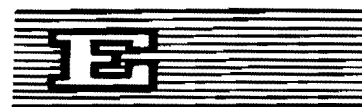


68474



NATIONS UNIES
CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL



Distr.
LIMITÉE

E/ECA/HUS/53
novembre 1990

Original : FRANÇAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

RAPPORT DE LA RÉUNION DE GROUPE D'EXPERTS SUR
LES PRINCIPES DIRECTEURS POUR LA FORMULATION D'UNE POLITIQUE
NATIONALE INTÉGRÉE ET DE PROGRAMMES FACILITANT LA MISE EN ŒUVRE
DE LA STRATÉGIE MONDIALE DU LOGEMENT JUSQU'EN L'AN 2000

Addis Abéba, Ethiopie 26-30 novembre 1990

I. ORGANISATION DE LA REUNION

Date et lieu de la réunion

1. La réunion du groupe d'experts sur les principes directeurs pour la formulation d'une politique nationale intégrée et de programmes facilitant la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 s'est tenue du 26 au 30 novembre 1990 à Addis Abéba, Ethiopie.

Participation

2. Ont participé à la réunion des experts des pays suivants: Burkina Faso, Cameroun, Côte d'Ivoire, Ile Maurice, Mali et Sénégal. Un représentant de Shelter-Afrique a également participé à cette réunion.

Election des membres du bureau (point 1 de l'ordre du jour)

3. Le bureau suivant a été élu:

Président: Mr. LAHAOU TOURE, Chef de la division logement de la direction nationale de l'urbanisme et de la construction (Mali)

Vice Président: Mr GUIEBO JOSEPH, Conseiller Technique Secrétaire d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme (Burkina Faso)

Rapporteur: Mr. SEYDOU SY SALL, Chef du bureau d'assistance aux collectivités pour l'habitat social (Sénégal)

Ouverture de la réunion (point 2 de l'ordre du jour)

4. Le Secrétaire exécutif adjoint de la CEA a, dans son allocution d'ouverture, souligné qu'il était heureux de pouvoir participer à la réflexion sur une question qui, de par sa dimension et les enjeux qu'elle soulève, s'impose au rang des priorités parmi les nombreux problèmes de développement socio-économique que connaît le continent; tout en défiant à l'orée du 21ème siècle, les capacités des Etats membres à répondre convenablement aux besoins en habitat des populations urbaines et rurales de la région.

5. Il a poursuivi en attirant l'attention des experts sur la situation qui prévaut dans le secteur de l'habitat au niveau de la région, laquelle est sous-tendue par des contraintes et des facteurs limitants d'une pesanteur certaine, parmi lesquels il faut citer une évolution démographique encore défavorable, un exode rural important, un parc surchargé, souvent ancien et dont le renouvellement est hypothéqué par une augmentation permanente des coûts de réalisation dans une conjoncture économique caractérisée par la diminution des ressources et une stagnation, voire une baisse de la production nationale brute au niveau des Etats.

6. Aussi, force est-il de constater aujourd'hui que 30 à 50% de la population africaine habite dans des conditions nettement inférieures aux normes généralement admises, et le nombre de sans-abri ou de familles vivant sans les infrastructures et les services d'accompagnement au logement continue d'augmenter aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones rurales.

7. Le taux de surpeuplement du parc est de 40 à 50% et la situation des infrastructures notamment dans le domaine de la viabilisation des quartiers résidentiels n'est pas plus heureuse. 60% de la population urbaine et 32% de la population rurale seulement sont desservies en eau potable, tandis que le réseau d'assainissement pour l'évacuation des déchets solides n'existe que pour 55% de la population en zone urbaine et 18% en zone rurale.

8. Par ailleurs, et de surcroît, entre 1960 et 1980, la région a enregistré le taux d'exode rural le plus élevé du monde, et la population urbaine qui représentait 20% en 1960 est passée à 30% en 1980 soit un taux d'accroissement de 5%, ce qui représente environ le double de l'accroissement démographique qui est de 2,9 à 3%.

