

NATIONS UNIES CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL



53495

Distr.
LIMITEE



E/CN.14/HOU/20
12 novembre 1968

FRANCAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE
ET FONDATION ALLEMANDE POUR LES PAYS EN VOIE DE DEVELOPPEMENT
Réunion régionale sur les problèmes techniques et sociaux
de l'urbanisation (en particulier le financement du logement)
Addis-Abéba, 8-23 janvier 1969

COOPERATIVES DE LOGEMENT EN AFRIQUE

TABLE DES MATIERES

	<u>Paragraphes</u>
Introduction et sommaire	1 - 2
Perspective	3 - 5
Les coopératives de logement actuelles en Afrique	6 - 7
Les coopératives de logement : ce qu'elles pourraient être	8 - 12
Les actions qui s'imposent de la part des gouvernements	13 - 18
Appliquer une politique favorable dans le domaine du logement	19
Protéger et récompenser l'épargne	20 - 22
Tirer profit du désir de l'individu de devenir propriétaire	23 - 27
Faire appel aux experts	28 - 31
Logements coopératifs - aspects techniques	32 - 36

COOPERATIVES DE LOGEMENT EN AFRIQUE^{1/}Introduction et sommaire

1. L'objet du présent document est de suggérer aux responsables des gouvernements africains quelques mesures concrètes qui leur permettent d'offrir à leurs concitoyens davantage de possibilités réelles de se procurer un logement satisfaisant et d'établir des collectivités efficaces.

2. Avant d'énoncer ces mesures nous donnerons un aperçu de deux programmes de coopératives de logement en cours en Afrique, et sur ce que pourraient être les coopératives de logement, selon l'opinion d'un architecte africain.

Perspective

3. Lorsqu'on aborde un problème, ou un programme, il est nécessaire de se faire une idée générale de son envergure et de sa portée dans un contexte donné, et de ne pas le perdre de vue.

4. Il existe peu de cités en Afrique qui aient l'ampleur des grands ensembles urbains des autres continents. Seuls le Caire et Alexandrie abritent plus d'un million d'habitants. La population d'Alger et de Casablanca atteint presque le million. La population de Léopoldville, d'Ibadan, d'Addis-Abéba, de Nairobi et d'Accra se situe entre 400.000 et 800.000 habitants. On estime que 10 pour 100 seulement environ des 308 millions d'habitants sur le continent vivent dans des agglomérations de plus de 5.000 personnes.

5. Les problèmes d'urbanisation qui se posent à l'Afrique n'ont aucun rapport avec ceux de continents industrialisés comme l'Europe ou l'Amérique du nord, ni avec ceux de l'Amérique latine ou de l'Asie qui connaissent une explosion démographique. Toutefois, le mode de vie des populations africaines se trouvera fortement affecté par les problèmes d'urbanisation dont le logement constitue l'élément "social" le plus immédiatement perceptible. Les cités africaines de demain sont les villes d'aujourd'hui. Les besoins des citoyens qui viennent à la ville pour y trouver de l'emploi ne doivent pas être ignorés et l'on doit prévoir des programmes de réinstallation.

^{1/} Etude de M. L. Albert Wilson, Foundation for Cooperative Housing Services Inc., Washington, D.C., Etats-Unis d'Amérique. Les vues exprimées dans le présent document ne sont pas nécessairement celles du secrétariat de la Commission.

Les coopératives de logement actuelles en Afrique

6. République arabe unie

Depuis 15 ans les coopératives de logement ont fourni un grand nombre d'habitations en Egypte. Ces résultats sont dus aux encouragements apportés par le Gouvernement aux termes du plan national de logement institué en 1951. A cette époque un organisme spécial, l'Organisation de l'habitat coopératif a été créé pour fournir une aide technique et financière. Entre 1953 et 1963 les coopératives de logement égyptiennes ont construit environ 4.000 unités de logement. Un bon exemple de coopérative de logement en Egypte est une coopérative foncière de 300 maisons construites près du Musée agricole Dokki, dans les conditions suivantes : un versement initial de 400 à 600 livres et un prêt pour le solde, remboursable en 15 ans.

Généralement les coopératives de logement achètent des terrains publics à leur valeur réelle au moment de l'achat et bénéficient de prêts du Gouvernement, des banques commerciales, des compagnies d'assurance et de la sécurité sociale, couvrant entre 60 et 70 pour 100 du prix de revient du logement, et remboursables en 15 à 20 ans.

