

Dominique Couret, Bezunesh Tamru

ADDIS ABEBA AU RISQUE DE LA MODERNISATION

En mai 1991 les militants-paysans du Front Populaire Révolutionnaire et Démocratique Éthiopien ont mis fin au régime dictatorial du colonel Mänegestou Haïle Mariam en entrant dans Addis-Abeba. Cette prise de pouvoir a été orchestrée par un mouvement régional en provenance du Tigray, région avant tout rurale. Le nouveau régime privilégie un développement régional au profit du monde rural majoritaire. Dans ce pays de 53 millions d'habitants en 1994¹, 16 % au plus de la population vit en ville, dont seulement 4,5 % à Addis-Abeba. Pendant une décennie, le nouveau pouvoir a hésité tant à libéraliser l'économie nationale qu'à s'investir dans la promotion de la capitale.

Pourtant une politique de développement urbain volontaire pour la ville-région d'Addis-Abeba a été récemment annoncée par ce gouvernement. Il s'agit tout à la fois de donner à Addis-Abeba les atouts d'une métropole compétitive à l'échelle internationale et d'en faire la place centrale du réseau urbain éthiopien.

Un tel choix politique est généralement expliqué par la prise de conscience que la seule issue possible pour ce pays majoritairement rural est tout de même la valorisation économique de la ressource urbaine. En effet, la saturation des terroirs dans un contexte de faible productivité et d'aléas climatiques non maîtrisables, oblige aujourd'hui le gouvernement à considérer que les périodes de disette sont un phénomène structurel et durable dans ce pays où 84 % de la population vit dans les campagnes. Le risque de crise sociale et économique est donc perçu comme majeur par le gouvernement actuel qui prévoit une migration de grande ampleur vers les villes. Le doublement de la population d'Addis-Abeba entre 1994 et 2020 (de 2,1 millions à 4,2 millions) est prédit par certains experts (Cour J.-M., 2003). Développer les ressources, les emplois et la productivité urbaine devient un enjeu majeur.

Internationaliser Addis-Abeba

Le schéma directeur ambitieux conçu pour Addis-Abeba propose principalement un développement

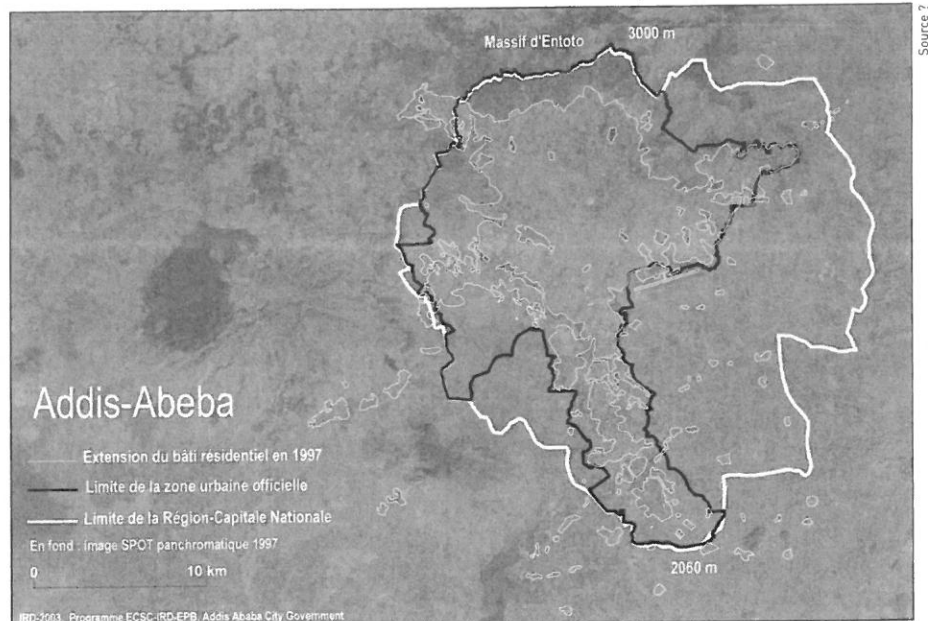
urbain structuré autour d'un *Central Business District* et de plusieurs pôles de croissance locaux (3 *Secondary centers* et 7 *Tertiary centers*), et une densification interne du tissu urbain par le développement vertical du bâti, en immeubles de bureaux mais aussi en habitat en



L'accès à la ville moderne, la *Ring road*.

hauteur. Les chantiers récemment achevés du tout nouveau siège de l'Union Africaine et de l'Aéroport International témoignent déjà de ces choix orientés par un fort désir de modernisation et le projet de donner à Addis-Abeba un rôle de place africaine majeure et prestigieuse. Un administrateur-maire a été récemment nommé en remplacement du maire, ce qui confirme l'existence d'un chantier urbain d'intérêt national majeur et prioritaire. Une nouvelle charte urbaine vient d'être rédigée. Une décentralisation de la gestion urbaine est organisée. Elle consiste à subdi-

1. Dernier recensement national en Éthiopie de 1994.



viser l'agglomération urbaine en dix *Kifle Ketema* (en anglais *sub-municipalities*) et à redistribuer les compétences et les personnels municipaux entre l'entité de gestion municipale centrale (*Addis-Abeba City Government*) et ces dix nouvelles entités. Ces dernières doivent acquérir à terme une certaine autonomie de gestion et de financement. Une interprétation rapide des paramètres pris en compte pour réaliser ce découpage territorial, permet de dire que cette nouvelle composition formalise un noyau central dense de quatre communes, correspondant à la ville la plus ancienne, entouré de six communes périphériques dans lesquelles est prévue une extension forte du tissu urbain et des services.