9. La réalisation de conditions d'habitat convenables et notamment la concrétisation d'objectifs tels que la norme de 1,5 ménages par logement, généralement admise par les Nations Unies, nécessite une capacité de réalisation équivalentes à 8 voire 10 logts/1000 habitants et par an soit plus du double des capacités actuelles des états estimées entre 3 et 4 logts/1000 hab/an seulement.

10. La consommation en matériaux de construction a presque doublé en dix (10) ans, impliquant un effort financier de 40,5 millions de dollars US en 1975 contre 75 millions de dollars US en 1985.

11. Il est attendu que d'ici l'an 2000, les villes du tiers monde vont accueillir 3,9 de milliards d'habitants en plus, obligeant les gouvernements et les institutions urbaines à augmenter de 65% leurs capacités de création puis de gestion des infrastructures sociales en particulier dans le domaine du logement.

12. LA STRATEGIE MONDIALE DU LOGEMENT A L'AN 2000, décidée par l'Assemblée Générale des Nations Unies constitue, on ne peut espérer mieux, un cadre de mobilisation et d'organisation optimum tant au niveau national que régional et mondial.

13. Le Secrétaire exécutif adjoint de la CEA a, ensuite rappelé que la Stratégie Mondiale du Logement a été décidée après que l'Année Internationale des sans-abri célébrée par tous les Etats en 1987, ait confirmé, la nécessité d'intensifier les efforts tant nationaux qu'internationaux afin de produire et d'améliorer le logement pour tous, et ceci après avoir donné lieu à un nombre impressionnant de projets, de lois et de structures ad-hoc instituées par les Etats dans ce cadre.

14. C'est pourquoi, il est extrêmement important aujourd'hui, non seulement de bien diagnostiquer la situation mais également de bien identifier les tendances et d'analyser correctement les diverses expériences nationales afin d'améliorer notre approche du problème de l'habitat en Afrique et de ce fait, réussir à donner un nouvel essor à l'impulsion provoquée en 1987 par l'année internationale des sans-abri pour une meilleure prise en charge de la question du logement dans la région.

15. C'est dire l'importance des travaux que vous aller mener au cours de cette réunion de groupe d'experts puisque vous êtes chargés de définir les principes directeurs susceptibles d'aider les Etats à formuler puis à concrétiser une politique nationale dans le cadre des objectifs et du plan d'action de la Stratégie Mondiale du Logement à l'an 2000.

16. S'agissant des principes directeurs pour l'élaboration de stratégies nationales, et sans être exhaustif, le Secrétaire exécutif de la CEA a tenu à livrer l'appréciation des experts en termes de contribution, l'énoncé ou l'identification de ~~quelque trois principes~~ qui lui ont paru de prime abord importants.

17. Dans le cadre, le Secrétaire exécutif adjoint de la CEA a souligné que la mobilisation à outrance de toutes formes de programmes sociaux d'habitat ~~bonne évaluation des potentialités en moyens de réalisation~~, et d'objectifs planifiés tant quantitatif que qualitatif constitue un premier principe de base.

18. Les différentes formes de promotion sont connues de tous, mais il se trouve qu'elle sont souvent mises en oeuvre de manière partielle dans les pays de la région.

19. La promotion publique et privée, l'auto-construction assistée, le système coopératif puis la mobilisation d'organisations telles que le service national quant il existe, et les mouvements de jeunes sont autant de voies et d'instruments complémentaires pour la ~~production de logements~~.

20. La mise en place de processus technologiques adaptés basés sur la valorisation des ressources naturelles économiques, la rationalisation de technologies traditionnelles et l'utilisation maximum de matériaux de construction locaux pour la réalisation de programmes sociaux me semble être un deuxième principe pertinent et porteur d'avenir.

21. Il est en effet reconnu que le coût de réalisation des infrastructures et notamment le logement dépend en particulier de la technologie puis des matériaux mis en oeuvre. Les nombreuses études réalisées sur la question tant au niveau de la CEA que d'autres institutions spécialisées ont souligné la pertinence d'une politique de développement de matériaux locaux en Afrique, ~~basée sur la mise au point et la vulgarisation des technologies locales~~.

