

41^{ème} conférence du réseau Habitat et Francophonie
Saint-Denis, Ile de La Réunion
18 novembre 2009

La question du financement de l'habitat dans
les pays du Sud : comment réaliser des
logements abordables ?

développeur d'avenirs durables

afcd
AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT

La situation de l'habitat dans les pays du Sud

Un développement rapide de l'habitat informel en lien avec une croissance urbaine d'une intensité sans précédent

- taux de croissance démographique les plus élevés du monde
- phénomène d'exode rural massif

Avec 2,4 milliards d'urbains, les pays du Sud regroupent aujourd'hui les 2/3 de la population urbaine mondiale.

Les pays du Sud devraient concentrer 95% de la croissance urbaine prévue d'ici à 2050 ; ils compteront alors 5,3 milliards d'urbains et concentreront 83% de la population urbaine mondiale.

La situation de l'habitat dans les pays du Sud

La croissance urbaine des pays en développement n'est aujourd'hui pas suffisamment accompagnée. L'habitat urbain s'accroît **sans maîtrise spatiale ni développement suffisant de l'accès aux services de base.**

- 998 millions de personnes (soit $\frac{1}{4}$ des citadins du monde et 1/6ème de la population globale) habitent aujourd'hui dans des bidonvilles. Selon les prévisions d'ONU-Habitat, ils seront 1,2 milliards en 2020.

Il s'agit principalement d'**habitat informel** avec des conditions de vie dégradées

- Selon le rapport ONU habitat 2008 : les 2/3 des logements urbains en Côte d'Ivoire, et 95% au Mali et au Niger, ne sont pas à la fois :
 - ✓ branchés au réseau d'eau potable
 - ✓ construits en matériaux durables
 - ✓ équipés d'une installation sanitaire
 - ✓ dotés d'une surface par habitant suffisante

Des politiques de l'habitat difficiles à mettre en œuvre

Les écarts de situation de l'habitat entre les pays du Sud et les pays développés **s'expliquent par le niveau de richesse économique** (mesuré usuellement par le PIB par habitant).

Ne disposant que de ressources fiscales limitées, les Etats des pays du sud n'ont **pas la capacité budgétaire suffisante** pour mettre en œuvre de **véritables politiques de l'habitat ni pour intervenir financièrement**.

Or pour être efficaces, les politiques en faveur de l'habitat doivent permettre d'agir sur trois composantes fondamentales :

- une politique foncière et de planification urbaine ;
- une politique d'aménagement et d'accès aux services et infrastructures de base ;
- une politique du logement proprement dite, concernée par la construction, l'amélioration des habitations, la production de règles et normes, le contrôle de leur application, l'appareil de production et des opérateurs, et les interventions financières en aides et avantages divers aux opérateurs et aux ménages.

Des politiques de l'habitat difficiles à mettre en œuvre

Face à ce manque de moyens budgétaires, force est de reconnaître que **l'aide au développement ne prend pas suffisamment le relais.**

- Le secteur du logement est généralement peu pris en compte dans le cadre des instances internationales ; la Banque Mondiale et les bailleurs de fonds lui consacrent peu de financement.

Face à des défis considérables et confrontés à d'autres priorités (santé, éducation, infrastructures), **les pays du Sud font rarement du secteur du logement un priorité** de leurs politiques publiques.

L'investissement dans le logement est considéré comme **relevant de la logique de marché.**

Un secteur formel peu accessible

Pour autant, **le secteur privé formel s'avère incapable de satisfaire les besoins en logement de la grande majorité de la population**, du fait des revenus globalement très faibles des populations.

Les logements produits par le secteur formel (promotion immobilière privée) restent hors de portée financière de la plupart des ménages .

Dans ce contexte, **les ménages pauvres n'ont d'autres choix que de recourir aux filières informelles** pour obtenir un terrain ou se loger.

Un secteur formel peu accessible

En matière de financement, le secteur bancaire ne s'adresse qu'à une **classe moyenne qui reste limitée** dans les pays du Sud.

Le marché formel du financement est très étroit : l'encours de crédits à MLT pour l'habitat est inférieur à 1% du PIB au Burkina Faso et au Mali et ne dépasse pas 2% du PIB au Sénégal.

Des institutions financières spécialisées (« Banques de l'Habitat ») ont été créées pour faciliter l'accès au crédit aux salariés et fonctionnaires, avec des résultats mitigés.

Un secteur formel peu accessible

Au-delà du problème de la capacité d'emprunt des ménages pauvres, **la déficience du cadre réglementaire et juridique formalisant la propriété foncière** (délivrance de titres de propriété cessibles et hypothécables) dans la plupart des pays du Sud constitue un obstacle fondamental au financement de l'habitat par le crédit.

- 90% des investissements logement des pays industrialisés sont financés par des crédits hypothécaires.

L'absence de sécurité foncière entretient la précarité en dissuadant le ménage occupant d'investir dans le logement (amélioration, création d'activités génératrices de revenus).

Comment produire du logement abordable ?

Compte tenu des multiples contraintes institutionnelles et financières, pour de nombreuses années encore, la principale voie d'amélioration des conditions de logement pour les ménages les plus pauvres sera donc :

- l'accession à la propriété d'une habitation construite en auto-promotion sur des terrains viabilisés,
- l'amélioration du logement existant dans le cadre d'une restructuration et de l'équipement en réseaux des quartiers précaires.

La communauté internationale a intégré ces contraintes et les Nations Unis se sont fixés un objectif limité : « Améliorer sensiblement, d'ici 2020, les conditions de vie d'au moins 100 millions d'habitants dans les taudis » (cible 11/ OMD 7).

