



**UNITED NATIONS  
ECONOMIC AND SOCIAL COUNCIL**

---



53069  
Distr.  
GENERALE

E/ECA/HUS/48  
Juin 1990

Original: FRANCAIS

**NATIONS UNIES  
COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE**

**PUBLICATION TECHNIQUE: PRINCIPES DIRECTEURS POUR L'ELABORATION D'UNE  
POLITIQUE NATIONALE INTEGREE ET DE PROGRAMMES FACILITANT LA MISE  
EN OEUVRE DE LA STRATEGIE MONDIALE DU LOGEMENT JUSQU'EN L'AN 2000**

## I. INTRODUCTION

1. Le besoin en logements évalué en fonction de l'accroissement de la population et du taux d'occupation de 1,5 ménages par logement considéré par les Nations Unies donne un nombre de logements à construire en Afrique de 3 à 10 logements pour 1,000 habitants et par an. Une enquête des Nations Unies sur la situation du logement dans le monde <sup>1/</sup> situe le taux de construction de logements en Afrique entre 2 et 5 logements pour 1,000 habitants et par an, ce qui relève un déficit important et explique le taux de surpeuplement des logements en Afrique qui est environ de 40 p. 100, atteignant 50 p. 100 dans certains pays.

2. Selon une étude réalisée par José-Alain Fralon et intitulée: "L'Odyssée Urbaine de l'Afrique", en l'an 2000, un africain sur deux vivra en ville. Cinq pays auront alors un taux d'urbanisation supérieur à 80 p. 100, soit plus de quatre citadins pour un paysan; six pays auront un taux d'urbanisation compris entre 70 et 80 p. 100. Au cours de cette période trois villes africaines dépasseront 10 millions d'habitants, et 77 villes auront plus d'un million d'habitants dont 20 au Nigéria.

3. Quand on compare le taux de construction qu'il faudrait réaliser en Afrique au nombre de logements réellement construits comme indiqué dans le premier paragraphe ci-dessus, on constate que les pays africains auront des difficultés à faire face aux besoins nouveaux en logements résultant d'une part de l'accroissement de la population et d'autre part de la nécessité de remplacer les logements inhabitables. En conséquence les besoins en logements continueront à augmenter selon un taux cumulatif. Au Kenya par exemple, la population sera de 37 millions d'habitants en l'an 2000. Les besoins en logements qui étaient de 247,000 logements en 1988 seront de 336,000 logements par an en l'an 2000. Ceci représente une augmentation annuelle de 36 p. 100. L'investissement financier requis passera de Ksh 13,553 milliards (SUS 1,500,000) représentant une augmentation de 95,7 p. 100 par an <sup>2/</sup>. Au Nigéria, il y avait en 1986 un déficit de 3 millions de logements dans les zones urbaines, et d'ici l'an 2000, les besoins seront de 1 million de logements par an afin de combler le déficit d'une part et de faire face aux nouveaux besoins d'autre part dans tout le pays <sup>3/</sup>. En Ouganda, la guerre civile qui perdure depuis 1971 a détruit plusieurs établissements ruraux, et dans certains cas des infrastructures, des services et des logements ont été détruits. En conséquence, l'Ouganda connaît un déficit en logements de 200,000 unités, et les besoins sont estimés à plus de 1 million de logements d'ici l'an 2000 <sup>4/</sup>. Au Ghana, les besoins annuels sont estimés à 133,000 logements par an pour les 20 prochaines années en zones urbaines.

<sup>1/</sup> Nations Unies ST/ESA/30: Enquête sur la situation du logement dans le monde.

<sup>2/</sup> République of Kenya, National Housing Strategy for Kenya 1987-2000. Nairobi Department of Housing, Ministry of Works, Housing and Physical Planning - 1987.

<sup>3/</sup> Federal Republic of Nigeria. IVSH Statement by the President. The Federal Ministry of Works and Housing, Urban and Regional Planning Division, March 1987.

<sup>4/</sup> Statement of Uganda Delegation to 10th (Commemorative) Session of the UNCHS (HABITAT), Nairobi, 1989.

4. Il apparaît clairement que les pays Africains sont confrontés à un important besoin en logements. Le déficit en logements sera difficile à combler compte tenu de la situation économique de ces pays. La description de cette situation telle qu'elle a été faite par Dr. Arcot Ramachandran dans son rapport sur la stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 présenté à la onzième session de la Commission des établissements humains en 1988 à New Delhi 5/ dénote l'ampleur de la crise: "Les pays en développement se trouvent confrontés, comme jamais auparavant, à un formidable ensemble de problèmes et de contraintes. Des taux d'urbanisation sans précédent, un climat économique international défavorable, la stagnation du Produit national brut (PNB) par habitant, l'inflation galopante, l'augmentation phénoménale de la population, l'escalade du chômage, de sévères contraintes financières et le volume très élevé de la dette extérieure sont autant de facteurs qui ont eu des effets dévastateurs sur les programmes et stratégies de développement. Un problème particulier auquel les pays en développement doivent faire face est le grand nombre de sans-abri et de ceux qui vivent dans des logements extrêmement précaires et des quartiers malsains, que ce soit dans des bidonvilles, des colonies de squatters ou des zones rurales pauvres. Malgré les efforts des gouvernements et des organisations internationales, plus d'un milliard de personnes vivent dans des logements inadéquats, et ce nombre augmentera dramatiquement à moins que des mesures draconiennes ne soient prises immédiatement".

5. C'est dans ce contexte que l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté la résolution 42/191 sur la stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000. La présente publication technique porte sur les principes applicables à l'élaboration de politiques et de programmes nationaux intégrés propres à faciliter la mise en application de la stratégie mondiale du logement dans les pays africains.

## II. LA STRATEGIE MONDIALE DU LOGEMENT - PRINCIPES FONDAMENTAUX<sup>6/</sup>

6. Le droit à un logement convenable est universellement reconnu par la communauté des nations. Il a été réaffirmé récemment par l'Assemblée générale des Nations Unies dans sa résolution 42/146 du 7 décembre 1987, intitulée "Réalisation du droit à un logement convenable". Toutes les nations sans exception se reconnaissent, à des degrés divers, des obligations dans le secteur du logement, comme en témoignent la création de ministères ou d'agences de logement, l'allocation de fonds au secteur du logement et les politiques, programmes et projets adoptés. Naturellement, différentes sociétés interprètent leurs obligations différemment. Dans certains pays, où le logement est un droit constitutionnel, la fourniture de logements est l'un des devoirs fondamentaux de l'Etat. Dans d'autres pays, où ce devoir n'existe pas et où les ressources sont insuffisantes à cette fin, les logements temporairement inadéquats sont

5/ UNCHS - HS/C/11/3 stratégie Mondiale du Logement jusqu'en l'an 2000: Rapport du Directeur Exécutif 1988.

6/ Extrait du document UNCHS-HS/C/11/3 cité 5/



tolérés comme moyen de répondre à des besoins de logement auxquels l'Etat ne peut satisfaire. Chaque nation peut percevoir une forme différente d'obligation pour loger sa population, et quelques nations peuvent fournir des exemples instructifs des énormes progrès, quantitatifs et qualitatifs, qu'un engagement sérieux peut permettre de faire dans le domaine des conditions de logement. Quoi qu'il en soit, tous les citoyens de tous les Etats, aussi pauvres qu'ils soient, ont le droit d'attendre de leur gouvernement qu'il se préoccupe de leurs besoins de logement, et qu'il se reconnaisse une obligation fondamentale de protéger et d'améliorer les maisons et les quartiers, au lieu de les vouer à la détérioration et à la destruction.

7. L'expérience accumulée en matière de développement du logement depuis Habitat: Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, en 1976, a conduit progressivement à une réorientation conceptuelle importante. Les pays développés comme les pays en développement, à économie planifiée ou à économie de marché, en sont venus à réaliser que, d'une part, les stratégies nationales du logement doivent être intégrées à la planification économique nationale, et d'autre part, la fourniture de logement doit être décentralisée et souvent confiée à des organisations communautaires. La plupart des gouvernements savent désormais, à la suite d'expériences malheureuses, qu'ils ne peuvent fournir directement, par le biais d'agences de logement spécialisées, des logements en quantité suffisante, répondant à des normes acceptables. Dans le même temps, il est de plus en plus évident que les politiques gouvernementales qui affectent la production de logements exigent une action coordonnée, au plus haut niveau, embrassant un éventail beaucoup plus vaste de questions que la simple production de logements par le secteur public. Les gouvernements prennent naturellement conscience qu'il leur faut reconnaître la contribution de multiples autres agents, et qu'il leur faut compter sur cette contribution pour produire et améliorer des logements à l'échelle voulue, pour pouvoir atteindre les objectifs qu'ils se fixent en la matière. Cette double prise de conscience exige une révision des stratégies nationales du logement. Au cours des douze prochaines années qui nous séparent de l'an 2000, les gouvernements devront, en coopération avec les autres agents, contribuer au secteur du logement, élaborer des stratégies du logement cohérentes et bien pensées qui permettront aux divers agents d'agir de concert, de se compléter et de faire en sorte que toutes les questions critiques soient correctement mises en perspective.

