



**FONDS DE PROMOTION DE L'HABITAT URBAIN**

**« FPHU »**

**SOCIETE MIXTE AU CAPITAL**

**DE 3.341.137.431 BIF**

**N.I.F : 2251788387**

## **LA POLITIQUE DU LOGEMENT AU BURUNDI**

**Texte présenté à la 41<sup>ème</sup> conférence du Réseau Habitat et Francophonie**

**Présenté par : Audace BUKURU, ADMINISTRATEUR-DIRECTEUR  
GENERAL du FPHU (Fonds de Promotion de l'Habitat  
Urbain)**

# **LA POLITIQUE DU LOGEMENT AU BURUNDI**

## **I Introduction**

Le BURUNDI est un pays tropical situé au Centre-Est de l'Afrique entre le RWANDA au Nord, la TANZANIE à l'Est et au Sud-Est et enfin la République Démocratique du CONGO à l'Ouest et au Sud-Ouest.

Il couvre une superficie de 27.834 Km<sup>2</sup> dont environ 2.000 Km<sup>2</sup> par des Lacs.

Le relief du pays s'étend sur des paysages très diversifiés et les régions sont caractérisées par des altitudes comprises entre 700 m et 2.600 m d'altitude.

La majeure partie du pays est constituée de plateaux compris entre 1.500 m et 2.000 m d'altitude.

Le relief accidenté du pays n'a pas facilité le regroupement des populations tel que l'on peut l'observer dans beaucoup de pays africains qui s'étendent sur des plaines ou des terrains plats.

La population du BURUNDI est estimée aujourd'hui à 8 Millions et la densité moyenne est de 207 habitants au Km<sup>2</sup>. Dans certaines régions, la densité dépasse 400 habitants au Km<sup>2</sup>.

La population urbaine est limitée à 7% de la population totale et 75% de celle-ci est concentrée dans la seule ville de BUJUMBURA, la capitale politique, administrative et économique du pays.

Les autres centres urbains sont des chefs-lieux de province et se développent pour la plupart de manière très lente.

La grande partie de la population vit dans les campagnes et l'habitat y est dispersé. Aussi bien en milieu urbain que rural, les habitants sont pauvres.

Le PIB par habitant qui était de 230 USD en 1990 a fortement chuté avec la crise qu'a connue le pays depuis 1993.

Si dans le pays on observe actuellement une faible population urbaine, il faut dire cependant que dans les prochaines années, le BURUNDI va assister à un grand exode rural des jeunes sans emplois en quête d'une vie meilleure dans les centres urbains.

Le déplacement de cette population résultera principalement de la pauvreté de plus en plus croissante dans les campagnes, une pauvreté consécutive à la baisse sans cesse de la production agricole et à l'amenuisement des terres cultivables sur lesquelles s'exerce une forte pression démographique de la population (Taux de croissance démographique de 2,9% l'an).

## **II Evolution de la Politique de l'Habitat au BURUNDI**

Le BURUNDI a une vieille tradition en matière de politique d'habitat en milieu urbain. De l'époque coloniale à nos jours, cette politique a été marquée par quatre grandes périodes qu'il est utile de retracer pour bien comprendre les difficultés actuelles du secteur.

### **II.1. De l'époque coloniale à 1970**

→ Politique de loger gratuitement les fonctionnaires de l'Etat.

Des quartiers ont été lotis et des logements de standing variés ont été réalisés. Ces maisons devaient être équipées et entretenues par l'Etat.

### **II.2. De 1970 à 1979**

→ Formule de cession des logements à leurs occupants :

Comme toutes les maisons occupées par les fonctionnaires devaient être équipées et entretenues par l'ETAT, les charges d'entretien des maisons, de réparation et remplacement du mobilier n'ont cessé de croître jusqu'à atteindre des sommes faramineuses en 1973, date à laquelle le Gouvernement a pris la décision de céder les maisons à leurs occupants et en leur accordant une indemnité égale à 60% du salaire pour leur permettre de rembourser le coût de la maison.

De cette opération devait découler l'expression d'un besoin populaire d'accès à la propriété ; d'autant qu'à cette époque, l'exode rural commençait déjà à se faire sentir avec le développement de l'activité administrative et le début des activités commerciales et industrielles à BUJUMBURA où de nouveaux cadres et Agents était régulièrement recrutés.

