

INEGALITES DE DUREE D'ACCES AUX LOGEMENTS SOCIAUX AU MALI

INEQUALITIES IN DURATION OF ACCESS TO SOCIAL HOUSING IN MALI

BERTHE Bakary

Enseignant-chercheur

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)

bberthe8@gmail.com

GUINDO Laya Amadou

Enseignant-chercheur

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Faculté des sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

layaamadou@yahoo.fr

BALLO Issa

Enseignant-chercheur

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Faculté des sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

issasballo@yahoo.fr

KEITA Aminata

Enseignant-chercheur

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)

Keita7aminata@yahoo.fr

Date de soumission : 11/10/2022

Date d'acceptation : 02/02/2023

Pour citer cet article :

BERTHE B. & al. (2023) «INEGALITES DE DUREE D'ACCES AUX LOGEMENTS SOCIAUX AU MALI»,
Revue Internationale des Sciences de Gestion « Volume 6 : Numéro 1 » pp : 659 – 682

RESUME

Nous analysons dans cet article les inégalités de durées d'accès aux logements sociaux par rapport au genre, à l'âge, à la situation socioéconomique, aux secteurs de travail et à la profession, par les ménages demandeurs au Mali. Notre recherche consiste en une analyse statistique exploratoire de la relation entre les caractéristiques du stock de logements sociaux et des inégalités de durées d'accès. Pour ce faire, nous nous sommes concentrés sur l'expérience des cinq (5) premières régions du Mali et du district de Bamako de 2002 à 2019. Nos données proviennent de ces régions à travers une enquête de terrain effectuée auprès des ménages bénéficiaires de logements sociaux ainsi que dans les administrations chargées du logement (OMH, DNUH et INSTAT), au Mali. Notre échantillon est composé de 1507 ménages bénéficiaires de logements sociaux. Nos résultats économétriques montrent qu'il n'existe pas d'inégalité genre et sectorielle dans la durée d'accès aux logements sociaux. Il existe cependant une inégalité de durées d'accès au logement social par un ménage selon son âge, son salaire, sa profession, le nombre de personnes dans le ménage et le type de logement demandé.

Mots clés : Logement ; social ; inégalités ; accès ; Mali.

ABSTRACT

In this article, we analyze the inequalities in the duration of access to social housing in relation to gender, age, socioeconomic situation, work sectors and profession, by requesting households in Mali. Our research consists of an exploratory statistical analysis of the relationship between the characteristics of the stock of social housing and inequalities in access times. To do this, we focused on the experience of the first five (5) regions of Mali and the district of Bamako from 2002 to 2019. Our data comes from these regions through a field survey carried out among households benefiting from housing as well as in the administrations in charge of housing (OMH, DNUH and INSTAT), in Mali. Our sample is made up of 1,507 households benefiting from social housing. Our econometric results show that there is no gender or sectoral inequality in the duration of access to social housing. However, there is an inequality in the duration of access to social housing by a household according to its age, salary, profession, number of people in the household and the type of housing requested.

Keywords: Social ; housing ; inequalities ; access ; Mali.

INTRODUCTION

Afin d'atténuer les effets de la dette des ménages et le retrait d'équité, il y a de fortes raisons de limiter l'effet de levier dans le marché hypothécaire par une réglementation plus stricte des prêteurs hypothécaires. Par ailleurs, un certain nombre de facteurs qui interviennent au niveau sous régional sont également indispensables à la relation entre accès au logement et développement économique. Ceux-ci incluent la composition des marchés locaux du travail, l'exploitation de systèmes de transports locaux et d'autres infrastructures économiques, la fourniture de terrains pour la construction neuve, les décisions des autorités locales de planification et le fonds nécessaire pour le financement. Pour ce faire, nous nous sommes référés à notre article précédent, intitulé « **FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PERENNISATION AU MALI** » cité dans la **Revue Internationale du Chercheur**. Dans cet article, nous avons fait savoir que le financement et la pérennisation des logements sociaux au Mali dépendait du taux de remboursement des mensualités des logements sociaux déjà attribués (Berthe, Guindo, Ballo et Bagayoko, 2022). Cependant, les décisions affectant de tels facteurs pourraient et devraient appartenir au mandat des décideurs et planificateurs locaux et sous régionaux pour permettre les connexions entre l'offre résidentielle dans une région donnée du marché du travail et les modèles et priorités pour la croissance économique (Cox, 2014).

En effet, au cours des dernières décennies, le logement a attiré l'attention de nombreux gouvernements et organismes internationaux. Que ce soit dans les pays développés ou en voie de développement, on reconnaît de plus en plus que les questions liées à l'habitation et les problèmes qu'elles soulèvent, revêtent une importance déterminante au sein des sociétés nationales notamment sur les conditions de vie des habitants. Les décideurs devraient s'attacher avant tout à viser les groupes vulnérables. Cox confirme que le logement a une série d'effets importants sur la performance économique au niveau national, sous régional et local. Nous approuvons cette thèse et la soutenons. Il affirme que, bien qu'elle ait connu une baisse constante depuis 1997, l'industrie de la construction, avec son effet multiplicateur particulièrement élevé et un grand nombre d'emplois directs et indirects, contribue en moyenne à environ 3% de la valeur ajoutée brute (VAB) et a donc un impact significatif sur l'économie (Cox, 2014). Dans la mesure où cela varie d'une région à une autre autant que dans son ensemble de point de pourcentage, ces variations contribuent à des différences importantes dans les performances économiques. Cox trouve que les loyers, représentant jusqu'à 15% du revenu du ménage dans certaines régions, constituent également une partie importante des économies locales. Le logement a également un certain nombre d'effets plus indirects. Les preuves

empiriques de Cox en 2014, montrent qu'il existe une relation étroite entre les dépenses des ménages et leur richesse, en grande partie à la suite de la publication sur les marchés du crédit et des actions de dépenses des ménages (Cox, 2014). Ainsi, dans des pays pauvres comme le Mali où les revenus des ménages sont bas, pour pouvoir supporter le poids de leur logement, les ménages au Mali aspirent pour la plupart des cas, à des logements sociaux. Cela laisse entendre plusieurs rumeurs par rapport aux déterminants d'accès à ces logements sociaux (Berthé, 2020).