8. "On constate que beaucoup de gouvernements s'orientent maintenant vers des 'stratégies de facilitation' visant à mobiliser les ressources et utiliser les capacités des entreprises pour accroître la production de logements et d'infrastructures, en mettant en place un cadre législatif, institutionnel et financier permettant aux entreprises du secteur institutionnalisé et du secteur parallèle, aux organisations non gouvernementales et aux associations communautaires d'apporter une contribution optimale au développement... Une politique globale de développement des établissements humains peut ainsi combiner l'ajustement économique et la justice sociale." 7/

7/ Rapport du Groupe de travail du CAC sur les objectifs de développement à long terme, à sa quinzième session, New York, 2-10 septembre 1987 (ACC/1987/4)



9. Dans son essence, la stratégie de "facilitation" est une stratégie dans laquelle le secteur public encourage l'action d'autres secteurs à se substituer à la sienne, moyennant des mesures d'incitation et de facilitation, tout en s'écartant progressivement et résolument de l'intervention directe dans la planification, la production, la commercialisation et l'entretien des projets de logement. Le fait qu'une composante sectorielle soit incorporée dans une stratégie nationale du logement n'implique pas que le gouvernement sera directement responsable des programmes relevant de cette composante. Le rôle du gouvernement sera, pour l'essentiel, un rôle de "facilitateur", mobilisant les ressources d'autres secteurs et facilitant leur déploiement en vue de la fourniture efficace de tous les groupes cibles. Une politique de facilitation signifie en outre que l'initiative des pouvoirs publics, pour être efficace et pour pouvoir se soutenir elle-même, devra recouvrer le rendement de ses investissements et être sélective dans le choix de ses politiques de subvention.

10. Les programmes de logement qui s'adressent aux pauvres ne peuvent fonctionner que dans le contexte d'une politique nationale du logement visant à répondre aux besoins de tous les groupes de revenu. Les programmes visant spécifiquement à aider les groupes à faible revenu, notamment ceux qui vivent dans des taudis et des colonies de squatters, ne peuvent aboutir que s'ils s'inscrivent dans le cadre d'une stratégie globale du logement énonçant les priorités, prévoyant les ressources à allouer et éliminant les contradictions entre ses divers programmes et composantes sectorielles. En règle générale, les débats sur les options pour les pauvres se déroulent en marge d'une étude de la situation globale du logement et des politiques, programmes et institutions correspondantes; en outre, ils considèrent comme acquis que les groupes des tranches de revenu supérieures peuvent satisfaire leurs besoins de logement sur le marché actuel. Très souvent, ce n'est pas le cas: dans beaucoup de pays en développement, en particulier, bon nombre de familles et d'individus se situant dans différentes tranches de revenu occupent un logement de qualité inférieure à ce qu'ils pourraient raisonnablement payer. Ils ne peuvent améliorer leur standing parce que les politiques gouvernementales en vigueur n'encouragent guère, voire découragent, la construction de logements. Il faut donc des politiques capables de faire face à la demande effective latente et de maximiser l'échelle des travaux de construction et de diversifier au maximum les options disponibles.

11. Les femmes qui veulent obtenir un logement adéquat et participer aux efforts de développement des établissements humains font face, à tous les niveaux, à des obstacles particuliers. Certains de ces obstacles sont le résultat d'une discrimination sexuelle de jure et/ou de facto, mais d'autres sont le résultat de leur extrême pauvreté, de leur manque d'éducation et de formation, et du double voire triple fardeau qu'elles assument en tant que ménagères et ouvrières dans l'agriculture, l'industrie et le commerce, dans le secteur institutionnalisé ou dans le secteur parallèle. Il faut éliminer ces obstacles, non seulement par respect du principe fondamental d'une répartition équitable des bienfaits du développement, mais aussi parce qu'un nombre croissant de ménages sont entretenus exclusivement, ou largement, par des femmes. Priver les femmes d'un accès au logement ou aux infrastructures revient à priver aussi un grand nombre de familles. Les femmes sont directement et concrètement concernées par toutes les politiques, programmes et projets en matière d'établissements humains et de logement, qu'il s'agisse de l'accès à la terre, au financement et aux matériaux de construction, des techniques de construction, de la conception des logements ou de l'organisation communautaire. Il est par conséquent indispensable de renforcer la participation des femmes à la gestion des logements et des

infrastructures, en tant que contribuant et en tant que bénéficiaires, et de mettre l'accent sur l'intégration des activités concernant les femmes à toutes les activités principales du développement, sur un pied d'égalité avec les activités intéressant les hommes. Il est aussi nécessaire d'évaluer la demande des femmes en matière de biens et services dans le domaine du logement et d'encourager la conception et l'application de programmes novateurs qui accroîtront la participation des femmes à la gestion du logement.

12. La "facilitation" qui est la pierre angulaire de la Stratégie mondiale devra s'appliquer également à la coopération entre organisations internationales et gouvernements. Cela ne signifie pas que les organisations internationales verront leur rôle diminuer. De même que l'action nationale, l'action internationale devra être réorientée et axée sur l'élaboration, l'évaluation et le suivi de stratégies nationales du logement, et devra faire connaître les résultats de ce nouveau type de participation.

13. Il existe des différences critiques entre nations qui font qu'il est impossible de suggérer une stratégie du logement qui serait la même pour toutes. Il y a des pays où une petite minorité seulement souffre de mauvaises conditions de logement et où les pouvoirs publics possèdent suffisamment de ressources pour pouvoir répondre aux besoins de cette minorité. En revanche, il y a d'autres pays où la majorité de la population, ou du moins la majorité des citoyens, est mal logée et où les pouvoirs publics n'ont pas suffisamment de ressources pour pouvoir loger tout le monde convenablement. Dans ce dernier cas, les ressources disponibles devront être réparties entre le plus grand nombre, et il faudra compter largement sur les efforts des populations elles-mêmes pour se loger. Dans certains pays, il existe un organisme central de logement hautement sophistiqué qui dispose de prérogatives dans le domaine du logement, qui monopolise même parfois ce secteur; par contraste, d'autres pays peuvent avoir une structure gouvernementale décentralisée pour la fourniture de logements, comprenant un grand nombre d'entreprises publiques qui construisent des logements pour leurs employés. Dans certains pays, le secteur privé peut s'avérer vigoureux et dynamique, capable de fournir efficacement des logements en grande quantité, à un coût inférieur au secteur public; dans d'autres, le secteur privé institutionnalisé peut être faible voire non existant, tandis que le secteur parallèle peut se montrer vigoureux et actif dans la production de logement. Dans certains pays, les coopératives de logement sont une tradition vivace, et les plans d'épargne-logement sont très développés; dans d'autres, ces traditions ne sont pas encore enracinées. Enfin, les interactions entre ces différents agents varient d'un pays à l'autre, se faisant concurrence ou se complétant dans la satisfaction des besoins de logement. Il est clair que toute stratégie nationale du logement devra, pour être adaptée à la situation, tenir compte de ces différences, tirer parti des nouveautés positives et veiller à ce que les innovations ne soient pas incompatibles avec les conditions existantes. Cela étant, malgré ces variations prononcées, il existe toute une gamme de principes, de méthodes et de nouveaux concepts qui sont applicables à tous les pays.

14. Le suivi et l'évaluation des progrès de la Stratégie illustre bien les liens entre l'action nationale et internationale. Manifestement, l'efficacité du suivi à l'échelle mondiale reposera sur le suivi à l'échelle nationale. Le suivi à l'échelle nationale devra reposer sur des normes rigoureuses et universellement acceptées. Il est juste de supposer, toutefois, que les partenaires internationaux de la Stratégie, organismes gouvernementaux et organisations non gouvernementales, devront se soumettre à un processus similaire,



pour montrer dans quelle mesure les principes de la stratégie ont été incorporés dans leur ordre du jour et pour démontrer leur appui à son application.

### III. POLITIQUE DE LOGEMENTS EN AFRIQUE

#### 1. Démographie et urbanisation

15. La population totale de l'Afrique en 1990 est estimée à 647 millions d'habitants environ, ce qui représente plus de 10 p.100 de la population mondiale. Si le taux d'accroissement annuel se maintient à 3 p. 100, cette population sera de 1,035 milliards d'habitants en l'an 2000.

16. Il y a cependant des variations dans la densité de population entre les sous-régions, les différents pays ainsi qu'au sein même de chaque pays. Vingt-sept pays avaient en 1980 des populations inférieures à 5 millions d'habitants, 12 pays de 5 à 10 millions d'habitants, 10 pays de 10 à 30 millions d'habitants et seuls 2 pays avaient une population supérieure à 30 millions d'habitants. Le taux de la population urbaine n'a cessé d'accroître au détriment de la population rurale. Ce taux est passé de 18,35 p.100 en 1960 à 28,85 p. 100 en 1980, 32,23 p.100 en 1985 et les projections indiquent qu'il sera de 42,85 p. 100 en l'an 2000.

17. Le tableau suivant donne une idée de l'évolution de la population africaine:

AFRIQUE	1985	1990	1995	2000
Population totale	557.441.000	647.518.000	752.627.000	872.234.000
Taux d'accroissement	3.00	3.01	2.95	
Population urbaine	173.574.000	223.315.000	285.349.000	360.509.000
Taux d'accroissement	5.04	4.90	4.68	
Population rurale	382.867.000	424.203	467.278.000	511.725.000
Taux d'accroissement	2.00	1.93	1.82	

Source: World Population Prospects 1988.

18. L'accroissement de la population africaine ne fera qu'augmenter les besoins en logements. Aucun pays africain n'est à même de satisfaire la demande croissante en logements. Le taux cumulatif des besoins en logements dû au déficit actuel et aux nouvelles demandes atteindra des proportions élevées en l'an 2000, qui risquent de compromettre les efforts de développement des pays africains.



2. Mesures prises par certains pays africains pour la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement

19. Les principes directeurs pour l'action nationale tels que définis par la stratégie mondiale du logement s'articulent autour de la réorganisation du secteur du logement; la mobilisation et l'allocation des ressources financières et la construction de logements et l'amélioration du parc immobilier. Les pays africains ont dans leur ensemble mis en place des politiques de logements depuis leur indépendance. Certes, l'écart entre l'offre et la demande est encore profond; mais beaucoup d'efforts ont été déployés; ces efforts se poursuivent malgré la crise économique, comme nous l'indique la politique d'habitat mise en place par les pays ci-dessous mentionnés.

20. Ces données ont été recueillies à partir d'un questionnaire élaboré par la CEA et envoyé à tous les Etats membres en 1989, et à partir du rapport du séminaire sous-régional pour les Etats de l'Afrique de l'Est sur la stratégie mondiale du logement organisé par le centre des Nations Unies pour les établissements humains à Nairobi, Kenya du 20 janvier au 2 février 1990.