Il s'agit d'une rénovation de fond du tissu urbain actuel changeant les règles existantes d'accès au foncier tant pour la résidence que pour l'activité urbaine. Un modèle durable de développement urbain et d'accès au logement est en cours d'émergence à Addis-Abeba. Modèle durable est ici à comprendre comme à même de transformer et d'orienter les dynamiques urbaines de manière par la suite peu réversible.

En effet la promotion d'un centre-ville moderne oblige à concevoir un mode de fonctionnement global pour l'accès à l'usage du sol, en phase avec cette dynamique de croissance et de développement économique. Cela signifie un changement profond tout à la fois des modes et du partage actuels de l'accès au logement urbain : le passage d'une relative forme dominante d'égalité d'accès à la promotion d'un accès plus inégalitaire car fondé sur le revenu économique. La généralisation de modèles d'habitat et de constructions modernes signifie aussi une forte probabilité de passage d'une mixité socio-spatiale traditionnelle, forte et dominante dans la plupart des quartiers actuels, à la

ségrégation socio-spatiale classiquement générée par la généralisation de l'accès au logement en fonction du revenu économique.

Construire un marché immobilier urbain

La situation actuelle du marché foncier et immobilier à Addis-Abeba est très particulière. Il n'existe pas à Addis-Abeba de marché foncier au sens économique classique dans la mesure où l'ensemble du sol appartient à l'État. Les habitants sont éventuellement uniquement propriétaires de leur maison et payent alors une taxe-loyer pour l'usage du sol. Le marché de l'immobilier privé est de même réduit au secteur des maisons individuelles de standing, les prix de vente comme de location y sont particulièrement élevés. En moyenne basse la location de standing est de 3000 birrs² par mois (340 euros) dans une ville où 50 % de la population gagne moins de 450 birrs par mois³ (51 euros) et 25 % seulement plus de 1000 birrs/mois (plus de 114 euros). Par ailleurs 42 % du parc de logements appartient à l'État et est fortement subventionné (37 % en loyers de 1 et 100 birrs, entre 1 et 11 euros)

Cette situation résulte de l'héritage des choix de la période de gouvernement communiste (1974-1995) appliqués sur une organisation urbaine première dont

2. 1 birr équivaut approximativement à 0,11 euros au cours de janvier 2003.

3. Données HICES : 1999/2000 *Household Income, Consumption and Expenditure Survey*, Central Statistical Authority - The Federal Democratic Republic of Ethiopia.

la forme correspondait à l'émergence puis au déploiement de l'État et de l'Empire éthiopiens, et ce depuis la fondation d'Addis-Abeba (1886).

L'oligarchie foncière ancienne

À la veille du soulèvement populaire de septembre 1974, le sol urbain était avant tout la propriété de la famille impériale, des descendants de grandes et moyennes familles de l'ancienne noblesse d'État, des représentants religieux, des clercs et des notables ayant bénéficié des attributions foncières réalisées par l'empereur Ménélik II ou par ses vassaux à partir de 1896. C'est à cette époque que se crée la première classe de grands propriétaires terriens sur le site d'Addis-Abeba. Ceux-ci ne développent pas de vraie stratégie spéculative sur le sol et sont peu enclins à vendre ou à morceler leur terre. Ils préfèrent passer de l'accueil gratuit de dépendants à la location éventuelle ou exploiter leurs terrains sous forme de plantations d'eucalyptus, car le bois est alors indispensable pour la construction et l'alimentation du bétail mais surtout pour la cuisine. L'urbanisation véritable est enclenchée par l'effort d'aménagement des Italiens durant leur courte période de colonisation (1937-1941). Elle sera ensuite l'objet de forts investissements de la part de l'empereur Haïlé Sélassié I qui reprend le pouvoir de 1941 à 1974. Ce dernier s'appuie sur les grands propriétaires terriens et sur une classe de plus en plus étoffée de petits propriétaires qui correspondent en grande partie aux nouveaux cadres de l'État, des maisons de commerce et des entreprises industrielles. Un marché foncier et immobilier à but locatif s'est structuré lentement et est devenu, peu à peu, un secteur d'investissement et de rente. Une grande partie de la population urbaine, de revenu modeste, reste cependant exclue du développement et reléguée dans un parc de logement loué peu équipé.

Au début des années soixante-dix, l'habitat urbain d'Addis-Abeba est dual avec d'un côté un habitat moderne bien équipé, des villas entourées d'un vaste jardin, et de l'autre un habitat « traditionnel » surcupé, dense, sous équipé et peu entretenu.

La nationalisation du sol

Le coup d'état de septembre 1974 est conduit par une junte militaire (DERG) et s'appuie sur un soulèvement populaire très fortement urbain. Il s'agit d'une réaction sociale à l'iniquité propre au modèle économique moderne développé par l'Empire. Ainsi le nouveau gouvernement révolutionnaire est-il profondément collectiviste et l'une de ses premières mesures est de nationaliser le sol et de distribuer plus équitablement l'accès au logement. Tous les logements qui ne sont pas la résidence principale du propriétaire sont confisqués, deviennent propriété de l'État et sont

en priorité affectés aux populations qui y résident ou aux réfugiés de guerre et aux sans-logis.