Comment produire du logement abordable ?

Agir sur l'offre en abaissant le prix du foncier aménagé et de la construction

- Production d'un foncier aménagé avec des niveaux d'équipement qui peuvent être sommaires et des tailles de parcelles plus petites.
- Favoriser l'auto-construction d'un logement répondant à des normes de qualité acceptables dans le contexte local

Limites :

- Logique de projet (ciblé et localisé)
- L'auto-construction implique un accompagnement social important qui dépasse souvent le cadre du logement (enjeu d'insertion économique). Comment l'institutionnaliser ?
- En terme de production foncière, nécessité d'améliorer la planification urbaine mais aussi la mise en œuvre d'outils d'urbanisme opérationnel ainsi que le financement de l'aménagement afin d'optimiser les aides publiques.

Comment produire du logement abordable ?

Améliorer les conditions de vie des populations à partir de l'existant à travers la restructuration de quartiers précaires

Participe de la stratégie d'intervention de l'AFD dans le secteur urbain pour les pays les moins avancés ou à faibles revenus, sur la base de financements à long terme très concessionnels.

Les améliorations réalisées au niveau des services et infrastructures de bases ont un effet d'entraînement important sur les investissements en logement.

Comment produire du logement abordable ?

Agir sur la demande en élargissant l'accès au crédit

Pour les ménages « bancarisables » : augmenter la durée des financements pour augmenter la capacité d'emprunt des ménages

- Apporter plus de profondeur au marché financier par la mise en place de lignes de refinancement à long terme (BHS au Sénégal)

Développer le crédit à l'habitat par des institutions financières mutualistes (micro-finance), proches de la population.

- La population pauvre des pays du Sud consacre en moyenne 30 à 40% de ses revenus au loyer (contre une moyenne de 19% dans les pays développés). Il existe donc, de fait, une capacité d'épargne qui peut être optimisée à travers le crédit moyennant un accompagnement adapté.
- Potentiel de demande existant parmi les artisans et commerçants du secteur informel.

En tout état de cause, il reste à créer les conditions de développement d'un marché hypothécaire.

Le programme « TWIZE » réalisé en Mauritanie



Module Twize Rajat, quartier loti sous équipé à Riyad, Nouakchott



Module Twize, zone de recasement à El Mina, Nouakchott

Le programme « TWIZE » réalisé en Mauritanie

Contexte :

- initié en 1998, devenu opérationnel en 2003
- financé par l'Etat mauritanien (subventions), le Conseil régional de l'Île de France (appui à la Communauté urbaine de Nouakchott) et la Banque Mondiale (assistance technique de Twize assurée par le GRET, association professionnelle de solidarité et de coopération internationale).
- Twize s'adresse prioritairement aux populations déplacées dans le cadre d'opérations de restructuration des quartiers bidonvilles dans la périphérie de Nouakchott, et à qui l'Etat concède à titre de compensation, un terrain, en principe viabilisé.
- La pauvreté étant multiforme, la mise en place de crédits à l'habitat est couplée à des dispositifs d'amélioration des revenus des habitants (microcrédit pour activités économiques).

Le programme « TWIZE » réalisé en Mauritanie

Le programme Twize est organisé en 3 composantes complémentaires :

- **Habitat « social »**, accompagnement dans la construction des habitations : mise au point de l'offre de modules, organisation et supervision des chantiers de construction, gestion des approvisionnements en matériaux et équipements, etc.
- **Microfinance**, crédit habitat dans le cadre de l'opération d'accès à l'habitat social et microcrédit plus classique pour renforcer les économies des ménages.
- **Appui aux activités communautaires et projets de quartiers** : connaissances des quartiers, mise en œuvre de projets de quartier en relation étroite avec les habitants, les ouvrages collectifs, relations avec l'administration.

Le programme « TWIZE » réalisé en Mauritanie

Critères d'éligibilité :

- Etre propriétaire d'un terrain borné et pouvoir fournir les documents justificatifs
- Appartenir à une Twize (cinq à dix personnes) dont au plus 2 personnes n'habitent pas dans le quartier (CH solidaire)
- Justifier d'un revenu pour le ménage plus ou moins régulier, supérieur ou égal à 40 000 UM et inférieur à 70 000 UM (plus de 120 euros et moins 210 euros)
- Etre chef de ménage (avoir des personnes à charge)
- Ne pas être endetté par ailleurs et avoir une bonne réputation en matière de crédit
- Fournir les autorisations de construire délivrées par les autorités compétentes)

Le programme « TWIZE » réalisé en Mauritanie

Modalités de financement :

Module pièce 20 m2 (le plus courant) ou latrine et cloture	MRO	Euros	%
Coût total (*)	450 000	1350	100%
Subvention Etat	270 000	810	60%
Taux subvention Etat	60%		
Crédit	110 000	323	27,5%
Apport personnel	50 000	147	12,5%
Mensualité	5 700	17	

Le programme « TWIZE » réalisé en Mauritanie

Bilan plutôt positif :

- 5000 modules réalisés en 5 ans, à rapprocher
 - de 10 000 ménages très pauvres à recaser,
 - des besoins annuels de logements des ménages pauvres estimés à 4 à 6000 logements.

- La difficulté est aujourd'hui, alors que l'assistance technique a pris fin en 2008, d'institutionnaliser le dispositif, c'est-à-dire de conserver les réseaux, les ressources humaines, en mettant en place une gestion autonome, articulée à l'administration d'Etat mais sans que celle-ci n'intervienne directement dans sa gestion.

Merci de votre attention

développeur d'avenirs durables

afd
AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT