

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

Par Philippe Biongolo, Chargé de mission internationale à Adoma

Nous allons vous présenter aujourd'hui plusieurs situations quasiment à l'opposé les unes des autres. Le contexte Sénégalais de production de parcelles assainies sans aide financière particulière, et l'intervention de l'Afd dans les pays du sud et la mise en œuvre de l'auto construction à Mayotte et à la Réunion. Pouvons nous complètement purger le sujet relatif à la production des logements abordables dans le cadre de cette table ronde ? A première vue la réponse est plutôt négative. Mais nous ferons des explorations.

C'est un sujet qui a été fort longtemps débattu au sein de notre organisation mais qui demeure actuel à travers les difficultés importantes que rencontrent certaines populations dans la plupart des pays.

Il existe deux possibilités pour maîtriser le coût de production des logements, il y a peut-être une troisième voie. Premièrement, c'est le financement via l'aide à la pierre et la bonification des taux d'intérêt ; deuxièmement, le coût des matériaux utilisés et enfin une correction de l'accès au logement qui repose uniquement sur l'aide à la personne.

Dans certains pays, l'existence de logements sociaux sacrifie certaines normes de confort ou d'esthétique urbaine pour baisser les coûts de construction. Les conséquences sont parfois désastreuses sur le plan de la cohésion urbaine. Est-ce une chimère si on plaide le fait que ce qui doit conférer le caractère social à un logement est le profil de son occupant et non le processus et les modalités qui ont prévalu à sa construction.

Mais je crois qu'on en est loin pour ce qui concerne les pays de l'hémisphère sud où le plus important demeure l'accès à des financements pérennes pour

construire de manière continue afin d'accompagner le processus normal d'évolution démographique.

Pour ma part, j'ai tendance à dénoncer la faible implication des pouvoirs publics dans ce qui au fond est considéré comme un bien patrimonial privé. Je pointe du doigt également le découragement qui peut gagner les autorités devant l'ampleur de la tâche. Tandis que la pyramide des classes sociales se décline en 10 80 10 dans les pays développés, les 10 de tête qui tirent, les 80 qui portent le système, et les 10 qui sont aidés. Cette pyramide permet la mise en œuvre d'une véritable politique sociale. La pyramide des classes sociales dans les pays en voie de développement se décline en 10 30 60. La classe susceptible de porter est peu nombreuse rendant difficile tout effet de levier ou démultiplicateur. La faiblesse du pouvoir d'achat des fameux 30 et des 60 réduit quasiment à zéro les capacités contributives des familles.

Prenons un exemple. La construction d'un T3 en périphérie de Yaoundé coûte 30 000€. Le salaire minimum mensuel est de 46€. On consacre en moyenne un tiers des ressources pour se loger soit 15€ par mois et 180€ par an.

Le salaire mensuel d'un cadre de la fonction publique au crépuscule de sa carrière est de 305€. A supposer qu'il consacre également un tiers de ses revenus pour se loger cela fait 102€ par mois soit 1225€ par an.

A taux zéro il faudrait 25 ans à ce cadre pour devenir propriétaire et 167 ans dans le premier cas.

Devant la carence de l'implication des pouvoirs publics, il faut donc rechercher des solutions ailleurs. Des voix s'élèvent parfois dans nos rangs pour implorer les organisations internationales à agir en faveur du financement des logements abordables pour les populations qui en ont besoin.

J'ai peur que la solution ne puisse venir de l'extérieur. Pour étayer mon propos, je vous propose de passer en revue rapidement les différents organismes tant de

fois cités dans nos échanges en comparaison avec le plan que Marshall décida pour la reconstruction de l'Europe d'après guerre. Ce programme de rétablissement européen fut un plan américain pour aider à la reconstruction du vieux continent et éradiquer les ferments des situations qui avaient conduit à la montée du nazisme. C'est dire qu'il y avait un réel enjeu géo politique, sanctionner de nouveau l'Allemagne en la condamnant à financer seule la reconstruction, aurait inévitablement conduit à une autre guerre plus dévastatrice. On peut donc s'interroger ! y a-t-il un enjeu de même nature, pour que l'Amérique ou l'Europe ou encore l'Asie financent l'habitat dans les pays du sud. Au risque de décevoir notre ami du Burundi, il est difficile de penser qu'il y ait des déblocages de fonds importants venant de l'extérieur pour financer l'habitat au Burundi car le désastre qui frappe ou qui frapperait le Burundi n'est pas susceptible de déséquilibrer le Monde. En effet le monde ne réagit que lorsque sa cohésion est menacée.

Les organisations souvent citées dans nos conférences lorsqu'on parle de financement du logement pour le plus grand nombre dans les pays du sud, c'est le FMI, la banque mondiale, les nations unies, l'Onu habitat, l'UE et l'AFD. Il y en a peut-être d'autres, mais les plus souvent cités sont ceux là.

Si on prend **le FMI**, quelle est sa mission, sa mission est de promouvoir la coopération monétaire internationale, de veiller à la stabilité financière, de faciliter le commerce international, de susciter des niveaux d'emploi et de croissance durable et de faire reculer la pauvreté dans le monde ; comme on peut le constater ni l'habitat ni le logement ne font partie de ces missions.

Qu'en est-il de **la Banque mondiale** ? elle est certes une source d'appui financier et technique pour l'ensemble des pays en développement . Elle se compose de deux organismes : la banque internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD), l'association internationale de développement (IDA)

La Bird pour les pays à revenus intermédiaires et les pays pauvres solvables,

L'IDA pour les pays les plus pauvres de la planète.

Cependant, les prêts à faible taux d'intérêt ou les dons divers octroyés par ces deux organismes servent à financer les investissements relatifs à l'éducation, la santé, l'administration publique, l'infrastructure, le développement du secteur financier et du secteur privé, l'agriculture ou la gestion de l'environnement et des ressources naturelles

Tel qu'on peut le constater on a beau chercher l'habitat et le logement dans ces compétences, on ne les trouvera pas ; sauf à ce que notre réseau ne s'érige en organisme de lobbying de haut vol pour que la banque mondiale oriente également ses crédits sur l'habitat, il y a lieu de comprendre qu'à l'état actuel des choses aucun financement direct du logement ne viendra de ces organismes.

Ensuite, on évoque souvent les **Nations Unies**. L'action de l'Onu vise le maintien de la paix, le développement des relations amicales entre les nations, la promotion du progrès social, l'instauration de meilleures conditions de vie et l'accroissement du respect des droits de l'homme. Cet organisme n'apparaît donc pas non plus comme susceptible d'assurer le financement direct du logement.

Mais vous pourriez me dire qu'il y a **l'Onu Habitat**. Et vous auriez raison de dire que cet organisme existe et que sa dénomination évoque l'habitat. Son but est de promouvoir un environnement social durable dans les villes et les cités avec pour priorité l'accès à un logement adapté pour tous. L'action concrète de cet organisme semble se limiter pour l'essentiel à la réalisation des études qui mettent en lumière les difficultés qu'éprouvent les populations défavorisées en matière de logement. On peut donc là aussi constater qu'elle ne finance pas la construction.

Il y a **l'Union Européenne**, son action est présente dans divers domaines qui ne tiennent pas compte du logement. De manière claire, le logement n'est pas une

compétence de l'Union européenne, ni au sein des 27 Etats membres, ni à l'extérieur des frontières de l'Europe.

Enfin on peut citer l'Agence française de développement. **L'AFD** est une institution financière au cœur du dispositif français d'aide au développement en faveur des pays pauvres. Sa mission est de participer au développement. On note deux composantes dans ses orientations stratégiques :

- un projet d'orientation stratégique 2007-2011 pour favoriser la croissance, lutter contre la pauvreté et les irrégularités, financer les défis communs à l'humanité et renforcer les capacités intellectuelles
- un plan d'affaires 2009-2011 incluant notamment l'aide publique au développement et reposant sur les prévisions de la loi française de finances

D'une manière concrète, les actions de l'AFD concernent :

- l'accès à l'eau potable et l'assainissement
- l'appui au secteur de la santé
- l'éducation et la formation
- l'agriculture et le développement rural
- le soutien au secteur productif dans une certaine mesure
- le soutien au secteur privé
- le soutien aux PME par l'intermédiation financière

Là aussi, on peut constater que l'AFD ne finance pas le logement, même si elle a eu à le faire par passé en prenant notamment des participations dans certaines sociétés d'Etat dans les pays en voie de développement.

Il reste donc une seule issue logique. Celle de rechercher des solutions nationales en visant le sursaut de ceux qui ont le pouvoir de décision.

Pour la circonstance, permettez moi de vous proposer deux citations qui ont le mérite de poser le phénomène de la crise du logement à des périodes différentes et sous des cieux différents.

La première citation pourrait s'appliquer à de nombreux quartiers des pays en voie de développement.

