

AVANT-PROJET

MAURITANIE

ETUDE DE L'HABITAT

JANVIER 1979

PREPARE POUR LE COMPTE DE :

BUREAU DE L'HABITAT
AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL

REALISE PAR:

NATIONAL SAVINGS AND LOAN LEAGUE
WASHINGTON, DC

JOSEPH PERTA, CHEF-ADJOINT
ECONOMISTE, EXPERT EN
FINANCEMENT DE L'HABITAT

SONIA HAMMAM, CHEF-ADJOINT
ANALYSE, EXPERTE EN SOCIO-
ECONOMIE

ROGER FOURCADE
EXPERT-CONSEIL EN FINANCEMENT
DE L'HABITAT

F. DENIS LIGHT
INGENIEUR

DEPARTMENT OF STATE
AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
WASHINGTON, D.C. 20523

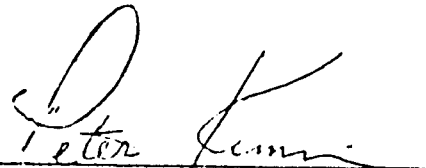
AVANT-PROPOS

La présente étude a été réalisée en 1978 par la National Savings and Loan League, sous les auspices du Bureau de l'Habitat de l'Agence pour le Développement International (USAID) et financée par des fonds provenant de ce Bureau. L'objet de l'étude est le développement des renseignements, et des recommandations, sur le secteur de l'habitat en Mauritanie.

L'équipe était placée sous la direction de Joseph M. Perta et Sonia Hammam, dont les collaborateurs étaient F. Denis Light et Roger Fourcade, consultant auprès de la National League.

Alors que le sommaire des constatations et recommandations a fait l'objet d'entretiens avec les représentants du Gouvernement de la République Islamique de Mauritanie, le présent texte ne doit pas être interprété comme la position officielle de ce Gouvernement, ni de l'Agence pour le Développement International.

Il y a cependant tout lieu d'espérer que le Gouvernement de la République Islamique de Mauritanie pourra se servir utilement du rapport et de ses recommandations dans la formulation et la mise à exécution de ses programmes éventuels dans le secteur de l'habitat.



Peter M. Kimm
Directeur
Bureau de l'habitat

MAURITANIE: ETUDE DE L'HABITAT

TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
LISTE DES PERSONNALITES ET RESPONSABLES CONTACTES.....	iii
GLOSSARIUM, SIGLES, TERMES GEOGRAPHIQUES.....	v
 <u>SOMMAIRE DES CONSTATATIONS, CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS</u>	
I. Sommaire des constatations et conclusions.....	ix
II. Recommandations.....	xx
I. <u>CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES.....</u>	1
A. Structures des établissements humains.....	1
1. Nouakchott.....	6
2. Les villes industrielles et minières du nord..	8
3. Les villes de la Vallée du Fleuve Sénégal.....	8
4. Les villes du centre et de l'est.....	9
B. Structures démographiques et ethniques.....	10
C. La Migration, la sédentarisation et l'essor urbain	11
D. Conditions de vie parmi les couches les plus défavorisées des grandes agglomérations.....	18
1. Revenus et emploi.....	19
2. Dépenses et structure de la consommation pour faire face aux besoins de première nécessité..	24
3. Possibilités d'emploi.....	27
II. <u>DIMENSIONS DU PROBLEME DE L'HABITAT.....</u>	30
A. Les tendances des implantations humaines.....	30
1. Tendances de l'urbanisation et essor des communautés spontanées.....	31
2. Densités.....	36
B. Patrimoine de l'habitat.....	40
C. Services et équipements publics.....	45
1. Eau potable.....	45
2. Assainissement.....	51
D. Conditions d'hygiène et de santé.....	52
E. Conditions de l'environnement.....	53

	<u>Page</u>
III. <u>SYSTEME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....</u>	56
<u>Situation de l'habitat - Administrations nationales.....</u>	56
1. Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme.....	57
2. Ministère des Finances.....	62
3. Le Centre national d'hygiène.....	64
<u>Eléments du Système d'approvisionnement en logements.....</u>	65
A. Terrains.....	65
1. Disponibilités de terrains publics en milieu urbain.....	65
2. Aménagement de terrains.....	67
3. Régime foncier.....	69
4. Prix des terrains.....	72
5. Le secteur informel.....	74
B. Infrastructure.....	76
1. Eau.....	77
2. Energie électrique.....	77
3. Assainissement.....	78
C. Technologie, main-d'oeuvre et gestion du bâtiment	78
1. Le secteur informel.....	78
2. Le secteur formel.....	86
a. Coûts de la construction.....	86
b. Main-d'oeuvre du bâtiment.....	89
c. Organisation.....	91
D. Matériaux de construction.....	92
E. Financement de l'habitat.....	95
1. Financement du secteur formel.....	96
2. Financement informel.....	104
F. Administrations de l'habitat.....	109
1. La SOCOGIM.....	109
2. ADAUA.....	114

ANNEXE I: TABLEAUX

- A. Niveaux et barèmes des salaires mensuels des ouvriers, manoeuvres et employés (en ouguiyas)
- B. Répartition des revenus entre les groupements professionnels salariés et non-salariés (en ouguiyas et pourcentage)
- C. Pourcentage et total des ménages urbains en habitat temporaire
- D. Estimation des prix de matériaux de construction représentatifs à Nouakchott (en ouguiyas)

BIBLIOGRAPHIE

TABLEAUX DU TEXTEPage

1. Evolution de la population urbaine dans les agglomérations 1961-77.....	16
2. Distribution cumulative des revenus mensuels des ménages dans les agglomérations urbaines.....	21
3. Déficit et besoin annuel global de l'habitat (chiffres estimatifs).....	41
4. Branchements sur les réseaux eau et électricité SONELEC..	47
5. Coûts des logements économiques SOCOGIM: 1977.....	88
6. Répartition du crédit bancaire par secteurs économiques..	99

FIGURES DU TEXTE

1. Population des centres urbains 1977.....	3
2. Divisions administratives.....	5
3. Organigramme du Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme.....	58
4. Croquis d'un logement de deux pièces proposé par l'ADAUA pour l'autoconstruction à Satara.....	119
5. Plan et coupe d'un logement de deux pièces proposé par l'ADAUA pour l'autoconstruction à Satara.....	120

LISTE DES PERSONNALITES ET RESPONSABLES CONTACTES

Ministère de l'Equipement

Ahmed Salem Ould Sidi, Ministre
M. Diagana, Directeur-Général de la D.H.U.

SOCOGIM

Moustapha Ould Abderahman, Directeur-Général
Mamadou Cissoko, ancien Directeur-Général
Yves Le Troher, Directeur Financier
M. Kaïtta, Directeur Technique
M. Dabo, Caisse D'Epargne Logement

SONELEC

M. La Parre

Service des Domaines (Ministère des Finances)

M. Dione, Directeur-Général
M. M. Boukhraïss, Conservateur de la propriété
foncière et des hypothèques

Ministère du Plan et des Mines

Assane Diop, Directeur du Plan
Mohamed Ould Michel, Financement Etranger
Samir Kanoun, Conseiller Technique

Service de la Statistique (Bureau du Recensement)

M. Sy, Directeur-Général
M. Gérard Noël, Conseiller Technique

Centre National d'Hygiène

M. Dawo, Ingénieur sanitaire de l'OMS
Dr Pablo Cartagena, Epidémiologiste de l'OMS

Bureau du Travail

M. Tidiane, Directeur-Général

Ministère de l'Enseignement Fondamental et Secondaire

Dr Jean-Paul Ayach, Médecin de l'Hygiène Scolaire

GRIM: Gouverneurs Régionaux:

M. Tidjane: Gouverneur à Rosso
M. Abdel Asis Ahmed: Aleg
M. Baham Ould Mohamed Laghdaf: Kaédi
M. Bal Mohamed El Bechir: Kiffa
Sidi Mohamed Ould Abdelrahman: District de Nouakchott

BMDC:

M. Kane Amadou Tidjane, Directeur-Général

Banque Centrale de Mauritanie

M. Salikou Diallo, Directeur du Crédit

ADAUA (Rosso)

Moussa Camara, Socio-Economiste
Mlle Tandia Aminata, Assistante Sociale
M. Lamine Ben Barka, Ingénieur
M. Lajd Camara, Ingénieur
M. Joseph Estève, Architecte-Urbaniste
M. Serge Theunynck, Architecte-Urbaniste
Mme Miriam Baro, Administrateur

Organisation Mondiale de la Santé (OMS/WHO)

D^r Bosse
D^r Rondriamamana, Interniste

USAID/Mauritanie

Robert Klein, Directeur
George Hawbaker, Chef de projet
John Grayzel, Sociologue

US/Peace Corps (Corps de la Paix)

Patrick Dumont, Directeur

Ambassade des Etats-Unis

Charles Dunbar, Chargé d'Affaires

AMENAGE: IMPROVED
AQUA PRIVY (UN): WATER CLOSETS
CABINETS A EAU - SALLE D'EAU
ASSAINI: IMPROVED (LAND)
ASSAINISSEMENT: SEWERAGE
BANCO: BANCO (BRICK/MAURITANIE)
BLOC SANITAIRE: SANITARY UNIT
BORNE-FONTAINE: COMMUNAL WATER
POINT D'EAU : STANDPIPE
BRANCHEMENTS INDIVIDUELS: INDIVIDUAL
ACCESS OR CONNECTIONS
CABINETS INDIVIDUELS = PIT PRIVIES (UN)
COMPOUND: CONCESSION-COUR-CARRE
CREPISSAGE: PARGETTING
CORE: C. HOUSING: CELLULE EVOLUTIVE
C. HOUSE: CELLULE DE BASE
BUILT SANITARY CORE: INSTALLATIONS
SANITAIRES COMMUNES
DELIVERY SYSTEM (SHELTER): PRODUCTION DES
LOGEMENTS = REGIME DE L'HABITAT - POLITIQUE
NATIONALE DU LOGEMENT, DE L'HABITAT
EMINENT DOMAIN: DROIT D'EXPROPRIATION
EQUIPEMENTS DU LOGEMENT=MAY INCLUDE WATER,
(INFRASTRUCTURE) PLUMBING SEWERAGE
EXPROPRIATION (DROIT D'): EMINENT DOMAIN
FACILITIES:- (US+TOUS SERVICES ET INSTALLATIONS)
SITES AND SERVICES PLOTS: TRAMES D'ACCUEIL
COMMUNITY FACILITIES AND SERVICES: SERVICES COLLECTIFS
IN FRASTRUCTURE: EQUIPEMENT, S, OR INFRASTRUCTURE
IMPROVED SITE: PARCELLE ASSAINIE, TERRAIN URBANISE,
IMPROVED LOT : ZONE AMENAGEE, BATIE
BASIC SERVICES: SERVICES MINIMUM
= VOIRIES, RESEAUX DIVERS & AUTRES SERVICES PUBLICS
FREEHOLD: EN TOUTRE PROPRIETE
IMPROVED: AMENAGE, BATI, URBANISE, ASSAINI
PIT PRIVIES (UN): CABINETS INDIVIDUELS
PVC PIPES: CONDUITES EN PVC (OU UPVC)
SANITARY UNIT: BLOC SANITAIRE - SANITARY AND SHELTER CORE UNIT.
INSTALLATIONS COLLECTIVES SANITAIRES ET D'HEBERGEMENT
SEWERAGE: ASSAINISSEMENT
TACHERON: INDEPENDENT SKILLED WORKER
TENURE: = TENURE - REGIME FONCIER - TITRE FONCIER -
TITRE DE PROPRIETE
TRAMES D'ACCUEIL: SITES AND SERVICES PLOTS
UPVC (PIPES): CONDUITES EN UPVC OU PVC
WATER CLOSET (FRENCH) = AQUA PRIVY (IN ENGLISH)

ACRONYMS

ADAUA	Association pour le Développement d'une Architecture et d'un Urbanisme Africains
BAAM	Banque Arabe-Africaine pour la Mauritanie
BALM	Banque Arabe-Libyenne pour le Commerce et le Développement
BCM	Banque Centrale de Mauritanie
BIMA	Banque Internationale pour la Mauritanie
BMDC	Banque Mauritanienne de Développement et de Commerce
CMRN	Comité Militaire de Redressement National
CNSS	Caisse Nationale de Sécurité Sociale
DHU	Direction de l'Habitat et l'Urbanisme
GDP	Gross Domestic Product
GIRM	Government of the Islamic Republic of Mauritania
IDA	International Development Association
SMB	Société Mauritanienne de Banque
SNIM	Société Nationale Industrielle et Minière
SOCOIM	Société de Construction et de Gestion Immobilière
SONELEC	Société Nationale d'Eau et d'Electricité
SONIMEX	Société Nationale d'Importation et d'Exportation
UM	Ouguiya, the Mauritanian currency (1 UM = US\$0.022 or 45 UM = US\$1.00)
WHO	World Health Organization
WMO	World Meteorological Organization

MAURITANIE - TERMES GEOGRAPHIQUES

Adaua

Aioun El Atrouss

Akjoujt

Aleg

Atar

Boghé

Boutilimit

Dakhla

F'Derik

Kaédi

Kiffa

Néma

Nouadhibou

Nouakchott

Noua

Rosso

Sahel

Satara

Sélibaby

Tidjkja

Timbedra

Zouérate

SOMMAIRE DES CONSTATATIONS, CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

I

Sommaire des constatations et conclusions

Depuis une douzaine d'années, le processus de sédentarisation amorcé au début du siècle s'est intensifié rapidement, causant des modifications profondes, et d'apparence permanente, en ce qui concerne les établissements humains de la Mauritanie. Entre 1965 et 1977, environ le tiers de la population a abandonné le nomadisme pour s'installer dans un milieu rural ou urbain. Stimulés en partie par une sécheresse grave et persistante, ainsi que par une désintégration graduelle des structures traditionnelles, ces mouvements de population ont modifié les structures fondamentales de la société mauritanienne, ainsi que son économie, de diverses manières, dont nous commençons à prendre conscience seulement à présent. En outre, à l'heure actuelle, l'économie mauritanienne est confrontée à une crise de la balance des paiements, des charges du service de la dette et de ses finances publiques. Le GRIM a adopté un plan de rétablissement économique et financier qui porte le nom de Plan de Redressement, pour faire face à cette situation d'urgence. Ce plan prévoit une période d'austérité assez poussée pendant au moins une demi-douzaine d'années, tant en ce qui concerne les dépenses publiques, les emprunts extérieurs que les investissements dans l'économie. Lors même que cette période d'austérité corresponde à une urbanisation rapide et aux besoins grandissants de logements pour loger les migrants, on ne saurait s'attendre, pour l'instant, que le gouvernement pourra consacrer ses propres ressources pour engager les très hauts niveaux de dépenses que nécessite un programme massif visant à aborder les problèmes actuels en domaine de l'habitat.

Et pourtant, les problèmes de logements qui se posent à tous ceux qui se sont installés dans les vastes zones d'implantation spontanée, à la périphérie des villes de la Mauritanie, appellent l'attention dans l'immédiat, au moins à titre préliminaire, avant qu'ils ne s'aggravent encore plus. La moitié, sinon plus, des habitants de Nouakchott, la capitale et de villes comme Rosso, dans le sud, vivent sous la tente ou dans des baraques, sans aucun accès aux services urbains les plus essentiels comme l'adduction d'eau et les équipements sanitaires. C'est pourquoi dans l'ensemble, les conditions d'hygiène et de santé des groupes économiquement faibles en milieu urbain ne sont pas meilleures - peut-être sont-elles même pires - que celles des groupes ruraux ou nomades. Les administrations responsables du secteur de l'habitat se heurtent aux contraintes qui leur sont imposées non seulement par le manque de ressources financières et humaines, mais également par l'absence d'une stratégie d'ensemble visant à définir la situation actuelle et à y porter remède.

A. Structures de la démographie et des établissements humains

A la suite de l'accession de la Mauritanie à l'indépendance, en 1960, on a pu assister à une évolution très importante, et permanente en apparence, des structures des implantations des populations, qui est le résultat de deux processus bien distincts mais qui se tiennent: la sédentarisation et l'urbanisation. L'une et l'autre s'étaient amorcées bien avant la grave période de sécheresse de 1968 à 1972, qui n'a fait qu'en accélérer les répercussions, et il est vraisemblable que l'une et l'autre vont se poursuivre à un rythme peut-être moins spectaculaire, puisque les changements les plus importants sont déjà intervenus. Les conséquences de ces deux mouvements sont mis à jour d'une façon dramatique par les transformations des structures sociales mauritaniennes, qui sont intervenues dans la période entre 1965 et 1977, années dont on dispose des données démographiques. Les nomades qui pendant des siècles étaient majoritaires dans la société mauritanienne, et grâce à l'élevage avaient dominé l'économie du pays, ont vu leurs effectifs tomber brusquement au cours de cette période, passant de 65 à 36% de la population, pendant que la population rurale sédentaire passait de 25 à 42%, et la population urbaine s'accroissait également, passant de 10 à 22% de la population totale. En conséquence, une bonne partie de la population qui jadis s'occupait de l'élevage s'est installée dans les zones rurales agricoles et dans les centres urbains (définis par le recensement comme des agglomérations comptant plus de 5.000 habitants).

Deux mouvements migratoires qui reflètent bien l'accroissement, tant de la population rurale qu'urbaine, ont caractérisé le processus de sédentarisation. Le premier met en jeu l'établissement des petits villages et se fonde sur des activités agricoles. L'intensification récente de la sédentarisation dans les campagnes est imputable à la sécheresse qui a décimé les troupeaux, aussi bien qu'à la dissolution progressive de la hiérarchie du travail basée sur le régime de castes parmi les groupes nomades. La libération de la main d'oeuvre traditionnelle des travailleurs de castes inférieures, a non seulement encouragé les groupes de caste tant supérieures qu'inférieures à s'installer dans les villages, mais il semble également que les structures mêmes de l'élevage ont subi des modifications puisque les troupeaux de la plupart des groupes nomades sont mis en pâturage de superficie réduite, tandis que l'abattage s'intensifie de plus en plus. Une bonne partie du mouvement migratoire en direction des centres ruraux est intervenue dans la zone du Sahel où se trouve la moitié de la population rurale du pays. Il est vraisemblable que d'autres mutations dans les structures des établissements humains interviendront dans l'avenir, car la surcharge des activités pastorales dans la zone sahélienne et la sécheresse qui y règne depuis près d'une dizaine d'années, ont assisté à une désertification de plus en plus poussée en direction du Sahel.

Le deuxième mouvement migratoire associé avec la sédentarisation est l'urbanisation qui est essentiellement une manifestation de l'exode rural vers les centres urbains qui se produit tant parmi les ruraux sédentaires que les nomades. Il est peu vraisemblable que l'abandon des activités pastorales traditionnelles des tribus nomades soit l'unique raison du quadruplement de la population urbaine entre 1961 et 1977, car il semble bien que la majorité des quelque 400.000 nomades sédentarisés depuis 1965

se soit établie dans les villages du Sahel. A long terme cependant, ce groupe va probablement contribuer à la tendance à l'urbanisation, compte tenu de l'équilibre écologique très précaire qui a été bouleversé non seulement par la sécheresse mais aussi par l'intensification de la sédentarisation des nomades dans les campagnes.

L'accroissement de la population urbaine doit donc être examiné dans l'éclairage de toute une gamme de facteurs sociaux, économiques, politiques et climatiques, facteurs qui n'ont fait qu'intensifier les tendances migratoires dites rurales-urbaines, tant à partir de la Vallée du Fleuve que de l'intérieur du pays. Parmi les principaux, citons: la lente désintégration des structures sociales traditionnelles; le déclin de la production agricole et la décimation des troupeaux - particulièrement pendant les années de la sécheresse; la scolarisation des jeunes dans la zone de la Vallée du Fleuve Sénégal; la diversification de l'économie et l'essor d'un secteur moderne du commerce, des services et des transports; la création d'une nouvelle capitale et de trois villes industrielles depuis l'indépendance et le renforcement du rôle commercial localisé dans les centres de population urbaine de l'intérieur du pays par des fonctions administratives régionales.

L'ensemble de la tendance à l'urbanisation ne se présente pas d'une manière uniforme dans le pays tout entier. C'est surtout à Nouakchott qu'elle aura été le plus intense. La capitale créée vers 1960 compte maintenant 134.000 habitants, soit 45% de la population urbaine, tandis que 15% de cette même population se trouve dans les villes industrielles et minières du nord-ouest. Dans les villes de la Vallée du Fleuve qui sont liées aux activités agricoles traditionnelles et à l'élevage, les effets de l'exode rural ont été moins spectaculaires. L'ensemble de la population de ces villes s'est accru, passant de 22.612 habitants en 1961 à 151.364 en 1977. De manière analogue, les villes de l'intérieur ont connu une croissance démographique de 5,40% par an depuis 1961. Ces villes fonctionnent comme relais de transports et marchés locaux pour les activités économiques de la région, et se caractérisent par un mélange des activités commerciales et agricoles. Leur population totale compte 70.824 habitants et représente 23% de la population urbaine. Leur essor démographique est causé à la fois par la sédentarisation des nomades et l'exode plus général des ruraux vers les villes. Il est donc vraisemblable que la réalisation de la route Nouakchott-Kiffa-Néma va intensifier cet essor. Mais si on n'y prévoit pas de programmes de développement bien compris, il est fort possible que cette artère encourage éventuellement une migration encore plus poussée vers la capitale.

B. Situation et problèmes de l'habitat

Les effets de l'intensification rapide de l'urbanisation se traduisent par l'extension des limites urbaines, la densification des anciens quartiers des centres urbains, et par l'essor d'établissements spontanés périphériques, composés des abris provisoires. Ces agglomérations comprennent à la fois des migrants d'origine nomade et rurale aussi bien que d'anciens résidents qui s'y établissent en raison de la pénurie des logements qui leur conviennent en ville. Les plus importantes de ces agglomérations se trouvent à la périphérie de Nouakchott et de Rosso puisqu'elles comptent 58 et 42% des populations respectives de ces villes, soit 80.000 et 7.000 habitants.

Toute construction en matériaux permanents est interdite dans les zones de regroupement sauf si un lotissement et une attribution de terrains ont été prévus comme c'était le cas dans les premier et cinquième arrondissements de Nouakchott et dans les environs d'Aleg et de Kaédi. En conséquence, on estime que 48% de tous les ménages urbains à l'extérieur des villes de la zone minière et industrielle du nord, soit environ 22.000 ménages, habitent dans les logements provisoires qu'on définit par les appellations de tentes, huttes et baraques construites de matériaux de récupération rudimentaires.

Outre le déficit existant, défini comme le nombre de ménages urbains logés dans des unités provisoires ou cohabitées, sur la base des pronostics à long terme de l'essor démographique, il faudrait prévoir la mise en place d'environ 5.000 logements par an dans les centres urbains en dehors des villes minières ou industrielles. Même si l'on suppose un ralentissement dans le taux extraordinairement élevé de Nouakchott, environ 75% des nouveaux besoins annuels envisagés se trouveront dans la capitale. Les niveaux de production annuelle nécessaires pour combler 10% du déficit actuel, ajoutés à tous les besoins créés par l'accroissement démographique annuel, exigeraient une augmentation de la production de logements dix fois supérieur au niveau de l'offre annuelle de logements neufs estimée pour Nouakchott au cours des dernières années.

Confrontés aux formidables problèmes que posent les bouleversements intervenus dans les modes d'établissements humains et un rythme d'essor urbain sans précédent, les moyens d'action des secteurs tant formel qu'informel se sont heurtés à de graves contraintes, à peu près à tous les éléments du système de l'habitat. Cette estimation ne se fonde pas sur l'hypothèse qu'on aurait pu s'attendre à ce que le système de production des logements eussent pu régler ou satisfaire tous les besoins des milliers de migrants urbains récemment arrivés, mais elle se fonde plutôt sur une évaluation de son efficacité, compte tenu des ressources existantes et de l'organisation en place. L'activité de développement de l'habitat que l'on constate dans le secteur informel porte à croire que ce secteur possède un potentiel considérable et qu'il est et va demeurer le moyen d'action le plus important pour faire face aux besoins en logement des couches urbaines à faible revenu. Mais le secteur informel lui-même est tenu en lisières par tout une gamme de contraintes qui se tiennent, dans la construction de l'habitat, contraintes et problèmes qu'il faudra résoudre pour relever l'efficacité des interventions du secteur informel.

En janvier 1979, le GRIM a créé une nouvelle institution, le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme qui a repris en son sein toutes les institutions chargées jusque-là de la responsabilité de l'habitat. Parmi celle-ci, citons: La SOCOGIM, organisme national du logement, la SONELEC, Société Nationale d'Eau et d'Electricité, ainsi que la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme (DHU), la Direction de l'Hydraulique et de l'Energie, et la Direction de la Protection de la Nature. En outre, dans le cadre du Ministère des Finances, le Service des Domaines est responsable de la gestion, de la vente et de la location de terrains publics, et la Banque Mauritanienne du Développement et du Commerce est, de toutes les banques, celle qui finance le plus activement la construction de logements. Bien que chacun de ces organismes participe aux aspects formels de la production de logements, le secteur dit informel ou spontané représente la plus grande partie des activités qui interviennent dans les composantes suivantes du système de la production de l'habitat.

1. Terrains:

Bien que tout porte à croire que le secteur informel soit responsable de la majeure partie de la production des logements, ses réalisations pour faire face à la demande des constructions "en durs" se trouvent gênées par les goulots d'étranglement que présente le régime foncier officiel. Compte tenu des coûts élevés et de la lenteur de l'installation et l'extension des équipements urbains, et de l'insuffisance des moyens actuels de récupérations des frais, l'aménagement et les lotissements officiels de terrains n'ont pas pu suivre le rythme de la demande. Par ailleurs, alors que les groupes à faible revenu semblent disposer de ressources, ou de l'accès aux ressources, qui leur permettent d'entreprendre des constructions à un coût inférieur au tiers ou à la moitié de celui du secteur formel, il est facile de comprendre qu'ils hésitent à faire d'importants investissements sans être assurés, dans une certaine mesure, d'une sécurité d'occupation du sol.

Les domaines de l'aménagement et du lotissement foncier relèvent de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme, qui prévoit deux classes des lotissements pour les surfaces destinées à l'habitat: les zones résidentielles et les zones traditionnelles. Ces dernières intéressent surtout les groupes les plus défavorisés; ici, le régime foncier repose sur la tenure à bail des terrains publics aux termes de laquelle un particulier jouit du droit d'occupation du terrain, tandis que l'Etat en conserve la propriété. La mise en valeur de terrain par l'investissement d'un montant minimal fixé dans la construction n'y est pas obligatoire, comme dans les zones résidentielles, et les normes d'urbanisme y sont beaucoup moins rigoureuses que celles de ces mêmes quartiers résidentiels, tant en ce qui concerne les dimensions des parcelles que le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, et la qualité de la construction. Un permis d'occupation est délivré au tarif d'environ 30 UM (67 cents) le mètre carré. Une parcelle peut être acquise en toute propriété, sur la base d'un investissement minimum dans la construction de l'habitation et dès le reçu du titre foncier, ce terrain devient inaliénable. Par contre, le permis d'occupation n'ouvre pas le droit au propriétaire individuel de sous-diviser ou de lotir sa parcelle.

Au cours des quelques dernières années les responsables du District de Nouakchott ont attribué gratuitement quelque 7.000 parcelles aux occupants qui vivaient sous la tente ou dans des baraques, soit dans la ville soit à la périphérie, mais il existe à l'heure actuelle au moins autant de familles habitant dans des établissements spontanés des mêmes arrondissements. Pour essayer de porter remède à cette situation, les responsables du District de Nouakchott ont également attribué des parcelles de moins de 100 mètres carrés aux familles des agglomérations spontanées périphériques, mais dans ces zones de regroupement, toute construction en dur est interdite, car aucun régime de propriété foncière n'y est encore établi.

Une fois qu'un terrain est attribué dans les zones destinées à l'habitat traditionnel, une construction en matériaux permanents y est commencée. Le processus se fait par degrés et exige parfois quelques années, selon les disponibilités financières de l'intéressé. Un crédit à l'amiable

est parfois disponible, soit de la part de membres de la famille ou de marchands qui vendent leurs matériaux à tempérament moyennant un léger supplément. La construction se fait généralement avec l'aide de maçons tandis que la famille joue le rôle d'entrepreneur général, fournissant les matériaux et une partie de la main-d'oeuvre. Ce type d'habitation est plus abordable dans les zones où les matériaux locaux sont disponibles (banco ou pierre) étant donné que les matériaux représentent 90% des coûts de la construction quand on fait appel au parpaing de ciment. A en juger par la construction des 1er et 5ème arrondissements de Nouakchott, il est évident qu'on fait appel à tous les moyens informels pour obtenir l'accès à l'habitat - par exemple, par le moyen de la sous-division illégale et la vente d'une partie des parcelles attribuées par les occupants qui n'ont aucun titre de propriété et à la suite la construction sur des parcelles exiguës, et par la liquidation et le réinvestissement dans l'habitat de tous les biens détenus par la famille sous une forme non-monétarisée ou non-liquide.

Conclusions: La contrainte la plus critique dans le système de production des logements qui se pose pour les économiquement faibles est la difficulté de trouver une parcelle à bâtir dont la sécurité d'occupation est assurée. Chargée des répartitions de terrains à bâtir urbains, la DHU semble manquer des moyens nécessaires à la planification et à la mise en oeuvre des lotissements. Mais ce qui est encore plus grave que ce problème (qu'on pourrait résoudre si on pouvait doter la DHU du personnel voulu), c'est la condition que le terrain soit pourvu de la viabilisation adéquate et des infrastructures, particulièrement de l'adduction d'eau, avant de pouvoir faire l'objet d'attributions et de lotissements. Quand on pense qu'à Nouakchott par exemple, quelque 110.000 personnes ont recours aux bornes fontaines pour leurs besoins en eau, cette réticence à lotir des terrains sans la disponibilité de l'infrastructure adéquate semblerait impliquer qu'il existe une norme dans les administrations qui ne tient pas compte de manière réaliste des conditions qui règnent actuellement.