Les coopératives locales égyptiennes sont souvent formées par des membres d'un même corps, (police, armée ou université, etc.).

La construction est le plus souvent confiée à des entrepreneurs privés, mais elle est quelquefois assurée par des coopératives d'ouvriers du bâtiment. Les coopératives de logement ont également entrepris des programmes d'autoconstruction assistée, ou d'entraide pour la construction.

7. Tunisie

Le Gouvernement tunisien a encouragé, et dans une certaine mesure parrainé, les coopératives de logement. Les coopératives de logement sont constituées par des individus vivant dans des communautés qui forment des coopératives pour l'achat, la construction, la mise en valeur et la gestion. Les coopératives groupent généralement des employés d'une même organisation, par exemple, un ministère ou la police municipale. Citons, la coopérative qui a construit 300 unités de logement pour les employés du Ministère des finances : pour les hauts fonctionnaires, des maisons avec trois chambres à coucher d'un prix de revient d'environ 6.000 dollars; pour le personnel subalterne, des unités plus petites, mais tout à fait convenables. Un autre projet intéressant est celui d'une coopérative de logement pour la police municipale de Tunis : les habitations ont pour la plupart trois chambres à coucher et coûtent environ 5.000 dollars. Une autre coopérative de logement importante est celle des dockers de Tunis : de petites unités de logement cependant tout à fait suffisantes coûtant seulement 1.600 dollars.

Chaque année, le Gouvernement tunisien effectue environ 2 millions de dollars de prêts, dont près de la moitié sert au financement des coopératives de logement de Tunis et des environs.

Il existe une autre catégorie de coopératives de logement en Tunisie, assez semblables à celles des pays scandinaves et du Canada. Ce sont des coopératives du bâtiment constituées par des maçons, des charpentiers, et autres corps de métiers dans la construction. Les coopératives du bâtiment sont essentiellement des entreprises de construction coopérative. Dans certains cas elles assurent la construction d'au moins 90 pour 100 des unités pour les coopératives du logement.

Les coopératives de logement ont largement contribué au développement des coopératives rurales en Tunisie. Après l'accession de la Tunisie à l'indépendance, en 1956, la construction d'un grand nombre de maisons dans des délais rapides s'imposait pour la réorganisation de l'agriculture. Près de 200.000 agriculteurs européens avaient quitté le pays; les terres dont ils étaient propriétaires et sur lesquelles travaillaient des métayers ou des ouvriers agricoles n'offraient pas d'habitations convenables. Dans la région de culture extensive de la vallée de la Medjerda, près de Tunis, de nouvelles communautés rurales furent installées dans le cadre d'entreprises coopératives agricoles.

Les métayers et les ouvriers agricoles quittèrent leurs huttes de terre et de paille pour venir vivre dans les villages; ils reçurent des terres dont la propriété ne peut sortir de la coopérative. Chaque communauté est composée de deux rangées de maisons en ciment, petites mais équipées de façon moderne, formant les deux branches d'un U, le local communautaire et la mosquée en formant la base.

Ces nouvelles communautés coopératives agricoles ont été en partie financées par le Programme alimentaire des Etats-Unis pour la paix (US Food for Peace Program) et ont également bénéficié de l'assistance du Corps de la paix (Peace Corps).

Les coopératives de logement : ce qu'elles pourraient être

8. Au cours des dernières années, de nombreux observateurs ont constaté que les moyens et les techniques de coopération pourraient rendre de grands services en Afrique. "Les coopératives de logement semblent une bonne solution".

9. Telle est l'opinion chaleureusement défendue par un architecte nigérian, David Aradeon. M. Aradeon a obtenu le Prix Paris, décerné à la suite d'un concours national aux Etats-Unis, pour son projet de thèse sur Agbaja, une ville minière nigériane. Les efforts faits en matière de coopératives du logement dans les pays scandinaves l'ont particulièrement impressionné. Les propositions de M. Aradeon ont été récemment publiées

dans Ibadan sous le titre : Cooperative Housing - A Vital Solution for Housing Problems in Nigeria's Urban Centers (Les coopératives de logement - Une solution qui s'impose pour résoudre les problèmes de logement dans les villes du Nigéria). Dans cet article M. Aradeon déclare :

"Il me semble que les coopératives de logement sont une solution susceptible de donner des résultats tangibles. Ce dont nous avons besoin au Nigéria, au lieu de la Nigerian Building Society et de l'African Staff Housing Fund - qui font des prêts et inscrivent des hypothèques au profit de propriétaires fonciers individuels, généralement de hauts fonctionnaires et des cadres supérieurs des entreprises commerciales - ce sont des coopératives de logement comme celles de la Finlande (HAKA) et de la Suède (HSB) (Association nationale des locataires et des sociétés d'épargne et de construction) dont chacun des membres acquiert la propriété de son appartement en investissant dans un immeuble d'habitation collective. Dans les centres urbains du Nigéria, les coopératives de logement fourniraient des habitations aux groupes à revenus faibles et moyens.

