

## Pour des politiques du logement plus inclusives des jeunes et des femmes en Afrique francophone

Le grand nombre de jeunes et de femmes, appartient aux ménages qui ne sont guère éligibles aux différents mécanismes d'accès à la sécurité foncière et immobilière, alors que du reste cette majorité<sup>1</sup> de la population est économiquement productive car selon les études réalisées sur l'économie populaire, elle assure la survie de 70% des populations dans les établissements humains. La logique serait de lutter contre ce mécanisme qui fabrique la pauvreté, car l'*Accès au Logement* est reconnu par le Pacte International des Droits Socioéconomiques et Culturels et par ailleurs fait partie des dix neuf (19) indicateurs universels de progrès définis au chapitre « suivi évaluation » du *Programme Habitat* de l'Onu-Habitat dit *Habitat Agenda* issu du Sommet d'Istanbul. S'il est du devoir de la majorité de la population africaine, en partie caractérisée, par des *jeunes travailleurs*<sup>2</sup> et des *femmes transformatrices*<sup>3</sup> des produits alimentaires du « consommé local », apportant de la valeur ajoutée à la productivité créatrice d'emplois et génératrice de revenus, il est impératif que leurs gouvernements respectifs fassent en sorte que leur droit au *logement durable*<sup>4</sup> soit une réalité.

Il est maintenant prouvé que le produit urbain des établissements humains représente 60% du PNB, dès lors les politiques de logement en Afrique francophone gagneraient à être inclusives. En effet, l'Enquête Nationale sur le Secteur Informel au Sénégal – ENSIS – en 2011, a confirmé l'importance de « l'économie populaire » qui a employé 2 216 717 personnes en 2010, soit 48,8% de la population active. Il a produit 4 334 milliards de FCFA, soit 39,8% de la production nationale et a créé 2,655 milliards de FCFA de valeur ajoutée, représentant 41,6% du PIB et 57,7% de la valeur ajoutée non agricole. La masse salariale totale versée au personnel s'est chiffrée à 600 milliards de FCFA avec un **salaire mensuel moyen de 42 150 FCFA** et le montant des impôts et taxes payés à l'Etat s'est élevé à 111 milliards de FCFA. Dès lors la nomenclature budgétaire au niveau local, devrait être réformée au point de s'adapter à la réalité et de faire justice au secteur en termes de mobilisation optimale des ressources de dépenses et recettes municipales et d'allocation de budget d'investissement pour son

---

<sup>1</sup> Selon l'ANDS, les entrepreneurs du secteur informel sont essentiellement des hommes, 79% de la population active. Toutefois, la plupart des femmes opèrent dans la fabrication de glace, 89,2%, ainsi que dans les hôtels, bars et restaurant, 61,2%. Le secteur informel fournit une contribution essentielle à l'emploi, au plan économique et social, et à l'amélioration du savoir-faire de la main d'œuvre.

<sup>2</sup> Cf. assemblée des enfants et jeunes travailleurs (EJT), sur leurs « droits fermement réaffirmés depuis Bouaké (Côte d'Ivoire) en 1994 » in *éducation : alternatives africaines* ouvrage collectif publié par Enda Tiers Monde et l'UNESCO, juin 2003, études et recherches 222-223, Enda, Dakar

<sup>3</sup> Membres du réseau africain femmes et entreprises

<sup>4</sup> Enjeux Post OMD pour les nouveaux Objectifs du Développement Durable 2030

épanouissement et pour la satisfaction de sa demande sociale avec en priorité l'accès à un logement durable. ***Au vu des indicateurs précités, le commun des entrepreneuses ou entrepreneurs ne sera pas solvable si l'on sait que, selon l'un des derniers ateliers tenu, le coût du logement social est fixé à une vingtaine de millions de FCFA.***

