Les Cahiers	
de la recherche	
architecturale	
et urbaine	

Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine

30/31 | 2014
Trajectoires doctorales 2

L'immeuble mixte

Cas d'étude au Bénin

The Mixed-Use Building. Case study in Benin

Franck Houndégla

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/crau/399>

DOI : 10.4000/crau.399

ISSN : 2547-5746

Éditeur

Éditions du patrimoine

Édition imprimée

Date de publication : 1 décembre 2014

Pagination : 103-122

ISBN : 978-2-7577-0379-3

ISSN : 1296-4077

Référence électronique

Franck Houndégla, « L'immeuble mixte », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine* [En ligne], 30/31 | 2014, mis en ligne le 14 septembre 2017, consulté le 01 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/crau/399> ; DOI : 10.4000/crau.399

L'immeuble mixte

Cas d'étude au Bénin

FRANCK HOUNDÉGLA

Des paysages urbains en transformation rapide

La pratique régulière de villes d'Afrique subsaharienne révèle des paysages en transformation rapide, que l'on peut observer dans l'évolution des formes architecturales et urbaines, l'apparition de nouvelles esthétiques urbaines et la mutation des modes de vie citadins. Ces transformations prennent place dans un contexte de croissance urbaine rapide visible dans l'expansion spatiale, la densification des villes et l'émergence de nouvelles agglomérations¹.

L'espace de villes aussi différentes par les sites et les héritages urbains que Bamako, Ouagadougou, Cotonou, Porto-Novo, Yaoundé ou Kinshasa donne à voir des caractères communs qui s'inscrivent dans une recomposition des paysages urbains et touchent à la matérialité de l'architecture urbaine.

Marqués par l'état de chantier que partagent de nombreux bâtiments et infrastructures, ces paysages témoignent autant du dynamisme des activités de construction que de la discontinuité d'exécution des travaux. Ils se caractérisent visuellement par la

1. Tout en faisant partie des espaces les moins urbanisés du monde, l'Afrique subsaharienne est celui où le taux de croissance urbaine est le plus rapide, même s'il a fortement baissé depuis les années 1980. Voir, Philippe Bocquier, « La transition urbaine est-elle achevée en Afrique subsaharienne ? », *Chroniques du Ceped*, n° 34, Paris, Institut de recherche pour le développement-IRD, 1999.

rencontre de référents visuels, architecturaux et urbains locaux et internationaux, et par l'association de mises en œuvre artisanales et de matériaux manufacturés. Les rues se transforment, dans leur spatialité et leurs usages, sous les effets conjugués de la verticalisation du bâti, du renouvellement des styles architecturaux, de la propagation d'espaces marchands et de l'impact visuel de supports publicitaires d'échelle architecturale.

La recherche porte sur la transformation de l'espace, l'esthétique et les usages de la rue sous l'effet de nouvelles pratiques de construction populaire. La rue étant entendue au sens générique d'une voie de circulation urbaine bordée de bâtiments, mais aussi comme lieu d'interactions économiques, sociales et culturelles. On s'intéresse à la diffusion d'un dispositif architectural que l'on appellera *immeuble mixte* – construction privée articulant espace marchand sur rue et espace résidentiel aux étages ou sur cour – qui semble faire émerger un nouveau type de rue en Afrique subsaharienne.

L'*immeuble mixte*, produit en autopromotion, généralement financé, bâti et occupé progressivement, sans l'intervention d'un architecte, est devenu une figure ordinaire de l'architecture privée. Situé à l'articulation de l'espace domestique et des espaces extérieurs communs, il semble constituer un mode de production émergent du bâti populaire et exercer une action déterminante sur l'évolution du paysage urbain par sa diffusion dans des tissus urbains différenciés. Il s'implante le long d'axes passants comme au sein de quartiers, et génère, selon sa localisation, des continuités ou des ponctuations urbaines. Des continuités, par les alignements de façades et la succession de commerces qui construisent un front

de rue ; des ponctuations, par l'émergence d'immeubles verticaux et massifs dans des tissus majoritairement horizontaux. Ces immeubles intégrant un commerce en rez-de-chaussée, nouvelle polarité marchande de proximité. Bien qu'il se démarque des formes dominantes de l'architecture domestique² par sa disposition spatiale et sa facture visuelle, l'immeuble mixte paraît montrer, par la progressivité de son édification et de son occupation, une filiation avec les pratiques locales anciennes de construction évolutive.

L'hypothèse est que la diffusion de ce dispositif architectural transforme l'espace de la rue, d'une part, par l'apparition de nouvelles esthétiques architecturales, d'autre part, par une évolution des rapports entre voie, commerce et habitat dont le commerce est moteur. Ces transformations, liées à l'évolution des modes de vie citadins, sont générées par les actions individuelles des autopromoteurs qui se conjuguent à l'échelle urbaine et semblent accentuer les fonctions marchandes. L'immeuble mixte apparaît comme une figure architecturale populaire qui témoigne d'une modernité en invention. On évoquera en premier lieu le contexte urbain de la recherche et on définira ce qui caractérise l'immeuble mixte en tant que dispositif architectural (disposition, esthétique, usages), puis on questionnera :

- les ressorts de son apparence formelle ;
- sa relation aux héritages architecturaux et constructifs locaux, et la façon dont ils s'articulent avec des vecteurs d'influence contemporains ;
- les effets de sa diffusion sur la spatialité et les usages de la rue ;
- les vecteurs de sa diffusion locale et interurbaine.

2. Locales comme l'habitat collectif en cour familiale, appelé couramment « concession » ; ou importées comme la maison avec cour ou la villa avec jardin d'inspiration européenne. La « concession » présente des limites spatiales et un caractère imbriqué qui procèdent des parcours familiaux (mariages, naissances, décès). Ce type d'habitat, qui organise les diverses activités domestiques et familiales, comprend plusieurs bâtiments et pièces à destination particulière — chambre,

salon, cuisine, lavage, stockage, douche, latrines, etc.- construits autour d'une ou plusieurs cours.

