

NATIONS UNIES CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL



Distr.
GENERALE

E/CN.14/539
E/CN.14/HOU/93
13 décembre 1971

FRANCAIS
Original : ANGLAIS

5042)
13

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

RAPPORT DU SEMINAIRE SUR L'ADMINISTRATION DU LOGEMENT EN AFRIQUE (PAYS ANGLOPHONES)

(Copenhague (Danemark, 19 septembre - 2 octobre 1971))

TABLE DES MATIERES

| | <u>Paragraphes</u> | <u>Page</u> |
|---|--------------------|-------------|
| PARTIE I. ORGANISATION ET PARTICIPATION | | |
| Séance d'ouverture - - - - - | 1 - 12 | 1 |
| Participation - - - - - | 13 - 15 | 3 |
| Election des membres du Bureau - - - - - | 16 | 3 |
| Ordre du jour - - - - - | 17 | 4 |
| PARTIE II. COMPTE RENDU DES DEBATS | | |
| i) Facteurs concernant l'administration du logement : politiques gouvernementales et problèmes actuels de logement (note introductive établie par le secrétariat) - - - | 18 - 24 | 6 |
| ii) Formulation des politiques de logement et intégration de celles-ci aux plans de développement (point 4 de l'ordre du jour) - - | 25 - 45 | 7 |
| iii) Elaboration des programmes de logement - - | 46 - 53 | 11 |
| iv) Législation et dispositif gouvernemental pour l'application de la politique de logement - - - - - | 54 - 67 | 13 |
| v) Le rôle de l'Etat dans le secteur de l'administration et des programmes relatifs au logement - - - - - | 68 - 79 | 15 |
| vi) Dispositions administratives et organiques pour le financement du logement - - - | 80 - 99 | 17 |
| vii) Structure administrative et fonctions des organes d'exécution, y compris les associations danoises de logement à but non lucratif | 100 - 126 | 21 |

TABLE DES MATIERES (suite)

| | <u>Paragraphes</u> | <u>Page</u> |
|--|--------------------|-------------|
| PARTIE II. COMPTE RENDU DES DEBATS (suite) | | |
| viii) Gestion du logement - - - - - | 127 - 159 | 27 |
| ix) Mesures pour la mobilisation de ressources in- térieures, financières et autres - - - - | 160 - 185 | 32 |
| x) Coordination des recherches en matière de lo- gement - - - - - | 186 - 201 | 37 |
| xi) Buts et financement des projets pilotes et de démonstration - - - - - | 202 - 213 | 40 |
| Adoption du rapport de la réunion et séance de clôture - - - - - | 214 - 217 | 42 |
| PARTIE III. RECOMMANDATIONS - - - - - | 218 - 222 | 43 |
| ANNEXES | | |
| I. LISTE DES PARTICIPANTS | | |
| II. LISTE DES DOCUMENTS PRESENTES AU SEMINAIRE | | |
| III. PROGRAMME | | |

RAPPORT DU SEMINAIRE SUR L'ADMINISTRATION DU LOGEMENT EN AFRIQUE
(PAYS ANGLOPHONES)

PARTIE I

ORGANISATION ET PARTICIPATION

Séance d'ouverture

1. Le Séminaire sur l'administration du logement en Afrique (pour pays anglophones) s'est tenu à Rungstedgaard (Rungsted Strandvej 107, 2960 Rungsted Kyst) du 19 septembre au 2 octobre 1971, en application de la résolution 209(IX) adoptée par la Commission économique pour l'Afrique à sa neuvième session.
2. Cette réunion a été patronnée conjointement par la Commission économique pour l'Afrique, le Gouvernement danois et le Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies (New York).
3. Par sa résolution 209(IX), la Commission économique pour l'Afrique a prié le Secrétaire exécutif de prendre toutes les mesures nécessaires pour aider les Etats membres à accélérer l'amélioration de la situation du logement et à mobiliser à cette fin des ressources financières et techniques dans les pays industrialisés ainsi qu'auprès des institutions financières compétentes. D'autre part, dans sa résolution 1170(XLI), le Conseil économique et social a prié le Secrétaire général de prendre toutes dispositions voulues pour intensifier le courant de capitaux destinés à l'habitation et notamment d'établir à cet effet de nouveaux mécanismes et méthodes.
4. Le Séminaire avait pour objet d'examiner les principes de la législation qui avait été adoptée ou qui pouvait l'être en matière d'habitation, les directives pouvant servir à l'élaboration de politiques et de programmes de logement, la structure et les opérations des organes d'exécution tels que les sociétés de logement, l'application de mesures financières et la mobilisation de ressources locales, la coordination des travaux de recherche et l'application de leurs résultats, les buts et le financement des projets pilotes de démonstration et l'administration du logement.
5. Les participants au Séminaire ont examiné les documents pertinents rédigés par le secrétariat de la CEA et ses consultants, le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification de l'ONU et le Gouvernement danois, ainsi que les monographies par pays établies par les représentants des gouvernements africains intéressés.
6. Le Séminaire s'est officiellement ouvert à Rungstedgaard, le 20 septembre. A cette occasion, des allocutions ont été prononcées par le professeur Kield Philip, Président du Conseil de l'Agence danoise de développement international, M. R.E. Fitchett, codirecteur du Séminaire délégué par la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique, et M. Einer Engberg, chef de service au Ministère danois du logement et directeur du Séminaire.

7. Le Président du Conseil de l'Agence danoise de développement international a inauguré la réunion et a souhaité, au nom du Gouvernement danois, la bienvenue aux représentants des Etats membres et autres participants. Il a exprimé sa reconnaissance à la CEA, qui avait contribué à soulever, aux fins de discussion, l'importante question de l'administration du logement et qui avait collaboré aux travaux préparatoires du Séminaire. Il a exprimé l'espoir que les recommandations du Séminaire aideraient les gouvernements africains à formuler ou à réviser, selon le cas, leur politique pour le futur développement des opérations de logement. L'orateur a attiré l'attention des représentants sur le fait que le Danemark consacrait la moitié d'un pour cent de son produit national brut à l'assistance aux pays en voie de développement. C'était là un facteur d'importance étant donné que le Danemark possédait peu de ressources minérales naturelles et qu'il dépendait de la mise en valeur de ses ressources humaines. Par conséquent, les activités d'assistance technique du pays mettaient l'accent sur l'éducation et la formation. Le Danemark, qui jugeait bon d'apporter la plus grande partie de sa contribution par l'intermédiaire des organisations internationales, était convaincu que ces dernières devraient jouer un rôle accru en matière d'assistance technique.

8. M. R.E. Fitchett, codirecteur du Séminaire délégué par la CEA, a transmis aux participants les vœux de succès de M. R.K.A. Gardiner, Secrétaire exécutif de la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique. Au nom du Secrétaire exécutif, M. Fitchett a remercié le Gouvernement danois d'avoir coopéré avec la CEA et le Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies à l'organisation de la réunion et d'avoir généreusement prêté assistance à cet effet. Il a exprimé sa reconnaissance à toutes les autorités danoises qui avaient déployé de grands efforts en vue de préparer le Séminaire. C'était la première réunion sur l'administration du logement à être organisée pour l'Afrique. Ce sujet était évidemment important pour les secteurs public et privé de l'économie des pays africains. L'orateur a attiré l'attention sur les facteurs limitatifs exposés dans le document de travail intitulé "Factors Concerning Housing Administration in Relation to Current Housing Problems and Government Policies" (note introductive établie par le secrétariat, en anglais seulement, sous la cote HOU/WP/21), (Facteurs concernant l'administration du logement : politiques gouvernementales et problèmes actuels de logement) et, en particulier, sur le manque de capitaux destinés au logement et la question de savoir si les capitaux disponibles étaient utilisés au mieux. Il a souligné la nécessité d'un mécanisme efficace et suffisant, particulièrement en ce qui concerne l'amélioration de la compétence administrative par une réorientation de la politique d'éducation en vue d'assurer la formation d'un nombre accru de personnes en matière de technique et de finance, le relèvement des niveaux de gestion et la formation aux méthodes modernes d'administration des affaires. M. Fitchett a attiré l'attention sur les travaux des Nations Unies concernant l'environnement, notamment sur le fait de l'Organisation des Nations Unies se préoccupait beaucoup des établissements de population et considérait l'administration du logement comme un important facteur de l'amélioration de ces agglomérations. Il a exprimé l'espoir qu'on formulerait, à l'intention des gouvernements africains, des recommandations concrètes et pratiques touchant l'élaboration de la politique

du logement et la détermination des secteurs où pourrait être intensifiée la formation de personnel à tous les niveaux. Dans le cas où il serait nécessaire d'obtenir une assistance technique pour exécuter des projets de ce genre et autres travaux, le Séminaire pourrait porter ces besoins à l'attention de l'Organisation des Nations Unies, du Programme des Nations Unies pour le développement, des gouvernements des pays donateurs d'aide bilatérale et d'autres institutions internationales. Dans ces circonstances, la CEA était prête à servir de catalyseur et à faciliter, autant qu'elle le pouvait, la préparation et l'exécution de projets dans ce domaine.

9. Au nom du Ministère danois du logement et en tant que directeur du Séminaire, M. E. Engberg a cordialement souhaité la bienvenue aux participants, à l'équipe de consultants et aux représentants de l'Organisation des Nations Unies et des autres organismes internationaux intéressés.

10. M. Engberg a fait observer qu'aucun pays du monde n'avait résolu le problème du logement. Indépendamment des progrès économiques et techniques, on enregistrait un écart grandissant entre ce qui constituait un loyer rentable et le loyer que pouvaient payer les masses.

11. Il a noté aussi qu'un nombre accru de pays africains avaient récemment créé un ministère du logement et d'autres organes centraux pour l'habitat. L'une des tâches importantes du Séminaire était de contribuer à l'administration rationnelle de ces nouveaux organismes et à la formation de leur personnel.

12. Pour ce qui concerne l'ouverture du Séminaire, M. Engberg a remercié les représentants de la Commission économique pour l'Afrique et le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification pour leur excellente contribution à la préparation de la réunion.

Participation

13. Ont participé au Séminaire des représentants des Etats membres de la CEA indiqués ci-après : Botswana, Ethiopie, Gambie, Ghana, Libéria, Libye, Maurice, Nigéria, Ouganda, République arabe d'Egypte, Sierra Leone, Somalie, Soudan, Tanzanie et Zambie.

14. Deux représentants du Royaume-Uni, Etat membre associé de la CEA, y ont également assisté; de même que des représentants du Gouvernement danois et un représentant de l'Organisation mondiale de la santé.

15. Une liste complète des participants figure à l'annexe I du présent rapport.

Election des membres du Bureau

16. Il a été décidé d'un commun accord de désigner un Président et un rapporteur pour chaque jour de réunion. Les personnalités suivantes ont occupé ces postes aux dates indiquées en regard de leur nom :

| <u>Dates</u> | <u>Présidents</u> | <u>Rapporteurs</u> |
|--------------|--------------------|---------------------|
| 20 septembre | M. E. Engberg | M. K. Offe-Amoyaw |
| 21 septembre | Mme. L. Deigh | M. B. Chabafimbi |
| 22 septembre | M. K. Ossei | M. S. Rwezaula |
| 23 septembre | M. H.A. Shasa | M. S.M. Sissoho |
| 24 septembre | M. S.A. Ajayi | M. Ahmed Hashi Abdi |
| 27 septembre | M. M. Barwani | M. K. Sumodhee |
| 28 septembre | M. R.N. Mannathoko | Ato Shitto Merasha |
| 29 septembre | M. R.C.B. Banks | M. K. Zeitoun |
| 30 septembre | M. W.W. Walabyeki | M. N. Yuyi |
| 1er octobre | M. E. Engberg | M. A. Dubega |

Ordre du jour

17. L'ordre du jour adopté pour le Séminaire comprenait les points suivants :

1. Allocutions d'ouverture.
2. Organisation du Séminaire.
3. Factors concerning housing administration in relation to current housing problems and government policies, Introductory note by secretariat (HOU/WP/21 - en anglais seulement); (Facteurs concernant l'administration du logement : politiques gouvernementales et problèmes actuels de logement, note introductive établie par le secrétariat).
4. Processus concernant la formulation des politiques de logement et leur intégration aux plans de développement (HOU/WP/17 et HOU/WP/19 - en anglais seulement).
5. Elaboration des programmes de logement (E/CN.14/CAS/5/16/R1.C.1).
6. Visite d'ensembles d'habitations de type non lucratif dans la région de Copenhague.
7. Legislation and governmental machinery for implementing housing policy (HOU/WP/22 - en anglais seulement); (Législation et dispositif gouvernemental pour l'application de la politique de logement).
8. Administrative structure and functions of executing agencies (HOU/WP/16 - en anglais seulement); (Structure administrative et fonctions des organes d'exécution).
9. Danish non-profit housing associations, their possibilities of improving the quantity and quality of housing production through improvement in administrative and managerial systems (HOU/WP/26 - en anglais seulement); (Les associations danoises de logement à but non lucratif, leurs possibilités de relever quantitativement et qualitativement la production de logements en améliorant les systèmes pertinents d'administration et de gestion).

10. Dispositions d'ordre administratif et organique pour le financement du logement (HOU/WP/23, en anglais seulement, et E/C.6/106/Rev.1).
11. The role of the government in the field of housing programmes and administration, prepared by the Ministry of housing, Denmark (HOU/WP/25 - en anglais seulement); (Le rôle de l'Etat dans le secteur de l'administration et des programmes relatifs au logement, document établi par le Ministère danois du logement).
12. Gestion du logement (ST/SOA/92).
13. Visite d'ensembles d'habitations de type non lucratif dans la région de Copenhague.
14. Mesures pour la mobilisation de ressources intérieures, financières et autres (E/CN.14/HOU/64).
15. Coordination des recherches en matière de logement; inventaire des institutions et des programmes (E/CN.14/524).
16. Purposes and financing of pilot and demonstration projects (HOU/WP/18 - en anglais seulement); (Buts et financement des projets pilotes et de démonstration).
17. Adoption du rapport de la réunion.
18. Séance de clôture.

PARTIE II

COMPTE RENDU DES DEBATS

i) Facteurs concernant l'administration du logement : politiques gouvernementales et problèmes actuels de logement (note introductive établie par le secrétariat)

18. Un fonctionnaire du secrétariat a expliqué que le document intitulé "Factors concerning housing administration in relation to current housing problems and government policies" (HOU/WP/21) avait pour objet de donner aux participants un aperçu général de l'actuelle situation du logement en Afrique. Même si ce document ne devait pas faire l'objet d'une discussion générale, les participants pouvaient faire, s'ils le souhaitaient, des observations sur ces facteurs en général et sur toutes omissions constatées dans le texte ci-dessus.

19. En réponse à leurs questions, les participants ont été informés que, en ce qui concerne la qualité et la quantité, ce document tendait à montrer que la qualité du logement en milieu urbain était fonction de la conception des habitations, des conditions de sécurité et des normes d'occupation, tandis que la question d'une production accrue de logements était de caractère manifeste. Dans le secteur rural, où la quantité de logements ne constituait pas un important facteur limitatif, la question de la qualité se posait du fait qu'il fallait améliorer le plan des habitations et l'utilisation des matériaux. D'autres questions d'intérêt rural concernaient l'amélioration des conditions sanitaires et la fourniture de services collectifs.

20. On a d'autre part signalé que la production moyenne de logements dans les pays africains, estimée à deux maisons environ par millier d'habitants, ne tenait pas compte des habitations inférieures aux normes en vigueur qui avaient été érigées dans les agglomérations spontanées.

21. Les participants ont exprimé l'avis que, pour accroître la production de logements, il faudrait dans la plupart des cas sacrifier la qualité à la quantité et que l'amélioration des habitations au cours des années devrait être considérée comme un facteur de qualité. Ils craignaient que, dans certains cas, les normes d'esthétique préconisées par les architectes ne limitent le nombre des maisons d'habitation qu'on pouvait construire, estimant qu'il fallait plutôt établir des plans de construction originaux. D'autre part, il était nécessaire d'assurer la formation des architectes en matière d'architecture traditionnelle, surtout là où les architectes en exercice avaient fait leurs études outre-mer. On a cependant fait remarquer qu'une formation postuniversitaire en architecture tropicale était dispensée dans certaines institutions, telles que l'Architectural Association School of Tropical Studies à Londres, la faculté d'architecture de l'Université de Nairobi (Kenya) et celle de l'Université de Kumasi (Ghana).

22. Les participants ont estimé qu'on devrait réexaminer les mesures fiscales qui entraînent une augmentation du prix des maisons d'habitation. Dans le cas des travaux d'infrastructure se rapportant aux terrains et aux services, les dépenses pourraient être couvertes par le biais de la politique fiscale générale de l'Etat ou d'un impôt personnel à verser par les occupants des lots aménagés. On a signalé que les lots devraient être, partout où c'est possible, loués à des particuliers compte tenu du fait que les frais d'aménagement devraient être couverts par voie d'imposition générale, ce qui permettrait aux intéressés de construire, dans un délai raisonnable, des maisons sur les terrains qu'ils ont loués.