Quelques constats empiriques montrent que les candidatures féminines sont plus avantageuses que celles masculines ; celles des salariés favorables à celles des non-salariés ; celles des moins âgés plus sollicitées que celles des âgés et celles des revenus élevés avantageuses à celles des revenus faibles. Cela laisse entendre une inégalité d'accès aux logements sociaux. Tout ceci nous amène à nous intéresser au thème : « Inégalités de durées d'accès aux logements sociaux au Mali ». Pourtant, la loi fondamentale du Mali garantit le droit au logement à tous les citoyens. En effet, le droit au logement et à un cadre de vie sain est consacré par la constitution adoptée par referendum le 12 janvier 1992 et promulguée par le Décret N° 92-073 /P-C.T.S.P¹ du 25 février 1992 qui stipule en son article 17 que « l'éducation, l'instruction, la formation, le travail, le logement, les loisirs, la santé et la protection sociale constituent des droits reconnus » et en son article 15 que « toute personne a droit à un environnement sain » et que « la protection, la défense de l'environnement et la promotion de la qualité de vie sont un devoir pour tous et pour l'Etat ». Ceci étant, la matérialisation d'une telle volonté nécessite la conjugaison des efforts de tous les acteurs sociaux comme l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées, les partenaires au développement et le secteur privé. Pour le citoyen moyen qui compte d'abord sur ses propres forces, il se voit confronté à certaines questions essentielles comme devenir propriétaire d'une parcelle et financer sa mise en valeur. L'écart souvent considérable entre les besoins croissants en logements et la paupérisation accentuée des populations urbaines se creuse davantage. Ce paramètre est doublé de la mauvaise gestion du patrimoine foncier avec comme corollaire, le rejet d'un nombre de plus en plus important de démunis vers les zones périphériques des villes en quête de l'habitat spontané. Ceux-ci font que le mécanisme de promotion de l'immobilier mis en place n'est pas fonctionnel à souhait. Face à cette situation, l'Etat malien a élaboré sa politique de logement. Celle-ci est concrétisée à travers le Programme National de Logement (P.N.L), par la création de deux institutions de référence : la Banque de

¹P-C.T.S.P : La Présidence du Comité de Transition pour le Salut du Peuple.

l'Habitat du Mali (B.H.M-SA) spécialisée dans le financement de l'habitat, actuellement fondue dans la Banque Malienne de Solidarité (BMS-SA), et l'Office Malien de l'Habitat (O.M.H), un mécanisme de financement agissant en complémentarité avec cette banque en vue de réduire le coût du logement. Le logement apparaît donc comme un secteur hautement intéressant pour l'étude du développement car, il englobe et intègre à lui seul les différentes sphères politiques, sociales et économiques d'un pays ou d'un groupe de pays. Ceci nous motive quant à notre choix porté sur le Mali pour mener à bien cette recherche, par une approche mixte. Pour la réussite de ce papier, nous avons cherché à mener d'abord, une recherche qualitative exploratoire, ensuite, une recherche quantitative pour confirmer ou infirmer nos hypothèses.

Notre problématique de recherche s'attache à appréhender empiriquement les inégalités de durées d'accès aux logements sociaux dans un contexte d'élaboration de la politique du logement par la construction des logements sociaux et de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. A titre d'illustration, pour près de 4000 logements construits en 2018, l'OMH a enregistré plus de 24 000 demandes (OMH, 2018).

La question de recherche posée est : quelles sont les inégalités de durées d'accès aux logements sociaux au Mali ? Par ailleurs, **l'objectif principal de notre recherche est d'analyser de façon empirique, les inégalités de durées d'accès aux logements sociaux au Mali.** Plus précisément, nous voyons dans quelle mesure, la réduction des inégalités genre, sociale, économique, sectorielle et professionnelle, dans l'accès aux logements sociaux, peut contribuer au développement socioéconomique du Mali. Cet objectif nous pousse à formuler **l'hypothèse selon laquelle ils existeraient des inégalités de durées d'accès aux logements sociaux au Mali.**

Dans ce travail, nous avons procédé à une analyse statistique exploratoire préconisant une vérification ou une non vérification sur le terrain. Nous cherchons à analyser de façon empirique, les inégalités de durées d'accès aux logements sociaux au Mali.

Afin d'apporter des éléments de réponse à cette problématique, le travail se structure comme suivant : Revue de la littérature, méthodologie de la recherche, résultats et discussion.

1. REVUE DE LITTERATURE

Cette partie est dédiée à la revue théorique et empirique des auteurs ayant travaillé sur les logements sociaux à travers le monde.