Dans l'ensemble du pays des coopératives seraient formées à l'échelon national et à l'échelon local. Les citoyens pourraient adhérer à une société locale et déposer leurs économies à la caisse nationale d'épargne. Avec l'assistance de l'organisme national, les sociétés locales achèteraient des terrains à bâtir et établiraient des plans de lotissement sur ces terrains. L'organisme national négocierait avec le gouvernement pour obtenir des prêts, après quoi la construction pourrait commencer. Une fois le bâtiment terminé, les membres pourraient emménager. Ils continueraient leurs versements mensuels au fonds d'épargne jusqu'à remboursement intégral de leur appartement. Ils deviendraient alors copropriétaires du terrain et de l'immeuble d'habitation et propriétaire à part entière de leur appartement, les seuls frais à leur charge étant les dépenses d'entretien et les dépenses d'électricité, d'eau et d'égouts etc."

10. Ensuite, M. Aradeon envisage l'application de ces concepts aux centres urbains nigériens, car à son avis, les coopératives de logement conviennent au Nigéria. Il avance les arguments suivants :

- i) "Force du groupe propriétaire - locataire éventuel, dont les efforts conjugués permettent de créer une part importante des immeubles d'habitation collective.
- ii) La propriété communale traditionnelle des terres qui permettrait aux habitants des villes de posséder chacun leur appartement dans un immeuble d'habitation collective et d'être copropriétaire du terrain sur lequel cet immeuble se trouve.

iii) L'expérience passée qui montre la valeur des efforts coopératifs dans l'économie agricole, le défrichage des terres, les récoltes et la construction de maisons; et les projets communaux actuels, construction de routes, d'écoles et d'hôpitaux communaux auxquels le gouvernement a souvent apporté une aide financière".

11. Exposant plus en détail sa proposition de coopératives de logement, M. Aradeon poursuit :

"J'ai le sentiment que grâce aux coopératives de logement on pourrait mettre en action un processus qui aboutirait à faire du gouvernement, des entreprises commerciales et des citoyens, des partenaires qui participent, sur un pied d'égalité, à fournir des logements, sur des bases rationnelles, à ceux des ressortissants qui ne pourraient pas, dans d'autres conditions, devenir propriétaires dans nos centres urbains en expansion.

Dans l'abstrait, le principe des coopératives de logement peut sembler tendre à éliminer le propriétaire créateur, mais dans la pratique il n'en est rien en raison des caractéristiques de la propriété foncière au Nigéria.

Selon la tradition, ce sont les chefs qui détiennent les terres au nom de la population et en distribuent des lots aux familles qui veulent se construire un foyer. La terre et la maison appartiennent alors en commun à la famille. L'économie monétaire et l'urbanisation ont, dans une grande mesure, bouleversé cette pratique dans les centres urbains, où les terres sont alors, par exemple, domaine public, ou propriété de la famille élargie, ou propriété privée. Les anciens domaines de la couronne sont maintenant propriété soit du gouvernement soit des municipalités. Aux termes de la loi, seuls les Nigériens d'origine peuvent acheter des terres. Généralement les vieilles familles, surtout lorsqu'il s'agit de terres qui sont la propriété de la famille élargie, ne sont pas disposées à vendre, et à Lagos, la location des terres est la méthode de transaction la plus courante.