23. En ce qui concerne la question de l'accession à la propriété et de la location de logements, on s'est accordé à reconnaître qu'il fallait pratiquer ces deux systèmes à la fois car il était évident que la majorité des personnes enregistrant le plus faible niveau de revenu ne seraient pas en mesure d'accéder à la propriété et ne voudraient probablement pas le faire en raison du caractère itinérant de leur occupation.

24. Les participants ont estimé que le document en question mettait en relief la plupart des facteurs en cause et ont décidé que, en dehors des questions évoquées ci-dessus, ils procéderaient à un examen plus détaillé dans le cadre des points appropriés de l'ordre du jour.

ii) Formulation des politiques de logement et intégration de celles-ci aux plans de développement (point 4 de l'ordre du jour)

25. Le document intitulé "Housing Policy Guidelines for African Countries" (HOU/WP/17 - Directives sur la politique de logement établies pour les pays africains) a été présenté par un représentant de la CEI et un membre du Secrétariat de l'ONU. Il avait été décidé que ce document serait présenté en deux parties, dont la première constituerait une section d'ordre général allant jusqu'au paragraphe 42 inclusivement, tandis que la seconde, soit le reste du texte, porterait sur certains aspects particuliers de la question.

26. En présentant la section générale du document, on a fait ressortir certains des principaux aspects de la matière considérée. Il a été signalé que les pays en voie de développement connaissaient actuellement une crise aiguë de logement, qui prenait diverses formes selon les conditions régnant dans chacun des pays concernés. Les facteurs responsables de cette crise tenaient essentiellement à l'accroissement de la population, à l'urbanisation, au très faible revenu de la majorité de la population et au manque d'infrastructure dans les zones urbaines et rurales. Il en résultait une croissance accélérée des agglomérations spontanées, qui étaient difficiles à améliorer ou à déplacer. L'ampleur du problème tendait à décourager certains gouvernements de prendre les mesures qui s'imposaient pour remédier à cet état de choses. Certains gouvernements estimaient plus commode d'établir seuls des plans productifs du point de vue économique, sous prétexte que la croissance économique résoudrait à elle seule le problème du logement.

Toutefois, la situation montrait que la population ne se contentait pas d'indicateurs favorables, tels que la croissance du produit national brut, mais qu'elle exigeait aussi la satisfaction de ses besoins d'ordre spirituel, culturel et social.

27. Une explication du processus d'élaboration des politiques de logement a montré comment un plan procédait des efforts visant à satisfaire les besoins par la détermination, en temps voulu, de buts et de chiffres indicatifs précis tenant compte des ressources disponibles et, ensuite, par la sélection de diverses mesures permettant de réaliser les objectifs du plan. Ce dernier processus constituait l'adaptation de la politique pertinente. Par conséquent, les mesures suivantes à prendre portaient sur l'élaboration de programmes correspondant aux politiques adoptées et, enfin sur la formulation de projets pour assurer l'exécution des programmes établis.

28. La planification dans le secteur du logement, considérée dans le vaste contexte de la fourniture d'abris et autres commodités indispensables au développement normal de la vie de famille, se caractérisait par le fait qu'elle exigeait des plans à long terme prévoyant les futurs besoins aussi bien que des plans à court et à moyen terme. Tous ces plans devaient être de caractère souple afin de pouvoir être, le cas échéant, modifiés ou adaptés.

29. On a souligné la nécessité d'établir les plans compte tenu des ressources disponibles pour faire preuve de réalisme. Il était clair que toutes décisions prises sans qu'il soit tenu pleinement compte des ressources auraient peu d'effet. D'autre part, on a évoqué l'importance de fournir régulièrement des ressources au secteur du logement et exprimé l'avis que les allocations prélevées à cet effet sur le produit national brut devraient représenter au moins 5 p. 100 des ressources disponibles. Une affectation suivie de fonds permettrait de réaliser les objectifs à long terme, de créer une industrie du bâtiment stable pouvant constamment répondre aux besoins de logement et, par suite, d'ordonner les activités à mener dans le secteur du logement.

30. On a fait remarquer qu'il fallait éviter, dans l'élaboration des politiques, toute confusion entre les facteurs "besoin" et "demandé". D'autre part, on a fait valoir que les politiques devraient être formulées à l'intention de tous les groupes de la population et qu'il fallait déterminer dans quelle mesure la responsabilité de l'exécution des programmes de logement résultant de ces politiques devrait incomber au secteur public et ce que l'on pouvait attendre du secteur privé à cet égard. Il importait de tenir compte des groupes à revenu élevé et à revenu moyen. Une politique complète serait celle qui porterait sur toutes les catégories d'habitations depuis les résidences de luxe jusqu'aux logements érigés par voie d'auto-construction, comme dans le cas des plans d'aménagement et d'équipement des terrains. On a souligné l'aspect social de l'habitat, la nécessité de localiser les habitations de manière à influencer les tendances en matière de peuplement et de développer l'industrie du bâtiment.

31. Dans le contexte général du développement, le logement était envisagé comme le cadre dans lequel les ressources humaines, sociales, économiques et culturelles de l'individu étaient libérées; un moyen d'encourager l'ingéniosité de l'homme, d'améliorer son état et de créer ainsi le climat politique et social nécessaire à un développement ordonné; un facteur de santé et de productivité permettant par conséquent d'intensifier la croissance économique. D'autre part, le logement constituait une importante activité économique qui fournissait des emplois et contribuait au développement de la construction, l'une des principales industries des pays en voie de développement. Enfin, le logement servait à redistribuer le revenu lorsqu'il visait à favoriser les groupes économiquement faibles au moyen de subventions et d'autres mesures de ce genre; il constituait un stimulant particulier de l'épargne personnelle et, partant, de la formation de capital intérieur.

32. Acceptant en principe les directives générales pour l'élaboration des politiques de logement, les participants étaient d'avis que certains points devraient faire l'objet de commentaires particuliers dans le rapport du Séminaire.

33. On s'est accordé à reconnaître que les sociétés de logement, aux termes des statuts qui en avaient porté création, faisaient partie du secteur public. Ces organismes étaient souvent tenus de mener leurs opérations sur une base commerciale, c'est-à-dire de couvrir leurs dépenses et de réinvestir tout excédent de revenu dans leurs programmes d'action. La question de la réalisation de bénéfices, qui n'influaient pas sur la situation des sociétés en question, devait être tranchée à l'échelon local.

34. Les participants se sont déclarés préoccupés par l'exode continu de personnes du secteur rural vers les villes et se sont accordés à reconnaître la nécessité de rendre les zones rurales plus attrayantes au moyen de programmes de développement rural prévoyant la création de possibilités d'emploi, l'amélioration des méthodes agricoles, la fourniture de commodités et de services collectifs qui concurrencent autant que possible ceux dont bénéficient les agglomérations urbaines. On a signalé que la population rurale n'était pas attirée vers les zones urbaines par la perspective d'y obtenir de meilleures conditions de logement.

35. Néanmoins, l'urbanisation continue aboutissait à l'encombrement et à la formation de colonies de squatters dans les régions urbaines et influençait notablement les résultats des plans de développement nationaux. Il fallait donc porter une fois de plus ces problèmes à l'attention des planificateurs économistes des gouvernements africains pour leur permettre d'étudier ces questions de près, en vue d'élaborer des mesures propres à améliorer la situation dans les zones urbaines tout en favorisant l'exécution de programmes de développement rural.

36. La question du contrôle des loyers a été longuement débattue. L'opinion générale était que l'institution d'un tel contrôle créerait des difficultés hors de proportion avec les résultats que pourrait donner cette mesure. En ce qui concerne les efforts tendant à accroître la production de logements, on a fait valoir que la réglementation des loyers découragerait

les entrepreneurs privés dans ce domaine. Cependant, le contrôle des loyers pouvait être effectivement pratiqué dans les secteurs d'habitation qui relevaient directement des services gouvernementaux ou des sociétés de logement.

37. De l'avis des participants, il était difficile d'accorder des subventions liées aux habitations. On a relevé le point de savoir qui serait admis à l'occupation des logements subventionnés et qui trancherait cette question. Une méthode de subvention recommandable était celle qui consistait à verser une allocation en espèces aux familles au lieu d'appliquer celle-ci au loyer des maisons d'habitation. Les participants ont noté que ce système fonctionnait de manière satisfaisante dans certains pays avancés.

38. En exposant les aspects particuliers de la formulation des politiques de logement, le représentant du secrétariat de la CEA a appelé l'attention sur les divers ordres de priorités concernant les responsabilités des secteurs public et privé à l'égard de l'économie, la planification à court et à long terme, l'octroi de subventions directes et indirectes, la question des allocations proportionnées de crédits aux secteurs urbain et rural du logement. Tous ces ordres de priorité devaient être considérés ensemble et non pas séparément.

39. A propos de la contribution des secteurs public et privé au logement, le représentant de la CEA a signalé que le gouvernement, à savoir le secteur public, devrait tout d'abord arrêter les objectifs pour une certaine période et déterminer ensuite où et quand seront érigées les habitations prévues et qui en assurera la construction. Là où l'on escomptait une contribution du secteur privé, il incombait au gouvernement de veiller à ce qu'elle soit effectivement apportée et d'appliquer à cette fin les mesures d'encouragement voulues.

40. Pour l'exécution des programmes de logement, il importait évidemment de commencer par acquérir les terrains nécessaires avant qu'ils ne soient soumis à spéculation et, là où une telle spéculation se pratiquait déjà, de prendre des mesures d'acquisition pour l'enrayer. Il fallait ensuite arpenter convenablement les terrains sur une base cadastrale et délimiter les lots en conséquence. Après quoi, la question des conditions applicables aux prêts en nature pour assurer la fourniture de matériaux de construction en grosses quantités pourrait être examinée par les organes d'exécution, tels que les sociétés et les banques de logement, etc. L'un des inconvénients enregistrés dans les pays africains tenait à ce que les gouvernements et les organes d'exécution se trouvaient, faute de fonds suffisants, immobilisés dans le processus de construction proprement dit et ne pouvaient en conséquence répondre qu'à une petite fraction de la demande de logements. Il avait déjà été suggéré, dans divers documents destinés à guider les actions gouvernementales, que les agents d'exécution s'occupent davantage de l'aménagement des terrains que des travaux de construction mêmes, en vue de mettre à la disposition des particuliers des terrains équipés sur lesquels ils pourraient construire des habitations et de permettre ainsi une augmentation notable du nombre des habitations existantes.

41. L'ordre de priorité en matière de normes et de planification à long terme pouvait prévoir au début de modestes normes et exiger au bout d'un certain délai, de cinq ans par exemple, l'application de meilleures normes aux maisons déjà construites, processus qui pouvait être encouragé par la conversion des baux à court terme des terrains en baux portant sur une plus longue période.

42. Revenant à la question des subventions, on a estimé important que cette mesure favorise l'offre plutôt que la demande de maisons d'habitation. Les subventions étaient souvent exploitées, ce qui pouvait être soit évité, soit compensé pour le gouvernement dans les cas où la sous-location était permise.

43. Les participants ont signalé qu'il était difficile à certains gouvernements d'établir des statistiques exactes et détaillées pour l'élaboration des programmes de logement ainsi que des statistiques d'application internationale. On s'est accordé à reconnaître qu'il n'était pas nécessaire d'élaborer des statistiques détaillées pour entreprendre des projets particuliers de logement, car il suffisait de disposer à cet effet de données donnant un aperçu général de la situation.

44. En ce qui concerne la sous-location de pièces ou de maisons à d'autres familles, les participants ont fait valoir que, s'il était presque impossible de restreindre cette pratique, on ne devrait pas l'encourager du fait que cela aboutirait à l'encombrement et par suite à des conditions peu satisfaisantes de logement, entraînerait l'exploitation des sous-locataires et encouragerait les propriétaires à se livrer à la spéculation. Toutefois, certains délégués pensaient que la sous-location, même si elle augmentait les frais d'entretien à supporter par les propriétaires, permettait de réduire les coûts de construction en augmentant le nombre d'habitations et d'abaisser aussi le coût des ouvrages d'infrastructure, tels que ceux consacrés à la distribution d'eau et d'électricité.

45. Quant à la question fondamentale de la politique gouvernementale en matière de logement, certains participants ont exprimé l'avis que les gouvernements devraient chercher à se retirer du processus de construction proprement dit pour laisser à l'initiative privée le soin d'entreprendre de tels travaux une fois que les terrains ou les lots aménagés seraient disponibles. En l'espèce, le devoir primordial du gouvernement était de formuler la politique nationale de logement, d'établir certaines directives générales et des mesures de contrôle pour assurer que la construction d'habitations repose sur une base équitable englobant toute la population.

iii) Elaboration des programmes de logement

46. Un représentant du secrétariat de la CEA a présenté le chapitre IV du Rapport du Cycle d'études sur les statistiques et programmes de logement pour l'Afrique (E/CN.14/CAS.5/16/R1.C.1) et a attiré l'attention sur les points se rapportant tout particulièrement à l'élaboration des programmes de logement.

47. Parmi ces questions figuraient la description et l'évaluation des conditions de logement en Afrique, l'estimation des besoins de logements (y compris les méthodes d'estimation utilisées au Danemark), la disponibilité des statistiques nécessaires à l'estimation des besoins de logements et le système d'évaluation des besoins de logements au Danemark pour la période de 1960 à 1980. D'autres points du rapport qui ont été évoqués concernaient la place de l'habitat dans la politique et les plans nationaux de développement, le coût de la construction de logements, les mesures visant à relever la productivité de la main-d'oeuvre dans l'industrie du bâtiment et à réduire le prix de revient des matériaux de construction, la définition de normes applicables aux logements à construire.

48. Selon les participants, les questions suivantes doivent être examinées lorsqu'il s'agit d'élaborer des normes applicable aux habitations : Quels types de logements faut-il construire pour les différentes catégories de ménages et quelles dimensions doivent avoir ces habitations (y compris les dimensions des pièces et la hauteur des plafonds) ? A quels usages doivent être destinées les différentes pièces des logements et, à cet égard, quels espaces supplémentaires, tels que balcons et vérandas, faut-il ménager dans chaque habitation ? Quel est le minimum de matériel d'équipement à incorporer dans chaque logement ?

49. D'après les participants, la réduction des dépenses initiales n'entraînerait pas nécessairement à la longue une diminution des dépenses totales.

50. Certains aspects de l'élaboration des programmes de logement ont été exposés par le représentant du Ministère danois du logement. Il a mis en lumière les éléments généraux de la planification et de la programmation, faisant observer que les efforts déployés en ce sens constitueraient une base pratique pour l'établissement de conditions urbaines satisfaisantes, ce qui était indispensable au progrès économique et social. Il a d'autre part attiré l'attention sur les aspects sociaux de l'habitat et la capacité des ménages à financer le logement. Une étude détaillée des méthodes de financement était actuellement menée par l'Organisation des Nations Unies.

51. Les participants ont estimé qu'une assistance technique des Nations Unies serait d'une grande utilité pour l'élaboration de mesures relatives au financement des programmes de logement, ainsi que pour la gestion et le contrôle financiers à exercer dans l'exécution des projets pertinents.

52. Pour ce qui concerne l'industrie du bâtiment et des matériaux de construction, les participants étaient d'avis que la mise en commun d'installations et de matériel d'équipement, l'octroi aux entreprises intéressées de prêts pour l'acquisition de matériel de construction et la création de services techniques et consultatifs étaient souhaitables pour permettre l'industrialisation et la mécanisation du bâtiment dans les petits pays.

53. Au sujet des dispositions administratives et organiques à prendre pour l'élaboration et la réalisation des programmes de logement, les participants ont admis que l'exécution d'un tel programme devrait marcher de pair avec le rassemblement de données de base pour les futurs programmes. Cela s'imposait du fait que le processus d'exécution fournissait d'utiles informations en faisant apparaître les omissions et les erreurs d'évaluation commises. Il était en conséquence indispensable qu'une étroite collaboration s'établisse entre tous les organismes et autorités concernés par l'exécution des programmes.

iv) Législation et dispositif gouvernemental pour l'application de la politique de logement

54. Un fonctionnaire du secrétariat de la CEA a attiré l'attention sur les facteurs considérés dans le document intitulé "Legislation and Governmental Machinery for Implementing Housing Policy" (HOU/WP/22). Les facteurs en cause portaient sur la question de savoir s'il était nécessaire de définir la politique générale en matière de logement par voie de législation ou au moyen de déclarations publiées par le gouvernement, la nature des organes gouvernementaux pouvant être constitutionnellement établis pour s'occuper du logement, le processus de coordination des décisions concernant les politiques et les programmes de logement. Le fonctionnaire du secrétariat a demandé l'avis des participants sur le point de savoir s'il était nécessaire ou non de créer un ministère distinct pour le logement et a cherché, en tout état de cause, à connaître leurs vues quant aux matières dont devrait s'occuper le ministre responsable du logement.

55. Le représentant du secrétariat a souligné la nécessité de tenir compte de la politique relative à l'utilisation des terres et de réunir des données sur les divers modes d'utilisation des terres pour l'élaboration des futurs plans d'infrastructure et de logement.

56. A son avis, il fallait examiner les fonctions des organes d'exécution, tels que les sociétés de logement, et le degré d'autonomie dont ils jouissent. Dans ce contexte se posait également la question des effets de l'insuffisance des fonds publics affectés à l'exécution des programmes de logement.

57. Le représentant du secrétariat a également demandé des informations sur l'attitude des gouvernements à l'égard de la création de banques nationales de crédit ou de banques de prêts hypothécaires au logement, ainsi que sur les relations que les gouvernements avaient établies avec la Banque africaine de développement en vue d'obtenir auprès de cette institution des fonds pour les ouvrages d'infrastructure et des facilités de crédit en faveur du logement.

58. Il apparaissait que les statuts actuels des instituts de recherche sur le bâtiment n'exigeaient pas que ces organismes veillent à l'application des résultats de la recherche et fassent rapport à ce sujet.

59. D'autre part, le représentant de la CEA a souligné l'opportunité de prendre des mesures pour assurer la codification des diverses lois relatives à l'utilisation des terres et au logement, en vue d'établir un document de référence précis à l'usage des administrateurs.
60. Au cours d'un débat substantiel et détaillé, les délégués ont exprimé l'avis que, si les objectifs généraux de la politique de logement pouvaient figurer dans certains textes législatifs, tels que la loi sur le logement, il était néanmoins préférable à l'heure actuelle de faire connaître publiquement ces objectifs au moyen de déclarations gouvernementales.
61. Les participants ont fait observer que le détail des mesures relatives à l'application de la politique et des programmes de logement ne doit être publié que lorsque les projets pertinents sont fermement établis. Par exemple, les prévisions budgétaires et les allocations de fonds étaient parfois modifiées au cours de l'exercice financier en fonction d'autres ordres de priorité. Il fallait toutefois veiller à ce que le programme de logement soit étroitement relié au budget, afin que l'exécution des projets ayant déjà bénéficié d'investissements considérables ne soit pas indûment entravée.
62. Les participants ont examiné la question de la coordination des décisions relatives aux politiques et programmes de logement. Ils ont recommandé qu'un service officiel spécial, établi de préférence au sein du ministère responsable du logement, veille à ce que les décisions soient prises de manière coordonnée pour éviter qu'elles ne fassent l'objet de longues discussions et, finalement, de compromis.
63. Les participants ont examiné la proposition selon laquelle les responsables de la planification économique attribuaient souvent au logement un faible rang de priorité, qui se répercutait sur les allocations de fonds destinés à l'engagement du personnel indispensable à l'exécution satisfaisante des programmes. Le point de vue des planificateurs économistes tendait à l'accroissement des possibilités d'emploi. A ce propos, on s'est accordé à reconnaître qu'il fallait attirer instamment l'attention des planificateurs sur le fait que le logement constituait un important facteur, économique aussi bien que social, de développement. Cela s'expliquait par le fait que le bâtiment constituait l'industrie principale de la majorité des pays et contribuait notablement à la formation brute de capital fixe.
64. Certains participants ont signalé que les conseils des sociétés de logement manquaient de personnel compétent, ce qui rendait nécessaire l'affectation à ces conseils de cadres supérieurs du gouvernement. On pensait qu'il serait peut-être possible de remédier à cet état de choses par l'adoption de nouvelles politiques d'éducation qui donneraient à certaines personnes l'occasion d'acquérir une formation dans les domaines de la technique, des finances, de la gestion au niveau supérieur et des méthodes d'administration des affaires, et qui permettraient ainsi de constituer un corps de spécialistes auxquels les gouvernements pourraient faire appel à des fins particulières.

65. Pour ce qui concerne les relations entre les ministères et les organes d'exécution statutaires qui en relèvent, on a émis l'opinion que ces organes devraient toujours être consultés avant que le gouvernement n'intervienne dans leurs affaires. Il était évidemment nécessaire de resserrer la coopération au jour le jour entre le président d'un conseil et son ministre et l'autorité gouvernementale concernée. Faute de quoi, il se produirait inévitablement des malentendus et probablement aussi des heurts entre le ministère concerné et l'agent d'exécution.

66. Eu égard au statut des instituts de recherche sur le bâtiment, les participants estimaient que tout établissement de ce genre devrait veiller, en collaboration avec les autres parties intéressées telles que l'association des manufacturiers, à ce que les résultats de la recherche soient appliqués et faire rapport à ce sujet à l'intention de tous les intéressés. Un tel institut devait continuer à bénéficier des résultats de la recherche effectuée dans les pays avancés. Une grave pénurie de personnel qualifié et notamment de scientifiques se faisait sentir dans ce domaine; là encore, l'adoption de nouvelles politiques d'enseignement permettrait probablement de remédier à la situation. De l'avis des participants, il était clairement nécessaire de procéder à des recherches peu complexes sur la mise au point et l'emploi de matériaux de construction locaux.

67. En examinant la question de la législation relative à l'utilisation des terres et au logement, les participants ont recommandé que les gouvernements prennent des dispositions pour codifier cette législation sous une forme qui soit utile aux administrateurs responsables de l'élaboration et de l'exécution des programmes de logement et d'utilisation des terres.

v) Le rôle de l'Etat dans le secteur de l'administration et des programmes relatifs au logement

68. Un représentant du Ministère danois chargé du logement a présenté le document de travail intitulé "The role of the Government in the Field of Housing Programmes and Administration" (HOU/WP/25). Les délégués ont engagé un débat fort animé sur les principaux sujets traités dans ce document et ont attentivement noté les points suivants.

69. Elaboration des programmes de logement : On a signalé que le terme "programme de logement" embrasse une large gamme de pratiques et de mécanismes allant des plans strictement consacrés à la production et assujettis à de rigoureux contrôles à une simple prévision de ce qui peut être produit au cours d'une certaine période, en vue d'orienter la production dans le sens voulu.

70. Les participants ont admis que divers types de programmes de logement pouvaient convenir aux pays africains, mais qu'il ne serait peut-être pas toujours possible d'exécuter de tels programmes, à cause des ressources limitées et du faible rang de priorité attribués au secteur du logement dans la majorité des pays. En général, le logement dans ces pays n'était pas considéré comme un domaine favorable aux investissements du fait qu'il ne produisait pas rapidement un revenu en espèces.

71. Les participants ont noté qu'on pouvait établir des programmes de logement à court, à moyen et à long terme. Notamment, les programmes à long terme exécutés au Danemark dans le cadre du plan global de logement avaient connu un grand succès. D'autre part, les participants ont pris note des principaux arguments invoqués en faveur de l'adoption de programmes de logement à long terme, arguments qui portaient sur ce qui suit : investissement suffisant de capitaux; conception, normalisation et planification par types d'habitation; possibilité d'attirer la main-d'oeuvre qualifiée nécessaire; possibilité pour les entrepreneurs et les fabricants d'éléments constitutants de planifier rationnellement leur production; acquisition ou obtention de terrains au titre de la politique foncière.

72. Les participants ont reconnu que les programmes de logement peuvent revêtir un caractère suffisamment souple pour n'être pas sérieusement dégradés en cas de changement d'ordre politique. Il a été suggéré que le programme de logement soit établi sur une base solide permettant d'assurer que le ministère responsable des finances prendra, à l'égard de la totalité ou d'une partie du programme, des engagements fermes qui ne pourront pas être radicalement modifiés.

73. Ressources financières : Les participants ont reconnu que l'organisme responsable du logement devrait prendre des mesures en vue de créer un système permettant d'orienter les fonds disponibles vers le secteur du logement. Dans ce contexte, le système danois de prêts hypothécaires a été expliqué et discuté à fond.

74. Les participants ont admis qu'il serait peut-être possible dans nombre de cas d'obtenir un volume suffisant de fonds d'origine intérieure, mais qu'il faudrait prévoir toutes dispositions voulues, notamment en ce qui concerne le délai de remboursement, le taux d'intérêt et les garanties, pour rendre ces fonds utilisables dans le secteur du logement. La question des garanties gouvernementales en matière d'investissement a été examinée par les participants, qui ont admis que ces garanties pourraient être adaptées de manière à permettre aux pays africains de mobiliser et d'utiliser les capitaux qui sont disponibles, mais inemployés.

75. Nécessité de disposer d'organismes de logement chargés d'investir directement dans ce secteur : On a fait observer que toute société ou tout autre organisme de logement chargé d'investir des capitaux au titre de projets d'intérêt foncier ou de logement doit posséder un haut degré de compétence d'ordre organique et technique. L'avantage qu'il y avait à pratiquer un tel système venait de ce que l'organisme concerné pouvait acquérir une capacité maximale à guider le développement. L'un des inconvénients du système tenait à ce qu'il risquait d'enregistrer de graves échecs.

76. On a signalé que, dans les pays scandinaves, les ministères faisaient rarement fonction d'investisseurs dans le secteur de l'habitat. Pour plusieurs raisons, les ministères préféraient exercer leur influence au moyen de mesures de contrôle et de prescriptions applicables aux prêts, garanties et subventions.

77. Position du ministère compétent à l'égard des méthodes de construction industrialisée : Il a été noté que le terme "méthodes de construction industrialisée" englobait une large gamme de systèmes de construction allant des unités d'habitation complètement préfabriquées et transportées en camion au chantier jusqu'à la préfabrication partielle, par exemple, de portes et de fenêtres. On a également signalé que le programme à long terme de construction industrialisée appliqué au Danemark depuis 1960 donnait d'excellents résultats, assurant à peu près 20 p. 100 de la production annuelle de logements. Les projets relevant de ce programme ne bénéficiaient pas de subventions spéciales, mais le Gouvernement garantissait la réalisation de ces projets dans un certain délai s'ils répondaient aux prescriptions établies en matière de prix et de qualité. Pour être inclus dans le programme, les projets devaient se fonder sur des méthodes perfectionnées de construction industrialisée; mais aucune restriction ne s'appliquait au choix du système de construction, des matériaux, etc..

78. On a fait observer qu'une garantie de cinq ans pourrait être accordée aux producteurs d'éléments constitutifs, qui en avaient le plus grand besoin, et non aux investisseurs (sociétés de logement à but non lucratif), comme c'était le cas au Danemark. Toutefois, cette mesure donnerait aux entreprises existantes un puissant monopole et générerait l'implantation de nouvelles usines plus économiques.

79. Politique foncière et planification physique : Les participants se sont accordés à reconnaître que les gouvernements devraient contrôler au maximum l'utilisation des terres. On a cité, comme exemple, la loi danoise relative aux zones urbaines et rurales qui est entrée en vigueur le 1er janvier 1970. Le point essentiel de ce texte portait sur la division du pays tout entier en zones urbaines, où la construction de bâtiments était permise sous réserve de la réglementation normale en la matière (arrêtés, plans d'aménagement urbain, etc.), et en zones rurales, où la construction de bâtiments était interdite, sauf à des fins agricoles. Une troisième catégorie de zones était constituée par les districts de résidences estivales.

vi) Dispositions administratives et organiques pour le financement du logement

80. Un représentant du secrétariat de la CEA a présenté le document intitulé "Administrative and Organization Arrangements for Financing of Housing" (HOU/WE/23), qui contient diverses observations sur les mesures à prendre en matière d'organisation et d'administration pour financer le logement ainsi que sur les sources de fonds pour ce secteur.

81. Les sources de fonds relevées dans le secteur public étaient constituées par les allocations prévues dans les budgets gouvernementaux, les impôts personnels spéciaux (comme en Côte d'Ivoire et au Sénégal), les garanties gouvernementales, les fonds recueillis par les sociétés de logement, l'utilisation des fonds de sécurité sociale et de pension, l'émission

sur le plan local d'actions nominatives, telles que les obligations en faveur du développement, et, le cas échéant, le loyer des logements réservés aux fonctionnaires.

82. Les participants étaient d'avis que le financement du logement ne posait pas un grand problème, puisqu'il existait dans la majorité des pays des capitaux d'origine intérieure. L'obstacle auquel on se heurtait effectivement en l'espèce tenait à l'absence de mesures pour mobiliser des capitaux. Les organismes de construction utilisant des capitaux ne devaient pas être endettés car, autrement, ils ne recevraient probablement pas d'allocations de fonds publics. En tout cas, le financement du logement devait se conformer aux dispositions des programmes établis.

83. En ce qui concerne la position des banques centrales à l'égard du financement de l'habitation, les participants étaient d'avis que ces établissements devraient jouer un rôle actif en la matière, soit directement par l'octroi de prêts aux agents d'exécution agréés soit indirectement par des opérations d'escompte sur hypothèques.

84. Les participants ont noté qu'il existait un excédent de liquidités sur le marché monétaire de nombreux pays africains et que les gestionnaires de ces fonds se plaignaient du manque de possibilités d'investissement. On s'est accordé à reconnaître qu'il incombait aux banques centrales de veiller à ce que ces liquidités soient utilisées, même si l'on ne devait investir qu'une fraction de ces fonds dans le secteur du logement, pour le financement à court terme des travaux de construction ou pour l'octroi de prêts hypothécaires à long terme.

85. Ayant noté qu'il existait une pénurie aiguë de personnel formé aux méthodes de financement du logement, les participants ont recommandé qu'on prenne d'urgence des mesures pour y remédier en mettant à la disposition des pays africains des moyens de formation, probablement avec le concours d'experts des Nations Unies ou d'organismes d'aide bilatérale. Il a été aussi recommandé qu'on tire pleinement parti des bourses offertes par l'Organisation des Nations Unies et d'autres organismes pour permettre la formation de personnel dans les institutions compétentes d'outre-mer. Une assistance de la part de la Banque africaine de développement pouvait constituer un élément inestimable d'un tel plan de formation.

86. Les sources de fonds privés qui ont été relevées dans ce contexte comprenaient les suivantes : banques commerciales, sociétés de construction (associations d'épargne et de prêt), compagnies d'assurances, coopératives, logements fournis par l'employeur, épargne personnelle (quelles que soient les institutions où elle était déposée).

87. Tout en admettant que la manipulation du marché privé présentait des difficultés, les participants ont examiné certaines mesures de stimulation telles que l'octroi de garanties gouvernementales aux administrations locales, la création de sociétés de construction (associations d'épargne et de prêt), en vue de définir les conditions dans lesquelles des prêts garantis pourraient être spécifiquement accordés pour financer la construction de logements à bon marché.

88. On a reconnu qu'il serait dangereux d'encourager les employeurs à construire des maisons d'habitation pour leurs employés, à moins que les locataires de ces habitations ne puissent en devenir propriétaires en temps voulu, ce qui permettrait d'éviter que cette forme de logement ne soit liée à l'emploi. Les conditions relatives à la fourniture de tels logements pouvaient faire l'objet de négociations avec le ministère du logement ou l'administration locale concernée.

89. On s'est accordé à reconnaître que les sociétés coopératives de logement en étaient encore à leurs débuts, sauf dans un ou deux pays, à savoir au Ghana et en Tanzanie, où le Gouvernement travaillait en liaison avec la CEA et l'Association internationale pour le développement des logements coopératifs pour établir des projets pilotes dans ce domaine. Les délégués ont fortement appuyé le mouvement tendant à la formation de sociétés coopératives de logement. Ayant admis que l'actuelle législation concernant le mouvement coopératif devrait peut-être faire l'objet de certaines modifications pour subvenir aux besoins des sociétés coopératives, ils ont approuvé la proposition de tenir en République fédérale d'Allemagne un stage de formation pour les officiers de l'enregistrement des sociétés coopératives, qui étaient pour la plupart inexpérimentés dans ce domaine.

90. Les participants se sont accordés que les compagnies d'assurances travaillant dans les pays africains devraient être persuadées d'investir leurs bénéfices dans le secteur du logement, de même que les primes perçues au titre de leurs opérations en matière d'assurance sur la vie. L'investissement de ces primes en faveur du logement constituait une méthode idéale puisqu'il s'agissait nécessairement d'un placement à long terme.

91. Les participants ont noté que les dépôts effectués dans les caisses postales d'épargne s'étaient maintenus à un niveau assez constant au cours des années et que ces fonds avaient été dans de nombreux cas investis à l'étranger. Il fallait persuader les gestionnaires de ces fonds d'en investir une proportion raisonnable dans le secteur du logement de leur propre pays.