Une citation qui fait dire à une romancière ghanéenne dans un témoignage

dépouillé : « *Dire que je fus choquée quand Akobi m'emmena chez lui serait*

faible. Je fus abasourdie. Akobi fut forcé de me dire que c'était son logement

avant que je ne le croie. D'abord ce n'était pas un groupe de cases avec une

enceinte et des jardins dans l'arrière cour. Comme ce à quoi j'étais habituée au village, mais un tas de constructions misérables en tôle ondulée qui ressemblait à un poulailler et partout autour, au milieu, des caniveaux étroits et ouverts à l'air libre traçaient leur chemin sinueux. Dans ces caniveaux, en l'absence de tout drainage, stagnait jusqu'à ce qu'elle s'évapore l'eau sale de la lessive et des bains, l'urine aussi. Et dans la mesure où la vitesse d'évaporation était plus lente que celle de l'arrivée d'eaux impures, l'eau qui stagnait non seulement puait mais en plus nourrissait de méchantes ombres d'algues et des générations de gros moustiques qui se nourrissaient de notre sang pendant la nuit. [].

J'appris rapidement que les ordures n'étaient ramassées qu'une fois tous les deux mois ou presque. Non seulement cela attirait des milliers de mouches mais encore cela polluait l'air ambiant à tel point qu'on se réveillait presque toujours avec le nez qui saignait ou un affreux mal de tête ».

Des faits similaires sont dénoncés tous les jours afin que les pouvoirs publics s'engagent à éradiquer les pans entiers de villes insalubres. Le lien de causalité mal logement et mort n'étant pas directement établi, les autorités politiques compatissent mais sans plus.

A l'inverse de la réaction ou plutôt de l'absence de réaction à cette citation, je voudrais vous proposer un extrait du discours de l'Abbé Pierre le 1^{er} février 1954 sur les antennes de Radio-Luxembourg

« Mes amis, au secours... Une femme vient de mourir gelée, cette nuit à trois heures, sur le trottoir du boulevard Sébastopol, serrant sur elle le papier par lequel, avant hier, on l'avait expulsée... Chaque nuit, ils sont plus de deux mille

recroquevillés sous le gel, sans toit, sans pain, plus d'un presque nu. Devant l'horreur, les cités d'urgence, ce n'est même plus assez urgent !...

Cet appel a été entendu en tout cas dans une certaine mesure. L'homme politique français s'est senti concerné au point de prendre les dispositions qu'il fallait pour répondre à cette préoccupation au point de créer un ministère de la reconstruction. Certains estiment que le lien direct froid et mort par hypothermie fait réagir l'homme politique. En tout cas l'opinion publique y est attentive.

Ce n'est pas le cas hélas dans les pays du sud où l'on retient le fait que ce sont les parasites qui tuent et on consacre de ce fait des budgets importants dans la lutte contre certaines maladies. Le mal logement expose les populations à des maladies qui écourtent leur espérance de vie. On se bat contre les effets en évitant la cause.

Dans les solutions nationales il ne faut pas réinventer la poudre.

Il faut s'inspirer de ce qui a marché dans certains pays comme la France où l'Etat a misé sur l'épargne publique. Une épargne longue défiscalisée pour gagner le pari de la durée. L'épargne longue est transformée en prêt à long terme permettant de financer le logement à des taux bonifiés.

Certains pays africains ont copié ce modèle qui n'a pas bien marché pour diverses raisons : mauvaise gestion, utilisation des fonds aux urgences ponctuelles autre que le logement. Le système n'est pas mauvais, mais les hommes n'en ont pas fait un bon usage. Aujourd'hui que souffle le vent de la bonne gouvernance dans les pays du sud, il faut le revisiter et se l'approprier. En effet, la production de logement doit reposer sur un financement pérenne et qui s'auto reconstitue.

Dans le même temps on ne peut pas dénoncer la pénurie des financements pour le logement sans s'étonner de la surliquidité des banques africaines. C'est

vraiment un paradoxe. Le crédit acquéreur n'existe pas tandis que les banques regorgent d'argent.

La question qu'on peut se poser c'est comment les contraindre ou mieux les inciter à financer l'habitat ? Est-ce que ce n'est pas un rôle d'incitation ou de contrainte qui incombe à l'Etat ?

Nous poursuivrons donc aujourd'hui nos explorations en écoutant trois intervenants qui vont plancher respectivement sur :

- le financement de l'habitat et l'assainissement des parcelles au Sénégal . Mamadou Harouna Ndiaye, président du conseil d'administration de la société nationale des habitations à loyer modéré du Sénégal s'y attachera,
- ensuite il sera question du rôle de l'Afd dans l'aménagement des pays du sud notamment en matière de financement. Ces aspects seront présentés par Laurent Fontaine
- et enfin Ahila Cheyssie nous entretiendra des projets d'autoconstruction à Mayotte et à la Réunion. Ahila Cheyssie architecte et docteur en sociologie. Il intervient aussi bien à Mayotte qu'à la Réunion. Ses interventions passées ont également concerné la Guyane, la nouvelle Calédonie, Tahiti, le Tchad et la Côte d'Ivoire.

Pour le bon ordre je passe la parole à Mamadou Harouna N'Diaye.