Immeubles mixtes à Porto-Novo en 2004 et à Cotonou en 2012. Dans le paysage urbain, on note l'émergence d'immeubles massifs à étages et toits-terrasses, alignés sur rue, qui coexistent et parfois se substituent aux bâtiments ordinaires de plain-pied couverts de tôle ondulée. Divers par la facture, ils se signalent par des styles architecturaux composites, la disposition spatiale, le mixité d'usages et le mode d'édification (généralement progressif).

Terrain d'études

Le terrain d'études est l'aire urbaine formée par les agglomérations de Cotonou et de Porto-Novo au Bénin en Afrique de l'Ouest, espace aux cultures largement métissées dont les héritages architecturaux et urbains reflètent l'histoire des échanges commerciaux, culturels et humains entre l'Afrique, le monde arabo-islamique, l'Europe et l'Amérique³. La recherche se concentre sur la production architecturale récente, des années 1990 aux années 2010, pour plusieurs motifs : d'une part, c'est une période que nous avons pu observer directement et parfois documenter ; d'autre part, elle est riche en évolutions historiques qui ont touché au quotidien des populations : vague de démocratisation des régimes politiques avec l'organisation d'élections multipartites, développement de politiques de décentralisation et

circulation de nouveaux modèles de gestion urbaine (sous l'impulsion d'institutions internationales et de coopérations bilatérales), poursuite des programmes d'« ajustement structurel » mis en œuvre par le Fonds monétaire international et la Banque mondiale, dévaluation du Franc CFA, ou encore diffusion de la téléphonie mobile et d'Internet.

Les questions de méthode se posent sans cesse pour ce terrain, car il est difficile de trouver des sources documentaires fiables et diversifiées qui permettraient d'appréhender des évolutions architecturales et urbaines sur une période continue. Par exemple, comment étayer l'observation, liée à la pratique du terrain, que l'immeuble mixte est un dispositif architectural qui se diffuse dans le paysage urbain ? Il est nécessaire d'explorer des documents variés pour faire remonter les informa-

Une rue marchande à Cotonou en 2011. L'emprise spatiale des activités commerciales, fixes ou ambulantes, diurnes ou nocturnes, s'étend sur les bas-côtés, depuis l'intérieur des rez-de-chaussée jusqu'à la voie roulante. Les agencements semi-permanents nécessaires au développement des activités marchandes (abris, étals, outils, contenants, mobiliers) forment une transition visuelle et physique entre l'espace extérieur commun et l'espace privatif domestique ou marchand intégré au bâti.

3. Catherine Coquery-Vidrovitch, *Histoire des villes d'Afrique noire. Des origines à la colonisation*, Paris, Albin Michel, 1993.

Immeuble mixte sur un axe passant de Porto-Novo en 2012. On lit la progressivité de la construction dans la superposition de niveaux aux états de finition différents.

Les couleurs et les graphismes de la façade du rez-de-chaussée montrent que celui-ci abrite à gauche une franchise de transfert d'argent repérable par la charte graphique

de Western Union. À droite, la boutique met en avant ses activités de téléphonie aux couleurs des annonceurs Moov (vert) et MTN (jaune). Le premier étage est à usage

d'habitation, comme le sera logiquement le deuxième second encore à l'état brut mais qui, en attendant la fin des travaux, permet de l'implantation d'un panneau publicitaire,

source de revenus pour le propriétaire. L'immeuble mixte apparaît comme un réceptacle d'opportunités économiques.

tions utiles: articles, ouvrages, documents administratifs, entretiens, mais aussi cartes postales et films de fiction, ainsi que faire appel à l'observation directe, documentée par la photographie, le dessin ou la captation vidéo.

Positionnement de la recherche

Depuis le début des années 1990, de nombreux travaux disciplinaires et interdisciplinaires⁴ ont montré l'émergence de nouvelles dynamiques sociales et culturelles de production de l'espace en Afrique

subsaharienne dans un contexte de globalisation, tels ceux d'Abdoumalig Simone⁵, Dominique Malaquais⁶, Filip de Boeck⁷ ou Yves-Bertrand Djouda Feudjio⁸, dans la filiation des études culturelles et postcoloniales. On citera également les études urbaines de Jérôme Chenal, Yves Pedrazzini, Guéladio Cissé et Vincent Kaufmann⁹ sur « la ville africaine, de fait postcoloniale, [...] désormais alter-moderne et résolument urbaine ».

D'autres chercheurs, dans le champ de l'architecture, ont questionné les héritages de la modernité architec-

Densification verticale du bâti sur rue à Porto-Novo en 2012. Ces immeubles situés le long d'un axe secondaire de Porto-Novo montrent un

même processus de densification verticale, avec coexistence entre activités marchandes et construction d'un étage.

Densification verticale du bâti sur rue à Porto-Novo. Croquis représentant la création d'un immeuble mixte par le rehaussement

d'un bâtiment de plain-pied bâti dans une concession familiale. Les pièces d'habitat se répartissent alors entre la cour et l'étage sur rue.

4. Géographie, histoire, histoire de l'art, anthropologie, sociologie, politologie, économie, urbanisme, architecture.

5. Simone Abdoumalig, *For the City Yet to Come: Changing African Life in Four Cities*, Durham (Caroline du Nord), Duke University Press Books, 2004.

6. Dominique Malaquais (dir.), *Politique africaine, Cosmopolis, de l'Afrique, de la ville et du monde*, Paris, Karthala, n° 100, 2006.

7. Filip de Boeck, Marie-Françoise Plissart, Kinshasa. *Récits de la ville invisible*, Liège (Belgique), Éditions Luc Pire/La Renaissance du livre, 2005.

8. Yves-Bertrand Djouda Feudjio, *Comprendre autrement la ville africaine*, conférence N-Aerus XI, Urban Knowledge in- Cities of the South, Bruxelles, 2010.