**BURUNDI**

21. L'accroissement de la population reste encore élevé comme le montre le tableau suivant:

	1985	1986	1987	1988	1989
Population urbaine	300.000	317.000	335.000	354.000	379.000
Taux de croissance	5,6%	3,66%	5,72%	5,78%	5,84%
Population rurale	4.349.000	4.465.000	4.585.000	5.062.000	4.897.000
Taux de croissance	2,66%	2,66%	2,68%	2,70%	2,73%
Population totale	4.649.000	4.791.000	4.918.000	5.062.000	5.211.000

22. La politique de l'habitat au Burundi vise à mettre en place des mécanismes pour l'acquisition de logements à moindre coût. L'objectif est de stimuler la construction dans le secteur privé et l'auto-construction assistée.

23. Le gouvernement envisage de mettre un terme aux subventions à cause de la demande croissante pour ne s'occuper que du pré-financement de la viabilisation des terrains et le financement des équipements collectifs indispensables.

24. Dans le souci d'une réduction des coûts de construction des logements, l'Etat s'appuie sur une stratégie visant à:

- effectuer des études techniques approfondies sur les matériaux locaux de construction, sur l'architecture, les dimensions des maisons tout en garantissant des constructions décentes,
- l'aménagement de l'environnement pour rendre le milieu habitable,
- la planification des activités,

- la mobilisation des ressources locales pour assurer le financement du logement,

- la mise en place d'une institution de financement du logement urbain,

- la promotion du système de logements locatifs.

25. Pour assister les populations à faible revenu, des mesures seront prises en vue de faciliter l'accès à une amélioration du logement par la mise en place de crédits logements à modalités variables. En ce qui concerne la capitale Bujumbura, les actions porteront essentiellement sur:

- la restructuration du centre ville,

- la réorganisation et la mise en valeur de la zone industrielle,

- la mise en place de trames d'accueil.

#### a) Le régime foncier et les réglementations urbaines

26. Au Burundi, il existe un dualisme entre le droit foncier romain écrit et le droit coutumier non écrit.

27. En milieu rural, les terres sont presque exclusivement régies par le droit coutumier. Par contre, les terres urbaines sont régies par le droit romain et sont pour la plupart enregistrées.

28. C'est ainsi qu'on distingue les droits suivants pouvant être exercés sur une propriété: la propriété de plein droit, l'emphytéose, l'usufruit et l'hypothèque.

29. En ce qui concerne le régime des terres domaniales on distingue le domaine foncier de l'Etat comprenant les domaines public et privé de l'Etat d'une part et, le domaine foncier des communes, des Etablissements publics et les sociétés de droit public d'autre part.

#### b) Règlements et codes de construction

30. Il n'existe pas au Burundi un règlement et un code de l'urbanisme et de construction. Référence est encore faite au livre des codes et lois du Burundi légués par la colonisation Belge. Néanmoins, des règlements particuliers existent et diffèrent d'une zone à une autre: zone d'activités industrielles, zone d'équipements, zone d'habitat et zone mixte.

31. Par ailleurs, lors de la création d'un lotissement quelconque, des efforts sont faits pour élaborer un règlement à remettre à tout bénéficiaire de parcelle afin que la construction qu'il projette soit en harmonie avec toutes les autres constructions du lotissement dans lequel il se trouve.

**CAMEROUN**

32. La population du Cameroun était d'environ 10,5 millions d'habitants en 1986. La population urbaine représentait 30,14 p. 100. Avec un taux d'accroissement annuel de la population urbaine de 5,6 p. 100, cette population représentera 50 p. 100 de la population totale en l'an 2000. La population totale quant à elle s'accroît annuellement de 3 p. 100.

33. A la fin du VII<sup>e</sup> plan en 1991, la population urbaine représentera 38 p. 100 du total, plus de 50 p. 100 de cette population sera concentrée dans les deux métropoles que sont Douala et Yaoundé. Il va s'en dire que la demande en logements va croître en conséquence. C'est ce qui explique la stratégie mise en place par le Gouvernement Camerounais pour atteindre l'objectif d'un logement pour tous et qui se résume comme suit:

- faciliter l'accès des ménages les plus défavorisés à des parcelles dotées d'un équipement minimum grâce à des prêts adaptés;
- Assainir le marché foncier en créant de nombreux lotissements viabilisés autour des grands centres urbains;
- Assurer à terme, la construction d'un parc immobilier de qualité répondant aux aspirations des classes moyennes.

34. La priorité sera accordée au programme d'aménagement et de lotissement de parcelles; la promotion de la co-propriété en milieu urbain grâce à la formation des coopératives d'habitat de groupements socio-professionnels; la promotion de nouvelles sociétés immobilières; la construction d'équipements collectifs dans les zones d'habitat; la coordination des programmes d'habitat et la politique de logements administratifs; la promotion de l'habitat rural.

35. Pour réaliser ces programmes, le Gouvernement Camerounais a adopté une politique d'intervention tridimensionnelle: un organisme d'aménagement a été créé: La mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux (MAETUR); Une société de construction: la Société immobilière du Cameroun (SIC). Un organisme de financement: Le Crédit foncier du Cameroun (CFC).

36. Les problèmes rencontrés dans la mise en oeuvre de cette stratégie sont: insuffisance des travaux d'aménagement, d'équipement et de construction des logements, qui fait que les logements réalisés sont souvent hors de portée de la population cible; éloignement des nouvelles cités dépourvues d'un système de transport approprié.

**CENTRAFRIQUE**

37. La population de la République centrafricaine était de 2,576 millions en 1985. La population urbaine représentait 42,4 p. 100. Avec un taux d'accroissement annuel de la population urbaine de 5 p. 100, cette population représentera 54,5 p. 100 de la population totale en l'an 2000. La population totale quant à elle s'accroît annuellement de 2,5 p. 100.



38. De l'indépendance du pays jusqu'en 1983, la politique de l'habitat était organisée autour de sociétés immobilières ou de sociétés de promotion de l'habitat (publiques ou privées) qui construisaient des logements sociaux et mettaient à la disposition des particuliers par le système de location-vente ou vente directe.

39. Depuis la dissolution de la dernière société immobilière (Société nationale de l'habitat) en 1983, les initiatives prises par le Gouvernement centrafricain pour élaborer une stratégie nationale en vue de la réalisation de l'objectif du logement pour tous sont: - création d'une commission technique chargée de définir la politique de l'habitat en RCA et les moyens de sa mise en œuvre; création d'une Banque de crédit construction; promotion de l'auto-construction assistée.

#### ETHIOPIE

40. La population de l'Ethiopie était estimée à 48,696 millions d'habitants en 1989. La population urbaine représentait 10,5 p. 100, avec un taux d'accroissement annuel de 4 p.100. Cette population urbaine représentera 16,8 p.100 de la population totale en l'an 2000. La population totale s'accroît de 2,9 p.100 par an.

41. Le besoin annuel en logements dans les centres urbains était estimé en 1984 à 90.000 unités. Cependant près de 50 p.100 des ménages ont des revenus insuffisants qui leur permettent difficilement d'accéder à un prêt au titre des coopératives de logements.

42. Face à cette situation, le Gouvernement éthiopien a pris un certain nombre de décisions politiques tendant à améliorer la situation du logement dans le pays. Ces décisions ont trois composantes majeures: normalisation et construction de logements d'habitation; règlement pour fournir des logements urbains en location-vente et, règlement concernant la co-habitation. Le Gouvernement éthiopien a également créé un certain nombre d'institutions pour faciliter la production de logements. Ces institutions sont sous la tutelle du ministère du développement urbain et de l'habitat.

43. Malgré ces efforts, beaucoup de problèmes restent encore à résoudre. Parmi ces problèmes on peut noter une faible capacité financière du secteur de l'habitat; l'accroissement du coût des transports entre les zones d'habitat pour les populations à faible revenu et les centres d'activités en milieu urbain, les retards dans la production de terrains aménagés dus à l'insuffisance de personnel technique municipal dans les centres urbains; et l'insuffisance des matériaux de construction par rapport à la demande.

44. La stratégie nationale de logements se résume comme suit:

a) fourniture de terrains gratuits;

- b) assistance du Gouvernement et des associations d'habitat pour l'aménagement de nouveaux terrains d'habitations;
- c) réduction des taux d'intérêt de prêt à l'habitat de 9 p.100 à 4,5 p.100 pour les coopératives d'habitat et de 7 p.100 pour les constructions individuelles;
- d) importante réduction des coûts de raccordement électrique
- e) le Gouvernement est en train de mettre en place une politique d'amélioration du secteur du logement;
- f) les indicateurs en matière de logement énumérés par Habitat seront utilisés dans la mesure du possible pour évaluer les performances du secteur du logement;
- g) la formation de personnel à tous les niveaux sera entreprise.

#### GAMBIE<sup>8/</sup>

45. La population de la Gambie est passée de 494,000 habitants en 1973 à 700,000 habitants environ en 1983. En l'an 2000 cette population sera de 1,116 millions habitants environ. La population urbaine qui était de 150,000 habitants en 1985 sera de 320,000 habitants en l'an 2000 avec un taux d'accroissement annuel de 5,06. La population totale s'accroît de 2,8 p. 100 par an.

46. Les besoins en logements en Gambie sont constitués par le déficit actuel, les nouveaux ménages et les vieux logements à reconstruire. Les besoins totaux en logements calculés sur cinq ans indiquent qu'en milieu urbain il faudrait 11,800 logements et en milieu rural 4,500 logements (cf National Housing Policy, October 1989). En milieu urbain 50 p. 100 des besoins sont constitués par les populations à faible revenu. C'est ce qui explique l'existence de quartiers illégaux avec des logements précaires.