Il se peut donc qu'une coopérative de logement qui cherche à acquérir un terrain pour y construire un immeuble d'habitation collective ait affaire à une famille élargie qui ne veuille pas vendre. En l'occurrence, il conviendrait de considérer la propriété comme un investissement dans le projet. Par exemple, le projet de 1955 de reconstruction du quartier insalubre du centre de Lagos aurait pu être envisagé dans cette optique. Au lieu de dédommager les familles propriétaires pour leurs terrains en espérant qu'elles rachèteraient un lot marginal pour y construire conformément aux spécifications, on aurait pu considérer ces fonds (que les membres des familles bénéficiaires se sont rapidement partagés) comme des investissements dans un nouveau projet de coopérative pour des logements

à construire par étapes. Les familles auraient pu continuer à vivre dans ce secteur et en outre recevoir rapidement des dividendes provenant de l'utilisation de leurs terres. Le même principe vaudrait lorsqu'une municipalité ou le gouvernement central n'est pas désireux de vendre ses terres à une société coopérative de logement. Il semble donc que l'acquisition des terres ne doit pas présenter de problèmes graves et que le coût puisse en être extrêmement réduit lorsque le gouvernement possède les terres, surtout s'il se consacre à la construction de logements dans le cadre de sa politique sociale.

Les coopératives de logement présentent de nombreux avantages :

- a) Elles susciteront chez les citoyens plus d'intérêt pour le milieu dans lequel ils vivent.
- b) Elles permettront aux citoyens de partager les frais de construction d'immeubles d'habitation collective, alors qu'il ne leur aurait pas été possible de se construire un logement individuel; c'est un aspect particulièrement intéressant pour les groupes à revenus moyens et faibles.
- c) Elles éveilleront un certain esprit de concurrence dans le domaine de la construction dont les effets se feront sentir sur les loyers et les normes d'habitation, d'où amélioration des logements.
- d) Elles seront profitables à l'économie en général parce qu'elles favoriseront certaines branches économiques connexes telles que :
 - i) Les banques,
 - ii) Les compagnies d'assurance;
 - iii) Les entreprises de matériaux de construction;
 - iv) Les secteurs de recherche et de production dans le domaine de l'équipement ménager".

12. Si nous avons cité de larges extraits de l'exposé de M. Aradeon sur les coopératives de logement, c'est que ses idées sont actuellement d'une grande utilité pour les responsables des gouvernements africains chargés des questions d'habitation et de bien-être social. Les opinions de M. Aradeon sont d'ailleurs partagées par beaucoup d'amis et de collègues dans de nombreux pays africains.

Les actions qui s'imposent de la part des gouvernements

13. Pour répondre au souhait de plusieurs personnes associées au Centre de l'habitation, de la construction et de la planification des Nations Unies, une étude a été effectuée il y a environ un an sur les techniques

de financement des ensembles coopératifs et de la construction de logements à but non lucratif dans certains pays. Des renseignements fournis par les organisations membres de l'Association internationale pour le développement des logements coopératifs sur le financement des logements ont été récapitulés et analysés, pour neuf pays : Chili, Etats-Unis, Finlande, Israël, Pologne, République fédérale d'Allemagne, Suède, Tchécoslovaquie et Royaume-Uni. Quelques caractéristiques essentielles ressortent de ces renseignements.

14. Il n'est pas superflu de répéter cette évidence que le logement doit être, du point de vue technique, le produit secondaire des industries primaires. Avoir une maison qui sera son foyer constituera, en quelque sorte, la récompense du travail de l'ouvrier dans l'entreprise qui utilise ses compétences. Dans certains pays, par tradition, cette récompense peut être directe et immédiate, et l'ouvrier n'a que peu ou pas de fonds à déboursier pour le loyer ou l'amortissement d'hypothèques. Tel était le cas immédiatement après la guerre en Pologne, en Tchécoslovaquie et dans quelques autres pays où la construction de logements était considérée comme urgente.

15. Dans d'autres cas, par exemple aux Etats-Unis, au Royaume-Uni et en Suède, les travailleurs sont plus difficiles et exigent un plus grand choix pour satisfaire à leurs préférences personnelles en fonction de leur mode de vie et de leurs besoins et aspirations. Dans ces sociétés, les entreprises du secteur économique doivent verser aux travailleurs des rémunérations suffisantes pour qu'ils puissent en économiser une partie substantielle pour investir dans la construction d'une maison convenant à toute la famille.

16. Du point de vue économique, le coût du logement est le même dans les deux cas susmentionnés, ou dans le cas intermédiaire de subventions pour le logement.

17. Les différences viennent de la façon d'utiliser cette partie du produit économique pour satisfaire les individus et les familles intéressées, à l'avantage de la société et de l'économie.