Le prochain sommet des chefs d'Etat de la francophonie a un manque à gagner en prenant la décision de changer de paradigme et de renverser la tendance globalisante basée sur la solvabilité économique et singulière des ménages aux crédits logements. Ce dernier convient à la classe moyenne et supérieure et non au grand nombre pour lequel, la garantie sous forme de caution solidaire du groupe, de la communauté et même de la coopérative d'habitat, n'étant pas encore reconnue par les structures financières, pas moins que les banques de l'habitat qui ne travaillent que pour 20% de la demande solvable. Très tôt au Sénégal, par exemple, bien avant les années 2000, les coopérateurs ont mobilisé dans les banques plus de 7 milliards de nos francs, occasionnant la surliquidité dans ces structures financières, sans pour autant que ces dernières<sup>5</sup> puissent satisfaire à leur demande sociale, d'un produit crédit logement innovant à leur convenance, malgré les efforts fournis néanmoins par ailleurs. La conséquence négative de l'exclusion du grand nombre des politiques du logement, justifie le développement de l'habitat informel, des quartiers sous urbanisés, des bidonvilles et de l'habitat villageois précaire, capables de retenir leur population sur place. Il est dommageable de constater que ce sont dans ces lieux que vivent environ 70% de la population de nos pays respectifs caractérisée par sa jeunesse et sa féminité, de par leurs pyramides des âges des dernières données des services nationaux de recensement.

Au crédit de l'Etat, grâce au fonds d'amélioration de l'habitat et de l'Urbanisme – FAHU – et des subsides de l'IDA de la BM, d'assouplissement substantiel des conditions d'attribution de crédit-logement et nantissement du taux d'intérêt ou la bonification du taux d'escompte préférentiel, la BHS a été qualifiée de Meilleurs Pratiques et Leadership par le Comité de Pilotage des *Best Practices* de l'Onu-Habitat et a donc été l'objet de Benchmarking<sup>6</sup> au sein du groupe africain.

***Vous en conviendriez avec moi, qu'une amélioration qualitative du mécanisme financier du crédit-logement, en faveur de l'accès des familles du grand nombre d'enfants, de jeunes et de femmes au logement durable en Afrique subsaharienne serait d'un enjeu à fort impact social en termes de changement d'échelle au niveau régional. Une décision prise dans ce sens par le Sommet des chefs d'Etat serait une véritable mesure incitative pour impulser la mise à l'échelle des initiatives innovantes.***

Il est opportun de citer ici l'expérience de la « Coopérative d'Habitat » des femmes de Grand-Yoff, qui relève de l'économie populaire, qu'on appelle à tort « secteur informel » car elle ne relève

---

<sup>5</sup> Selon une étude commanditée par la BCEAO, les crédits mis en place par les banques sont passés de 18,5 milliards de FCFA en 2000 à 51,6 milliard de FCFA en 2007. Durant cette période le montant total des concours a été de 268 milliards de FCFA pour 18 400 dossiers. 97,6% des dossiers approuvés par les banques concernent des personnes physiques et 2,4% des personnes morales, coopératives d'habitat et autres.

<sup>6</sup> Comparer les situations comparables et échanger d'expériences

toujours pas de l'économie formelle, faute de stratégie de l'Etat<sup>7</sup>, mais elle devient l'économie majoritaire<sup>8</sup> de par son impact sur le grand nombre. La bonne pratique à l'initiative de ces dames transformatrices de produits alimentaires et créatrices de la caisse d'épargne et de crédit<sup>9</sup> du quartier, est l'attribution en 1991, par le MUH, des 70 parcelles dans le programme pilote de la Zone d'Aménagement Concerté – ZAC - de Mbaou. Devenue membre la même année, du point focal de l'Afrique francophone de la Coalition Internationale d'Habitat – HIC -, la Coopérative des femmes bénéficia, par nos soins, de l'appui initiatique et formation en méthode organisationnelle, d'Abri International, la branche québécoise de Roof-Top Canada, membre de la même Coalition. Aujourd'hui, la coopérative ouverte aussi à des coopérateurs et coopératrices salarié(e)s a capitalisé sur nombre de sites et régions autres que Dakar des milliers de terrains à bâtir des logements. On pourrait analyser et en dire autant de l'initiative d'ALPHALOG, dans la production sociale de l'habitat au Mali ou de Workshop International qui intègre l'adaptation au changement climatique dans sa construction, sans bois, de logement au Niger. La plupart des politiques du logement en Afrique francophone, exclut l'accès à la terre et au crédit logement au plus grand nombre