Personne ne saurait nier qu'il serait souhaitable que les infrastructures voulues soient mises en place dans tous les nouveaux lotissements, mais il est bien évident à l'heure actuelle qu'il est impossible d'y parvenir aux niveaux nécessaires. En conséquence, les familles à bas revenu et sans aucun titre foncier urbain ne peuvent pas entreprendre la construction informelle d'une unité de logement en dur et il leur manque donc à la fois l'habitat adéquat et l'accès aux services d'une infrastructure améliorée. Le rythme de réalisation de leur propre habitat s'en trouve ralenti et une importante source d'investissements (qui engendrerait une importante augmentation de l'emploi du secteur informel) se trouve ainsi perdue pour l'économie urbaine. En l'absence de moyens de financement à mettre à la disposition des institutions du secteur formel, il semblerait qu'en réduisant l'infrastructure exigible à des niveaux minimum (disons par exemple, des fontaines et des voies d'accès nivelées), on pourrait au moins, dans le long terme, permettre une augmentation importante et précieuse dans la production de l'habitat réalisé par les urbains pauvres eux-mêmes, même s'ils n'ont pas encore accès aux services d'une infrastructure améliorée.

2. Infrastructure

La forte croissance démographique des centres urbains a dépassé de loin la capacité des services d'infrastructure existants. Alors que les types d'habitat dont dispose la moitié de tous les ménages urbains qui vivent dans des logements temporaires ne sont guère différents de ceux dont disposent les groupes ruraux et nomades, les conditions de vie y sont moins hygiéniques et moins adéquates que dans les zones rurales du fait des plus hautes densités, de la permanence de leur implantation et du manque d'assainissement fondamental et des équipements essentiels. Dans les zones d'établissement spontané urbain, les conditions d'hygiène et d'environnement de l'habitat tendent donc à être pires que celles du milieu rural. C'est ainsi qu'en dépit de la présence d'un plus grand nombre de services médicaux dans les centres urbains, l'incidence et la transmission des maladies y sont très élevées.

Les approvisionnements en eau relèvent de la SONELEC, Société publique de service, qui est chargée de l'adduction d'eau dans dix-sept centres urbains, mais moins de 17% de tous les ménages urbains disposent d'un branchement sur la colonne montante SONELEC. La SONELEC assure également le ravitaillement en eau à un total de 93 fontaines publiques dans les zones urbaines, aux frais de l'administration, cette eau étant ensuite revendue aux utilisateurs des dix centres. Trente-trois de ces fontaines se trouvent à Nouakchott où elles desservent environ 20.000 ménages (110.000 personnes), soit plus de 80% de la population de la ville. L'insuffisance du réseau de fontaines et leur éloignement des utilisateurs dans les zones périphériques ont suscité l'essor d'un système de distribution d'eau très actif et important, qui se trouve entre les mains des vendeurs d'eau. Mais le petit consommateur doit la payer plus de dix fois ce qu'elle coûte au vendeur à la fontaine; en conséquence, on estime que la consommation d'eau des citoyens desservis par les fontaines publiques est inférieure à huit litres par jour et par personne, pour tous les usages; de l'avis des responsables sanitaires, c'est là un chiffre trop bas pour satisfaire les besoins tant de l'hygiène que de l'alimentation. Et pourtant, même à ce niveau, la famille urbaine moyenne devra consacrer jusqu'à un quart de son budget à l'eau. En conséquence, il semble raisonnable de supposer que les niveaux réels de consommation sont beaucoup inférieurs de ce qu'ils devraient être, ce qui pose de nouveaux problèmes en termes de santé publique et d'assainissement.

Les groupes à bas revenu dans les zones d'habitat spontanées se servent de fosses fixes pour l'assainissement mais dans beaucoup de cas - particulièrement dans les zones sableuses - il s'agit tout simplement d'un faible creux entre une petite clôture en plein air. Alors que ce procédé peut très bien convenir aux groupes nomades qui se déplacent au fur et à mesure de leurs besoins, il pose un grave problème de santé publique dans les quartiers surpeuplés des implantations urbaines spontanées.

Conclusions: Les infrastructures urbaines ne sauraient être réalisées sur une grande échelle tant que d'importantes ressources n'y sont pas consacrées. Mais vu l'actuel régime d'austérité, on ne saurait escompter un relèvement important du budget des infrastructures urbaines dans un proche avenir. Il serait cependant possible de capter une partie des importants bénéfices réalisés par les vendeurs d'eau et par les autorités municipales et cela pourrait être consacré au financement de nouvelles bornes fontaines. Pour améliorer les réseaux d'assainissement de zones comme le cinquième arrondissement de Nouakchott où les sols sableux dominent, il faudrait des fosses d'aisances à parois de maçonnerie qui, tout en permettant de plus grandes profondeurs, éviteraient les éboulements. Cependant, il paraît qu'une construction de ce genre soit onéreuse, si on en prévoit une par famille; il faudrait donc rechercher des autres solutions et techniques à bon marché.

Il semble qu'il existe encore une autre contrainte dans la mise en place des infrastructures urbaines essentielles; il s'agirait d'un manque de liaison entre la SONELEC, entité chargée de l'eau, de l'électricité et de l'assainissement, les autres institutions et les autorités locales chargées du secteur de l'habitat. Dans la réalité, des projets entrepris par la SOCOGIM ont été fort retardés parce que la SONELEC n'était pas à même de réaliser les branchements d'eau et d'électricité dans les délais prévus. Compte tenu du fait que ces organismes disposent de ressources limitées et qu'elles ne sauraient donc édifier un parc de l'habitat et des services d'infrastructure à un rythme très rapide, il faudrait au moins qu'un effort soit fait pour coordonner leurs actions afin d'éviter les frais supplémentaires qu'entraîne tout retard dans les programmes d'action du domaine de l'habitat.

3. Construction de l'habitat

Presque toutes les constructions de logements sont entreprises dans le cadre du secteur informel, par des familles qui détiennent une sécurité de l'occupation du sol sous une forme ou sous une autre. Dans le secteur informel du bâtiment, les constructions en parpaings de ciment coûtent généralement le tiers de celles du secteur formel et les unités ainsi édifiées conviennent très bien tant spatialement que structurellement aux besoins des familles à bas revenu. Il semble qu'une fois que la sécurité de l'occupation du sol soit assurée, même par le biais des cessions à l'amiable, la plupart des familles parviennent à mobiliser suffisamment de ressources sur une période de plusieurs années pour se permettre de bâtir une habitation permanente, "en dur".

Bien que la SOCOGIM soit officiellement chargée de la construction des logements sociaux à prix bon marché ou moyens, elle n'a pu en terminer qu'une centaine en cinq ans, c'est-à-dire depuis sa création; voilà plusieurs années qu'elle poursuit la réalisation d'une deuxième tranche de 200 unités. La SOCOGIM a connu de graves difficultés de mise en oeuvre et de gestion imputables aux dépassements budgétaires très importants assortis de retards de ses entrepreneurs, au manque de coordination

dans l'organisation des infrastructures, à des compressions budgétaires et à une gestion inadéquate de son portefeuille. En dépit de quelques économies réalisées par la SOCOGIM agissant en tant que son propre maître d'oeuvre et malgré les subventions officielles pour le terrain, l'unité la moins chère actuellement réalisée par la SOCOGIM coûte 13.500 dollars US, chiffre abordable uniquement par les familles dont le revenu se situe dans le 10ème supérieur des classes de revenus urbains. Et cependant, la SOCOGIM a loué les dix unités terminées conformément aux accords de location/vente passés, à des taux d'intérêt inférieurs au coût des fonds de la SOCOGIM, et de délais de remboursement qui sont parfois le double de ceux de la SOCOGIM pour ces mêmes fonds, et il semble qu'elle soit disposée à offrir les mêmes facilités de son régime de location/vente hautement subventionnées pour les 200 unités en cours de construction. En résultat, à l'heure actuelle, la position financière de la SOCOGIM est intenable.

Conclusions: Il est évident que le secteur formel du bâtiment, celui des entreprises privées et de la SOCOGIM coûte beaucoup trop cher pour être abordable par la grande majorité de la population urbaine de la Mauritanie. Les normes appliquées par le secteur formel du bâtiment et les frais qu'elles exigent ont pour résultat des prix au mètre carré qui sont plusieurs fois ceux du secteur informel. En conséquence, si l'on veut que les habitations construites par la SOCOGIM soient mises à la portée des moins nantis, il faudra relâcher les normes actuelles et mettre au point des habitations simplifiées. Mais c'est le secteur informel qui est de loin le plus prometteur en ce qui concerne l'augmentation de la production de l'habitat. Là encore l'absence de la sécurité de l'occupation impose de graves contraintes au rythme de la construction. En outre, le manque de facilités de crédit freine les activités du bâtiment, tant dans le secteur formel qu'informel.

4. Matériaux de construction

Les seuls matériaux de construction existants sur place sont les suivants: sables, graviers, agrégats de coquillages, eau et argile (en petites quantités). Tous les autres doivent être importés par une poignée d'entrepreneurs qui semblent avoir accaparé le marché et le manipulent à leur gré, en retenant l'offre et forçant la hausse des cours jusqu'à deux et trois fois le prix de revient à l'importation. Ceci est particulièrement vrai pour le ciment, matériel de construction le plus courant qu'on peut importer à 62 dollars le tonne mais qui se vend à plus de 150 dollars. Quoiqu'il en soit, les gens l'achètent pour ensuite fabriquer des parpaings sur le chantier, afin d'en assurer la qualité. Ces parpaings sont aussi fabriqués et vendus en petites quantités par des petits entrepreneurs.

On trouve des sols argileux propres à la fabrication de "briques de terre" ou de banco dans la Vallée du Fleuve Sénégal, mais dans cette zone bien arrosée il faut les stabiliser au moyen de faibles quantités de ciment ou un autre liant. L'ADAUA, groupe de consultants au service de la SOCOGIM chargé de l'amélioration de l'agglomération spontanée de Satara à Rosso, a mis au point un parpaing stabilisé peu coûteux qui emploie l'argile local dans un procédé CINVA-RAM, qui offre d'intéressantes possibilités de réduction des coûts, tout en assurant un ravitaillement suffisant en matériaux de construction permanents. En outre, on poursuit

des recherches sur l'emploi éventuel des gisements de gypse dans la fabrication de parpaings de plâtre et sur les perspectives de production de ciment à partir de la chaux disponible sur place.

Conclusions: En ce qui concerne les matériaux de construction, le problème essentiel est posé par le coût très élevé de l'élément importé et par les cours artificiellement élevés imposés par les quelques rares fournisseurs qui, semble-t-il, peuvent manipuler le marché. En outre, l'échelle très réduite de la production de matériaux de construction employant des composantes importées tend à réduire l'offre encore plus. Dans de telles conditions, la production de matériaux locaux de construction devrait permettre de réduire largement les prix de revient et de stimuler le développement d'un secteur national des industries minières et manufacturières. Les dépôts de calcaire existants devraient être soigneusement évalués dans la perspective d'une fabrication éventuelle de ciment. Ce matériel clef va vraisemblablement demeurer une composante importante des constructions en dur du fait de ses qualités structurelles et de sa facilité d'emploi. La fabrication nationale de ciment et autres matériaux de construction pourrait permettre de relever suffisamment l'offre pour mettre un frein aux manipulations du marché, assurant ainsi une offre soutenue et peu coûteuse de matériaux essentiels.

5. Financement de l'habitat

Organisme semi-public, c'est la BMDC qui est l'institution du secteur formel la plus importante en ce qui concerne le financement de l'habitat, tant par le truchement de la SOCOGIM que par l'octroi direct de prêts hypothécaire. Les prêts directs aux particuliers sont financés par la BMDC et par d'autres banques sur leurs propres capitaux d'investissement (à 11% plus deux points sur l'emprunt) et par le biais d'un réescompte auprès de la Banque Centrale. Les banques financent un maximum de 30% des coûts de la construction sur cinq ou sept années, ce qui oblige les particuliers à économiser le solde de 70%, préalablement à l'ouverture du chantier. Du fait du manque de capitaux disponibles à partir de la Banque Centrale, la BMDC a dû octroyer 97 prêts hypothécaires en 1967 à des particuliers (sur un total de 120 consentis par l'ensemble des banques), ce qui donne un total de 67 millions UM (1,5 million de dollars US), soit une moyenne d'environ 700.000 UM (15.500 dollars US) par prêt. Il est évident que des emprunts de cet ordre de grandeur ne peuvent être amortis que par 1 à 2% des ménages qui se situent dans les catégories les plus élevées des revenus urbains. Ces emprunts sont d'autant plus inabordables que l'emprunteur doit avoir accumulé 70% du prix en argent comptant, soit environ 1,63 million UM (36.300 dollars US), sur la base du montant moyen des prêts.

L'épargne personnelle constitue le moyen le plus important de financer l'habitat dans le secteur informel. Mais de telles économies sont généralement détenues sous une forme non-liquide, et la construction d'une habitation en dur exige souvent la liquidation d'actifs tels que bijoux, éléments de dots, cheptel et parfois même une partie du terrain à bâtir, cédé à l'amiable. Le crédit s'obtient également à l'amiable auprès de membres de la famille; les marchands de matériaux de construction consentent également du crédit en vendant plus cher à ceux qui achètent à tempérament (mais ils ne mettent pas les matériaux à la disposition de l'acheteur avant le remboursement

de la totalité du prêt) il existe aussi des sociétés d'assistance connues sous le nom de ton-tins, sorte de mutuelles auxquelles les adhérents versent une faible cotisation mensuelle, dont le montant total va à chacun des membres, à tour de rôle. A l'exception du régime d'épargne expérimental de la SOCOGIM ou Système Test d'Epargne Logement, très peu a été fait par les organismes du secteur formel pour mobiliser l'épargne nationale à des fins de financement de l'habitat.

Conclusions: L'absence d'un régime de financement de l'habitat à long terme, les délais de remboursement relativement courts en vigueur et l'apport très élevé qu'exige le secteur formel, tous ces éléments conditionnent le fait que seulement les riches ont accès au crédit, ce qui ralentit considérablement le rythme des activités dans le secteur du bâtiment. Ainsi pour les résidents des milieux urbains à tous les niveaux de revenus, la construction de logements est essentiellement fonction de l'accumulation de l'épargne personnelle détenue généralement sous une forme non-liquide. Toute augmentation importante du parc de logements urbains est donc empêchée par l'absence de ressources à long terme consacrées au secteur du logement. Dans presque tous les cas où un régime efficace de financement de l'habitat a été adopté les ressources sont mobilisées à partir de l'épargne des individuelles dirigées à une disponibilité potentielle du crédit à long terme pour la construction de logements. On a constaté qu'il s'agit là d'un stimulant important qui encourage les particuliers à transformer leurs actifs non-liquides en épargne, et à les mettre ainsi à la disposition de l'économie nationale. Bien que la SOCOGIM se soit efforcé d'instituer un tel régime par le biais d'un système d'épargne-logement, il lui manque à la fois l'autorisation de le mettre en oeuvre et les capacités financières qu'exigerait sa gestion. Elle n'a pas été à même non plus de soutenir le rythme de production nécessaire pour la viabilité d'un système de contrats d'épargne-logements. Il n'en reste pas moins que si un système d'épargne pouvait être adopté, il serait peut-être à même de parer à l'absence actuelle de ressources destinées au développement de l'habitat. En outre, en ouvrant l'accès au crédit-immobilier aux milliers de familles à bas revenu actuellement exclues du secteur formel, on ferait augmenter de manière considérable le parc de l'habitat que réalisent les efforts d'autoconstruction de ces groupes.

6. Organismes chargés de l'habitat

De l'exposé ci-dessus il apparaît clairement que les organismes chargés de l'habitat manquent à la fois les ressources et la coordination nécessaires pour assurer l'efficacité de leurs interventions. En l'absence d'une politique nationale de l'habitat assise sur des principes bien définis, la SOCOGIM a consacré toutes ses activités aux besoins des couches les mieux nanties de la population du moyen de subventions très élevées, mais elle n'a pas encore commencé à intervenir en faveur des groupes indigents du milieu urbain. Etant donné l'état précaire de ses finances, on ne peut guère s'attendre à ce qu'elle s'occupe des besoins critiques de ces derniers, tant qu'elle n'aura pas remis de l'ordre dans ses propres services de finances et tant qu'elle n'aura pas assoupli les normes qu'elle applique à ses projets. Tandis que les actions de l'ADAUA à Satara semblent convenir parfaitement à des populations à bas revenu et faire bon usage des ressources

humaines disponibles sur place dans l'amélioration de l'habitat, il lui reste encore à obtenir le financement qu'exige la solution du problème du drainage de la zone et trouver les fonds qu'elle espère prêter aux familles à bas revenu dans le cadre d'un programme d'autoconstruction.

II

RECOMMANDATIONS

A. Elaboration d'une stratégie de l'habitat

A l'heure actuelle, toute stratégie visant le secteur de l'habitat en Mauritanie doit prendre en compte deux facteurs fondamentaux: 1) des transformations très profondes sont en train d'intervenir dans les configurations démographiques qui répercuteront très profondément dans les structures de la société et de l'économie; et 2) compte tenu de la crise économique actuelle et du programme d'austérité récemment adopté pour y porter remède, on ne saurait s'attendre à ce que l'Etat fournisse les ressources qu'exige un gros effort national dans le domaine de l'habitat. Et portant la preuve que représentent les efforts faits par les pauvres eux-mêmes dans les constructions informelles indiquent que ces groupes disposent de certaines ressources et qu'en les encourageant dans leurs initiatives, on pourrait parvenir à un relèvement du secteur de l'habitat. Il est particulièrement important de préparer à mobiliser ces investissements supplémentaires car la construction de logements et les industries des matériaux du bâtiment qui les soutiennent pourraient fournir une occasion unique de stimuler le développement de l'économie nationale et d'assurer un moyen de générer des emplois nouveaux, d'augmenter les revenus des indigents urbains et de mobiliser les potentiels nationaux auxquels l'économie formelle n'a pas encore fait appel.

Il est donc recommandé qu'on adopte une stratégie visant à supprimer les contraintes existantes qui constituent un obstacle à l'essor du secteur informel du bâtiment, et à encourager ce dernier à accroître sa production d'habitations à bon marché. Au titre de cette stratégie, les organismes de l'habitat intéressés devront être améliorés de façon à mieux aider le secteur. La création d'un Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme en janvier 1979, et le réalignement des divers services de l'habitat en son sein devraient assurer une bonne coordination interne. Chose plus importante, il devrait en résulter la mise au point et l'articulation d'une série de directives pour une politique nationale de l'habitat qui permettraient de rationaliser les actions des divers organismes responsables et de lancer les fondements d'un programme d'ensemble du développement de l'habitat.

A cet égard, il est recommandé que dans le contexte de la planification de l'ensemble du développement économique et social, le GRIM adopte une politique d'aménagement spatial du territoire qui chercherait à stabiliser la population dans les zones qui présentent des potentiels de viabilité économique à long terme. D'évidence, les conditions qui règnent actuellement dans le secteur de l'habitat sont imputables principalement aux transformations profondes dans le système d'implantations humaines. Ces transformations étaient d'une telle ampleur - compte tenu des dimensions de la population résidente et la courte période du temps dont il s'agit - que les bouleversements sociaux n'ont aucun pareil dans l'expérience de la plupart des autres pays. On ne pouvait que s'attendre à ce que de tels événements débordent les ressources financières et institutionnelles de tout gouvernement, quel qu'il soit. Et cependant, alors qu'il semble bien que les migrations des ruraux vers les centres urbains se retrouvent partout dans le tiers-monde, dans le contexte mauritanien celles-ci dépassent déjà les capacités des centres urbains -- particulièrement à Nouakchott -- d'absorber et d'abriter même la moitié de leurs effectifs actuels. Ainsi tous les efforts devront être faits pour contenir ces mouvements vers les centres urbains, et stabiliser les établissements humains existants pour ralentir le rythme de la multiplication des migrants urbains sans emploi, sans terrain et sans abri.

B. Recommandations spécifiques

Afin de relever le rendement du système de production de l'habitat, des actions devraient être prises dans chacune des composantes définies ci-dessous:

1. Terrains: Les renseignements recueillis au cours de l'étude montrent nettement que l'absence de la sécurité d'occupation du sol empêche beaucoup de résidents à bas revenu d'investir leurs propres ressources à l'amélioration de leurs habitations. Il est donc recommandé:

- a. Que les terrains des zones spontanées actuelles soient classés comme zones traditionnelles, qu'ils soient lotis et attribués aussi vite que possible et qu'on exige seulement un minimum d'équipement au départ (par exemple qu'on se contente de l'accès aux bornes fontaines publiques), de façon que les familles à bas revenu puissent régulariser la propriété de leur terrain et se mettre à construire des logements plus durables même s'il leur manque encore l'accès aux services des infrastructures, c'est-à-dire même sans trame d'accueil.
- b. Qu'en entreprenant le lotissement des terrains dans les zones périphériques, tous les efforts soient faits pour éviter d'imposer des alignements strictement orthogonaux, qui ne prendraient pas en compte les modalités d'occupation en place. Mais plutôt qu'on tente de sauvegarder les structures actuelles pour éviter les frais très élevés et les bouleversements qu'occasionnent les réimplantations sur une grande échelle. Une telle approche reconnaît l'importance du modeste investissement qu'ont fait

de nombreuses familles dans le terrain qu'elles occupent et la valeur qu'elles y attachent tant en ce qui concerne la proximité de l'emploi que la formation cohérente de nouvelles communautés. Cette approche va exiger une analyse approfondie des implantations existantes, mais elle devrait empêcher le recours aux réimplantations massives qui coûtent si cher à l'état comme aux occupants à bas revenu. Elle permettrait en outre de procéder à un recensement des terrains vagues susceptibles d'être vendus à des familles actuellement locataires dans les communautés spontanées et dans les autres quartiers urbains.

- c. Que les frais réels qu'entraînent le lotissement et l'attribution des terrains à la périphérie urbaine soient ajoutés aux prix de vente, au moment où la propriété est accordée à l'occupant. A l'origine, l'intention de la législation était bien de faire payer ces frais par l'intéressé, mais les prix actuels avaient été fixés depuis une dizaine d'années et ils ne les prennent plus en compte; cette situation a contribué largement aux spéculations foncières actuelles.

2. Infrastructure: On estime que l'absence des équipements essentiels, particulièrement l'adduction et la distribution de l'eau, est à l'origine de plus de 50% des consultations des cliniques publiques de la périphérie urbaine. Bien que l'extension du réseau de bornes fontaines soient limitée par le manque de fonds en provenance des autorités publiques, les vendeurs informels vendent l'eau à un prix plusieurs fois ce qu'elle leur coûte. Pour porter remède à cette situation, il est recommandé:

- a. Qu'une étude soit entreprise pour mettre au point un système qui permette de recouvrir les frais occasionnés par l'adduction et l'extension des réseaux de bornes fontaines dans les quartiers à faible revenu, soit au moyen d'une taxe, soit par une taxe et une patente imposées aux vendeurs d'eau, tout en s'assurant par ailleurs que le prix de vente au détail n'est pas relevé. Il sera probablement nécessaire que les autorités exercent une certaine surveillance des prix, mais il est aussi vraisemblable que la compétition entre les nombreux vendeurs devrait faciliter l'opération.
- b. Qu'une fois que le lotissement et l'attribution des terrains de la périphérie soient réalisés, les droits, taxes ou patentes versés par les vendeurs seront consacrés à l'extension des réseaux de bornes fontaines publiques dans ces zones.
- c. Que, parallèlement à ces initiatives, les autorités locales désignent des zones pour la déposition des ordures ménagères sous des conditions plus hygiéniques dans des fosses qui seraient creusées sous les auspices de la communauté, à intervalles régulières dans la nouvelle zone lotie. Des dispositions seront prises pour la mise en place de nouvelles fosses, au fur et à mesure que les anciennes sont remplies et recouvertes.

- d. Que les autorités s'efforcent d'organiser, au sein de ces mêmes communautés les initiatives qui permettraient, là où l'état du sol l'admet la construction de fosses d'aisances sur des parcelles individuelles et là où l'état du sol l'exige, la construction de fosses à parois de maçonnerie mises en commun destinées à l'élimination des matières fécales.

3. Construction: Compte tenu des coûts relativement élevés du secteur formel de construction résidentielle, y compris ceux de la SOCOGIM, et étant donnés les coûts nettement inférieurs que pratiquent les pauvres qui bâtissent eux-mêmes leurs habitations par le biais du secteur informel, il est vivement recommandé:

- a. Que les efforts officiels d'organismes comme la SOCOGIM en ce qui concerne les pauvres du milieu urbain soient dirigés exclusivement vers le processus d'autoconstruction de secteur informel, qui serait facilité au moyen de programmes d'autoassistance; (et que par ailleurs, les organismes officiels s'abstiennent de construire des unités pour les classes les plus désavantagées ce qui d'évidence ne saurait s'accomplir sans des subventions massives et peu réalistes). Les programmes d'autoassistance devraient reprendre nombre des principes mis au point par l'ADAUA dans la zone de Satara à Rosso, y compris, entre autres, une intervention dans les domaines suivants: fabrication locale de matériaux de construction, mise au point de techniques et méthodes de construction simplifiées et adaptées au milieu, et conclusion d'accords de financement convenables avec les prêteurs institutionnels.

4. Matériaux de construction: Le rôle important que jouent les matériaux de construction importés ne suffit pas à justifier les tarifs onéreux que pratique le secteur formel du bâtiment; les machinations des fournisseurs qui jouissent d'un oligopole de fait, y sont aussi pour quelque chose. Et pourtant il existe en Mauritanie des matières premières comme la pierre à chaux, le gypse, des sols argileux qui pourraient servir à fabriquer des matériaux de construction convenables. Dans toute la mesure du possible, il est recommandé:

- a. Qu'on encourage la fabrication et l'emploi des matériaux locaux particulièrement à l'échelon artisanal, les activités de l'autoconstruction, ce qui devrait assurer un nombre suffisant de fabricants pour éviter que le marché ne soit pas dominé par quelques gros marchands. Il faudrait examiner soigneusement les possibilités d'établir un secteur de production locale de ciment et procéder à des études supplémentaires concernant la fabrication de blocs de plâtre à partir du gypse. Toujours sur la base des travaux déjà réalisés par l'ADAUA, il faudrait en outre encourager la fabrication de parpaings d'argile stabilisée.

- b. Dans toute la mesure du possible, il faudrait étudier le potentiel de production de blocs du type Cinva-Ram à partir de sols à Nouakchott et dans d'autres villes, et dans leurs environs; ce qui exigerait une dérogation à la règle qui interdit actuellement l'emploi de matériaux de type banco dans la capitale.

5. Financement: En dépit du fait que le financement du secteur formel de l'habitat n'est accessible qu'aux revenus les plus élevés, tout indique que d'importantes économies - souvent sous une forme non-liquide - ont été amassées au cours des années par les familles, à tous les niveaux de revenus pour "l'autofinancement" de la construction de logements. Ce procédé a un effet limitatif sur le rythme de production de logements et il ne permet pas à l'économie d'avoir recours à des ressources d'importance, tant qu'un certain montant d'épargne n'est pas accumulé préalablement à toute mise en chantier résidentielle. Dans ce contexte, il est recommandé:

- a. Qu'un effort soit fait pour mobiliser les épargnes des familles à tous les niveaux de revenus, spécifiquement aux fins de financement de l'habitat. Bien que n'existant que depuis peu, le Système Test d'Epargne Logement de la SOCOGIM a mobilisé plus de deux fois le montant des versements à la Caisse Nationale d'Epargne, ce qui indique dans quelle mesure l'accès potentiel au crédit immobilier est un facteur de motivation dans la promotion de l'épargne. Un tel régime aussitôt que l'expérience préliminaire de la Caisse Populaire créée par l'ADAMA à Satara, pourrait constituer la base d'un effort de mobilisation de l'épargne, bien qu'il soit vivement recommandé que celle-ci ne soit pas transformée en régime de contrats d'épargne-logement, ce qui exigerait un accroissement exponentiel, de la production des logements par le secteur formel.
- b. Qu'on explore le potentiel de mobilisation des ressources en capital des groupes de revenus élevés au moyen de la vente de certificats dits de participation ou d'autres instruments du même ordre. Ceux-ci comporteraient un taux d'intérêt supérieur à celui des comptes d'épargne courants, mais ils pourraient être garantis par l'Etat, ce qui présenterait un certain attrait pour les investisseurs mauritaniens. Un tel mécanisme non seulement serait utile à une mise en commun des ressources destinées au financement de la production des logements tant bon marché que de standing, mais il aurait également une forte influence anti-inflationniste sur l'économie du pays.
- c. Afin de faciliter le processus d'autoconstruction et accélérer le rythme des actions de production de logements du secteur informel, l'accès au crédit pour l'achat de matériaux de construction devrait être ouvert aux familles à bas revenu titulaires de permis d'occupation dans des parcelles des zones traditionnelles. Dans nombre de pays en voie de développement, on constate que les activités de ces groupes, comme celles du financement informel

en Mauritanie, indiquent nettement que le remboursement d'un tel crédit est assuré au mieux en passant par des organismes basés dans la communauté plutôt que par les banques et autres organismes du secteur formel. Là encore, la création d'un organisme de crédit communal comme celui de la Caisse Populaire de Satara pourrait servir de modèle à la mise au point de techniques de prêt et de remboursement adaptées aux emprunteurs à faibles revenus.

- d. Pour assister d'avantage le processus d'autoconstruction et favoriser l'expansion du marché des matériaux de construction, on devrait accorder des petits prêts aux fabricants artisanaux de matériaux de construction, particulièrement à ceux qui font appel aux matières premières disponibles sur place. La BMDC pourrait consentir des crédits au titre de l'ensemble de son assistance à la production artisanale, ou par le biais des organismes communautaires schématisés ci-dessus. En outre, toute augmentation du niveau d'activité des fabricants de matériaux de construction à petite échelle servirait à générer un complément d'emploi dont ont grand besoin les résidents à bas revenu des centres urbains.

6. Organismes chargés de l'habitat: Bien que toute une gamme de recommandations tant particulières que générales eût d'ores et déjà été faite à propos de la SOCOGIM en ce qui concerne les diverses composantes du système de production de logements, cet organisme est engagé dans de si nombreux aspects du secteur, qu'on a cru bon d'en exposer ci-dessous quelques éléments supplémentaires. Le plus important de ceux-ci, dans l'immédiat et en ce qui concerne la viabilité financière de la SOCOGIM, porte sur le régime du financement des 200 unités de moyen et de haut standing qui doivent être terminées en 1979. Il est recommandé:

- a. Que les accords de location/vente et de location des unités en cours de construction fassent l'objet d'un nouvel examen et que les loyers mensuels soient relevés à un niveau suffisamment élevé pour assurer que le revenu en provenance de cette partie du portefeuille couvre à la fois l'amortissement du financement obtenu par la SOCOGIM pour leur construction, et les rubriques des frais généraux, d'assurances, d'entretien et des réserves que la SOCOGIM devra régler. On estime essentiel qu'une suite soit donnée à cette recommandation afin d'éviter toute décapitalisation supplémentaire éventuelle de l'organisme (et le risque de faillite) et pour s'assurer que les groupes des revenus supérieurs qui peuvent se permettre d'acquitter le prix de leurs habitations ne soient pas les bénéficiaires des subventions importantes, tandis que les besoins des plus pauvres demeureraient totalement ignorés dans le domaine de l'habitat urbain.
- b. Qu'on envisage d'imposer un loyer suffisant pour les logements de moyen et de haut standing que la SOCOGIM pourrait éventuellement bâtir, de façon que ses rentrées - une fois réglés tous les coûts

directs et indirects - sur ces investissements puissent permettre une subvention croisée des efforts de la SOCOGIM en faveur des besoins en habitat des couches les plus défavorisées.

