

Selon "les règles du jeu" de cette rubrique, restituer un propos et une démarche mais aussi, les situer dans un espace de savoirs pour mieux en apprécier les interrogations et les choix. Morched CHABBI a accepté de se prêter à l'exercice malaisé de la lecture-discussion d'un ouvrage récent intervenant dans son domaine de spécialité, les recherches urbaines, l'édition de la thèse de Mohamed AMEUR sur la ville de Fès.

Cette POSITIONS DE RECHERCHE se propose de montrer que l'analyse du changement social urbain, résultant de l'évolution du système immobilier et foncier, gagne à dépasser un point de vue simplement géographique qui se bornerait à la traduction spatiale des phénomènes urbains. A partir des nouvelles pistes proposées, par M. AMEUR, il s'agit de mettre en évidence la portée de la démarche adoptée et le caractère opératoire des concepts utilisés.

A l'encontre des conceptions fonctionnalistes, et peut-être normatives, de l'habitation urbaine, le travail de recherche de M. AMEUR, en combinant les instruments de l'analyse géographique et les préoccupations du questionnement sociologique, s'inscrit dans un renouveau problématique. Si celui-ci ne prétend pas constituer une théorie générale du rapport de la ville à ses marges, des manières d'habiter des différents groupes sociaux qui les peuplent et de l'entrecroisement des stratégies qu'ils inventent, l'apport de ces nouvelles optiques de recherche révèle la nécessité de ne pas réduire l'urbanisation à ses expressions spatiales et démographiques.

## La nouvelle dynamique sociale de l'urbanisation

Lecture et discussion de **Fès... ou l'obsession du foncier**

par Mohamed AMEUR Tours, URBAMA, 1993, 429 p.

(Fascicule de recherches n°25) Préface de Mohamed NACIRI

Morched CHABBI est  
urbaniste et  
chercheur-associé  
à URBAMA.

Sa thèse de doctorat et ses  
différentes publications  
concernent directement les  
formes d'habitat  
spontané, le lotissement  
clandestin et les  
politiques urbaines.

Certaines études consacrées à l'analyse de l'urbanisation dans les pays en développement, utilisent la notion d'*explosion - urbaine* pour qualifier l'urbanisation accélérée<sup>1</sup>. Mais, se limitant souvent à des approches descriptives et globalisante ces démarches restent d'une valeur explicative faible.

La recherche du sensationnalisme présente l'urbanisation comme une résultante de l'explosion démographique. Cette équation, qui puise son fondement théorique dans les conceptions dualistes du développement, a prévalu au cours des années 60 et 70. Il faut attendre les années 80 pour voir apparaître de nouvelles démarches qui tentent de restituer la variété et la multiplicité des mécanismes et des facteurs de l'urbanisation dans les pays en développement.

Parmi ceux ayant fait l'objet d'analyses approfondies, l'élément foncier a polarisé l'attention de nombreux chercheurs. Mais, bien que les recherches sur le foncier ne soient pas nombreuses en France et en Europe, dès 1980 de nouvelles équipes se sont donné pour objectif de définir, sur des bases théoriques originales, la problématique de l'urbanisation dans les pays du Sud. Le réseau de recherche sur la promotion immobilière et foncière, animé par Alain DURAND LASSERVE<sup>2</sup>, et dont Mohamed AMEUR a fait partie, entre 1980 et 1984, compte parmi ces groupes. Et, c'est dans le cadre de ce renouvellement décisif en matière de recherche urbaine, opéré au cours des années 80, que s'inscrit le récent ouvrage de ce géographe marocain.

Ouvrage de 400 pages, *Fès... ou l'obsession du foncier* est l'édition de sa thèse de Doctorat d'Etat en géographie, soutenue en 1989 à l'Université de Toulouse-Le Mirail, et dont la publication a été assurée par URBAMA dans la série de ses fascicules de recherche.

Pourquoi la ville de Fès est-elle retenue ici comme champ d'observation et d'analyse des processus fonciers et immobiliers ?

Le choix résulte de son caractère exemplaire quant à la variété des processus qu'elle a connus au cours des 30 dernières années.

Ville de 120.000 habitants au début du siècle, Fès en totalise en 1990 près de 700 000. Cette évolution résulte de l'ampleur de l'exode rural qui concerne la plupart des villes marocaines à partir de 1970. Cette attractivité de la ville de Fès s'est accompagnée d'une intensité de mutations et de processus fonciers : "*elle devient donc un champ privilégié d'observation*".