92. En débattant la question du logement des fonctionnaires publics, les participants ont admis qu'il s'agissait là d'une institution héritée de l'époque coloniale, alors que les fonctionnaires étrangers bénéficiaient de contrats spéciaux qui prévoyaient notamment la fourniture de logements sur la base d'un loyer subventionné qui, en général, ne dépassait pas 120 dollars des Etats-Unis par an. Cependant, la situation évoluait à cet égard et les gouvernements souhaitaient maintenant récupérer les capitaux investis dans ce système de logement. On a signalé qu'au Ghana le barème des loyers était passé de $7\frac{1}{2}$ à 15 p. 100 du traitement des fonctionnaires publics. A titre de mesure d'encouragement, on appuyait les demandes de prêts hypothécaires émanant de fonctionnaires pour permettre à ceux-ci de construire leur propre maison d'habitation dans leur localité d'origine. En Sierra Leone, le loyer des logements standard avait été porté à $16\frac{1}{2}$ p. 100 du traitement. Les participants ont également reconnu que le système des loyers réduits en faveur des fonctionnaires pourrait être remplacé par une indemnité de logement, ce qui permettrait la location ou la vente des habitations existantes aux prix du marché.

93. Les capitaux étrangers disponibles ont été considérés comme une autre source de financement du logement. A ce propos, le représentant du Gouvernement du Royaume-Uni a expliqué comment la société dont il relevait (Commonwealth Housing Corporation) assurait l'octroi de fonds pour opérations hypothécaires en différents pays africains. On a également porté à l'attention des participants le programme américain de garantie au logement exécuté par l'intermédiaire de l'Agence des Etats-Unis pour le développement international (USAID). Il était cependant clair qu'on ne pouvait compter entièrement sur l'apport de fonds étrangers, ce qui faisait ressortir la nécessité de mobiliser des capitaux de source intérieure pour le secteur du logement.
94. En ce qui concerne la question du financement de l'habitation au niveau local, des renseignements ont été donnés au sujet de la création d'un fonds africain de développement par l'intermédiaire de la Banque africaine de développement, à Abidjan (Côte d'Ivoire). Ce fonds aurait pour objet l'octroi de prêts à des conditions avantageuses pour financer de préférence certains investissements à long terme se rapportant aux opérations de crédit au logement. Le fonds africain de développement pourrait aussi fournir le capital initial nécessaire à la création de nouveaux établissements de crédit au logement et au renforcement de ceux qui existaient déjà.
95. Les participants ont décidé d'examiner la question des logements fournis aux fonctionnaires des administrations locales car, dans nombre de cas, ce système devenait onéreux en raison surtout des frais élevés d'entretien et de fonctionnement que les conseils locaux devaient supporter au titre de la rémunération du personnel des services concernés. On a indiqué que l'un des moyens de remédier au problème serait de disposer de ces habitations en les vendant, de préférence, aux locataires actuels. Toutefois, il se pouvait que cette mesure ne permette pas de résoudre entièrement le problème du fait qu'il faudrait peut-être retenir le personnel concerné pour dispenser certains services, percevoir les sommes dues, organiser ou surveiller les travaux d'entretien et de réparation et gérer les services collectifs.
96. Les participants ont préconisé le recours au système de location-vente, qui était à leur avis plus intéressant pour les conseils aussi bien que pour les occupants des logements en question. On a souligné le fait que l'auto-assistance pouvait contribuer à réduire les dépenses et les besoins de fonds. Selon l'avis de tous, l'expérience montrait que les plans d'auto-assistance donnaient de meilleurs résultats lorsqu'ils s'adressaient à de vastes groupes de population ayant pour objectif commun de construire leurs propres maisons d'habitation. Il avait été estimé que les méthodes reposant sur l'auto-assistance permettaient de couvrir environ 30 p. 100 du coût des logements ainsi construits. On a fait cependant observer qu'il fallait, avant d'entreprendre un projet quelconque d'autoconstruction, faire enquête pour voir combien de temps, en termes d'heures par jour, les participants éventuels au projet pourraient consacrer aux travaux nécessaires et pour déterminer les besoins d'assistance technique en la matière.

97. Pour ce qui concerne la section du document de travail qui portait sur certaines propositions tendant à la création de banques de crédit ou de prêts hypothécaires au logement, les participants ont estimé que l'idée d'une coordination dans ce domaine était acceptable, mais qu'elle serait peut-être difficile à réaliser sans assistance technique. On a fait observer à ce propos qu'il serait possible d'obtenir une assistance technique sous forme de services d'experts pour faciliter la création de banques de logement ou de tous autres établissements de crédit à l'habitation, en adressant une demande d'aide aux Nations Unies par l'entremise de la CEA ou du représentant résident du Programme des Nations Unies pour le développement dans les pays intéressés. La CEA pouvait également agir, sur demande, comme catalyseur dans l'obtention d'une assistance technique d'ordre bilatéral auprès des pays donateurs et des institutions internationales compétentes, grâce aux relations et aux arrangements de travail déjà établis dans ce domaine.

98. Les participants ont pris note des mesures que le Gouvernement zambien avait prises pour réunir trois sociétés de construction en un seul organisme placé sous contrôle gouvernemental, à savoir la Zambia National Building Society. Le transfert des engagements pertinents avait eu lieu en avril 1971. Les anciennes sociétés travaillaient encore en tant que divisions de la Zambia National Building Society, mais leurs services d'opérations hypothécaires avaient été fusionnés. Cette coordination avait pour but d'étendre aux zones rurales les activités des sociétés concernées. La nouvelle société nationale travaillait en étroite liaison avec la National Housing Authority (Autorité nationale du logement). Il se pouvait que les logements gouvernementaux attribués aux fonctionnaires soient pris en charge par la Zambia National Building Society ou par la National Housing Authority.

99. Les participants ont également examiné le document de travail No. 28 intitulé "Mesures proposées en vue du financement de l'habitation, de la construction et de la planification" (Rapport du Secrétaire général). Ils ont adopté les propositions formulées dans ce document et ont demandé qu'on attire l'attention du Centre de l'habitation, de la construction et de la planification du Secrétariat de l'ONU sur la nécessité de développer davantage la question des coopératives de logement.

vii) Structure administrative et fonctions des organes d'exécution, y compris les associations danoises de logement à but non lucratif

100. Un représentant de l'Association de logement à but non lucratif de Copenhague a présenté le document intitulé "Danish Non-Profit Housing Associations, their possibilities of improving the quantity and quality of housing production through improvement in administration and managerial systems" (HOU/WP/26 - Les associations danoises de logement à but non lucratif, leurs possibilités de relever quantitativement et qualitativement la production de logements en améliorant les systèmes pertinents d'administration et de gestion). Les diverses catégories d'investisseurs dans ce domaine allaient des constructeurs à titre personnel jusqu'aux associations de logement à but non lucratif en passant par les entreprises commerciales.

Quant aux associations de logement à but non lucratif, qui existaient depuis un siècle environ, elles louaient, sans bénéfice, des logements aux particuliers et aux familles qui n'avaient pas les moyens de construire leur propre maison ou appartement. Les caractéristiques essentielles de ces associations résidaient notamment dans l'exercice d'activités non lucratives, l'assujettissement à la réglementation publique de la fourniture d'habitations à divers éléments de la population, et la nature permanente des opérations de ces sociétés. La structure administrative et financière de ces organismes a été également expliquée aux participants.

101. Répondant à une question posée par certains participants, le représentant de l'Association précitée a expliqué la raison d'être des nombreuses sociétés (580 environ) de logement existant dans son pays. Etant donné qu'il y avait déjà un grand nombre d'organismes de ce genre, le Gouvernement danois avait pour politique de surveiller de près la création de nouvelles sociétés. Aucune atténuation du problème du logement n'était immédiatement prévisible et, même si l'on parvenait à y remédier, il resterait encore à résoudre le grand problème associé à la suppression des taudis, qui nécessiterait un travail continu.

102. Les participants ont pris note des modalités applicables à la construction de logement, selon lesquelles on pouvait contracter un emprunt de type intermédiaire auprès d'une banque après avoir obtenu un permis de construire. Une fois terminés les travaux de construction, le prêt bancaire était remboursé au moyen d'un crédit hypothécaire accordé par un établissement de crédit au logement, au taux d'intérêt courant (actuellement de 11 p. 100). Cependant, le Gouvernement garantissait une partie du prêt en versant une subvention représentant la différence entre un taux d'intérêt de 6½ p. 100 et le taux d'intérêt réel du prêt. Cette subvention accordée à titre temporaire portait sur une période de six ans. Par la suite, la société concernée remboursait le montant total de la subvention au cours d'un autre délai de six ans. On a fait remarquer que l'Etat garantissait les prêts en question, mais qu'il ne les remboursait pas effectivement, évitant ainsi d'entraver le libre jeu de l'offre et de l'utilisation de la monnaie et de créer, par suite, des conditions inflationnistes.

103. On a signalé que toute personne pouvait adhérer à une société de logement dès qu'elle avait présenté une demande d'appartement. Au moment de l'emménagement, l'intéressé devait verser un dépôt représentant 6 p. 100 du coût de la construction du logement, dépôt qui lui serait remboursé après avoir subi quelques ajustements fondés sur l'indice actuel du coût de la vie s'il venait à quitter l'appartement en question.

104. Les participants ont mis en question l'idée d'appeler ces organisations "association à but non lucratif", car un simple calcul montrait que, si le prêt ne devait être remboursé que dans une quarantaine d'années, on percevrait néanmoins un loyer sur la maison concernée pendant toute sa durée utile, qui était d'environ 60 ans. Ce système comportait en conséquence un élément de profit. On a déclaré à ce propos qu'il s'agissait là d'un "excédent" (comme

dans le cas des sociétés coopératives) et non d'un bénéfice et que cet élément avait été expressément introduit dans le système afin d'être ré-investi dans la construction de logements supplémentaires. D'autre part, les dépenses en l'espèce ne se limitaient pas au coût de la maison ou de l'appartement, elles englobaient tous les autres facteurs en jeu, tels que les ouvrages d'infrastructure, et les commodités nécessaires, telles terrains de jeu pour enfants, clubs pour la jeunesse, centres communautaires, etc.. Aussi, la question du caractère "non lucratif" de ces associations était-elle d'ordre conceptuel.

105. Ces sociétés avaient deux fonctions à remplir : entreprendre et terminer la construction d'ensembles d'habitations, d'une part, et en assurer la gestion, d'autre part.

106. D'autres questions posées par les participants concernaient le système d'hypothèques appliqué au Danemark. Un acte législatif récemment adopté dans ce pays prévoyait deux sortes d'hypothèques, d'ordre général et particulier respectivement. Le premier de ces systèmes s'appliquait à toutes les habitations, quelles que soient les fins envisagées. Ce crédit hypothécaire, qui permettait de couvrir 40 p. 100 des coûts de construction, comportait un intérêt de 11 p. 100 par an et devait être remboursé en l'espace de 40 ans. La seconde forme de crédit hypothécaire, adoptée pour les habitations à caractère social, couvrait 94 p. 100 des coûts de construction (75 à 85 p. 100 dans le cas des maisons particulières) et comportait un intérêt de 11 p. 100 par an, le délai de remboursement était fixé à 30 ans.

107. Par ailleurs, on a fait savoir que l'acquisition forcée de terrains pour la construction de logements n'était pas permise, tous les achats devant être effectués aux prix du marché. Cela posait certains problèmes et l'on devait veiller à ce que la planification à long terme soit assurée de manière que les investissements consacrés aux terrains ne demeurent pas inexploités. Grâce à la bonne volonté et à la collaboration des organisations et services intéressés, il n'était pas difficile d'établir un plan prévoyant les divers besoins de terrains à différents stades.

108. Pour ce qui est de la procédure administrative à suivre au jour le jour, on a décrit à l'intention des participants la structure organique établie à cet effet. L'adhésion au conseil de toute société était volontaire, mais les membres de cet organe touchaient de faibles honoraires. Le travail effectif était assuré par le secrétariat et seules les questions d'ordre politique étaient renvoyées au conseil, qui se réunissait une fois par mois ou à peu près.

109. Les participants ont discuté de la restriction du nombre des maisons d'habitation pouvant être construites chaque année, alors que la demande de logements ne pouvait être satisfaite. Cette restriction s'expliquait par le fait que la subvention accordée par le Gouvernement devait être prévue dans le budget national et qu'elle ne pouvait pas être illimitée.

110. Les participants ont manifesté un grand intérêt pour le système d'allocation d'appartements et le régime de loyer en vigueur. Ils ont noté que, dans certaines zones, de nouveaux appartements étaient vacants, tandis qu'on établissait des listes d'attente pour les vieux appartements. Cet état de choses tenait au régime de loyers différentiels fondé sur les coûts de construction, loyers qui étaient relativement bas pour les vieux appartements. Le loyer des différentes catégories d'appartements était fixé; mais l'Etat accordait une subvention pour le paiement du loyer, laquelle variait selon le revenu de l'occupant et la dimension de sa famille.

111. On a signalé que les frais généraux d'administration ne constituaient que 1,3 p. 100 environ du coût global des travaux de construction et que, par la suite, un montant fixe de 170 couronnes par an étant inclus dans le loyer pour couvrir les frais correspondant à la gestion des habitations. Les notes de loyer, établies à l'aide de matériel électrique, pouvaient être payées par l'intermédiaire des bureaux de poste ou des banques.

112. Les délégués ont exprimé l'espoir que les longues délibérations animées auxquelles avait donné lieu le document précité se révéleraient utiles pour leur propre administration du logement.

113. Un représentant du secrétariat de la CEA a présenté le document intitulé "Housing Administration in Ghana with Particular Reference to Tema Development Corporation" (HOU/WP/16 - "L'Administration du logement au Ghana, particulièrement en ce qui concerne la Société de développement de Tema"). Il a attiré l'attention sur la notion d'administration énoncée dans le préambule, à savoir la politique de décentralisation et les résultats satisfaisants que ce concept moderne paraissait donner. Il a fait mention des diverses lois et du dispositif gouvernemental existant dans le domaine du logement. En récapitulant le développement de la Société de Tema entre 1951 et 1970, l'orateur a fait allusion au plan directeur et aux projets de relogement entrepris au Ghana.

114. D'autre part, le représentant de la CEA a parlé du patrimoine ghanéen de logements. Il a décrit la structure administrative et les principales fonctions de la Tema Development Corporation, qui comprend un président et son Conseil d'administration, un administrateur directeur, et des sections respectivement chargées du développement, de la comptabilité, de l'administration et des affaires immobilières. Ont été mises en lumière les procédures d'emploi contractuelles et directes s'appliquant à la main-d'oeuvre, les réussites et les lacunes des diverses sections de la Société, ainsi que les pratiques gouvernementales se rapportant au financement des programmes de développement du logement.

115. On a fait mention des activités des instituts de recherche et de l'application des résultats de la recherche, des dimensions normalisées et de la coordination modulaire en matière de logement. La politique actuelle de logement portait sur l'application de mesures visant à résoudre le problème du logement, telles que l'établissement de l'infrastructure nécessaire, l'amélioration de la qualité des habitations rurales par l'emploi de meilleurs matériaux et méthodes de construction, la rénovation du secteur urbain

et la planification familiale. Cette politique, qui tenait compte de la situation du logement dans le pays, comportait des projections de la production de logements et de l'occupation de ceux-ci, qui se fondaient sur des enquêtes démographiques.

116. Par ailleurs, on a défini le logement comme étant l'organisation de l'habitat par l'application de méthodes scientifiques adaptées aux besoins culturels, biologiques et psychologiques de la population pour faciliter la création d'un milieu (environnement) fonctionnel, salubre, sain et agréable.

117. On a beaucoup discuté de l'application en général de la politique et des programmes de logement au Ghana, en particulier de la structure et des fonctions de la Tema Development Corporation. Les participants ont pris note du fait que la Section de planification de cette société réunissait les professions techniques de la planification physique, du génie et de l'architecture. A leur avis, cela favorisait le travail en équipe entre les membres des professions concernées ainsi que la présentation de meilleures propositions au Conseil d'administration et facilitait par suite la mise en oeuvre de ces propositions par les Sections des affaires immobilières, de la comptabilité et de l'administration aussi bien que par la Section de planification.

118. Les participants ont pris note du régime de décentralisation qui prévoyait la délégation de responsabilités et de pouvoirs appropriés aux différents échelons de la hiérarchie de la Société. Le système d'élaboration de rapports à différents niveaux permettait d'améliorer la qualité du travail effectué par les divers fonctionnaires concernés et d'éviter que les travaux à effectuer ne soient retardés d'un échelon à l'autre. D'autre part, cette méthode permettait aux cadres de direction de la Société d'être tenus pleinement au courant de l'état d'avancement des opérations. La Société avait cherché à établir un "noyau" de personnel de niveau moyen, ce qui était indispensable aux travaux de caractère permanent à effectuer par cet organisme. Chose non moins importante, les cadres de direction avaient ainsi le temps de réfléchir à l'élaboration de la politique et des programmes dans le cadre général des directives reçues du Gouvernement.