Une administration est créée pour gérer ce parc : l'*Agency for the Administration of Rental houses*, elle collecte tous les loyers supérieurs à 100 birrs par mois (11 euros), et veille à ce que les loyers collectés par les coopératives locales soient utilisés à bon escient. À l'échelle locale, des coopératives⁴ de citoyens sont mises en place pour représenter les « masses populaires », gérer les logements nationalisés dont les loyers sont inférieurs à 100 birrs, organiser la maintenance et le développement de leur équipement à partir de la collecte des loyers et assurer une justice de proximité... Elles encadrent entre 2000 et 10000 habitants chacune. Le Ministère de l'Urbanisme et du Logement nouvellement créé doit assister les citoyens dans l'obtention des crédits pour la construction ou pour l'achat de leur logement, la terre leur étant attribuée selon un bail emphytéotique gratuit. Des réalisations importantes de nouveaux logements en lotissements collectifs et associatifs sont ainsi réalisés à partir des années quatre-vingt, notamment au profit des populations à revenus modestes⁵ et des fonctionnaires⁶.

En revanche le marché immobilier privé a été en quelque sorte gelé pour l'ensemble du tissu urbain existant, et ce au détriment de la classe des propriétaires-loueurs privés. La location privée est devenue illégale. La construction neuve était cependant permise en zone périphérique non encore urbanisée⁷. Quant à la résidence des diplomates étrangers elle est alors organisée en concession, collective et fermée, où la construction de logements est réalisée par l'État.

Ce mode de gestion aboutit à une forme urbaine particulière :

- un noyau urbain central où la population à faible revenu est nombreuse et vit en proximité quotidienne avec les classes mieux loties (55 % de la tache urbaine en 1996).
- une auréole périphérique majoritairement constituée de villas privées réalisées sur des parcelles individuelles et quelques quartiers issus des lotissements associatifs de la petite classe moyenne.

4. En anglais *Urban Dwellers Associations* en Amharic *Qābālē*.

5. Par exemple : les parcelles familiales d'environ 125 m² de l'extension urbaine dite des *7 Associations* à Gargi, les maisons ont été conçues à partir d'un même plan d'architecte. Elles sont d'un seul niveau et en « L » autour d'une cour centrale.

6. C'est à cette époque que les grands immeubles de *Bolē Road* ont été édifiés.

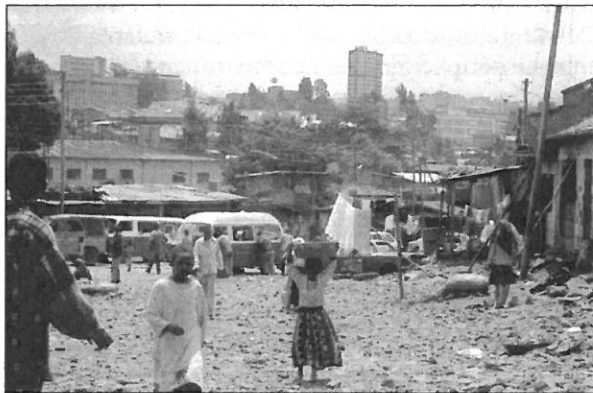
7. La loi du 26 juillet 1975 de nationalisation du sol, donne aussi droit à tout citoyen à bénéficier de l'attribution gratuite d'une parcelle d'un maximum de 500 m² afin d'y construire son logement principal. Dans les faits, la demande d'attribution nécessitait le montage et le dépôt d'un dossier financier solide que seuls les plus aisés ou les membres de la petite classe moyenne organisés en association réussissaient à réaliser.

- un tissu urbain en majorité composé d'un bâti bas de un et deux niveaux (respectivement 94 % et 3 % de la surface bâtie en 1996).
- il n'existe pas de véritable séparation entre zones de résidence et zones d'activité.

L'ouverture actuelle du marché immobilier à l'investissement privé

Après la période dictatoriale du colonel Ménégestou (1977-1990) et dans le contexte du régime actuel qui s'ouvre peu à peu à une économie plus libérale, le manque de logements est criant. Aux premiers temps du gouvernement actuel, de nombreuses stratégies de location, très diverses et le plus souvent masquées dans un contexte officiel resté flou sur le sujet, se sont développées pour répondre à ce besoin : de la sous-location de maisons et d'appartements gérés par l'*Agency for the Administration of Rental houses*, à la location de dépendances, de chambres ou même d'un lit en mezzanine au sein de maisons privées ou gérées par les *Urban Dwellers Associations*.

En 1996, pour une surface en parcelles urbaines de 121 km², une population en zone urbaine de 2 900 795 personnes, et un bâti résidentiel à 97 % de un ou deux niveaux, la densité moyenne est de



Quartier du Mercato, exemple de paysage urbain.

240 habitants/ha et de 7,8 personnes par logement ! Il existe des densités de plus de 900 habitants à l'hectare en plusieurs lieux de la ville. On estime le manque actuel en nouveaux logements salubres à 250 000 et l'objectif du nouveau maire est de réaliser de l'ordre de 50 000 logements dans les deux années à venir...

Différents modes d'accès à l'usage du sol ont successivement été testés par les gestionnaires :

- système payant d'attribution de parcelles, individuelles puis associatives, avec une diminution progressive de la taille des parcelles (de 500 ou 400 m² au départ à 150 ou 125 m² aujourd'hui).
- baux emphytéotiques payants individuels ou collectifs ; logement locatif construit par l'État (notamment sous forme d'immeubles).