47. La politique nationale de l'habitat de la Gambie s'articule autour des points suivants:

- a) résorber le déficit en matière de logements et faire face aux nouveaux besoins surtout ceux des populations à faible revenu,
- b) mise en place de projets intégrés spécifiques dans le cadre de la planification globale du développement urbain
- c) préserver le stock de logements existant en les réhabilitant;

<sup>8/</sup> Republic of the Gambia - National Housing Policy, Ministry for Local Government and Lands, Banjul, the Gambia, October 1989.

- d) améliorer et réhabiliter l'infrastructure existante mise en place de normes d'infrastructures;
- e) garantir la sécurité foncière et diminuer la taxe foncière,
- f) restructurer le système du financement de l'habitat pour permettre aux revenus faibles d'accéder aux prêts à l'habitat,
- g) développer des projets d'auto-assistance et de participation communautaire en matière d'habitat et encourager les initiatives privées dans ce domaine;
- b) promouvoir le développement et l'utilisation des matériaux de construction produits localement;
- i) renforcer les structures institutionnelles;
- j) concevoir les programmes de logements et d'infrastructures.

48. En plus des mesures prises par le Gouvernement Gambien pour mettre en oeuvre cette politique de l'habitat, les lois et règlements en matière d'urbanisme, de construction, de gestion foncière et immobilière, d'utilisation des matériaux locaux de construction, et d'accès au crédit à l'habitat pour les populations à faible revenu ont été révisés pour appuyer cette politique.

49. Le Gouvernement Gambien entreprend également d'encourager et d'assister la création de coopératives d'habitat dans le cadre de l'exécution du programme national de logements.

#### ILES MAURICE

50. La population totale des Iles Maurice était de 1,036,000 d'habitants en fin 1988 avec un taux d'accroissement annuel de 2,02 p.100. En l'an 2000 cette population sera de 1,240,000 d'habitants environ. La population urbaine représente 40,8 p. 100 avec un taux d'accroissement annuel relativement faible 1,86 p. 100.



51. La performance globale du secteur de l'habitat à Maurice, était satisfaisante durant la période 1983-1987. Quelques 20 000 autorisations pour de nouvelles constructions résidentielles privées ont été délivrées; alors que pendant la même période quelques 1,500 logements pour les populations à faible revenu ont été construits par le "Central Housing Authority".

52. Selon le recensement de la population et de l'habitat de 1983, il y avait 191.676 unités d'habitation en mi-1983. La taille moyenne des ménages était de 5 personnes par unité et le taux d'occupation des logements était de 1,04 ménage par unité.

53. Les besoins en logements sont estimés à 9000 unités par an. Trois organismes sont responsables de la mise en oeuvre du programme public d'habitat à savoir le "Central Housing Authority (CHA), the Mauritius Housing Corporation (MHC) et the Sugar Industry Labour Welfare Fund (SILWF)". Leur intervention représente 20 p.100 du total des investissements dans le secteur de l'habitat. Les 80 p. 100 restant sont partagés entre le secteur privé 30 p. 100 et 50 p. 100 pour le secteur informel (épargnes personnelles, auto-assistance etc..).

54. Les initiatives récentes ont été prises afin d'améliorer la situation du secteur du logement. Ce sont:

- a) Le "Mauritius Housing Corporation" a été privatisé en 1989 et opère actuellement en tant que société de construction;
- b) Le "National Pension Fund" contribuera annuellement pour environ US\$23,330 millions dans le secteur de l'habitat durant la période 1990-1993;
- c) Dans le "Sugar Estate Camp" les logements en bon état seront vendus aux occupants ainsi que des parcelles à des prix de faveur et des infrastructures seront construites; des prêts bonifiés à 20 p. 100 seront alloués aux habitants pour la construction de leurs propres maisons;
- d) Les résidents des logements du CHA et SILWF construits avant 1975 deviendront propriétaires en payant une somme forfaitaire d'environ US\$33 et il leur sera possible d'accéder aux prêts à l'habitat pour l'amélioration de leurs logements;
- e) un programme de réhabilitation des infrastructures sera entrepris;
- f) des mesures incitatives seront prises pour encourager les organismes de construction et de développement de l'habitat à construire pour les populations à faible et moyen revenu. Parmi ces mesures on peut noter l'introduction d'un certificat pour le développement de l'habitat dont les titulaires bénéficieront d'une réduction de taxe de 15 p. 100, d'une exonération des taxes sur les dividendes pendant 8 ans, exonération de 17 p. 100 de taxes à l'importation des matériaux de construction. En outre les titulaires de ce certificat bénéficieront de faciliter de crédit au niveau de la Banque de développement de Maurice. Cependant, seuls les organismes de construction qui ont réalisé des programmes supérieurs à 36 logements peuvent prétendre au certificat;

g) Les familles dont les revenus mensuels n'excèdent pas US\$330 pourraient bénéficier de prêt jusqu'à US\$10,000 avec un apport personnel de 10p.100. Priorité est cependant donnée à ceux qui sont membres du Plan d'Epargne Logement du "Mauritius Housing Corporation". Toute personne également, non propriétaire d'une résidence et qui en acquiert une sera exonérée des droits d'enregistrement;

h) Un comité technique comprenant des représentants des ministères des finances, du travail et de l'habitat a été créé pour le suivi de l'application des mesures incitatives.

#### KENYA

55. Avec une population totale estimée à 20,353 millions d'habitants en 1985 et un taux d'accroissement annuel de 4,04 p.100, le Kenya verra sa population atteindre 37,580 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine qui était de 4 millions sera de 11,930 millions en l'an 2000 si le taux d'accroissement se maintient à 8,06 p. 100 par an.

56. Une telle croissance de la population aura inévitablement une incidence sur la situation du logement au Kenya, comme déjà indiqué dans l'introduction. Rappelons que les besoins en logements en 1988 étaient de 247,000 logements. En l'an 2000, ces besoins seront de 336,000 logements, ce qui représente une augmentation annuelle de 36 p.100.

57. Devant cette réalité de la situation du logement, le Gouvernement Kenyan a adopté une approche pragmatique avec une coopération étroite entre les différents acteurs intervenant sur les questions de l'habitat à savoir le gouvernement, les privés, les sociétés para-étatiques, les entités commerciales, les coopératives etc.

58. Un certain nombre de mesures ont été prises par le Gouvernement Kenyan servant de cadre à l'élaboration de la stratégie nationale du logement. Ce sont:

a) Le Gouvernement essaiera dans la mesure du possible de mobiliser les fonds, ou de fournir l'assistance nécessaire aux institutions de construction de logements pour les populations à faible revenu;

b) le secteur privé sera encouragé pour contribuer davantage au secteur du logement. Par exemple les employeurs seront encouragés à assister leurs employés pour l'accession à un logement. Des actions ont été déjà prises en vue de réviser les normes de construction et d'infrastructure afin de permettre au secteur privé de construire des logements à coût réduit pour les familles à faible revenu;

c) les ressources du secteur informel seront exploitées et le secteur encouragé pour une contribution plus effective dans la production de logements;



- d) les lois et règlements relatifs au secteur de l'habitat seront révisés et adaptés à la nouvelle politique de l'habitat,
- e) l'utilisation des matériaux de construction produits localement sera encouragée surtout en milieu rural, ainsi que la recherche pour le développement de ces matériaux.

#### LESOTHO<sup>9/</sup>

59. Le Lesotho avait une population de 1,58 millions d'habitants environ en 1986. Avec un taux d'accroissement annuel de 2,63 p.100, la population totale atteindra près de 2,350 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine représentait 16,1 p.100 de la population totale. Avec un taux d'accroissement annuel de 6,67 p.100, la population urbaine représentera près de 28 p.100 de la population totale en l'an 2000.

60. Les besoins en logements au Lesotho ont été estimés en fonction de l'accroissement annuel de la population et du renouvellement du stock de logements existant. Le recensement démographique de 1986 indique qu'il y avait 330,000 ménages au Lesotho dont 270,000 en milieu rural et 52,000 en milieu urbain. Il y a évidemment une importante différence entre les besoins en logements en milieu urbain et en milieu rural.

61. Près de la moitié des 52,000 ménages en milieu urbain vivent dans des logements à une pièce; près de 30 p.100 dans des constructions en mauvais état. En 1986 près de 5000 logements avaient besoin d'être entièrement reconstruits, et 9000 nouveaux logements additionnels pour faire face aux besoins.

62. Une stratégie nationale de l'habitat (1987-2001) a été mise en place par le Gouvernement du Lesotho pour faire face au problème du logement. Cette stratégie se résume comme suit:

a) Définition des besoins en logements. Les besoins en logements sont différents selon qu'on se trouve en milieu rural ou en milieu urbain. Les besoins en milieu rural sont plutôt pour l'amélioration des services, les facilités communautaires et les technologies de construction; tandis qu'en milieu urbain, les besoins sont l'amélioration des infrastructures, des services, les facilités communautaires, l'augmentation des stocks de logements et l'amélioration de certaines constructions. Cependant, compte tenu de leur urgence et de leur acuité, les besoins en milieu urbain préoccupent davantage les pouvoirs publics.

b) Dispositions institutionnelles - création du "Lesotho Housing and Land Development Corporation"; création du Conseil Municipal de Maseru; restructuration des institutions existantes et renforcement en personnel, équipement et capitaux;

c) Définition de priorités. La nature critique des problèmes de logements en milieu urbain et l'accroissement rapide de la population urbaine incitent à la définition de priorités pour l'allocation des ressources. Les actions

<sup>9/</sup> Gouvernement of Lesotho - National Housing Policy - Ministry of Interior - Cooperative Housing Foundation - March 1989.



prioritaires à entreprendre par le secteur public sont: aménagement de terrains, construction de logements, amélioration du réseau sanitaire et du réseau d'adduction d'eau;

d) Environ deux-tiers (2/3) de toutes les actions seront localisées à Maseru et sa banlieue, en fonction des besoins; choix de un ou deux petits centres urbains par an pour y réaliser des projets de développement urbain;

e) Les ressources financières limitées dictent leur utilisation rationnelle. Elles serviront surtout à l'aménagement de terrains d'habitation afin d'inciter les investisseurs privés à participer activement au développement du secteur de l'habitat. La disponibilité limitée de terres, surtout à Maseru impose une augmentation des densités, le recours à la participation communautaire pour la construction de logements, des infrastructures et des services;

f) Habitat rural - nécessité de mise en place d'un projet de développement de la technologie de construction pour inciter les populations rurales à améliorer leur habitat. Diffusion de cette technologie dans le milieu rural. Utilisation de cette technologie pour améliorer les services et les infrastructures en milieu rural.