18. Les mesures suivantes s'imposent :

1. Le gouvernement doit appliquer une politique favorable dans le domaine du logement;
2. Il faut protéger et récompenser l'épargne-logement;
3. On doit tirer profit du désir de l'individu de devenir propriétaire de sa maison;
4. Enfin on doit faire appel aux experts d'une organisation de services techniques, à but non lucratif.

Appliquer une politique favorable dans le domaine du logement

19. Le parc immobilier sera insuffisant tant que l'Etat ne considérera pas la demande de logements non seulement comme l'expression de besoins individuels mais aussi comme une nécessité économique et politique dans les agglomérations urbaines industrielles. Quelle que soit la société ou l'économie en cause, la condition sine qua non pour augmenter le nombre de logements est, pour l'Etat, de promulguer une législation applicable qui permette la construction et d'adopter, en la matière, des règlements et un mode de gestion pertinents. Il peut s'agir d'un financement direct, ou seulement de la garantie d'hypothèques privées en vue du logement ou encore simplement de l'administration prudente d'une politique fiscale destinée à protéger l'épargnant et le propriétaire. Cette condition s'impose quelles que soient l'orientation politique et les théories économiques du gouvernement.

Protéger et récompenser l'épargne

20. Il est intéressant de noter que dans presque tous les pays, il existe la possibilité d' "ajuster les taux d'hypothèques" en cas d'inflation. Certes, seuls quelques pays y ont effectivement recours mais la possibilité existe. Dans certains cas, cet ajustement porte principalement sur l'épargne.

21. Peut-être serait-il plus sage de considérer et de déclarer cet ajustement comme étant destiné à protéger les épargnants et non comme une pénalité frappant celui qui s'acquitte d'une hypothèque.

22. En Pologne, tout compte d'épargne ouvert pour un versement initial pour une unité d'habitation est périodiquement ajusté sur la base des coûts des matériaux de construction. De plus, lorsqu'aucun retrait n'est fait sur un compte d'épargne pour une période de quatre ans, une prime supplémentaire est imputée au compte, ce qui représente une rémunération de l'épargne pour le logement. Une telle méthode serait utile dans beaucoup d'autres pays. Au Royaume-Uni existe la possibilité de changer le taux d'intérêt des hypothèques pour protéger le fonds d'épargne duquel elles sont prélevées.

Tirer profit du désir de l'individu de devenir propriétaire

23. Toutes les familles du monde rêvent "d'être installées" et d'avoir une demeure qui soit vraiment la leur. Ordinairement, la loi permet une forme de propriété qui réponde aux aspirations des individus et des familles d'une manière acceptable à la majorité.

24. La "propriété" du foyer peut être obtenue par d'autres méthodes telles que les "coopératives de locataires" de la Pologne et de la Tchécoslovaquie. Des coopératives de locataires analogues se sont formées en France après la première guerre mondiale. Un contrat signé entre d'une part, le propriétaire (le gouvernement ou un investisseur privé)

et les membres de la coopérative et d'autre part les membres de la coopérative entre eux, permet également aux familles de "posséder leur propre maison". En d'autres termes, l'essentiel, à savoir la possession permanente, ou de longue durée peut être obtenue sans hypothèque à long terme.

25. En Pologne et en Tchécoslovaquie, les coopératives de locataires ont tiré parti du désir "d'installation permanente" profondément ancré dans les familles et ont réussi à faire rapidement augmenter la construction d'habitations. La demande de logements, motivée par des impératifs politiques ou économiques, est satisfaite de façon spectaculaire depuis que les familles ont été incitées à se procurer leurs propres habitations. Dans chacun de ces pays, les coopératives de locataires construisent la moitié des habitations, et le taux d'accroissement laisse présager qu'en 1970 les trois quarts des logements seront de type "coopératif".

26. Nous avons pris nos exemples dans les pays de l'Europe de l'est car, on considère généralement que dans ces pays on n'encourage pas l'investissement dans ce domaine. Dans les pays occidentaux, l'importance de ces facteurs est depuis longtemps reconnue.

27. Quel que puisse être le rôle de ces entités abstraites qui ont nom "économie", "Etat" ou "gouvernement", l'expérience prouve clairement qu'elles ne pourront faire construire si l'on ne stimule pas et n'exploite pas le désir de chaque famille de posséder "sa propre maison".

Faire appel aux experts

28. Pour bâtir, organiser la demande, accumuler des fonds, établir des droits légaux et traduire les plans en maisons livrables aux familles, il faut créer et utiliser des services compétents. Partout dans le monde, le plus grand problème de la plupart des familles urbaines qui cherchent à se procurer une habitation convenable, est de ne pouvoir disposer de ce genre de services.