- grands lotissements périphériques réalisés sur de vastes concessions en baux emphytéotiques payants, par des promoteurs privés et des associations de candidats propriétaires, privés ou mutualisés.

Ces solutions répondent principalement au manque de logements neufs pour les ménages solvables. Elles permettent le développement d'un secteur du bâtiment dynamique créateur d'emplois et peut-être la structuration d'un marché immobilier actif dans les années à venir, pour les classes de logements d'une valeur supérieure à 135 000 birrs (15 000 euros). Ceci laisse cependant au moins 50 % de la population addisienne en dehors de ce marché potentiel, celle qui gagne moins de 450 birrs par mois et dépense plus de 60 % de ses revenus pour son alimentation...

Le risque de marginalisation des populations modestes

L'application du nouveau schéma directeur demande la libération de terrains dans le centre de la ville pour donner place aux édifices du *Central Business District* principal et des pôles de développement locaux ainsi qu'aux équipements d'ensemble (voie de bus réservée, nouveau terminal ferroviaire). Par exemple le quartier dit de *Kirkos*, un des plus anciens et des plus denses d'Addis-Abeba, doit devenir le cœur du *Central Business District* d'Addis-Abeba, avec une reconstruction totale en bâtiments tous de plus de quatre étages et la réalisation d'un axe urbain majeur, ouvrant le centre de la ville vers la zone d'extension et d'activités Sud.

Actuellement ce quartier abrite un marché secondaire important en voie de modernisation (construction d'une structure en dur sur trois niveaux) et une population mélangée de personnes à faibles revenus et de représentants de la classe moyenne (71 % de maisons gérées par l'*Urban Dwellers Association* et 23,5 % en propriété privée). Les premiers plans stratégiques consistent à évaluer la surface occupée par les maisons gérées par l'*Urban Dwellers Association* : les constructions existantes étant propriété de l'État, l'espace qu'elles occupent apparaît clairement comme le plus facile à mobiliser et à proposer sous forme de bail emphytéotique payant à des investisseurs intéressés dans la construction d'immeubles de bureaux et de commerces. Un processus identique est envisagé pour la plupart des constructions italiennes devenues propriétés de l'État et qui accueillent aujourd'hui bureaux, services ministériels et publics ou casernes militaires, notamment dans le quartier dit de *Casa Inchis*⁸. Pour *Kirkos*, le relogement des habitants a

8. Du nom de l'entreprise italienne qui a eu en charge de construire ce quartier destiné à la résidence des cadres italiens dans le projet de colonie pionnière.

d'abord été envisagé sur des parcelles attribuées en périphérie, puis dans l'espace proche de la partie sud-ouest du quartier, déjà densément occupée, avec l'idée d'une transformation préalable du bâti ancien de cette zone (passage d'un bâti de un à deux ou trois niveaux). En parallèle sont proposées, sur des terrains proches et centraux, des opérations de construction en résidences d'immeubles collectifs de bon standing, pour les ménages solvables se trouvant déplacés par ces opérations.

On voit ainsi se profiler dans ces stratégies, encore de simples plans d'urbanisme, un triple mouvement socio-spatial possible : d'une part la distanciation, au sein de la ville ancienne, des populations les plus nanties d'avec les populations les plus modestes ; d'autre part la périphérisation possible des populations les plus pauvres ; enfin la généralisation des immeubles de bureaux et d'activités tertiaires au centre de la ville.

Transformer des quartiers populaires centraux en pôles modernes d'activité et améliorer la qualité du logement dans une ville où 97 % de l'habitat occupe un bâti bas, de facture très traditionnelle, proche de l'habitat rural, que d'aucuns qualifient de bidonvilles, est un choix qui correspond bien au projet de donner à Addis-Abeba le visage d'une vraie capitale moderne, compétitive à l'échelle mondiale et motrice pour le développement national. Mais un tel choix signifie aussi le déplacement de populations à faible revenu vers la périphérie et une coûteuse extension des grands équipements tels que les réseaux d'eau et d'assainissement.