#### MAROC

63. Le Royaume du Maroc avait une population estimée à 24,552 millions d'habitants en 1989, et un taux d'accroissement annuel de 2,6 p. 100. Si ce taux se maintient, la population totale atteindra 31,36 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine était de 12,18 millions d'habitants environ et son taux d'accroissement annuel de 3,7 p. 100. La population urbaine représentait 45,6 p. 100 de la population totale.

64. La politique d'habitat du Maroc vise la satisfaction des besoins du plus grand nombre de citoyens. Elle s'articule autour de la lutte contre le phénomène des bidonvilles; la restructuration des quartiers insalubres et le tissu ancien; le renforcement du programme "Habitat bon Marché"; la mise sur le marché national du maximum de lots de terrains équipés et de logements construits à bas prix.

65. Pour atteindre ces objectifs, le Gouvernement marocain a adopté une stratégie qui consiste à mobiliser l'ensemble des potentialités nationales pour l'intensification des activités de la promotion immobilière de l'initiative privée, des collectivités locales et des promoteurs publics ainsi que les actions des coopératives d'habitation.

66. Pour mettre en oeuvre cette stratégie des mesures d'encouragement financier et institutionnel ont été prises, parmi lesquelles on peut citer:

a) la révision du code des investissements immobiliers;

b) l'élargissement du système de financement du secteur de l'habitat à la plupart des institutions bancaires et organismes de crédit;

c) l'allégement des taux d'intérêt des crédits octroyés à l'habitat;

d) institution et mobilisation d'une épargne-logement.

67. Les problèmes rencontrés dans la mise en oeuvre de cette stratégie sont: une croissance démographique élevée; l'exode rural; le problème de financement de logements; le problème foncier.

68. Les ressources financières et humaines disponibles sont:

a) Apports des bénéficiaires - l'aménagement des lots est entièrement financé par les apports des bénéficiaires; par contre cette participation est symbolique pour les projets d'habitat rural et les programmes sociaux. Ces programmes sont financés intégralement par le budget de l'Etat;

b) Budget général de l'Etat;

c) système de péréquation intégré au niveau des programmes;

d) emprunts externes pour les promoteurs publics;

e) disponibilité de potentiel humain.

69. Des facilités sont également octroyées aux promoteurs immobiliers, ce sont: les avantages fiscaux que le code d'investissement accorde et les mesures réglementaires (nouveaux codes de réglementation des loyers); ainsi que la mise à la disposition des promoteurs et des particuliers des terrains équipés à prix raisonnable.

#### UGANDA

70. La population totale de l'Ouganda était en 1985 de 15,49 millions d'habitants environ, avec un taux d'accroissement annuel de 3,49 p.100. Si ce taux se maintient, la population totale atteindra 26,28 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine quant à elle était de 1,45 millions d'habitants en 1985 et son taux d'accroissement annuel de 5,53 p.100. La population urbaine sera de 3,62 millions d'habitants environ en l'an 2000.

71. Pour atteindre l'objectif du logement pour tous en l'an 2000, le Gouvernement Ougandais a mis en place une stratégie nationale du logement. Cette stratégie s'articule autour des points suivants:

a) Encourager et promouvoir l'habitat - faciliter l'acquisition de parcelles par une décentralisation de la réglementation en matière d'acquisition de terrains d'habitation; légaliser les occupations irrégulières; concevoir des plans types pour réduire les coûts d'élaboration des plans et des procédures d'approbation; augmentation du budget affecté à l'habitat; encourager l'auto-assistance; réviser les codes de construction et permettre certaines flexibilités dans la réglementation; encourager les employeurs à construire des logements pour leurs employés; former les artisans pour améliorer leurs connaissances, etc..;

b) Encourager l'accès à la propriété. Le Gouvernement s'efforcera à promouvoir l'habitat rural et développera des programmes de services consultatifs; fournira des outils et équipements pour la construction et pour la production de matériaux; construira des logements de démonstration; promouvoir la participation communautaire;

c) Améliorer l'habitat urbain - promouvoir la réhabilitation des logements insalubres et l'aménagement des terrains destinés à l'habitat; réduire la spéculation foncière et immobilière; fournir des prêts en matériaux; planifier le développement urbain;

d) Mobiliser les populations pour la création de coopératives d'habitat, de construction, de production de matériaux de construction et de brigades de construction. Ces coopératives bénéficieront de l'assistance du Gouvernement pour la formation du personnel et pour la fourniture d'outils, de machines et d'équipements;

e) le Gouvernement a mis en place une stratégie pour la mobilisation des ressources financières disponibles au niveau des institutions et des secteurs privé et para-étatique, ainsi qu'au niveau individuel pour le développement de l'habitat;

f) une considération particulière sera donnée au groupe défavorisé constitué par les femmes, les jeunes et les handicapés;

g) Augmenter l'approvisionnement en matériaux de construction par la recherche de matériaux alternatifs; éducation des masses pour l'utilisation des nouveaux matériaux, fabrication de matériaux pour construire des machines, des pièces détachées, et des outils au niveau local;

h) former les constructeurs à travers des ateliers, séminaires, etc.. dans leur domaine respectif;

i) promouvoir la participation communautaire dans le domaine de la planification, du développement et de la gestion des projets d'habitat.

#### RWANDA

72. La population totale du Rwanda était de 7,082 millions d'habitants environ en 1989, avec un taux d'accroissement annuel de près de 3,7 p.100. Si ce taux se maintient, la population totale sera de 10,14 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine quant à elle était de 555,000 habitants environ représentant près de 6,5 p.100 de la population totale. Le taux d'accroissement annuel de la population urbaine est de 7,60 p.100. A ce taux la population urbaine sera de 1,52 millions d'habitants environ en l'an 2000, ce qui représentera 11,4 p. 100 de la population totale en l'an 2000.

73. La stratégie nationale de l'habitat qui constitue le cadre de référence dans lequel s'inscrit les actions de l'Etat et des opérateurs concernés par la production et la gestion de l'habitat s'articule autour des points suivants:

- octroi de crédit de construction;
- création de la Caisse Hypothécaire du Rwanda;
- Distribution de parcelles économiques;
- Mise en place des infrastructures de base dans les quartiers populaires, tracé des routes, installation de réseaux électrique, eau et téléphonique;



- épargne logement;
- création de pôles de développement urbain.

#### SENEGAL

74. Population totale du Sénégal est estimée à 7 millions d'habitants en 1989. Son taux d'accroissement annuel est de 2,9 p.100. Si ce taux se maintient la population totale sera de 9,66 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine était de 2,8 millions d'habitants environ, représentant près de 38 p.100 de la population totale. Le taux d'accroissement annuel de la population urbaine était de 3,7 p.100; si ce taux se maintient, la population urbaine sera de 4,3 millions d'habitants en l'an 2000, représentant 44,5 p. 100 de la population totale.

75. Entre autres mesures prises par le Gouvernement du Sénégal dans le cadre de sa politique d'habitat nous avons:

- création de la société de construction et d'aménagement des terrains urbains (SCAT-URBAN);
- habitat planifié avec la création de deux sociétés: la Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP) et la Société Nationale des Habitations à Loyers Modérés (SNHLM);
- auto-construction assistée;
- construction de logements privés; encadrement des sociétés de promotion immobilière;
- rénovation des quartiers anciens et restructuration des bidonvilles;
- incitation à la création de coopératives de construction;
- recherche pour l'utilisation des matériaux locaux de construction pour réduire les coûts de construction;
- mise en place d'une banque de financement du logement (Banque de l'Habitat du Sénégal).

76. Les contraintes liées à la mise en oeuvre de la politique de l'habitat sont de plusieurs ordres:

a) problèmes d'ordre structurel liés à la maîtrise foncière et aux occupations irrégulières; à la planification urbaine, à la viabilisation et à l'équipement des terrains urbains; aux difficultés de coordination dans le secteur urbain.

b) problèmes de financement. Le financement des opérations d'urbanisme et d'habitat est un problème difficile à résoudre du fait de la rareté des ressources financières.

c) problèmes de fiscalité. Les programmes initiés par les promoteurs immobiliers sont assujettis à des droits et taxes diverses, dont le cumul a une incidence importante sur le coût des logements.

## SOMALIE

77. La Somalie avait une population totale de 6,39 millions d'habitants en 1985. Avec un taux d'accroissement annuel de 3,32 p.100, la population totale sera de 9,80 millions d'habitants environ en l'an 2000. La population urbaine était de 2,08 millions d'habitants en 1985 représentant 32,5 p.100 de la population totale. Le taux d'accroissement annuel de la population urbaine est de 5,55 p.100. Si ce taux se maintient, la population urbaine sera de 4,34 millions d'habitants en l'an 2000, représentant près de 44,3 p.100 de la population totale.

78. La Somalie a préparé un projet de politique d'habitat avec l'assistance du Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH) et du Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD). Les éléments suivants ont été retenus comme faisant partie de la stratégie nationale de l'habitat:

a) redéfinition des rôles du gouvernement et des autorités locales dans la conception et la mise en oeuvre de la politique des établissements humains;

b) accroître les possibilités d'accès aux terrains pour l'habitat;

c) accroître la disponibilité en matériaux de construction à coûts réduits pour les populations à faible revenu - Développement de la recherche pour l'utilisation des matériaux locaux;

d) restructuration des institutions de financement pour permettre aux populations à faible revenu de pouvoir accéder aux crédits au logement économique;

e) encourager la contribution du secteur informel.

