

49554

NATIONS UNIES
CONSEIL
ECONOMIQUE
ET SOCIAL



Distr.
LIMITEE

E/CN.14/HOU/82
12 janvier 1971

FRANCAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

Groupe de travail d'experts sur les coûts de construction
des maisons d'habitation en Afrique du centre

Kinshasa (République démocratique du Congo),
19-31 avril 1971

NOTE LIMINAIRE DU SECRETARIAT

1. Lorsqu'elle a prié le secrétariat de convoquer une série de réunions sous-régionales d'experts sur les coûts de construction des maisons d'habitation, la Commission s'est fondée sur le fait bien connu que le nombre de maisons construites tous les ans en Afrique ne permet pas, tant s'en faut, de faire face à la demande et encore moins aux besoins de la population de l'Afrique qui ne cesse d'augmenter. Cette constatation est particulièrement vraie pour les centres urbains en expansion rapide où, en fait, on n'arrive à satisfaire que 20 p. 100 environ des besoins. La détérioration rapide des conditions de vie dans les taudis constitue un problème que connaissent aujourd'hui aussi bien l'Afrique que les autres régions du monde.

2. Pour résoudre le problème sans cesse plus aigu que connaît le logement, alors même que les besoins sont déjà plus grands que les ressources disponibles, il convient d'examiner plus avant le problème des prix car seules les méthodes rationnelles d'organisation, de planification et de production de matériaux utilisés dans la construction de logements permettent de réduire les dépenses et, de ce fait, de satisfaire les besoins. Compte tenu de cette nécessité, la CEA a organisé une série de réunions sous-régionales sur les coûts de la construction des maisons d'habitation.

3. Dans le cadre du programme de travail de la CEA, ces réunions ont eu lieu ou auront lieu à :

Addis-Abéba	(Afrique de l'est)	1968
Tanger	(Afrique du nord)	1969
Kumasi	(Afrique de l'ouest)	1970
Kinshasa	(Afrique du centre)	1971

4. La réunion organisée à l'intention de la sous-région d'Afrique de l'est peut être considérée comme ayant eu un caractère préparatoire. Quant aux résultats les plus intéressants, ils ont été obtenus par la réunion pour l'Afrique du nord. Un Groupe de travail permanent d'experts sur le coût de la construction des maisons d'habitation a d'ores et déjà été constitué en Afrique du nord et, conformément aux propositions formulées par des experts, on est en train de mettre sur pied des centres dans tous les pays d'Afrique du nord. Les recommandations formulées par la réunion d'experts tenue à Tanger en septembre 1969 ont été approuvées par les gouvernements et peuvent donc servir de modèles pour les mesures analogues à prendre dans les autres sous-régions de l'Afrique (voir document E/CN.14/460, partie II, Recommandations).

5. Par ailleurs, un fonctionnaire de chacun des centres nationaux d'Afrique du nord a été invité à participer à un séminaire commun jumelé avec les cours internationaux qui seront organisés par le Bouwcentrum à Rotterdam (Pays-Bas), de juillet à octobre 1971.

6. Les langues de travail de ce séminaire seront l'anglais et le français et les six boursiers choisis dans les pays de l'Afrique du nord seront aussi appelés à traduire en arabe tous les documents établis à la suite de cette réunion. Les conclusions de ce séminaire constitueront donc pour les différents centres des recommandations fermes visant l'adoption d'une méthode d'attaque commune des problèmes d'ordre économique que soulève le logement. Elles influenceront sur l'ordonnement (la classification) de toutes sortes de faits connexes et aussi, dans une large mesure, sur l'établissement des cahiers des charges, de bordereaux-matières et autres documents dans lesquels sont précisées les règles applicables aux travaux de construction. En dernière analyse, il s'agira de faciliter les communications entre tous les experts et tous les hommes de l'art participant à la construction des maisons d'habitation - des personnes chargées de prendre des décisions d'ensemble à celles qui participent effectivement aux travaux de construction (voir document E/CN.14/HOU/46).