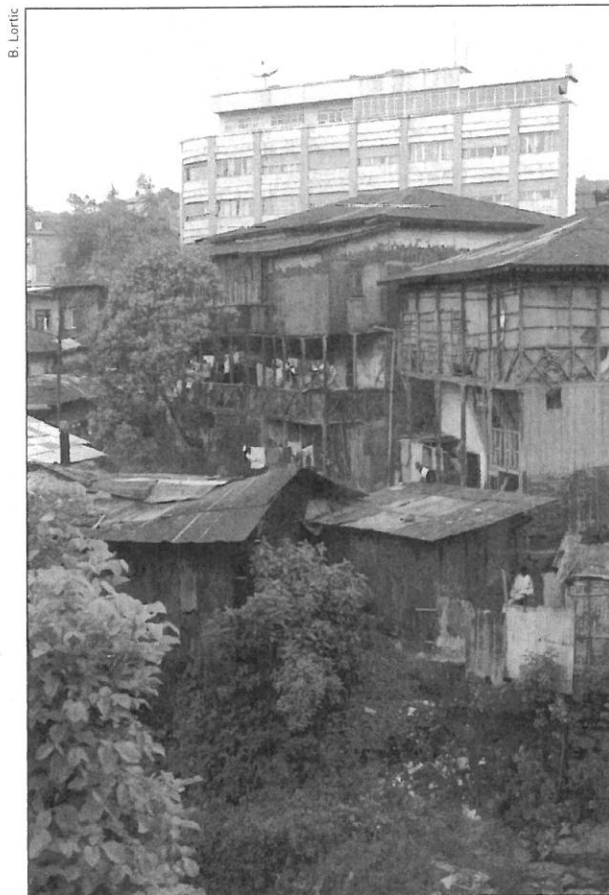
Un risque d'endettement trop important

Un certain nombre de paramètres s'opposent à une évaluation totalement positive de ce projet. Ils se rattachent tous à un obstacle majeur : la faible capacité d'investissement local et la faible solvabilité d'une majeure partie de la population. L'élaboration des différents pôles de développement locaux repose sur l'initiative privée mais les acteurs locaux à même de réaliser les projets de constructions adéquats sont rares. Les principaux grands investisseurs éthiopiens ont déjà investi et sont pour beaucoup en cours de réalisation de leur chantier, ainsi les terrains récemment proposés en baux emphytéotiques dans la partie centrale de la ville ne trouvent plus preneurs⁹.

En revanche l'expérience du lotissement résidentiel « à l'américaine » du promoteur Hayat, ainsi que les nombreux petits immeubles et hôtels qui poussent un peu partout dans les quartiers, montrent les capacités d'investissement d'une bourgeoisie locale appuyée par la communauté éthiopienne établie en diaspora, tant aux États-Unis qu'en Europe. C'est celle-ci aussi qui aujourd'hui proteste contre la lenteur,

sinon l'absence, de mise en place du réseau d'eau et d'une voirie carrossable dans les extensions urbaines récentes.

Ainsi le risque est grand de créer des vides centraux, en attente d'aménagements et d'investisseurs, alors qu'un investissement important serait fait par les pouvoirs publics pour y développer les infrastructures d'accompagnement nécessaires, tandis que la fonction de résidence se déploierait, en péri-



La coexistence des différents modes d'urbanisation.

phérie, sous forme de lotissements de standing comme d'agrégats de logements populaires, dans des espaces en attente des équipements de base, que ce soit du point de vue de l'approvisionnement en eau ou de la voirie urbaine...

Un des plus grands écueils est en effet l'important effort d'équipement en infrastructures et en réseaux urbains que demande un tel projet, ne serait ce que dans la zone urbaine centrale. Le réseau d'eau actuel fonctionne bien, la plupart des quartiers sont approvi-

9. Ainsi les recettes issues de la vente des *lease* étaient-elles évaluées à 280 millions de birrs/an et devaient servir à la construction de logements économiques, de fait elles ne sont que de 110 millions de birrs en 1999 (12,5 millions d'euros).

sionnés au sein de la zone urbaine centrale¹⁰ et l'eau distribuée est tout à la fois de bonne qualité et peu onéreuse¹¹. En revanche, étendre le réseau demande un investissement au-delà des capacités attestées pour la maintenance de l'existant. L'électricité est bien distribuée¹² mais est relativement chère bien qu'elle soit produite à partir de ressources locales (hydroélectricité) et surtout la production est insuffisante. La pénurie d'électricité est gérée par rotation, l'approvisionnement de chaque quartier est coupé deux jours par semaine.

Le réseau primaire d'assainissement est très peu développé¹³ et le système sanitaire majoritaire est la fosse septique avec des problèmes importants de pollution dans de nombreux cas de fosses sous dimensionnées. La technologie des bassins de décantation est utilisée, les eaux usées y sont amenées par camions citerne municipaux ou privés. Le projet de ville moderne engage vers l'édification d'un bâti en hauteur. Généraliser l'habitat en immeuble n'est pas concevable sans un système collectif d'évacuation des eaux usées. Un projet d'extension du réseau primaire est en cours, sa réalisation est prévue sur quinze ans et le remboursement du prêt se fera sur cinquante ans, alors qu'il ne desservira qu'une proportion mineure de l'espace urbain, certes centrale...

Le réseau routier a été récemment amélioré par la réalisation de la *Ring Road*, voie autoroutière, périphérique au sud mais intra-urbaine dans ses parties nord. La fin du chantier (fermeture au nord du U actuel) a été remise à plus tard car la faiblesse du trafic sur la partie déjà réalisée ne justifiait pas le coût de sa finition.

Le développement de l'habitat en périphérie demandera aussi une extension importante et coûteuse des réseaux de voirie urbaine, d'électricité, d'eau et d'assainissement. Actuellement les promoteurs sont obligés de prendre en charge la mise en place de l'essentiel de ces équipements. Logiquement ceux-ci répercutent ces coûts sur le prix des logements. Ainsi le promoteur Hayat avait au départ obtenu un bail emphytéotique intéressant en acceptant d'intégrer la construction de logements économiques. Il a récemment annulé cette partie du projet, préférant étendre les logements de standing supérieur pour lesquels la demande est forte et sur lesquels il lui est possible de récupérer l'investissement imposé dans les infrastructures (réalisation du réseau d'eau secondaire et de la voie asphaltée d'accès).