22. Pour terminer le Secrétaire exécutif adjoint de la CEA a exprimé sa conviction que l'expérience professionnelle des experts présents à cette réunion permettra d'aligner bien d'autres principes directeurs pertinents et sûrement plus opérationnels que ceux qu'il vient d'évoquer de manière très succincte, et a demandé aux experts de veiller à la clarté dans l'énoncé de ces principes, de tenir compte des conditions technico-économiques des Etats et d'intégrer les directives énoncées dans le plan d'action qui a été retenu par l'Assemblée Générale des Nations Unies pour la réalisation de la Stratégie Mondiale.

Adoption de l'ordre du jour et du programme de travail (point 3 de l'ordre du jour)

23. Après examen, les participants ont adopté l'ordre du jour ci-après:

1. Election des membres du bureau;
2. Ouverture de la réunion;
3. Adoption de l'ordre du jour provisoire et du programme de travail;
4. Mesures prises par les pays africains pour la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000;
5. Réalisations marquantes de la stratégie mondiale du logement;
6. Problèmes rencontrés dans la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement;
7. Quelle politique d'habitat pour les pays africains;
8. Coopération internationale en matière de politique de logements;
9. Financement de logements économiques en Afrique;
10. Principes directeurs pour l'élaboration de politiques et programmes de logements;
11. Adoption du rapport et clôture de la réunion.

II. COMPTE RENDU DES DEBATS

24. Les participants sont convenus de présenter de manière globale leurs expériences nationales en matière de politique d'habitat et de suivre dans les discussions les thèmes qui figurent dans l'ordre du jour adopté.

25. Le représentant de Shelter-Afrique a fait une communication sur les activités de son organisation. Il a ainsi souligné que Shelter-Afrique était conscient de l'importance des problèmes de l'Afrique en matière de logements, lesquels problèmes nécessitent la mobilisation et la participation de tous

dans le processus de production de l'habitat. En conséquence, il a souscrit entièrement à la Stratégie Globale du Logement à l'an 2000 adoptée par les Nations Unies. "L'approche de facilitation" préconisée par la Stratégie Globale, laquelle lance un défi aux gouvernements et aux institutions de prendre des mesures qui puissent accroître la mobilisation et la participation active des populations en vue d'améliorer leurs conditions d'habitat. La stratégie opérationnelle de Shelter-Afrique se concentre essentiellement sur les activités susceptibles d'aider les pays membres à accroître leur parc immobilier et faciliter l'accès aux ressources nécessaires. Dans cet esprit il a continué d'œuvrer en étroite collaboration avec les Etats membres en vue de la mobilisation des ressources locales en faveur de l'habitat telles l'expertise, les crédits et les matériaux.

26. La nouvelle stratégie opérationnelle de Shelter-Afrique accorde la priorité aux activités suivantes:

- La création et/ou le renforcement des institutions de promotion et de financement de l'habitat aux fins de la mobilisation des ressources locales pour le développement des logements.
- La promotion et le développement des matériaux locaux de construction et des technologies adaptées.
- La répartition des terrains et les infrastructures urbaines.
- La formation et l'assistance technique.
- L'institution des contacts et la coopération avec les centres de recherches et les chercheurs susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs de l'Organisation.

27. Cependant, il faut préciser que les activités opérationnelles sont conçues pour encourager et soutenir les efforts et les programmes de logements des pays membres.

28. Quant aux matériaux de construction, Shelter-Afrique vient de réaliser une étude de pré-investissement dans six pays africains: Burundi, Cameroun, Kenya, Maroc, Nigeria et Zimbabwe. Un plan d'action proposant les investissements dans la production de matériaux de construction viables, vient d'être adopté par le Conseil d'administration. Au Nigeria, il sera organisé conjointement avec les Ministères fédéraux des Finances et de l'Habitat, un séminaire sur la production des matériaux de construction au début de l'année prochaine.