119. Les participants ont noté avec satisfaction que la Société avait réussi à obtenir auprès de banques commerciales des prêts atteignant jusqu'à 350 000 et 2,5 millions de dollars des Etats-Unis respectivement. Cela renforçait l'observation faite par certains délégués au cours d'une séance antérieure, à savoir qu'il existait dans les pays africains des capitaux pouvant être mobilisés sous réserve de négociations bien menées à cet effet.

120. Les participants se sont félicités des travaux actuellement effectués entre la Société, l'Institut de recherche en matière de bâtiment et de routes et la faculté de logement et d'architecture de l'Université scientifique et technique de Kumasi (Ghana). D'autre part, on effectuait continuellement, au sein de la Société, des recherches opérationnelles sur l'urbanisme et la conception de maisons d'habitation, en vue de réduire les coûts dans ce domaine et de freiner la poussée inflationniste.

121. Le fait qu'un projet pilote portant création d'une société coopérative de logement était entré en exécution dans la commune de Tema était considéré comme un pas en avant dans ce mouvement.

122. En réponse à certaines questions, on a indiqué que la Société de développement de Tema appliquait une politique prévoyant la fourniture de logements aux travailleurs employés par les entreprises industrielles qui s'établissaient dans la zone industrielle de cette commune. La Société avait formé un comité d'allocation de logements, dont faisait partie un représentant de l'Association des employeurs de Tema.

123. Cependant, les participants ont été quelque peu surpris d'apprendre que deux agglomérations spontanées s'étaient formées à la périphérie de la nouvelle ville. On a signalé que cet état de choses tenait au surpeuplement, provoqué surtout par les travailleurs migrants qui n'étaient pas en mesure de se loger dans les habitations normales qu'offrait la Société.

124. Les participants ont noté que l'une des faiblesses de l'administration de la Société tenait aux nombreux cas de non-paiement du loyer enregistrés parmi les locataires. On avait intensifié les efforts en vue de remédier au problème par l'engagement de personnel supplémentaire pour la perception des loyers dans les bureaux de logement éloignés. Un facteur qui permettait d'améliorer la perception des loyers concernait l'emploi de femmes, qui savaient apparemment comment aborder ce travail.

125. Les participants se sont informés de la reprise du programme des prêts pour toiture au Ghana. On a déclaré que ce programme était maintenant administré par le Ministère du développement rural. Des prêts représentant jusqu'à 400 livres de matériaux de construction étaient consentis à des particuliers par l'intermédiaire des sociétés villageoises de logement. Ces prêts étaient remboursables sans intérêt en l'espace de six ans, période qui était fixée en fonction des paiements devant être effectués au cours des campagnes de récolte. On s'occupait à nouveau d'établir des dépôts de matériaux de construction en différentes parties du pays.

126. En raison du niveau généralement élevé de compétence et de personnel atteint par la Société, certains participants étaient d'avis qu'elle pourrait dispenser des services consultatifs dans les zones en dehors de Tema. Ils ont cependant noté que la Société était de caractère unique en ce qu'elle exerçait toutes les fonctions d'une nouvelle municipalité, y compris la fourniture de services incombant ordinairement à l'administration locale. Il était prévu qu'une fois terminé le programme de construction, la Société serait en partie absorbée par l'administration locale de Tema et que le personnel dont on n'aurait plus besoin serait affecté à d'autres travaux entrepris dans le pays. A la fin de ce débat, les participants se sont accordés à reconnaître que, une fois rentrés dans leur pays, ils auraient avantage à étudier le document de travail en question, qui constituait une étude de cas d'espèce, et à suivre les méthodes et procédures qui leur paraissaient utiles.

viii) Gestion du logement

127. Le document de travail intitulé "Précis de gestion des ensembles locatifs" (ST/SOA/92) a été présenté par un fonctionnaire du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies. Les principaux points évoqués dans ce contexte ont fait ressortir que la gestion des ensembles d'habitations est négligée dans nombre de pays, encore que la solution des problèmes de logement dépende largement de l'entretien du patrimoine de logements existant. La question était d'autant plus importante que les gouvernements n'avaient pu produire plus de deux ou trois unités d'habitation par millier d'habitants au cours des dix dernières années; il fallait donc compter sur le bon entretien des logements existants.

128. Le représentant de l'ONU a expliqué qu'une bonne gestion concernait les habitants des ensembles de logements et supposait une saine administration des fonds requis pour gérer ces domaines ainsi que l'entretien convenable des habitations. En bref, la gestion se concentrait sur les gens, l'argent et les matériaux. Il fallait assurer une telle gestion avant, pendant et après l'emménagement.

129. L'ordre dans lequel la gestion du logement a été traitée au Séminaire a consisté à examiner tout d'abord la question du matériel et des fonds pour passer ensuite à l'élément humain, qui représente les aspects sociaux de l'habitat.

130. On a parlé en premier lieu de la nécessité pour les gestionnaires de participer aux premiers stades de la planification et de la conception des ensembles d'habitations pour permettre d'éviter les problèmes rencontrés par les familles logées dans les ensembles déjà construits. Les renseignements fournis par les locataires à ce sujet et transmis par les gestionnaires aux responsables de l'élaboration des politiques et des plans constituaient un instrument fort utile de l'amélioration continue de la planification des ensembles d'habitations. Le rôle qu'exerçaient ainsi les gérants était considéré comme une fonction très utile, qui s'ajoutait aux travaux de recherche ordinairement effectués par des architectes, sociologues et planificateurs concernés avant l'élaboration des plans d'habitations. L'avantage que présentait l'apport d'une telle contribution par les gérants tenait à l'expérience pratique qu'ils acquéraient en s'occupant au jour le jour des problèmes rencontrés par les locataires ou les propriétaires occupants.

131. L'allocation de logements devait être organisée de manière à répondre aux besoins des familles et à leur procurer le maximum de satisfaction dans les limites des ressources disponibles et de leurs moyens financiers. S'agissant de la suppression des taudis ou de projets de rénovation urbaine, les gérants de logements avaient un rôle précis à jouer dans la réinstallation des familles et l'administration de la zone à dégager jusqu'à ce qu'on puisse y entreprendre des travaux de reconstruction.

132. Durant la période d'emménagement, il était indispensable de gérer les ensembles d'habitations pour s'assurer que chaque unité de logement était en bon état et que tous les services nécessaires fonctionnaient convenablement, afin d'éviter d'inutiles réclamations à cet égard.

133. Après l'emménagement, les principales tâches relatives à la gestion des logements concernaient, outre les aspects sociaux, la perception des loyers, l'entretien des bâtiments et des zones d'utilité commune, l'organisation d'un certain nombre de services destinés à permettre l'épanouissement de la vie par l'amélioration du milieu.

134. Pour assurer la réalisation des objectifs visés dans la gestion du logement, il fallait fournir à celle-ci les moyens financiers nécessaires. A cette fin, on pouvait ajouter aux redevances ou aux loyers mensuels un montant représentant une proportion suffisante des frais de gestion pour garantir la fourniture de services satisfaisants.

135. Il importait d'aider à organiser des activités récréatives conformes aux coutumes locales aussi bien que des services de nature diverse. Ces derniers pouvaient porter, par exemple, sur l'adoption de programmes collectifs d'assurance-vie, là où une telle assurance n'était pas obligatoire, pour la protection de la famille en cas de décès du gagne-pain; de plans d'assurance contre la maladie, de plans d'épargne prévoyant l'octroi de prêts aux locataires en difficulté qui ne pouvaient payer leur loyer à temps, etc..

136. Il fallait prêter une attention particulière aux problèmes de la perception des loyers et à la nécessité de prendre sans retard des mesures pour recouvrer les arriérés de loyer. C'était là, semblait-il, l'un des principaux problèmes auxquels se heurtaient les pays représentés au Séminaire.

137. Selon le représentant du Secrétariat de l'ONU, il était indispensable que la gestion établisse un budget annuel, soit des prévisions de recettes et de dépenses, qui puisse être utilisé comme instrument de planification par les gérants et comme moyen de contrôle permettant aux locataires d'obtenir des renseignements. Un projet de budget bien préparé pouvait également servir d'explication en cas de réclamation de la part de locataires concernant la fourniture de services qui ne faisaient pas l'objet d'affectations de fonds.

138. On a signalé que les gérants d'habitations devraient veiller à ce que les subventions au logement soient promptement perçues là où les programmes l'exigeaient.

139. Un fonctionnaire du Secrétariat de l'ONU a attiré l'attention sur les aspects sociaux de la gestion du logement, le rôle de la gestion avant l'emménagement, notamment en ce qui concerne les problèmes sociaux liés au relogement des occupants, la sélection des familles et l'éducation avant l'emménagement; les buts de l'éducation en tant que fonction de gestion et l'importance que présente l'adoption de programmes d'éducation pour les locataires et les gérants; les loisirs des occupants; la gestion spécialisée.

140. Le logement était destiné à la population. Cependant, comme la plupart des gouvernements du monde, y compris ceux des pays africains, ne possédaient que des ressources limitées et ne pouvaient fournir de logements à toute la population, il importait d'établir un programme rationnel pour la sélection des locataires des ensembles locatifs.

141. Les plans gouvernementaux stipulaient pour la plupart que les habitations construites au moyen de fonds publics devraient servir au groupe à faible revenu, mais il n'y avait pas de consensus sur la façon d'identifier ce groupe. De surcroît, un grand nombre de documents gouvernementaux déclarant que la préférence était donnée aux groupes économiquement faibles dans les programmes de logement ne spécifiaient pas la manière d'identifier ces groupes et n'indiquaient pas non plus les caractéristiques ou la dimension qu'ils pouvaient avoir.

142. Il était clair qu'en l'absence d'une telle définition, toute déclaration de principe tendant à favoriser les groupes à faible revenu n'était que de la rhétorique. Dans les pays où les éléments économiquement faibles constituaient la majorité de la population, la question se posait de savoir si une telle politique promettait plus qu'elle ne pouvait effectivement accomplir. Cet état de choses imposait une lourde tâche au système de sélection.

143. On a souligné aux participants que le questionnaire sur les aspects sociaux de l'habitat établi par le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification, au Siège de l'ONU, attirait l'attention sur cette question. D'après les réponses données par 11 pays, les critères utilisés pour identifier le groupe à faible revenu étaient les suivants : le groupe dont le revenu était inférieur à un certain montant, là où les niveaux de revenu étaient arbitrairement déterminés; les familles qui n'avaient pas les moyens d'obtenir un logement sur le marché privé; le groupe qui enregistrait le plus faible pourcentage de la distribution du revenu, la troisième catégorie, qui marquait les revenus les plus bas, étant souvent retenue pour les programmes de logement publics; les familles nombreuses, composées de six personnes au moins, qui se trouvaient sans gagné-pain.

144. Cette liste de critères ne se voulait pas exhaustive; chacun des pays intéressés devait établir ses propres critères pour identifier le groupe à faible revenu. On a attiré l'attention sur les tableaux 1, 2, 4 et 7 du document intitulé "The Social Aspects of Housing and Urban Development in the Context of National Development Plan" (HOU/WP/19 - Les aspects sociaux de l'habitation et du développement urbain dans le contexte du plan de développement national).

145. Une fois établie la politique relative au choix des locataires, on pouvait commencer à prendre des mesures pour en assurer l'application. Le processus de sélection des locataires devait avoir essentiellement pour but de réduire le favoritisme et les pratiques arbitraires. Dans la pratique, cela supposait une stricte adhésion aux objectifs arrêtés, aucune exception

ne devant être tolérée lorsque le groupe considéré était insuffisamment nombreux. D'autre part, il fallait donner aux locataires éventuels des renseignements complets sur les objectifs du projet de logement pour leur permettre d'apprécier les chances qu'ils avaient de se voir attribuer une habitation au titre d'un programme public de logement.

146. Une fois choisies les familles devant bénéficier du programme de logement, il fallait entreprendre leur éducation avant l'emménagement. Cet enseignement pouvait prendre deux formes : instruction individuelle et instruction collective. Dans le premier cas, on devait donner à l'intéressé tous les renseignements voulus pour faciliter son adaptation à la vie au sein d'un ensemble d'habitations. Ces renseignements devaient être fournis aux particuliers lorsqu'ils étaient invités à une interview. D'autre part, il fallait organiser, à l'intention des nouveaux locataires, des réunions au cours desquelles les cadres supérieurs de gestion procédaient à des échanges de vues et donneraient des renseignements au moyen de conférences et de causeries. Les locataires, de même que le personnel d'un ensemble de logements, devraient être instruits de tout projet. Il importait d'assurer la formation du personnel, qui avait la responsabilité de mener l'entreprise à bien. L'engagement d'un gérant mal formé se révélerait plus coûteux en cas d'échec.

147. L'éducation des locataires ne devait pas se limiter à les rendre conscients de l'obligation morale qu'ils avaient de payer leur loyer à temps. La formation en question devait avoir également pour but l'adaptation à long terme des nouveaux locataires. La plupart des arrivants sur la scène urbaine africaine qui provenaient d'un milieu rural tendaient à rencontrer des problèmes de nature diverse qui, à défaut d'être résolus, risqueraient de provoquer de graves tensions.

148. Un personnel bien formé devait rechercher l'occasion d'éduquer les locataires par une participation active à leurs activités. Un gérant compétent devait pouvoir identifier parmi les locataires un certain nombre de dirigeants et encourager ces derniers à jouer un rôle d'animateur dans ces activités. Il importait que le gérant soit sensible aux besoins et aux aspirations des locataires. Il devait savoir quand il convient d'intervenir et quand il fallait respecter l'intimité à laquelle avaient droit les occupants de l'ensemble. Il devait motiver ses actions. Il devait enfin prévoir les problèmes éventuels car il ne pouvait se permettre d'attendre que la situation devienne irrémédiable.

149. L'attention des participants a été attirée à nouveau sur le document de travail paru sous la cote HOU/WP/19, en particulier sur les tableaux 12 et 13, pour leur permettre de voir comment les pays considérés avaient réussi à intéresser la population à l'exploitation d'ensemble de logements.

150. Un important aspect de la gestion des ensembles d'habitations concernait l'organisation des loisirs. On a fait observer qu'il fallait aborder la question dans une nouvelle optique afin que les loisirs soient consacrés à des activités reflétant les modes de culture particuliers aux pays africains. La gestion avait un rôle vital à jouer dans ce domaine. La fonction

de gestion ne se bornait pas à la fourniture des installations indispensables aux activités récréatives des locataires, telles qu'une salle de club. L'essentiel était de comprendre qu'il appartenait aux locataires de déterminer eux-mêmes comment ils emploieraient leur temps libre. La gestion devait offrir une gamme aussi large que possible de moyens de récréation.

La surveillance des lieux de récréation, des terrains de jeu et de tous autres espaces collectifs devait être suffisante, sans devenir restrictive. Il était préférable que les locataires s'occupent activement de déterminer comment et quand il convenait d'utiliser ces facilités ainsi que le degré de contrôle à exercer en la matière.

151. La gestion en matière d'habitation portait en outre sur les moyens de logement spéciaux prévus pour les personnes âgées, les infirmes et les familles nombreuses, ainsi que sur les foyers d'étudiants ou d'ouvriers, les logements de fortune érigés en cas de calamité, les coopératives de logement, etc.. La façon dont les pays s'efforceraient de résoudre les problèmes liés à la gestion des logements spéciaux posait une question de principe. Les programmes existants n'accordaient pas la même importance à tous les types de logements spécialisés, mais il était clair que l'attention devait se porter sur toutes ces catégories d'habitations.

152. Un but important de la gestion du logement était d'éviter toute stratification économique et sociale ainsi que la ségrégation des groupes selon la race, la couleur, la religion ou l'origine nationale. Les gérants d'habitations devraient concerter leurs efforts avec ceux des responsables de la planification sociale, de l'aménagement du territoire et de la protection sociale.

153. Enfin, les habitations sous propriété privée pouvaient aussi tirer profit d'une bonne gestion en matière de logement. Dans ce domaine, le secteur public pouvait jouer un rôle important en aidant les propriétaires disposant de moyens limités à prévenir les problèmes d'entretien, etc.. Il était possible de rédiger des manuels qui seraient distribués gratuitement aux propriétaires de maisons d'habitation. Il n'était pas certain que tous les propriétaires aient les connaissances ou les moyens voulus pour faire face à leurs problèmes sans assistance. Les gouvernements des pays africains ne pouvaient pas fournir de logements à tout le monde, mais un modeste appui de ce genre témoignerait de leur intérêt pour la propriété en matière de logement.