- c. Afin de faciliter les types d'autoconstruction par le canal des programmes d'autoassistance recommandés ci-dessus, la SOCOGIM devrait commencer à développer les capacités, soit en son sein, soit par le moyen de consultants comme l'ADAUA, qui lui permettront d'appuyer l'organisation de communautés à bas revenu dans leurs efforts d'entraide visant au relèvement de la qualité de la vie de la collectivité tout entière.

I. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

A. Structures des établissements humains

Dans le passé, les structures traditionnelles des établissements humains du territoire mauritanien étaient caractérisées par un grand nombre de campements nomades très dispersés où la majeure partie de la population vivait, par quelques établissements permanents fondés sur le commerce et l'agriculture des oasis dans la zone saharienne et dans le Sahel Central, et par une faible population sédentarisée dans la Vallée du Fleuve Sénégal, au sud. Jusqu'en 1961, deuxième année de l'indépendance, les deux agglomérations urbaines les plus importantes étaient la ville d'Atar: agglomération au centre du désert et la ville agricole de Kaédi, dans le sud, dont les populations étaient respectivement de 9.528 et 9.197. Il existe seulement trois centres dont la population est supérieure à 5.000 habitants: la capitale de Nouakchott, ville nouvellement créée, le port de Nouadhibou et la ville de Boghé sur le fleuve.

Depuis douze à seize ans cependant, l'accélération de deux processus qui, bien que distincts, sont associés, la sédentarisation et l'urbanisation, a provoqué des changements importants à la fois dans la structure des

établissements humains et dans la distribution spatiale de la population. La zone la plus affectée, à cet égard, se situe au sud du 18ème parallèle, et elle couvre la Vallée du Fleuve et des zones sahéliennes du pays. Les sédentaires de ces mêmes zones représentent à peu près 56% de la population totale sur une surface inférieure à 20% de l'ensemble du territoire (figure 1

La rapidité de la sédentarisation de ces dernières années se traduit par le fait qu'entre 1965 et 1977, un nomade sur deux s'est installé à titre définitif. La proportion entre sédentaires et nomades a été presque totalement inversée au cours de cette même période, comme on peut le voir au tableau ci-dessous.

COMPOSITION DE LA POPULATION:
1965 et 1977
(chiffres absolus et pourcentages)

	1965 ^{1/}			1973 ^{3/}	
	<u>Population</u>	<u>du total</u>	<u>rectifié^{2/}</u>	<u>Population</u>	<u>du total</u>
<u>POPULATION TOTALE</u>	<u>1.028.200</u>	<u>100,00</u>	<u>100</u>	<u>1.420.076</u>	<u>100,0</u>
Nomades (Transhumance)	770.000 (--)	74,9 (--)	65 (--)	513,659 (67.000)	36,2 (4,7)
Rurale	158.400	15,4	25	595.653	41,9
Urbaine	99.800	9,7	10	310.764	21,9

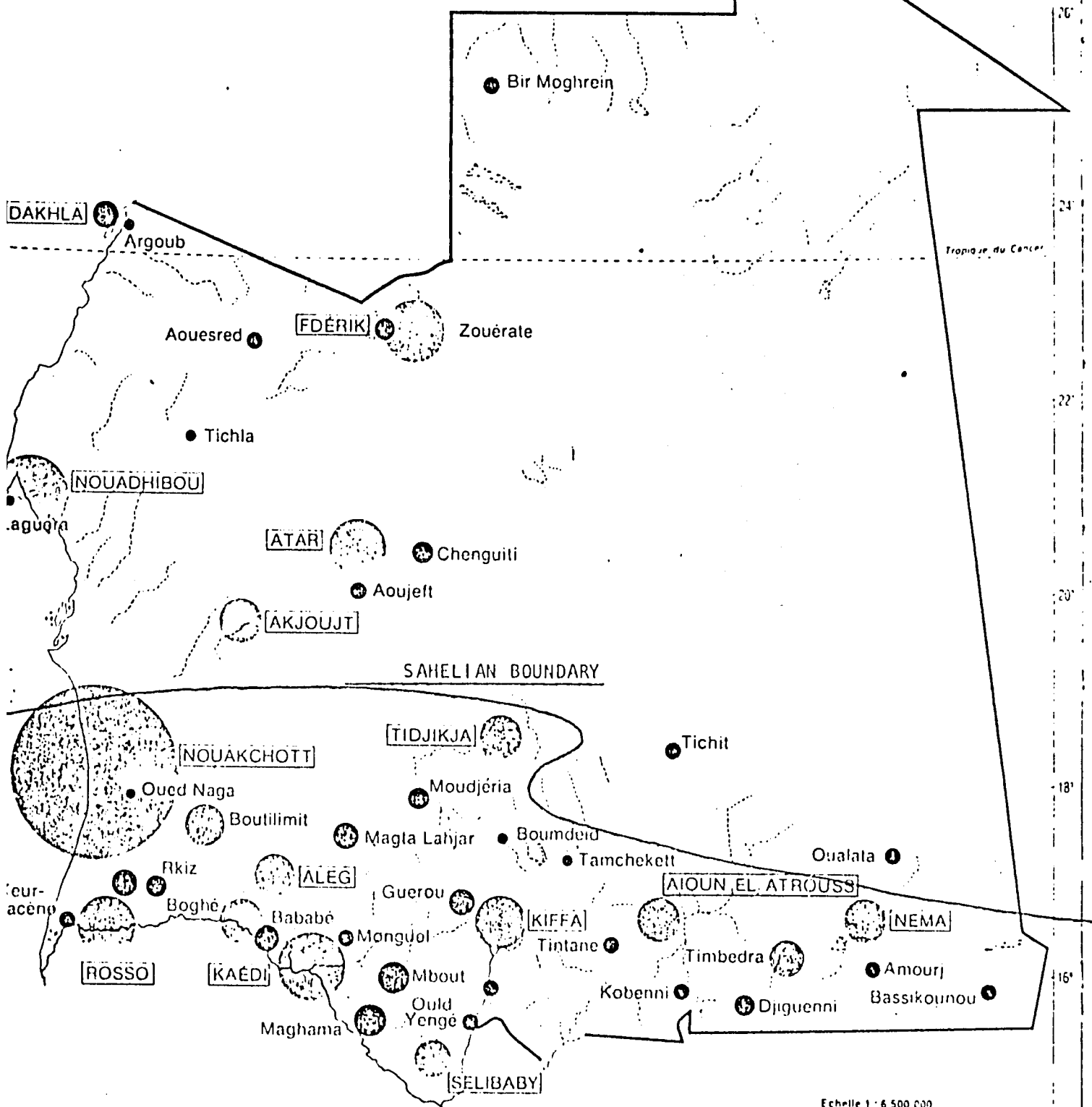
1/ D'après l'Enquête CEDES de 1965, dont la définition des populations nomades et rurales diffèrent de celle du Recensement de 1977.

2/ Pourcentage rectifié et aligné sur les chiffres des exercices 1965 et 1977.

3/ D'après le Recensement 1977. La population urbaine comprend les 16 centres urbains de plus de 5.000 habitants et celle de F'Derik et Dakhla qui ensemble compte 6.110 habitants.

Figure 1

Population des centres urbains
(chefs-lieux de départements) au 1^{er} janvier 1977



Oualata Chef-lieu de Région

ALÉGI Chef-lieu de Département

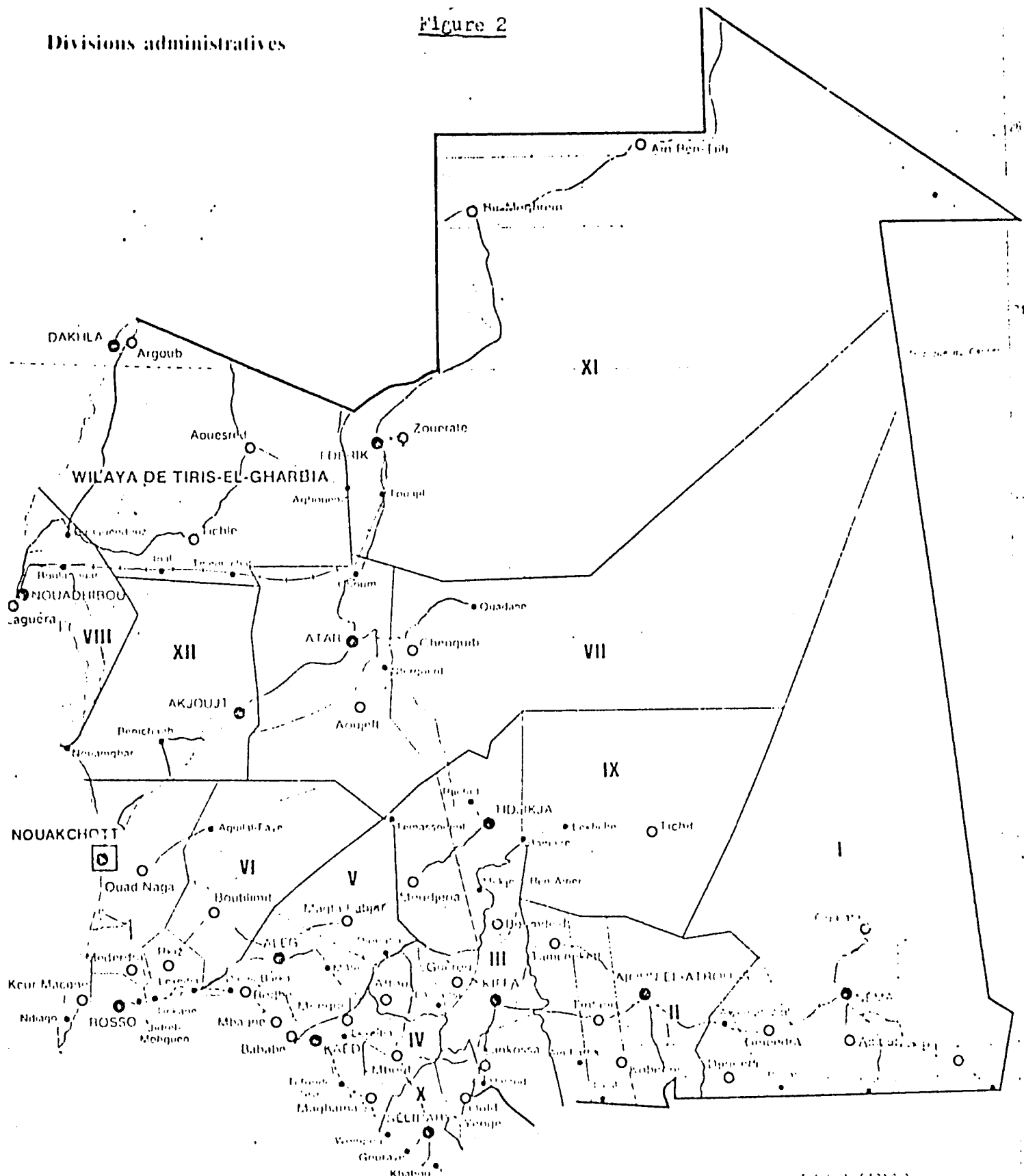
Ainsi donc alors qu'en 1965 les nomades représentaient 65% des habitants de la Mauritanie, dès 1977 ils n'en représentaient plus que 36%. Cependant il faut noter que ce processus de sédentarisation intervenait déjà dès le début du siècle, même si c'était de manière beaucoup plus progressive. Les nomades représentent encore une faible majorité dans les première, deuxième et neuvième régions de l'est du pays, et dans la sixième région dans le sud-ouest, ils représentent près de la moitié de la population. (Figure 2 identifie les limites des treize régions du pays.)

Deux mouvements migratoires distincts se dessinent dans le processus de sédentarisation. Le premier met en jeu la création de nouvelles agglomérations rurales par d'anciens pasteurs nomades. Ce mouvement a ajouté à l'importance de la population rurale sédentaire qui s'est augmentée, passant de 158.000 en 1965 à 595.653 en 1977. Ainsi donc, malgré l'existence d'une forte tendance migratoire des campagnes vers les villes, la population rurale s'est accrue à un taux de 12,80% par an du fait de la sédentarisation. Les zones rurales les plus affectées se trouvent dans les départements directement au nord de la zone de la Vallée du Fleuve: zone traditionnellement sédentarisée et à forte densité.

Le deuxième mouvement migratoire qui a caractérisé le processus de sédentarisation, est lié plus directement à l'urbanisation et il s'agit essentiellement d'une manifestation de l'exode rural plus généralisé vers les agglomérations urbaines. C'est ce mouvement qui a contribué directement au rythme rapide de l'urbanisation de 10% par an au cours des seize dernières

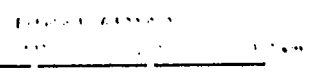
Divisions administratives

Figure 2



- Capitale nationale
- Chef-lieu de région
- Chef-lieu de département
- Chef-lieu d'arrondissement

- Limite régionale
- - - Limite départementale
- Limite d'arrondissement



années. Les populations des agglomérations urbaines - définies comme des établissements de population concentrée comptant plus de 5.000 habitants - se sont augmentées, passant de 73.144 en 1961 à 304.654 en 1977. Le nombre de centres comptant plus de 5.000 habitants s'est également augmenté, passant de 5 en 1961 à 16, et il englobe la majorité des chefs-lieux de région. Seuls les chefs-lieux des onzième et treizième régions, F'Derik et Dakhala ont une population inférieure à 5.000 habitants.

On peut diviser les centres urbains de la Mauritanie en quatre groupes incluant la capitale, Nouakchott, où la plus grosse partie de l'urbanisation accélérée est intervenue. Les quinze autres centres urbains représentent 56% de la population urbaine. Ils incluent onze des treize chefs-lieux régionaux, ainsi que quatre chefs-lieux départementaux qui ont atteint des dimensions urbaines: Boghé dans la cinquième région, Zouerate dans la onzième, Boutilimit dans la sixième et Timbedra dans la première. Ces quinze centres peuvent être divisés en trois groupes sur la base de leurs activités et de leur emplacement, comme l'indique le tableau à la page suivante.

1. Nouakchott: Dès 1977, Nouakchott avait une population de 134,986 habitants et continuait à se développer au taux annuel de 23,30% depuis 1961. Sa population représente 44% de la population urbaine et le dixième de l'ensemble du pays. Des 13 régions administratives du pays, quatre seulement ont une population plus importante que la ville de Nouakchott dont la superficie n'est que 120 km². Planifiée en 1957, la capitale ne devait pas contenir plus de 30.000 habitants, mais depuis lors, elle a dépassé

	<u>1961</u>		<u>1977</u>		<u>Taux moyen d'accroissement annuel</u>
	<u>Population urbaine</u>	<u>%</u>	<u>Population urbaine</u>	<u>%</u>	
<u>Nouakchott</u>	5.807	7,9	134.986.	44,3	23,3
<u>Villes industrielles</u> (Nouadhibou, Zouerate, Akjoujt)	12.460	17,0	47.479	15,6	9,3
<u>Villes du fleuve</u> (Kaédi, Rosso, Boghé, Sélibaby)	22.612	31,0	51.364	16,9	5,6
<u>Villes au Centre et de l'Est</u> (Atar, Kiffa, Aioun, Néma, Tidjikja, Boutilimit, Aleg, Timbedra)	32.265	44,1	70.824	23,2	5,4
TOTAL	<u>73.144</u>	<u>100,0</u>	<u>304.653</u>	<u>100,0</u>	<u>10,0</u>

cette capacité de très loin. A l'origine elle était divisée en trois arrondissements, mais en 1974, peu après la sécheresse, deux arrondissements périphériques supplémentaires, le premier et le cinquième, ont été créés pour absorber les populations "spontanées" qui s'étaient installées dans des tentes et des baraques, à la fois à l'intérieur de la ville et dans les zones de la périphérie. Dans le cadre de ces nouveaux arrondissements, 7.000 parcelles ont été distribuées et bien que la plupart de ces terrains fut construits de nombreux autres "squatters" se sont installés depuis, au-delà des zones loties. Le recensement de 1977 indiquent qu'environ la moitié de la population de la ville se trouve dans ces deux nouveaux arrondissements.

2. Les villes industrielles et minières du nord (Nouadhibou, Zouerate et Akjoujt): Les populations et les taux d'accroissement démographique élevés de ces villes ont été fonction des industries minières. Elles ont attiré les gens à la recherche d'un emploi de toutes les autres régions du pays puisqu'elles se trouvent dans des régions peu peuplées. Depuis la fermeture de la mine de cuivre, l'avenir de la ville d'Akjoujt n'est plus assuré et seule Nouadhibou est suffisamment diversifiée, grâce à la pêche, aux activités commerciales et aux installations portuaires et ferroviaires liées aux industries minières pour se maintenir en tant que grand centre urbain.

3. Les villes de la Vallée du Fleuve Sénégal (Kaédi, Rosso, Boghé et Sélibaby): Plus anciennes que les centres industriels "modernes" du nord, ces villes sont des centres de marchés agricoles traditionnels.

Elles sont situées au coeur de zones rurales à haute densité qui, traditionnellement, avaient une population d'agriculteurs sédentaires, ainsi que des populations semi-nomades. Leur essor a été modéré et beaucoup plus stable que celui des autres centres urbains. A l'exception de Rosso cependant, dont le taux de croissance de 8,5% par an semble indiquer que la ville a été plus directement affectée par l'exode rural et la sédentarisation des groupes nomades au cours des années de sécheresse. En outre, son rôle de relais du commerce entre Dakar, au Sénégal, et Nouakchott, a contribué à son développement.

4. Les villes du centre et de l'est (Atar, Kiffa, Aioun, Néma, Tidjikja, Boutilimit, Aleg et Timbedra): Ces villes, à l'exception d'Atar, se trouvent toutes en zone sahélienne. Toutes ont connu un taux de croissance sans rapport avec leurs fondements économiques, imputable surtout à l'accroissement de la sédentarisation et de la migration, au cours de la période de sécheresse. Les villes sahéliennes se trouvant dans des zones d'élevage traditionnel assorties d'une agriculture de subsistance et elles servent à la fois comme relais de transport et centres commerciaux. Il y a lieu de croire que le taux rapide de développement enregistré entre 1961 et 1977 commençait à se ralentir dès 1975. Seuls Aleg et Boutilimit, qui se trouvent sur la route de Nouakchott à Néma n'ont pas connu ce ralentissement. Atar, de même que Tidjikja, est également connue pour sa production de dattes; cependant, son importance en tant que centre commercial urbain de premier rang a été remise en cause à la suite du développement de nouvelles activités économiques vers le sud. La perte d'une partie de sa population émigrée

vers d'autres centres urbains depuis quelques années, a été compensée par une migration à partir de zones rurales au cours de la sécheresse et de la guerre dans le nord.

B. Structures démographiques et ethniques

Démographiquement, la population mauritanienne se caractérise par un nombre égal d'hommes et de femmes parmi ses 1.420.000 habitants. En 1977, la répartition par âge indiquait que 44,3% de la population avait moins de 15 ans, tandis que 49,7% avaient entre 15 et 59 ans. Ce dernier groupe d'âge représente une population "économiquement active" potentielle de 795.740, dont la moitié est masculine. Les taux de natalité estimés en 1965 étaient de 43 par mille et les taux de mortalité étaient estimés à 27 par mille, ce qui donne un taux d'accroissement naturel annuel de 1,6%; mais ce chiffre apparemment ne correspond pas à l'augmentation de la population intervenue entre 1965 et 1977, qui était de l'ordre de 2,7% par an. Il faut noter que le recensement de 1977 constituait le premier recensement de la population entrepris en Mauritanie et il semble donc raisonnable de supposer que l'enquête de CEDES de 1965 avait sousestimé les dimensions de la population, tout en surestimant les taux de mortalité. D'après le Bureau Central du Recensement de la Population le taux d'accroissement réel se trouverait entre les deux chiffres extrêmes mis en avant ici, soit 2,2% par an. Le taux de mortalité infantile estimé à Nouakchott pour les enfants de moins de 4 ans est de 20% et pour l'ensemble du pays, l'espérance de vie est de 41 ans.

Ethniquement, on distingue deux groupes de population. Les Maures, traditionnellement nomades, représentant 75% de la population et se divisant en deux races. Les Maures noirs qui sont de descendance soudanaise et préalablement à leur libération, étaient les tributaires traditionnels (harateen) dans l'hiérarchie des castes de la société maure. Ils partagent les coutumes et les langues des Maures blancs d'origine arabe ou berbère. Les groupes ethniques africains qui représentent le quart restant de la population comprennent les Toucouleurs, les Soninkes, les Ouolofs et les Peuls. A l'exception des Peuls, qui sont nomades, ces groupes étaient sédentaires traditionnellement, et s'occupaient d'agriculture dans la région sud du pays. Dans les centres urbains, on trouve aussi bien des Africains que des Maures en proportions variables parmi les migrants et les populations récemment sédentarisées. Les groupements traditionnels de caractère tribal ou ethnique qui caractérisaient les anciens quartiers des villes et des villages ne semblent pas s'appliquer soit aux lotissements les plus récents, soit aux établissements spontanés de périphéries urbaines qui tendent, les uns et les autres à être plus hétérogènes dans leur composition.

C. La Migration, la sédentarisation et l'essor urbain

Les structures démographiques de la Mauritanie que révèle le recensement de 1977 indiquent qu'une transformation radicale s'est opérée dans sa composition sociale imputable surtout au taux sans précédent de sédentarisation et d'urbanisation de ces dernières années. Le recensement de 1977

qui rapporte un taux de croissance démographique moyen de 2,2% par an, a dénombré 1.420.076 habitants y compris quelque 67.000 nomades ou "transhumants" qui vivent à l'extérieur du territoire une partie de l'année et qui représentent environ 5% de la population nomade. A l'heure actuelle, environ 36% de la population est nomade, 42% rurale et 22% urbaine. Bien qu'il s'agisse là d'un changement radical dans les douze années qui ont suivi l'enquête CEDES de 1965, qui avait estimé que la population était nomade à 75%, rurale, à 15% et urbaine à 10%, cette enquête ne doit être admise qu'avec certaines réserves du fait qu'elle utilise des définitions qui ne sont pas les mêmes que celles adoptées par le recensement de 1977, d'autant plus que les évaluations de la population urbaine étaient des projections fondées sur une enquête de 1961. Avec des définitions comparables à celles de 1974 on estime actuellement que la répartition de la population en 1965 était 65% nomade, 25% rurale, et 10% urbaine. Cependant, sans se préoccuper de ces écarts statistiques, il est évident que l'évolution des structures démographiques signale une modification importante dans les configurations des établissements humains, évolution qui fut à la fois la cause et le résultat des adaptations sociales, économiques et culturelles.

L'élevage nomade traditionnel avait constitué le mode de vie prédominant et pour la plupart de la population mauritanienne c'était beaucoup plus qu'une simple activité économique. Et pourtant il faut remarquer que les groupes nomades avaient eu également une familiarité avec les établissements ruraux et urbains dans le passé, grâce à la diversification de leurs activités qui s'étendaient désormais à la production agricole et au commerce. Ce qui est nouveau en ce qui concerne les modifications récentes des structures

des établissements humains, c'est leur ampleur, ainsi que leur permanence apparente, car il n'y a guère lieu de croire que ces modifications sont des adaptations temporaires à une sécheresse prolongée ou qu'elles sont réversibles de manière importante. Les conditions climatiques qui ont précipité l'abandon d'activités d'élevage nomade, avaient été accompagnées et auraient été précédées par une dissolution de structure sociale traditionnelle dont dépendait la survie des groupes nomades en tant qu'entités sociales et économiques, ainsi que par l'introduction de techniques de vaccination, visant à améliorer la santé animale, et de formes d'organisation et de gestion de l'élevage plus commercialisées.

L'accroissement des populations tant rurales qu'urbaines et la décroissance concomittante de la population nomade traduisent deux mouvements migratoires qui caractérisent le processus de sédentarisation. Le premier intéresse l'établissement permanent de nomades dans les villages qui se base sur les activités agricoles, le nombre de ces groupes, bien que l'accélération de la sédentarisation dans les campagnes soit imputable en partie à la sécheresse qui a décimé les troupeaux, c'est aussi le résultat de la dissolution progressive de la structure hiérarchique du travail fondée sur le régime des castes, qui a suivi la libération des groupes de castes inférieures (haratcen et abeed) qui, dans le passé, fournissaient l'essentielle des mains-d'oeuvres dans la société nomade traditionnelle. Il est fort possible qu'à la suite de leur libération, ce même groupe aurait pu continuer leur vie de nomades comme dans le passé, mais il n'eut guère le choix; en outre, l'avènement de conditions de sécheresse semble avoir encouragé leur renoncement

rapide au fur et à mesure que les conditions devenaient de plus en plus intenables. En outre, la perte de cette main-d'oeuvre avait encouragé les Maures des castes supérieures à s'établir également dans les agglomérations rurales et dans les oasis, auprès des harateen.

Les incidences spatiales de ce mouvement migratoire vers les agglomérations rurales ont été ressenties le plus dans la zone sahélienne ou sylvo-pastorale où l'on trouve maintenant environ la moitié de la population rurale non-nomade de 595.000. (L'autre moitié est installée le long de la Vallée du Fleuve Sénégal, sédentarisée, traditionnellement et à haute densité). On estime que la majorité des 400.000 nomades qui se sont sédentarisés depuis 1965 se sont installés dans le Sahel. A long terme, ces populations vont vraisemblablement influencer les tendances à l'urbanisation et fournir de nouveaux migrants urbains, compte tenu de l'équilibre écologique précaire de la zone et les bouleversements qui se sont produits par la sécheresse et la sédentarisation intensifiée, tant dans les villages que dans les villes.

L'urbanisation est le deuxième mouvement migratoire caractéristique du processus de sédentarisation. Elle explique l'accroissement de la population urbaine et c'est essentiellement une manifestation de l'exode tant des groupes nomades que ruraux sédentaires vers les agglomérations urbaines qui s'est produite dans les diverses parties du pays et qui a affecté la plupart des chefs-lieux régionaux ainsi que Nouakchott. En l'absence de données précises sur les origines régionales des migrants urbains, il est difficile de fixer la proportion exacte des anciens nomades et des groupes déjà sédentarisés; c'est pourquoi on ne connaît pas encore la contribution

directe de la sédentarisation au taux moyen d'accroissement urbain de 10% par an. Quoi qu'il en soit, il est peu vraisemblable que le renoncement par les groupes nomades de leurs activités d'élevage traditionnel soit le seul facteur de l'augmentation de la population urbaine qui est passée de 73.000 en 1961 à 311.000 en 1977. Cet accroissement est intervenu dans le contexte des interactions multiples de facteurs sociaux, politiques, économiques et climatiques qui ont joué pour intensifier les tendances migratoires rurales-urbaines à partir à la fois de la zone du fleuve et de l'intérieur du pays. Parmi ces facteurs, citons les suivants: désintégration progressive des structures sociales traditionnelles; fléchissement de la production agricole et décimation des troupeaux, particulièrement pendant les années de sécheresse; tendance à une commercialisation accrue de l'élevage; scolarisation des jeunes ruraux de la zone de la Vallée du Fleuve; diversification de l'économie, grâce à l'effort d'un secteur moderne du commerce, des services et des transports; établissement d'une nouvelle capitale et rapide essor de trois villes industrielles depuis 1960; et renforcement des rôles commerciaux des centres de population régionale de l'intérieur par des attributions administratives.

Alors que l'essentiel de l'essor urbain se produisait à Nouakchott même, dont les 134.000 habitants représentent 45% de la population urbaine, l'exode rural et la sédentarisation des nomades se conjuguèrent pour affecter les effectifs des villes de l'intérieur ainsi que celles de la Vallée du Fleuve. (Voir Tableau 1, ci-dessous.) Les villes de la Vallée du Fleuve (Kaédi, Rosso, Boghé et Sélibaby) qui représentent 17% de la population urbaine, se trouvent dans la région de l'agriculture traditionnelle.

Tableau 1

EVOLUTION DE LA POPULATION URBAINE
DANS LES AGGLOMERATIONS 1961-77

	<u>1961</u>		<u>1977</u>		<u>Taux moyen d'accroissement annuel</u>
	<u>Population urbaine</u>	<u>%</u>	<u>Population urbaine</u>	<u>%</u>	
1. Nouakchott	5.807	7,9 %	134.987	44,3 %	23,3 %
2. Nouadhibou	5.283	7,2 %	21.961	7,2 %	10,0 %
3. Kaédi	9.197	12,6 %	20.848	6,8 %	5,6 %
4. Zouerate	4.659	6,4 %	17.474	5,7 %	9,2 %
5. Rosso	4.811	6,6 %	16.466	5,4 %	8,5 %
6. Atar	9.528	13,0 %	16.326	5,4 %	3,7 %
7. Kiffa	4.359	6,0 %	10.629	3,5 %	6,1 %
8. Aioun	4.877	6,7 %	8.775	3,0 %	4,0 %
9. Néma	3.891	5,3 %	8.232	2,7 %	5,1 %
10. Boghé	5.867	8,0 %	8.056	2,6 %	2,1 %
11. Akjoujt	2.518	3,4 %	8.044	2,6 %	8,1 %
12. Tidjikja	3.661	5,0 %	7.870	2,6 %	5,2 %
13. Boutilimit	2.774	3,8 %	7.260	2,4 %	6,6 %
14. Aleg	1.360	1,9 %	6.415	2,1 %	10,9 %
15. Sélibaby	2.737	3,7 %	5.994	2,0 %	5,4 %
16. Timbedra	<u>1.815</u>	<u>2,5 %</u>	<u>5.317</u>	<u>1,7 %</u>	<u>7,4 %</u>
<u>TOTAL</u>	<u>73.144</u>	<u>100,0 %</u>	<u>304.653</u>	<u>100,0 %</u>	10,0 %

(Repris du Recensement de 1977)

Leur isolement relatif à l'égard des tracés des réseaux de transport existants ou prévus, qui relie les grands centres de population au reste du pays, a contribué en partie à leur développement, au fur et à mesure que les populations rurales des environs se déplaçaient vers ces mêmes villes. L'accès à l'instruction parmi les ruraux sédentaires c'est cependant ouvert beaucoup plus rapidement que dans le reste du pays, et a encouragé un nombre important de jeunes ruraux à se déplacer d'abord vers les villes secondaires, puis éventuellement vers la capitale. Seule Rosso a connu un taux d'essor relativement élevé, 8,5% contre 5,6% pour l'ensemble des quatre villes, du fait de ses activités diversifiées et de son emplacement sur la frontière et sur la voie commerciale principale qui relie Dakar et Nouakchott.