1.1. Revue théorique

Plusieurs auteurs ont fait des études sur le rôle du logement dans l'amélioration du bien-être de l'homme. Les études de Rašticová et Kolářová, (2015), trouvent que la qualité du logement est un facteur déterminant de la qualité de la vie et de l'environnement ainsi que la satisfaction d'un homme. Ainsi, les auteurs affirment que l'accessibilité et l'abordabilité du logement ont été les hypothèses de base de l'augmentation de la qualité de vie (Rašticová et Kolářová, 2015). Par conséquent, il est obligatoire pour chaque pays d'élaborer sa politique du logement pour une certaine période de temps avec la perspective sur les années suivantes. Pour ce faire, la qualité de la vie est étroitement liée au logement et le logement est déterminé par d'autres facteurs comme, l'emploi, le revenu, l'éducation, la conciliation travail-vie personnelle, la satisfaction de la vie et la qualité perçue de la société (Rašticová et Kolářová, 2015). Pour eux, bien que la qualité du logement semble avoir amélioré pour beaucoup, la sécurité d'occupation perçue a diminué, en particulier chez les personnes atteintes d'une hypothèque, ce qui est perceptible dans tous les groupes de revenus. Des mesures sont nécessaires pour augmenter le logement sécurisé et éviter les difficultés (Špírková, D., Beata, S., & Mária, Z., 2017). Berthe et al, (2022), ont également étudié la qualité du logement en évaluant à la fois les caractéristiques intérieures et les différences extérieures. Ils ont conclu que les pauvres vivent dans des logements de qualité inférieure et que les caractéristiques intérieures des logements diffèrent considérablement entre les personnes défavorisées et les plus riches (Lejeune et al, 2016). Ceux-ci sont des réalités qui poussent les différents gouvernements à travers le monde entier, à construire des logements sociaux puis à les attribuer aux ménages à revenu faible afin de pallier aux inégalités sociales (Berthé, et al, 2022). Dans leur article intitulé : « Inégalités d'accès au logement social : peut-on parler de discrimination ? », Bonnal, et al., nous informent que le logement n'est pas uniquement un bien de consommation. Il joue un rôle social et confère aux ménages un statut et une identité. Il permet donc à ces ménages une meilleure intégration. Selon leur analyse, les ménages immigrés en France subissent une discrimination dans l'accès aux logements sociaux par rapport aux ménages résidents (Bonnal, Boumahdi, & Favard, 2013).

1.2. Revue empirique :

Empiriquement, selon Laurent Gobillon et Benjamin Vignolles en France, la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.), et plus précisément en son article 55, impose aux communes de disposer de 20 % de logements sociaux sous peine d'amende. Le but est d'inciter les communes moyennes et grandes à développer leur

parc social locatif afin d'assurer une meilleure intégration des populations fragilisées (Gobillon & Vignolles, 2016). Bonnal, et al., affirment que, en 2006, la France comptait 4 314 300 logements sociaux. Ces logements sociaux constituent une part importante du parc locatif 37 % et représentent 17 % de l'ensemble des logements (Bonnal, et al., 2013). Selon Cox, le logement a une série d'effets importants sur la performance économique au niveau national, sous régional et local. Il affirme que, bien qu'elle ait connu une baisse constante depuis 1997, l'industrie de la construction, avec son effet multiplicateur particulièrement élevé et un grand nombre d'emplois directs et indirects, contribue en moyenne à environ 3% de la valeur ajoutée brute (VAB) et a donc un impact significatif sur l'économie (Cox, 2014). Par ailleurs, Cox trouve que les loyers, représentant jusqu'à 15% du revenu du ménage dans certaines régions, constituent une partie importante des économies locales. Le logement a également un certain nombre d'effets plus indirects (Cox, 2014). Les preuves empiriques de Cox en 2014, montrent qu'il existe une relation étroite entre les dépenses des ménages et leur richesse, en grande partie à la suite de la publication sur les marchés du crédit et des actions de dépenses des ménages. Le logement peut également faciliter ou inhiber la mobilité du marché du travail (Cox, 2014). Toutes ces analyses nous confortent dans nos démarches pour mener à bien cette recherche.

2. METHODOLOGIE

La méthodologie de notre recherche porte sur une première étape documentaire qui nous permet de disposer d'informations secondaires pouvant faciliter la collecte d'informations primaires auprès des institutions telles que l'OMH, la DNUH², l'INSTAT³. Les informations sont collectées auprès de ces organismes à travers des résultats d'enquêtes telles que la RGPH-2009 et EMOP⁴. Ces données nous permettent de nous situer sur la méthode à utiliser pour collecter les informations dans la deuxième étape, celle de l'enquête logement partielle, que nous-mêmes, avons effectuée à travers GRESSEDES. Dans le but de disposer du maximum d'informations et de données, nous avons procédé à une enquête dans cinq régions du Mali et du district de Bamako. L'enquête est réalisée dans le but primordial de vérifier notre hypothèse. Ce faisant, nous avons pris soin de formuler un questionnaire qui comporte environ vingt-cinq questions. Les questions sont fermées. Les réponses à ces questions nous ont permis de dégager

² DNUH : Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat

³ INSTAT : Institut National de la Statistique

⁴ EMOP : Enquête Modulaire et Permanente

la durée du logement des bénéficiaires de logements sociaux dans les régions concernées. Aussi, il nous a été donné de constater l'ampleur des actions publiques face aux problèmes de logement en vue de déterminer les mesures correctives possibles que les autorités publiques pourront mener pour pallier ces problèmes. Les différentes questions qui composent ce questionnaire sont portées sur : les données personnelles des bénéficiaires (sexe, âge, secteur du travail, profession, revenu mensuel, nombre de personnes à charge, temps d'occupation) ; les caractéristiques du logement social (type de logement, nombre de pièces, l'état physique du local, les conditions de logement, d'adduction d'eau, d'électrification) , l'environnement du logement social (le voisinage, les distances avec : le lieu de travail, le marché, le centre de santé, le poste de police et les ordres d'enseignement) et enfin les conditions de remboursement (mensualité, durée). Dans le souci de construire un échantillon assez représentatif, nous avons procédé en premier lieu à déterminer selon la méthode des quotas, le nombre de logements sociaux par région. Une fois ce choix effectué, nous avons procédé à un sondage aléatoire à deux niveaux, selon une méthode statistique **non probabiliste**. Pour un premier niveau, nous avons choisi les quartiers (ou communes). Au second niveau, nous avons effectué le choix des logements sociaux de manière aléatoire dans chaque quartier. Pour obtenir un degré de précision acceptable des indicateurs statistiques calculés, nous avons procédé à l'évaluation et à la régulation des logements sociaux dans le district de Bamako et les cinq premières régions, par questionnaire sur les huit (8) régions du Mali. Pour satisfaire à un critère de sécurité sur la représentativité de 95% avec une marge d'erreur ne dépassant pas 5%, notre échantillon a été constitué de 1507 ménages bénéficiaires de logements sociaux sur les dix mille logements. Pour éviter que cette marge d'erreur ne s'élargisse, tout est fait pour que l'ensemble des 1507 questionnaires, corresponde aux critères d'échantillonnage et fournisse des réponses exploitables. Notre population mère est l'ensemble des logements sociaux réalisés par les différents gouvernements de la république du Mali de 2002 à 2019 sur l'étendue du territoire national soient environ dix mille.