## SOUDAN

79. La population totale du Soudan était de 21,8 millions en 1985. Avec un taux d'accroissement annuel de 2,8 p.100 la population totale sera de 33,6 millions d'habitants en l'an 2000. La population urbaine était de 4,5 millions d'habitants, avec un taux d'accroissement annuel de 4,18 p.100. Si ce taux se maintient la population urbaine sera de 8,9 millions d'habitants en l'an 2000, représentant 26,5 p.100 de la population totale.

80. Un programme d'action servant de stratégie nationale d'habitat a été mis en place. Il comporte les éléments suivants:

a) la poursuite du programme d'aménagement des sites et services en mettant l'accent sur la mise en place des infrastructures et services avant la distribution des parcelles;

b) restructuration des quartiers anciens à Biet El Mal, Umbadda, Girief et Kalakla et environs;

c) Encourager les soudanais vivant à l'étranger à investir dans le secteur de l'habitat par le biais d'un programme coordonné pour la construction de logements résidentiels,

d) amélioration et reconstruction des bidonvilles abritant plus de 600,000 personnes: dans une première phase 50,000 parcelles ont été aménagées, mais elles n'ont pas été distribuées à cause de l'insuffisance des services;

e) Au niveau rural, il existe un programme de relogement des personnes affectées par les calamités naturelles et les inondations. Des villes modèles de 15,000 parcelles ont été édifiées. Le Gouvernement a mis en place les services, mais la construction des logements incombe aux habitants par la formule de l'auto-assistance. Dans toutes les zones rurales, les autorités locales prennent en charge les services;

f) assistance au secteur privé en leur octroyant des fonds et des privilèges pour qu'il investisse dans le secteur de l'habitat;

g) encourager les sociétés de construction pour qu'elles construisent pour les populations à faible revenu;

h) encourager la création de coopératives d'habitat;

i) encourager les ONG à intervenir pour le développement de l'habitat;

j) mettre l'accent sur l'importance de la production des matériaux de construction.

#### TANZANIE

81. La population totale de la Tanzanie était de 22,7 millions d'habitants en 1985. Le taux d'accroissement annuel est de 3,67 p. 100. Si ce taux se maintient, la population totale sera de 39,5 millions d'habitants environ en l'an 2000. La population urbaine était de 5,5 millions d'habitants. Le taux d'accroissement annuel de la population urbaine étant de 9,59 p. 100, cette population sera de 8,3 millions d'habitants en l'an 2000, représentant ainsi 46,5 p.100 de la population totale.

82. A présent près de 70 p. 100 de la population vivent en zone rurale, où plus de 60 p.100 de l'habitat ont besoin de réparation en permanence. En zone urbaine, près de 60 p. 100 des logements sont localisés dans des quartiers dépourvus de services, non planifiés et surpeuplés.

83. Pour améliorer la situation du logement tant en milieu rural qu'en milieu urbain, le Gouvernement Tanzanien a mis en place une stratégie nationale dont les objectifs se résument comme suit:

a) construire des logements en nombre suffisant et accessibles à toute la population; amélioration des conditions de vie aussi bien en zone rurale qu'urbaine;

b) accroître les ressources financières destinées à l'habitat;

c) faciliter l'accès aux parcelles d'habitat, aux permis de construire et aux titres de propriété;

d) accorder des facilités aux institutions publiques d'habitat pour qu'elles puissent jouer un rôle plus important dans la production de logements;

e) rendre les matériaux de construction disponibles et accessibles à tous;



f) accorder des facilités au secteur privé pour qu'il continue de jouer un rôle plus important dans la production de logements.

84. La stratégie nationale de développement de l'habitat met l'accent sur:

a) poursuivre l'exécution des programmes de parcelles assainies et d'amélioration de l'habitat insalubre;

b) assistance technique pour le développement de l'habitat par la mise en place de coopératives et par la formation;

c) poursuivre les activités de recherche pour le développement des matériaux de construction produits localement;

d) révision des codes et règlements en matière de construction pour encourager la construction;

e) renforcer les institutions publiques de logement;

f) élargir les bases des ressources de la Banque de l'habitat de Tanzanie pour augmenter ses possibilités de prêts;

g) encourager les employeurs à mettre en oeuvre des programmes de logements pour leurs travailleurs;

h) renforcer les Brigades de construction de logements qui interviennent en milieu rural pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'assistance technique à la production de logements;

i) accroître la capacité des industries de matériaux de construction;

j) demander aux régions et aux districts de préparer leurs programmes de logements;

k) faciliter l'accès aux crédits à l'habitat pour les travailleurs du secteur public.

#### ZAMBIE

85. La population totale de la Zambie était de 7,8 millions d'habitants en 1985. Avec un taux d'accroissement annuel de 3,76 p.100, la population sera de 12,19 millions d'habitants environ en l'an 2000. La population urbaine était de 3,9 millions d'habitants en 1989. Si son taux d'accroissement annuel se maintenait à 6,09 p.100, la population urbaine serait de 7,96 millions d'habitants en l'an 2000, représentant ainsi près de 65,3 p.100 de la population totale. La Zambie est le pays de l'Afrique au sud du Sahara le plus urbanisé avec 50 p.100 de sa population qui vivent en zone urbaine.

86. Les problèmes de logements ont été exacerbés ces dernières années par l'insuffisance des investissements publics dans le secteur de l'habitat. Le 4e plan national de développement (1989-1993) estime le déficit actuel en logements à 200,000 unités. Plus de 90 p.100 de ces besoins sont destinés à la population à faible revenu.

87. La stratégie nationale de développement de l'habitat mise en place par le Gouvernement Zambien pour faire face aux problèmes de logements s'articule autour des éléments suivants:

a) renforcement des structures institutionnelles pour faciliter la coordination des politiques dans le secteur de l'habitat;

b) simplification de la législation, décentralisation des registres fonciers pour soutenir la construction de nouvelles unités et l'amélioration de l'habitat traditionnel et l'habitat insalubre;

c) encourager l'auto-assistance et la participation communautaire ainsi que l'utilisation des matériaux locaux de construction disponibles et les techniques de construction;

d) réorientation des politiques de financement de la société nationale zambienne de construction pour promouvoir le secteur de l'habitat; rendre effectives les opérations du Fonds zambien pour le développement de l'Habitat pour permettre aux populations à faible revenu de bénéficier de son assistance;

e) encourager les entreprises des secteurs public et privé à promouvoir l'investissement dans l'habitat, en leur accordant des facilités fiscales.

#### ZIMBABWE

88. La population totale du Zimbabwe était de 8,878 millions d'habitants en 1989. Avec un taux d'accroissement annuel de 2,90 p.100 la population totale sera de 13,13 millions d'habitants environ en l'an 2000. La population urbaine était de 2,5 millions d'habitants environ en 1989. Si le taux d'accroissement annuel de la population urbaine se maintenait à 6 p.100, cette population serait de 4,54 millions d'habitants environ en l'an 2000, représentant ainsi près de 34,6 p.100 de la population totale.

89. La stratégie nationale de logement est en train d'être élaborée par le Gouvernement du Zimbabwe avec l'assistance du Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains (HABITAT) et le Gouvernement de Finland. Un Comité directeur et un groupe de travail au niveau national ont été mis en place pour superviser et participer à l'élaboration de la stratégie.

90. Le projet inclut la formation du personnel aux niveaux national et local pour l'utilisation de modèle informatique pour le calcul des besoins en logements, pour déterminer les normes minimales pour faire face aux coûts des logements, ainsi que les ressources disponibles et les besoins en ressources complémentaires pour exécuter le programme de logements.

91. Des logements types ont été définis pour les populations à faible revenu. Ces logements se présentent comme suit:

a) deux pièces avec des possibilités d'extension;

b) extension de la durée de la construction de 18 à 24 mois voire à 36 mois;

c) Révision des normes de matériaux de construction, en adoptant les briques en terre stabilisée et les briques en argile pour la construction de logements économiques en milieu rural et en milieu semi-urbain; ceci aiderait à combler le déficit en briques et réduirait le coût de transport;

d) subventionner les infrastructures par le biais d'un développement mixte en maintenant un bon standard. Le développement mixte permet aux populations à revenu moyen de disposer d'un habitat correct à un coût relativement élevé, mais qui aiderait à subventionner les logements des populations à faible revenu;

e) augmentation des loyers de 10 p.100.

92. La politique de l'habitat au Zimbabwe comporte également des mesures pour encourager les secteurs public et privé à investir dans la production de logements; la mise en place de coopératives de logements; des intérêts de 9 p.100 pour l'épargne-logement etc..

93. Certaines contraintes se posent à la réalisation de la politique de l'habitat. Ce sont:

a) insuffisance des ressources financières et humaines;

b) politique foncière inadéquate;

c) déficit en matériaux de construction;

d) coût élevé des transports des matériaux;

e) insuffisance des devises pour importer les matériaux et machines.

#### IV. PRINCIPES DIRECTEURS POUR L'ELABORATION DE POLITIQUES ET PROGRAMMES DE LOGEMENTS

94. Les politiques concernant le logement et l'infrastructure supposent que le gouvernement formule des objectifs qui permettent de loger la population du pays et mette au point des mécanismes appropriés pour atteindre ces objectifs, compte tenu en particulier des ressources disponibles (terrains, matériaux de construction, main-d'oeuvre et ressources financières).

95. Pour établir des programmes concernant le logement et l'infrastructure, il faut dresser progressivement la liste des opérations à réaliser, conformément à la politique en question, pour exécuter un plan, une fois que la durée, l'endroit et les moyens auront été spécifiés, et créer des institutions qui permettent d'administrer et d'exécuter le programme.