Les villes du centre et de l'est de l'intérieur se sont développées à un taux moyen analogue, soit 5,4% par an depuis 1961. Centres régionaux de transport et de marché pour l'ensemble des activités économiques de zone, à des degrés divers, elles se caractérisent à la fois par le commerce et l'agriculture. Ces villes (Atar, Kiffa, Aioun, Néma, Tidjikja, Boutilimit, Aleg et Timbedra), dont la population totale s'élève à 70.824 habitants, représentent 23% de la population urbaine. Leur croissance démographique est la conséquence à la fois de la sédentarisation des nomades et d'un exode rural plus généralisé. Il est vraisemblable que lorsque la grande route Nouakchott-Kiffa-Néma sera terminée, elles connaîtront un nouvel accroissement démographique. Cependant, en l'absence de tout projet de développement prévu pour ces régions, il est vraisemblable qu'elles continueront à alimenter le taux élevé de la migration vers Nouakchott.

D. Conditions de vie parmi les couches les plus défavorisées des grandes agglomérations

L'essor rapide des centres urbains qui s'est produit en Mauritanie n'a pas été accompagné par l'amélioration des conditions de vie que les migrants en provenance de milieux ruraux ou nomades auraient pu espérer. Malgré un meilleur accès aux possibilités de service et d'emploi - quoique limité - du milieu urbain, les conditions de vie de la plus grande partie de la population urbaine ne sont pas meilleures, et dans certains cas, sont peut-être même bien pires que celles des habitants ruraux et nomades. Dans une très large mesure, ceci s'explique par le niveau d'essor urbain extraordinairement élevé, surtout dans la capitale, et par les difficultés que connaissent d'une part les groupes à faible revenu dans leur adaptation à la vie urbaine et d'autre part par les organes officiels chargés d'assurer les services de base à de grandes populations fortement concentrées.

En ce qui concerne l'habitat, par exemple, le type de logement disponible aux 48% de ménages urbains vivant dans des unités temporaires n'est guère différent de celui où se trouvent les populations rurales que nomades. Mais les densités plus élevées, la mobilité limitée et l'absence d'installations d'assainissement même minimal dans les quartiers spontanés à la périphérie des centres urbains rendent les tentes et huttes traditionnelle encore beaucoup moins adéquates dans ces zones qu'elles ne le sont pour les groupes ruraux et nomades. Les mêmes conditions rendent les baraques, construites de bois et de tôle, dans des villes comme Rosso et Nouakchott, où des matériaux de récupération sont disponibles, à peine meilleur que ce

qu'on trouve en milieu non urbain. Et pourtant, près de 17% des habitants à faible revenu de Nouakchott louent des chambres ou partagent des chambres en location, tandis qu'un autre dixième d'entre eux sont logés gratuitement par des amis ou des parents. Le choix du logement dans ces unités, qu'on pourrait qualifier de semi-mobiles, est donc limité non seulement par le revenu, l'absence de l'accès aux matériaux de construction et la réglementation locale en ce qui concerne le régime foncier, mais également par une absence totale de logements de substitution à des prix abordables par les groupes urbains à faible revenu.

Revenus et emploi: Les chiffres les plus récents sur les revenus sont fondés sur une enquête d'échantillonnage portant sur 1.556 ménages urbains dans huit villes, réalisés par la SOCOGIM en 1975. Les résultats de cette enquête ont été analysés et publiés dans un rapport de la SOCOGIM et de la firme de consultants M+R, Le logement en Mauritanie: Besoins et Ressources. D'après les renseignements fournis par l'étude en 1975, la moitié de tous les ménages urbains disposaient de moins de 5.788 UM (US\$ 129) par mois. Il est peu vraisemblable que ce revenu médian soit augmenté de manière sensible au cours des trois dernières années, compte tenu de la tendance migratoire urbaine soutenue qui explique la plus grande partie du taux d'essor urbain moyen annuel et en conséquence, le gonflement de la partie à faible revenu de la population urbaine. Il semblerait raisonnable de supposer qu'au cours de ces trois années, l'accroissement de 14% dans le rendement des secteurs de transport du commerce et du service qui a favorisé l'emploi urbain n'était pas suffisant pour compenser les effets de l'afflux de migrants à faible revenu.

Par ailleurs, il n'y a pas eu de relèvement important de salaires au cours de cette même période et l'augmentation de l'emploi salarié n'a eu que peu d'incidence sur les groupes à faible revenu. Alors que le nombre de postes salariés des secteurs publics et privés augmentait d'un tiers, passant de 33.000 à 44.000, soit de 10 à 14% de la population urbaine, la plus grande partie de ce relèvement intervenait dans le secteur privé, où les expatriés représentaient 20% des salariés. Les niveaux de salaires minimum de base sont demeurés constants depuis leur établissement en 1974 quand une augmentation généralisée de 1.500 UM (US\$ 33) a été décidée. Parmi les professions salariées à faible revenu comme les ouvriers non qualifiés et les employés des secteurs du bâtiment, du service, des transports et du commerce, les salaires de base allaient de 3.312 UM à 10.730 UM (US\$ 74 à US\$ 142), ce qui plaçait les revenus les plus élevés de ces groupes légèrement au-dessus du médian de 1975 (voir annexe 1, Tableau A). En l'absence de chiffres plus récents et plus précis sur les niveaux de revenus, le fait demeure qu'il y a eu une augmentation continue des migrations sans effet de compensation appréciable dans le niveau de l'emploi ou du salaire, ce qui a amené l'équipe à conclure que le revenu médian mensuel de 1975 de US\$ 129 continuait représenter la distribution actuelle du revenu urbain.

Il existe cependant des écarts régionaux importants autour de ce médian urbain d'ensemble, comme l'indique le Tableau 2 à la page suivante. Par exemple, à Kaédi et Aleg, près des deux tiers des ménages ont un revenu inférieur à l'ensemble du revenu urbain médian, alors qu'à la fois à Rosso

Tableau 2

DISTRIBUTION CUMULATIVE
DES REVENUS MENSUELS DES MENAGES DANS LES AGGLOMERATIONS URBAINES
(en ouguiyas et pourcentages cumulatifs)

Niveaux de revenus	<u>Nouakchott</u>	<u>Mouadhibou</u>	<u>Rosso</u>	<u>Atar</u>	<u>Aleg</u>	<u>Kaedi</u>	17 Centres urbains
Moins de :							
3.000 UM	23,0	6,0	18,0	21,0	45,5	34,0	22,5
4.000	36,5	12,0	31,0	36,5	57,0	55,5	35,5
5.000	45,0	16,5	36,0	52,0	63,0	63,5	43,5
6.000	55,0	23,0	47,5	59,5	75,0	75,5	53,0
7.000	64,5	31,0	57,0	67,0	79,5	83,5	61,5
8.000	71,5	42,0	62,0	74,0	85,5	88,5	68,5
10.000	81,0	54,0	74,5	81,0	90,0	94,5	78,0
Plus de :							
12.000	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>
<u>NOMBRE DE MENAGES</u> ^{1/}	24,543	--	2.994	2.968	1.166	3.791	54.419
<u>REVENU MEDIAN</u> (dollars US)	UM/ 5.499,5 (122)	8.666 (193)	6.262 (139)	4.855 (108)	3.477 (77)	3.743 (83)	5.788 (129)

SOURCE : SOCOGIM M&R : Le Logement en Mauritanie : Besoins et Ressources, Nouakchott 1975.

^{1/} Nombre de ménages calculé d'après le Recensement de 1977, dans l'hypothèse d'un ménage moyen de 5,5 personnes.

et Nouadhibou, environ les deux tiers et les quatre cinquièmes des ménages gagnent plus, respectivement. C'est à Nouakchott que le niveau de revenu médian est le plus proche au médian urbain d'ensemble; contrairement à l'expérience de la plupart des pays en voie de développement où les revenus tendent à se concentrer dans la capitale; ce qui pourrait s'expliquer par le fait que Nouakchott abrite une très forte proportion de la population urbaine du pays et que sa population totale est plus de six fois plus grande que celle de la deuxième ville de Mauritanie.

Un autre facteur qui caractérise la répartition des revenus urbains de la Mauritanie est le niveau de revenus médians relativement élevé par rapport à celui d'autres pays se trouvant à un stade de développement analogue. Mais bien que le revenu monétaire du niveau médian soit relativement élevé, un cinquième au moins des ménages de chacun des 17 centres urbains (à l'exception de Nouadhibou) touchent moins de 3.000 UM (US\$ 67), ou un revenu inférieur au salaire minimum de base de 3.312 UM (US\$ 74). A Nouakchott, 5.644 ménages, soit 23% du total, s'insèrent au-dessous de ce niveau, ce qui est significatif, étant donné l'importance de l'argent comptant dans l'acquisition d'articles de première nécessité comme l'eau et les aliments. Dans leur ensemble, on ne saurait comparer ces revenus monétaires aux revenus ruraux car ils ne font pas état des disparités régionales qui existent en terme de pouvoir d'achat et du niveau de la vie. En outre, ils ne représentent pas de manière satisfaisante la redistribution régionale des revenus sous forme de versements effectués par les travailleurs de centres urbains au bénéfice des familles et communautés en milieu rural.

Les grandes catégories professionnelles parmi les ménages dont le revenu est inférieur au niveau médian urbain, se trouve surtout dans le secteur informel, qui constitue la source principale de revenus pour les deux tiers de la population urbaine. Les activités économiques de ces ménages portent sur l'agriculture, l'artisanat traditionnel et la pêche, qui ensemble, représentent 15% de l'emploi urbain, aussi bien que sur le commerce, les services, la production artisanale moderne de petites entreprises, les transports, les emplois domestiques et le bâtiment. Les ouvriers et employés salariés à faible revenu des secteurs du bâtiment, du commerce, des transports et des services, s'insèrent également dans les groupes de revenu en dessous du médian, puisque leur salaire mensuel varie entre US\$ 74 et US\$ 142.

D'après les chiffres de l'enquête SOCOGIM M+R (Voir Annexe 1, Tableau B), il existe un lien étroit entre les niveaux de revenus et les catégories professionnelles, et l'on constate des écarts plus importants parmi les groupes non salariés que dans les professions salariées. Parmi les non-salariés, les plus mal payés sont les travailleurs des secteurs traditionnels de l'artisanat, de l'agriculture et des pêcheries, tandis que les mieux payés sont ceux du secteur du transport dont 10% seulement ont un salaire inférieur au médian. Entre le tiers et la moitié de ceux qui participent aux activités commerciales artisanales modernes ou de service s'insèrent dans la moitié inférieure de la distribution du revenu urbain.

2. Dépenses et structure de la consommation pour faire face aux besoins de première nécessité: Les données sur les dépenses et les structures de la consommation sont soit non existantes, soit incomplètes. L'indice officiel des prix à la consommation traduit les structures de consommation de type européen qui ne valent pas pour les groupes à faible revenu. L'enquête SOCOGIM/M+R constitue la seule source des données détaillées sur les dépenses, mais elle ne porte que sur les coûts des logements en location. Quoiqu'il en soit, d'autres données moins complètes existent sur la consommation moyenne pour l'eau, l'alimentation et le logement, et ensemble ils fournissent des indications sur les structures qui intéressent la satisfaction des besoins de première nécessité. Mais en l'absence d'une enquête sur les structures de dépenses et de consommation, il faut souligner que les informations présentées ici sont soumises à titre indicatif avec l'intention de montrer les implications des caractéristiques de ses structures parmi les populations à faible revenu. Deux autres facteurs supplémentaires doivent être pris en compte à propos de l'ensemble de la consommation urbaine. D'abord la consommation urbaine représente des changements et des adaptations fondamentaux par les populations à faible revenu, dont le remplacement du riz par le blé dans le régime alimentaire; l'achat du lait en poudre pour remplacer le lait frais, la commercialisation de l'élevage domestique pour la génération de revenus plutôt qu'une forme d'épargne; et l'achat de l'eau qui traditionnellement était gratuite dans les milieux tant ruraux que nomades. En outre, des adaptations impliquent qu'on fait de plus fonds sur le revenu en espèces pour faire face aux besoins de première nécessité et qu'on peut faire de moins en moins appel au troc pour satisfaire ces mêmes besoins.

Selon l'enquête SOCOGIM/M+R, les dépenses de loyers ne s'appliquent qu'à 24% de l'ensemble des ménages urbains. Et dans ce groupe des locateurs, le loyer moyen serait d'environ 18,50% du revenu. Si l'on stratifie les dépenses par niveaux de revenus cependant, on voit que ceux qui gagnent moins que le revenu médian consacrent en moyenne 24% de leurs revenus au loyer. Le loyer moyen pour une seule pièce sans aucun équipement varie entre 500 UM et 2.000 UM (US\$ 11 à US\$ 44). Seul 17% des groupes à faible revenu versent un loyer, tandis qu'environ 10% sont logés gratuitement et les 73% qui restent sont classés comme propriétaires, bien qu'une grande partie d'entre eux vivent dans des abris temporaires et ne sont pas propriétaires du terrain qu'ils occupent. Cependant, même la propriété en abri temporaire exige des dépenses qui vont de US\$ 100 pour une tente à US\$ 500 et US\$ 1.000 pour une baraque. Les maisons construites en banco coûtent en moyenne 150.000 UM (US\$ 3.300) outre les frais d'entretien. Bien que le rapport SOCOGIM/M+R ne stratifie pas les types d'habitat par catégories de revenus. On peut raisonnablement supposer - étant donné que la distribution du revenu dans divers centres et des types d'habitat les plus représentatifs - qu'une partie de ceux dont le revenu est inférieur au médian placent leur argent dans des habitations faites de matériaux locaux tels que le banco. A Kaédi, par exemple, 77% des ménages urbains habitent un logement permanent à un titre ou un autre, tandis qu'environ 85% ont un revenu inférieur à l'ensemble du médian urbain. A Nouakchott, par contre, environ la moitié de la population est logée dans des abris temporaires et l'on peut supposer que le revenu de ce groupe tout entier, ou presque, se situe au dessous du cinquantième

percentile de la distribution des revenus. A l'intérieur de ce groupe, l'absence apparente d'un budget consacré à une habitation permanente, est en partie fonction du manque de revenus. Mais également, et ceci est encore peut-être plus important, c'est l'indication de contraintes imposées par le régime foncier et l'absence d'un choix de logements moins coûteux dans la capitale où le secteur du bâtiment fait largement fonds sur les matériaux importés. Il faut cependant signaler que le marché du logement locatif de Nouakchott acquiert une importance de plus en plus grande et que les loyers que les urbains pauvres doivent payer représentent de 25% à 30% de leurs revenus mensuels.

Parmi les groupes économiquement faibles, les dépenses sur l'alimentation absorbent la plus grande partie du budget familial. Bien qu'aucune enquête n'eut été réalisée sur la consommation et le budget de l'alimentation, on estime que dans les grands centres urbains comme Nouakchott et Rosso, un repas type de poisson et de riz assurant une ration de 1.000 calories par personne, coûte une moyenne de 160 UM (US\$ 3.60) pour une famille de six personnes. Sur une base mensuelle, plus des deux tiers du revenu médian se trouverait ainsi absorbé. En outre, les niveaux moyens de consommation d'eau qu'on estime à 8 litres par personne et par jour représenteraient une dépense mensuelle d'environ le quart du revenu médian pour une famille de six personnes. Mais vu les coûts monétaires de l'approvisionnement en aliments, en eau et en logement, par rapport au niveau des revenus, il est vraisemblable que les niveaux de consommation réelle sont encore bien plus inférieurs parmi les défavorisés du milieu urbain que ne semblerait l'indiquer les chiffres

moyens de la consommation. Etant donné que les dépenses consacrées à l'alimentation représentent une fraction importante du revenu familial dans les grands centres urbains, il est vraisemblable que les niveaux nutritionnels sont encore plus bas parmi les pauvres en milieu urbain que parmi ceux des groupes ruraux et nomades et inférieurs également à la ration calorique moyenne nationale de 1.988 calories par jour. De manière analogue, le coût du niveau moyen de consommation d'eau de 8 litres par personne, soit environ 48 UM par famille et par jour, considéré comme proportion des revenus moyens semblerait décourager une grande partie de la population urbaine défavorisée de consommer à ce niveau moyen en dépit du fait qu'il est inférieur au niveau de consommation considéré comme essentiel pour satisfaire tous les besoins, surtout ceux de l'hygiène.

3. Possibilités d'emploi: En l'absence des résultats du recensement sur la structure d'emploi de la population économiquement active, ou des données récentes sur le chômage, les informations que nous fournissons ici s'appuient principalement sur l'enquête SOCOGIM/M+R et sur une série de rapports du BIT sur l'emploi dans le secteur informel moderne à Nouakchott. Comme on a indiqué plus haut, le secteur informel assure la majorité des possibilités d'emploi pour les groupes urbains à faible revenu. Les deux tiers de tout ménage urbain dépendent sur un emploi non salarié, comme source de revenus. Lors même que cette proportion varie d'un centre urbain à l'autre, à Nouakchott, comme à Rosso, elle représente la moitié des groupes actifs. Dans le secteur formel, l'emploi ne s'est pas développé aussi rapidement que la population urbaine, et en conséquence, c'est le secteur informel

qui doit absorber les migrants demandeurs d'emploi. C'est aussi la voie privilégiée de l'emploi urbain pour les femmes qui travaillent comme domestiques ou qui sont dans le commerce, ou l'artisanat traditionnel.

Traditionnellement, ce secteur est dominé par le petit commerce et les services, et il semble qu'on y trouverait une surreprésentation de petits commerçants dont les revenus sont assez faibles. Par contre, il semblerait que le secteur informel de Nouakchott tel qu'il se présente comporte une production semi moderne, à petite échelle, assez importante, ainsi que des entreprises de services et de construction. Ces entreprises sont au nombre de 216 dans la capitale, où elles fournissent un emploi à quelque 1.920 travailleurs, ce qui correspond au tiers de la main-d'œuvre employée à des activités analogues dans le secteur formel. Ces entreprises comprennent des ateliers de travail du fer et du bois, des fonderies, des fabriques de lits, des ateliers de mécanique automobile, divers ateliers de mécanique générale, des entrepreneurs de bâtiments spécialisés et des maçons. Une majorité des propriétaires de ces entreprises ont fait leur apprentissage dans le secteur informel et la tradition de l'apprentissage demeure vigoureuse comme l'indique le fait qu'il y a à l'heure actuelle plus de 500 jeunes apprentis dans quelque 131 entreprises. En outre, il n'est pas sans intérêt de noter que les origines de ces propriétaires sont les mêmes que celles des groupes de population qu'ils desservent, puisque la majorité proviennent des familles d'origine rurale ou nomade.

Bien que les niveaux de qualification des autres classes de travailleurs soient relativement bas, leurs revenus sont concurrentiels avec ceux de

l'emploi dans le secteur formel. Ce secteur informel, semi-moderne et spécialisé, fonctionne principalement sur la base du quartier et il est représenté dans les premier et cinquième arrondissements, l'un et l'autre étant des zones à faible revenu et les quartiers les moins urbanisés de Nouakchott. Les entreprises de production et de services de ces zones représentent 38% de toutes les activités du secteur informel, tandis que 43,30% des entreprises de construction se trouvent dans les deux nouveaux arrondissements. L'importance de ces entreprises pour l'économie urbaine ne se limite pas à l'absorption des migrants dans la main-d'oeuvre et donc à une réduction du chômage, mais ce sont ces entreprises qui assurent également le seul accès aux biens et services dans les zones à faible revenu de la ville. Les sources de capital de ces entreprises du secteur informel sont presque toutes indigènes; elles représentent une épargne personnelle et familiale aussi bien que la monétarisation d'actifs détenus auparavant sous une forme non liquide. Finalement, bien qu'il n'existe point de données sur les activités analogues des autres centres urbains, le fait que le secteur formel moderne, y est moins développé semblerait indiquer que les interventions du secteur informel semi-moderne constituent un moyen important de faire disponible les biens et les services dans ces zones.

II. DIMENSIONS DU PROBLEME DE L'HABITAT

A. Les tendances des implantations humaines

Les incidences, tant de la sédentarisation que de l'urbanisation, sont en évidence dans l'essor et l'extension d'implantations d'habitat spontanées à la périphérie de la plupart des centres urbains, dans une densification plus poussée des anciens quartiers et dans l'élargissement des limites urbaines. Les implantations spontanées caractérisent le développement des quartiers traditionnels dans les centres urbains les plus anciens de la Mauritanie, particulièrement dans la vallée du Fleuve Sénégal, qui ont été créés sans être l'objet des lotissements préétablis et sur la base de droits de propriété coutumière. Dans les villes maures du nord, on trouve un alignement plus symétrique des implantations, mais ils se sont également développés spontanément. Les anciens centre-villes sont caractérisés par de très fortes densités et par des ruelles étroites et tortueuses. Plus on s'éloigne du centre-ville plus la densité s'affaiblit et plus les alignements sont symétriques.

Traditionnellement, ces établissements étaient axés sur la famille et la tribu et c'est dans le sud qu'on trouve ces concessions, caractéristiques

de l'Afrique et qui hébergent les membres de la famille patrilinéaire étendue, tandis que dans les maisons maures, on trouve normalement la famille nucléaire et les ascendants des chefs de familles. L'intimité familiale était assurée et appréciée dans les deux groupes culturels, en axant le foyer de la concession africaine et de la maison arabe vers la cour intérieure qui est l'élément principal de l'habitat, où se poursuivaient toute une gamme d'activités familiales.

Il est devenu de plus en plus difficile, sinon impossible, de maintenir ces implantations du fait de l'essor des populations urbaines. Les concessions des familles étendues du sud tendent à s'éclater en fonction du manque d'espace dans les villes, tandis que l'habitat devient une source d'investissements rentable, grâce à l'expansion du marché locatif dans les grands centres urbains. Par ailleurs, les terrains urbains ont été valorisés à la fois par leurs propriétaires tribaux et privés, tandis que l'offre de terrains à vocation résidentielle se limitait.

1. Tendances de l'urbanisation et essor des communautés spontanées:

Dans la plupart des cas, les populations des grands centres urbains ont doublé au cours des dix ou seize dernières années. La Mauritanie est passée de deux centres urbains, Atar et Kaédi, qui comptaient une population d'environ 10.000 habitants en 1960 à six centres de cet ordre de grandeur, dès 1977. La population urbaine s'est accrue à un taux moyen de 10% par an, depuis 1951. A l'heure actuelle, elle comprend environ 54.419 ménages dont quelque 45%, soit 24.543 ménages se trouvent dans la capitale. Si le taux actuel de croissance urbaine devait se poursuivre, la population urbaine

constituerait 38% du total national dès 1985; en outre, si Nouakchott devait continuer à s'accroître au rythme de 23% par an, sa population passerait à 200.000 dès la fin de 1979, et à 1 million en 1996. Cependant, il n'est guère vraisemblable que la capitale va continuer à s'agrandir au même rythme que celui des douze dernières années. Des estimations fondées sur le recensement portent à croire que le taux de croissance éventuel de la capitale passera à 15%, ce qui lui donnerait une population d'environ 155.234 habitants en 1978.

Bien qu'il ne soit pas facile de calculer les taux éventuels d'essor urbain, (comme les projections au-dessus l'indiquent), compte tenu des taux extraordinaires et imprévus les 10 ou 16 dernières années, il ne faut pas s'attendre à ce que les mêmes structures de croissance se poursuivent. Les problèmes qui se pose à l'heure actuelle cependant, sont le résultat des évolutions passées les problèmes ne seraient ni résolus, ni atténués, même si le taux d'essor urbain devait diminuer de moitié, pour passer à 5% par an, puisque 45% de la population urbaine actuelle à l'extérieur des villes industrielles n'a pas encore trouvé un habitat permanent. On estime que 22.023 ménages urbains habitent dans des logements temporaires et qu'environ 65% de ceux-ci, soit 14.235 ménages se trouvent à Nouakchott. Ces chiffres sont fondés sur l'hypothèse que le pourcentage de toutes les unités de logement de caractère temporaire n'a pas varié depuis 1975, année où le Bureau Central du Recensement a effectué une enquête des types de logement des centres urbains. Ce chiffre semble demeurer valable à la lumière du taux d'essor urbain très élevé et du rythme relativement lent de la construction de logements. Dans cette hypothèse, le Tableau C de l'Annexe I fournit le pourcentage

des ménages vivant dans des habitations temporaires projeté sur le chiffre du recensement de 1977 pour les populations urbaines.

Les 7.000 parcelles distribuées à Nouakchott en 1975 fournissaient des terrains à environ 40.000 personnes vivant en campement spontané. A cette époque la population de la capitale comptait 104.000 habitants dont environ la moitié (soit 50.000) habitait soit des tentes, soit des baraques. Théoriquement donc, cette distribution de terrains aurait dû réduire la population spontanée en 1975 au chiffre d'environ 10.000. Compte tenu de l'émigration sur Nouakchott d'environ 10.000 personnes par an depuis 1975, et en supposant qu'aucun de ces migrants n'ait pu trouver aucun alternatif aux abris temporaires, la population spontanée aurait dû être de 40.000 dès la fin de 1977. Ce chiffre ne semble pas raisonnable car il suppose que 94.000 habitants (soit le solde de la population de 134.000 en 1977) occuperaient des habitations permanentes. Ceci exigerait une hypothèse supplémentaire à l'effet que le parc de logement qui en 1975, comprenait 8.500 unités permanentes aurait plus que doublé dans l'intervalle. Ainsi donc, en l'absence des évaluations plus récentes en ce qui concerne les dimensions de la population des zones spontanées, et compte tenu du manque d'évidence que le rythme de nouvelles constructions était suffisant pour assurer ce doublement du parc de logement, il semble raisonnable d'admettre que la proportion d'abris temporaires établie en 1975 demeure valable.

Une analyse de ces renseignements révélera que le problème de l'implantation spontanée urbaine se concentre à Nouakchott. Laissant de côté les ménages vivant dans les villes industrielles du nord, on estime, comme on

l'a vu plus haut, que 22.023 ménages ou 48% de tous les ménages urbains, habitent des logements temporaires. Mais une partie extraordinairement importante de ceux-ci (65% ou 14.400 ménages) se trouve à Nouakchott, où près de 9.000 ménages, soit 40% de tous les ménages urbains vivant dans des logements temporaires, habitent sous la tente dans les communautés spontanées périphériques tandis qu'un autre 25%, soit environ 5.400 ménages supplémentaires vivent dans ces mêmes zones, dans des baraques construites des matériaux de récupération. Ces deux groupes représentent près de 80.000 personnes et constituent un nombre accablant de "squatters", compte tenu des ressources de la ville et du gouvernement, en ce qui concerne les services. Il est très probable que ces mêmes groupes vont continuer à s'accroître car, à l'exception de Salibaby, dont la population est relativement faible, quatre villes dont plus que la moitié des ménages vivent dans des abris temporaires sont toutes situées sur la grande route qui relie Nouakchott à Néma et qui traverse Boutlimit, la ville la plus proche de la capitale, sur le premier tronçon de route, et dont la population vit à 80% dans des abris temporaires. Il est logique de supposer qu'une très grande partie de ces ménages sont de passage car Boutlimit manque des opportunités économiques pour fixer les groupes à faible revenu, et nombre de ceux-ci devront éventuellement émigrer vers la capitale. Confronté à cette nouvelle évolution, seuls des efforts massifs et très coûteux, visant à mettre en valeur les villes secondaires le long de la grande route pourraient parvenir à ralentir le rythme de la migration vers Nouakchott. Bien que des efforts plus modestes puissent retenir une partie de la population dans ces centres, leurs incidences ne seraient visibles qu'à long terme

et il est donc vraisemblable qu'au cours des quelques années à venir la population spontanée, à faible revenu de Nouakchott, va continuer à s'accroître et à représenter un pourcentage important et grandissant des ménages urbains habitant des logements temporaires.

Le fait qu'une proportion importante des populations urbaines habite les logements temporaires dans les zones périphériques a obligé les municipalités à repousser les limites de leurs villes dans la plupart des zones urbaines pour absorber ces groupes. Mais l'agrandissement des limites municipales a eu pour effet d'imposer des surcharges aux autorités locales en ce qui concerne à la fois les services les plus élémentaires et les disponibilités en terrain résidentiel assortis d'un règlement de propriété. Afin de contrôler l'expansion rapide des zones spontanées, les autorités de Nouakchott et, dans une moindre mesure, celles des autres centres urbains, ont créé des zones de regroupement. Les autorités locales ont entrepris de regrouper les populations spontanées en attribuant des petites parcelles de moins de 100 m² dans la périphérie, afin d'imposer un niveau minimal d'organisation à ces lotissements. La pratique courante, qui consiste à grouper cinq ou six de ces parcelles dans un lot, a pour résultat une concession où se retrouvent cinq ou six familles sans aucun lien les unes avec les autres, vivant côté à côté, sans aucune barrière -- et donc sans aucune intimité familiale -- entre les parcelles.

Toute construction faisant appel à des matériaux permanents est interdite, et jusqu'à présent, Nouakchott n'a pris aucune décision en ce qui concerne la situation foncière de cette moitié de la population de la

ville. Les autorités locales hésitent à répéter l'expérience de Nouakchott qui consistait à fournir des terres gratuitement aux "squatters", compte tenu de la spéculation immobilière qui en a résulté et du fait que nombre de bénéficiaires prévus ont vendu leurs parcelles et sont retournés une fois de plus aux zones spontanées au-delà des parcelles loties officiellement des premier et cinquième arrondissements.