La variable dépendante ou expliquée est la durée d'accès au logement social (durée du logement). Les variables indépendantes ou explicatives sont : l'environnement familial (genre, âge, taille de la famille), l'environnement économique et social (ordres d'enseignement, secteur du travail, profession, revenu mensuel) et l'environnement géographique. Pour ce dernier groupe de variables, nous utilisons la typologie socioéconomique des communes définie par Tabard (2002). Cette typologie repose entre autres sur les caractéristiques du bâti (types de logement) (Tabard, 2002). Pour notre modèle économétrique, deux grands objectifs ont été

assignés à cette recherche. Dans un premier temps, il s'agit de définir les variables. Dans un second temps il s'agit de mettre en évidence les effets des variables indépendantes sur la variable dépendante (durées d'accès) par régression sur STATA et SPSS par approche du modèle de Cox.

3. Présentation et discussion des résultats

3.1. Présentation des résultats

3.1.1. Définition des variables

Avant d'analyser les effets de ces variables explicatives sur la durée d'accès à un logement social, notons que la probabilité instantanée d'obtenir un logement social, est généralement croissante par intervalle, quel que soit le groupe considéré. Pour cela, nous avons préféré le modèle au hasard proportionnel en temps discret en référence au modèle de Cox (Cox, 2014). Considérons la partition du temps : $[0 ; 5[; [5 ; 10[; [10 ; 15[; [15 ; 20[, [20 et +[$ avec $q = 5$ intervalles.

Dans notre modélisation nous avons 5 intervalles.

Soit T la durée d'accès à un logement social.

La probabilité qu'un ménage accède à un logement social au cours du $j^{\text{ème}}$ intervalle est définie par :

$P(T \in [b_j - 1, b_j [) = S(b_j - 1, X) - S(b_j, X)$ où $S(b_j - 1, X) = P[T \geq b_{j-1}]$ est la fonction de survie au début du $j^{\text{ème}}$ intervalle et X sont les caractéristiques observables associées au ménage.

Etant donné qu'il n'est pas possible de mesurer l'évolution des variables au cours du temps, les variables explicatives ne dépendent pas de la durée (du temps). Seule la fonction de hasard de base est supposée être constante par morceaux.

Pour un ménage, la fonction de hasard associée à cette modélisation est définie par :

$$h_j(X_t) = h_j(X) = P[T \in [b_{j-1}, b_j [/ T \geq b_{j-1}] = 1 - \frac{S(b_j, X)}{S(b_{j-1}, X)} \quad (1)$$

Si l'on considère un modèle à hasard proportionnel, le modèle de hasard définie en (1) peut prendre plusieurs formes (Jenkins 1995).

La distribution considérée ici est de type logistique (Logit)

$$h_j(X; \beta_j) = \frac{\exp(\alpha_j + X\beta_j)}{1 + \exp(\alpha_j + X\beta_j)} \quad \text{où}$$

β_j est le vecteur de paramètre à estimer pour l'intervalle j ;

$$\beta_j = (\alpha_j + \beta_j x)$$

La fonction de hasard de base correspond à la fonction de hasard de l'individu de référence $X = 0$.

Pour permettre l'estimation des variables par régression linéaire, cette équation a été transformée en prenant le logarithme de chaque variable.

Le logarithme de la contribution à la vraisemblance d'un ménage, dont la durée d'accès à un logement social est incluse dans l'intervalle j , est définie par :

$$\begin{aligned} \ln(\alpha, \beta x) &= c \ln[S(b_{j-1}, X) - S(b_j, X)] + (1 - c) \ln[S(b_j, X)] \\ &= c \ln[h_j(X; \beta_j) \prod_{s=1}^{j-1} (1 - h_s(X; \beta_s))] \\ &\quad + (1 - c) \ln[\prod_{s=1}^j (1 - h_s(X; \beta_s))]. \quad \text{où} \quad \alpha = \{\alpha_j\}, \end{aligned}$$

$j=1 \dots 5^e$

C , est l'indicatrice de censure ($C = 1$ si le ménage a obtenu un logement social au cours de l'intervalle j)

Tableau 1 : Régression des effets marginaux

Variables	Delta-method					
	Dy/dx	Std.Err.	Z	P> / z /	[95% Conf.]	Interval
Genre						
Predict						
[0 à 5 ans[	-0,0086052	0,0234709	-0,37	0,714	-0,0546073	0,0373968
[5 à 10 ans[	0,0085097	0,0176447	0,48	0,630	-0,0260734	0,0430927
[10 à 15 ans [	-0,0014858	0,0245286	-0,06	0,952	-0,0495611	0,0465894
[15 à 20 ans[	0,0015814	0,003151	0,50	0,616	-0,0045945	0,0077573
Age						
Predict						
[0 à 5 ans [	-0,184344***	0,0194958	-9,46	0,000	-0,222555	-0,1461329
[5 à 10 ans [	-0,0038864	0,0161408	-0,24	0,810	-0,0355218	0,027749
[10 à 15 ans [	0,1876609***	0,0222083	8,45	0,000	0,1441334	0,2311885
[15 à 20 ans [	0,0005694	0,0035925	0,16	0,874	-0,0064719	0,0076106
Secteur de travail						
Predict						
[0 à 5 ans [	0,0291521	0,6547069	0,04	0,964	-1,25405	1,312354
[5 à 10 ans [	-0,0376427	0,2938969	-0,13	0,898	-0,6136701	0,5383847
[10 à 15 ans [	0,0538759	1,506413	0,04	0,971	-2,89864	3,006392