9. Jérôme Chenal, Yves Pedrazzini, Guéladio Cissé, Vincent Kaufmann, *Quelques rues d'Afrique. Observation et gestion de l'espace*

public à Abidjan, Dakar et Nouakchott, Lausanne, École polytechnique fédérale de Lausanne, Les Éditions du Lasur, 2009.

10. Antoni Folkers, *Modern architecture in Africa*, Amsterdam, Sun Architecture, 2010.

turale dans la production savante et populaire comme Antoni Folkers¹⁰, ou les processus contemporains de modernisation architecturale et d'innovation comme Nnamdi Elleh¹¹. On ajoutera David Adjaye¹², qui a construit une typologie des paysages urbains associant production architecturale et zone climatique. La recherche souhaiterait s'inscrire dans ce renouveau des études urbaines sur l'Afrique subsaharienne, en privilégiant une approche visuelle des phénomènes urbains. Elle tente d'en questionner les ressorts et les effets spatiaux,

esthétiques et matériels. Parmi ces phénomènes, la production architecturale ordinaire, populaire, dont les évolutions formelles (styles, matériaux, dispositions) transforment les paysages urbains. On s'interroge sur les effets que des actions individuelles menées à l'échelle des parcelles peuvent avoir sur le cadre urbain, quand elles se conjuguent à grande échelle. D'autant que ces productions architecturales prennent place dans un contexte de gouvernance marqué par un faible encadrement de la production du bâti.

Contexte urbain

Tout en faisant partie des régions les moins urbanisées du monde, le continent africain est celui où le taux de croissance urbaine est le plus rapide, même s'il a fortement baissé depuis les années 1980. La croissance est passée de 7,1 % dans les années 1950 à 3,97 % par an des vingt dernières années (Bocquier). L'aire urbaine sur laquelle porte la recherche est organisée autour de deux pôles urbains distants de 30 kilomètres : Porto-Novo, ville fondée à la fin du XVII^e siècle, peuplée aujourd'hui d'environ 220 000 habitants, et Cotonou, ville coloniale datant de la fin du XIX^e siècle, accueillant plus d'un million d'habitants avec son extension urbaine Abomey-Calavi. Elles forment un doublet de villes dissemblables et complémentaires, avec une répartition des rôles : cité historique et capitale officielle du Bénin, installée sur un site lagunaire, pour Porto-Novo ; ville côtière de création coloniale, devenue progressivement capitale économique et politique, pour Cotonou. Ce sont deux « capitales à deux vitesses¹³ », avec un dépouillement progressif de Porto-Novo au bénéfice

11. « Bien qu'il existe de nombreuses études originales sur les pratiques architecturales dans les villes et villages africains, qu'on les nomme indigènes, autochtones, traditionnelles ou vernaculaires, de telles études répugnent à épouser l'idée d'un quelconque « modernisme » africain. Or, paradoxalement, ces réalisations et l'architecture produites par les pauvres dans les zones urbaines d'Afrique trouvent leur(s) origine(s) dans l'émergence des économies capitaliste et coloniale de la dernière partie

du XIX^e SIÈCLE et de la majorité du, lorsque beaucoup de pays africains obtinrent leur indépendance... ». Nnamdi Elleh, « Quelle modernité pour l'architecture en Afrique ? », in Pierre Gras (dir.), *Carnets de villes. Voyage en Afrique urbaine*, Paris, L'Harmattan, 2009, p. 51.

12. David Adjaye, *Africa Architecture*, Londres, Thames & Hudson, 2011.

13. Sébastien Dossa Sotindjo, « Le doublet urbain Cotonou — Porto-Novo : les raisons de deux capitales à deux vitesses », *Revue du Cames*, série B, vol. 1, 1999.

de Cotonou, vers laquelle ont migré les organes de pouvoir politique et économique ainsi que les attributs de capitale tout au long du xx^e siècle.

Bien que fortement différenciés par la topographie, la présence des éléments naturels et les formes urbaines et architecturales, les paysages de Cotonou et de Porto-Novo montrent des caractères communs à d'autres grandes villes africaines, tel un état de chantier permanent des bâtiments et infrastructure, ou l'inachèvement fréquent des habitations, visible dans le vieillissement des carcasses en béton. Ces situations stationnaires ou définitives sont liées aux situations personnelles des promoteurs : manque de ressources financières, litige foncier ou familial, ou décès. Dans les paysages de Cotonou et de Porto-Novo, dont le

bâti est majoritairement horizontal, émergent quelques constructions massives : administrations, sièges sociaux d'entreprises, villas bourgeoises et immeubles mixtes.

La rue est un espace de flux et de visibilité, que l'on investit pour travailler, commercer et communiquer. Elle est un lieu stratégique pour les commerçants et artisans, les politiques, les représentants des pouvoirs traditionnels, et les multinationales de l'agroalimentaire, de la téléphonie ou de la banque. Elle réunit une variété de situations économiques et techniques : le pousse-pousse côtoie la voiture familiale et le 4 x 4 de luxe, l'extrême pauvreté côtoie la classe moyenne et la haute richesse. C'est une ressource économique majeure dans un contexte d'économie peu financiarisée. La configuration linéaire et le rôle de liaison urbaine

Deux immeubles mixtes dans les agglomérations de Porto-Novo et de Cotonou en 2011. Ces immeubles distants de plusieurs kilomètres montrent des similitudes dans le style architectural

(balustres, arches, colonnes, paillotes sur le toit), mais des dispositions différentes. Le premier, mono-orienté vers la rue, s'intègre à un linéaire bâti ; le second, tri-orienté, forme un îlot à base commerciale.

de la rue offrent une proximité physique entre vendeurs et clients potentiels. Les bas-côtés ou les trottoirs sont investis par les marchands ambulants, d'une part, et par les extensions sur le domaine public des activités de commerce, d'artisanat et de service logées dans les rez-de-chaussée, d'autre part. L'occupation humaine et l'agencement des dispositifs matériels des activités commerciales – abris, étals outils, contenants, mobiliers – évoluent selon le moment de la journée (et notamment de la position de l'ombre), de la semaine et de l'année. L'investissement du domaine public, donc du foncier public, par le commerce et les activités sociales en font un lieu de compétition entre utilisateurs, et régulièrement un lieu de conflit entre ceux-ci et les pouvoirs municipaux¹⁴.

