uncertainty in Africa*, Palgrave Mac Millan, New York, pp. 149- 171.

Di Nunzio M., 2015b, "What is the Alternative? Youth, Entrepreneurship and the Developmental State in Urban Ethiopia", *Development and Change* 46(5): 1179-1200

Dubois V., Lozac'h V., Rowell J., 2005, « Jeux bureaucratiques en régime communiste », *Société contemporaines*, 57, 5-19

Duroyaume P., 2015, « Addis Ababa and the Urban Renewal in Ethiopia », in Prunier, G., et Ficquet, É. (dir.), *Understanding Contemporary Ethiopia, Monarchy, Revolution and the Legacy of Meles Zenawi*. London, Hurst.

Elias Yitbarek Alemayehu, 2008, *Revisiting "Slums", revealing responses - Urban upgrading in tenant-dominated inner-city settlements, in Addis Ababa, Ethiopia*, Thesis for the degree philosophiae doctor, Trondheim, Norwegian University of Science and Technology

Gebre Yntiso, 2008, Urban Development and Displacement in Addis Ababa: The Impact of Resettlement Projects on Low-Income Households, in *Eastern African Social Science Review*, vol. 24, n°2.

Harvey D., 2003, "The Right to the City", *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 27-4 :939-41

Lavers T., 2012 , « 'Land grab' as development strategy? The political economy of agricultural investment in Ethiopia", *The Journal of Peasant Studies*, Vol. 39 n°1, p. 105-132

Lefort R., 2013. The theory and practice to Meles Zenawi: A response to Alex De Waal. *African Affairs*, 112 (448), p. 460-470.

Lipsky M., 1980, *Street-level bureaucracy. Dilemmas of the Individual in Public Services*, Russell Sage Foundation, New York.

Marcus P., 2009, "From critical urban theory to the right to the city", *City*, vol 13, n°2-3: 185-196

Ministry of Urban Development, Housing and Construction :
<http://www.mwud.gov.et/web/guest/home>

Nallet C., 2015, *Classes moyennes éthiopiennes. Etude empirique d'une assignation catégorielle incertaine*, Thèse de doctorat en sciences politiques, Université de Bordeaux, Bordeaux

Nicolls W. J., 2014, "From political opportunities to niche-openings: the dilemmas of mobilizing for immigrant rights in inhospitable environments », *Review of Sociological Theory*, 43:23-49

Olivier de Sardan, J.P., 2008, *La rigueur du qualitatif. Les contraintes empiriques de l'interprétation socio-anthropologique*, Louvain-La-Neuve, Academia-Bruylant, 368 p

Pankhurst A., Piguet F. (dir.), 2009, *Moving People in Ethiopia – Development, Displacement & The State*, Woodbridge - Suffolk, Rochester - New York, James Currey

Parnell S., Pieterse E., 2010, The 'Right to the City': Institutional imperatives of a developmental state, *International Journal of Urban and Regional Research* 34(1), p. 146-162

Planel, Bridonneau, 2015, « Glocal Ethiopia - Échelles et repositionnements des pouvoirs », in *EchoGéo*, n°31 31 (<http://echogeo.revues.org/14199> ; DOI : 10.4000/echogeo.14199)

Purcell M., 2002, « Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the Inhabitant », *GeoJournal* 58: 99-108,

Purcell M., 2003, "Citizenship and the right to the global city: reimagining the capitalist world order, *IJURR*, 27(3), p. 564-90

Siyoum A.D., Hilhorst D., Pankhurst, A., 2012. The differential impact of microcredit on rural livelihoods: case study from Ethiopia. *Journal of Development and Sustainability*, vol. 1, n° 3, p. 957-975.

Tesfa Teferi GebreEgziabher, 2014, *The Effect of Development Induced Displacement on Relocated Household: The Case of Addis Ababa*, MA in Development Studies, The Hague, The Netherlands

Tiumelissan A. et A. Pankhurst, 2013, *Moving to Condominiums, Views about the Prospect among Children and their Families in Addis Ababa and Hawassa*, Working Paper 106, Young Lives, University of Oxford

Uitermark, J., W. Nicholls and M. Loopmans (forthcoming) "Cities and social movements. Theorizing beyond the right to the city", *Environment and Planning A*, forthcoming (Introduction for special issue on 'Cities and Social Movements')

UN-Habitat, 2011, *Condominium Housing in Ethiopia: The Integrated Housing Development Programme*

Vaughan S., Gebremichael M., 2011. Rethinking Business and Politics in Ethiopia: The role of EFFORT, the Endowment Fund for the Rehabilitation of Tigray. *Africa Power and Politics, Research* n°2.