[15 à 20 ans [	-0,0453853	2,453826	-0,02	0,985	-4,854795	4,764025
Profession						
Predict						
[0 à 5 ans [	0,0040858	0,0103412	0,40	0,693	-0,0161826	0,0243543
[5 à 10 ans [	0,0325128***	0,0081619	3,98	0,000	0,0165157	0,04851
[10 à 15 ans [	-0,0353372***	0,0110597	-3,20	0,001	-0,0570138	-0,0136605
[15 à 20 ans [	-0,0012615	0,0040844	-0,31	0,757	-0,0092668	0,0067438
Revenu mensuel						
Predict						
[0 à 5 ans [	0,0451888***	0,0082749	5,46	0,000	0,0289704	0,0614072
[5 à 10 ans [	0,0057104	0,0062497	0,91	0,361	-0,0065389	0,0179597
[10 à 15 ans [	-0,0521875***	0,0088774	-5,88	0,000	-0,0695869	-0,0347881
[15 à 20 ans [	0,0012883	0,00237	0,54	0,587	-0,0033568	0,0059334
Type de logement						

Predict						
[0 à 5 ans [	0,0656233***	0,0069189	9,48	0,000	0,0520625	0,079184
[5 à 10 ans [	0,011244**	0,005158	2,18	0,029	0,0011344	0,0213535
[10 à 15 ans [	-0,075895***	0,0065553	-11,58	0,000	-0,0887432	-0,0630469
[15 à 20 ans [	-0,0009722	0,0008963	-1,08	0,278	-0,002729	0,0007846
Nombre de personnes Predict						
[0 à 5 ans [	-0,0456297***	0,0133706	-3,41	0,001	-0,0718355	-0,0194238
[5 à 10 ans [	-0,0240929**	0,0099425	-2,42	0,015	-0,0435798	-0,004606
[10 à 15 ans [	0,0677242***	0,0141766	4,78	0,000	0,0399386	0,0955098
[15 à 20 ans [	0,0019984	0,0024986	0,80	0,424	-0,0028988	0,0068955

Source : auteurs de la recherche

*** : Significatif à 1% ; ** : significatif à 5% ; * : significatif à 10%

3.1.3. Inégalité genre dans l'accès au logement

Selon le tableau 1, pour toutes les durées de vie de la variable dépendante, le genre n'a aucun degré de significativité. Cela signifie que le genre n'a pas été déterminant dans l'accès des logements. Les membres de la commission d'attribution des logements des différentes durées ne se sont pas référés au genre dans aucune des durées. D'où il existe une égalité de chance pour les hommes et les femmes demandeurs dans l'accès aux logements sociaux. Pourtant selon les demandeurs, les femmes sont plus favorisées par rapport aux hommes dans l'accès aux logements. Par rapport à nos analyses, cela ne peut être dû qu'à l'effectif des hommes demandeurs, qui est presque le double de celui des femmes. Donc à égalité de chance quand

l'effectif est plus élevé cela peut être un désavantage pour les hommes (cf tableaux 2 ; 3 ; 4 et figures 1 pages 8 ; 9 ; 10 et 11).

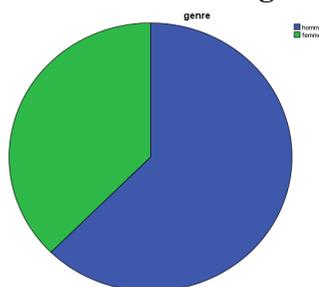
Tableau 2 : Statistique descriptive du genre sur SPSS

		Genre			
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	homme	941	62,4	62,4	62,4
	femme	566	37,6	37,6	100,0
	Total	1507	100,0	100,0	

Source : auteurs de la recherche

Ce tableau 2 nous présente l'effectif des hommes qui est pratiquement le double de celui des femmes avec 941 hommes contre 566 femmes.

Figure 1 : Diagramme en secteurs circulaires du genre sur SPSS



Source : auteurs de la recherche

Sur ce diagramme, l'effectif des hommes en couleur bleue est presque le double de celui des femmes en couleur verte. C'est cette infériorité des femmes en nombre qui leur donne un avantage dans l'accès au logement par rapport aux hommes. C'est de là que vient l'inégalité genre dans l'accès aux logements sociaux.

Tableau 3 : Tests du khi-deux de la durée de logement et genre

	valeur	ddi	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	1,061 ^a	3	0,786
Rapport de vraisemblance	1,055	3	0,788
Association linéaire par linéaire	0,119	1	0,730
Nombre d'observations valides	1507		

Source : auteurs de la recherche

- a. 2 cellules (25,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5.
L'effectif théorique minimum est de 1,88.

Dans ces tests du khi-deux, le tableau ne présente aucun degré de significativité. Donc nous pouvons dire que le genre n'est pas déterminant dans l'accès aux logements. Par conséquent, il n'existe pas d'inégalité de durées d'accès aux logements sociaux liée au genre.