Un phénomène local marque particulièrement les évolutions de la rue à Cotonou et Porto-Novo : le service de taxi-moto, évoqué plus haut¹⁵. Ce mode de transport de porte à porte, rend accessibles et donc urbanisables des zones auparavant excentrées. Il pourrait avoir des effets sur la dissémination de polarités commerciales en rendant accessible chaque point de la ville et en favorisant peut-être ainsi l'intégration courante d'activités commerciales dans le bâti familial.

L'immeuble mixte, un dispositif architectural issu de l'autopromotion populaire

L'immeuble mixte se diffuse dans un espace social où construire et devenir propriétaire de sa maison est un projet de vie partagé par la majorité des habitants. L'habitat est produit généralement en autopromo-

tion et sans architecte. Les promoteurs, qu'ils soient modestes ou plus aisés font appel à des dessinateurs, des ingénieurs du BTP, des maçons et des tâcherons pour concevoir et construire leur habitation. S'adresser à un architecte reste une exception. En Afrique de l'Ouest, ils ne seraient impliqués que dans 10 à 15 % des constructions, tous domaines confondus.

Au Bénin, le financement de la construction de l'habitat familial privé intervient dans un cadre de renchérissement du foncier et des matériaux de construction¹⁶. « Construire » ou « faire construire » s'inscrit désormais dans une stratégie foncière et économique. La diffusion d'immeubles mixtes pourrait en être une illustration : l'immeuble est bâti en plusieurs étapes ; la location d'un niveau (en premier lieu le rez-de-chaussée) procure une rentrée d'argent régulière qui participe au financement de la construction d'un ou plusieurs niveaux supérieurs.

Le contexte de l'autopromotion privée est marqué par la superposition de différents systèmes fonciers – coutumier et « moderne » d'inspiration coloniale – qui entraînent une faiblesse de la propriété légale. Selon le circuit d'acquisition, on peut posséder un certificat de vente, un droit d'habiter ou un titre foncier. D'autre part, se développent des pratiques de thésaurisation du sol ; une partie du sol urbain reste gelé. On trouve ainsi des terrains dormants¹⁷ pour des raisons subies : manque de ressources financières, litige foncier voire décès du promoteur ; ou des raisons intentionnelles telles que la spéculation foncière. De ce fait, les ménages vont se loger ou acheter des terrains à des prix accessibles de plus en plus loin des centres d'activité

14. Jean-Fabien Steck, « La rue africaine, territoire de l'informel ? », *Flux* 4/2006 (n° 66-67), p. 73-86.

15. Noukpo S.A. Agossou « Les taxis-motos zemijan à Porto-Novo et Cotonou », Paris, *Autrepart* — IRD, 2004/4 n° 32, p. 135-148.

16. Jean-Claude Grisoni-Niaki, « Dynamiques foncières et immobilières, Explosion urbaine et développement local à Cotonou », Paris, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 86, 2000, p. 119-125

17. Des terrains qui ne sont pas mis en chantier.

économique, ce qui accroît alors la pression sur les terres agricoles et favorise le développement rapide d'un tissu périurbain.

D'autre part, dans un pays où les prestations sociales sont rares et de faible valeur, le foncier est vu comme la sécurisation la plus fiable de l'épargne et de financement de la retraite. L'immeuble mixte pourrait répondre en partie à ce besoin du fait qu'il procure des revenus durant sa construction par la location ou l'exploitation des espaces marchands, et parfois des espaces résidentiels quand ils comptent une part d'appartements locatifs. Il semble participer de stratégies foncières contemporaines de valorisation progressive d'un terrain par une densification verticale effectuée en fonction des revenus disponibles.

L'immeuble mixte, s'il se matérialise sous des formes diverses, se caractérise par contre par une disposition spatiale particulière, mais sans la régularité qui en ferait un *type architectural*. On pourrait le définir comme une *figure*¹⁸, mais le terme de *dispositif architectural* semble convenir à sa catégorisation. Les acceptions que donnent Michel Foucault¹⁹ puis Giorgio Agamben²⁰ au terme *dispositif* semblent ici éclairantes.

Il présente dans sa forme spatiale, des caractères particuliers liés à l'esthétique architecturale, la disposition, les usages et le processus d'édification :

- L'esthétique architecturale : l'ornementation est fondamentale dans la composition des façades, notamment de la façade sur rue. Elle se signale par la diversité des référents stylistiques convoqués : locaux et internationaux, contemporains et anciens, d'inspiration vernaculaire, moderniste, coloniale, méditerranéenne ou

moyen-orientale. Parmi les motifs récurrents on trouve la balustrade, le chapiteau sur colonnes ou la paillote²¹. On note l'utilisation conjointe de matériaux et d'éléments de construction artisanaux, préfabriqués et manufacturés, issus de différentes filières de production locales et internationales : parpaings de ciment, balustres et colonnes préfabriqués, ou châssis de portes et de fenêtre industrialisés en aluminium, assemblés dans une mise en œuvre rudimentaire. La couleur et la texture prennent également une place importante dans la composition notamment lorsque du carrelage est utilisé en parement.