154. Les participants ont admis que, si l'on voulait donner le maximum de satisfaction aux locataires, il était indispensable qu'une étroite collaboration s'établisse entre les administrateurs et les responsables de la conception des logements.

155. Afin de choisir comme il convient les bénéficiaires des logements à attribuer au titre de projets publics et de minimiser les cas de non-paiement du loyer, il fallait, selon les participants, prendre en compte le revenu familial par personne, le montant du loyer antérieurement payé par la famille concernée et le degré de ponctualité dont elle avait fait preuve quant au paiement du loyer.

156. Les participants ont souligné l'importance de fournir continuellement aux responsables de la conception des habitations des renseignements sur les ensembles déjà construits afin qu'ils puissent apporter aux futurs projets de logements toutes améliorations qui s'imposent.

157. Les participants se sont accordés à reconnaître que la participation directe des locataires à la gestion des ensembles d'habitations permettrait de les intéresser à ces entreprises et faciliterait par suite une prompt perception des loyers et une meilleure gestion.

158. Etant donné l'importance d'une bonne gestion pour l'exploitation satisfaisante des entreprises de logement et vu le manque d'administrateurs qualifiés en matière de logement qui affectait les pays en voie de développement, les participants ont recommandé que la formation d'administrateurs du logement soit incorporée aux programmes d'études des établissements d'enseignement supérieur de ces pays.

159. Les participants ont également recommandé l'adoption de programmes de formation dans ce domaine. Les pays en voie de développement devaient utiliser les moyens de formation existant à l'International Housing Institute du Fresno State College en Californie (Etats-Unis) et à l'Institute for Housing Management au Royaume-Uni, ainsi que tirer parti de l'expérience de la Foundation for Cooperative Housing, de Washington (Etats-Unis), dans le domaine de l'administration du logement.

ix) Mesures pour la mobilisation de ressources intérieures, financières et autres

160. Un fonctionnaire du secrétariat de la CEA a attiré l'attention des participants sur le document intitulé "Sources et méthodes de financement de l'habitat et du développement urbain en Afrique", étude qui devait être étendue à la mobilisation des ressources humaines, en particulier pour les projets d'auto-assistance en matière de logement.

161. Les sources possibles de financement du logement comprenaient les suivantes : banques commerciales, sociétés de construction (associations d'épargne et de prêt), compagnies d'assurances, coopératives et associations de logement, employeurs, crédits de fournisseurs, épargne en nature, plans de sécurité sociale, unions de crédit, épargne personnelle, sociétés traditionnelles d'épargne.

162. Au début de la discussion, on avait admis que l'obstacle au financement du logement tenait, non pas au manque de capitaux d'origine intérieure, mais à l'absence de mesures pour mobiliser ces fonds. Les statistiques financières internationales (International Financial Statistics) publiées mensuellement par le Fonds monétaire international faisaient état d'un relèvement soutenu du niveau de l'épargne et des dépôts à terme dans les banques commerciales des pays africains. Exception faite de certaines fluctuations, il en était

ainsi depuis quelques années; pourtant, les banquiers se plaignaient d'un manque de possibilités d'investissement. Un fait significatif à cet égard tenait à ce que deux succursales de banques, qui avaient été créées au Nigéria, envisageaient des investissements à long terme et notamment la fourniture de crédits à l'habitation.

163. Les sociétés de construction (associations d'épargne et de prêt), dont les opérations étaient instables, avaient nettement besoin d'un facteur de stabilisation, tel que l'apport de capitaux de démarrage et la formation de personnel.

164. En 1970, le Conseil économique et social avait adopté une résolution appuyant l'extension du mouvement coopératif, y compris les sociétés coopératives de logement. A l'heure actuelle, ce mouvement suscitait beaucoup d'enthousiasme en différents pays africains. Certaines précisions ont été données sur les mesures prises actuellement au sein de l'Organisation des Nations Unies et du mouvement coopératif international pour donner suite aux demandes d'assistance.

165. En ce qui concerne la fourniture de logements par les employeurs, on estimait que ces derniers devraient allouer, lorsque c'était possible, des logements à leurs employés et qu'il était préférable que ces habitations ne soient pas liées aux emplois. Etant donné les conditions qui régnaient actuellement en Afrique, les employeurs pouvaient soit réinvestir leurs bénéfices dans leur entreprise ou en assurer l'expansion d'une autre manière, soit investir dans la fourniture de logements en faveur de leurs employés.

166. Le représentant de la CEA a signalé le danger qu'impliquait l'utilisation sans discernement des crédits de fournisseurs, ce qui risquait d'engendrer un endettement considérable du fait que la plupart de ces crédits comportaient un intérêt mensuel d'un taux assez élevé et qu'il fallait assurer une rotation rapide pour y faire face. Or, l'industrie du bâtiment dans la majorité des pays africains n'enregistrait pas apparemment une telle rotation.

167. Il convenait de recourir aux plans de sécurité sociale pour fournir des facilités de crédit au logement, même si on ne pouvait allouer à cette fin qu'une fraction des fonds de sécurité sociale. Les plans de sécurité sociale nécessitaient des investissements à long terme au bénéfice des participants et, là encore, le logement constituait un secteur approprié de placement.

168. En général, l'administration des caisses postales d'épargne n'était pas satisfaisante au point de vue du développement économique et l'on constatait souvent que les fonds ainsi accumulés étaient investis à l'étranger. Une certaine proportion de ces fonds pouvait être investie en faveur de l'habitat. Les compagnies d'assurances pouvaient jouer un rôle important dans le financement du logement du fait qu'elles avaient à leur disposition les fonds reçus des investisseurs au titre de l'assurance sur la vie. Le patrimoine de logements n'était pas ordinairement assuré contre le risque d'incendie, mais le nombre des réclamations effectuées à ce titre était faible en Afrique.

169. On a attiré l'attention sur la nécessité d'accroître les mesures pour la mobilisation de l'épargne personnelle. Il était également nécessaire que les banques fassent concurrence aux prêteurs d'argent et que les sociétés d'épargne traditionnelles soient employées à des fins plus productives.

170. En exposant les facteurs influant sur la mobilisation des ressources humaines dans le domaine du logement, eu égard en particulier aux projets d'auto-assistance, un fonctionnaire du Secrétariat de l'ONU a indiqué que les gouvernements africains éprouveraient pendant longtemps encore des difficultés à assurer la fourniture de logements, surtout pour les personnes à faible revenu, en raison des ressources limitées dont ils disposaient. Pour ce qui concernait la production de logements, il faudrait compter de plus en plus sur l'effort d'auto-assistance des diverses familles intéressées. On a reconnu que la construction de maisons individuelles par voie d'auto-assistance constituait une pratique traditionnelle en Afrique, mais que les connaissances nécessaires à l'organisation de grands projets d'auto-construction y faisaient défaut. Il fallait examiner l'expérience des pays qui avaient accompli de notables progrès à cet égard et notamment l'expérience des pays d'Amérique latine, qui pouvait servir d'enseignement aux autorités publiques qui envisageaient de vastes programmes de logement reposant sur l'auto-assistance.

171. En particulier, l'applicabilité des concepts d'auto-assistance dans les zones urbaines devait être attentivement examinée. Dans les zones rurales, les rudiments du système d'auto-construction étaient pleinement appliqués. L'introduction de ce système dans les centres urbains devait se faire avec circonspection, après avoir fait l'objet de travaux préparatoires considérables. Pour mener à bien tout programme d'auto-assistance, il fallait recourir aux services de travailleurs sociaux expérimentés.

172. Peu nombreux étaient les efforts de développement qui ne tendaient pas à utiliser la méthode de l'auto-assistance, mais il était néanmoins souhaitable de choisir des entreprises de nature à développer l'esprit de coopération parmi la population. La construction d'unités individuelles de logement constituait le type d'activité qui pouvait être convenablement mené par voie d'auto-assistance. Il était reconnu que tout projet d'auto-construction entrepris pour la première fois dans une collectivité donnée devrait porter sur des structures simples.

173. Pour la sélection des familles devant participer à un projet d'auto-assistance, il fallait tenir dûment compte des considérations suivantes : la totalité du temps que la famille était disposée à consacrer aux travaux prévus, l'enthousiasme que manifestait le participant éventuel pour la méthode de l'auto-assistance et la mesure dans laquelle il s'attachait à réaliser le but relatif à l'acquisition d'une maison d'habitation, le niveau du revenu de la famille et la disposition de celle-ci à coopérer avec d'autres familles. En particulier, le critère relatif au revenu devait être strictement appliqué lorsqu'il s'agissait d'un projet d'autoconstruction susceptible d'être subventionné par l'Etat.

174. A propos du nombre d'heures que les familles pouvaient consacrer aux projets d'auto-assistance, il ne fallait pas oublier que le temps du chef de famille qui se livrait à un autre travail ne représentait qu'une fraction de la totalité du temps pouvant être consacré aux activités d'auto-assistance. Etant donné que la construction de logements reposant sur l'auto-assistance prenait plus de temps que les travaux de construction ordinaires, il fallait tenir compte, dans le choix des occupants, du nombre d'heures global que tous les membres de la famille pourraient consacrer à l'exécution d'un projet d'autoconstruction.

175. Une autre considération importante pour l'exécution des projets d'autoconstruction avait trait à l'assistance technique. Le niveau de l'aide en question dépendrait de la complexité du projet à exécuter et de la compétence des participants. Un trop grand nombre d'agents de maîtrise et de conseillers techniques tendrait à rendre les projets onéreux et inabordable pour les familles à faible revenu. Il serait utile que les commissions économiques des Nations Unies et le secrétariat de l'ONU s'emploient à déterminer la gamme des services de supervision et d'assistance technique à fournir pour permettre de mener à bien les projets d'autoconstruction.

176. Un important aspect des projets d'autoconstruction concernait la structure organique nécessaire ainsi que la surveillance constante des travaux. En l'absence d'une organisation appropriée, ces projets pouvaient aisément échouer. Les participants seraient déçus et l'on ne croirait plus à l'efficacité de l'auto-assistance. Les gouvernements pouvaient jouer un rôle important en facilitant l'organisation institutionnelle des mouvements d'auto-assistance par l'établissement de la structure organique requise pour assurer l'élaboration et l'exécution des projets de logement fondés sur l'auto-assistance. D'autre part, les gouvernements pouvaient solliciter l'assistance de divers organismes internationaux. Par exemple, il était possible d'établir, avec l'aide du Programme alimentaire mondial, un programme d'ensemble pour l'exécution de projets d'autoconstruction. Il s'agissait là d'une forme d'assistance que devraient exploiter les gouvernements africains.

177. Puisque les gouvernements africains devaient compter largement sur l'initiative privée pour la construction de maisons par voie d'auto-assistance, il leur appartenait d'accorder une aide ayant pour objet d'assurer l'efficacité des mouvements d'auto-assistance.

178. Les participants estimaient que, dans la majorité des pays africains et certainement dans les zones rurales, il ne devrait pas être trop difficile d'organiser le travail des familles participant aux projets d'autoconstruction. Dans les régions urbaines, il était toujours possible que les personnes désireuses de construire une maison d'habitation aient les moyens d'employer les services d'un entrepreneur. D'autre part, il devait être possible aux organismes gouvernementaux compétents de fournir des plans pour la construction de maisons standard dans les secteurs urbain et rural. Il était clair que les animateurs des différents projets d'auto-assistance devraient croire à l'action qu'ils menaient dans ce domaine.

179. Les participants étaient également d'avis que les projets en question devraient être d'une ampleur suffisante pour permettre aux efforts déployés en la matière d'apporter le maximum d'avantages. Dans le cas où l'on bénéficiait d'une assistance officielle, un seul architecte devrait pouvoir surveiller la construction de cent maisons à la fois. Les travaux menés sur cette échelle nécessiteraient les services de trois agents de maîtrise et d'un travailleur social.

180. La conception des maisons devait se fonder sur la dimension des familles. Pour se procurer les terrains nécessaires, il faudrait vraisemblablement obtenir une assistance officielle, notamment de la part des autorités locales. Il serait également nécessaire de délimiter les chantiers et les lots.

181. Revenant à la question des sources de financement, les participants ont exprimé l'avis que, pour essayer de persuader les administrateurs des différents fonds d'investir dans le secteur du logement, il faudrait disposer d'un organe pleinement compétent pour engager des négociations avec les parties intéressées. On a réaffirmé que l'idée d'un organisme de coordination, tel qu'une banque de crédit ou de prêts hypothécaires au logement serait acceptable à ces fins. En ce qui concerne l'expérience des participants, il n'avaient pas réussi à obtenir auprès des ministères de la planification économique et des finances, des fonds pour le logement prélevés au titre des plans de sécurité sociale. Il a été recommandé d'engager de nouvelles négociations en vue de convaincre les responsables de la nécessité d'accroître l'apport de capitaux au logement. Le secteur du logement faisait partie de l'industrie du bâtiment, qui fournissait le plus grand nombre de possibilités d'emploi (facteur auquel les planificateurs économistes attachaient apparemment beaucoup d'importance). D'autre part, le bâtiment jouait dans tout pays un rôle important à l'égard de la formation de capital fixe.

182. Il a été suggéré que les mesures relatives au financement de l'habitation soient protégées par l'incorporation des principales catégories d'opérations dans les lois adoptées en matière de logement ou dans les textes législatifs portant création de banques de crédit au logement, comme on le faisait dans certains pays des Antilles et de l'Amérique du Sud.

183. Les participants ont noté avec satisfaction que les dépôts d'épargne auprès de l'Association d'épargne et de prêt du Nigéria atteignaient maintenant 2,8 millions de livres, ce qui représentait une forte augmentation depuis 1967. Au Kenya, l'épargne se montait actuellement à 4 millions de livres. Ces chiffres semblaient indiquer qu'on avait davantage confiance dans les opérations des associations d'épargne et de prêt en tant que véhicules de l'épargne, les investisseurs sachant que leur argent était en sécurité et pouvait être retiré. L'institution kényenne de crédit au logement avait accepté de fixer à 1 200 livres la valeur minimum des maisons d'habitation pouvant faire l'objet de prêts hypothécaires. De l'avis des participants, cela constituait un grand pas en avant du fait que les opérations des associations d'épargne et de prêt en Afrique avaient antérieurement porté

principalement sur des propriétés de catégorie supérieure. Ils ont reconnu que l'intérêt annuel de $8\frac{1}{2}$ p. 100 appliqué aux prêts hypothécaires n'était pas anormalement élevé compte tenu du fait que les transactions immobilières privées apportaient ordinairement d'importants bénéfices aux vendeurs, grâce à l'augmentation de la valeur des propriétés.

184. Les participants ont réaffirmé que l'affectation au logement d'environ 2 p. 100 du revenu national brut ne constituait qu'une faible allocation, qui devrait être portée, partout où c'était possible, à 5 p. 100 au moins du revenu en question.

185. Les investissements en faveur du logement à bon marché étaient généralement considérés comme peu rentables. Cependant, les participants se sont accordés à reconnaître que, selon l'expérience en la matière, ces investissements étaient en fait profitables dans le secteur privé, même lorsque les fonds provenaient de sources de prêts extérieures aux établissements ordinaires de crédit. On a signalé que la législation (lois anciennes en général) s'appliquant aux prêteurs d'argent était fort appréciée de ces derniers et que les taux maximums d'intérêt étaient graduellement devenus des taux normaux. On ne pourrait probablement pas empêcher les prêteurs d'argent de continuer à exercer leur profession, mais il était possible de freiner leurs pratiques usurières par le biais d'une saine concurrence exercée par les autres institutions financières. Le fait que les prêts étaient normalement remboursables dans un délai d'un à deux ans suffisait pour montrer que les investissements en faveur du logement à bon marché étaient à l'avantage des constructeurs d'habitations et des bailleurs de fonds.

x) Coordination des recherches en matière de logement

186. Au cours de son exposé introductif sur cette question, le Directeur de l'Institut national de recherche sur le bâtiment au Danemark a attiré l'attention sur le Rapport de la Réunion d'experts sur la coordination de la recherche dans le secteur du bâtiment en Afrique (E/CN.14/524), notamment sur l'inventaire des instituts de recherche sur le bâtiment qui y était joint et qui donnait des précisions sur leurs programmes respectifs de travail.

187. En ce qui concerne la recherche en général et la coordination de celle-ci, le Directeur de l'Institut danois a invité les délégués à examiner plusieurs points essentiels concernant les travaux des instituts de recherche sur le bâtiment.

188. Ces instituts, de même que l'industrie du bâtiment, constituaient des instruments à utiliser dans le cadre de la construction. Par conséquent, il fallait oublier la complexité des travaux de recherche pour dissiper l'idée que la recherche était une discipline bien définie. Il convenait peut-être en l'espèce de déterminer le peu de recherche qu'il était effectivement nécessaire d'effectuer dans un institut donné.