3.1.4. Inégalité d'âge dans l'accès au logement

Si l'âge augmente d'une unité, la probabilité d'accès au logement diminue de 18,43% pour la durée « 0 - 5 ans » (cf tableau 1, page8). Dans cette durée de vie, les membres de la commission d'attribution ont favorisé les demandeurs moins âgés. L'âge est un handicap dans l'accès au logement pour cette durée. Il existe donc pour la durée une inégalité d'accès aux logements sociaux. D'autre part, si l'âge augmente d'une unité, la probabilité d'accès au logement augmente de 18,77% pour la durée de vie « 10 – 15 ans ». Ainsi, pendant la durée «10 – 15 ans », la commission d'attribution a favorisé les demandeurs plus âgés. L'âge est donc déterminant dans l'accès au logement d'où l'existence d'une inégalité d'accès au logement pour la durée « 10 – 15 ans ». Cependant, pour la durée de vie « 5 – 10 ans », il n'existe aucun degré de significativité. Les membres de la commission d'attribution du logement n'ont pas tenu compte de l'âge du demandeur. Donc l'âge du ménage n'a pas été déterminant dans l'attribution du logement. D'où, il n'existe pas d'inégalité d'accès aux logements sociaux liée à l'âge pour cette durée de vie. Les demandeurs de tous les âges ont la même chance d'accéder au logement pour la durée « 5 – 10 ans » (cf. tableaux 4 et figure 2, page12).

Tableau 4 : Tests du khi-deux de la durée de logement et âge sur SPSS

	valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	92,271 ^a	9	0,000
Rapport de vraisemblance	93,525	9	0,000
Association linéaire par linéaire	86,932	1	0,000
Nombre d'observations valides	1507		

Source : auteur de la recherche

- a. 8 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5.
L'effectif théorique minimum est de 0,00.

Dans ces tests du khi-deux, le tableau présente des degrés de significativité. Cela signifie que l'âge est déterminant dans l'accès aux logements sociaux.

Figure 2 : Diagramme en barres d'âge et durée de logement sur SPSS

Source : auteurs de la recherche

La figure 2 est la représentation graphique de l'âge des ménages bénéficiaires de logements sociaux pendant les différentes durées d'accès.

Pour toutes les durées d'accès aux logements sociaux l'âge des bénéficiaires dominant est compris entre « 45-55 ans » suivi de « 35-45 ans » puis « 25-35 ans ». Il n'y a presque pas de bénéficiaires âgés de « 18-25 ans ». Les membres de la commission d'attribution des logements sociaux ont accordé plus de chance aux demandeurs les plus âgés.

3.1.5. Inégalité sectorielle

Concernant le secteur du travail, il n'existe aucune inégalité d'accès au logement selon que le ménage travaille au public, au privé ou à l'informel, pendant toutes les durées de vie. Le secteur du travail n'a aucun degré de significativité. D'où le secteur de travail n'est pas déterminant dans l'accès au logement. Il n'existe donc pas d'inégalité sectorielle dans l'attribution des logements sociaux. Les travailleurs de tous les secteurs ont la même chance d'accéder au logement selon nos résultats (cf tableau 1, page 8).

Par contre, selon les demandeurs, les travailleurs du public sont plus favorisés que ceux des autres secteurs. Cela s'explique tout comme dans le cas du genre, par l'effectif des demandeurs

Tableau 5 : Tests du khi-deux de la durée de logement et secteur de travail sur SPSS

	valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	15,159 ^a	6	0,019
Rapport de vraisemblance	17,259	6	0,008
Association linéaire par linéaire	3,216	1	0,073
Nombre d'observations valides	1507		

Source : auteurs de la recherche

- a. 3 cellules (25,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5.
L'effectif théorique minimum est de 0,81.

Ce tableau 5 des tests du khi-deux nous confirme à travers des degrés de significativité, que le secteur du travail est déterminant dans la durée d'accès aux logements sociaux pour la signification asymptotique (bilatérale). Par contre, le tableau 1 ne présente aucun degré de significativité pour les effets marginaux concernant les secteurs de travail. Nous pouvons donc confirmer que les membres de la commission d'attribution des logements sociaux n'ont pas tenu compte du secteur de travail dans l'attribution des logements sociaux. Par conséquent, le secteur de travail n'est pas un déterminant de l'accès aux logements sociaux.

3.1.6. Inégalité professionnelle

Pendant la durée de vie « 0 – 5 ans », il n'existe aucun degré de significativité. Donc il n'existe pas d'inégalité professionnelle dans l'accès au logement pour la durée. Pendant cette durée, les membres de la commission d'attribution n'ont pas retenu la profession comme un déterminant d'accès au logement.

En revanche, il existe une inégalité professionnelle pour les durées de vie « 5 – 10 ans » et « 10 – 15 ans ». Pour ces durées, la profession du ménage est significative à 1%. Ainsi, quand la profession s'améliore, la probabilité d'accès au logement augmente de 3,25% pour la durée « 5 – 10 ans » (cf tableau 1). Cela signifie que quand le demandeur occupe une bonne profession, il a beaucoup de chance d'accéder au logement. Les membres de la commission d'attribution de cette période ont retenu la profession comme déterminant de l'accès au logement. D'où l'inégalité d'accès au logement pendant la durée « 5 – 10 ans ».

Par ailleurs, quand la profession s'améliore, la probabilité d'accès au logement diminue de 3,53% pour la durée de vie «

au détriment des plus nantis qui sont supposés pouvoir se construire une maison. Ceci est un respect des normes d’attribution des logements sociaux. Nous pouvons donc dire que pour la durée «10 – 15 ans », la profession est un déterminant d’accès au logement. Il existe donc pour cette durée une inégalité d’accès aux logements sociaux (cf. tableaux 6).

Tableau 6 : Tests du khi-deux de la durée de logement et profession sur SPSS

	valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	24,536 ^a	18	0,138
Rapport de vraisemblance	26,725	18	0,084
Association linéaire par linéaire	0,186	1	0,667
Nombre d’observations valides	1507		

Source : auteurs de la recherche

- a. 12 cellules (42,9%) ont un effectif théorique inférieur à 5.
L’effectif théorique minimum est de 0,01.