29. Il faudrait retenir que devant la conjoncture économique et politique prévalant en Afrique, on ne saurait accorder une priorité mitigée à la recherche d'une solution durable aux problèmes de l'habitat dans un cadre purement africain. En effet, Shelter-Afrique considère le secteur du logement comme l'un des secteurs de l'économie dont le développement aurait comme conséquence

un meilleur bien-être économique des Africains. Par exemple, la mobilisation des ressources locales pour l'habitat constitue un domaine qui a bénéficié de très peu d'attention; or, si ce secteur était suffisamment développé, il allait sensiblement contribuer à la croissance de l'économie nationale. Shelter-Afrique encourage la réunion à délibérer sur le développement des marchés financiers dans les pays africains pour permettre l'émission et la négociation des titres d'obligations immobilières.

30. Concernant le Fonds Africain pour l'Habitat (FAH), le représentant de Shelter-Afrique a dit qu'il est une initiative de Shelter-Afrique mise en place en juillet 1988 avec l'objectif principal d'assister les populations très pauvres à générer des revenus en vue d'améliorer leurs conditions de vie et de logement.

31. Le groupe cible du FAH comprend les populations pauvres en milieux urbain et rural. Le Fonds adopte des approches au développement des logements en faveur des populations pauvres à travers la mise en place d'activités génératrices de revenus, l'utilisation des matériaux et ressources locaux ainsi que la formation et la participation active des bénéficiaires. Le choix d'une telle approche a été influencé par le fait que les besoins fondamentaux d'une famille pauvre devraient être satisfaits avant même de mettre de côté une infime proportion du revenu pour le logement. En assistant les populations pauvres à améliorer leur capacité de génération de revenus, le FAH augmente la part du revenu familial qui peut être consacrée au développement de l'habitat.

32. Le FAH constitue une expérience prometteuse en matière de la participation populaire des populations pauvres fort engagées et laborieuses à l'effort de logement. Le Fonds soutient les groupements locaux d'auto-assistance sous les formes suivantes:

- (a) Formation en matière de production de matériaux de construction, construction des logements, développement social et gestion de projet.
- (b) Prêts pour la mise en place d'activités génératrices de revenus, l'achat de terrain et la construction des logements.
- (c) Soutien en matière de l'acquisition des terrains ou la sécurité foncière, la commercialisation et la planification des projets.

33. Depuis sa création, il a bénéficié d'une réaction favorable de la part des pays membres et de la communauté des donateurs. Il a pu drainer d'importantes contributions financières pour assurer le financement des huit projets qu'elle entreprend dans quatre pays. En tant qu'organe de mobilisation de crédits souples et de dons pour le logement des populations pauvres, le FAH a enregistré de gros succès et il est prévu que ses activités connaissent une expansion considérable dans les années à venir.

34. Pour conclure, le représentant de Shelter-Afrique a souligné qu'en dépit des réalisations, il est toujours impérieux d'entreprendre des actions beaucoup plus concrètes pour accroître le parc immobilier. C'est dans cet esprit qu'il faut prendre en considération la création dans chaque pays d'un Fonds National pour l'Habitat, à l'instar du Fonds Africains pour l'Habitat de Shelter-Afrique, à travers lequel des fonds pourraient être mobilisés pour le logement des populations pauvres. Le Fonds National pour l'Habitat sera en mesure de drainer des ressources publiques et institutionnelles, telles les caisses de retraite, les fonds nationaux de prévoyance et autres, pour la production des logements. Shelter-Afrique assurera l'assistance technique aux pays membres en vue de la mise en place et la gestion de ces Fonds nationaux. Il est en outre nécessaire de planifier la création de marchés hypothécaires secondaires en Afrique.

35. Il a réitéré le soutien sans faille de Shelter-Afrique aux programmes entrepris tant au niveau national que régional pour faire face aux problèmes du continent en matière de logements. En conséquence, il a lancé un appel au pays africains d'accorder un plus grand soutien à Shelter-Afrique, la seule institution panafricaine de promotion de l'habitat, pour lui permettre de mener à bien son mandat.

Mesures prises par les pays africains et réalisations marquantes dans la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement (points 4 et 5 de l'ordre du jour)

36. En application de la résolution 43/18 de l'Assemblée générale des Nations Unies et du plan d'actions triennal du CNUEH, adopté lors de la dixième commission des Etablissements Humains des Nations Unies tenue à New Delhi en avril 1988, la plupart des pays africains ont adopté une stratégie nationale du logement.