- La disposition : la forme architecturale de l'immeuble à usage mixte est reconnaissable par son volume compact et massif, avec un local commercial sur rue, un étage en encorbellement et souvent un toit-terrasse permettant la construction d'un étage supplémentaire. La disposition peut prendre différentes configurations

18. Dominique Chapuis, *La figure comme dispositif architectural*, collectif de recherche architecturale, École nationale supérieure d'architecture de Grenoble, 2005

19. « Ce que j'essaie de repérer sous ce nom, c'est, premièrement, un ensemble résolument hétérogène, comportant des discours, des institutions, des aménagements architecturaux, des décisions réglementaires, des lois, des mesures administratives, des

énoncés scientifiques, des propositions philosophiques, morales, philanthropiques, bref : du dit, aussi bien que du non-dit, voilà les éléments du dispositif. Le dispositif lui-même, c'est le réseau qu'on peut établir entre ces éléments. » M. Foucault, *Dits et écrits*, Paris, Gallimard, 1977, p. 299.

20. « Résumons brièvement en trois points : 1) Il s'agit d'un ensemble hétérogène qui inclut virtuellement chaque chose, qu'elle soit discursive ou non : discours,

institutions, édifices, lois, mesures de police, propositions philosophiques. Le dispositif pris lui-même est le réseau qui s'établit entre ces éléments. 2) Le dispositif a toujours une fonction stratégique concrète et s'inscrit toujours dans une relation de pouvoir. 3) Comme tel, il résulte du croisement des relations de pouvoir et de savoir. » Giorgio Agamben, *Qu'est-ce qu'un dispositif ?* Paris, Rivages poche/Petite bibliothèque, 2007, p. 10.

Immeuble mixte et maison à étage locale. L'image de droite prise à Porto-Novo en 2011 montre un exemple de rehaussement d'un bâtiment de plain-pied à usage commercial en immeuble mixte, avec d'encorbellements, colonnes

et balustres. La volumétrie de certains immeubles mixtes contemporains rappelle celle des maisons à étage locales *kpétrésin* ou *pétrési* que l'on voit sur ces cartes postales d'Edmond Fortier datant de 1908 (image de gauche).

Elles furent bâties en terre crue compactée armée de rônier, puis en briques de terre cuite couvertes d'un enduit à la chaux. Les couvertures étaient initialement réalisées en paille puis plus récemment en tôle ondulée.

selon le contexte urbain et l'histoire familiale: il peut s'agir d'un immeuble sur rue bâti sur une parcelle²² d'acquisition récente et qui en occupe la quasi-totalité excepté un étroit dégagement périphérique ou une petite arrière-cour (Cotonou et Porto-Novo). Les pièces d'habitation se trouvant alors exclusivement à l'étage. Il peut également s'agir d'un immeuble sur rue bâti sur un terrain d'occupation familiale ancienne (avec habitat sur cour) et qui vient s'ajouter ou se substituer à des bâtiments plus anciens. Les pièces d'habitation se répartissant alors entre la cour et l'étage.

On notera que la combinaison de l'occupation du sol, de la configuration spatiale et des matériaux rendent la climatisation indispensable, ce qui présente un fort impact financier et sanitaire.

- La mixité d'usages: l'immeuble répartit l'habitation sur cour ou à l'étage et les activités commerciales sur rue: boutique, stockage, espace de service, en rez-de-chaussée sur rue. Les activités commerciales peuvent être diverses et sont par nature évolutives: téléphonie, Internet, reprographie, secrétariat, couture, vente d'électroménager, réparation d'appareils électroniques, studio photographique, restauration ou articles d'épicerie, par exemple. Le traitement visuel des façades des locaux commerciaux favorise la continuité visuelle de la rue et renforce la perception d'un « socle » urbain d'activités marchandes.

- Le processus d'édification: l'immeuble mixte peut suivre différents processus d'édification. Il peut s'agir d'une construction neuve, d'une construction transformée par densification verticale ou d'une construction issue de la restructuration ou de la

21. Construction en béton, érigée sur un toit-terrasse, qui évoque une case villageoise.

22. En Afrique de l'ouest et centrale, les parcelles sont des unités foncières urbaines héritées de l'urbanisme colonial. Les lots mesurent généralement 20 par 20 mètres ou 25 par 20 mètres (mais aussi 20 par 8, 30 par 30, ou 30 par 40 mètres).

substitution de bâtiments existants. Dans les cas les plus souvent observés, la construction se fait *pas à pas*, avec un usage progressif des espaces. On bâtit d'abord un bâtiment de plain-pied qui occupe la majorité de la parcelle ou du terrain libéré (dans le cas d'un habitat collectif en cour familiale), que l'on surmonte progressivement d'un à deux étages puis que l'on finalise par l'ornementation des façades. Ce processus rappelle sous une forme verticale, les pratiques anciennes de construction évolutive horizontales caractéristiques des cours d'habitat familial où l'espace est adapté, densifié, en fonction de l'évolution des besoins familiaux.

Ressorts de son apparence formelle

La singularité architecturale de l'immeuble mixte pourrait relever d'évolutions économiques, esthétiques et techniques conjuguées. On citera les nouvelles articulations du commerce et de l'habitat, l'impact visuel des mises en œuvre et matériaux contemporains, et la place des nouvelles valeurs esthétiques et des stratégies des autopromoteurs.

Les nouvelles articulations du commerce et de l'habitat

L'immeuble mixte apparaît aujourd'hui comme une polarité marchande attraitrice d'activité, qui façonne la rue par le commerce. Il pourrait participer d'une nouvelle articulation spatiale entre l'espace résidentiel et l'espace marchand, qui semblaient exclusifs l'un de l'autre dans les formes dominantes de l'habitat comme l'habitat collectif en cour familiale et la maison sur parcelle. Si l'on regarde les cartes postales du début du *xx^e* siècle, éditées

par le pouvoir colonial français, elles celles-ci donnent à voir des quartiers d'habitat local où les commerces en rez-de-chaussée sont uniquement ceux de maisons de commerce (liées généralement au régime colonial), et des marchands autochtones qui mènent leurs activités au bord de la voie, dans le cadre de marchés ou de vente ambulante. D'autre part, les cours d'habitation familiales ne semblaient pas intégrer d'espace commerçant ouvert sur la rue. On remarque par contre aujourd'hui la formalisation de certains types de commerces (alimentation, électroménager, services bureautiques) par leur intégration dans le bâti, et cette formalisa-

tion s'accompagne d'un foisonnement d'activités opportunistes et complémentaires dites « informelles » (vente d'essence, de fruits et légumes, d'accessoires) situées au bord des voies et liées à un commerce de flux. On note donc une diversification et une extension spatiale du commerce que l'on pourrait associer à une plus grande interaction entre voie, commerce et habitat.