En quoi la démarche de M. AMEUR constitue-t-elle un renouvellement dans l'étude de ce phénomène ?

Au-delà des approches spatiales, domaine privilégié du géographe, ce travail ne néglige pas les instruments de la sociologie quand il propose, à partir d'une analyse du système immobilier et foncier, d'identifier les mécanismes de décomposition et de recomposition des groupes sociaux.

Les approches dualistes considéraient les secteurs foncier et immobilier comme des instances à la fois parasites et privilégiées des pratiques spéculatives spécifiques aux pays sous développés. A l'inverse, l'auteur adopte un point de vue systémique et en fait un des éléments clés de sa problématique.

Par ce renversement de perspective, la recherche rompt avec les approches descriptives classiques, qui ont longtemps considéré l'urbanisation comme un facteur de mal-développement. Mais, parce que la problématique implique une immersion dans la réalité et la restitution de sa complexité, elle adopte quatre points d'ancrage qui, sous forme de propositions, pourraient être formulés comme suit.

Tout d'abord, l'appréhension des enjeux qui sous-tendent la question foncière, suppose l'analyse de la structure et de la dynamique de la propriété foncière et la connaissance des conditions d'appropriation du soi urbain.

Ensuite, cette dynamique n'a de signification que par rapport à l'analyse des différentes filières foncières et de production du logement.

En troisième lieu, parce que le logement est une composante fondamentale du marché foncier, la dynamique doit être resituée par rapport au processus de production immobilière.

Enfin, parce que le marché foncier et la production immobilière induisent des changements urbains, il convient de s'interroger sur les modes d'articulation de la production immobilière et de la division sociale de l'espace et leurs impacts conjoints sur les transformations des groupes sociaux.

### Structure dynamique de la propriété foncière

A la veille du protectorat, le régime foncier marocain repose sur trois types de propriété : les terres *melk* (privées), *makhzen* (propriétés étatiques), *habous* (indivisibles).

De tous les bouleversements introduits par la colonisation sur le régime foncier, le système de l'immatriculation des terres surtout a favorisé la déstructuration. Mais, alors que dans certains pays l'immatriculation représente le seul mode d'enregistrement foncier, au Maroc il continue à coexister avec le système *charaïque*.

Le taux d'immatriculation n'excédant pas 40 à 50%, ce sont les terres régies par le système *charaïque*, donc non immatriculées, qui ont donné lieu à de multiples formes d'accaparement et ont été à l'origine du développement de l'habitat clandestin.

Bien qu'en Tunisie le système *charaïque* d'enregistrement de la propriété foncière ait été supprimé, la similitude des situations et des processus est surprenante à plus d'un titre. En effet, le développement de l'habitat spontané, dans la périphérie des grandes villes tunisiennes, s'est opéré au cours des vingt dernières années à la faveur de l'existence de terrains non immatriculés, acquis frauduleusement par les lotisseurs<sup>3</sup>.

Ce mécanisme en voie de disparition en Tunisie depuis quelques années, du fait de la forte volonté de l'Etat de protéger son patrimoine foncier<sup>4</sup>, n'est que la résultante du fractionnement de la propriété foncière et de la multiplicité des intervenants.

En introduisant des ruptures dans la distribution foncière et immobilière, la colonisation a déstructuré le système pré-colonial de production du sol. Sous l'effet de la forte croissance des villes marocaines, entre 1970 et 1990, et de l'évolution des modes de propriété du sol, la production foncière est désormais régie par des filières multiples : étatique, publique, privée réglementaire, clandestine, privée dans les bidonvilles.

Ces filières existent dans des pays comme l'Egypte ou la Tunisie et illustrent la diversité des intervenants fonciers. L'étude, fondée sur l'identification des filières de production foncière, est féconde ici en ce sens qu'elle permet d'appréhender les croisements d'une variété de stratégies.

Ce système de production immobilière et foncière (P.F.I.) se voit structuré autour de deux filières institutionnelles (le promoteur foncier, la promotion foncière étatique) et deux filières informelles (le lotissement clandestin, le "déguerpissement" des bidonvilles).