37. Ces différentes stratégies se sont traduites, tout d'abord, par différentes mesures destinées à l'amélioration du secteur de l'habitat. C'est ainsi que, dans ce cadre, plusieurs pays ont tenu à accorder à l'habitat un rang de priorité plus élevé dans leur plan de développement économique et social.

38. De nouvelles orientations ont été, dans ce cadre adoptées, qui sont axées sur l'encouragement de la production de vastes programmes parcelles viabilisées et la mise en place de mesures incitatives suffisantes propres à développer l'initiative privée.

39. C'est ainsi que la promotion immobilière est apparue dans certains pays comme la Côte d'Ivoire, où depuis l'indépendance la production planifiée des logements était exclusivement du ressort du secteur public.

40. Le mouvement coopératif a connu un plus grand essor au Sénégal où il est devenu, à n'en pas douter, un des faits magnants du secteur, pour avoir efficacement contribué, ces deux dernières années à impulser la production de logement économiques et à développer l'épargne des ménages orientée vers le secteur de l'habitat. On note également sa naissance au Cameroun mais avec une orientation plutôt tournée vers la seule collecte de l'épargne.

41. Des sociétés d'aménagement de parcelles ont été créées pour accroître la capacité d'équipement des terrains et la diversification des intervenants dans le secteur de l'aménagement urbain. Le renforcement institutionnel s'est accompagné le plus souvent d'une politique d'assistance technique accordée aux autoconstructeurs. Dans le domaine du financement, l'accent a été mis sur la mise en place d'outils destinés au financement des infrastructures de base et de bonification des crédits accordés aux ménages. Il convient dans cette perspective, de noter la création, en Côte d'Ivoire du compte de mobilisation pour l'habitat et du compte des terrains urbains.

42. La constitution d'un fonds de roulement, un véritable mécanisme de financement de l'aménagement, au Burkina Faso, et l'élaboration de mécanismes pour la mise en place d'un fonds pour l'aménagement concerté et d'un fonds pour la restructuration et la régularisation foncière au Sénégal, participent de l'ensemble des innovations majeures enregistrées dans ce domaine.

43. En ce qui concerne la politique en faveur de l'utilisation des matériaux locaux de construction, la plupart des pays ont tenu à en faire une évaluation exhaustive, avant de procéder à la formulation de programmes destinés à sa relance. C'est ainsi que dans cette mouvance, beaucoup de pays ont initié un projet concernant la promotion d'un matériau local avec la Commission Economique de l'Afrique (CEA).

44. A côté de toutes ces mesures, de vastes programmes de logements ont été mis en oeuvre dans le cadre de cette stratégie mondiale du logement. A ce propos, il convient de situer le lancement, au Cameroun, du Triennal II, opération de 1500 logements, qui aujourd'hui, est confrontée aux difficultés liées à la crise économique que connaît ce pays.

45. Des programmes de rénovation et de restructuration ont été entrepris qui ont permis, dans certains pays comme le Cameroun, le Sénégal, le Mali et le Burkina Faso, d'élaborer de méthodes fiables d'approche pour une meilleure intervention dans les quartiers spontanés. La méthode d'aménagement progressif, expérimentée au Burkina Faso mérite, à cet égard, d'être retenue. Malgré tous ces efforts, le bilan de la stratégie mondiale dans la plupart des pays, révèle quelques insuffisances. Beaucoup de contraintes pèsent encore sur le secteur de l'habitat. Il est urgent de les cerner afin d'y apporter les correctifs nécessaires.

46. Il s'agit, principalement, des difficultés liées aux systèmes d'aménagement du territoire et de planification régionale, à l'accès aux sols et aux infrastructures, à la production de matériaux locaux de construction, à la mobilisation des ressources financières nécessaires et, enfin, au dispositif institutionnel chargé de la coordination des actions du secteur.