Mais en dépit des problèmes qu'implique le déménagement des familles vers les zones de regroupement, ce moyen intermédiaire de contrôle des zones spontanées reste en usage. C'est ainsi qu'à Nouakchott, plusieurs milliers de migrants ont été déménagés par le gouvernement du District et sortis d'une zone officiellement prévue comme zone industrielle et qui dit-on aurait déjà été vendue. Outre les grands frais qu'ils occasionnent pour les municipalités, de tels mouvements de population spontanée déplacent généralement les familles les mieux intégrées dans l'économie urbaine et qui se sont donc implantées près des centres d'emploi plutôt que de s'établir dans des lieux éloignés de la périphérie, c'est à dire dans les zones de regroupement. En outre, l'interdiction de constructions permanentes et l'incertitude du régime foncier ont eu pour résultat d'aggraver le problème du logement en obligeant ces mêmes quartiers à demeurer dans un classement de zones à logements temporaires, plutôt que de leur permettre de se développer en communautés permanentes.

2. Densités: Traditionnellement, les densités urbaines ont été caractérisées par une faible densité d'occupation du territoire et par une suroccupation des pièces. Ces deux facteurs contradictoires sont

le résultat de l'utilisation traditionnelle de l'espace où les fonctions de la cour, en tant que centre de toute une gamme d'activités, sont complétées par celles des pièces habitables utilisées à l'occasion pour dormir par mauvais temps, et pour entreposer les possessions de la famille. Au fur et à mesure de l'urbanisation, alors que le prix des terrains s'augmentait et que la demande locative s'augmentait également, ces structures se sont désagrégées et par voie de conséquence, les densités se sont accrues. Les grandes cours intérieures qu'on trouvait dans les zones rurales et dans les petites villes de l'intérieur, sont de plus en plus rares dans les grands centres urbains. Quoi qu'il en soit, l'ensemble de la densité des grands centres urbains demeure relativement faible et se situe entre 120 et 240 personnes à l'hectare, ce qui a véritablement changé, c'est le fait que les parcelles urbaines ont vu leurs tailles diminuer soit à la suite de sous-lotissements illicites ou de constructions de pièces supplémentaires à des fins de location, et le taux d'occupation des pièces s'est augmenté au point de devenir le problème principal en ce qui concerne les densités urbaines. La moyenne de trois personnes par pièce dans les unités de logement permanentes marque le fait que 48% de la population urbaine logeant dans des abris temporaires, occupe des unités d'une seule pièce. En arrondissant la taille moyenne du ménage à 5,5, on en déduit que pour près de la moitié de tous les ménages urbains, le taux d'occupation des pièces se chiffre à six personnes par pièce.

Le taux de six personnes par pièce dans les établissements spontanés temporaires où les concessions sont petites et où il n'y a pour ainsi dire pas de clôtures, ne fait qu'aggraver le problème des densités dans ces

zones parce que les ménages sont obligés d'habiter très près les uns des autres, avec des séparations sommaires, entre les logements et entre les endroits où l'on déverse les ordures et les fosses d'aisance temporaires. Dans l'habitat traditionnel une partie de la cour était réservée au cabinet d'aisance et au bain, alors que dans les camps des nomades l'abondance de l'espace permettait aux familles de se déplacer à loisir au fur et à mesure de leurs besoins d'assainissement. Il est donc vraisemblable que les conditions d'hygiène ne font que s'aggraver, du fait des hautes densités et de la permanence des établissements spontanés pour devenir pire que ceux des environnements ruraux.

Le tableau suivant fournit la décomposition des taux d'occupation de pièce par modalité d'habitation, sur la base d'une enquête SOCOGIN de 1975 portant sur 1.817 ménages de Nouakchott, Nouadhibou, Kaédi, Rosso, Atar, Aleg, Aioun, et Tidjkja. L'enquête a constaté que 61% des ménages échantillonnés étaient propriétaires de leur logement (y compris les squatters qui étaient propriétaires de l'habitation mais non pas du terrain), 24% étaient locataires, et 15% étaient logés gratuitement.

TAUX D'OCCUPATION DES PIECES
SELON LE MODE D'OCCUPATION

(en %)

<u>Nombre de pièces par habitation</u>	<u>Propriétaire</u>	<u>Logé Gratuitement</u>	<u>Locataire</u>	<u>Total</u>
1	49,1	28,0	56,1	47,7
2	25,4	27,3	24,9	25,6
3	13,6	28,0	13,5	15,7
4	6,2	13,7	3,7	6,7
5 et plus	<u>5,7</u>	<u>3,0</u>	<u>1,8</u>	<u>4,3</u>
	100,0	100,0	100,0	
% du total	<u>61,1</u>	<u>15,0</u>	<u>23,9</u>	<u>100,0</u>

(Repris de l'enquête SOCOGIM/M+R sur 1.817 ménages dont 8 sans réponse.)

Par contre, parmi les groupes à faible revenu, on estime que la majorité d'entre eux sont propriétaires des murs et que 90% sont soit propriétaires en ce sens, soit locataires et tous ou presque, occupent une seule pièce. En réalité, 30% de tous les ménages qui ont fait l'objet de l'enquête ont rapporté qu'ils étaient propriétaires de logements d'une pièce. Par contre, seuls 28% de ceux qui étaient logés gratuitement occupaient des logements d'une pièce alors que ce chiffre passait à 49% pour les propriétaires et à 56% pour les locataires. Ces écarts peuvent s'expliquer par le fait que le nombre des habitants logés gratuitement sont le plus souvent des fonctionnaires dont l'habitation est fournie gratuitement par l'Etat. Parmi tous les modes d'occupation des logements, près de la moitié de tous les ménages occupent une pièce seulement, et un

quart habite dans des logements à deux pièces, ce qui pourrait expliquer les taux très élevés d'occupation des pièces dans l'ensemble du pays.

B. Patrimoine de l'habitat

Les estimations de patrimoine de l'habitat actuel étaient calculées sur les mêmes hypothèses que celles qui ont servi à déterminer le nombre d'unités temporaires, en supposant que la répartition en pourcentage d'unités temporaires et adéquates a resté constant, tandis que la population urbaine s'accroissait entre 1975 et 1977. Alors qu'on tend très souvent à surestimer les déficits de l'habitat, l'hypothèse de calcul du Tableau 3 ci-dessous est conservatif car les groupes de "squatters" à faible revenu constituent la grande majorité des nouveaux migrants, ce qui pourrait très bien relever la proportion des ménages vivant en abris temporaires. Cependant, le tableau indique à titre estimatif que 48,5% de tous les ménages urbains en dehors des villes industrielles sont logés dans des habitations adéquates, définies essentiellement comme des unités construites de matériaux permanents, y compris les parpaings de ciment, de pierre et dans les régions les plus sèches, la brique d'adobe. Il faut retenir, comme on le verra plus loin à la section sur les entreprises des services publics, que seul un faible pourcentage de ces unités dites "adéquates" ont accès à des équipements de base publics comme l'adduction d'eau environ 44% des unités adéquates de Nouakchott sont branchées sur les réseaux de distribution d'eau de la SONELEC, 35% à Rosso, 14% à Kaédi et 22% à Aleg.

D'importantes différences régionales existent dans la répartition des logements adéquats; et l'on estime que Nouakchott ne dispose d'unités

TABLEAU 3

DEFICIT ET BESOIN ANNUEL GLOBAL DE L'HABITAT
CHIFFRES ESTIMATIFS

	<u>Nombre total de ménages</u>	<u>Nombre d'unités temporaires</u>	<u>% d u total</u>	<u>Nombre d'unités adéquates</u>	<u>Nombre d'unités de cohabitation</u>	<u>Déficit actuel</u>	<u>Augmentation annuelle du nombre de ménages</u>
<u>Nouakchott</u>	<u>24,543</u>	<u>14,235</u>	<u>58%</u>	<u>9,988</u>	<u>320</u>	<u>14,555</u>	<u>3,631</u>
<u>Villes du Fleuve :</u>	<u>9,339</u>	<u>3,124</u>	<u>33%</u>	<u>5,823</u>	<u>387</u>	<u>3,511</u>	<u>556</u>
Kaédi	3.791	872	23%	2.004	315	1.137	212
Rosso	2,994	1.257	42%	1.737	--	1.257	254
Boghé	1.464	395	27%	997	72	467	31
Salibaby	1.090	600	55%	490	--	600	59
<u>Villes du Centre et de l'Est</u>	<u>11,896</u>	<u>4,664</u>	<u>39%</u>	<u>6,367</u>	<u>865</u>	<u>5,529</u>	<u>656</u>
Atar	2.963	410	14%	2,225	327	743	110
Kiffa	1.932	1.024	53%	696	212	1.236	113
Aioun	1.596	990	62%	564	42	1.032	64
Néma	1.496	195	13%	1.179	122	317	76
Tidjikja	1.413	397	28%	963	58	455	74
Boutilimit	1.320	1.032	82%	184	54	1.136	87
Aleg	1.166	560	48%	556	50	610	127
<u>TOTAL</u>	<u>45.778</u>	<u>22.023</u>	<u>48%</u>	<u>22.183</u>	<u>1.572</u>	<u>23,595</u>	<u>4,393</u>

D'après SCSOGEM/M&R, Le Logement en Mauritanie : Besoins et Ressources, Nouakchott 1975.

- 1/ Le nombre de ménages est calculé d'après le Recensement de 1977 et exclut les 6.633 ménages urbains des villes industrielles (Nouadhibou, Akjoujt, et Zouerate; F'Derick).
- 2/ Les unités temporaires (V. Tableau C, Annexe I) se définissent comme tentes, huttes et baraques.
- 3/ Les unités adéquates sont calculées de la même façon qu'à l'Annexe I (Tableau C), moins le total estimatif des unités cohabitées.
- 4/ L'accroissement annuel du nombre de ménages est calculé d'après les taux du Tableau 1, page 15, à l'exception de Nouakchott dont le taux retenu est de 15 % par an.

de logements adéquates que pour 41% seulement de ses ménages, alors qu'on estime que 62,4% des ménages des villes du fleuve et 53,5% des ménages des villes du centre et de l'est sont logés dans des unités adéquates. Dans certains cas, ces chiffres s'écartent très nettement de ceux qui figurent dans Le logement en Mauritanie: Besoins et Ressources, chiffres repris de l'enquête de 1975 du Bureau du Recensement intitulé "Liste des habitations et des ménages urbains". Quand elles font rapport d'un nombre élevé d'unités de logements adéquats dans presque toutes les villes du centre et de l'est et dans deux des quatre villes du fleuve, ces sources faisaient fond sur des estimations démographiques de ces villes qui se sont révélées de très loin supérieures à celles qui avaient été enregistrées par le recensement de 1977. Malgré cela les estimations présentées ici correspondent à peu près aux répartitions de pourcentage d'unités temporaires et adéquates calculées par les études antérieures, mais toutes sont fondées sur les chiffres de population de 1977.

Le déficit actuel, calculé au Tableau 3 comprend le total de ménages vivant en abri temporaire, plus le nombre de ménages en logements cohabités est estimé à 23.595, soit près de 52% de tous les ménages urbains en dehors des villes industrielles. Plus de 60% de l'ensemble de ce déficit, c'est-à-dire 14.555 ménages, se trouvent concentrés dans la capitale, ce qui donne une idée une fois de plus de la mesure dans laquelle le problème de l'habitat posé par les évolutions des structures des établissements humains est le plus aigu à Nouakchott. Sur une base locale, le déficit actuel est l'équivalent de 59,3% de tous les ménages de Nouakchott, 37,6% de tous les ménages des villes du fleuve, et 46,5% de ceux des villes du centre et de l'est.

A ce déficit actuel, on pourrait ajouter le total estimatif des besoins annuels de logements supplémentaires qu'exigerait l'essor accéléré de la population urbaine. Le taux de croissance annuelle moyenne à long terme de la population urbaine, qui avait été adapté à partir des dossiers du recensement de 1977, figurant au tableau de la page 16, ont été employés dans le calcul de cette estimation pour toutes les villes, à l'exception de Nouakchott, où l'on a appliqué un taux d'essor prévu à 15% (plutôt que celui de 23% figurant au Tableau 1). Malgré cet ajustement du taux de croissance prévu pour Nouakchott, plus de 75% de l'accroissement de la population urbaine en dehors des villes industrielles, et donc plus de 75% des besoins annuels de logements supplémentaires, intéressent la capitale. Cette estimation correspond tout à fait à des observations précédentes qui constatent la prédominance de la ville en tant que cible principale de toutes les tendances migratoires urbaines. Cette situation présente tant aux autorités du gouvernement que ceux du District de Nouakchott, une rigoureuse démonstration de la nécessité de s'adresser aux conditions de l'habitat dans la capitale. En réalité, tandis que les autorités reconnaissent la nécessité d'une approche spatiale bien équilibrée du développement de l'habitat, certains ont fait remarquer que le problème principal existe déjà dans la zone de la capitale et qu'il faut y porter remède.

L'évaluation du nombre annuel d'unités de logement nécessaire pour combler le déficit actuel et pour faire face aux besoins que crée l'augmentation de la population urbaine, présente des difficultés car il

faut estimer de manière réaliste le rythme possible de construction d'unités de logement adéquates. Si l'on voulait combler 10% du déficit actuel chaque année, il faudrait en prévoir au départ près de 2.400 logements outre les 4.099 qu'exige l'essor de la population, soit un total de 7.300 unités de logement par an. Bien qu'il n'existe aucune estimation du rythme de la construction résidentielle actuelle, d'après les estimations faites ci-dessus, on peut conclure qu'environ 1.500 unités ont été construites à Nouakchott en trois ans, c'est-à-dire depuis 1975, date où l'on faisait rapport de 8.500 unités adéquates, jusqu'en 1977, où on estimait qu'il existait 9.988 unités adéquates dans la ville. Ainsi donc, environ 500 nouveaux logements adéquats furent construits à Nouakchott chaque année depuis 1975, ce qui reviendrait à dire que le nombre d'unités adéquates s'accroît à un taux légèrement moins de 6% par an. Si l'on devait combler 10% du déficit existant dans la capitale, chaque année (soit 1.455 unités) et si les 3.681 nouvelles unités nécessitées par l'accroissement démographique de la ville étaient construites, il faudrait encore 5.137 nouvelles unités à Nouakchott chaque année, soit dix fois le niveau de production estimée. Il va sans dire que tout programme qui viserait à augmenter la production à un tel niveau ne saurait guère réaliste, surtout à un moment où la SOCOGIM, organe officiel de la production de logements du secteur formel ne parvient pas encore à un taux de production de 100 unités par an.

Quoi qu'il en soit, il y a tout lieu de croire qu'on peut faire fond, dans une certaine mesure sur le secteur de construction informel, puisqu'un certain nombre de familles à faible revenu de la capitale s'arrangent

pour construire de petites unités de logement, en se servant de matériaux permanents une fois qu'ils ont obtenu une forme de garantie foncière. Ces constructions sont beaucoup moins coûteuses que celles des secteurs formels correspondantes et elles sont financées par toute une gamme de techniques informelles, y compris la liquidation d'actifs inutilisés et les emprunts faits soit aux membres de la famille, soit aux fournisseurs de matériaux de construction, soit aux uns et aux autres. Quoiqu'on ne saurait s'attendre à un rythme de construction supérieur à 7.000 unités par an dans le proche avenir, il semble raisonnable de croire qu'en éliminant les contraintes à l'acquisition des terrains et en étendant du crédit aux familles à faible revenu pour acheter les matériaux de construction, on pourrait parvenir à une augmentation sensible du nombre d'unités adéquates bâties chaque année.

C. Services et équipements publics

Le rapide essor démographique des centres urbains de la Mauritanie pose de graves problèmes en terme d'adduction d'eau et d'assainissement. Ces services urbains relèvent de la responsabilité de la SONELEC, société de service public, qui assure également la distribution de l'électricité. Mais l'essor de la population urbaine s'est effectué à un rythme beaucoup plus rapide, et de loin, que celui de la construction des équipements d'adduction d'eau, des réseaux d'égouts et la distribution de l'électricité.

1. Eau potable: Malgré les conditions désertiques et quasi désertiques qui règnent dans la plupart du pays, seuls dix centres urbains

sont desservis par les réseaux d'adduction d'eau de la SONELEC et le nombre de branchements dans ces centres correspond à moins de 17% de tous les ménages urbains. Ces chiffres, repris de ceux du Tableau 4, ont été considérablement surestimés car les branchements dont fait rapport la SONELEC comportent toute une gamme d'utilisateurs commerciaux et officiels aussi bien que les résidences privées. C'est ainsi qu'à Nouakchott, par exemple, 41% seulement de l'eau consommée et mesurée au compteur au cours d'une période type étudiée par l'organisation Mondiale de la Santé, était consommée par des particuliers, tandis que 27% était consommée par les ministères, les écoles et les bureaux administratifs, 19% par le commerce et l'industrie privée et 10% par les ambassades et leurs résidences. Les chiffres de consommation ne correspondent pas à la répartition proportionnelle des branchements d'eau eux-mêmes, puisqu'il va sans dire que les utilisateurs commerciaux et officiels consomment beaucoup plus d'eau que les ménages privés. Ce chiffre, cependant, indiquerait également qu'une faible proportion de 9.242 branchements d'eau desservent les ménages privés.

Et pourtant, ces équivalences grossières indiquent clairement qu'au moins 80% des ménages urbains des villes qui sont desservies par les réseaux de la SONELEC (à l'exclusion des villes minières de Nouadhibou et Akjoujt) n'ont pas un accès direct à l'eau potable fournie par le système public. En réalité, à l'exception de Boutilimit, le nombre de branchements pour les utilisateurs tant résidentiels que non résidentiels ne constitue qu'un faible pourcentage du nombre estimatif d'unités de logement adéquates en existence. Les autres centres urbains qui ne sont pas desservis par les réseaux de distribution de la SONELEC, et les agglomérations

Tableau 4

BRANCHEMENTS SUR LES RESEAUX
EAU ET ELECTRICITE DE LA SONELEC
(au 31 décembre 1977)

	<u>Nombre de ménages</u>	<u>Nombre de branchements eau</u>	<u>% équivalent de ménages</u>	<u>Nombre de fontaines publiques</u>	<u>Nombre de branchements électriques</u>	<u>% équivalent de ménage</u>
Nouakchott	24.543	4.424	18.0%	29	4.372	17.8%
Nouadhibou	3.993	2.009	50.3%	20	2.585	64.7%
Kaédi	3.791	551	14.5%	12	380	10.0%
Rosso	2.994	606	20.2%	5	684	22.8%
Atar	2.968	91	3.1%	7	791	26.7%
Akjoujt	1.463	1,008	68.9%	6	525	35.9%
Boutilimit	1.320	319	24.2%	3	--	--
Aleg	1.166	120	10.3%	4	--	--
Mederdra	-----	<u>114</u>		<u>4</u>	<u>-----</u>	--
<u>TOTAUX</u>	42,238	9,242		90	9,342	

SOURCE : "RAPPORT D'ACTIVITE : Mois de décembre 1977," SONELEC.

1/ Nombre de ménages calculé d'après le Recensement de 1977, dans l'hypothèse d'un ménage moyen de 5,5 personnes.

dont la population est inférieure à 5.000 habitants dépendent exclusivement de l'eau tirée des puits dont la profondeur varie entre 9 mètres (30 pieds) dans la zone de la Vallée du Fleuve et 18 mètres (60 pieds) dans le Sahel, et même 183 mètres (600 pieds) au Sahara. Au terme d'un programme d'urgence, les Nations Unies ont foré 36 puits dans les villages et dans les centres urbains comme Nouakchott, Nouadhibou, Rosso, Atar, Chengueti, Akjoujt et Kiffa pendant les années qui ont suivi la sécheresse de 1968-1972. Mais le pompage de l'eau du sol en l'absence d'une évaluation rigoureuse des aquifères et de leurs capacités de recharge pose de graves problèmes quant aux épuisements éventuels et aux possibilités d'infiltration de sel ou d'eau saumâtre, ce qui diminuerait encore la qualité déjà très basse des approvisionnements en eau potable.

De nombreuses familles bien logées qui ne sont pas branchées sur les réseaux de distribution de la SONELEC et les milieux de squatters des implantations périphériques des grandes agglomérations urbaines dépendent pour leurs approvisionnements en eau des bornes fontaines et de la distribution des vendeurs d'eau. A l'heure actuelle 33 de ces fontaines publiques et deux points d'eau supplémentaires dans le cinquième et le premier arrondissements, dans l'arrondissement nouvellement identifié mais pas encore aménagé de Nouakchott, le sixième, desservent environ 110.000 personnes, soit environ 80% de la population de la ville. Vu la rareté des bornes fontaines publiques, un réseau de distribution informel s'est implanté là comme dans les autres villes grâce auquel les vendeurs, équipés de voitures à ânes et de fûts de 200 litres, achètent l'eau aux fontaines à

4 UM les 200 litres, soit 20 UM le m³ (1.000 litres). A leur tour les vendeurs revendent l'eau soit à 30 UM les 200 litres, ou plus couramment à 1 UM le litre aux ménages qui en font l'achat en petite quantité. Ainsi donc les vendeurs peuvent toucher jusqu'à 1.000 UM (US\$ 22.20) le mètre cube d'eau qu'ils ont payé 20 UM (US\$ 0.44) -- soit 50 fois leur prix de revient. Les vendeurs disposant de tonneaux plus petits achètent l'eau à 2 UM les 52 litres, soit 40 UM le m³, auquel cas, le bénéfice réalisé tombe à 25 fois le prix de revient, ce qui constitue tout de même un arrangement intéressant.

Les particuliers qui habitent à proximité des fontaines publiques, suffisamment près pour puiser l'eau dont ils ont besoin plutôt que de l'acheter au vendeur, la reçoivent gratuitement, jusqu'à concurrence de 20 litres, et au-delà, ils doivent payer 2 UM par tranche de 20 litres. Etant donné qu'il n'existe que 35 points d'eau, cependant, ce groupe ne représente qu'une faible partie des quelque 20.000 familles qui dépendent du réseau de fontaines publiques. Pour une consommation moyenne estimée à 8 litres par personne et par jour pour tous les usages (cuisine, boisson, toilette et hygiène), le reste de la population paierait environ 1.440 UM (US\$ 32) par ménage et par mois si ce chiffre constituait une moyenne valable. Il y a tout lieu de supposer cependant, que beaucoup de familles à bas revenu en consomment beaucoup moins.

Les fontaines publiques du district de Nouakchott ont été installées à la demande des autorités municipales par la SONELEC qui la cède à la ville à un taux préférentiel de 18 UM le m³ (contre 25 UM le m³ pour

les branchements privés. Des estimations provisoires indiquent que le District verse à la SONELEC environ 4,9 millions d'UM (soit US\$ 109.000) pour l'eau distribuée par les fontaines publiques en 1978; au cours de cette même période, le District touchait environ 2,6 millions d'UM (US\$ 58.000) des ventes aux points d'eau. En outre, le District a versé environ 2,25 millions d'UM (US\$ 60.000) aux préposés des 35 points de distribution d'eau. Ainsi donc le District a versé environ 7,15 millions de UM (US\$ 159.000) assurant ainsi aux utilisateurs des fontaines publiques une subvention d'environ 4,5 millions d'UM (US\$ 100.000).

Les autorités locales ont exprimé un certain souci quant aux dimensions de cette subvention et quant au niveau très bas de consommation qu'on trouve dans les couches les plus défavorisées qui vivent dans des logements spontanés surpeuplés bien qu'un projet visant à fournir l'eau gratuitement à ce même groupe eut été repoussé car il risquait d'encourager le gaspillage. Lors même que les autorités officielles admettent pleinement l'importance des vendeurs d'eau informels et la contribution qu'ils apportent à l'expansion du réseau de distribution des eaux municipales, la ville a commencé à calculer le nombre réel de ces vendeurs dans le but soit de les enregistrer, soit de leur octroyer une patente afin de pouvoir percevoir au moins une partie de leurs bénéfices, tout en leur permettant de continuer à assurer leurs services de distribution d'eau. La taxe ou le droit qu'on leur imposerait alimenterait un fonds de réserve auquel la ville pourrait faire appel pour l'installation de nouvelles fontaines publiques et pour couvrir une partie de ses frais de subventionnement.

2. Assainissement: Nouakchott et Akjoujt sont les seuls centres urbains munis d'un système d'égouts fonctionnant à l'eau, qui desservent respectivement un ensemble de 3.000 et 400 résidences privées, ambassades, bâtiments à usage commercial ou public. Le reste des ménages urbains a recours aux fosses septiques (pour les logements dotés de branchements d'eaux individuels) et de cabinets d'aisances de nombreux types. Là où les sols sableux sont en abondance, comme dans la périphérie de Nouakchott, on se sert de fosses peu profondes entourées d'une clôture en plein air, pour l'élimination des déchets humains. Vu les limitations spatiales, les fosses d'aisances de ce type sont creusées tout près des tentes et baraques. Leur faible profondeur maintient les solides près de la surface et ceci -- conjugué avec la chaleur ambiante -- fournit des conditions favorables à la multiplication rapide des microbes, bactéries et mouches qui contribuent à la propagation des maladies et infections. Etant donné que quelque 80.000 squatters de la capitale en dépendent et compte tenu des petites quantités d'eau disponible à des fins d'hygiène personnelle, il est évident que les conditions sanitaires de ces groupes laissent beaucoup à désirer. Dans le sud, les fosses d'aisances plus profondes sont creusées dans des sols argileux. Mais vu l'abondance des précipitations et le faible pouvoir d'infiltration des sols, l'installation devient vite nauséabonde et insalubre pendant la période des pluies. Enfin, alors que le ruissellement de surface est généralement suffisant en terrain sablonneux où il y a peu de pluies, l'absence d'une capacité d'absorption suffisante de l'argile

et des sols de latérite a pour résultat la formation de flaques d'eau stagnante pendant la saison des pluies.

D. Conditions d'hygiène et de santé

Comme on l'a vu ci-dessus, les conditions d'hygiène et de santé intéressant l'habitat dans le cadre des établissements spontanés et urbains tendent à être encore pires que celles du milieu rural. On rapporte par exemple que les griefs d'environ 80% de ceux qui s'adressent aux dispensaires de santé publique pour se faire soigner sont imputables à l'insuffisance des approvisionnements en eau, à la mauvaise qualité d'une grande partie de l'eau consommée, et à la manque d'installations d'assainissement faute d'eau. Ces conditions règnent parmi les défavorisés du milieu urbain en dépit du fait que la plus grande partie des services de santé du pays sont concentrés dans les zones urbaines. Chacun des grands centres urbains disposent d'au moins un centre de santé et d'un centre de santé maternelle et infantile; en outre Nouakchott comme Rosso ont des hôpitaux d'une taille relativement importante et bien équipés. Le District de Nouakchott possède le plus grand nombre d'unités de services de santé, dont une poly-clinique, cinq centres de santé maternelle et infantile (un par arrondissement), et l'hôpital national. On rapporte néanmoins des taux de mortalité infantile de l'ordre de 169 par millier de naissances vivantes à Nouakchott, et ces chiffres ne sont guère inférieurs à la moyenne nationale d'ensemble de 186 par millier. La cause principale de la mortalité infantile et du plus jeune âge à Nouakchott comme à Rosso est la rougeole qui est très contagieuse et s'étend très rapidement dans les établissements spontanés du fait des très hautes densités, de la manque d'installations sanitaires, ce qui a pour résultat une abondance de mouches et d'insectes vecteurs de maladies. Par ailleurs, le prix élevé des aliments en milieu urbain contribue au maintien d'un niveau nutritionnel bas et à une susceptibilité accrue à l'infection de la part d'une bonne partie de la population urbaine.

En conséquence les problèmes dont s'assortissent les maladies plus courantes de la Mauritanie tendent à être le plus aigu parmi les

groupes à faible revenu des zones de populations spontanées. Le paludisme se trouve fréquemment tant en milieu urbain que rural comme d'ailleurs les maladies parasitaires imputables à la mauvaise qualité de l'eau des puits et des citernes. Seuls dix centres urbains ont des systèmes de réseau d'adduction d'eau de la SONELEC, mais 84% des ménages de ces zones ne possèdent pas de branchements directs et en conséquence, l'eau qu'ils reçoivent est souvent de qualité douteuse du fait de l'absence des procédures familières sanitaires voulues et du caractère informel du système de distribution de l'eau. L'eau est également de qualité inférieure dans les autres centres urbains qui font appel aux puits dans les villes des oasis de l'intérieur et sur les rives du fleuve dans le sud. Dans le cas de Nouakchott, des eaux usées partiellement traitées sont employées à l'irrigation de la zone où sont cultivés la plupart des légumes de la ville, ce qui explique en partie au moins la haute incidence des maladies parasitaires et de la typhoïde dans la capitale.

E. Conditions de l'environnement

La responsabilité primaire des conditions de l'environnement relève de la Direction de la Protection de la Nature du Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme qui fut créé en janvier 1979. La responsabilité de la formulation d'une politique nationale de l'environnement a été transférée du Ministère du Développement Rural, qui était surtout concerné par les effets des problèmes écologiques sur l'agriculture, l'élevage et les pêcheries, bien que l'école d'agriculture de Kaédi continue à faire figurer à son programme d'études les sujets de l'environnement et de l'écologie. Préalablement à ces derniers remaniements ministériels, il semble que le souci principal de l'environnement soit axé sur les actions du développement agricole de la Vallée du Fleuve Sénégal, du Sahel et des oasis du Sahara et non pas sur les incidences écologiques des établissements urbains. Quoique le rôle de la Direction de la Protection de la Nature ne soit pas encore tout à fait défini, il semble que dans un pays aussi vulnérable aux modifications de l'environnement que la Mauritanie au cours des dix dernières années les incidences spatiales et écologiques de l'urbanisme rapide ont exigé une soigneuse évaluation de la question. A l'heure

actuelle, la compétence des personnels qualifiés et les capacités institutionnelles qu'exige ce genre d'études ne sauraient être précisées, mais on peut d'ores et déjà supposer qu'on aura bien besoin d'une assistance extérieure.