La croissance démographique rapide en Afrique et l'étalement démesuré des établissements humains qui en résultent accentuent les besoins en logements durables, en transport et en service de base. Elle s'est traduite souvent par l'installation des populations dans des zones non aménagées dépourvues d'équipements et d'infrastructures de base. Ainsi en Afrique subsaharienne les pays ont mis en place plusieurs politiques, pour répondre à la demande sociale :

- l'élaboration de document cadre de planification ;
- restructuration et régularisation foncière ;
- la réalisation de zones d'aménagement concertées ;
- la production de logements et de parcelles ;
- la lutte contre les inondations,
- l'aménagement et la restructuration des zones inondables ;

---

<sup>7</sup> Bien que l'UMEOA commence à prendre conscience qu'il faut trouver la stratégie d'intégration du secteur dit informel.

<sup>8</sup> Selon l'ANDS, la provenance des consommations intermédiaires et la destination des biens et services expliquent l'insertion du secteur informel dans le système productif national. Les entreprises du secteur jouent un rôle capital dans le tissu économique, notamment en tant que pourvoyeurs d'emplois au Sénégal où le chômage et le sous emploi constituent des préoccupations majeures ayant conduit à l'élaboration du deuxième document politique d'emploi en 2010 après celui de 1997.

<sup>9</sup> La micro finance ne constitue pas encore un recours systématique pour le financement du logement des ménages à faibles revenus, même s'il faut signaler que ces institutions de financement décentralisé sont très actives pour accompagner la promotion de l'habitat. Leur taux prohibitif, leur niveau de crédit peu élevé et les courts délais de remboursement en limitent l'usage pour le financement du logement.

- la promotion de pôles de développement par la réalisation d'équipements et d'infrastructures structurants pouvant favoriser
- la création d'emplois et la génération de revenus.

Il n'en demeure pas moins que le secteur du logement en Afrique subsaharienne est soumis à de fortes contraintes. Bien que d'ampleurs différentes, les contraintes qui pèsent sur la production de logements abordables sont assez similaires d'un pays à l'autre. Les unes tendent à limiter la demande sociale les autres entravent à la construction de logements en nombre suffisant à des prix adaptés à un marché de masse. Dans chacun des cas de figure la demande sociale est quasiment illimitée alors que la demande solvable elle est limitée. Mais cette situation se transforme difficilement en demande réelle essentiellement pour des raisons de financement. Dans les pays en voie de développement, la mise en valeur du crédit hypothécaire est très faible, moins 5% de la population contre environ 40% dans les pays occidentaux. Et ce malgré désormais l'intervention sur certains marchés du secteur de la micro-finance, bien placé pour soutenir les segments les plus modestes.

Ce décalage entre demande de logement et accès au financement est particulièrement fort en Afrique subsaharienne et en Asie du Sud, où le financement de l'habitat est peu développé. Les institutions de crédit-logement se heurtent à :

- des risques de crédits très élevés,
- au manque de culture financière des ménages à faibles revenus
- aux difficultés d'enregistrement des créances, au coût et délai des saisies
- au manque d'accès à des financements de long terme

Les difficultés ne sont pas moindres du côté de l'offre, qui limitent le développement de vastes opérations de logement abordables, augmentent la durée et les coûts de développement des opérations de construction, donc du prix final des logements, notamment en matière de :

- accès au foncier et droits de propriété
- Réglementation qu'elle concerne l'enregistrement des titres ou l'urbanisme