Le renforcement des fonctions commerçantes de la rue et de son statut de vitrine urbaine influent sur les usages et les pratiques des espaces résidentiels qui la desservent. La disposition spatiale de l'immeuble mixte semble en corrélation avec cette nouvelle articulation

des espaces. Auparavant exclusifs les uns des autres, séparés par le seuil que constitue le mur de clôture de la concession ou de la maison familiale, ils sont désormais superposés, voire imbriqués. L'évolution des espaces domestiques est liée à celle des modes d'habitation. L'extension du mode de vie urbain s'accompagne d'une transformation des mœurs qui contribue à une diversification des statuts familiaux et des façons d'habiter. Quitter le mode de vie communautaire lié à l'habitat collectif en cour familiale pour un habitat en appartement ou dans une maison dimensionnée pour une famille nucléaire est corrélé à une autonomisation sociale des individus.

Densification progressive du boulevard circulaire de Porto-Novo de 2004 à 2012. L'immeuble de pointe, couvert de carrelage, fut finalisé en premier, puis a suivi un deuxième immeuble (au fond)

et un troisième (entre les deux). De 2004 à 2012, on peut voir que la densification verticale et l'implantation linéaire de commerces en rez-de-chaussée ont créé une continuité visuelle. On peut

voir également que la configuration et de l'équipement de la boutique du premier immeuble se sont développés.

L'impact visuel des mises en œuvre et matériaux contemporains

La prédominance de modes de construction et de matériaux qui permettent une construction progressive (et qui sont compatibles avec une relativement faible technicité) participe de l'esthétique de l'immeuble mixte. Une esthétique du fractionnement et de l'assemblage. La discontinuité dans le temps de réalisation des travaux est due à l'irrégularité des ressources disponibles dans un contexte de précarité économique et sanitaire quotidienne. À ce fractionnement du temps en étapes parfois discontinues correspond un fractionnement

matériel de la construction en éléments de base ou manufacturés productibles ou achetables en petites quantités, qui permettent donc une accumulation et un agencement progressifs : ciment, sable, gravier, parpaings, hourdis, fer à béton, balustres, colonnes, huisseries, portes et fenêtres, carrelage, etc. Ces matériaux sont préfabriqués ou coulés sur site, manufacturés artisanalement ou produits industriellement.

Le séquençage est ainsi lisible dans la disposition spatiale comme dans la facture esthétique de la construction où sont agencés des matériaux et produits manufacturés provenant de différentes filières.

Correspondances.
Ce dispositif architectural apparaît dans des villes situées dans différentes régions d'Afrique subsaharienne. Par exemple (de gauche à droite), en Tanzanie (dessin d'Antoni Folkers), à Dakar au Sénégal (photographie de Paul Jenkins) et à Ndjamena au Tchad.

Construction évolutive

La place des nouvelles valeurs esthétiques et des stratégies des autopromoteurs

On assiste à un renouvellement esthétique du bâti populaire également sous l'effet de nouveaux référents architecturaux, liés à la circulation locale et internationale des images, des marchandises et des personnes. L'esthétique de l'immeuble mixte pourrait être qualifiée d'*éclectique*, dans son acception philosophique, c'est-à-dire une méthode consistant à emprunter à différents systèmes pour retenir ce qui paraît le plus vraisemblable et le plus positif dans chacun, et à

fondre en un nouveau système cohérent les éléments ainsi empruntés. Cette forme d'opportunisme, cette manière de « faire son marché » en combinant des éléments adéquats apparaît comme une façon de se distinguer dans un contexte où les choix de mise en œuvre et de matériaux sont relativement réduits.

En Afrique sub-saharienne, la motivation, la capacité de visualisation ou la maîtrise technique des personnes sont déterminantes dans la projection et l'édification du bâti, d'autant que ces processus se déroulent généralement dans un cadre doté d'un équipement technique limité. La part du hasard, qui est facteur

d'invention et de création, reste déterminante. L'écart qui apparaît entre l'œuvre imaginée et sa matérialité construite, a ainsi des implications constructives et esthétiques. Celles-ci peuvent donner naissance à des configurations, volumétries, modénatures et plasticités particulières.

Héritages architecturaux, vecteurs d'influences contemporains et vecteurs de diffusion

L'immeuble mixte ne peut être considéré comme entièrement nouveau en Afrique de l'ouest. Ce dispositif architectural, moteur de la rue commerçante contemporaine, emprunte à des architectures locales et

importées, dans la disposition et le mode de production. Sur le territoire du Bénin actuel par exemple, depuis le début du XIX^e siècle, certaines maisons de commerce²³ distribuaient un magasin sur rue et une habitation à l'étage, cette répartition se faisant parfois latéralement, de part et d'autre d'un couloir central. Ces constructions déclinaient des modèles d'architecture urbaine occidentale (portugaise, anglaise, française). Il existe d'autre part, dans l'architecture locale, des immeubles à étage appelés localement, *kpétrésin* ou *pétrési*²⁴, réalisés initialement en terre crue compactée armée de rônier (cartes postales Fortier 1908), puis en brique de terre cuite, puis en béton, dont la volumétrie est proche de celle d'immeubles mixtes contemporains.

Détails de façade d'immeubles mixtes. Certains éléments de construction et de composition apparaissent de façon récurrentes : encorbellements, balustres, colonnes, arches, carrelage en parement.