96. La formulation de politiques et programmes concernant le logement et l'infrastructure s'est souvent heurtée à des difficultés résultant d'un manque d'informations relatives aux méthodes et techniques à appliquer. En outre, l'élaboration de plan national de développement est presque toujours orientée vers le développement économique, les programmes concernant le logement et l'infrastructure n'étant considérés que comme un investissement social et de ce fait classés non prioritaires. Avec la pression qu'exercent les populations des bidonvilles et des quartiers insuffisamment équipés, en tenant compte du souci des pouvoirs politiques de contrôler l'électorat que constituent ces populations et le désir d'embellir les villes surtout les capitales nationales, on commence à accorder une attention particulière à la formulation de politiques et de programmes intéressant le secteur du logement et de l'infrastructure.



97. Le manque apparent de politiques et de programmes nationaux appropriés dans le domaine du logement et de l'infrastructure s'est traduit par une grave pénurie de logements et une augmentation des quartiers d'habitation non réglementés, dont les problèmes ont été aggravés par la tendance actuelle d'accroissement de la migration vers les zones urbaines. Il est donc indispensable de mettre à exécution des politiques et programmes nationaux réalistes dans le domaine du logement et de l'infrastructure.

98. En outre, l'importance accordée au secteur du logement et de l'infrastructure engendrera des stimulants pour différentes branches d'activités et permettra d'améliorer les normes de santé. La contribution la plus importante que le secteur du logement et de l'infrastructure peut apporter au développement économique est la formation de capital, qui à son tour profite aux investissements dans l'industrie, l'agriculture, etc..

### Objectifs

99. Les objectifs particuliers fixés dans les politiques et programmes concernant le logement et les infrastructures, compte tenu des ressources disponibles ou supposées le devenir dans le délai couvert par le programme, indiquent le genre de développement souhaité et les résultats à atteindre. Les objectifs peuvent être à court, moyen ou long termes et qu'ils soient exprimés qualitativement ou quantitativement, du point de vue économique, social ou matériel. Les objectifs sont susceptibles de changer au fur et à mesure que le temps passe et que la situation, les besoins et même les valeurs évoluent. Mais tant qu'ils ne changent pas, les objectifs doivent absolument représenter la cadre dans lequel s'insèrent les politiques et les programmes formulés ainsi que l'ordre de priorité établi.

### Besoins

100. L'analyse du marché de la construction dans les pays en développement indique généralement la proportion de la population en mesure de s'offrir un logement à un prix ou pour un loyer donné, les groupes de population n'atteignant pas le niveau qui exerce une demande réelle sur le marché n'étant pas pris en considération. Si toutefois les valeurs d'un pays sont telles que ce pays s'intéresse à ceux qui ne sont pas encore en mesure d'exercer une pression économique, ce pays compte, lors de l'identification des besoins, le nombre de logements nécessaires, du point de vue quantitatif et qualitatif, pour combler l'écart entre la situation existante et ce qu'il juge être un minimum acceptable pour tous.

101. En ce qui concerne la production de logements et d'infrastructures, les besoins prennent dans la plupart des pays en développement, de nombreuses formes et, il s'ajoute au manque de logements proprement dit l'insuffisance d'équipements, de services, de voirie et réseaux divers.

### Normes

102. En ce qui concerne la production de logements et d'infrastructures, les normes varient considérablement d'un pays à l'autre, entre zones rurales et zones urbaines, en fonction du niveau de développement et d'urbanisation, selon le climat, la culture etc.. Les normes dépendent des conditions qui existent véritablement dans un pays, surtout de la proportion de familles à loger (familles sans-abri ou vivant dans un logement surpeuplé ou délabré), des ressources disponibles (terrains, matériaux de construction, main-d'œuvre et investissements...), des exigences d'autres secteurs (santé, éducation, industrie, agriculture etc..), du taux d'accroissement

démographique, de la productivité et de l'épargne, du niveau technologique, surtout dans le secteur de la construction, du niveau des traitements et salaires par rapport aux prix des terrains et de la construction. Si les normes fixées par un pays sont trop élevées, il sera impossible d'atteindre l'objectif fixé. Dans le cas contraire, les répercussions sur le processus de développement seront limitées. Une norme acceptable au moment de préparer un programme de logements pourrait ne plus l'être au cours de l'exécution du programme à cause d'un changement de situation.

103. Lorsque l'on formule et que l'on exécute des politiques et programmes concernant le logement et l'infrastructure, il faut accorder une attention particulière aux questions suivantes:

- 1) planification de l'accroissement démographique;
- 2) accroissement de la productivité nationale et des revenus;
- 3) accroissement de la formation de capital dans le domaine du logement;
- 4) facilités de crédit pour le secteur du logement;
- 5) réduction du prix de revient dans le secteur du logement.

#### Planification de l'accroissement démographique

104. Lors de la formulation et de l'exécution de politiques et de programmes concernant le logement et l'infrastructure, qui répondent aux besoins actuels et futurs, il faut nécessairement tenir compte de l'accroissement démographique futur et mettre au point des programmes en fonction de l'accroissement de la population totale et en particulier de la population urbaine. Les programmes devraient permettre d'atteindre les objectifs suivants:

- a) rendre les zones rurales et les petits centres urbains économiquement viables et y créer des conditions de vie meilleures;
- b) résorber l'accroissement démographique en détournant une proportion importante de la population vers les petits centres urbains et vers les régions relativement sous-développées du pays où il est possible de mettre les ressources en valeur;
- c) prévoir l'implantation de nouvelles activités, lorsque c'est possible et rentable, de façon à attirer la main-d'œuvre hors des zones urbaines congestionnées.

#### Accroissement de la productivité nationale et des revenus

105. L'un des objectifs essentiels du processus de développement est, dans tous les pays d'accroître la production et la productivité nationales ainsi que le revenu de la population. En général si le revenu réel est exprimé en revenu par habitant, il augmente à un rythme plus lent que le produit intérieur brut. Il n'est généralement pas possible d'améliorer le secteur du logement et de l'infrastructure aussi rapidement que le produit intérieur brut ou les autres éléments du revenu de la population, en raison de son important coefficient de capital et du fait que le revenu qui en découle ne peut être employé que sur une période de plusieurs années. Il faut donc prendre en considération les objectifs suivants:



a) élever le barème des traitements et salaires et le revenu national par rapport au produit intérieur brut et de ce fait l'aptitude de la population à faire face aux dépenses pour le logement;

b) augmenter l'épargne et l'investissement en proportion du produit intérieur brut;

c) trouver le rapport optimal entre la consommation et l'investissement et planifier le développement économique et social de manière équilibrée;

d) utiliser le secteur du logement pour améliorer le niveau du revenu, de l'épargne et des investissements.

#### Accroissement de la formation de capital dans le domaine du logement

106. Le fait d'allouer un pourcentage important du produit intérieur brut au secteur du logement et de l'infrastructure n'engendra pas de fait les ressources financières dont ce secteur a besoin. On ne peut pas non plus supposer que cet accroissement doit se faire aux dépens des investissements dans d'autres secteurs aussi importants que l'agriculture ou l'industrie pour les pays africains, à moins que cet accroissement ne serve à rectifier une politique antérieure irrationnelle ou déséquilibrée. Toutefois dans un pays en développement, l'accroissement des investissements dans le secteur du logement peut être prélevé sur l'accroissement global de la production et de l'épargne que le processus de développement engendre.

#### Facilités de crédit pour le secteur du logement

107. Les pouvoirs publics sont en mesure d'organiser et de créer des mécanismes d'épargne et de crédit. Ils peuvent également faciliter le financement du logement en prenant les dispositions suivantes:

a) fournir une partie ou l'ensemble des capitaux (sous forme de subvention) nécessaires à l'exécution des travaux d'infrastructures, de voirie et réseaux divers;

b) fournir aux particuliers des plans de masse de logements et l'assistance technique souhaitable, des parcelles de terrain et l'infrastructure indispensable; le prix du terrain et de l'infrastructure, devant être remboursé sur une longue période et d'autres services étant fournis gratuitement ou à une valeur symbolique; on peut également envisager de fournir des matériaux de construction, les frais correspondants étant remboursés sur une longue période;

c) organiser les populations en coopératives et aider les membres en leur accordant des prêts en matériaux de construction et en assurant l'encadrement technique;

d) fournir à des groupes de particuliers une partie ou l'ensemble des capitaux nécessaires à l'achat de logements, à un taux d'intérêt faible et avec des facilités de remboursement sur une longue durée;

e) encourager les facilités de crédit aux industries de matériaux de construction et entreprises de construction;



f) encourager l'épargne des populations en créant des banques spécialisées sur le financement du logement et en accordant des intérêts substantifs aux épargnants.

#### Réduction du prix de revient dans le secteur du logement

108. Les pouvoirs publics peuvent favoriser des réductions du prix de revient dans le secteur du logement, en influant sur le prix de revient du terrain, les normes applicables, le prix de revient de la construction, les frais administratifs et le coût du financement.

##### a) Prix de revient du terrain

109. Les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures pour réduire directement ou indirectement, le prix de revient du terrain, à savoir:

i) fournir des terrains gratuitement dans le cadre de programmes de parcelles assainies;

ii) veiller à ce que les impôts et taxes prélevés sur les terrains utilisés pour la construction de logements soient aussi bas que possible;

iii) encourager l'élaboration de plans de masse économiques pour les programmes de parcelles assainies;

iv) mettre en place un mécanisme d'enregistrement des transactions immobilières;

v) mettre en place une fiscalité appropriée sur les plus-values foncières;

vi) mettre en place des mécanismes appropriés de fixation des prix en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique;

vii) droit de préemption au profit des pouvoirs publics pour les transactions immobilières;

viii) réduire le coût des terrains destinés à loger les populations à faible revenu en ayant recours au principe de "subventions croisées". Il s'agit dans un lotissement donné, d'aménager certaines parcelles pour les populations à revenu moyen ou élevé et de les vendre aux prix de marché pour compenser le coût initial du terrain; les autres parcelles étant vendues à des prix symboliques aux populations à faible revenu.