7. A l'issue du séminaire du Bouwcentrum, les six participants nord-africains rentreront dans leurs pays d'origine munis d'un formulaire type complet établi d'un commun accord et d'un ensemble de recommandations touchant les procédés de construction, qui auront été établies sur la base des propositions formulées par les experts. A l'échelon national on prendra les dispositions voulues pour faire imprimer ces formulaires en arabe et en anglais ou en arabe et en français (voir E/CN.14/460 - Recommandation 2 et annexe IV).

8. Les participants au groupe de travail d'experts réunis à Kumasi en septembre 1970 ont aussi décidé la création d'un groupe de travail permanent d'experts sur les coûts de construction des maisons d'habitation, ainsi que la mise sur pied de centres du bâtiment dans chaque pays.

9. Le groupe d'experts qui se réunira à Kinshasa sera donc saisi essentiellement des mêmes documents de référence que les réunions tenues à Tanger et à Kumasi.

10. Au cours de leurs délibérations, les participants au groupe d'experts pourraient aborder le problème des économies possibles dans la construction des maisons d'habitation dans les deux perspectives suivantes :

- problèmes à résoudre;
- méthodes à appliquer pour résoudre ces problèmes.

Problèmes à résoudre

11. Après un bref exposé sur la situation dans chaque pays, la première partie de la discussion pourrait porter sur les sujets suivants :

- i) L'influence des décisions d'ensemble sur le coût de la construction des maisons d'habitation :

- Mouvements de la population, urbanisation et politiques y relatives;

- L'utilisation des ressources naturelles existant dans les différents pays et réduction du volume de matériaux importés entrant dans la construction des maisons d'habitation;
 - Qualité optimale;
 - Planification intégrée et mise en oeuvre des plans; orientations fondamentales en matière d'utilisation des terrains et d'implantation.
- ii) L'influence des décisions particulières sur le coût de la construction des maisons d'habitation :
- Les normes concernant les ouvrages d'infrastructure;
 - L'industrie et le marché des matériaux de construction;
 - Le processus de construction :
 - études et plans;
 - travail contractuel ou travail en régie;
 - méthodes d'autoconstruction assistée;
 - Gestion et entretien de bâtiments et d'ouvrages d'infrastructure existants; financement; coopératives de logement.

Méthodes à appliquer pour résoudre les problèmes

12. La deuxième partie de la discussion pourrait porter sur les mécanismes qu'il faut mettre en place dans les pays et les sous-régions pour améliorer la situation en matière de logement, compte tenu notamment du coût de la construction de maisons d'habitation (meilleure utilisation des ressources et des possibilités existantes). Un moyen d'aborder les problèmes en question peut être celui de :

a) L'organisation sur le plan national

13. En établissant les rouages nécessaires pour l'élaboration, à l'échelon national, d'une politique et de programmes intégrés de logement, il faut tenir compte des facteurs suivants :

- i) - Planification de la population;
- Réduction des importations et, partant, exploitation des ressources matérielles intérieures;
- Urbanisme; moyens de transport et localisation des établissements industriels et commerciaux; règlements concernant l'utilisation des terres;
- Normes de l'habitation et règlements de construction arrêtés conformément au principe de la qualité optimale;