### **Le promoteur foncier**

Au sein de la production foncière institutionnelle figure, comme l'un des acteurs principaux, le promoteur foncier qui "assure la transformation du sol non constructible et procède à sa vente sur le marché urbain".

Une analyse des lotissements fait ressortir la promotion foncière comme récente à Fès, puisque 50% de ceux-ci ont été réalisés entre 1981 et 1984. Leur faible extension au cours des 15 premières années après l'indépendance s'explique par la libération du parc-logement à la suite du départ des colons qui a permis d'absorber une partie de la demande.

Les bidonvilles ont intégré, d'une certaine façon, une part des besoins et ceci explique la faible production de lotissements avant 1980.

De plus, la promotion foncière met en oeuvre de petits lotissements qui s'adressent sélectivement aux classes moyennes. Les acteurs de l'opération se recrutent parmi les commerçants, les promoteurs immobiliers, les agriculteurs et les fonctionnaires, toujours associés à des professionnels.

### **La promotion foncière étatique**

L'État intervient dans le domaine foncier à travers les opérations de recasement visant à reloger les habitants dont les bidonvilles sont démolis. Parallèlement à ce type d'intervention, il réalise des lotissements destinés aux classes moyennes, et qui ont totalisé entre 1970 et 1990, près de 8 000 lots à Fès, alors que le secteur privé institutionnel en a créé 7 000.

En dépit de son importance, l'action reste, semble-t-il, nettement en-deçà des besoins puisqu'elle ne couvre à l'échelle nationale que 15% de l'offre globale.

L'offre foncière étatique, en ciblant principalement les classes moyennes, ne répond pas aux besoins des populations économiquement plus modestes. Cette situation est à l'origine d'un développement sensible des filières informelles.

### **Le lotissement clandestin, nouvelle filière de promotion foncière non institutionnelle**

L'habitat clandestin est défini comme l'ensemble des constructions en dur édifiées sur des terrains non viabilisés et non autorisés. Les premiers noyaux en sont apparus au début des années 50 et l'habitat clandestin, qui connaît une véritable explosion depuis les années 60-70, est régi par des pratiques foncières variées. Afin d'échapper aux contraintes réglementaires, le lotissement est assimilé à un morcellement agricole et les contrats de vente des parcelles sont établis par des *adouls*. Toutes les pratiques frauduleuses sont ainsi permises et ce phénomène est en tous points similaire à celui observé à Tunis entre 1970 et 1985. Les accaparements frauduleux sont réalisés sur des propriétés non immatriculées et les populations nouvelles de ces quartiers sont des néo-citadins intégrés sur le marché de l'emploi mais dont les ressources ne permettent que l'accès au réseau parallèle.

Le lotissement clandestin constitue un important volet de promotion foncière ayant contribué à atténuer la crise du logement. Il a produit 25 000 lots de terrain et intégré une population de 180 000 habitants, soit le quart de la population de Fès.

### **Le "déguerpissement" des bidonvilles, un nouveau mode de production foncière publique**

Reprenant une expression usitée en Afrique subsaharienne, l'auteur utilise le terme à connotation autoritaire et violente de "déguerpissement". En effet, le mot renvoie aux opérations de démolition des bidonvilles et d'expulsion par la force publique. Mais si dans bien des cas l'expulsion n'est pas accompagnée d'un relogement des populations, à Fès, à partir de 1985, ont été conduites des opérations de destruction et de relogement des habitants des bidonvilles sur des lotissements sommairement équipés. Ainsi, entre 1985 et 1988, la quasi-totalité des bidonvilles a été démolie.

Ces opérations ont donné naissance à une véritable organisation de production du sol, caractérisée par quatre éléments : les terrains servant au relogement, souvent propriété privée, sont occupés d'autorité, pour les besoins de l'opération ; celles-ci comportent des équipements sommaires, mais sont dépourvues d'équipements de base, parce que situées parfois en zones agricoles ; elles sont organisées selon un mode autoritaire et la force publique contribue à leur mise en oeuvre ; les bénéficiaires sont des populations à bas revenus, incapables d'accéder aux autres systèmes de production du sol publics ou privés.

**Stratification et mobilités  
sociales**

De ce fait, la location du sol urbain, avec pour acteur le propriétaire qui cède au locataire du sol le droit d'occupation, moyennant une rente mensuelle ou annuelle, représente une forme résiduelle de production en voie de disparition sous l'effet du développement de l'habitat clandestin.