##### b) Normes applicables

110. Les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures influant, directement ou indirectement, sur la qualité du logement, à savoir:

i) Faire adopter des normes correspondant aux revenus des populations auxquelles les programmes de logements sont destinés;

ii) Faire adopter des normes moins élevées en ce qui concerne l'amélioration des logements existants;

iii) restreindre les programmes de logements "grand standing" et favoriser l'utilisation des matériaux locaux de construction pour les programmes de logements destinés aux populations à faible revenu.

#### c) Prix de revient de la construction

111. Les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures pour faire baisser le prix de revient de la construction, ces mesures consistent à:

i) Assurer l'élaboration de règlements de construction conformes à des exigences de rentabilité, ce qui implique l'adoption de normes minimales et l'utilisation de matériaux de construction produits localement;

ii) veiller à ce que les impôts et taxes prélevés sur les matériaux de construction soient aussi bas que possible;

iii) réduire les impôts des industries de matériaux de construction et des entreprises de construction;

iv) encourager la production et l'utilisation des matériaux de construction produits localement;

v) encourager la recherche sur l'habitat économique;

vi) encourager l'élaboration de programmes de parcelles assainies et promouvoir l'autoconstruction assistée;

viii) encourager la concurrence entre les industries de matériaux de construction et les entrepreneurs;

#### d) Frais d'administration

112. Les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures pour réduire directement ou indirectement, les frais d'administration, ces mesures visant à:

i) encourager la concurrence entre les entreprises publiques et privées travaillant dans le secteur du bâtiment et des travaux publics;

ii) accorder l'exonération décennale sur l'impôt sur le bâti pour toute nouvelle construction à usage d'habitation principale;

iii) réduire les taxes et impôts aux entreprises de bâtiment et travaux publics.

#### e) Coût du financement

113. Les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures pour réduire le coût du financement en veillant à ce que l'intérêt sur les crédits à moyen et long termes soit aussi faible que possible; en créant des banques spécialisées sur le financement du logement (banque de l'habitat par exemple), avec toutes les facilités possibles pour que la banque puisse accorder des prêts logement avec des intérêts très faibles.

#### a) Programme à court terme

114. Le programme à court terme doit remplir deux conditions essentielles. Il faut veiller à ne pas prendre des mesures à court terme qui risquent d'entraver la réalisation des objectifs à long terme et l'application de la politique et du programme de logement ne doit pas provoquer de graves troubles dans l'industrie des matériaux de construction et du bâtiment, troubles qui risqueraient de se traduire par une baisse de la production. Il est par exemple inutile de limiter la construction "grand standing" tant qu'il n'y a pas suffisamment de possibilité d'accroître la production de logements économiques. Il serait également nuisible pour le développement du secteur de la construction d'introduire par exemple des impôts sur l'importation de certains matériaux de construction tant qu'il n'y a

Programmes à court, moyen et long termesa) Programme à court terme

114. Le programme à court terme doit remplir deux conditions essentielles. Il faut veiller à ne pas prendre des mesures à court terme qui risquent d'entraver la réalisation des objectifs à long terme et l'application de la politique et du programme de logement ne doit pas provoquer de graves troubles dans l'industrie des matériaux de construction et du bâtiment, troubles qui risqueraient de se traduire par une baisse de la production. Il est par exemple inutile de limiter la construction "grand standing" tant qu'il n'y a pas suffisamment de possibilité d'accroître la production de logements économiques. Il serait également nuisible pour le développement du secteur de la construction d'introduire par exemple des impôts sur l'importation de certains matériaux de construction tant qu'il n'y a pas de possibilité de remplacer ces matériaux importés par des matériaux produits localement. Il est donc indispensable de programmer correctement les différentes mesures.

115. Les principales tâches à entreprendre dans le cadre de la politique et du programme à court terme sont:

i) élaborer des principes directeurs à suivre pour établir une politique et un programme concernant le logement et l'infrastructure, qui définissent des normes et objectifs réalistes pour des périodes données,

ii) constituer une base de données pour fixer les normes et les objectifs;

iii) réviser et élaborer des règlements de construction;

iv) établir les normes à respecter en ce qui concerne l'utilisation des terres;

v) élaborer des plans types pour des projets pilotes de construction de logements;

vi) établir des plans nationaux d'aménagement du territoire et des plans régionaux de développement intégré;

vii) développer la recherche pour les matériaux de construction disponibles localement;

viii) procéder à des études géologiques systématiques des gisements existants de matières premières;

ix) former un personnel compétent et en nombre suffisant spécialisé dans le secteur de la construction;

x) informer le public sur la politique générale suivie dans le secteur du logement.

b) Programme à moyen terme



116. Les principales tâches à entreprendre ou à poursuivre dans le cadre du programme à moyen terme sont les suivantes:

i) poursuivre, ou compléter certaines activités prévues dans le programme à court terme;

ii) acquérir des terrains en constituant une importante réserve foncière;

iii) établir des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols;

iv) construire des projets pilotes de construction de logements, notamment des programmes de parcelles assainies, des programmes d'assistance technique, des programmes de prêts pour toiture ou des programmes d'autoconstruction assistée, et mettre à profit l'expérience acquise lors de ces projets pilotes pour mettre progressivement au point des projets de construction de logements économiques;

v) améliorer les logements existants;

vi) élaborer des plans de masse pour de grands projets de construction de logements économiques;

vii) élaborer une nouvelle réglementation en ce qui concerne les prêts, les loyers, les clauses de bail, etc..

#### c) Programme à long terme

117. A ce stade on devrait avoir terminé l'exécution des tâches prévues dans les programmes à court et moyen terme, déterminé les effets et atteint les objectifs. Au cas où ces objectifs n'avaient pas été atteints il faut s'efforcer de remédier aux insuffisances rencontrées lors de l'exécution des programmes à court et moyen terme. Il se peut qu'il soit également nécessaire de réévaluer périodiquement la situation en matière de logements et de revoir les objectifs fixés.

### V. CONCLUSION

118. Le présent document permet de constater que la presque totalité des pays africains ont mis en place des stratégies de développement du secteur du logement. Certaines mesures ont été proposées dans ce document et leur application permettrait d'améliorer les politiques et programmes déjà mis en place dans les pays africains. Ces mesures sont générales, et chaque pays, en fonction de ses conditions économiques, sociales et culturelles pourraient adopter les mesures qui lui conviennent.

119. Plusieurs facteurs compromettant la mise en oeuvre effective des politiques et programmes de développement du secteur du logement et des infrastructures, parmi eux l'insuffisance des ressources consacrées à ce secteur, en raison essentiellement des besoins de financement des autres secteurs de l'économie. Il y a également le fait que les services de logement n'exercent pas de contrôle sur l'origine des fonds qui pourraient être utilement investis dans le logement. De plus, les questions relatives aux sous-secteurs particulièrement vitaux du logement, qu'il s'agisse des matériaux de construction, des terrains à bâtir et du financement ne sont d'une manière générale pas sous la responsabilité des services du logement, mais plutôt de différents ministères. Il en résulte que, dans la plupart des pays,

le financement du logement ne fait pas l'objet d'une priorité absolue et d'une attention suffisante.

120. Il existe vraisemblablement un moyen efficace de pallier les difficultés que soulève le financement du secteur du logement et qui consisterait en la mise en place par les gouvernements d'un cadre législatif qui permette de consacrer une partie de l'épargne à long terme et des bénéfices cumulatifs des banques commerciales au développement du secteur du logement.

121. En plus des problèmes de financement qui constituent un aspect important de l'exécution des politiques et programmes de logements et d'infrastructures, d'autres questions sont également à examiner. Il s'agit de:

i) réorganiser les mécanismes administratifs et structurels en ce qui concerne le secteur du logement et des infrastructures;

ii) appliquer des mesures efficaces concernant l'acquisition et l'utilisation des sols ainsi que la réglementation en matière de construction définissant les normes et spécifications générales;

iii) encourager l'adoption de méthodes efficaces de gestion de la construction du logement et du parc immobilier en général;

iv) encourager le développement d'un corps d'entrepreneurs de construction, d'ingénieurs conseils, d'agents de maîtrise et de gestionnaires de logements;

v) établir des programmes de formation à l'intention du personnel travaillant dans le secteur du logement à tous les niveaux.

122. Il ressort de ce qui précède que le développement du secteur du logement et de l'infrastructure nécessite des initiatives et des décisions importantes de la part des gouvernements.

123. Les gouvernements africains devront accorder dans l'ensemble de leurs économies, un rang de priorité au secteur du logement. Ils doivent formuler des politiques nouvelles, innover et avoir recours à des mesures appropriées afin de permettre à ce secteur de se réorganiser et d'acquérir des ressources pour répondre efficacement à la demande sans cesse croissante en matière de logements. Outre des mesures de politique générale, il est vital qu'un support institutionnel soit fourni pour l'amélioration du secteur; le secteur du logement nécessite en particulier une planification détaillée, une assistance financière, une formation professionnelle ainsi que des travaux de recherche sur la construction et les matériaux de construction, auxquels on devrait accorder une attention particulière.

## BIBLIOGRAPHIE

- Nations Unies - ST/ESA/30 - Enquete sur la Situation du Logement dans le Monde
- United Nations - World Population Prospects 1988
- UNCHS - HS/C/11/3 - Strategie Mondiale du Logement jusqu'en l'an 2000: rapport du directeur executif 1988
- African Urban Quarterly - A Special issue on shelter and homelessness in Africa. Commemorating Volume 2 number 3. August 1987.
- UNCHS - Report on the Subregional Seminar for Eastern African Countries on the Global Strategy for Shelter to the Year 2000. 20 January, 2 February 1990.
- Republic of the Gambia - National Housing Policy - Ministry of Works, Housing and Physical Planning, 1987
- Federal Republic of Nigeria - IYSH Statement by the President - The Federal Ministry of Works and Housing, Urban and Planning Division, March 1987
- Government of Lesotho - National Housing Policy, Ministry of Interior Cooperative Housing Foundation, March 1987
- Republic of Uganda - Statement of Uganda delegation to 10th (Commemorative Session of the UNCHS, Nairobi, 1989)