Dans ce tableau 6 les degrés de significativité sont faibles. La profession n’est pas beaucoup importante dans l’attribution des logements sociaux. Les membres de la commission d’attribution des logements ne se sont pas assez appesantis sur la profession.

3.1.7. Inégalité de revenu mensuel

Il existe une inégalité d’accès aux logements sociaux par rapport au revenu mensuel du ménage. Cette inégalité concerne les durées de vie « 0 – 5 ans » et « 10 – 15 ans ».

Quand le revenu augmente d’un franc, la probabilité d’accès au logement augmente de 4,52% pour la durée « 0 – 5 ans » (cf tableau 1). Cela signifie que les membres de la commission d’attribution du logement ont favorisé les ménages ayant un revenu mensuel élevé. Pour cette durée de vie, le revenu mensuel est un déterminant d’accès au logement. Il existe donc pour la durée, une inégalité d’accès. Si le revenu augmente d’un franc, la probabilité d’accès au logement diminue de 5,22% pour la durée de vie « 10 – 15 ans » (cf tableau 1, page 8). Cela signifie que les membres de la commission d’attribution du logement ont favorisé les ménages à revenu faible. Pour cette durée également, le revenu mensuel est un déterminant de l’accès aux logements sociaux. Il existe aussi pour la durée, une inégalité d’accès.

Pour la durée « 0 – 5 ans », le logement a été attribué aux ménages riches. Par contre, les pauvres en ont bénéficié dans la durée « 10 – 15 ans ». Cette dernière durée a respecté l’idée des logements sociaux qui est de loger les ménages à revenu moyen.

Par ailleurs, il n'existe pas d'inégalité d'accès pour la durée « 5 – 10 ans ». Elle n'a pas de degré de significativité (cf tableau 1, page8). Cela signifie que pour cette durée, les membres de la commission d'attribution des logements sociaux n'ont pas tenu compte du revenu mensuel des ménages dans l'accès aux logements. Donc pour la durée de vie « 5 – 10 ans », le revenu mensuel n'est pas un déterminant de l'accès au logement (cf. tableaux 7, pages 15).

Tableau 7 : Tests du khi-deux de la durée de logement et revenu mensuel sur SPSS

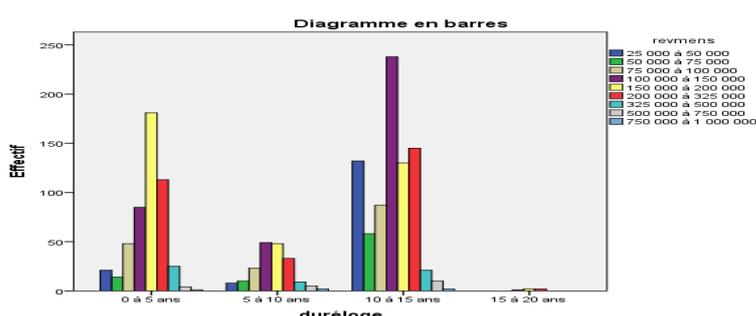
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	154,601 ^a	24	0,000
Rapport de vraisemblance	159,085	24	0,000
Association linéaire par linéaire	72,826	1	0,000
Nombre d'observations valides	1507		

Source : auteurs de la recherche

- a. 13 cellules (36,1%) ont un effectif théorique inférieur à 5.
L'effectif théorique minimum est de 0,02.

Ce tableau 7 montre que le revenu mensuel est très significatif (1%) dans la durée d'accès aux logements sociaux. Les membres de la commission d'attribution des logements sociaux ont largement pris en compte le revenu des ménages. Ainsi, le revenu mensuel est un déterminant privilégié dans la durée d'accès aux logements d'où l'inégalité de durée d'accès aux logements sociaux liée au revenu mensuel.

Figure 3 : Diagramme en barres du revenu mensuel et de la durée de logement sur SPSS



Source : auteurs de la recherche

Cette figure 3 nous indique qu'il existe une inégalité de durée d'accès aux logements sociaux liée au revenu mensuel du ménage demandeur. Ainsi, dans les durées d'accès « 0 à 5 ans » et « 5 à 10 ans », les tranches de revenu les plus favorisées sont « 100 000 à 150 000 » ; « 150 000 à 200 000 » et « 200 000 à 325 000 ». Tandis que dans la durée d'accès « 10 à 15 ans », les plus favorisées sont les tranches de revenu « 100 000 à 150 000 » ; « 200 000 à 325 000 » ;

« 150 000 à 200 000 » et « 25 000 à 50 000 ». Le revenu mensuel est donc un déterminant de la durée d'accès aux logements sociaux.

3.1.8. Inégalité par rapport au type de logement

Selon le type de logement demandé par le ménage, il existe une inégalité d'accès. Quand le type de logement demandé augmente de catégorie, la probabilité d'accès au logement augmente de 6,56% pour la durée de vie « 0 – 5 ans » ; augmente de 1,12% pour la durée « 5 – 10 ans » et diminue de 7,59% pour la durée « 10 – 15 ans » (cf tableau 1).

Cela signifie que les membres de la commission d'attribution des logements sociaux ont attribué les logements selon les types de logements demandés par les ménages. Dans la durée de vie « 0 – 5 ans » la probabilité d'accéder au logement est plus grande que dans la durée « 5 – 10 ans ». De ce fait, pour ces deux durées de vie, les demandeurs de logements de type supérieur ont été les plus favorisés.

Tandis que, pour la durée « 10 – 15 ans », les demandeurs de logements de type inférieur ont été les plus favorisés. Donc, le type de logement est un déterminant d'accès aux logements sociaux. Pour ce faire, il existe une inégalité de durées d'accès aux logements liée au type de logement demandé. (cf. tableaux 8).