En dépit de la multiplicité des dispositifs, il est clair qu'il existe une articulation entre les différentes façons d'opérer, dans un système tel que le met en évidence le schéma ci-après (p 197).

L'ouvrage, une fois décrites les différentes filières et les acteurs qui les sous-tendent, formalise la logique d'ensemble qui les relie.

A ce point de l'analyse, et malgré la minutie déployée pour décomposer et recomposer le système mis en place, l'absence de facteurs explicatifs macro-économiques est assez inhabituelle ; comment fonder sinon cette "*observation du foncier et de l'immobilier*", visible sous des modalités variées, dans des pays comme le Maroc, l'Égypte, la Jordanie ?

Sans oublier que certains pays d'Afrique de l'Ouest ont connu, à partir des années 70, une réactivation des processus d'urbanisation ayant eu comme acteur foncier "le chef de terre", devenu lotisseur, selon un mécanisme incontrôlé responsable de l'étalement considérable de certaines villes Ouest-africaines.

En d'autres termes, pourquoi les années 70 ont-elles correspondu à une dynamique de la construction et de l'habitat, dont furent bénéficiaires, sous des modalités variées, à la fois les classes moyennes et les couches populaires ? La décennie 70 a vu de nouvelles formes de rapports gouvernants/gouvernés dans les pays en développement, rapports caractérisés par des politiques urbaines avec les différentes formes de débordement tolérées. Cette variation du politique s'est substituée aux politiques de démolition des années 60. Comme il est souligné à la fin de l'ouvrage, l'engouement pour le foncier et l'immobilier correspond à l'organisation économique globale qui favorise une recherche de rentabilité dans les secteurs non-productifs.

L'explication et la détermination des causes de cette évolution du productif au non-productif auraient pu, sans doute, être éclairées par une analyse macro-économique du modèle de développement marocain, absente dans l'ouvrage et qui aurait pu contribuer à percevoir les logiques de rentabilité dans des secteurs non-productifs.

Il est vrai, toutefois, que ce type d'analyse sur les modes d'accumulation aurait probablement dérivé vers une approche économique et une autre recherche. Il demeure que la nécessité de mettre en perspective le foncier avec la production du logement se manifeste dans la troisième partie de l'ouvrage par l'analyse des mécanismes de production du logement, conduite à cinq niveaux : les modalités de levée de l'obstacle foncier ; le système de financement ; les acteurs ; le procès de travail et de production ; la population-cible.

La production du logement est régie par trois filières : les pouvoirs publics, le promoteur immobilier et le petit propriétaire. Une ligne de démarcation sépare les filières institutionnelles (secteur public et promotion privée) et informelles, dans la mesure où les premières visent les couches moyennes et aisées tandis que les secondes s'adressent aux couches à faibles revenus.

Ce cloisonnement du marché du logement et la segmentation de la demande n'excluent pas les articulations d'un domaine à l'autre. On constate ainsi que les modalités de production du logement recoupent celles de la création foncière, d'autant que la production foncière n'a de sens qu'en rapport aux modes d'usage du sol urbain dont l'habitat représente la majeure partie.

La fragmentation du marché foncier et du marché du logement en de multiples configurations, ayant une logique et une finalité sociales spécifiques, résulte d'une évolution des systèmes immobiliers et fonciers, observables dans de nombreux pays caractérisés, entre autres points, par l'émergence d'une classe moyenne importante.

C'est le cas de l'Égypte, de la Jordanie, de la Tunisie ainsi que du Maroc, bien que ce dernier cas se singularise avec l'Égypte par un poids des classes moyennes moins manifeste qu'en Tunisie et en Jordanie.

Ce cloisonnement des filières de production du logement est l'une des particularités les plus marquantes de l'évolution socio-urbaine des villes du monde arabe.

### Dynamique foncière et restructuration urbaine

Cette dynamique, observée dans de nombreux pays, est attestée ici pour le Maroc. Le dernier chapitre est employé à analyser l'impact des mécanismes fonciers et immobiliers sur la division sociale de l'espace et sur la restructuration des rapports entre les couches sociales en milieu urbain. Il est montré, à cet égard, que l'impact social de la dynamique foncière s'est traduit par trois transformations importantes : la constitution d'une couche de nouveaux riches ; les mécanismes de mobilité qui traversent les classes moyennes ; les mécanismes d'exclusion des couches sociales pauvres.