Ces risques d'endettement importants sont pris sans véritable assurance de création rapide d'une plus-value immobilière et urbaine. L'appauvrissement des populations les plus modestes risque aussi de faire disparaître ce qui fonctionne aujourd'hui comme un système de subvention de leur accès à la ville et de limitation de leurs dépenses. Les logements urbains centraux à loyers très modérés, principalement ceux gérés par les *Urban Dwellers Associations*, cor-respon-

dent certes souvent à un habitat très dégradé, surdensifié et sous-équipé, mais aussi tout à la fois à une proximité des lieux d'emplois potentiels et à de très faibles dépenses de transport pour leurs habitants. Déplacer ces populations à la périphérie au moment où on choisirait aussi d'augmenter le prix de l'eau potable et de l'électricité pour financer l'extension des réseaux et la construction de nouveaux barrages, signifierait en quelque sorte leur désintégration urbaine...

Est-il pour autant imaginable de ne pas entrer dans ce projet de développement urbain ? Mais est-il acceptable de concentrer l'investissement national sur un espace qui ne concerne, en tant que lieu de vie, que 4,5 % au plus de la population du pays...

Les atouts cachés de la ville héritée

Alors comment transformer Addis-Abeba en capitale internationale, dynamique et moderne dans un contexte de faiblesse de la ressource financière sans prendre le risque d'une crise financière et sociale grave ? Les décideurs et les opérationnels locaux conçoivent de mieux en mieux qu'une métropole rénovée, lieu économique central et de valorisation potentielle du capital, ne peut se construire que par le développement d'un patrimoine immobilier individuel et entrepreneurial, et l'émergence d'un marché spéculatif de l'immobilier et de la construction par lequel la municipalité pourrait acquérir les moyens autonomes de ses investissements. Cependant les mêmes sont forcés de constater la grande distance entre ce projet de ville future moderne et chère, et la réalité d'une ville actuelle sous-équipée et dégradée, où la croissance des grands équipements ne pourra être que limitée, à l'égal des revenus municipaux... De même sont-ils conscients de la faible solvabilité locale : des prototypes de logements économiques en hauteur et matériaux économiques ont été travaillés et mis au point ; ils demandent cependant que le ménage candidat dispose d'un revenu minimum de 300 birrs (33 euros) par mois, dont jouissent seulement 40 % de la population urbaine...

Pris dans cette représentation urbanistique et économique idéale, ils en oublient les atouts de la ville réelle à même de permettre peut-être la réalisation à long terme de leur projet, en tout cas d'encadrer à moindres coûts les dynamiques urbaines sur le site d'Addis-

10. C'est-à-dire l'ensemble de l'espace urbain composé des unités territoriales correspondant aux *Urban Dwellers Associations*.

11. 52,5 % des ménages ont une arrivée d'eau dans la cour ou dans leur logement, 45,5 % s'approvisionnent aux fontaines publiques, dernier recensement national 1994.

12. 95,5 % des logements ont l'électricité, dernier recensement national 1994.

13. 3,7 % seulement des besoins étaient couverts en 1997. (source : *Addis Ababa City Government data*).



Le centre-ville d'Addis-Abeba.

Abeba. La ville actuelle est sous-équipée et la croissance des grands équipements est limitée mais c'est aussi, de fait, une ville à faible coût, une ville économe, qui coûte peu tant à ses gestionnaires qu'à ses habitants.

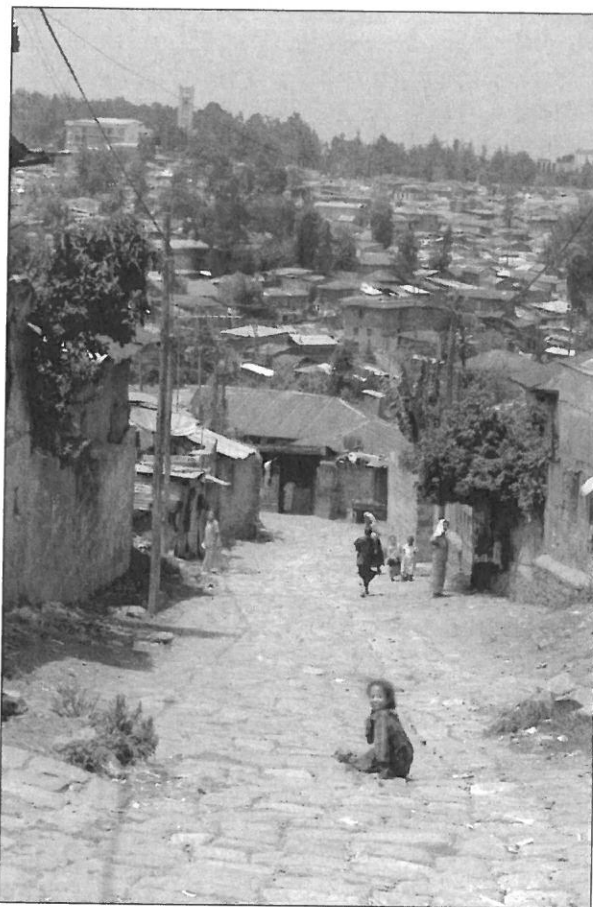
La mixité sociale et fonctionnelle caractérise l'actuelle organisation d'une majorité de quartiers addisiens, avec un bâti surtout d'un seul niveau et de facture traditionnelle légère composé de bois, pisé et tôle¹⁴. Bien que cet habitat soit le plus souvent mal équipé, largement dégradé et de forte promiscuité, il correspond à un mode d'occupation de l'espace viable par rapport à un niveau de développement faible des grands équipements (réseaux de voirie, d'eau et d'assainissement) et à une forme de logement financièrement accessible à la grande majorité de la population. Il va aussi de pair avec une organisation et un encadrement de la société urbaine par les *Urban Dwellers Associations*, qui font d'Addis-Abeba, malgré sa taille et la grande pauvreté d'une majorité, une ville d'une qualité de vie et d'une paix sociale inusitées sur ce continent. Cette mixité sociale apparaît donc pleine d'avantages (Sauvez, 2001).