• Problèmes rencontrés dans la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement par les pays africains (point 6 de l'ordre du jour)

• . Problèmes liés à la non application d'une politique d'aménagement du territoire et de développement régional

47. L'une des finalités du schéma national d'aménagement du territoire, mis en oeuvre dans la plupart des pays africains, qui était de réduire les disparités entre villes et campagnes, n'a pas souvent été pleinement atteinte. Cela a atténué les performances des systèmes de planification et d'aménagement mis en oeuvre dans la plupart des grandes villes et favorisé le développement de l'habitat précaire et la croissance rapide des besoins en logements neufs.

. Difficultés liées à la gestion du sol

48. Les difficultés d'accès au sol et aux infrastructures de base constituent une source permanente de retard dans les programmes de logements en raison de plusieurs facteurs dont notamment:

- la lenteur dans les procédures administratives;
- la non disponibilité en quantité suffisante des réserves foncières.

. L'utilisation des matériaux locaux de construction

49. Avant et au cours de la mise en oeuvre de la stratégie, des efforts appréciables ont été déployés en vue de promouvoir l'utilisation des matériaux locaux dans la mise en oeuvre des programmes de logements. Toutefois, de nombreux obstacles ont été rencontrés dans ce cadre au nombre desquels on pouvait retenir:

- les pesanteurs psychologiques et sociologiques enregistrées auprès de certaines couches des populations pour qui les matériaux locaux doivent être destinés aux pauvres;
- une forte résistance des producteurs de matériaux classiques chez qui les matériaux locaux sont considérés comme des produits concurrents;
- une absence de codification de ces matériaux et une réglementation technique inadaptée;
- la non disponibilité de ces matériaux en quantité et en qualité suffisantes.

50. Il faut aussi signaler, s'agissant des produits localement fabriqués, le manque d'équipements adéquats pour leur fabrication. Enfin, il faudrait souligner que les matériaux locaux supportent mal le transport et les intermédiaires, qui les rendent souvent aussi onéreux que les matériaux classiques.

. Financement

51. Même avant la mise en oeuvre de la stratégie mondiale du logement, le financement des programmes de logement a été toujours un problème difficile, du fait de la rareté des ressources financières. L'adoption des programmes d'ajustement structurel, ces dernières années, dans nombre de pays africains, a contribué à aggraver cette situation. L'habitat est considéré dans ces programmes, comme un secteur non productif.

52. Les contraintes relevées aussi bien dans la mobilisation des ressources que dans leur allocation, se situent dans:

- la faiblesse des revenus des ménages;
- l'absence de crédits à longue durée avec des taux d'intérêts bas;
- la non reconnaissance du secteur informel par les systèmes bancaires en place;
- les garanties qui sont exigées par ces derniers et qui ne sont pas adaptées à la nature des revenus de la plupart des candidats au logement.

. Problèmes liés au cadre juridique et institutionnel

53. Plusieurs facteurs inhérents au cadre juridique et institutionnel se sont révélés défavorables à la mise en oeuvre des stratégies.

54. Ces problèmes ont trait:

- à l'inadaptation des règlements fiscaux qui ont une incidence trop forte sur les coûts des logements;
- à la mauvaise allocation des ressources et à la centralisation excessive du pouvoir de décision qui se traduisent souvent par la construction de logements là où le besoin n'est pas ressenti;
- une participation plus accrue du secteur privé non légalisé et des ONGs dans le management du secteur.

Quelle politique d'habitat pour l'Afrique (point 7 de l'ordre du jour)

55. Face à ces difficultés, il est nécessaire de définir une nouvelle politique d'habitat qui intégrerait harmonieusement tous les problèmes liés à la fourniture des logements, aux équipements, infrastructures de base et à l'environnement. La mise en oeuvre d'une telle politique exige la résolution d'un certain nombre de préalables dont la définition d'une politique d'aménagement du territoire et de développement régional dont une des options principales serait la gestion de l'environnement et la correction des déséquilibres entre les villes et les campagnes.

56. En effet, il devrait être, désormais, inscrit dans toute politique d'habitat, la nécessité de préserver les ressources halieutiques et forestières et les zones propices à l'agriculture. Mieux, les politiques et les programmes d'habitat doivent être conçus de manière à promouvoir davantage les conditions sanitaires dans toutes les agglomérations. Il faudra également parvenir à une meilleure coordination dans le secteur de l'habitat afin de réduire le développement démesuré de l'habitat précaire, le manque d'équipements collectifs, autant de difficultés qui sont à l'origine de la plupart des fléaux enregistrés dans les centres urbains. Il s'agit de parvenir à une maîtrise de la croissance démographique grâce à un contrôle adéquat de la croissance naturelle de la population et au ralentissement du taux d'exode.