### Constitution d'une couche de nouveaux riches

L'étude des biographies de certains promoteurs dont la trajectoire s'est révélée significative montre comment à partir des années 60 et du fait de l'urbanisation périphérique, le monopole foncier dans cette partie de la ville a échappé à la bourgeoisie citadine *fassi*, dont le patrimoine foncier est principalement localisé dans le centre de la ville.

Le développement des couches moyennes s'est accompagné de la constitution d'un groupe de promoteurs fonciers d'origine rurale en provenance de la région du Taflelt et dont l'activité initiale s'est déployée dans le secteur clandestin avec au cours de ces dernières années une reconversion dans le secteur réglementé.

Les capitaux utilisés proviennent dans un premier temps du commerce, de l'agriculture, des revenus de l'émigration. Les profits fonciers sont ré-utilisés principalement dans la promotion foncière et immobilière, l'agriculture, les logements locatifs et le commerce.

A travers l'utilisation d'une notion empirique et générique telle que "nouveaux riches", on perçoit les difficultés à classer cette nouvelle catégorie sociale dont l'ascension est fulgurante. Ce même phénomène n'est pas, encore une fois, propre au Maroc et se retrouve dans de nombreux autres pays, où l'embarras à cerner et à expliquer les expressions de la mobilité sociale et de la restructuration des classes moyennes est également éprouvé par les études des sociétés urbaines.

### Les mécanismes de mobilité qui traversent les classes moyennes

L'auteur distingue les couches moyennes inférieures des couches moyennes supérieures relativement privilégiées du fait des moyens d'accès à la propriété du logement mis à leur disposition par l'Etat.

De plus, certains membres d'entre-elles ont réalisé d'importantes affaires dans le secteur clandestin par la vente de terrains ou parfois de logements.

En revanche, les couches inférieures des classes moyennes subissent, du fait de l'enchérissement des valeurs foncières et immobilières, une ponction de leurs revenus et l'accès à la propriété du logement présente pour ces catégories sociales, d'autant plus de difficulté que l'Etat se désengage.

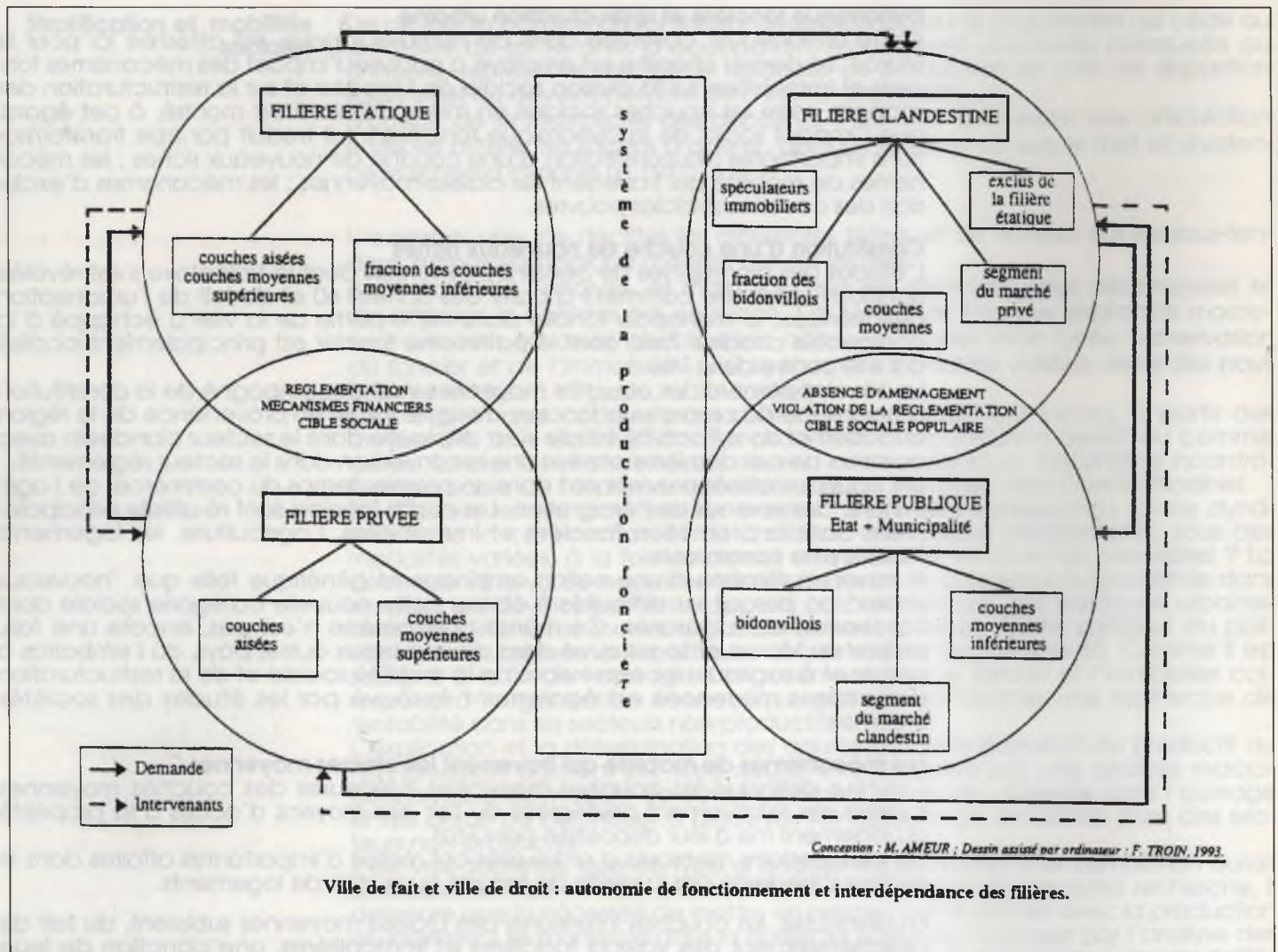
### Renforcement des mécanismes d'exclusion des pauvres