Quoiqu'il en soit, les problèmes de l'environnement en ce qui concerne les établissements urbains humains font déjà leur apparition dans plusieurs centres urbains. Parmi ceux-ci, citons Rosso, vieux port du Fleuve Sénégal relié par une route moderne à Nouakchott comme à Dakar. Rosso est construite en contrebas et protégé des crues du fleuve par un réseau de digues. Un deuxième périmètre plus large est protégé par un second jeu de digues des eaux de ruissellement qui s'accumulent dans le nord. Le terrain suit une pente qui va du fleuve vers une dépression entre Rosso et l'établissement spontané de Satara qui se trouve immédiatement au nord. A Rosso même le réseau d'évacuation des eaux comporte des fossés d'écoulement dont certains comportent un revêtement et qui sont branchés sur trois stations de pompage qui en dirigent les décharges vers le Fleuve Sénégal. La troisième pompe a été démontée et un lac d'eau douce se trouve maintenant entre cette ancienne station et le fleuve ce qui fait que lorsque le niveau des eaux du lac s'abaissent au moment où les eaux saumâtres remontent jusqu'à Rosso un appoint d'eau douce est disponible à la ville. Rosso a été construite sur un sol argileux ce qui fait qu'il y a peu d'infiltration par les systèmes d'égouts. Les débris de toutes sortes se ramassent dans les fossés de drainage le long de la route principale et jusqu'à l'embarcadère du bac et pendant la saison sèche ou de transition, moustiques et rats fourmillent lorsque les canaux ne sont pas remplis d'eau. Satara également construite sur les sols argileux, comporte un très grand nombre de huttes et de baraques d'établissements spontanés. Ici le terrain suit une pente d'environ 0,30% vers Rosso et forme une dépression entre les deux districts dont la profondeur maximum est d'environ 1,50 m. Au moment des grandes pluies, les crues se répandent dans toute cette zone provoquant l'écroulement des baraques et huttes et la dissolution des briques de terre. Par ailleurs, il n'existe pas de stations de pompage à Satara pour recueillir les eaux d'écoulement et en assurer la décharge vers des zones de drainage naturel.

Centre de l'agriculture et de l'élevage de la région environnante, Kiffa est aussi un centre commercial qui dessert Sélibaby au sud et Aioun et Néma à l'ouest. La zone d'établissement tend à se déplacer vers le sud et l'ouest mais elle est limitée dans les autres directions par les collines pierreuses et rocailleuses et par des oasis périphériques où pousse le palmier dattier. Nombreux sont les barrages autour de la ville qui retiennent l'eau destinée à l'irrigation de saison sèche durant laquelle on cultive des légumes comme des oignons, les haricots, les pommes de terre, aussi bien que le mil et le sorgho. Kiffa n'est pas desservie par le réseau d'adduction d'eau de la SONELEC, et le grand problème écologique de la zone en terme d'habitat est celui des approvisionnements en eau souterraine, souvent insuffisante, et souvent saumâtre, donc de mauvaise qualité.

Construite sur les bords du Fleuve Sénégal, Kaédi est le centre le plus important en ce qui concerne la production et la commercialisation de l'agriculture du pays tout entier et c'est également la troisième ville par sa population. La ville comporte un centre moderne, des établissements traditionnels, et des zones réservées à l'agriculture et aux pêcheries. Son expansion vers le nord-est est limitée, et elle est adossée au fleuve et à sa plaine inondable, aux zones de riziculture, et à l'aéroport, les uns et les autres proches de la ville. La zone agricole possède un réseau important de canaux d'irrigation alimentés par le fleuve et commandés par une écluse principale et une station de pompage du Fleuve Sénégal qui assure l'expansion de la production rizicole de toute la région. Bien que la mise en service de plusieurs barrages de régularisation des crues devrait permettre une amélioration des transports fluviaux, la ville manque de liaison terrestre avec le réseau routier en voie d'achèvement dans le nord du pays.

III. SYSTEME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Qu'il soit organisé de manière formelle ou informelle, le système de production de logements repose sur un certain nombre d'éléments fondamentaux, toujours les mêmes: terrains, infrastructure; technologie du bâtiment, main-d'oeuvre et gestion; matériaux de construction; et financement. En règle générale, toute une gamme d'établissements publics et privés entrent en jeu dans l'organisation de la construction de l'habitat, tout particulièrement lorsque les services y afférant sont communaux, d'une manière ou d'une autre--comme c'est le cas pour l'infrastructure. En Mauritanie, comme dans la plupart des pays en voie de développement, la vaste majorité de la population doit faire fond sur le secteur informel en ce qui concerne ce qu'on appelle les services de l'habitat parce que celui-ci, grâce à son caractère informel et évolutif, est souvent plus à même de s'adapter aux conditions existantes et aux limitations des ressources dont disposent les particuliers. Par contre, ce secteur lui-même, est empêché de fonctionner à plein rendement du fait de l'inefficacité inhérente à son organisation informelle, du fait des limitations et réglementations imposées par les établissements officiels, et par l'absence d'une politique nationale d'ensemble de l'habitat bien coordonnée qui fournirait les directives propres à assurer une répartition équitable et efficace des ressources du domaine de l'habitat.

Situation de l'habitat - Administrations nationales

Dans le cadre des structures administratives du GRIM, en ce qui concerne l'habitat et les infrastructures des services y afférant la compétence

a été dernièrement transférée du Ministère de l'Équipement au Ministère nouvellement établi de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme. En outre, le Ministère des Finances, et le Centre National d'Hygiène, qui relève du Ministère de la Santé, du Travail et des Affaires Sociales ont également un rôle à jouer dans le cadre de la production des logements du secteur dit formel. Les grandes attributions des divers établissements participant au secteur de l'habitat se présentent comme suit:

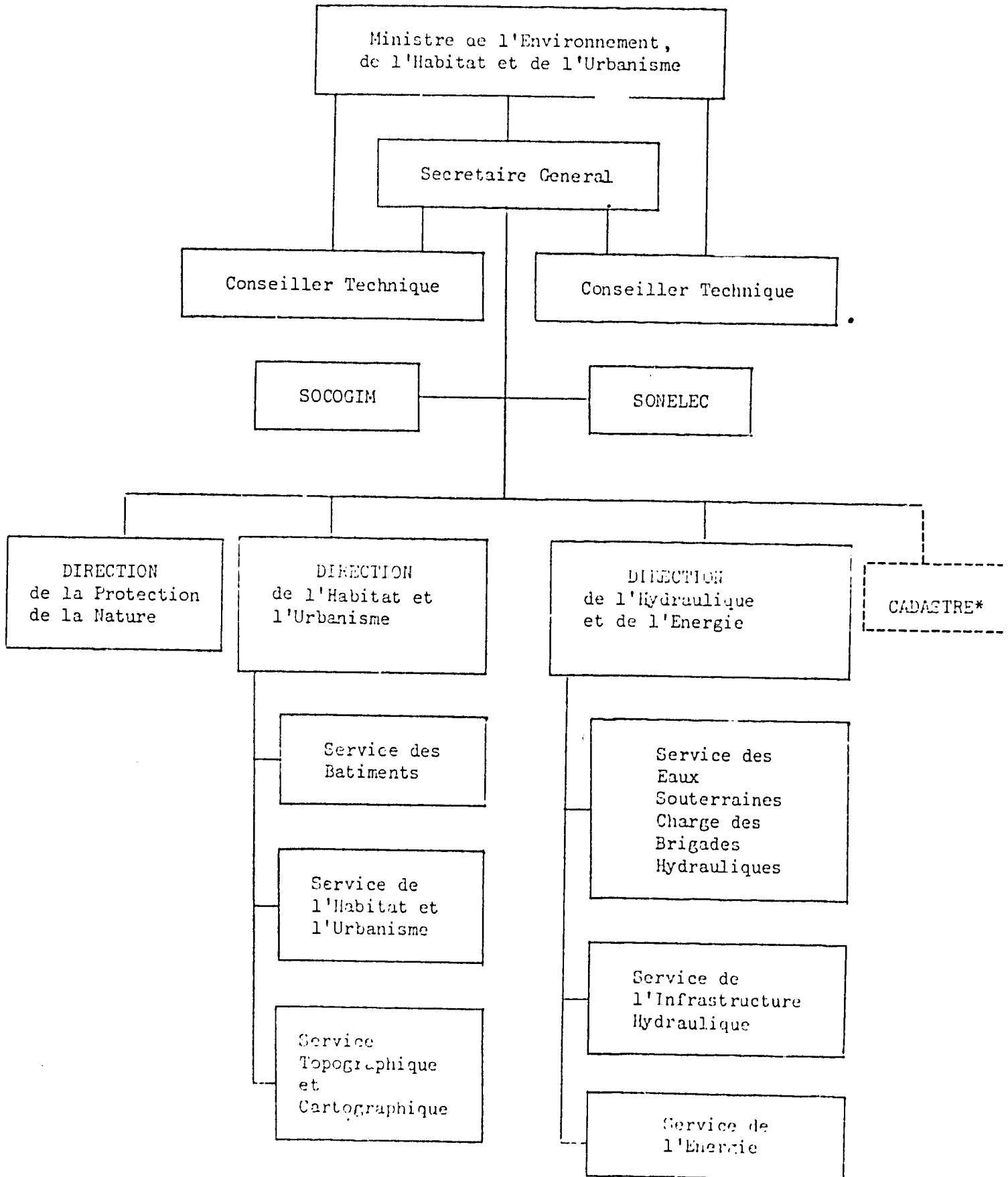
1. Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme:

Ce Ministère doit être composé de deux niveaux fondamentaux d'institutions, dont deux sociétés semi-publiques responsables devant les Ministres et de diverses directions qui composent le Ministère (voir la figure 3).

Parmi les premières citons:

a. la SOCOGIM (Société de Construction et de Gestion Immobilière) qui fut créée en 1974 pour répondre à la demande croissante de logements destinés aux groupes à revenu modéré ou faible. Le troisième Plan Quinquennal de Développement a approuvé un programme qui prévoyait la réalisation de 3000 logements par la SOCOGIM durant la période 1975-1979, dont deux tiers seront des logements économiques et le reste du haut et moyen standing. Cependant, jusqu'à la fin du 1978 SOCOGIM n'avait terminé que 100 logements économiques et elle poursuivait la construction de 100 autres unités de cette même classe et 100 logements de standing. C'est surtout l'absence du financement à long terme qui a créé des contraintes importantes à la production. En outre, la SOCOGIM s'est heurtée à toute une gamme de problèmes

Figure 3
ORGANIGRAMME DU MINISTRE DE
L'ENVIRONNEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME



Le Cadastre relève actuellement du Ministère des Finances, mais le GRIM envisage d'en charger le nouveau Ministère de l'Environnement.

tant dans la mise en oeuvre des projets que dans leur gestion et dont voici une liste partielle: sous-estimation des coûts des constructions et l'inflation, sous-estimation des capacités des entrepreneurs et des calendriers, manque de coordination dans la mise en place de services des infrastructures, et programmation financière inadéquate. Malgré l'étude compréhensive et l'enquête portant sur le secteur de l'habitat entreprises avec l'aide de consultants de l'extérieur en 1975 (Le logement en Mauritanie: Besoins et ressources), la SOCOGIM n'a pas encore évalué tout à fait la viabilité de ses programmes (à la fois dans ses aspects de conception physique et de faisabilité financière) en ce qui concerne les besoins dans le domaine de l'habitat de la population la plus défavorisée de la Mauritanie.

Depuis 1976, la SOCOGIM fait appel aux services de l'ADAUA (Association pour le Développement d'une Architecture et d'un Urbanisme Africain), groupe sans but lucratif de consultants internationaux dont le siège est à Genève, dans le but de concevoir et de mettre en oeuvre l'amélioration des établissements spontanés de la zone du Satara à Rosso. Organisée en trois groupes de travail intéressant l'architecture et l'urbanisation, les études des matériaux, et les études et l'animation sociales, l'ADAUA a réalisé des enquêtes sur les 1.400 familles de Satara, a mis à l'essai une gamme de matériaux locaux propres à être employés dans la construction des logements, et à préparer des plans d'aménagements préliminaires de la zone et des unités à construire. A l'heure actuelle, l'ADAUA est en train de mettre sur pied un programme de développement fondé sur l'intégration communautaire qui prendrait en compte les préférences des résidents, l'occupation informelle existante du territoire à l'heure actuelle et la nécessité de générer des

emplois et des activités économiques avec pour objectif d'ensemble la maximisation de la participation des habitants du quartier tant dans la conception que dans la mise en oeuvre de l'amélioration du quartier. (La Section 3 (f) ci-dessus comporte des analyses supplémentaires de la SOCOGIM et de l'ADAUA.)

b. La SONELEC (Société Nationale d'eau et d'électricité) est une entreprise publique chargée de l'adduction et de la distribution d'eau dans dix centres urbains (Nouakchott, Nouadhibou, Rosso, Kaédi, Akjoujt, Atar, Dakhla et la Guerra) et de l'électricité dans huit centres (Nouakchott, Nouadhibou, Kaédi, Rosso, Akjoujt, Atar, Dakhla et la Guerra). A la fin de 1977 on comptait un peu plus de 9,000 branchements individuels d'eau et d'électricité dans l'ensemble du pays.

Bien que la production annuelle d'eau soit accrue d'environ 20% en 1977 par rapport à 1976 passant à un total de 7,2 millions de mètres cubes, sa distribution continue à poser un problème tant à Nouakchott que dans les villes secondaires dont plusieurs ne relèvent pas du réseau SONELEC. La capacité électrique est d'environ 53,000 kilowatts, mais il faut noter que 80% de cette production est implantée à Nouadhibou et à Akjoujt pour desservir les installations industrielles qui traitent le minerai de fer, le pétrole, et le cuivre et qui n'ont pas encore été intégrées au réseau de ces centres. La SONELEC a enregistré un faible bénéfice sur l'ensemble de ces opérations de 1977 imputables surtout au fait qu'elle fut à même d'acheter un excédent d'énergie électrique à la SNIM qu'elle

a pu revendre aux ménages de Nouadhibou et d'Akjoujt à un prix beaucoup plus faible que le tarif imposé aux consommateurs. C'est ainsi que les frais d'exploitation qui dépassaient le chiffre des ventes dans les autres centres ont été compensés mais cet état de choses ne saurait se poursuivre à partir du moment où les activités de la raffinerie vont commencer et où la demande industrielle va s'augmenter.

Ouvre les organismes ci-dessus, le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme comporte trois directions principales, dont chacune est composée de plusieurs services (ou sections). Celles qui intéressent le plus le secteur de l'habitat sont les suivantes:

c. Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme (DHU) et son "Service de l'Habitat et de l'Urbanisme" qui est chargé de l'ensemble des plans des villes et des villages ainsi que du lotissement des zones résidentielles, industrielles et commerciales des centres urbains. Des schémas directeurs sont en voie de réalisation pour Nouadhibou, Rosso et Nouakchott; il semble cependant que ces plans ne prennent pas en compte le vaste établissement spontané situé au-delà du cinquième arrondissement de la capitale. La DHU a mis en chantier un certain nombre de lotissements à Nouakchott et à Kaédi et elle a participé au lotissement de la zone spontanée de Sahara, au nord de Rosso. En outre, à l'heure actuelle la DHU met au point des normes pour l'aménagement de terrains urbains et l'élaboration de codes du bâtiment dont la gestion va exiger la formation de personnel spécialisé supplémentaire.

d. Service Topographique et Cartographique. C'est le service de la DHU chargé des relevés topographiques et de l'élaboration des plans et cartes utilisés dans le sous-lotissement des terres.

e. Direction de l'Hydraulique et de l'Energie. Organe chargé de la recherche et des inventaires des ressources en eau et en énergie, il a entrepris des études concernant les réserves d'eau souterraine et identifié un certain nombre d'aquifères dans de nombreuses régions du pays, particulièrement dans le sud-est.

f. Le Cadastre qui fait désormais partie du Ministère des Finances, va peut-être peut-être être incorporé dans le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme. Un tel remaniement permettrait au nouveau Ministère d'identifier toutes les terrains tant publiques que privées et ce faisant il apporterait un concours important dans le développement de centres urbains.

2. Ministère des Finances: Sous la tutelle de ce Ministère, le Service des Domaines et la Banque Centrale de Mauritanie par le truchement de la Banque Mauritanienne du Développement et du Commerce (BMDC) participe au secteur de l'habitat.

a. Le Service des Domaines est chargé de la gestion de toutes les terrains de l'Etat; de l'établissement et de la tenue à jour d'un cadastre qui fournit l'assiette des impôts immobiliers, des attributions

et ventes de terrains aux particuliers, et de l'octroi des titres fonciers, à titre officiel. Il est également chargé d'obtenir les terrains nécessaires aux usages publics (par exemple les VRD et les bâtiments publics). Le Service vend ou octroie des titres de propriétés foncières à Nouadhibou et dans le district de Nouakchott tandis que les bureaux des gouverneurs régionaux des autres centres urbains sont chargés de fixer des prix du même ordre de grandeur pour les terrains de l'Etat vendus dans ces zones. En outre, c'est le Service de Domaines qui fournit les terrains à la SOCOGIM pour ses chantiers de construction de logements.

b. La Banque Mauritanienne du Développement et du Commerce (BMDC) est une entreprise semi-publique dont 76% du capital de premier établissement a été versé par le GRIM; c'est la BMDC qui assure le financement du logement à la fois par le canal de la SOCOGIM et au moyen de prêts hypothécaires directs. Les prêts au logement représentaient environ 40% des opérations de prêts de la BMDC en 1977 et le solde consistait principalement en prêts commerciaux destinés à financer les importations de matériaux de construction. Le financement des projets de location/vente de la SOCOGIM est assuré par la Banque Centrale par le truchement de la BMDC qui centralise également les dépôts de divers comptes de la SOCOGIM. Des prêts directs à des particuliers sont financés par la BMDC sur la base de ses capitaux d'investissement disponibles (à 11,2% sur le prêt) et par le biais d'un réescompte auprès de la Banque Centrale qui consent à la BMDC un intérêt de 5,0% sur les prêts comportant un taux maximum d'intérêt de 10,50%. La BMDC finance les frais de construction jusqu'à concurrence de 30% du total avec

une période de remboursement allant de cinq à sept années. Du fait des limitations des capitaux disponibles à partir de la Banque Centrale, en 1978 la BMDC a octroyé un total de 97 prêts immobiliers, soit un total d'environ UM67 millions (US\$1,5 million) soit une moyenne de 700.000 UM (US\$15,500) par prêt. D'après les responsables la demande dépasse de très loin les capitaux disponibles à des fins de financement du logement et en conséquence, la BMDC a l'intention d'attribuer au logement une fraction pas encore fixée du prêt de 2,50 million de dollars US qu'elle est en train de négocier avec la Banque Mondiale par le canal de l'IDA (Association Internationale de Développement).

3. Le Centre national d'hygiène dispose d'un ingénieur sanitaire détaché de l'organisation Mondiale de la Santé (OMS) qui apporte un concours au centre dans l'établissement d'un programme de formation portant sur les nombreux aspects de l'assainissement qui intéressent la santé publique. Il s'insère dans une action beaucoup plus large visant à améliorer les conditions sanitaires du milieu urbain, ce qui exige que l'expert de l'OMS et le centre assurent la coordination de leurs activités avec une gamme de services ministériels et municipaux. En outre, à l'heure actuelle le centre poursuit la réalisation d'une étude des besoins sanitaires et des réseaux d'adduction d'eau, en temps qu'étape préliminaire dans l'établissement de la planification d'ensemble du domaine de l'assainissement.

Eléments du Système d'approvisionnement en logements

A. Terrains

La situation foncière de la Mauritanie présente un paradoxe assez particulier du fait que bien que les pays disposent d'un vaste territoire pour une population relativement faible, en termes de terrain à vocation résidentielle des centres urbains, les disponibilités sont relativement limitées en général. Ceci s'explique surtout par la complexité du régime foncier et d'un régime de disposition de terres urbaines généralement inadéquat, compte tenu de la demande extraordinaire provoquée par l'urbanisation rapide.

1. Disponibilités de terrains publics en milieu urbain. Les disponibilités de terrains publics sont garanties par la loi définissant le domaine public, loi No 60-139 du 2 août 1960 qui précise que toutes les terres vacantes et non bâties appartiennent à l'Etat. Une terre vacante se définit par le fait qu'on n'y trouve ni construction, ni culture, ni puits. Les droits traditionnels des tribus en termes fonciers qui reposent sur l'usage et la coutume sont reconnues, mais cet usage doit être permanent et régulier. Bien que l'Etat puisse prétendre à la propriété de ces terres si elles n'ont pas été occupées ou mises en valeur pendant dix ans ou plus, il incombe à l'Etat de prouver que la terre en question n'a pas été utilisée pendant cette période.

Les réserves de terrains publics qui peuvent être attribuées aux particuliers ou à la SOCOGIM à des fins à usage résidentiel en milieu urbain relèvent de cette même loi qui définit les droits de l'Etat sur

les terres dites vacantes. Dans le cas de terrains urbains qui ont été lotis, toutes les parcelles -- à l'exception de ceux qui sont déjà enregistrés ou qui ont été attribués ou mis en valeur mais qui n'ont pas encore reçu de titre foncier définitif -- relèvent du domaine public. L'Etat doit régler tous les contentieux relevant de terrains de lotissements urbains et, conformément à la loi, il a la faculté de réimplanter les résidents qui n'ont pas de droits bien établis.

L'Etat jouit également du droit d'expropriation en ce qui concerne toute propriété à titre individuel ou collectif si son acquisition est nécessaire à l'usage public. Mais en dépit des terres importantes détenues par l'Etat et de ses droits d'expropriation ou d'acquisition, les terrains résidentiels urbains qui peuvent être attribués par l'Etat demeurent limités. Ceci s'explique en partie par le fait que les parcelles résidentielles d'un lotissement ne sauraient être attribuées à des particuliers tant qu'ils n'ont pas été dotés d'un niveau minimal d'infrastructure, ce qui exige plus de ressources que celles dont on dispose à l'heure dont s'assortit le rapide essor urbain. Quoi qu'il en soit, le texte de la loi est suffisamment vague en ce qui concerne les droits coutumiers s'il y a conflit avec les droits territoriaux de l'Etat, ce qui fait que dans la pratique, l'expropriation s'est révélée un sujet à controverse, particulièrement dans les zones rurales. Dans les zones urbaines, l'Etat a généralement réglé l'affaire à amiable avec le groupe coutumier intéressé en convenant de lui attribuer un certain nombre de parcelles du lotissement éventuel. Cette pratique risque de se révéler plus épineuse avec le temps au fur et à mesure que l'immobilier urbain devient un objet d'investissement fort apprécié

et il est de plus en plus intéressant pour ceux qui détiennent des droits coutumiers établis soit de maintenir leurs droits, soit de les céder à d'autres à des cours de beaucoup supérieurs à ceux que l'Etat peut leur offrir. L'absence d'un régime cadastral établi et le fait que la plupart des terrains privés et coutumiers n'ont jamais été enregistrés rendent la solution des contentieux immobiliers fort difficile. A Nouakchott par exemple, le service des domaines n'enregistre qu'un peu plus de 2.000 parcelles, bien qu'on estime qu'environ le double aurait droit à un titre de propriété définitif si elles avaient été enregistrées.

2. Aménagement de terrains: Les plans d'aménagement du territoire sont élaborés par la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme (DHU) en collaboration à la fois avec les autorités locales et le Service des Domaines. Ces plans prennent en compte les structures permanentes existantes qui sont la propriété de particuliers. Des avant-projets de plans indiquant les différentes utilisations du terrain sont préparés par le service topographique et ils doivent être adoptés par les autorités locales avant d'être transmis au Ministère de l'Equipement préalablement à la mise en oeuvre. Une fois ce processus terminé et dès qu'on a calculé le budget du lotissement à l'étude, le projet de plan doit être soumis au Conseil des Ministres pour adoption avant d'être mis à exécution par la DHU.

Dans les centres urbains où il existe des schémas directeurs (Nouakchott, Nouadhibou, Kaédi et Rosso) les terrains sont divisés suivant leur vocation; industrielle, commerciale, artisanale et résidentielle.

Cette dernière catégorie intéresse les zones résidentielles destinées au logement de type occidental pour les revenus moyens ou supérieurs, et les zones traditionnelles où la construction d'habitations avec des matériaux traditionnels est permise.

Ni la DHU, ni le Service des Domaines n'a pu fournir d'estimations du nombre moyen de parcelles loties annuellement. Par contre, le Service fait savoir qu'il a un arriéré de vingt-cinq mille dossiers de demandes d'enregistrement de terrains en milieu urbain. Bien que ces demandes portent à la fois sur des parcelles des zones résidentielles et traditionnelles à Nouakchott et dans les zones résidentielles d'autres centres urbains (mais non pas à des fins industrielles et commerciales), on ne sait pas si elles proviennent de familles qui ont besoin de terres à des fins d'habitation ou de particuliers cherchant à obtenir un terrain à titre d'investissement. Quoiqu'il en soit, à l'heure actuelle l'offre de terrains est nettement inférieure au niveau de la demande. Au cours de l'année dernière 400 parcelles environ ont été classées à des fins d'habitations traditionnelles dans la zone du Ksar liaison à Nouakchott et celles qui restent ne font pas l'objet d'attribution à cause des difficultés du terrain qui se trouve sur une dune. L'insuffisance du système en ce qui concerne les disponibilités de terrain dans certains cas a amené les fonctionnaires de la municipalité à prendre l'initiative d'attribution de terrains dotés d'un minimum de service. La plus vaste action de cette catégorie affectant les groupes à faible revenu fut entreprise en 1975 à Nouakchott où 8.350 parcelles d'une superficie moyenne de 200 m² furent distribuées par les autorités du District de Nouakchott. Dans une très large mesure, il s'agissait là

d'une réaction des autorités publiques face aux énormes établissements spontanés qui s'étaient implantés à la périphérie de la ville dès cette époque. Cependant, les établissements spontanés se sont éventuellement développés de manière encore plus importante et à l'heure actuelle on estime qu'ils hébergent environ 40% de la population totale de la ville. Ainsi donc, en dépit d'un très grand nombre d'attributions de parcelles par les autorités du District, la demande de terrain demeure à un niveau très élevé.

De nouveaux problèmes continuent à se poser du fait que la localisation des terrains nouveaux pour les lotissements traditionnels se trouvent souvent dans des zones tenues pour marginales pour les autres usages, et qu'ils sont donc plus coûteux d'équiper avec un minimum d'infrastructure. Ces zones tendent à être assez éloignées du centre de la ville comme c'est le cas à Nouakchott des premier et cinquième arrondissements et à Kaédi, la zone de Gedida. C'est pourquoi les groupes à faible revenu de cette dernière localité se sont déplacés à un rythme relativement faible vers les parcelles nouvellement attribuées de la zone traditionnelle malgré la très haute densité des anciens quartiers.

3. Régime foncier: L'acquisition légale d'un terrain destiné à l'habitat par des particuliers relève des trois régimes fonciers suivants:

- a) régime de la propriété totale fondée sur un titre foncier pour le terrain;
- b) location publique aux termes de laquelle le particulier acquiert le droit d'occupation du terrain qu'il peut transmettre à ses héritiers mais non pas céder; et
- c) droit coutumier.

Le terrain détenu en propriété total se trouve en général dans les zones résidentielles occupées par les groupes au revenu moyen et élevé. Afin d'obtenir son titre foncier, le particulier doit mettre en valeur son terrain en y investissant un minimum d'un million de UM (US\$ 22.000) en deux ans, à compter de la date à laquelle le service des domaines attribue la parcelle. Il est exigé au départ de payer un prix relativement faible de "location" de 100 UM (US\$ 2,20) le m² ainsi qu'un droit de lotissement de 3.000 UM (US \$ 67). Le coût définitif du titre foncier dépendant, est calculé en tant que pourcentage équivalent à au moins un tiers de l'investissement effectué.

Bien que le titre foncier soit obligatoire dans les zones résidentielles, il est facultatif en ce qui concerne les particuliers disposant des droits coutumiers à la terre, et dans les zones traditionnelles; afin d'obtenir le titre foncier dans les zones traditionnelles, la mise en valeur du terrain doit intervenir dans les deux années et bien qu'aucun investissement ne soit exigible comme pour les zones résidentielles, le bâtiment doit remplir certaines conditions minimales en ce qui concerne les matériaux utilisés. Les matériaux (banco et pierre) sont autorisés et la construction doit se conformer aux alignements des bâtiments dans les rues et autres réglementations intéressant les services et réseaux publics. Le prix du titre foncier d'une telle parcelle est ensuite calculé à la fin d'une période de deux ans, une fois la construction terminée.

Une forme de tenure moins onéreuse et plus appropriée pour les groupes à faible revenu est celle qui est normalement employée dans les

zones traditionnelles où l'Etat octroie un permis d'occupation tandis que la propriété du terrain demeure entre les mains de l'Etat. Le permis est transmissible aux héritiers des occupants, mais toute autre forme de cession du terrain est interdite. Si l'occupant n'est pas à même de terminer la mise en valeur de sa parcelle, il peut la transmettre à un autre particulier en passant par le Service des Domaines, s'il y a fait un investissement d'au moins 10.000 UM (US\$ 220) et si la cession n'intervient pas avant la fin de la première année d'occupation. Ces prescriptions sont destinées à décourager toute spéculation.

En principe n'importe qui peut demander une parcelle de terrain et obtenir un permis d'occupation dans les zones traditionnelles, mais en général, on donne la priorité aux résidents déjà sur place qui n'ont pas les moyens d'obtenir un titre foncier. Les attributions de terrains publics et l'octroi de permis d'occupation dans les zones traditionnelles relèvent des autorités locales dans toutes les régions urbaines à l'exception du District de Nouakchott où ces attributions sont confiées au Service du Domaine étant donné que tous les terrains de la capitale qui n'ont pas été attribués à des fins de propriété privée, sont propriété de l'Etat. Le prix du permis d'occupation des zones traditionnelles varie selon le lotissement. A Nouakchott, le versement courant est de l'ordre de 30 UM (US\$ 0,67) le m², montant qui est censé compenser des frais de mise en valeur supportés par l'Etat.

La troisième forme de tenure fondée sur les droits coutumiers traditionnels s'applique dans les anciens quartiers (Ksars), dans les

villes comme Kaédi, Atar, Kiffa et même dans certains quartiers comme l'établissement spontané de Satara à Rosso. Les droits des tribus sont reconnus par la loi dans la mesure où on peut en prouver l'usage, ce qui, dans les quartiers résidentiels, exige l'existence d'une habitation ou d'une construction. Au fur et à mesure que les centres urbains se développent et qu'ils absorbent les anciens terrains et les pâturages de la périphérie, il est de plus en plus difficile de définir les usages qui sont à l'origine des droits coutumiers. En outre, cette forme de tenure entre en conflit avec le droit de l'Etat aux terrains vacants ou non aménagés pendant dix ans ou plus et elle permet également à certaines terrains d'être retenus à l'écart du marché foncier au gré du groupe qui en réclame le droit de propriété coutumier.