57. Il reste bien entendu qu'une telle politique requiert des moyens considérables qui ne sont pas souvent à la portée de la plupart des pays africains.

58. C'est pour cela que dans sa mise en oeuvre, les options à retenir devront tenir compte des ressources disponibles et des possibilités des populations.

59. Leur prise en charge, surtout en ce qui concerne la fourniture des logements, pourrait cependant, bénéficier de l'appui de la communauté internationale.

Coopération internationale en matière de politiques de logements (point 8 de l'ordre du jour)

60. L'appui de la communauté internationale est indispensable au succès de la mise en oeuvre des politiques de logements en Afrique. Ce soutien pourrait tout d'abord reposer sur une assistance par les pays développés dans l'élaboration de telles politiques.

61. Elle pourrait revêtir d'autres formes dont une assistance technique pour renforcer le dispositif institutionnel en place en vue d'accroître sa capacité d'organisation, et une assistance financière pour la dotation initiale de fonds de roulement pour le financement d'opération de parcelles viabilisées ou de restructuration de quartiers irréguliers.

62. Dans cette perspective, il conviendrait d'exploiter judicieusement les nombreuses opportunités offertes actuellement par la coopérative décentralisée et par les ONGs du Nord. D'un autre côté, il faudrait désormais développer davantage les échanges entre pays africains en vue de créer un réseau plus dense de partenariat entre eux. Ces contacts pourraient se faire dans le cadre de séminaires ou de voyage d'études permettant un échange fructueux de données d'expériences en matière de politiques de logement.

63. Le succès d'une telle coopération exige la résolution au niveau national, d'un ensemble de préalables dont :

- la mise en place de mécanismes appropriés de contrôle et de suivi des interventions des différents bailleurs ou des organismes d'aide oeuvrant dans le secteur;

- le développement d'une expertise nationale susceptible de procéder à une identification des besoins en matière de coopération et d'engager un véritable dialogue avec les partenaires de leurs pays;

64. Enfin, cette coopération, au niveau multilatéral, serait plus efficace si les différents organismes y intervenant (CEA, CNUEH, Shelter Afrique) parvenaient à mieux coordonner leurs différentes actions.

Financement des logements économiques en Afrique (point 9 de l'ordre du jour)

65. Pour atteindre les objectifs fixés en matière de production de logements par les pays africains dans leur stratégie nationale, l'amélioration du système actuel de financement devient une nécessité. Car aujourd'hui, partout en Afrique, le manque de ressources financières adéquates est devenu l'obstacle majeur à la production massive de logements. La résolution d'une telle difficulté pourrait se faire par l'adoption des mesures suivantes:

- encourager l'épargne populaire par le développement des coopératives d'habitat et des mutuelles d'épargne;
- créer, le plus rapidement possible, là où cela n'est pas encore fait, des structures de mobilisation de ressources et de financement ayant pour missions spécifiques d'encourager l'épargne des ménages et institutionnelle et de procéder à son allocation rationnelle. Le secteur privé et le secteur communautaire devraient être associés au contrôle de la gestion de telles structures. La Banque de l'Habitat du Sénégal pourrait, à cet égard, être retenue comme un exemple;
- mettre en place des fonds de bonification des intérêts des crédits acquéreurs, et axer leurs interventions, par des mécanismes qui seront définis, sur le financement des logements économiques;
- affecter, contrairement à une pratique devenue courante, les fonds mobilisés à partir de recettes publiques et normalement destinés au soutien à l'habitat, au financement des opérations de ce secteur;
- recourir chaque fois que possible, à l'appui de la communauté internationale, pour l'obtention de ressources concessionnelles.