Par ailleurs les promoteurs ont du mal à accéder au financement à long terme, les établissements de crédit étant peu enclins à assumer les risques liés des projets de constructions sociales. A ces difficultés s'ajoutent le coût élevé et la faible disponibilité de la main d'œuvre qualifiée, le manque d'infrastructures de base tel que l'assainissement, l'électrification, les routes et aussi la difficulté à se procurer des matériaux de construction et leur coût élevé du fait de l'importation. Enfin le manque de ressources financières publiques peut affecter la livraison d'équipements et d'infrastructures nécessaires aux projets de construction.

Pour relever ces défis il faut procéder à une véritable rupture. En effet dans ces pays le logement abordable est considéré comme relevant des compétences des Etats. Mais dans un contexte où la demande dépasse très largement les ressources fiscales, une approche différente est désormais

nécessaire pour répondre à la pénurie de logement, notamment en mobilisant les capitaux privés et en s'orientant vers des solutions de marchés adaptées aux populations à faible revenu. Les gouvernements gagneraient à travailler avec le secteur privé à créer un environnement économique propice à leurs interventions. Des solutions de politiques publiques doivent être mise en place pour favoriser l'efficacité de la filière habitat, lever les obstacles de l'action des acteurs tels que :

- les ménages et leurs organisations communautaires
- les institutions financières
- les développeurs
- les entreprises du secteur de la construction et GIE d'artisans et ouvriers du bâtiment
- les municipalités
- etc.

et les inciter à collaborer. L'industrie du logement doit aussi pouvoir s'appuyer sur les politiques macroéconomiques garantissant une volatilité limitée et une faible inflation en vue de favoriser les financements à long terme et des taux d'intérêts réduits à l'instar de l'ancienne Caisse de Centrale de Consignation et de Dépôts la CCCD qui a accompagné le début des politiques de logements à l'orée des indépendances.

Ces vieux souvenirs sont entrain de redevenir une réalité dans certains pays d'Afrique subsaharienne.

Au Ghana, le développement du crédit immobilier est entravé par l'insuffisance de l'offre immobilière et l'absence d'un marché financier solide. Pour répondre à une demande croissante, les autorités de régulation doivent poursuivre leurs efforts pour améliorer l'environnement de marché. C'est une condition essentielle pour permettre au plus grand nombre d'acquérir un logement (Dominic Adu, directeur de Ghana Home Loans GHL).

Le GHL contribue au changement de paradigme qui est recherché. En effet cette structure de prêts immobiliers, adopte l'expérience sud africaine qui veut se faire refinancer à long terme auprès des institutions financières de développement. Ce marché est important et est lui-même soutenu par un vaste réseau d'agents immobiliers, ce qui permet aux sociétés de crédit immobilier d'atteindre plus facilement et plus rapidement une taille critique. Cela fera bouger les agents immobiliers, jusque-là informels en dépit de leur entrée récente sur le marché de professionnels.

Le secteur des prêts immobiliers sud-africain a aussi été stimulé grâce à des mesures qui facilitent le changement d'établissement de crédit lorsque les taux d'intérêt proposés sont plus avantageux. Le SAHL a ainsi pu décaisser un milliard de dollars de prêts immobiliers en trois ans, contre 100 million de dollars en cinq ans par GHL. Par ailleurs les Institutions Financières Non Bancaire, IFNB sud-africaine bénéficient d'un marché financier important qui permet d'obtenir des fonds en monnaie locale à des conditions des taux similaires à celles des banques.

La force du modèle non bancaire sud-africain s'explique selon ce qui suit : En Afrique du Sud le financement de l'immobilier est dominé par les grandes banques commerciales (Nedbank, ABSA,

Standard Bank et FNB) qui détiennent 90% de la part du marché. La forte croissance du marché des crédits immobiliers sur le continent africain devrait permettre sur la plupart des marchés la coexistence de banque et d'Institution Financière Non Bancaires.