4. Prix des terrains: Les prix de vente des terrains publics dans les zones résidentielles sont fixés à des niveaux relativement bas qui ne traduisent ni le prix de revient des lotissements ni ceux des équipements de l'infrastructure pris en main par l'Etat, ni des prix du marché pour les terrains aménagés. Les prix très bas qui avaient été fixés au départ pour l'achat des terrains dans les zones résidentielles et pour les permis d'occupation des zones traditionnelles avaient donné lieu à d'importantes spéculations foncières, et avait considérablement réduit les capacités financières de l'Etat pour aménager les terrains. Les niveaux de prix actuels qui figurent ci-dessus ont été fixés par le Service des Domaines pour la ville de Nouakchott et tendent à être les mêmes que ceux qui sont appliqués par les autorités locales dans d'autres régions urbaines.

Prix des terrains urbains

<u>Zones</u>	<u>Prix au m²</u>	
1. Zone Commerciale "Haut Standing"	300 UM	US\$6,70
2. Zone Résidentielle	100	2,20
3. Zone Artisanale	120	2,70
4. Zone du Ksar	30	0,67
5. Zone Industrielle et Commerciale	50	1,10
6. Zone d'Habitat Traditionnel	30	0,67

La vente de parcelles par des particuliers, qu'elle soit licite ou illicite, atteint cependant des prix beaucoup plus élevés. Les parcelles des zones traditionnelles se vendent par les particuliers pour 800 UM à 1.500 UM (entre US\$17,80 et US\$33,30) le mètre carré alors que le prix officiel pratiqué par l'Etat se chiffre à UM 30 (US\$0.67) le mètre carré. En principe le régime des prix prévoit le relèvement de la valeur des terrains urbains à la suite de la mise en place d'infrastructures des services qui seraient récupérés par l'Etat lorsque -- en octroyant des titres fonciers -- il exige paiement d'un droit calculé en fonction de l'investissement consacré à la valorisation du terrain. Et pourtant, comme on l'a noté ci-dessus, le nombre des titres fonciers enregistrés au Service des Domaines ne s'élève qu'à environ le tiers des ayant-droits, et en conséquence, une bonne partie des recettes de l'Etat, de titres fonciers ou des droits fonciers, lui échappent totalement.

Des recettes perçues au titre de la location ou de la vente de terrains ou provenant de droits fonciers sont désormais déposées dans un fonds spécial qui vient d'être créé et sur lequel le Service des Domaines va payer une partie des coûts du lotissement et de l'équipement des terrains urbains. Intervenant pour essayer de rétablir l'équilibre entre le coût des aménagements fonciers et les prix imposés aux particuliers, c'est-à-dire pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la

demande foncières, le Service des Domaines a proposé de doubler globalement tous les prix officiellement établis. Encore que cette proposition n'a pas encore été adoptée, il est peu vraisemblable que les recettes supplémentaires suffiront à couvrir les frais réels qu'entraînent pour l'Etat l'équipement et l'aménagement fonciers, (bien que le fonds spécial nouvellement créé assorti de procédures de comptabilisation modernisée devrait permettre au Service des Domaines de calculer plus précisément les écarts entre les recettes et les dépenses). Par ailleurs toute recette éventuelle supplémentaire serait tout de même perdue pour l'Etat car la proposition d'intervention étale de relèvement des prix de manière uniforme entre tous les usagers fonciers, quoique certains groupes doivent payer leurs terrains beaucoup plus cher, comme l'indiquent à l'évidence les prix hautement spéculatifs du marché privé de l'immobilier.

5. Le secteur informel: Les terrains sont acquis informellement par le biais de l'occupation illégale des terrains publics vacants à la périphérie des zones urbaines, par l'acquisition de parcelles loties illicitement soit par des propriétaires coutumiers ou des détenteurs de permis d'occupation; et la location temporaire de droits d'usage par des particuliers auxquels on a attribué des parcelles qu'ils n'occupent pas. Dans le premier cas, la construction en dur (blocs ou parpaings de ciment) est rare car les occupants sont conscients du caractère précaire de leurs droits fonciers, particulièrement dans les grands centres urbains où les autorités locales exercent un certain contrôle sur les activités de construction dans les quartiers spontanés. Cependant, là où des matériaux locaux comme le banco et la pierre sont disponibles, ils sont parfois employés à la construction d'habitations dans ces mêmes zones spontanées.

La cession illicite et le lotissement de terrains par des particuliers à qui des parcelles ont été attribuées tant dans les zones résidentielles que traditionnelles constituent des méthodes courantes de cessions immobilières dites informelles. Les occupants sans titres fonciers bien précis peuvent vendre leurs parcelles en tout ou en partie à des prix hautement spéculatifs. Dans les zones résidentielles, ce système se pratique souvent parce que les occupants ne sont pas assez fortunés pour investir un minimum d'un million d'UM, montant requis pour obtenir un titre foncier. La vente illicite et le sous-lotissement des terrains qui sont acquis au départ aux prix officiellement fixés à des niveaux très bas fournit à de nombreux bénéficiaires de nouveaux lotissements une source de capitaux qui normalement ne seraient pas à leur disposition. Dans certains cas, ces capitaux peuvent même permettre à ces individus qui subdivisent et vendent une partie de leur parcelle de régler les coûts de construction d'un logement en dur sur la partie du terrain qu'ils conservent pour leur usage personnel. Bien que ce genre de transaction commerciale n'assure point le droit d'occupation, il semble que les achats de terrain informellement permettent aux acheteurs de courir de plus grands risques en ce qui concerne leurs investissements dans des habitations permanentes. En réalité, il est intéressant de noter, qu'un niveau relativement élevé d'investissement est généralement consacré à la construction sur un terrain ou un paiement a été exigé sous une forme ou sous une autre.

La troisième forme d'acquisition informelle de terrains réplique la pratique traditionnelle de la location des terrains coutumiers. Bien que ces propriétés détenues en commun par la tribu ne se vendaient généralement pas à des étrangers, le droit d'usage était souvent cédé.

Dans certains domaines, il semble qu'un régime de location privée soit mise en pratique aux termes duquel les particuliers auxquels des parcelles ont été attribuées peuvent les louer à titre temporaire, pratique qui leur fournit une source stable de capitaux qu'ils peuvent utiliser éventuellement à la construction de leur habitation.

La taille des parcelles des établissements spontanés périphériques varie d'une agglomération à l'autre. Tandis que dans les petites villes agraires, la taille des parcelles tend à être importante (300 m³) vu qu'elles sont surtout destinées à des utilisations rurales, dans les villes plus importantes, plus elles sont proches du centre, plus leur taille va de 80 à 100 m² puisque le terrain y est cher et les habitants tendent à être mieux intégrés dans le milieu urbain. Enfin, dans les établissements spontanés, toutes les vocations se rejoignent et se mélangent: résidentielles, artisanales et commerciales bien que ces dernières, généralement sous forme de petites épiceries, tendent à s'implanter le long des grandes voies établies de manière informelle.

B. Infrastructure

Les équipements et réseaux au service des parcelles d'habitation de Nouakchott sont généralement fonction de leur emplacement particulier, de leur dimension et des capacités financières des occupants. Selon une étude datée du 31 décembre 1977, seuls 18% des ménages de Nouakchott disposaient de branchements individuels sur le réseau d'adduction d'eau et 17,2% seulement avaient accès au réseau de distribution d'électricité. La majorité de la population résidentielle de Nouakchott est alimentée en eau par trente-trois fontaines publiques réparties sur l'ensemble de la ville.

L'eau et l'électricité relèvent de la SONELEC, société de caractère public. Vu les conditions topographiques propres à la Mauritanie, cependant, seuls dix centres urbains sont desservis par le service d'adduction d'eau de la SONELEC et huit seulement sont branchés sur le réseau de distribution d'électricité. Nouadhibou et Akjoujt assurent leurs propres approvisionnements en eau et en électricité.

1. Eau: A de très rares exceptions près, sur les rives du fleuve Sénégal, les approvisionnements en eau de la Mauritanie sont assurés par des réseaux de puits souterrains. A la suite de la période de sécheresse de 1968 à 1972, les Nations Unies ont foré 36 nouveaux puits aux environs de Nouakchott, Nouadhibou et Rosso ainsi que dans un certain nombre de petites agglomérations et des villages dans l'ensemble du pays. Malheureusement, il n'existe pas d'études qui permettent de déterminer ou d'évaluer les capacités de ressources en eaux souterraines pour en évaluer le potentiel en termes de production accrue ou les risques d'épuisement des sources actuelles. Il n'est pas possible non plus d'estimer les effets des pluies dans les régions de haute précipitation, ni de la recharge des aquifères.

2. Energie électrique: Toute l'énergie électrique de la Mauritanie est d'origine thermique et elle n'est fournie qu'à huit grandes villes industrielles tandis que Nouadhibou et Akjoujt sont autonomes dans ce domaine; les capacités de production ont été évaluées come suit:

Nouakchott	5 centrales	7.000 kw
Rosso	4 centrales	800 kw
Kaédi	6 centrales	1.200 kw
Atar	3 centrales	350 kw
Nouadhibou	4 centrales	22.100 kw
Aleg	2 centrales	45 kw
Akjoujt	5 centrales	11.000 kw
Boutilimit	3 centrales	77 kw

Bien qu'il n'existe pas d'évaluation disponible à l'heure actuelle en ce qui concerne les centrales électriques en service et les possibilités d'augmentation de production, il va sans dire que cette possibilité d'extension du réseau SONELEC existe mais qu'il devrait être alimenté par les carburants importés à des prix très élevés.

3. Assainissement: Nouakchott et Akjoujt sont les seuls centres urbains disposant d'un système d'égouts pour l'élimination des détritrus au moyen de courants d'eau. Ces réseaux desservent surtout des bâtiments publics, les ambassades et les grands établissements commerciaux. A Nouakchott, 7.000 habitations privées sont branchées sur le réseau d'assainissement, tandis qu'à Akjoujt, ce chiffre est de 400. Les autres ménages se servent de toute une gamme de puisards ou fosses septiques. Dans les zones dont les sols sont sablonneux et où il n'est pas possible de creuser assez profondément des fosses d'aisances, comme c'est le cas dans les établissements spontanés autour de Nouakchott, les conditions d'hygiène laissent beaucoup à désirer. Cependant, toute amélioration de ces conditions ne saurait se faire de manière isolée et devrait s'effectuer dans le cadre de l'amélioration des conditions de l'ensemble de l'hygiène et en augmentant de manière considérable les approvisionnements en eau potable.

C. Technologie, main-d'oeuvre et gestion du bâtiment

1. Le secteur informel: La plus grande partie de la population urbaine se procure son logement, qu'il s'agisse d'une structure mobile et temporaire ou d'une unité de logement fixe et plus permanente, par des moyens informels. Les activités de ce secteur portent sur l'acquisition de terrains, les matériaux, la main-d'oeuvre, le financement et la mise en place de toute une gamme de classes d'habitation.

Parmi les résidents des établissements périphériques où la terre est acquise de manière illicite, la construction d'un premier abri est relativement simple et peu coûteuse. Les types d'unités qu'on trouve le plus fréquemment dans ces zones comprennent les tentes, les habitations de pierre ou de briques non cuites, là où ces matériaux sont disponibles, et les baraques qui, encore une fois, dépendent des disponibilités en matériel de récupération. Par contre, dans les grands centres urbains, les tentes sont différentes de celles qu'on trouve dans les campements nomades, en ce sens qu'elles sont plus généralement faites de matériaux bon marché, de textiles de coton lourd plutôt que de la laine. La production des tentes est toujours dominée par une caste de femmes maures qui se spécialisent dans leur confection, et on peut les acheter au marché au prix d'environ 6.400 U: (US\$142). L'abondance des tentes dans les établissements périphériques s'explique par des facteurs à la fois culturels et économiques. Cette forme d'habitation est traditionnelle chez les maures, et il est vraisemblable qu'elle demeurera en tant que composante de l'unité d'habitation même là où des formes plus permanentes d'habitat sont acquises par les familles. Ainsi donc, la tente non seulement représente la forme de logement la moins chère pour les nouveaux migrants, mais c'est aussi l'habitation à laquelle les Mauritaniens sont attachés par nombre de liens sentimentaux.

Dans les centres urbains, les campements de tentes sont différents à plusieurs égards des campements de nomades. Le regroupement des membres de la famille ou de la tribu est plus rare en milieu urbain des établissements spontanés et les surfaces attribuées à l'assainissement et à l'élimination des déchets sont strictement limitées. On se sert en général de barricades ou de barrières improvisées pour démarquer les

limites de la parcelle et pour assurer un minimum d'intimité familiale, étant donné que les bournages entre les parcelles sont mal définis, sauf dans les cas où ils ont été fixés par les autorités municipales elles-mêmes. Une zone pour la douche et la fosse d'aisances, fabriquées de manière improvisée, occupe une partie de la parcelle et toute la cuisine se fait en plein air.

La deuxième forme d'habitation qui représente l'adaptation du logement rural a une version meilleur marché d'une unité de logement moderne; c'est la baraque construite de bois de rebut et couverte d'un toit de tôle ondulée. Il s'agit généralement d'une pièce d'environ 20 m², bien que dans quelques cas, les structures plus recherchées comptent trois pièces, outre une veranda. Les matériaux de construction sont achetés soit au marché, soit au port où de grandes caisses sont récupérées et vendues pour cet usage. Pour une baraque d'environ 20 m², le coût des matériaux s'élèverait à environ 20.000 UM (US\$440). La main-d'oeuvre le plus souvent louée à la journée, amène le coût total de la construction à environ 22.500 UM (US\$500). La valeur de revente des baraques est élevée étant donné que les matériaux de récupération dont elles sont construites sont rares. Il arrive en effet que les baraques se vendent entre 500 et 1.000 dollars, suivant leur taille, et le bénéfice ainsi réalisé sert généralement à financer une partie de la construction d'une habitation faite de matériaux plus permanents.

L'acquisition d'un logement plus habitable dans ces zones périphériques dépend dans une large mesure, de la disponibilité des matériaux. Les maisons de banco, briques séchées au soleil, et ne comportant en générale pas plus d'une pièce, sont construites par la famille elle-même qui fournit tout ou partie de la main-d'oeuvre dans la fabrication des briques et la

construction du logement. Des maçons spécialisés dans ce genre de construction et dans le mélange de matériaux de fabrication de brique, sont aussi employés dans les villes comme dans les établissements périphériques. Les artisanats diffèrent, mais dans des villes comme Aleg, il est possible de trouver toutes les qualifications nécessaires pour la construction de structures assez confortables, en se servant de briques séchées, mélangées avec une petite quantité de ciment. Cette forme de construction qu'on trouve surtout dans la Vallée du Fleuve et dans certaines des villes sahéliennes, assure un logement traditionnel à des prix abordables. On a estimé que la construction de grandes unités de trois pièces de qualité durable dans la zone d'Aleg coûte environ le quart d'une construction analogue utilisant le parpaing de ciment dans le secteur formel. Le principal inconvénient de la construction en banco, c'est la nécessité continuelle d'entretenir et de refaire, et dans les quartiers spontanés de Satara à Rosso l'emploi de matériaux locaux fait l'objet de préjugés du fait que les crues fréquentes constituent une menace permanente pour les maisons.

L'emploi du banco, cependant, est très courant dans la construction des logements traditionnels, qui comportent les buttes à toit de chaume, des Peuls nomades, et des concessions traditionnelles des Africains qui comportent plusieurs logements construits autour d'une cour, entourée de murs et partagée par les membres de la famille étendue dans les villes comme Kaédi et Sélibaby. Le banco est également utilisé en tant qu'étape d'une évolution vers la maison moderne qui conserve la cour traditionnelle tant pour les Africains que pour les Maures, à laquelle on ajoute une veranda (structure à toiture qui s'ouvre sur la Cour) et qui sert de zone

de transition entre l'intérieur de la maison et le plein air du carré où se déroulent la plupart des activités diurnes. Les pièces elles-mêmes sont normalement construites sur un alignement assorti de magasins destinés à recevoir les produits alimentaires, les vivres et les articles ménagers. La toilette et la cuisine sont des structures séparées qui occupent des coins différents de la cour. La cuisine n'est fermée qu'en partie et elle n'a pas de toit puisque le charbon de bois y est utilisé de manière courante, ce qui exige une cuisine en plein air. La cour n'est pas seulement utilisée pour toute une gamme d'activités familiales, pour la cuisine, le blanchissage et la réception des invités, mais également comme salle à manger et chambre à coucher commune (sauf si le temps est inclément). Ainsi les pièces destinées à l'usage familial non seulement sont peu nombreuses, mais elles sont aussi peu spacieuses, puisque la plupart des activités de la famille se déroulent en plein air et non pas en espaces clos.

Ce type semi-moderne de logement, aussi bien que la concession traditionnelle africaine et la maison arabe, peut être construite avec toute une gamme de matériaux autres que le banco, y compris la pierre dans les villes maures comme Atar et également le parpaing de ciment. De telles habitations représentent un investissement considérable tant en argent qu'en temps pour les propriétaires, et leur construction se fait graduellement, au fur et à mesure des possibilités. Mais de telles actions sont rarement entreprises sans mettre en jeu une transaction pour acquérir les terrains. Ces transactions vont de l'acquisition licite de parcelles de lotissement jusqu'aux arrangements informels entre vendeurs et acheteurs, que le terrain fasse partie d'une parcelle

officelle où le vendeur n'a pas encore obtenu le titre foncier et qu'il n'a donc pas le droit de vendre, ou alors le terrain appartient au propriétaire par le biais de droit coutumier. Le processus graduel de la construction commence par la mise en place d'un mur de clôture qui définit la parcelle et assure l'intimité familiale. Normalement beaucoup de familles vivent à l'intérieur de la parcelle, dans des abris temporaires en attendant la réalisation de la première pièce, à moins qu'elles ne soient raisonnablement riches et puissent avoir accès à un autre logement temporaire. Les abris temporaires vont des tentes aux baraques dans le cadre des grandes zones urbaines. L'évolution des types d'abris tend à s'éloigner de ces unités temporaires et à employer de plus en plus le parpaing de ciment. Ainsi donc on trouve des unités de banco primitivement destinées à un usage temporaire dans certains quartiers de Rosso et de Kaédi, en attendant que la famille économise suffisamment d'argent pour construire en dur. Bien qu'on n'ait jamais procédé à un inventaire du parc de l'habitat suivant le type de matériaux mis en oeuvre, et bien que les abris temporaires et traditionnels soient beaucoup plus nombreux que les logements en dur, tout porte à croire qu'on emploie de plus en plus des matériaux permanents à la construction des logements, au fur et à mesure que la famille s'intègre dans le milieu urbain, même dans les zones où les disponibilités de matériaux locaux permettraient d'autres types de construction.

Comme on l'a vu plus haut, les pièces tendent à être petites, d'une superficie rarement supérieure à 20 m², ce qui exige 500 parpaings par pièce. Ceux-ci s'achètent souvent à crédit et les fabricants qui reçoivent des commandes pour un nombre donné remplissent normalement la commande mais ne la livrent qu'une fois qu'elle est entièrement payée.

De tels achats à crédit comportent des frais supplémentaires (coudaf) qui peuvent aller jusqu'à dix et vingt pour cent. Par contre, les matériaux utilisés pour la fabrication de blocs de ciment peuvent être achetés et entreposés par la famille au fur et à mesure des disponibilités, jusqu'à ce qu'ils en aient suffisamment pour construire leur logement. A ce moment-là, les facheons peuvent se rendre sur place pour y fabriquer les blocs. Cette méthode de fabrication sous le contrôle très strict du ménage assure un matériel de plus haute qualité que ce qu'on trouve sur le marché. Bien que les blocs du marché soient meilleur marché (environ 3 UM la brique), le prix du commerçant est calculé sur une quantité plus importante de ciment qu'il n'utilise réellement.

Il est difficile de calculer le prix de revient des constructions dites informelles en dur, du fait de la durée parfois très longue de la construction du logement, et également des fluctuations du marché de matériaux de construction. Les estimations faites sur la base de visites sur place à diverses unités de logement du cinquième arrondissement, indiquent cependant qu'une structure terminée, dotée de volets en bois, blanchie à la chaux à l'intérieur avec des chapes de ciment sur le sol et une couverture en plaques de tôle, reposant sur des poutres de bois, varient entre 3.000 UM et 5.000 UM le m², selon le degré de finition et le mode d'acquisition du terrain. Dans le cas où le terrain est attribué, il ne constitue qu'un pourcentage très faible du prix de revient total, tandis que les transactions dites informelles en ce qui concerne le prix du terrain, risquent de rehausser le prix de la construction au m² et sa participation au prix global. Par contre, la main-d'oeuvre ne représente pas une partie importante de l'ensemble de

l'investissement, puisque la plupart des familles sont à même d'en contrôler l'emploi et d'assurer une bonne partie de la construction dont le reste est confié à des tâcherons. Les ouvriers sont généralement payés aux pièces plutôt qu'à la journée, ce qui permet de contrôler les coûts de plus près. Les frais de main-d'oeuvre pour une pièce de 20 m² se situent entre 4.000 UM et 5.000 UM. Le règlement se fait par versements assortis d'un dépôt, préalablement à la mise en chantier.

Les coûts de construction dites informelles, tant en ce qui concerne la main-d'oeuvre que les matériaux, s'augmentent dans tous les cas où les unités de logement sont construites par de petits entrepreneurs. Le prix demandé pour l'ensemble est calculé d'après les matériaux et la main-d'oeuvre fournis par l'entrepreneur et son estimation du prix total est une somme forfaitaire qui ne donne pas le détail des chiffres intéressant la main-d'oeuvre et les matériaux; en passant par un entrepreneur, on est assuré d'une construction menée à bien assez rapidement, bien que dans certains cas, les entrepreneurs ne s'en tiennent pas aux délais prévus. En dépit que ces prix sont généralement plus élevés, les petits entrepreneurs du secteur informel sont tout de même capables de construire à des prix de revient bien inférieurs à ceux du secteur formel, bien que leurs marges bénéficiaires varient entre 30 et 40%. Ces tâcherons disposent généralement de leur propre autofinancement; très peu d'entre eux (environ 10% à Nouakchott) font appel au crédit bancaire. Les autres peuvent cependant obtenir un crédit indirect auprès du secteur formel par le truchement d'amis, de parents ou de tâcherons qui ont accès aux facilités bancaires. Ces tâcherons interviennent à la fois dans les secteurs formel et informel puisque l'on fait appel à eux également pour des chantiers importants, mais la plupart des

travaux des petits tâcherons relèvent du secteur informel et de la construction de logements destinés à des familles individuelles. Une étude du secteur informel de Nouakchott révèle que la plupart d'une cinquantaine de différentes entreprises du bâtiment serve des clients résidant dans les quartiers où leurs affaires se font. Les rapports demeurent personnels et les risques de défaillance sont minimes. On exige normalement le dépôt du tiers au départ et le dernier versement une fois l'habitation terminée. Dans les cas où aucun dépôt n'est requis, le prix de revient s'augmente de 10 à 20%, compte tenu du financement assuré par l'entrepreneur.

2. Le secteur formel: En Mauritanie, la construction résidentielle du secteur formel se limite aux très hauts revenus qui font construire sur plans et aux changiers entrepris à l'échelle de la SOCOGIM. On trouvera ci-dessous un bref exposé des activités de ce secteur.

a. Coûts de la construction: Les importantes fluctuations des prix de revient et la rareté des matériaux de construction présentent de graves problèmes dans l'établissement des devis, surtout pour des grands chantiers qui exigent des délais d'exécution qui sont plus longues. On s'est servi de certaines règles générales de calcul dans l'établissement des devis préliminaires; néanmoins, les offres réelles soumises par divers entrepreneurs indiquent que ces règles ne devraient être employées que pour les calculs véritablement préliminaires.

Comme de bien entendu, les coûts des constructions varient selon l'emplacement du chantier et surtout selon les frais de transport, la fourniture, le logement et les repas de la main-d'oeuvre ainsi que des approvisionnements en eau et en électricité. Si l'on prend Nouakchott

comme le niveau de base de 100%, les prix des constructions résidentielles, compte tenu de certains assouplissements, se présentent comme suit:

Aleg	110%
Aioun	135%
Akjoujt	105%
Atar	120%
Boutilimit	110%
Kaédi	115%
Kiffa	120%
Néma	150%
Nouadhibou	105%
Rosso	105%
Tidjikja	150%
Zouerate	150%

La Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM) a réalisé une centaine de logements dits économiques à Nouakchott, dès la fin de 1977. Le projet comportait des unités d'une, deux, trois et quatre pièces construites sur une parcelle de 164 m² à 200 m² et entourée d'un mur. Chaque unité comporte une cuisine, une salle de bain et une toilette à la turque, une douche et une débarras. Ces unités occupent 32 m² (une pièce), 50 m² (deux pièces), 63 m² (3-pièces) et 75 m² (4-pièces). Les prix de revient définitifs se chiffrent en moyenne à environ 8.200 UM (US\$182,20) le mètre carré de surface intérieure, soit environ US\$18,20 le pied carré. Sur cette base, les prix de revient moyens se présenteraient comme suit:

unité d'une pièce	262.400 UM
unité de deux pièces	410.000 UM
unité de trois pièces	516.600 UM
unité de quatre pièces	615.000 UM

Par contre, les prix de revient définitifs dont fait rapport la SOCOGIM, font ressortir des écarts importants dans les prix de revient qui dépendraient surtout de l'entrepreneur et des dimensions du marché, comme l'indique le Tableau 5.

Tableau 5

COUTS DES "LOGEMENTS ECONOMIQUES" SOCOGIM: 1977
(en ouguiyas)

<u>Taille de l'unité</u>	<u>Unités construites</u>	<u>Coût unitaire</u>	<u>Prix de revient approx. au m²</u>	<u>Coût total (ouguiyas)</u>
<u>Unité d'une pièce</u>	1	232.565	7.268	232.565
<u>Deux pièces</u>	13	293.606	5.872	3.816.878
	23	377.232	7.545	8.676.336
<u>Trois pièces</u>	32	432.169	6.860	13.829.408
	10	538.176	8.415	5.381.760
	5	643.573	10.215	3.217.865
<u>Quatre pièces</u>	4	614.477	8.193	2.457.908
	2	835.547	11.140	<u>1.671.094</u>
Total partiel	100			43.273.814
Etudes et surveillance des travaux				2.265.483
Infrastructure				13.257.379
Divers				<u>2.000.000</u>
<u>PRIX DE REVIENT TOTAL</u>				60.796.676

Prix de revient unitaire moyen (construction): 432.738 UM (US\$9.616)

Prix de revient moyen au m² (construction): 8.200 UM (US\$182)

Prix de revient total par unité: 607.967 UM (US\$13.510)

Ces unités ne sauraient guère être qualifiées de bon marché dans le contexte mauritanien puisqu'elles ne sont à la portée que des plus riches habitants de Nouakchott (10% supérieurs du revenu). La centaine de logements économiques en cours de construction sont vraisemblablement appelés à coûter encore plus cher puisqu'ils ne seront terminés qu'environ deux ans après la première tranche de cent unités et que leurs financements et prix de revient seront donc plus élevés. Bien qu'on ne dispose pas de chiffres sur les taux d'augmentation annuelles des coûts de construction et des matériaux, il est probable qu'ils correspondront au rythme actuel d'ensemble de l'inflation de 10 à 12% par an. On peut donc supposer que les unités économiques actuellement en cours de construction vont coûter un minimum de 10.000 UM le m², chiffre le plus bas de la gamme de 10.000 UM à 13.000 UM qui couvre l'ensemble de la construction à l'extérieur du programme.

b. Main-d'oeuvre du bâtiment: Il semble que la main-d'oeuvre dans le secteur du bâtiment et ses barèmes de salaires traduisent bien les conditions qui règnent dans ce secteur, et plus spécifiquement le niveau bas de la demande. La plupart des travailleurs sont non-qualifiés ou semi-qualifiés et les corps de métiers n'assurent pas l'apprentissage. Les employeurs ne paient que le strict minimum "le taux de salaire interprofessionnel," mis officiellement en vigueur en 1974 et en général, rien d'autre n'est payé en supplément. Bien qu'il existe une semaine de 40 heures, le secteur du bâtiment a adopté une semaine de 44 heures qui correspond à l'emploi du temps du gouvernement. La loi prévoit un barème spécial pour les heures de travail supplémentaire mais il semble qu'il est rarement appliqué.

A l'heure actuelle, l'offre du marché du travail semble dépasser légèrement la demande, ou lui être à peu près égale, du fait du ralentissement des activités. Du fait que la plus grande partie de la population active dans ce secteur a été attirée par la capitale ou les villes minières, il existe une grave pénurie de main-d'oeuvre ailleurs. La plupart des métiers sont organisés en corporations qui en réglementent le fonctionnement et limitent le nombre d'adhérents. Les maçons sont l'exception, peut-être parce que certains d'entre eux viennent du Sénégal, attirés par les possibilités qu'offrent les centres industriels et miniers de la Mauritanie.

Il existe trois catégories de main-d'oeuvre principales et les salaires minimum officiels précisent les taux de paiement, apparemment selon le degré de qualification.

- Bâtiments et Travaux Publics
- Mécanique Générale
- Transports Routiers

La main-d'oeuvre du bâtiment relève généralement du Groupe No. 6 de la première catégorie (maçons, plombiers, menuisiers, plâtriers, couvreurs, travailleurs du fer et de l'acier, peintres, céramistes) et leur salaire horaire oscille entre 30,08 UM et 35,07 UM, soit entre 5.213 et 6.078 UM par mois. Ces chiffres représentent le salaire net. En réalité, le coût de la main-d'oeuvre est majorée d'environ 40% par l'application des taxes, impôts et autres avantages sociaux. En l'absence de dossiers et de décomptes mensuels portant sur des grands programmes de construction, il est à peu près impossible de se faire une idée du rendement de la main-d'oeuvre du bâtiment en Mauritanie. On nous rapporte cependant qu'un maçon pose environ 80 briques par fournée de travail de 8 heures, ce qui correspond à peu près à 50% de la moyenne américaine.

c. Organisation: Il existe environ 25 entrepreneurs de bâtiment patentés à Nouakchott, divisés en six catégories officielles qui indiquent leur importance et environ 75 firmes non-enregistrées qui s'occupent de travaux de caractère général ou spécialisé. La plupart des entrepreneurs patentés sont des sociétés importantes, relativement bien organisées et généralement capables d'obtenir les matériaux nécessaires, d'organiser les équipes, d'assurer l'entretien des outillages et de préparer les soumissions et offres. Cependant, ces entrepreneurs préfèrent s'occuper de grands travaux plus chers ou de contrats privés coûteux. Aucun d'entre eux pour ainsi dire ne se charge de constructions bon marché, et encore moins de ce qu'on appelle les logements économiques.