Principes directeurs pour l'élaboration de politiques et programmes de logements (point 10 de l'ordre du jour)

66. Il reste évident que ces solutions proposées pour redresser la situation du logement qui ne cesse de se dégrader chaque jour davantage dans certains pays, pourraient rester inefficaces si elles ne s'insèrent pas dans un cadre global et intégré. C'est pour se situer dans cette optique qu'il est nécessaire de proposer à l'intention de gouvernements confrontés à l'urgence d'élaborer des politiques et programmes de logements, quelques principes directeurs qui pourraient ensemble constituer un cadre de référence:

- C'est ainsi que, dorénavant, dans l'élaboration des politiques de logement, il serait d'emblée souhaitable de procéder à l'évaluation exhaustive des besoins tant quantitatifs que qualitatifs des populations et d'analyser les caractéristiques socio-économiques de ces dernières. Cela permettra de mieux connaître les besoins normatifs et de maîtriser la demande globale de logements dans tout le pays ainsi que dans chaque localité.
- La notion de "logement économique" devrait être redéfini. Les normes et les règlements y afférents devraient être revus, afin de parvenir à leur adaptation aux capacités de paiement des couches les moins nanties.
- Dans le souci de solvabiliser davantage ces dernières, il est urgent de privilégier dans les systèmes d'aides mis en place par l'Etat, l'aide personnalisée au logement, au détriment de l'aide aux investisseurs.
- Jusqu'à présent, la production de logements a été, dans beaucoup de pays de la région, dominée par la promotion publique.
- La promotion immobilière privée, l'autoconstruction individuelle assistée et le système coopératif devraient constituer autant de voies et d'instruments complémentaires pour la production de logements.
- La mise en place de processus technologiques adaptés fondés sur la valorisation des ressources naturelles, l'utilisation des matériaux locaux et des produits localement fabriqués pourraient être également être inscrits comme un des principes de base, pour chaque gouvernement africain, lorsqu'il s'agit d'élaborer ou de réviser sa stratégie nationale.
- Il faudrait ensuite mettre en place, sinon consolider les instruments nationaux de mobilisation de ressources et de financement des opérations du secteur, sur qui devraient désormais reposer en priorité toute la politique de financement des programmes.
- Enfin, il conviendrait de mettre sur pied, par des mesures incitatives suffisantes, un cadre juridique et institutionnel propre à créer un climat mobilisateur nécessaire au développement de petites et moyennes entreprises du bâtiment, à la participation des ONGs et du secteur communautaire dans la définition et la mise en oeuvre des programmes de logements.

Adoption du rapport et clôture de la réunion (point 11 de l'ordre de jour)

67. Les experts présents à cette réunion ont examiné et adopté le projet de rapport après y avoir apporté certaines corrections.

68. La réunion a été déclarée close par le Président, qui a remercié les participants de leurs concours ainsi que la compréhension dont ils avaient fait preuve au cours de la réunion.

69. Il a ensuite, au nom des participants rendu hommage à la CEA pour avoir convoqué et organisé cette réunion dont le thème est d'une importance capitale.

LISTE DES PARTICIPANTS

<u>PAYS</u>	<u>NOM</u>	<u>PRENOMS</u>	<u>ADRESSE</u>
BURKINA FASO	GUIEBO	JOSEPH	01 BP 3475 OUAGADOUGOU 01
COTE D'IVOIRE	BLAI	SERI	18 BP 810 ABIDJAN 18-4-13-64
REP. du MALI	TOURE	LAHAOU	DIRECTION NATIONALE URBANISME ET CONSTRUCTION BP 78 - BAMAKO
REP. du SENEGAL	SALL	SEYDOU SY	BUREAU D'ASSISTANCE AUX COLLECTI- VITES POUR L'HABITAT SOCIAL (BAHSO) 62, RUE KLEBER, DAKAR, BP 2372
MAURICE	SAHA	RUBY	MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'URBANISME EDITH CAVELL ST., PORT LOUIS TEL. 216776 TELEFAX (230) 2088622
CAMEROUN	NYEKI	FRANCOIS	MINISTERE DU PLAN/DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT - YAOUNDE TEL. 221752
SHELTER-AFRIQUE	BAH	THIERNO OUMAR	P. O. BOX 41479 NAIROBI - KENYA