Les populations pauvres disposaient d'un marché locatif à la pièce en médina ou dans les bidonvilles. Le développement de l'habitat clandestin et la raréfaction du sol a provoqué une hausse, à la fois des prix du sol et des valeurs locatives.

Ainsi, les processus qui ont permis aux populations pauvres de se loger en ville ne jouent plus, la démolition des bidonvilles ayant raréfié l'offre en ce qui les concerne, ce qui laisse à penser que les mécanismes d'exclusion des pauvres sont appelés à s'accroître.

Face à ces mutations sociales, Mohamed AMEUR s'emploie à identifier les multiples formes d'intervention de l'Etat, dont la finalité est d'assurer la régulation et la pacification des rapports sociaux. S'il montre bien la variété des modes d'intervention, le travail préliminaire qui consiste à repérer l'effet des régulations sociales sur les couches de la population laisse attendre d'autres développements. Il insiste, à juste titre, sur la logique intégratrice de l'Etat. Mais celle-ci ne correspond-elle pas au discours des politiques et ne recouvre-t-elle pas un postulat idéologique ?

Il faut bien convenir que l'intégration des populations revêt plusieurs formes. Attribuer un permis de bâtir à des personnes occupant illégalement un terrain correspond à une volonté d'assimilation. Mais ce type d'intervention n'est pas de même nature que l'action visant à restructurer et à équiper un quartier et en améliorer les infrastructures. Sans oublier que ces actions nécessitent des acteurs-



Ville de fait et ville de droit : autonomie de fonctionnement et interdépendance des filières.

supports. Or, on se serait attendu à ce que l'analyse détaillée plus encore les stratégies et les modalités d'intervention des "nouvelles notabilités". Les lignes consacrées à "l'émergence d'une nouvelle notabilité" montrent que les mécanismes d'intégration ne peuvent être compris que par référence à la dialectique complexe qui sous-tend le champ des rapports entre segments centraux de l'Etat, structures locales et population.

Il reste à constater que les processus fonciers et immobiliers ici mis en évidence ne sont pas spécifiques au Maroc. De nombreuses similitudes existent avec d'autres pays ou régions, tels que la Tunisie, l'Egypte et l'Amérique Latine. Le lotisseur clandestin comme nouveau promoteur foncier dans la périphérie des grandes agglomérations est un acteur que l'on retrouve au Caire, à Fès, à Tunis ou encore dans certaines villes d'Afrique subsaharienne. Les pratiques spéculatives qui sous-tendent la dynamique foncière et caractéristiques de nombreuses villes du Tiers monde sont le propre de toutes les catégories sociales.