C'est ainsi que le nombre de demandes dépassait déjà de loin les logements disponibles. C'est à cette époque que l'Office National du Logement (ONL) fut créé pour construire de nouvelles maisons mais faute de moyens financiers appropriés, la société a été dissoute quelques années après.

### **II.3. De 1979 à 1986**

→ Politique d'assistance à l'acquisition du logement par les fonctionnaires

Le Gouvernement a créé la SIP (Société Immobilière Publique), qui a aussitôt aménagé de nouveaux quartiers mais pour les seuls hauts fonctionnaires de l'Etat excluant les agents du secteur privé et les autres catégories inférieures de la Fonction Publique.

L'ETAT s'est engagé à cette période à :

- subventionner à 100% les intérêts des crédits au premier logement consentis à ses cadres et agents.

- à verser 20% du capital qui devrait être plafonné à 3.600.000BIF (3.600 U.S Dollars).
- à abandonner sa formule de loger gratuitement les fonctionnaires.

Cette politique a été abandonnée en 1986 avec l'entrée du BURUNDI dans le programme d'Ajustement structurel où l'Etat était soumis à une rigueur stricte de gestion budgétaire par ses partenaires extérieurs.

Depuis cette période, l'ETAT a essayé de mettre en place un mécanisme de financement du logement urbain avec la création en 1989 du Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain dont l'objet est la mobilisation de l'épargne du secteur institutionnel et des ménages pour financer les opérations d'habitat et d'investissements immobiliers principalement dans les centres urbains du pays.

Pendant que la SIP aménageait les terrains et construisait pour les hauts cadres et les cadres moyens, l'ETAT a créé l'ECOSAT (Encadrement des constructions et Aménagement de terrains) pour l'aménagement des terrains et la construction des maisons pour les agents du secteur public et privé mais à bas revenus.

Faute de réserves foncières, leurs activités se déroulent par à coups et ces sociétés connaissent de sérieuses difficultés financières.

### **III. La politique du logement aujourd'hui**

Actuellement, avec le désengagement de la SIP et de l'ECOSAT dans la production du logement, presque tous les logements produits sont réalisés en auto construction, c'est-à-dire que c'est le bénéficiaire final du logement qui cherche la parcelle, mobilise les financements, fait faire les études du sol, fait le choix des matériaux, recrute et rémunère la main d'œuvre.

Il n'y a pratiquement pas aujourd'hui de sociétés privées impliquées dans la promotion immobilière au BURUNDI.

Les deux promoteurs publics continuent toutefois à faire la viabilisation de nouveaux quartiers résidentiels.

Concernant le financement du logement, il n'y a que le FPHU (Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain) qui accorde des crédits sur une période maximale de 20 ans à un taux relativement élevé de 17% l'an.

En Afrique comme au BURUNDI, il existe très peu d'institutions financières qui financent la construction d'habitations à coût modéré.

La plupart des projets réalisés portent sur des réalisations de grand standing et ne sont pas accessibles aux personnes à revenus moyens.

Précisons que le revenu par tête d'habitant demeure encore faible par rapport à celui du reste du monde.

En guise de conclusion, nous pouvons résumer et dire que la politique du logement au BURUNDI fait face à 3 contraintes :

1. La rareté des ressources stables, appropriées et moins chères accessibles à toutes les couches de la population
2. Le pouvoir d'achat faible de la population. En effet, les salaires des fonctionnaires sont tellement bas qu'ils ne peuvent pas supporter l'échéance des crédits.
3. Le coût de la construction qui continue à monter à la suite d'un niveau d'inflation qui est resté généralement inquiétant.

Les défis majeurs qui interpellent le secteur de l'urbanisme et de l'habitat pour le BURUNDI restent la disponibilité de financements accessibles et durables pour la construction et le financement hypothécaire, ainsi que la mise en place de mécanismes améliorés pour la fourniture sur le marché de terrains aménagés et la création d'une culture d'entreprise dans le domaine de l'habitat.

Au niveau du secteur financier, des réflexions sont en cours afin de mettre en place un marché financier qui devra aboutir à terme à la mobilisation des ressources longues indispensables à l'investissement.

Enfin, suite au passage du BURUNDI au point d'achèvement de l'Initiative PPTE (Pays pauvres très endettés), le pays dégagera des ressources, dans le cadre de l'Initiative Multilatérale pour l'Allègement de la Dette (IMAD) qui pourront être affectés au développement du secteur social.

Quoi qu'il en sera, nous restons convaincu qu'en bâtissant une maison, nous bâtissons une famille et une Nation.