À Addis-Abeba, elle limite les flux de déplacements et les besoins en transports publics, comme les dépenses des populations modestes. Elle peut permettre de contenir l'insécurité et les effets de la distance économique de plus en plus forte entre riches et pauvres en conservant ce patrimoine particulier qu'est la société de proximité au sein des quartiers et des *Urban Dwellers Associations*. Sa reproduction dans les extensions urbaines peut aussi susciter la mise en place de nombreux marchés d'emplois locaux et pôles d'activités de proximité, très fournisseurs de petits emplois à même de convenir aux populations modestes et d'assurer ainsi l'intégration urbaine de nouveaux arrivants peu formés.

Elle organise une majorité du tissu urbain central, intégrant tout à la fois l'héritage de la structure traditionnelle en *Sefer* (campements militaires de Ménélik II) et celui des aménagements réalisés par les Italiens. Le site d'Addis-Addis est un ensemble d'interfluves entre des cours d'eau qui échancrent le versant du massif d'Entoto dans sa descente vers la large plaine qui s'ouvre au sud. Le paysage est fait d'un ensemble de collines, séparées les unes des autres par de profonds lits de torrents, très puissants en saison des pluies (juin à août).

Les anciennes maisons de chefs militaires et de maîtres des époques impériales comme les constructions italiennes sont généralement situées sur les parties hautes et plates des interfluves ou sur les pentes douces de la plaine sud. Les campements militaires et les casernes actuels correspondent aussi à ces emplacements tandis que l'habitat populaire se situe le plus souvent au plus proche des talwegs et sur les pentes les plus fortes. Les pentes, nombreuses, sont le plus souvent occupées par des quartiers denses de maisons basses où les voiries asphaltées sont peu nombreuses (plutôt des voies étroites et pavées), tandis que les habitants y conçoivent, tant bien que mal, des ouvrages de lutte contre l'érosion et les ruissellements. On peut se demander si ce type d'habitat urbain n'est pas là le plus adapté. Retenir les populations pauvres sur ces lieux, les seuls vraiment intéressés par un habitat peu accessible à la voiture mais central, pourrait alors être aussi un moyen de lutte contre l'érosion.

14. En 1994 : 82 % des logements d'Addis-Abeba sont en bois et pisé (dernier recensement national).



Un habitat pauvre sur les pentes.

Par ailleurs le tissu urbain a majoritairement l'aspect d'une marquerterie, mélangeant agrégats denses d'habitat modeste et parcelles grandes, moyennes et petites, correspondant à des institutions d'État et des casernes militaires mais aussi à des maisons souvent privées de moyen et haut standing dont l'espace interne est organisé selon les principes anciens : la maison principale au centre de la parcelle, les communs en fond, et dans l'espace ouvert des eucalyptus, le jardin des simples avec les lieux de séchage du grain et de la lessive. Il en résulte cet aspect verdoyant des paysages urbains d'Addis-Abeba mais aussi un espace disponible à la construction important qui peut permettre de densifier le bâti urbain sans multiplier les étages¹⁵ et de réduire ainsi l'étalement urbain. Addis-Abeba présente un vrai potentiel pour devenir une ville compacte et réduire ainsi le coût de l'extension des équipements réseaux.

Reste le difficile et insoluble problème de l'assainissement. En l'absence de réseau primaire, généraliser la construction au-delà de quatre niveaux démultiplie ce problème. Maintenir une construction basse majoritaire, sans résoudre le problème, l'aggrave moins.

Ainsi la question peut être posée d'utiliser ce patrimoine urbain pour organiser la modernisation de la

ville. Ne serait-il pas envisageable d'utiliser les atouts de la compacité et de la densification intra-urbaine de la ville, basse et mixte, économe en déplacement et en énergie, pour mettre en place, pas à pas, le projet de ville moderne. Par exemple : développer le bâti en hauteur, qu'il soit d'activité ou résidentiel, uniquement sur rue et là où le réseau primaire des égouts existe ; conserver en arrière-plan la ville ancienne et éviter ainsi de créer des vides centraux urbains en rasant trop vite ce qui ne pourra être remplacé rapidement ; ou encore, redonner leur fonction première d'habitat aux anciennes maisons de la période italienne et densifier l'occupation de leurs cours plutôt que les raser car elles représentent un bâti de très bonne qualité...

Vers une société urbaine durable ?

Face à la menace d'une ville à deux vitesses, ville des pauvres, ville des riches, produisant de la croissance économique mais aussi de la nouvelle pauvreté, construisant des paysages de centralité métropolitaine moderne mais aussi de la ségrégation marginalisante, la ville d'Addis-Abeba bénéficie d'un faisceau d'atouts issus de son histoire : un patrimoine urbain dont la qualité ne réside pas dans des bâtis monumentaux mais dans une mixité sociale de l'espace et une édification urbaine économe. Exploiter ce patrimoine pourrait aboutir à un modèle progressiste original de ville toute à la fois, diversifiée et partagée, économe et soutenable, mais aussi ouverte à l'évolution : en un mot spatialement et socialement durable... Encore faudrait-il que le risque de fracture sociale puisse être définitivement perçu comme majeur par les pouvoirs avant des choix et des décisions irréversibles... Cette menace semble être aujourd'hui perçue par le pouvoir en place. Ainsi deux idées-forces structurent les premières recommandations que le nouveau gouverneur-maire a donné à l'équipe d'application du nouveau Schéma directeur au début du mois d'avril 2003 : « si de nouvelles implantations sont inévitables en périphérie, elles sont à concevoir avec un accès aux principaux équipements (eau, assainissement, électricité), ces équipements doivent impérativement être présents avant même l'arrivée du premier ménage » et « il ne faut en aucun cas marginaliser ni éloigner les populations les plus pauvres des équipements existants »...