Tableau 8 : Tests du khi-deux de la durée de logement et du type de logement sur SPSS

	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	410,617 ^a	24	0,000
Rapport de vraisemblance	466,211	24	0,000
Association linéaire par linéaire	156,369	1	0,000
Nombre d'observations valides	1507		

Source : auteurs de la recherche

a. 15 cellules (41,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5.

L'effectif théorique minimum est de 0,04.

Ce tableau 8 montre que le type de logement demandé est très significatif (à 1%) dans l'accès aux logements sociaux. Les membres de la commission d'attribution des logements sociaux ont mis l'accent sur le type de logement demandé. Par conséquent, le type de logement est un grand déterminant dans l'accès aux logements.

3.1.9. Inégalité selon la taille du ménage

Dans nos analyses, la politique des logements sociaux au Mali pratique également une discrimination sociale, professionnelle et économique dans son fonctionnement. Il n'existe pas de discrimination genre et sectoriel dans l'accès des logements sociaux au Mali.

La différence est que nous n'avons pas utilisé les mêmes déterminants d'accès. Pour notre part, nous utilisons la typologie socioéconomique des communes définie par Tabard en 2002 et les demandeurs sont tous maliens de l'intérieur comme de l'extérieur. Par contre chez Bonnal et al les demandeurs sont de différentes nationalités résidants en France.

Ces différentes caractéristiques que nous utilisons sont celles sur lesquelles les ménages demandeurs au Mali, doivent s'appesantir pour avoir accès aux logements sociaux.

Conclusion

Notre régression (cf tableau1, page7) nous confirme qu'il n'existe pas d'inégalité genre et sectorielle dans l'attribution des logements sociaux au Mali. Donc, le genre et le secteur du travail ne sont pas des déterminants de l'inégalité de durées d'accès aux logements sociaux.

Par contre, la politique des logements sociaux au Mali pratique une discrimination sociale, professionnelle et économique dans son fonctionnement. Il existe donc une inégalité sociale, économique et professionnelle dans l'accès aux logements sociaux au Mali. D'où, l'âge, la profession, le revenu mensuel, le type de logement et le nombre de personnes sont des déterminants de l'inégalité de durées d'accès aux logements sociaux. Il existe donc des inégalités d'accès par rapport à ces variables. Ce qui confirme nos hypothèses.

Les implications managériales et scientifiques de notre recherche, sont de permettre aux autorités dans un premier temps de multiplier les réalisations des logements sociaux tout en palliant aux inégalités socioéconomiques puis dans un second temps d'accéder à un développement socioéconomique du pays.

Les limites de notre recherche se situent au niveau de la taille de l'échantillon. En perspective une étude plus détaillée et concise pourrait se faire avec l'ensemble des dix mille logements sociaux. Cela pourra donner plus de clairvoyances dans l'accessibilité des logements sociaux au Mali.

Les principaux apports de notre recherche sont de permettre d'une part, aux ménages non bénéficiaires de savoir les déterminants d'accès aux logements sociaux et d'autre part, aux autorités compétentes de comprendre que les conditions d'accès aux logements doivent être allégées (montant de la caution, durée de remboursement et apport personnel) afin de permettre aux ménages à revenu faible d'avoir accès aux logements. Ceci permettra aux autorités

d'atteindre leur objectif qui est de loger les ménages à revenu faible pour réaliser un développement socioéconomique harmonieux.

En perspectives, des recherches pourront s'orienter vers les dépenses de logement et le bien-être des ménages locataires ; Le logement et la santé des ménages ; Le logement et la pauvreté des ménages etc.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- 1- **BERTHE, B. (2020).** « Déterminants des inégalités de durée d'accès aux logements sociaux au Mali », Thèse de doctorat IPU-BKO-Mali, 170.
- 2- **BERTHE, B. et al. (2022).** « FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PERENNISATION AU MALI », Revue Internationale du Chercheur «Volume 3 : Numéro 2» pp : 647 – 661
- 3- **Bonnal, L., Boumahdi, R., & Favard, P. (2013).** Inégalités d'accès au logement social : peut-on parler de discrimination ? *Economie et Statistique*, n° 464-466.
- 4- **Braubach, M., & Fairburn, J. (2010).** Social inequities in environmental risks associated with housing and residential location - a review of evidence, *European Journal of public health*, 20(1): 36-42.
- 5- **Cox, E. (2014).** Home economics: the role of housing in rebalancing the economy. Newcastle Upon Tyne (Angleterre): Institute for Public Policy Research (IPPR North).
- 6- **Gobillon L. et Vignolles B. (2016).** Economic Effects of Upfront Subsidies to Ownership: the case of the Prêt à Taux Zéro in France, *Journal of Housing Economics*, vol. 17, n° 1, pp. 1-33.
- 7- **Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M., & Teller, J. (2016).** Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium, *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(3): 495–512.
- 8- **OMH. (2019).** Présentation du processus de réalisation de l'habitat par le mécanisme du prêt acquéreur. Bamako: OMH.
- 9- **Rašticová, M., & Kolářová, I. (2015).** Myths about ageing population. In *Innovation Vision 2020: from Regional Development Sustainability to Global Economic Growth*. Amsterdam, Netherlands: International Business Information Management Association (IBIMA), 3896–3902.
- 10- **Špirková, D., Beata, S., & Mária, Z. (2017).** The Impact of the Housing Quality on the SocioEconomic Standard of the EU Countries, *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(4): 1425–1433.
- 11- **Tabard, N. (2002).** Représentation socioéconomique du territoire, typologie des quartiers et communes de France selon la profession et l'activité socio-économique de leurs habitants. France métropolitaine, recensement de 1999. Paris: Insee.