23. La maison de commerce ou maison de maître : maison unique et massive sur son terrain, utilisée pour la vente d'esclaves puis la représentation de sociétés privées par les Portugais du XVIII^e siècle au début du XX^e siècle. Les maisons comptent généralement un étage, la façade sur rue étant un élément statuaire. L'immeuble à usage mixte présente la même articulation habitat/commerce, avec une utilisation de la façade à des fins de représentation sur l'espace de la rue.

24. La maison locale à étage et galerie : architecture métisse qui tient de l'architecture vernaculaire (Goun, Yoruba) et de l'architecture européenne (portugaise et coloniale française), avec un toit à quatre pans en débord et un étage en encorbellement (balcon, galerie, véranda). C'est une forme architecturale dont l'influence apparaît centrale sur les architectures de l'habitat contemporain, dont l'immeuble mixte.

Également, la construction progressive, « pas à pas », semble en filiation avec les pratiques locales de construction évolutive que l'on peut voir dans les transformations successives de cours d'habitat familial²⁵ où l'on densifie horizontalement et verticalement par extension, substitution et superposition, en fonction des besoins familiaux. En langue *fon*, parlée dans le Sud-Bénin, on dit « *Gga kpèdé kpèdé* », c'est-à-dire, « construire un peu un peu ». L'immeuble mixte semble avoir hérité de ce mode de production, mais l'a transformé en un mode progressif, puisqu'il ne s'agit plus seulement d'une adaptation aux circonstances de l'existence familiale mais d'une stratégie foncière, avec pour horizon hypothétique un objet fini.

Porto-Novo et Cotonou prennent place dans un espace géographique, qui est lieu d'héritages culturels métis, où se rencontrent des formes architecturales et urbaines locales et importées. Les héritages architecturaux et urbains de la grande région côtière qui réunit une partie du Nigeria, du Bénin, du Togo et du Ghana actuels, montrent l'importation de modèles architecturaux intra-régionaux (des Yoruba vers les Goun), arabo-islamiques via la diffusion de l'Islam à partir du ^{ix}e siècle, européens (portugais, danois, anglais, français) à partir du ^{xvi}e siècle, puis via les Afro-brésiliens ou *Aguda*, descendants d'esclaves africains et de négriers « revenus » dans le golfe de Guinée au milieu ^{xix}e siècle²⁶. La chronologie des influences serait difficile à établir, une même source géographique pouvant exercer des influences continues, ponctuelles ou répétées au cours du temps.

La modernité architecturale en Afrique de l'Ouest s'inscrit dans un contexte historique postcolonial et

une économie capitaliste, mais elle s'enracine dans une histoire précoloniale et coloniale marquée par les échanges humains, culturels et économiques, rarement équilibrés, souvent inégalitaires ou conflictuels, qui se sont développés avec les autres régions du monde. Ces héritages s'articulent aujourd'hui avec de nouvelles influences architecturales. En ce début de ^{xxi}e siècle, de nouveaux vecteurs d'influence architecturale se manifestent. Ils proviennent notamment du Machrek et de la Chine, devenue un partenaire économique majeur de l'Afrique subsaharienne, premier fournisseur du continent avec environ 10 % des importations en 2005²⁷.

Effets de sa diffusion sur la spatialité et les usages de la rue

Dans son implantation urbaine, l'immeuble mixte se signale comme un édifice vertical relié au sol par les activités marchandes qu'il abrite et attire ; ces activités se déployant des rez-de-chaussée vers les voies de circulation. Selon le contexte urbain, il peut émerger d'un espace construit encore majoritaire horizontal, ou s'aligner à sur d'autres immeubles à étage avec lesquels il constitue un front de rue.

L'un des effets les plus marquants de la présence de l'immeuble mixte à Porto-Novo et à Cotonou est sa diffusion dans des tissus urbains différenciés par la localisation comme par l'ancienneté. Il apparaît le long de voie rapide qui relie Porto-Novo à Cotonou, au sein de quartiers résidentiels comme Gbedjro Mèdé à Cotonou ou dans les zones centrales et denses d'héritage local ancien comme la place Cocoyè à Porto-Novo,

25. L'habitat collectif en cour familiale : appelé couramment « concession », cet habitat présente des limites spatiales et un caractère imbriqué qui procèdent des parcours familiaux (mariages, naissances, décès). La concession, qui organise les diverses activités domestiques et familiales d'une lignée familiale, comprend plusieurs bâtiments et pièces à destination particulière – chambre, salon, cuisine, lavage, stockage, douche, latrines, etc. – disposés autour d'une ou

de plusieurs cours. L'espace habité est toujours susceptible d'évoluer. Il se modifie en fonction des besoins par ajout de bâtiments, destruction/agrandissement/rehaussement, densification depuis la périmétrie ou les mitoyens vers le centre de l'espace.

26. Babaola Yai Olabiya, *Les « Aaguda » (Afro-brésiliens) du golfe du Bénin, identité, apports, idéologie : essai de réinterprétation*, Department of African and Asian Languages

and Literatures, University of Florida université de Floride, Gainesville, 1997.

27. Jean-Raphaël Chaponnière, « Les échanges entre la Chine et l'Afrique, Situation actuelle, perspectives et sources pour l'analyse », *Stateco*, n° 100, Paris, 2006.

ou dans les zones périphériques récentes en densification comme Tokpota à Porto-Novo. Il transforme donc conjointement l'espace de la rue et celui de l'habitat : en participant de la densification horizontale et verticale du bâti le long des voies principales, secondaires et tertiaires ; en densifiant les tissus urbains par l'insertion d'immeubles à étages alignés sur rue, qui occupent la majorité de la surface des parcelles.

Le long des axes principaux, les alignements sur rue et la présence des activités marchandes tentent de capter les flux urbains par leurs activités de bureautique, téléphonie ou vente d'appareils électroménagers. Ils font émerger un front bâti animé par un étalage de biens et de services qui renforce le statut de la rue comme vitrine urbaine. Biens et services qui se déploient dans l'épaisseur de la rue, depuis les rez-de-chaussée jusqu'à la voie roulante. Ce renforcement des fonctions commerciales se retrouve également au sein des quartiers où l'on constate une dissémination de nouvelles polarités marchandes aux activités tournées vers les besoins locaux quotidiens : épicerie, restauration, bazar, mais aussi stockage de biens. Ces nouvelles implantations commerciales, allant de la boutique à la supérette, pourraient être complémentaires des institutions marchandes locales que sont les marchés de détail.