Dominique Couret, Bezunesh Tamru

15. À l'intérieur de la zone urbaine officielle 137 km² sont possiblement constructibles c'est-à-dire : en dehors des pentes de plus de 20 %, des zones de prévention des inondations le long des cours d'eau et une fois l'espace nécessaire à la future voirie urbaine décompté. Cet espace se décompose en 56 km² dans l'espace des parcelles existantes et 81 km² en espaces non encore parcellisés. Résultats provisoires 2003, programme « Approche environnementale des dynamiques urbaines à Addis-Abeba (Éthiopie) », ECSC-IRD-EPB.

RÉFÉRENCES

- Agizew N., (1998), *Evaluation of water quality and suggested improvement measures : the case of the Little Akaki river, Addis Ababa, Ethiopia*, Master of Science Degree, Thesis n° 406, Royal Institute of Technology, Stockholm, Sweden.
- Amare D., Fasil G., (1986), « Early architectural development in Addis Ababa », *Proceedings of the international symposium on the centenary of Addis Ababa*, november 24-25 1986, pp. 173-215.
- Assefa Wolde M., (1996), *L'offre et la demande de l'habitat en Éthiopie*, Thèse de Doctorat INSA de Lyon.
- Barles S., (2002), « Le métabolisme urbain et la question écologique », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 92, Paris, PUCA, pp. 143-150.
- Cour J.-M., (2003), « Sustainable development and poverty reduction strategy revisited : a demo-economic conceptual framework and its application to Ethiopia », *First International Conference on the Ethiopian Economy, January 3-5 2003*, Ethiopian Economic Association, United Nations Conference Center, Addis Ababa, Ethiopia.
- Gallais J., (1989), *Une géographie politique de l'Éthiopie ; Le poids de l'État*, éd. Economica – Liberté Sans Frontières.
- Giorghis F., (1996), « Addis-Abeba, l'histoire du développement urbain », *Ethiopia, Peuples d'Éthiopie*, ouvrage accompagnant l'exposition au Musée Royal de l'Afrique centrale à Tervuren, de mars à septembre 1996, sous la dir. de Cultures & Communications, Gordon & Breach – Arts International 1996, pp. 148-158.
- Godard O., (1996), « Le développement durable et le devenir des villes », *Futuribles*, Paris, pp. 31-35. Extraits parus dans *Ville et environnement, de l'écologie urbaine à la ville durable*, La Documentation Française, n° 829, 1999, pp. 81-84.
- Johnson M. E., *The evolution of the morphology of Addis Ababa, Ethiopia*, Los A. UCLA, 1974, Ph. D. thesis in geography.
- Monin E., Descat S., Siret D., (2002), « Le développement durable et l'histoire urbaine », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 92, Paris, PUCA, pp. 7-16.
- Office for the Revision of Addis Ababa Master Plan (2001), *City development Plan 2001-2010*, ORAAMP, Addis Ababa, Ethiopia.
- Pumain D., (1997), « Pour une théorie évolutive des villes », *L'Espace Géographique*, n° 2, Paris, pp. 119-134.
- Sauvez M., (2001), *La ville et l'enjeu du développement durable*, Paris, La Documentation Française, Collection des rapports officiels.
- Workneh A., Furno G., Mariam G. L., (2000), *Assessment of Addis Ababa's Housing Sector*, draft report, ORAAMP, Addis Ababa, Ethiopia.

Dominique Couret est géographe chercheur à l'IRD et directrice de l'Unité de Recherche IRD 029 Environnement urbain.

Bezunesh Tamru est géographe maître de conférence à l'université de Lyon 2, actuellement en détachement au sein de l'Unité de Recherche IRD 029 Environnement urbain. Elle est aussi la responsable en site du programme « Approche environnementale des dynamiques urbaines à Addis-Abeba ». Elles ont publié ensemble « Addis-Abeba 2001 : des images, des jeunes et des jardins », dans *Les images de l'identité*, dir. Vidal Denis, *Revue autrepars*, n° 24, 2002, pp. 89-105. et avec A. Landy, S. Leguesse : « La nature en ville à Addis-Abeba : patrimoine urbain ? », IX^e Journées de Géographie Tropicale, La Rochelle, 13-15 septembre 2001. B. Tamru a publié également : « L'émergence du risque d'inondation à Addis-Abeba : pertinence d'une étude des dynamiques urbaines comme révélatrices d'un processus de vulnérabilisation. », *Annales de Géographie*, n° 627-628, sept-déc. 2002, pp. 614-636 ; et « Les échelles d'émergence des territoires du risque : éléments de réflexions sur les risques agro-climatiques et sanitaires en Éthiopie », Colloque International Risques et Territoires, Vaulx-en-Velin, 16-18 mai 2001.

< tamru@univ-lyon2.fr >