189. Il était nécessaire de convaincre les gens en assurant l'application pratique des résultats de la recherche. Il fallait aussi que les travaux de recherche se conforment à la politique gouvernementale. A toutes fins pratiques, on ne devait entreprendre que des projets manifestement appuyés par le gouvernement concerné.

190. Il importait de tenir compte des besoins de la population et de faire des travaux pouvant contribuer à la satisfaction de ces besoins. Les efforts devaient se concentrer sur ce qu'on appelait les normes techniques. Par exemple, il fallait tenir compte des normes techniques auxquelles devaient répondre un bâtiment et ses différentes parties, normes qui devaient être définies en termes techniques précis.

191. L'une des faiblesses des instituts de recherche sur le bâtiment tenait à ce qu'ils tendaient à entreprendre plus de travail que ne pouvait accomplir leur personnel. La question du recrutement de personnel était naturellement importante. Cependant, l'effectif employé dans les différents instituts variait beaucoup entre ces organismes.

192. En ce qui concerne la portée du travail, il était préférable de ne pas imiter ce qui se faisait dans un autre pays. Ce qui convenait à un pays dans certaines conditions pouvait ne pas convenir à un autre. Par exemple, il n'était pas nécessaire d'effectuer des travaux devant aboutir à l'érection d'immeubles à plusieurs étages lorsqu'il valait mieux recourir aux méthodes de construction traditionnelles utilisant des matériaux et autres ressources locales. L'imitation du travail effectué ailleurs compromettait l'ingéniosité des chercheurs locaux. L'achat de systèmes établis en d'autres pays risquait d'être onéreux. Il était préférable de tirer parti de ses propres erreurs. L'ingéniosité du personnel local ne pouvait être transplantée; mais on pouvait tirer parti des méthodes de travail employées en d'autres pays pour étudier les problèmes devant faire l'objet de recherches.

193. Le but de la recherche était de produire des effets et non d'aboutir à de volumineux rapports. Il était bien connu que la majorité des gens ne se préoccupaient pas de lire de longs rapports, d'où la nécessité d'établir des documents brefs et précis. Cela contribuerait notablement à élargir le cercle des lecteurs de tels documents. Certains aspects de la recherche pouvaient fort bien être condensés sous forme d'illustrations servant, en tant qu'auxiliaires visuels, à faciliter la compréhension.

194. Beaucoup de recherches pouvaient être entreprises pour aider à remédier aux problèmes nés de l'urbanisation. On a fait valoir à ce propos qu'il était préférable de ne pas perturber les cultures bien équilibrées, même si elles semblaient arriérées. Afin de remédier aux conditions engendrées par le surpeuplement et les agglomérations spontanées, il fallait peut-être donner priorité aux questions portant par exemple sur l'approvisionnement en eau potable, l'évacuation des déchets et l'installation d'un système d'égouts, l'élaboration d'un plan englobant toutes les mesures prévues dans ce domaine. Il convenait peut-être d'attribuer le quatrième rang de priorité au processus de construction. La solution des problèmes découlant de l'urbanisation constituerait, selon toute vraisemblance, un processus lent et graduel.

195. L'attention des participants a été attirée sur les répétitions et les doubles emplois enregistrés dans les instituts de recherche sur le bâtiment existant dans le monde. Il fallait surveiller les activités de ces organismes pour assurer que leurs efforts porteraient fruit. Bien entendu, les résultats de tous les travaux de recherche appliquée devaient être diffusés aussi largement que possible, au sein de l'industrie en général aussi bien que dans les autres institutions intéressées. Il importait également de former des projets d'amélioration dans ce domaine.

196. Pour terminer cet exposé introductif, l'orateur a parlé du gaspillage de temps, d'effort et d'argent qu'entraîne de ce qu'on désigne ordinairement par le terme "bonnes idées". Celles-ci impliquaient fréquemment le rassemblement de données très détaillées qui, dans certains cas, n'étaient nullement utilisées. Il fallait réfléchir d'avance aux mesures à prendre pour orienter les activités de recherche vers des projets susceptibles de produire des résultats et pour assurer que ces projets exerceraient ultérieurement des effets tangibles au sein de l'industrie du bâtiment.

197. Les participants ont noté que les recherches publiques de caractère non confidentiel, de même que tous les résultats de ces travaux, devaient faire l'objet d'une large diffusion. On pouvait recourir aux services du Conseil international du bâtiment pour la recherche, l'étude et la documentation (CIB), à Rotterdam (Hollande), pour diffuser ces informations. Les participants ont admis que la coopération internationale pour la coordination des recherches en matière de bâtiment n'avait pas encore atteint un niveau satisfaisant. La création par l'Organisation des Nations Unies de l'institut international de documentation-proposé faciliterait une telle coopération. Les délégués ont également noté que le CIB pouvait aider à trouver des experts pour effectuer les travaux nécessaires dans les pays africains, mais que l'institut proposé ne serait pas en mesure de financer de telles opérations.

198. Les participants se sont accordés à reconnaître qu'il faudrait exercer un certain contrôle sur les activités des instituts de recherche et que ces travaux devraient être étroitement reliés à ceux de l'industrie du bâtiment. En discutant des questions traitées dans le document intitulé "Legislation and Governmental Machinery for Implementing Housing Policy" (HOU/WP/22 - "Législation et dispositif gouvernemental pour l'application de la politique de logement"), les participants ont admis que les instituts de recherche existants devraient relever du ministre responsable de l'habitat et du bâtiment. Les fonctions des instituts de recherche sur le bâtiment n'étaient pas encore fermement définies, mais il était néanmoins clair que ces organismes devraient également entreprendre des travaux sur les questions économiques et sociales intéressant l'habitation et le bâtiment.

199. Pour ce qui concerne l'importante question de la formation, on s'est accordé à reconnaître que la formation de spécialistes s'imposait du fait que les architectes et les ingénieurs du génie civil ne recevraient probablement pas une telle formation au cours de leurs études normales (sanctionnées par un diplôme) ou professionnelles. Les participants ont noté qu'au

Danemark l'Institut national de recherche sur le bâtiment disposait d'un comité chargé d'étudier la formation de personnel de carrière pour les projets de recherche et que de brefs séminaires sur des sujets déterminés étaient organisés entre chercheurs.

200. Selon les participants, il était manifestement indispensable que d'étroites relations de travail s'établissent entre les instituts de recherche et l'industrie; mais il fallait admettre que les connaissances industrielles constituaient maintenant une matière très importante et que les entreprises industrielles n'avaient pas l'habitude de divulguer les résultats des travaux spécialisés de recherche menés dans l'industrie. En raison d'une concentration croissante dans le secteur industriel, il importait, de l'avis des participants, de ne pas laisser aux établissements industriels le soin d'effectuer tous les travaux de recherche.

201. Pour ce qui concerne le processus de construction proprement dit, les délégués ont pris note de ce que la Station britannique de recherche sur le bâtiment, située à Garston (Watford, Angleterre) s'occupait de préparer une réunion devant permettre l'examen des mesures à prendre en vue d'organiser des chantiers de construction. Cette réunion devait se tenir à Nairobi (Kenya), au cours du premier semestre de 1972.

xi) Buts et financement des projets pilotes et de démonstration

202. Un fonctionnaire du Secrétariat de l'ONU a présenté le document intitulé "Purposes and Financing of Pilot and Demonstration Projects" (HOU/WP/18 - "Buts et financement des projets pilotes et de démonstration"). Il a signalé que les gouvernements avaient préconisé à maintes reprises l'adoption de projets pilotes et de démonstration en vue de faire un grand pas vers l'application de diverses mesures d'amélioration de l'habitat, innovations techniques comprises. Les projets de cette nature permettaient d'essayer de nouvelles politiques, méthodes, techniques ou procédures aussi bien que de développer la confiance en soi, qui faisait parfois défaut tant au sein du gouvernement que dans le secteur privé. Aussi, fallait-il attirer l'attention de l'Etat et de l'entreprise privée sur les projets pilotes et de démonstration en tant que travaux de nature à améliorer les conditions de logement.

203. On a fait mention des diverses résolutions de l'Assemblée générale et du Conseil économique et social des Nations Unies, qui soulignaient l'importance des projets pilotes et de démonstration.

204. Le représentant du Secrétariat de l'ONU a exposé les différences existant entre les projets pilotes et les projets de démonstration. Les projets pilotes portaient sur l'expérimentation, tandis que les activités de démonstration consistaient à montrer la façon d'exécuter certains travaux, autrement dit, à opérer un transfert de connaissance.

205. On a insisté sur le fait que les projets de ce genre ne tendaient pas seulement au progrès technique, mais qu'ils embrassaient toute une gamme d'opérations, telles que planification, élaboration de politiques et programmation, ainsi que les techniques et matériaux de construction, les mesures

pour remédier aux problèmes sociaux et financiers. La raison principale, sinon le seul motif, qu'il y avait d'exécuter des projets pilotes et de démonstration tenait à la communication des résultats pertinents aux responsables de l'élaboration des politiques, aux programmeurs, au personnel technique et aux administrateurs. Autrement dit, la réalisation de tels projets n'était pas une fin en soi; leur succès n'était valable que dans la mesure où ils pouvaient influencer les futures activités de logement, de construction et de planification.

206. A propos des différences entre projets pilotes et projets de démonstration, le représentant de l'ONU a signalé que, dans le cadre des activités pilotes, c'est-à-dire expérimentales, on aurait besoin de ressources spéciales pour trouver d'éventuelles solutions. Par contraste, les projets de démonstration devaient être conçus de manière à permettre d'utiliser les ressources existantes et, partant, de répéter les opérations de démonstration. Les activités de démonstration ne devaient constituer qu'un premier pas vers la réalisation d'un programme plus important, de manière à faciliter l'application des connaissances transférées.

207. Le représentant de l'ONU a fait mention de l'assistance que les organismes des Nations Unies accordent pour l'exécution de projets pilotes et de démonstration.

208. Certaines des conditions indispensables au succès des projets pilotes et de démonstration portaient sur la nécessité de disposer de mécanismes institutionnels appropriés à l'exécution des projets, de personnel formé et expérimenté et de ressources financières suffisantes.

209. Plusieurs projets exécutés avec l'assistance des Nations Unies ont été décrits pour illustrer divers objectifs ainsi que différentes méthodes et structures. On a cité à titre d'exemple certains projets entrepris en Ethiopie, en Somalie, en Thaïlande, en Amérique du Centre et du Sud, notamment au Pérou. Ces projets portaient sur les matières suivantes : auto-assistance, prescriptions relatives à la conception des logements, amélioration des taudis, financement, administration, réduction des coûts de construction, logements ruraux.

210. Les participants ont noté que les Nations Unies accordaient, aux gouvernements qui en faisaient la demande, une aide pour l'exécution de projets pilotes et de démonstration. Comme tous les Etats membres annonçaient et versaient une contribution au Programme des Nations Unies pour le développement, ils pouvaient adresser, par l'intermédiaire des représentants résidents du PNUD dans les pays africains, une demande d'assistance technique qui serait portée à la connaissance de la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique. Il était également possible de solliciter l'aide du Programme alimentaire mondial.

211. En égard à la diffusion d'informations sur les projets déjà réalisés, les participants ont suggéré que les résultats de ces projets soient communiqués à d'autres pays.

212. On a également suggéré que les résultats des travaux d'expérimentation soient appliqués aux plans de construction publics, qui intéressent tant les services de travaux publics que les organes chargés de l'exécution des programmes de logement.

213. Les participants ont noté qu'un projet appelé "Ujama" avait été lancé en Tanzanie au cours de 1967. Ce plan, qui en était à ses débuts, n'avait pas encore donné de résultats tangibles. Il prévoyait le regroupement des familles par villages afin de permettre à la population de travailler collectivement. Une assistance en la matière était accordée par l'intermédiaire d'équipes mobiles d'artisans.

Adoption du rapport de la réunion et séance de clôture

214. Le projet de rapport figurant dans le présent document a été adopté.

215. L'allocution de clôture a été prononcée par M. Einer Engberg, chef de service au Ministère danois du logement, à Copenhague, et directeur du Séminaire.

216. M. Engberg a remercié les participants d'avoir maintenu un haut niveau de délibération pendant le Séminaire, de même que le Sous-Comité qui avait rédigé, en collaboration avec les participants, les recommandations contenues dans la partie III du présent rapport. Il a fait valoir la nécessité qu'il y avait pour les participants de prendre, une fois rentrés dans leur pays, des mesures en vue d'établir un dispositif efficace et complet pour l'administration du logement. Ainsi qu'il ressortait des débats de la réunion, cette question demandait à être étudiée. Il était également clair qu'une formation intensive s'imposait dans le domaine de la gestion financière.

217. Le Directeur du Séminaire a d'autre part souligné la nécessité d'utiliser toutes les sources possibles de capitaux et, en particulier, celles qu'on avait examinées au cours du Séminaire. Il était indispensable de créer des banques de crédit au logement pour centraliser l'emploi des fonds pouvant être investis dans le secteur du logement ainsi que pour accroître le volume de ces capitaux. M. Engberg a remercié les participants d'être venus à Copenhague pour assister au Séminaire. Il s'est déclaré convaincu que les recommandations découlant de la réunion constitueraient de bonnes directives pour les gouvernements et indiqueraient les dispositions à prendre en matière de logement, dont certaines étaient nettement urgentes.

PARTIE III
RECOMMANDATIONS

218. Ayant passé en revue les questions débattues au cours du Séminaire, les participants ont décidé de faire les recommandations ci-après en vue d'améliorer l'administration du logement.

219. Il a été recommandé que les gouvernements africains s'efforcent d'élaborer une politique nationale de logement complète tenant compte des aspects sociaux, économiques, financiers, administratifs et matériels de l'habitat et qu'ils établissent des programmes de logement nationaux à long terme pour une large couche de la population, programmes qui devraient tendre à assurer la continuité dans l'industrie du bâtiment.

220. Il faudrait tenir compte de ces politiques dans la formulation des plans de développement nationaux. Les allocations de crédits au logement devraient absorber au moins 5 p. 100 du produit national brut, au lieu du taux moyen de 2 p. 100 actuellement enregistré dans les pays africains.

221. A partir de ces considérations générales, il a été recommandé :

- 1) Que la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique examine, en consultation avec les gouvernements africains, la possibilité de créer en Afrique un institut de formation en matière d'administration et de gestion du logement [partie II, viii];
- 2) Que les gouvernements africains envisagent d'exonérer les matériaux de construction de tout impôt afin de réduire les coûts de construction [partie II, i];
- 3) Que la Banque africaine de développement soit priée de constituer un fonds en faveur du logement, qui fournisse des capitaux de démarrage pour la création de nouveaux établissements de crédit à l'habitation ainsi que des capitaux pour faciliter l'extension et le développement futurs des opérations de crédit [partie II, iv];
- 4) Que les gouvernements africains envisagent sérieusement d'établir un mécanisme permettant de rationaliser et de coordonner les apports de fonds au logement, grâce à la création de banques de crédit ou de prêts hypothécaires au logement; s'il se révélait difficile de prendre de telles mesures, l'Organisation des Nations Unies devrait être priée d'accorder une assistance technique sous forme de services d'experts pour en faciliter l'application [partie II, vi];
- 5) Que les gouvernements africains examinent la possibilité d'établir des coopératives et autres systèmes de logement de type non lucratif afin d'accroître la production d'habitations et qu'à cet effet des programmes de formation soient organisés dans la région avec l'assistance de l'ONU et de donateurs d'aide bilatérale [partie II, vii];

- 6) Que les gouvernements concernés réexaminent, avec l'assistance de l'ONU, les régimes fonciers pratiqués en Afrique, en vue de prendre des mesures permettant d'aider les gens qui désirent utiliser leurs terrains pour garantir des prêts [partie II, iv)];
- 7) Que les gouvernements envisagent d'urgence, là où n'existe pas encore un tel organisme, la création d'un ministère ou d'un service distinct du logement, du bâtiment et de la planification physique, qui serait chargé de formuler la politique nationale de logement ainsi que de coordonner l'utilisation des terres et toutes les activités de logement dans le pays [partie II, iv)];
- 8) Que la politique d'éducation vise à la formation de personnel local, de préférence dans les domaines technique, financier et administratif, pour permettre de faire face à la tâche difficile qu'impose le développement [partie II, iv)];
- 9) Que l'Organisation des Nations Unies soit priée de prêter assistance pour la création à l'échelon sous-régional d'instituts de recherche sur le bâtiment, de coordonner les renseignements relatifs aux travaux de recherche et de communiquer ces informations aux pays membres [partie II, iv)];
- 10) Que les gouvernements africains entreprennent une action concertée pour améliorer la situation rurale par l'exécution de programmes de relèvement rural prévoyant la création de possibilités d'emploi, de services et d'agréments sociaux tout en visant à améliorer les conditions rurales de logement de manière à réduire les migrations vers les zones urbaines [partie II, ix)];
- 11) Que les gouvernements envisagent d'encourager le développement du secteur de l'habitation par l'octroi de subventions pour les travaux d'infrastructure concernant l'aménagement et l'équipement des terrains, d'exonérations fiscales en faveur des intérêts prélevés sur hypothèques, de garanties hypothécaires, et de prêts assortis de conditions avantageuses [partie II, vi)];
- 12) Que l'Organisation des Nations Unies s'occupe d'établir en Afrique des services de formation portant sur le financement du logement ou obtienne des pays donateurs d'aide bilatérale qu'ils mettent de tels moyens de formation à la disposition du personnel des gouvernements africains [partie II, vi)];
- 13) Que les gouvernements africains prêtent une attention particulière au financement du logement ainsi qu'à la mobilisation de ressources humaines pour la construction d'habitations et qu'ils prennent à cet effet les mesures suivantes :
 - a) Examiner les moyens de mobiliser, en faveur du logement, des fonds d'origine intérieure;

- b) Fournir des conseils et des services de direction pour réunir les parties intéressées en vue de créer des conditions favorables à l'organisation d'un marché stable en matière de logement et d'inspirer confiance aux institutions financières locales;
 - c) Prendre des mesures pour favoriser l'auto-assistance et développer la confiance en soi, en vue d'orienter en ce sens les efforts de la population et d'encourager ainsi l'esprit d'indépendance [partie II, ix];
- 14) Que l'Organisation des Nations Unies réunisse des informations et notamment des données d'expérience sur tous les projets pilotes et de démonstration en cours d'exécution dans le monde, en vue de communiquer ces renseignements aux pays qui souhaiteraient entreprendre des projets de ce genre [partie II, x].