"Une culture spéculative se généralise, transformant la ville en un véritable champ de bataille pour l'accaparement de la rente" souligne M. AMEUR, qui ajoute que la spéculation foncière, devenue un processus ancré dans les habitudes a tendance à s'ériger en une pratique institutionnelle.

La dynamique foncière et la fièvre spéculative qui s'est emparée de larges fractions de la société urbaine témoignent de l'impact de cinq facteurs : l'organisation économique globale qui favorise une recherche de rentabilité dans les secteurs non productifs ; l'inadéquation entre les besoins et les moyens réels de la

population ; le développement des classes moyennes et la diffusion de l'idéologie de la propriété ; la destructuration des valeurs et des systèmes régulateurs traditionnels.

A travers l'analyse menée tout au long de l'ouvrage, l'auteur montre que la production du sol et du logement répond à trois fonctions principales : le foncier et l'immobilier, par la mobilisation de capitaux à la recherche de valorisation, recouvrent une fonction économique ; ils remplissent également une fonction de régulation des rapports sociaux ; enfin, par l'émergence de nouvelles notabilités, le foncier et l'immobilier recouvrent une fonction politique de gestion des affaires locales.

L'ouvrage offre donc des clés pour la compréhension du changement social urbain. En restituant le foncier et l'immobilier comme matrice des rapports sociaux urbains, il nous conduit à une compréhension approfondie des mutations urbaines et des mécanismes de développement urbain. Son approche systématique, en mettant en évidence les causes déterminantes des processus d'urbanisation, rompt avec les approches descriptives et globalisantes et renouvelle les instruments d'analyse de l'urbanisation.

Morched CHABBI

N o t e s

1 - Voir à titre d'exemple GRANOTIER B. *La planète des bidonvilles*, Editions du Seuil, Paris, 1980

2 - Le réseau de recherche sur la promotion immobilière et foncière dans les pays en voie de développement a fonctionné entre 1980 et 1984 et a regroupé une cinquantaine de chercheurs d'Afrique, d'Asie, d'Europe et d'Amérique Latine.

Une dizaine de chercheurs arabes a été associée à ce réseau. On citera notamment : G. EL KADI (Le Caire), M. AMEUR (Fès), F. ZNIBER, H. EL BAH, SBAI (Rabat), H. SAHRAOUI (Oran), K. MES-SAMAH et J. LESBET (Alger), M. CHABBI (Tunis), etc.

L'apport de ce réseau a été fondamental et a permis aux différents chercheurs d'engager des recherches sur la base des nouvelles approches conceptuelles et théoriques élaborées par le réseau, dont l'animation et la coordination ont été assurées par Alain DURAND LASSERVE, chercheur du C.E.G.E.T. - Bordeaux

3- Cf. M. CHABBI "*Les lotisseurs clandestins à Tunis*" - *Revue Genève Afrique*. Vol XXII n° , Genève, 1984.

4 - Volonté illustrée par la création du Ministère des Domaines de l'Etat, et par la vaste opération de recensement des terrains domaniaux engagée depuis 3 ans par ce Ministère

Bibliographie

BADUEL P. (Sous la direction de) *L'habitat, Etat et société au Maghreb*, Edition du C.N.R.S., Paris, 1986

Banque Mondiale *Gestion foncière au Maroc et en Tunisie* Actes du Symposium Barcelone, 22 - 25 septembre 1986, Washington, 1987

CHABBI M. *Une nouvelle forme d'urbanisation à Tunis, l'habitat spontané péri-urbain*, Thèse de Doctorat en Urbanisme, Institut d'Urbanisme de Paris-Creteil - Université Paris Val de Marne, 1986

C.E.G.E.T. *La croissance périphérique des villes du Tiers Monde, le rôle de la promotion foncière et immobilière*, 1980

DECHERVOIS . et THERET B. *Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine*, Edition Moriton, Paris, 1979

DURAND LASSERVE A. *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde*, Edition l'Harmattan, Paris, 1986

GRANOTIER B. *La planète des bidonvilles*, Edition du Seuil, Paris, 1980

MASSIAH G. et TRIBILLON J.F. *Villes en développement*, Edition La Découverte , Paris, 1988

VIEILLE P. *Marché des terrains et société urbaine* Editions Anthropos, Paris, 1970