- Dispositions administratives et financières en vue de la construction en permanence d'un nombre suffisant de maisons d'habitation.
- ii) L'offre de terrains aménagés. (Du point de vue technique, financier et administratif, ce problème est peut-être l'un des plus complexes que pose l'urbanisation. Dans les zones urbaines, les dépenses d'infrastructure peuvent représenter jusqu'à 20 p. 100 du montant total de la formation brute de capital dans le secteur du logement et il convient d'attribuer un degré de priorité approprié à cette question. Les conditions définies pour la fourniture d'éléments d'ouvrage (iii) et pour la rationalisation de la construction (iv) de maisons d'habitation s'appliquent aussi à l'infrastructure, encore que les modalités de gestion et de financement puissent être différentes).
- iii) Les mécanismes pour la fourniture de matériaux de construction, d'éléments d'ouvrage et de matériel de chantier doivent être conçus compte tenu des considérations suivantes :
- Etude de différents types de maisons d'habitation (et d'autres bâtiments) pour établir, à l'intention d'usines existantes ou nouvelles, des normes satisfaisantes pour les éléments d'ouvrage (coordination modulaire);
 - Recherches sur les matières premières afin de remplacer les produits importés par des produits locaux. Laboratoires de recherche et d'essais de matériaux de construction;
 - Prévoir la création et le financement d'une industrie viable des matériaux de construction (y compris les éléments d'ouvrage et le matériel de chantier) répondant aux exigences d'une urbanisation planifiée et d'une politique générale du logement. Formation professionnelle du personnel nécessaire.
- iv) L'organisation rationnelle de la construction doit se faire sur les bases suivantes :
- Etude de méthodes rationnelles de construction fondées sur l'emploi d'éléments d'ouvrage normalisés;
 - Moyens de favoriser la construction rationnelle (bon marché) continue en fonction du courant d'éléments d'ouvrage produits plutôt que de l'adjudication séparée de programmes particuliers;
 - Utilisation maximale de la main-d'oeuvre disponible, que ce soit sous la forme de programmes d'autoconstruction assistée ou de l'organisation de la masse des chômeurs en vue de la construction; à cet égard on peut mentionner que la notion traditionnelle de la main-d'oeuvre qualifiée a été modifiée considérablement par les méthodes modernes de normalisation et de construction en série;

- Formation d'une nouvelle génération de constructeurs et d'entrepreneurs en vue de la passation de "marchés de gré à gré", fondés sur un "système de construction" avec vérification continue des prix.

v) Les mécanismes d'administration et de financement de la construction de logements urbains, y compris l'éducation des occupants et sociétés coopératives de logement; constitution de fonds de roulement avec fixation d'un rapport raisonnable entre le loyer et l'intérêt. (Ce problème sera examiné à la prochaine réunion régionale sur le financement de la construction de logements en Afrique, prévue pour 1971).

14. Nombreuses sont les questions inscrites à l'ordre du jour des différentes réunions appelées à étudier le coût de la construction de maisons d'habitation et à dégager les moyens d'augmenter et d'améliorer la production de maisons d'habitation. A peu de choses près, les sujets à étudier sont toujours les mêmes, mais ils peuvent être réunis sous différentes rubriques et présentés, selon le contexte, comme plus ou moins urgents.

15. A la suite des deux groupes de travail qui ont eu lieu jusqu'ici, le secrétariat de la CEA en est venu à conclure que, dans le cadre actuel des macro-décisions, on ne peut qu'atteindre des améliorations très restreintes en matière de rationalisation de la construction. Dans notre ère d'urbanisation, les défauts des habitations sont surtout imputables au manque de coordination des macro-décisions énumérées à l'alinéa 11 i) ci-dessus.

16. Dans ses délibérations, le groupe de travail réuni à Kinshasa pourra tenir compte de ce fait. Les participants à la réunion d'experts nord-africains sur les coûts de construction des maisons d'habitation sont parvenus à la conclusion que le seul moyen de résoudre les problèmes en cause était de charger, dans chaque pays, un centre de coordonner l'ensemble des activités entreprises dans le pays, qui influent, d'une manière générale, sur la construction de maisons d'habitation et les aspects économiques du logement. Ce centre devrait donner des avis au gouvernement sur l'élaboration d'une politique cohérente du logement et sur toute décision gouvernementale influant sur les possibilités d'améliorer la situation en matière de logement.

b) Coopération internationale sur le plan sous-régional

17. Apporter une solution rationnelle au problème du logement devrait être considéré comme un devoir national; la plupart des pays africains en étant à la même phase de développement, il n'est pas seulement possible mais aussi souhaitable que les conclusions obtenues dans un pays soient utilisées dans un autre. La CEA a jugé que la coopération sous-régionale était indispensable à cet égard. Les réunions convoquées à Addis-Abéba, à Tanger et à Kumasi ainsi qu'à Kinshasa, sont le témoignage que l'Organisation des Nations Unies approuve ce principe énoncé par la CEA.