Parallèlement, on note une évolution des usages et des pratiques des espaces domestiques, individualisés du fait de la disposition de l'immeuble (superposition d'appartements et circulations verticales) qui permet d'accueillir des modes de vie plus indépendants, se distinguant de la vie communautaire de l'habitat collectif en cour familiale).

Façades d'immeubles mixtes qui longent le boulevard extérieur de Porto-Novo. Sur l'image de gauche, on peut voir deux immeubles mitoyens à la facture architecturale proche. L'alignement et la finition des rez-de-chaussée des deux immeubles créent une continuité visuelle et marchande.

Sur l'image de droite, on voit deux immeubles aux modénatures différentes, mais qui montrent une cohérence stylistique. Si l'on considère uniquement les rez-de-chaussées, on note une variété de destination des locaux : de gauche à droite, nous avons des espaces de bureau équipés de fenêtres ; des locaux de stockage fermés

par des rideaux métalliques ; et une boutique qui vend des produits de droguerie, des matériaux et outils de construction, équipée de porte battantes métalliques. L'accès aux espaces résidentiels, en partie haute, se fait par le côtés des immeubles. Des portes ouvrent sur des dégagements latéraux qui desservent les cages d'escalier.

Vecteurs de diffusion locale et interurbaine

Les immeubles mixtes montrent similarité, variation et différenciation, liées à l'histoire de chaque construction. Il y a une interaction entre les goûts de l'autopromoteur et de son milieu social, les habitudes constructives des entrepreneurs, le budget disponible et les aléas de la vie du promoteur ou du chantier. Le fait de trouver des immeubles mixtes aux formes architecturales relativement similaires dans des tissus urbains différenciés – d'héritage vernaculaire ancien, afro-brésilien, colonial ou d'un modernisme post-indépendance – au sein d'une même ville ou dans des villes distantes de plusieurs milliers de kilomètres comme Cotonou et Dar-es-Salam

(Tanzanie) questionne sur la force d'imposition de certaines figures.

Quand l'architecte et chercheur Antoni Folkers dessine un *Duka-Shop* au Kenya et en Tanzanie, et le qualifie de cube décoré²⁸, ou quand Paul Jenkins photographie un immeuble mixte contemporain à Dakar comme illustration des formes courantes de l'architecture populaire, il s'agit bien du même dispositif. S'agit-il une architecture africaine générique ?

Les influences circulent également localement, par émulation, effet de voisinage ou d'imitation, et internationalement par les voyages, la télévision ou les catalogues de plans standard. Il existe une réelle émulation entre les autopromoteurs dans la réalisation des immeubles mixtes. Les références et désirs personnels des commanditaires seront ensuite formalisés par des dessinateurs ou des constructeurs. Une influence majeure est celle de l'immeuble de ville moyen-oriental contemporain tel que rencontré notamment en Arabie saoudite. Les séjours dans les pays du Golfe des commerçants yoruba de Porto-Novo – majoritairement musulmans et formant une communauté historique –, notamment à l'occasion du pèlerinage à La Mecque, mais également de commerçants originaires du Liban ou de Syrie installés sur place depuis plusieurs générations, sont déterminants dans la circulation de certains référents architecturaux. Le style des « villas de prestige » à l'allure moyen-orientale édifiées par ces grands commerçants influent probablement ensuite sur la production architecturale plus courante²⁹.

On pourra également citer l'influence de la Chine, présente dans la mise en œuvre de chantiers de

28. Il cite ainsi *Learning from Las Vegas* de Robert Venturi, Denise Scott Brown et Steven Izenour, Cambridge (MA), MIT Press, 1972; ce qui paraît pertinent, au regard du rôle du décor dans l'architecture de ces immeubles.

29. « [...] l'une des dynamiques en cours dans ces quartiers pauvres est la manière dont les résidents luttent pour modifier leurs habitations de façon à leur donner une apparence de modernité et d'aisance, basée sur les exemples de construction qu'ils voient érigés dans des secteurs plus riches de leurs communautés et des villes voisines [...] », Nnamdi Elleh, « Quelle modernité pour l'architecture en Afrique? », dans P. Gras (dir.), *Carnets de villes...*, op. cit. note 11, p. 57.

travaux publics et infrastructures routières, l'importation de matières premières, et l'exportation de produits manufacturés, dont des éléments de construction essentiels – châssis de fenêtre, carrelage, climatiseurs, accessoires – qui participent au vocabulaire architectural de l'architecture ordinaire.

Conclusion et interrogations

L'immeuble mixte, dispositif architectural émergent, dont la diffusion est révélatrice de pratiques économiques et de valeurs esthétiques populaires, est généré en premier lieu par les stratégies foncières et constructives des autopromoteurs privés. Ces pratiques conjuguées tendent à transformer les paysages urbains par leur impact visuel, d'une part, et par le renforce-

ment des fonctions commerçantes de la rue, d'autre part. Elles répondent à une évolution des besoins et des usages des espaces marchands et résidentiels.

La diffusion de l'immeuble mixte questionne la façon dont les initiatives individuelles orientent la fabrication du cadre urbain en Afrique subsaharienne, en l'absence de réelles dispositions urbanistiques et architecturales. Que produit la diffusion de ce dispositif architectural densificateur sur l'occupation des sols? Comment orienter les pratiques constructives privées pour qu'elles produisent des formes urbaines qui ne découlent pas uniquement d'une addition de projets menées à l'échelle des parcelles, mais participent à la production d'un espace pensé pour l'intérêt général et adapté au contexte climatique, sanitaire, économique et technique?