222. Les participants ont enfin recommandé que les monographies nationales présentées au Séminaire soient analysées, réunies et publiées de manière à permettre aux gouvernements et autres organismes intéressés d'utiliser les renseignements précieux que contiennent ces documents.

Annexe I. LISTE DES PARTICIPANTS

Etats membres

République arabe d'Egypte

Mr. Yassin Aly Abdalla, Under-Secretary of State for Planning and Follow-up, Ministry of Housing and Public Utilities, 55 El Manial Street, Cairo, Egypt.

Mr. Mohammed Kamel Zeitoun, General Director of Urban Housing Department, Ministry of Housing and Public Utilities, 18 Dokky Street, Giza, Egypt.

Botswana

Mr. Richard N. Mannathoko, Permanent Secretary,
Ministry of Local Government and Lands, Gaborone.

Mr. Honorius K. Kedikilwe, Under-Secretary,
Ministry of Development Planning, Gaborone.

Ethiopie

Ato Shitto Mersha, Chief of Housing Section, Ministry of Public Works and Water Resources, Post Box No. 3386, Addis Ababa.

Ato Weldeyesus Gebretsadik, General Manager, Imperial Savings and Home-Ownership Public Association, P.O. Box 2050, Addis Ababa.

Gambie

Mr. S.M. Sissoho, Administrative Officer,
Ministry of Local Government, Lands and Mines, Bathurst.

Ghana

Hon. Mr. M.K. Ossei, Ministerial Secretary,
Ministry of Works and Housing, Accra.

Mr. K. Offe-Amoyaw, Rural Housing Advisor,
Ministry of Youth, Rural Development and Social Welfare, Accra.

Libéria

Mr. Baldwin R.C. Banks, Chief, Housing Finance Division,
National Housing Authority, P.O. Box 1670, Monrovia.

Libye

Mr. Jadalla Abu-Ejailah, Director, Finance Department, National Housing Corporation, P.O. Box 4829, Tripoli.

Maurice

Mr. K. Sumodhee, Principal Assistant Secretary,
Ministry of Housing, Lands, and Town and Country Planning, Port Louis.

Nigéria

Mr. S.A. Ajayi, Acting Director, Building and Housing Division,
Federal Ministry of Works and Housing, Lagos.

Mr. S.O. Oloko, Secretary, Western Nigeria Housing Corporation,
Ibadan, Western Nigeria.

Sierra Leone

Mrs. L.D. Deigh, Acting Permanent Secretary,
Ministry of Housing and Country Planning, Freetown

Somalie

Mr. Ahmed Hashi Abdi, Chief Architect, National Housing Agency,
P.O. Box 530, Mogadiscio.

Soudan

Mr. Hamid Ali Shash, Under-Secretary, Ministry of Housing, Khartoum.

Mr. Hassan Yassin Bedawi, Ministry of Housing, Khartoum.

Tanzanie

Mr. M. Barwani, Assistant Housing Commissioner, Ministry of Lands, Housing
and Urban Development, P.O. Box 9344, Dar-es-Salaam.

Mr. S. Rwezaula, Legal Advisor, Housing Division, Ministry of Lands, Housing
and Urban Development, P.O. Box 9344, Dar-es-Salaam.

Ouganda

Dr. Anthony Lubega, Chief Architect, Ministry of Works, Communications and
Housing, P.O. Box 10, Entebbe.

Mr. William Wilberforce Walabyeki, Architect, Ministry of Works, Communi-
cations and Housing, Director, Housing Finance Company Uganda Ltd.,
P.O. Box 10, Entebbe.

Zambie

Mr. B. Chabafimbi, Principal, Local Authority Housing, Lusaka.

Mr. N. Yuyi, Chief, Housing and Community Development Officer,
Livingstone Municipal Council, Lusaka.

Personnel affecté au Séminaire

Mr. E. Engberg
Head of Department
Ministry of Housing
Slotsholmsgade 12
1216 Copenhagen K, Denmark

Directeur

Personnel affecté au Séminaire

M. R.E. Fitchett
Conseiller régional au financement
du logement
Division de l'industrie et de l'habitation
Commission économique pour l'Afrique
Boîte postale 3001
Addis-Abéba, Ethiopie

Codirecteur
Secrétaire technique
(avec le concours des consultants et des animateurs de débats)

M. E. Moltke
Assistant Head of Department
Ministry of Housing
Slotscholmsgade 12
1216 Copenhagen K, Denmark

Secrétaire administratif

Mme Bapsy K. Buhariwalla
Commission économique pour l'Afrique
Boîte postale 3001
Addis-Abéba, Ethiopie

Secrétaire technique adjointe

M. V. Adegbite
Chief Development Officer
Tema Development Corporation
Tema, Ghana

Animateur de débats

Mr. P. Arctander
Director
Danish National Building Research
Institute
Borgergade 20
1300 Copenhagen K, Denmark

Animateur de débats

Ato Naigzy Gebremedhin
Centre de l'habitation, de la construction et de la planification
des Nations Unies
New York, N.Y., Etats-Unis

Animateur de débats

M. N.O. Jørgensen
Housing Research Unit
University College
P.O. Box 30197
Nairobi, Kenya

Animateur de débats

M. R. Mora-Rubio
Centre de l'habitation, de la construction et de la planification
des Nations Unies
New York, N.Y., Etats-Unis

Animateur de débats

M. M. Salicath
Director
Københavns almindelige Boligselskab
V. Voldage 17
1552 Copenhagen V, Denmark
Animateurs de débats

Miss Kirsten Führer
Ministry of Housing
Slotsholmsgade 12
1216 Copenhagen K, Denmark
Secrétaire

Mrs. C. Westergaard
Ministry of Housing
Slotsholmsgade 12
1216 Copenhagen K, Denmark
Secrétaire

Mr. P. Folmann
Ministry of Housing
Slotsholmsgade 12
1216 Copenhagen K, Denmark
Secrétaire

Mr. Torben Egede
Ministry of Housing
Slotsholmsgade 12
1216 Copenhagen K, Denmark
Guide

Observateurs

Mr. F. Weaver, Manager General, Commonwealth Housing Corporation Ltd.
London, United Kingdom

Mr. W. Kinniburgh, Overseas Division, Building Research Station,
Garston, Watford, Herts, United Kingdom

Mr. L. Pandit, Managing Director, East African Building Society,
Nairobi, Kenya

M. Norbert Diki, Directeur des finances, Office national de logement,
Kinshasa, Congo

M. François Matamba, Directeur à la planification de l'habitat,
Ministère des affaires sociales, Kinshasa, Congo

Annexe II. LISTE DES DOCUMENTS PRESENTES AU SEMINAIRE

| <u>I. Documents de travail</u> | <u>Cotes des documents</u> |
|--|----------------------------|
| <u>Housing Administration in Ghana with Particular Reference to Tema Development Corporation</u> (établi par M.V. Adebite, Ghana) | HOU/WP/16 |
| <u>Housing Policy Guidelines for African Countries</u> (établi par M.N.O. Jorgensen, Kenya) | HOU/WP/17 |
| <u>Purposes and Financing of Pilot and Demonstration Projects</u> (établi par le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification des Nations Unies) | HOU/WP/18 |
| <u>Social Aspects in Formulating Housing Policy</u> (établi par le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification des Nations Unies) | HOU/WP/19 |
| <u>Ordre du jour provisoire</u> | HOU/WP/20 |
| <u>Factors Concerning Housing Administration in Relation to Current Housing Problems and Government Policies</u> (Introductory Note for the Meeting by the secretariat) (établi par la CEA) | HOU/WP/21 |
| <u>Legislation and Governmental Machinery for Implementing Housing Policy</u> (établi par la CEA) | HOU/WP/22 |
| <u>Administrative and Organizational Arrangements for financing of Housing</u> (établi par la CEA) | HOU/WP/23 |
| <u>The Role of the Government in the Field of Housing Programmes and Administration</u> (établi par le Ministère Danois du logement) | HOU/WP/25 |
| <u>Danish Non-Profit Housing Associations, their Possibilities of Improving the Quantity and Quality of Housing Production Through Improvement in Administrative and Managerial Systems</u> (établi par M. N. Salicath, Danemark) | HOU/WP/26 |

Sources et méthodes de financement de l'habitat et du développement urbain en Afrique (établi par la CEA)

E/CN.14/HOU/64

Mesures proposées en vue du financement de l'habitation, de la construction et de la planification - Rapport du Secrétaire général (établi par le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification des Nations Unies)

E/C.6/106/Rev.1

Rapport de la Réunion d'experts sur la coordination de la recherche dans le secteur du bâtiment en Afrique, accompagné d'un inventaire des institutions de recherche

E/CN.14/524

Rapport du Cycle d'études sur les statistiques et programmes de logement pour l'Afrique, Copenhague, Danemark, 31 août - 15 septembre 1966

E/CN.14/CAS.5/16/RI.c.1

Précis de gestion des ensembles locatifs (établi par le Centre de l'habitation, de la construction et de la planification des Nations Unies)

ST/SOA/92

II. Documents de référence

Stratégie de l'Afrique pour le développement durant les années 70

Rapport de la Réunion régionale sur les problèmes techniques et sociaux de l'urbanisation (en particulier, le financement du logement)

E/CN.14/450

Rapport de la Réunion sous-régionale sur certains aspects du financement du logement en Afrique de l'ouest

E/CN.14/530

Social Aspects and Management of Housing Projects - Selected Case Studies

ST/SOA/98

Méthodes d'estimation des besoins de logement

ST/STAT/SER.F/12

Méthodes pour déterminer les objectifs et établir des normes dans le domaine de l'habitation et de l'aménagement du milieu

ST/SOA/76

Meeting of Group of Experts on Housing
Management and Tenant Education

ST/TAO/SER.C/61

Report of the United Nations Seminar on
Financing of Housing and Related Commu-
nity Facilities for the Arab States

ST/TAO/SER.C/72

La coordination modulaire en matière
de logement

TAO/GLOBAL/4

Financement de l'habitation et des services
collectifs dans les pays en voie de dévelop-
pement

ST/TAO/79

Revue internationale du développement social,
No. 2

ST/SOA/SER.X/2

III. Monographies par pays

Botswana
Ethiopie
Gambie
Ghana
Libéria
Libye
Maurice

Nigeria
République arabe d'Egypte
Sierra Leone
Somalie
Soudan
Tanzanie
Zambie

Annexe III. PROGRAMME

Dimanche, 19 septembre

Arrivée et inscription des participants

Lundi, 20 septembre

10 heures

Allocutions d'ouverture

10 h 45

Rafraîchissements

12 h 30

Déjeuner

14 heures

- 1) Organisation du Séminaire
Président : M. E. Engberg
- 2) Facteurs concernant l'administration du logement : politiques gouvernementales et problèmes actuels de logement
Président : M. E. Engberg
Animateur du débat : M. R.E. Fitchett
Rapporteur : M. K. Offe-Amoyaw
Document de travail : HOU/WP/21

Mardi, 21 septembre

9 heures

Formulation des politiques de logement et leur intégration aux plans de développement

Président : Mme L. Deigh

Animateurs des débats : M. N. Jørgensen et
M. R. Mora Rubio

Rapporteur : M. B. Chabafimbi

Documents de travail : HOU/WP/17 et HOU/WP/19

Déjeuner

Suite de la séance du matin

12 heures

14 heures

Mercredi, 22 septembre

9 heures

Elaboration des programmes de logement

Président : M. K. Ossei

Animateurs des débats : M. E. Engberg et
M. E. Moltke

Rapporteur : M. S. Rwezaula

Document de travail : HOU/WP/30

Déjeuner

Visite d'ensembles d'habitations de type non lucratif dans la région de Copenhague

Guide : M. T. Egede

12 heures

13 h 30

Jeudi, 23 septembre

9 heures

Législation et dispositif gouvernemental pour
l'application de la politique de logement

Président : M. H.A. Shasa

Animateur du débat : M. R.E. Fitchett

Rapporteur : M. S.M. Sossoho

Document de travail : HOU/WP/22

12 h 30

Déjeuner

14 heures

Suite de la séance du matin

Président : M. H.A. Shasa

Animateur du débat : M. E. Moltke

Rapporteur : M. S.M. Sissoho

Document de travail : HOU/WP/25

Vendredi, 24 septembre

9 heures

Dispositions d'ordre administratif et or-
ganique pour le financement du logement

Président : M. S.A. Ajayi

Animateur du débat : M. Ahmed Hashi Abdi

Rapporteur : M. Ahmed Hashi Abdi

Documents de travail : HOU/WP/23 et
HOU/WP/28

12 h 30

Déjeuner

14 heures

Suite de la séance du matin

18 h 30

Réception à l'hôtel de ville de Copenhague

Samedi, 25 septembre

9 heures

Visite de Copenhague et emplettes

Guide : M. T. Egede

Dimanche, 26 septembre

9 h 30

Excursion en Zélande du Nord

Guide : M. T. Egede

Lundi, 27 septembre

9 heures

Structure administrative et fonctions des sociétés de logement à but non lucratif et autres organes d'exécution

Président : M. M. Barwani
Animateur du débat : M. N. Salicath
Rapporteur : M. K. Sumodhee
Document de travail : HOU/WP/26

12 h 30

Déjeuner

14 heures

Suite de la séance du matin

Président : M. M. Barwani
Animateur du débat : M. V. Adegbite
Rapporteur : M. K. Sumodhee
Document de travail : HOU/WP/16

Mardi, 28 septembre

9 heures

Gestion du logement

Président : M. R.N. Mannathoko
Animateur du débat : Ato Naigzy Gebremedhin
Rapporteur : Ato Shitto Mersha
Document de travail : HOU/WP/31

12 h 30

Déjeuner

13 h 30

Visite d'ensembles d'habitations de type non lucratif dans la région de Copenhague

Mercredi, 29 septembre

9 heures

Mesures pour la mobilisation de ressources intérieures, financières et autres

Président : M. R.C.B. Banks
Animateur du débat : M. R.E. Fitchett
Rapporteur : M. K. Zeitoun
Document de travail : HOU/WP/27

12 heures

Déjeuner

14 heures

Suite de la séance du matin

Jeudi, 30 septembre

9 heures

Coordination des recherches en matière de logement

Président : M. W.W. Walabyeki

Animateur du débat : M. P. Arctander

Rapporteur : M. N. Yuyi

Document de travail : HOU/WP/29

12 h 30

Déjeuner

14 heures

Buts et financement des projets pilotes et de démonstration

Président : M. W.W. Walabyeki

Animateur du débat : M. R. Mora Rubio

Rapporteur : M. N. Yuyi

Document de travail : HOU/WP/18

Vendredi, 1er octobre

9 heures

Adoption du projet de rapport du Séminaire

12 h 30

Déjeuner

14 heures

Suite de la séance du matin

Samedi, 2 octobre

9 heures

Adoption du projet de rapport (s'il n'est pas encore adopté)

12 h 30

Déjeuner

14 heures

Départ des participants

Dimanche, 3 octobre

9 heures - 12 heures

Départ des participants