29. Dans tous les pays qui ont fourni des renseignements fonctionne un service technique. Les membres de l'Association internationale pour le développement des logements coopératifs assurent également ce genre de services dans leurs pays respectifs.

Ces organisations sont les suivantes :

Instituto de Vivienda Populares (INVICA), au Chili; Association d'organisations de logements bénévoles, en Allemagne de l'ouest; Kulutuosuu skuntien Keskusliitto (KK) en Finlande; Shikun Ovdim, en Israël; Hyresgästernas Sparkasse - och Byggnads förening (Association nationale des locataires et des sociétés d'épargne et de construction) (HSB) et Svenska Riks Byggen (Société nationale de construction) (SR), en Suède; Cooperative Planning Ltd. et East Midlands Housing Association, en Angleterre; United Housing Foundation et Foundation for Cooperative Housing, aux Etats-Unis; le Conseil coopératif central assure les mêmes services en Tchécoslovaquie et en Pologne respectivement.

30. Un service d'experts est un élément essentiel sans lequel on ne pourra susciter dans la population aucun intérêt en faveur de la construction d'habitations.

31. Une brochure a été rédigée en anglais par la Fondation pour le logement coopératif (Foundation for Cooperative Housing, FCH); elle décrit les structures et les fonctions de ces services techniques publics à but non lucratif.

Logements coopératifs - aspects techniques

32. Dans ce document, nous avons voulu éviter une étude détaillée des techniques du logement coopératif. Il existe en anglais, un document sur les avantages des coopératives de logement (propriété collective) : "Advantages of the Single Mortgage Housing Cooperative". Il fait partie d'une série de documents publiés par la Fondation pour le logement coopératif à l'usage des pays en voie de développement.

33. Des consultants du Centre de l'habitation de l'Organisation des Nations Unies ont récemment fait des travaux extrêmement intéressants sur ce que les gens cherchent réellement à se procurer, sous le nom de logement. Les travaux que John Turner, du Harvard-MIT Joint Center for Urban Studies a faits pour le compte du Centre, représentent une analyse très intéressante et très utile des besoins et des motivations de l'homme, sur le plan du logement et du développement urbain. Dans une étude préparée pour un cycle d'études des Nations Unies organisé à l'Université de Pittsburg, en 1966 (Colonies urbaines spontanées : problèmes et politiques 1/) M. Turner a déterminé et défini trois types de situations ou de besoins familiaux. Dans le premier cas, il s'agit de ceux qui, de la campagne, arrivent pour la première fois à la ville, cherchant un endroit pour se loger à proximité de leur emploi. Les seconds sont ceux qui, ayant un travail et un revenu déjà plus sûrs, se préoccupent davantage de la sécurité de l'occupation. Quant aux familles qui, peut-être à la deuxième ou troisième génération, bénéficient d'une plus grande aisance venant d'activités agricoles, elles cherchent la qualité de l'abri.

34. Il est essentiel que ces trois types de besoins soient satisfaits pour toutes les familles. Mais, la façon dont ils se combinent dépend des exigences de la famille à un moment donné. Bien que ces études reposent sur l'expérience de l'Amérique latine, rien ne permet de penser qu'elles seraient différentes dans le cas des villes en expansion rapide de l'Afrique.

1/ Document des Nations Unies E/CN.6/4/Add.1, Centre de l'habitation, de la construction et de la planification, Siège des Nations Unies, New York.

35. Les propositions fondamentales de M. Turner ont été appuyées et confirmées par des études effectuées par le Cornell Center for Housing and Environmental Studies de Porto Rico.

36. Il faut, de toute urgence, que les fonctionnaires des pays africains comprennent les raisons qui motivent la migration des familles rurales vers les zones urbaines et la profondeur des sentiments de possibilité et de dignité associés au logement que ces familles sont en mesure de se procurer. A dire vrai, le logement est, pour ces familles, non pas seulement un moyen de se protéger contre les intempéries, mais le château dont ils rêvent et qui représente leur espoir et leur foi en l'avenir, pour elles, leurs enfants et leur descendance. Une maison est la couverture que chaque famille enroule autour de son identité et de sa dignité. La coopérative est l'un des instruments qui permet à chaque famille d'établir cette identité et cette dignité.

- - - - -