18. Le meilleur moyen d'instaurer la coopération sous-régionale en matière de coût de la construction de maisons d'habitation semble être la collaboration des centres nationaux. En Afrique du nord, on a créé un Groupe de travail permanent d'experts sur le coût de construction de maisons d'habitation, qui comprend deux participants par pays, dont l'un est normalement un expert travaillant dans le centre intéressé. Un groupe semblable a été également créé en Afrique de l'ouest; les experts qui se réuniront à Kinshasa prendront peut-être une décision analogue.

19. Si l'on considère, sur le plan national, la construction d'habitations et le réseau complexe d'activités interdépendantes qui s'y rattachent, il n'est pas douteux que des avantages considérables découleront de l'analyse systématique de tous les problèmes en jeu et de leur influence sur le secteur dans son ensemble; toutefois cette analyse ne saurait être utile que s'il existe un système convenu (classification) pour toutes les activités considérées. La diffusion des connaissances et des renseignements dépend de l'uniformité de leur présentation et de la façon dont on est convenu de combiner les différents éléments d'information.

20. Pour faciliter les échanges de documentation sur le plan international, le Conseil international du bâtiment pour la recherche, l'étude et la documentation (CIB) qui est doté du statut de consultant auprès de l'Organisation des Nations Unies, recommande que les différents pays adoptent, dans toute la mesure du possible, des méthodes analogues de présentation des renseignements (classification), même si les langues de travail utilisées à cette fin sont différentes. Le secrétariat de la CEA tient à signaler cette recommandation à l'attention des participants au groupe d'experts sur les coûts de la construction de maisons d'habitation, afin qu'ils ne prennent aucune décision concernant la coopération sous-régionale ou nationale sans en connaître la teneur.

Les documents suivants de la CEA sont annexés à la présente note liminaire:
naire :

E/CN.14/460 Rapport de la réunion d'experts sur les coûts de construction des maisons d'habitation (Tanger, 1-12 septembre 1969); les recommandations formulées par cette réunion sont en voie d'application en Afrique du nord.

E/CN.14/HOU/45 Méthodes d'évaluation des coûts de construction des habitations à bon marché.

E/CN.14/HOU/46 La recherche en matière de bâtiment et la mise en pratique des connaissances acquises; document de base pour l'examen de la "méthode intégrée", de la "qualité optimale" et de la "méthode du cycle d'études"; étude établie par le Bouwcentrum.

E/CN.14/HOU/46/Add.1 Analyse des coûts de construction en vue d'une réduction des prix dans le cas des logements à bon marché; document résumant les résultats des recherches entreprises à l'Institut national de recherche sur l'aménagement du terrain et la construction de Dublin (Irlande).

E/CN.14/HOU/47

Rapports entre la mise en code des coûts, des bordereaux-matières, les cahiers des charges types et les services généraux d'information; document exposant l'utilisation de la classification SFB + CDU, conformément aux recommandations formulées par le CIB. On trouvera en annexe la brochure "Le classement des documents dans les centres d'information modestes ou moyens sur le bâtiment".

TAO/GLOBAL/4

La coordination modulaire en matière de logement; document établi au titre du Programme d'assistance technique des Nations Unies, compte tenu des recommandations formulées par différents comités internationaux.

E/CN.14/HOU/16/
Rev.2

Questionnaire type, approuvé par les experts réunis à Addis-Abéba (en 1968) et à Tanger (en 1969).

E/CN.14/HOU/81

Rapport de la réunion d'experts sur les coûts de construction des maisons d'habitation en Afrique de l'ouest, Kumasi.

Vous trouverez ci-joint pour information, deux autres documents qui ne présentent pas un intérêt direct pour les travaux du groupe d'experts convoqué à Kinshasa :

E/CN.14/416

Rapport de la réunion d'experts sur les coûts de construction des maisons d'habitation (Addis-Abéba, 23-29 avril 1968). Les recommandations relatives à la présentation uniforme du coût des projets de logement, formulées par cette réunion sont aussi valables pour l'Afrique de l'est que pour l'Afrique du nord.

E/CN.14/HOU/48/Rev.1 Examen des monographies par pays (Afrique du nord) :

- Add.1 Libye
- Add.2 Soudan
- Add.3 République arabe unie
- Add.4 Algérie
- Add.5 Maroc
- Add.6 Tunisie