Tous les petits entrepreneurs sont confrontés au même problème: s'assurer les matériaux nécessaires à des prix raisonnables et dans les délais prévus pour s'en tenir aux calendriers d'exécution. Il semblerait que les gros entrepreneurs soient à même d'entretenir de meilleurs rapports de collaboration et même dans certains cas, des rapports d'association, avec les importateurs ou commerçants des matériaux de construction; en conséquence, ils jouissent d'un traitement préférentiel tant dans les délais de livraison que dans la stabilité des prix. A Nouakchott cependant, le fléchissement qu'a connu le bâtiment a surtout porté atteinte aux grandes entreprises à frais généraux élevés tant en ce qui concerne l'entretien que la main-d'oeuvre; c'est pourquoi un certain nombre d'entre eux sont en liquidation ou vendent leur affaire. Il se pourrait que les disponibilités en main-d'oeuvre qualifiée en soient relevées à Nouakchott et qu'il en résulte une amélioration temporaire dans les livraisons et les cours des matériaux de construction.

L'industrie formelle du bâtiment est relativement bien sous-tendue par de nombreux tâcherons spécialisés auxquels on fait appel une fois qu'on a accumulé suffisamment de matériaux, au bout d'un temps plus ou moins long, pour les mettre en oeuvre. Le processus de "l'autoconstruction" présente aussi certains problèmes. Les particuliers propriétaires n'ont généralement guère d'expérience dans la conduite d'un chantier et ils risquent donc d'avoir à payer plus cher, de ne pas obtenir un travail de qualité des tâcherons et surtout d'avoir à payer beaucoup plus cher les matériaux de construction qu'ils ne peuvent acheter qu'en petites quantités à la fois.

D. Matériaux de construction

De tous les matériaux de construction couramment employés dans le bâtiment, seuls le sable, les graviers, les agrégats de coquillages, l'eau et un peu d'argile peuvent être considérés comme étant d'origine locale en Mauritanie. Presque sans exception, tous les autres, même les plus essentiels comme le ciment, les fers d'armature et le bois sont importés, bien qu'il semble que ce soit en quantités limitées. Bien que théoriquement l'administration dirige et gère les importations en limitant le nombre des importateurs et en imposant des restrictions sur les disponibilités en devises étrangères destinées au règlement des importations, les importateurs de matériaux de construction s'arrangent pour maintenir l'offre bien en-dessous de la demande, forçant ainsi la hausse des prix. Par exemple, on rapporte que le prix franco à bord (f.o.b.) d'une tonne de ciment au port de Nouakchott est de 2.800 UM (US\$62) outre une taxe de 14%, mais les fournisseurs font payer le ciment jusqu'à 7.000 UM la tonne (US\$156.00).

Les fournisseurs qui ont eu recours au crédit bancaire pour financer leurs importations et qui thésaurisent leurs stocks en attendant que les cours montent sensiblement, sont souvent en retard dans le remboursement de leurs emprunts bancaires. En conséquence, la BMDC fait savoir que 15% à 20% des prêts à court terme consentis en 1978 l'importation de matériaux de construction n'ont pas été remboursés du tout et qu'en outre, 30 à 35% des autres étaient en retard sur leurs règlements. Etant donné que 60% des prêts de 1978 étaient destinés au commerce, et que la majorité portait sur l'importation de matériaux de construction une partie importante du portefeuille de la banque se trouvait à découvert. Les responsables de la banque sont certains que ces emprunts seront éventuellement remboursés en totalité, mais pas tant que les fournisseurs n'auront pas décidé que les cours sont suffisamment élevés pour justifier la vente de leurs stocks. Le léger fléchissement du secteur du bâtiment en 1978 explique en partie la baisse des prix et le tripotage du marché par les grossistes qui en est résulté. En outre, les tarifs des transports intérieurs provoquent également des fluctuations sur les cours des matériaux de construction.

De telles conditions affectent de manière critique le niveau d'activité du secteur du bâtiment, plus particulièrement dans les constructions à très bon marché où les prix de revient doivent être aussi bas que possible. La SOCOGIM, tout comme les particuliers du secteur informel souffre tout particulièrement de ces tripotages du marché des matériaux de construction. Les prix unitaires qui figurent au Tableau D de l'Annexe I sont extraits d'un dossier d'offre d'un entrepreneur pour un projet de la SOCOGIM et ils représentent les cours moyens en vigueur à Nouakchott, principal centre d'approvisionnement et de distribution. Les frais de transport vers l'intérieur ajoutent encore 40 UM la tonne/km environ aux prix Nouakcott.

Il semblerait que les fluctuations des prix des matériaux d'importation soit plus la résultante d'une manipulation artificielle du marché que de la hausse des prix au départ, bien que les prix de certains matériaux comme le ciment, l'amiante et les couvertures métalliques marquent une nette tendance à l'inflation.

Bien que les conditions de l'offre de matériaux et des prix présentent des difficultés réelles pour tout programme de construction de logements à grande échelle, très peu a été tenté pour intensifier la concurrence entre les fournisseurs ou pour augmenter les approvisionnements. Quelques tentatives ont été faites pour étudier les possibilités de fabriquer ou de traiter certains matériaux locaux afin de les substituer aux importations, mais aucune de ces enquêtes n'a encore été menée à bien. Les facteurs suivants indiquent que de réelles possibilités existent étant donné que:

- Il semble que la Mauritanie possède d'importants gisements de pierre à chaux mais qu'il n'y existe aucune cimenterie, ni aucune fabrique de gypse, de craie ou de plâtre.
- Il existe une petite aciérie à Nouakchott qui n'a jamais été mise en service et pourtant le pays possède d'importants gisements de minerai de fer, minerai qui est exporté et soumis aux fluctuations des cours du marché mondial tandis que les aciers dont a besoin le pays sont importés à des prix très élevés et en devises fortes.
- Il semble qu'on n'a pas encore essayé d'évaluer le volume des dépôts de coquillages en tant que sources éventuelles de ciment ou d'autres produits.
- Il existe des gisements de cuivre et bien qu'inexploités à l'heure actuelle vu la faiblesse du marché mondial, des fils électriques et tuyauteries de cuivre sont importés au prix fort.

On fabrique à Nouakchott des parpaings de ciment de qualité relativement élevée et pourtant le volume de la production et les cours du marché de la brique semblent la mettre hors de portée de tous, sauf des riches.

Ainsi donc, alors que les conditions actuelles des approvisionnements en matériaux de construction imposent de graves contraintes aux problèmes de l'habitat, la Mauritanie possède le potentiel voulu pour dépendre de moins en moins des importations et pour encourager la production de matériaux produits sur place.

E. Financement de l'habitat

L'économie mauritanienne se caractérise par un secteur financier relativement sous-développé, axé principalement sur le financement à court terme d'activités commerciales qui, à elles seules, représentent environ 40% de l'ensemble du crédit bancaire de l'économie. Environ 30% de l'ensemble du crédit bancaire intéresse le secteur des industries extractives qui d'ailleurs absorbe l'essentiel du crédit à long terme de l'économie. Le crédit bancaire est à court terme à 80% tandis que le reste se divise également entre les crédits à moyen et long terme, ce dernier allant au secteur minier à 99%, ce qui laisse très peu au secteur formel pour le financement de l'habitat. Bien que toute une gamme de techniques de financement informel soit souvent mise en oeuvre dans le financement de l'habitat, toutes tendent à être à court ou moyen terme. C'est ce qui explique que les activités de construction des logements, dans leur grande majorité, sont fonction de l'auto-financement des particuliers, soit par l'épargne familiale ou individuelle, soit par des économies en espèces, soit par la liquidation d'autres actifs. Mais quelles qu'en soient les modalités, le financement exige toujours un investissement d'une importance extraordinaire, même pour la plus

simple des unités de deux pièces, construite par le secteur informel et employant des matériaux en dur qui coûtent l'équivalent de deux années et demie du revenu médian urbain d'une famille. Ainsi donc, l'absence de financement à long terme tant formel qu'informel impose de graves contraintes à l'essor et à l'expansion éventuels de la production de l'habitat en Mauritanie.

1. Financement du secteur formel: C'est en 1973 que la Mauritanie a adopté l'ouguiya (UM) comme monnaie nationale (c'est l'équivalent de 2,2 cents US soit 45 UM = US\$1.00), au moment où le pays se retira de l'union monétaire de l'Afrique occidentale, date de la fondation de la Banque Centrale de Mauritanie (BCM). Outre la BCM, le système bancaire comporte cinq banques de dépôts, dont quatre ont une participation majoritaire de l'Etat, soit directement, soit par la Banque Centrale de Mauritanie; tandis que dans la cinquième, la Banque Arabe-Libyenne pour le Commerce et le Développement (BALM), l'Etat est actionnaire à 49%. Outre la Caisse d'Epargne Postale, le secteur bancaire comprend les établissements suivants:

	<u>Année de fondation</u>	<u>Capitalisation (millions d'UM)</u>	<u>Nombre de succursales</u>	<u>Participation GRIM/BCM</u>
BIMA	1961	150	6	70%
BALM	1972	200	2	49%
BAAM	1974	150	2	51%
BMDC	1973	80	2	80%
SMB	1967	100	2	51%

BIMA: Banque Internationale du la Mauritanie

BALM: Banque Arabe-Libyenne pour le Commerce et le Développement

BAAM: Banque Arabe-Africaine de la Mauritanie

BMDC: Banque Mauritanienne de Développement et de Commerce

SMB : Société Mauritanienne de Banque

Comme on l'a constaté ci-dessus, dans la plupart de ces établissements le crédit bancaire intéresse essentiellement le commerce (40%) et les industries minières (30%) ainsi que le bâtiment qui représentait 10% du total de 1977 ainsi que le crédit non précisé qui représentait 18% du total du crédit octroyé à l'acquisition de nouveaux logements (voir Tableau 6, ci-dessous). La part du secteur privé et des entreprises publiques de l'ensemble du crédit de l'économie correspondait 60 et 40% respectivement de l'exercice 1977 tandis que le secteur privé représentait de 80 à 90% du crédit accordé au commerce, au bâtiment et aux transports, tandis que dans les industries minières nationalisées, les entreprises publiques représentaient tout le crédit du secteur.

Le crédit à court terme s'est accru de 26% entre 1976 et 1977. Au cours de l'année 1977, le crédit à court terme s'est augmenté de 40% commerce pour représentant ainsi 70% de l'accroissement total du crédit à court terme. Ce rapide essor provenait surtout de la réduction des crédits étrangers des fournisseurs pour le financement des importations commerciales, qui n'enregistrait qu'un faible accroissement en 1977. Le crédit non-classé s'accroissait de 56%, ce qui représente environ le cinquième de l'accroissement d'ensemble. En 1976 comme en 1977, les prêts aux logements constituaient l'essentiel de cette augmentation du crédit à court terme non classé. En outre, l'augmentation des prêts à moyen terme de ces deux mêmes années aux taux respectifs de 38 et 16%, était essentiellement liée à la construction et à l'acquisition de logements privés.

Les dépôts des banques commerciales se sont augmentés à un taux moyen annuel de 17% entre 1975 et 1977, mais plus lentement que le crédit bancaire de l'ensemble de l'économie. Le taux de croissance des dépôts à vue n'a enregistré que de faibles variations, tandis que les dépôts à terme augmentaient de 60% en 1975 et de 26% en 1976, mais diminuaient de 15% en 1977. Les comptes à terme exigent un dépôt minimum d'un million de UM (\$US22.000) et paient un intérêt de 5 à 7% suivant la durée du remboursement dont le minimum est de trois mois. La source la plus importante des opérations de crédit bancaire commercial des quelques dernières années a été la Banque Centrale de Mauritanie; sa participation aux ressources des banques s'est augmentée, passant de 11% en 1974 à 26% à la fin de 1977, année au cours de laquelle plus de 60% de l'accroissement du crédit des banques commerciales consenti à l'économie a été refinancé par la Banque Centrale de Mauritanie.

Une bonne partie du crédit affecté au logement se traduit par un accroissement du nombre de permis octroyés par la BCM aux succursales régionales pour l'affectation de fonds destinés au financement des habitations comme l'indique le Tableau 7 ci-dessous. A l'exception de la BMDC, les banques emploient leurs propres fonds pour financer ces emprunts, sous réserve de l'autorisation préalable de la Banque Centrale de Mauritanie. Les brusques montées en flèche de ce type de crédit à moyen terme qui se sont produites en 1977 traduisent à la fois les liquidités excessives des banques à l'époque, particulièrement la BIMA et la BAAM, et l'accroissement de la demande de financement de l'habitat. L'évolution des conditions de liquidité et les problèmes de remboursement que posent certains emprunteurs qui construisaient des habitations à des fins

REPARTITION DU
CREDIT BANCAIRE PAR SECTEURS ECONOMIQUES
1974 - 1977

(en %)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977</u>
Commerce	50,2%	34,8%	33,5%	39,7%
Construction	12,7%	9,1%	11,3%	9,9%
Pêcheries	10,3%	4,2%	1,8%	1,6%
Mines	8,4%	37,2%	36,6%	28,7%
Transports	6,9%	3,3%	3,1%	2,3%
Divers non définis ailleurs	<u>11,5%</u>	<u>11,4%</u>	<u>14,7%</u>	<u>17,8%</u>
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

ENSEMBLE DU CREDIT BANCAIRE:

(millions d'ouguiyas)

	<u>2.613</u>	<u>5.181</u>	<u>6.206</u>	<u>7.397</u>
Court terme	2.283	3.712	4.690	5.906
Moyen terme	262	482	665	773
Long terme	68	987	851	718

Source: FMI

locatives qui n'étaient pas occupées à cause de retards dans les branchements d'eau et d'électricité devrait se solder par un ralentissement dans les prêts bancaires destinés à l'habitat. Tous les crédits à moyen terme pour le logement octroyés par la BCM portent sur 5 ou 7 ans, y compris une année de différé d'amortissement, à des taux d'intérêt de 11 à 13%.

La BMDC est le plus important établissement du secteur formel de prêt au logement; c'est la seule banque qui a droit à un escompte de la Banque Centrale de Mauritanie. La BMDC finance 30% du coût de la construction jusqu'à concurrence de 2 millions d'UM (US\$44.000). Les emprunts portent généralement sur cinq ans mais il est possible d'obtenir des prêts sur 8 ans y compris une année de différé pour le remboursement du principal pendant les travaux, compte tenu du revenu de l'emprunteur. Les emprunts refinancés à la Banque Centrale de Mauritanie comportent un taux d'intérêt calculé d'après le taux d'escompte de la BCM, actuellement de 5,50% auquel s'ajoute 5% que prélève la BMDC, soit un total de 10,50% pour l'emprunteur. Les emprunts financés sur les fonds propres de la BMDC comportent un taux d'intérêt de 11.00% auquel s'ajoute une commission exceptionnelle, au départ, de 2% du principal. Les ayants-droit doivent bénéficier d'un salaire mensualisé et ils peuvent emprunter jusqu'à concurrence de deux fois et demi leur revenu annuel. Toutes les demandes sont soumises à la SOCOGIM pour évaluation technique, après quoi la BMDC présente le dossier de la demande à la Banque Centrale de Mauritanie pour avis favorable, préalablement à l'octroi d'une autorisation de prêt. Les dossiers doivent comprendre une attestation d'emploi, les plans et spécifications de l'habitation, un permis de construire émis

par la DHU, une autorisation d'occupation de terrain du Service des Domaines et un état estimatif complet du cahier des charges, tant descriptif que quantitatif. Dès que la demande est approuvée et l'autorisation de prêt octroyée, le Service des Domaines délivre un titre foncier, détenu au nom du prêteur (la BMDC) tant que l'emprunt n'est pas remboursé en totalité. Bien que les règlements actuels n'exigent pas une assurance incendie, vie et hypothécaire, la BMDC s'occupe actuellement de mettre au point un régime d'assurance vie et incendie.

La BMDC a consenti un total de 67 millions d'UM (US\$1.5 million) en prêts de cette catégorie à 97 emprunteurs en 1978, soit une moyenne d'environ 700.000 UM (US\$15.500) par prêt. Un tel emprunt exigerait le versement de mensualités d'environ 15.045 UM (US\$334) à 10.800 UM (US\$240) à un taux d'intérêt de 10.50%, respectivement pour des durées de 5 et 8 années. Si le 25% du revenu d'un ménage était consacré au logement, 1 à 2% seulement de la population disposerait de revenus suffisants en milieu urbain pour amortir un tel emprunt. En outre, en exigeant un dépôt de 70% au départ, ce qui dans l'exemple ci-dessus correspondrait à un montant de 1.630.000 UM (US\$36.000) pour une habitation d'une valeur d'environ 2.300.000 UM, le nombre des ayants-droit à un financement du secteur formel de cet ordre s'en trouverait encore réduit.

La BMDC a l'intention d'instituer un Département du développement au sein de la Banque où elle déposerait les 2.500.000 US\$ de la ligne de crédit de l'Association Internationale de Développement (AID) de la Banque Mondiale. Les responsables de la Banque espèrent diriger une partie de ces fonds sur le financement de projets de trames d'accueil

destinées aux familles urbaines dont le revenu se situe entre 3.000 et 4.000 UM par mois. Le projet actuel prévoit que la BMDC financera la SOCOGIM dans l'exécution du programme. Les fonds AID seront prêtés à la Banque Centrale de Mauritanie à 75% et celle-ci les repasserait à la BMDC à 7,50%, le solde étant employé à la constitution d'une réserve pour la garantie des remboursements aux créanciers extérieurs. Les prêts aux particuliers ayant droit à ce projet se feraient entre 11 ou 13%, ce qui comprendrait un pourcentage destiné à couvrir les frais de gestion SOCOGIM intéressant le projet. Des renseignements plus détaillés ne sont pas disponibles pour l'instant, bien que ce projet devait être mis en place dès la mi-1979.

L'épargne est alimentée principalement par les grandes entreprises publiques et privées et les petits épargnants tendent à faire fond sur le secteur informel pour accumuler leurs économies. Dans le secteur formel, les petits comptes d'épargne sont détenus par la Caisse Nationale d'Epargne, dans un réseau d'épargne postale créé en 1968, sous la tutelle du Ministère du Transport, des Postes Télégraphes et Télécommunications, Artisanat et du Tourisme. Dès la fin de 1977, l'épargne postale comptait un total de 7.260.000 UM (US\$161.000) répartis sur 1.359 comptes dont le dépôt moyen était de 5.340 UM (US\$119). L'intérêt versé aux épargnants et dont le taux est fixé par le Ministère des Finances sur avis du Conseil d'Administration de la Caisse, est actuellement de 3,35% payable annuellement. Pour ouvrir un compte le dépôt minimum est de 20 UM et le maximum correspondant pour les comptes des particuliers est de 300.000 UM, tandis que les coopératives, oeuvres de charité et autres établissements d'intérêt public n'y sont pas assujettis. Les fonds

déposés à la Caisse d'Epargne tendent à être fluides et les incessants dépôts et retraits des petits déposants lui confèrent le caractère d'un dépôt à court terme. Les fonds déposés à la Caisse d'Epargne peuvent être déposés dans le Trésor national ou employés à l'octroi de petits prêts consentis à des administrations, des institutions de financement de l'habitat, des mutuelles de crédit, tous avec la garantie du gouvernement. Vu ses faibles soldes de comptes et les mouvements rapides qui y règnent, la Caisse d'Epargne n'a fait que peu d'investissements de cet ordre et elle tend à déposer l'essentiel de ses fonds dans des banques commerciales sous forme de certificats à court terme.

Les petits épargnants déposent également des fonds dans une caisse nouvellement créée par la SOCOGIM, sous le nom de Système Test d'Epargne Logement Socogim. Ce programme-pilote a été mis en place par la SOCOGIM en vue d'évaluer le montant de l'épargne qui pourrait être mobilisée pour le financement de l'habitat; il n'a pas encore d'existence officielle et ne commencera à fonctionner que lorsqu'il aura été sanctionné par l'Etat. Dans l'intervalle, dans 13 centres urbains 1.400 déposants ont versé un total de 17.000.000 (US\$38.000), soit une moyenne de 12.000 UM (US\$270) par compte. Onze seulement de ces centres se trouvent en Mauritanie; les deux autres se trouvent à Paris et à Dakar où travaillent de nombreux expatriés mauritaniens. Les 75 clients de Paris représentent un total de 3.000.000 UM des dépôts du Système Test d'Epargne, soit un montant moyen d'environ 40.000 UM (US\$900). Un intérêt de 4% par an est versé aux épargnants, mais aucun intérêt n'est versé lors des retraits.

L'objectif de ce système expérimental est de permettre aux revenus des classes moyennes, même les plus faibles, d'obtenir un certain

financement à l'habitat. L'accord essentiel mis au point par la SOCOGIM envisage d'informer les épargnants des montants requis pour avoir droit au financement, des délais impartis pour leur constitution, de la période de remboursement et des délais à prévoir pour l'attribution d'un logement SOCOGIM. Par ailleurs, étant donné que la SOCOGIM n'a pas encore reçu l'approbation formelle du système, elle n'a pas pu conclure des arrangements contractuels avec les épargnants et elle n'a donc pas pu mettre en oeuvre l'épargne qu'elle a perçue pour le financement de son programme. C'est pourquoi de nombreux comptes se ferment et les dépôts sont retirés. Dans l'ensemble, le système d'épargne-logement ne peut être efficace en tant que moyen de mobilisation de l'épargne que si le participant peut être à peu près qu'il pourra obtenir l'accès à son propre logement. Vu les problèmes qui confrontent la SOCOGIM dans la production systématique d'une série de logements, il n'est guère vraisemblable que les encouragements voulus sont susceptibles d'assurer la réussite du système.

2. Financement informel: Tandis que le secteur formel se limite au crédit bancaire jusqu'à concurrence de 30% du coût de la construction, et au système de location/vente mis au point par la SOCOGIM (en voir l'exposé ci-dessous), le secteur informel présente toute une gamme de mécanismes bien adaptés aux besoins du crédit et du financement de l'habitat qui ne sauraient être satisfaits d'autre manière. Les économies personnelles demeurent une source importante du financement de l'habitat, mais elles n'existent généralement pas en espèces, ni sous forme de dépôts d'épargne. On les trouve souvent sous forme des bijoux qui forment une partie de la dot de l'épouse. Ils assurent aux femmes un certain moyen d'assurer le financement de logements, même si elles

sont divorcées, puisqu'elles en conservent la propriété. Par exemple on rapporte qu'à Atar, environ 10% des nouveaux logements sont financés par des femmes et il semblerait que les femmes qui ont accès au marché du travail sont bien représentées parmi les nouveaux propriétaires d'habitations du cinquième arrondissement de Nouakchott. L'épargne peut aussi se conserver sous forme de bétail ou de propriété aussi bien que de ressources détenues dans l'intérieur et que les particuliers, ne les considérant plus comme rentables, investissent dans l'immobilier des centres urbains.

Les investissements et les ventes de terrains à bâtir dans les centres urbains sont devenus hautement rentables et spéculatifs. Ceci vaut tout spécialement pour les zones de lotissement traditionnel où les parcelles ont été attribuées soit gratuitement, vendues au prix fixé par l'Etat. Malgré la loi qui interdit la vente de ces terrains en l'absence d'un titre foncier, on continue à considérer ces parcelles comme des "économies" de la famille. Le lotissement et la vente d'une partie de ces parcelles, dont la superficie varie entre 200 et 300 m² dans les zones traditionnelles, constituent, des moyens courants grâce à laquelle le "propriétaire," qui en réalité ne possède qu'un permis d'occupation, finance la construction de son habitation. Alors que l'Etat ne fait payer que 30 UM le mètre carré, soit de 6.000 à 9.000 la parcelle, des lots d'environ 100 m² se revendent souvent jusqu'à 150.000 UM montant suffisant pour financer la construction par le secteur informel d'un logement de trois pièces en dur.

Mais quelle que soit la source de l'épargne, une fois qu'un montant suffisant est constitué, il est placé presque en entier dans l'acquisition

d'une habitation permanente au milieu urbain. Ce phénomène a encouragé l'accroissement du nombre de logements assortis des boutiques ou de pièces à louer, ce qui assure un revenu régulier, tout en récupérant une partie des investissements faits par la famille. Bien que la location de pièces soit tenue comme portant atteinte à l'intimité familiale, la pénurie de logements et la nécessité de recouvrir une partie des économies consacrées à l'habitat se sont conjuguées pour intensifier cette pratique. Ainsi donc en dépit du fait que les familles à faible revenu expriment une préférence pour les zones spontanées, où l'intimité familiale est plus grande, plutôt que de louer, il est évident que le montant du loyer d'une pièce (dépourvue de tous équipements) qui se situe entre 1000 UM et 2000 UM à Nouakchott, constitue un secteur lucratif, d'autant qu'il y existe une demande importante. Même dans les quartiers spontanés, on constate aussi un marché pour la location de baraques. Le revenu de ces loyers ou ventes est employé en partie au financement du logement permanent de la famille, ailleurs.

Une partie de l'épargne personnelle provient des Mauritaniens travaillant à l'étranger et elle est versée à la famille pour la construction de logements individuels, ou de logements locatifs. C'est vrai dans le cas des commerçants et travailleurs des pays voisins, dont beaucoup remettent une partie de leurs salaires à ces centres urbains. Il arrive aussi que l'épargne se constitue sur une base plus communale et il existe une pratique de mise en commun ou ton-tin; il s'agit de sociétés de crédit mutuel par roulement qui se forment en groupe qui verse un montant fixe chaque mois, variant entre 500 UM et 2.000 UM, dont le montant total est versé aux adhérents, un par mois, à tour de

rôle. Cette pratique est la base de la caisse populaire créée par l'ADAUA à Satara qui, organisée à l'échelon du quartier fait fond sur la communauté pour percevoir les économies de chaque ménage et dont la caisse est réservée essentiellement aux ouvrages intéressant tout le quartier. Ces caisses n'existent que depuis peu mais elles ont déjà fait la preuve que la mise en commun des ressources est admissible dans la culture nationale, bien que leur assiette soit bien plus grande que celle des ton-tins, limitée à quelques particuliers étroitement associés. Parmi les ethnies africaines, la mise en commun de ressources à des fins de logement dans des centres urbains a souvent servi à la construction d'unités spéciales destinées aux nouveaux arrivants ou migrants. Ces actions communales que poursuivent les tribus comme les Soninke, qui ont construit une maison à Nouakchott, exigent un versement initial de 1.000 UM des hommes qui travaillent et de 400 UM de ceux qui sont sans emploi. Les adhérents versent aussi une cotisation mensuelle de 50 UM.

Bien qu'il n'existe pas de chiffres ni de statistiques sûrs sur la capacité de l'épargne, il y tout lieu de croire qu'elle n'est pas vraiment faible parmi les groupes urbains. On rapporte fréquemment des versements mensuels de 1.000 à 1.500 UM destinés à rembourser des prêts ou à régler des achats de matériaux. Ce montant correspond à celui de l'enquête sur les paiements des logements de Satara et représente environ 20 à 25% du revenu. En outre, le fait que des particuliers sont évidemment capables de placer des montants de 150.000 UM en moins de trois années indique qu'il existe parmi les groupes à bas revenu, des potentiels d'épargne encore inexploités.

L'accès au crédit du secteur informel s'effectue normalement par le contract personnel d'amis ou parents. Il intervient généralement sans intérêt, bien qu'il y a lieu de croire qu'on demande un intérêt à tous les mensualisés sur les prêts en argent comptant consentis par des commerçants, intérêt qui peut aller jusqu'à 10%. Le "moudaf" constitue un intérêt d'appoint qu'on doit verser pour les achats à crédit chez les commerçants. Cette pratique permet de tourner l'interdiction islamique de l'usure puisque le prêt n'est pas effectué en espèces. Par contre, les prêts en espèce peuvent exiger aussi une garantie accessoire sous forme de biens dont la valeur est supérieure à celle du montant de l'emprunt. Les commerçants sont les principaux prêteurs sur gages tant en ce qui concerne les travailleurs mensualisés que les autres. Ils permettent également à leurs clients d'acheter à crédit et de payer à tempérament. Le crédit est disponible non seulement dans l'achat de marchandises mais également pour l'acquisition de terrains et le plus souvent le client doit rembourser une partie du prix de son terrain tout en achetant à crédit ses matériaux de construction.¹ L'achat d'un terrain peut demander jusqu'à deux ou trois ans, tandis que les matériaux de construction s'achètent généralement à plus court terme. Ainsi une famille qui gagne environ 6.000 UM par mois peut s'arranger pour rembourser le prix d'une tonne de ciment coûtant 7.000 UM sur une période de six mois, si elle achète à tempérament, tandis que par ailleurs elle continue à verser des mensualités pour le paiement du terrain.

¹ ainsi d'ailleurs que d'autres marchandises, chez le même commerçant.

F. Administrations de l'habitat

La SOCOGIM est la seule entreprise couramment engagée dans la construction et le financement de l'habitat sur une échelle relativement importante en Mauritanie. Jusqu'à présent, ses activités ont tendu à s'axer sur la production d'unités abordables aux familles les plus nanties (soit les 10% supérieurs de la population du pays); en outre les 300 unités terminées ou en cours de construction se trouvent à Nouakchott. Par contre La SOCOGIM a passé un marché avec l'ADAUA en 1976 chargeant celle-ci de faire les plans, d'organiser et de mettre à exécution un projet d'amélioration communautaire dans les quartiers spontanés de Satara, à Rosso. Etant donné que ces deux organismes se livrent à toute une gamme d'interventions dans la production et la mise en place de l'habitat, ils seront étudiés séparément.

1. La SOCOGIM: Confronté par une pénurie de logements provoquée par le rapide essor des principaux centres urbains, le gouvernement mauritanien a décidé de créer en 1974 la SOCOGIM, entreprise autonome dans laquelle le GRIM était l'actionnaire majoritaire. Son mandat consistait à étudier et à promouvoir le développement de toutes les actions intéressant la construction de logements à bon marché ou économiques. Son capital était fixé à 151 millions d'UM (US\$3.36 millions), dont 121 millions étaient souscrits par le GRIM et toute une gamme d'entreprises semi-publiques et dont le solde de 30 millions d'UM était fourni par le capital de la Société d'Equipement de la Mauritanie (SEM) que la SOCOGIM devait ensuite absorber. Son conseil d'administration était composé des Directeurs du Plan, des Finances, de la DHU et du Travail représentant leurs ministères respectifs, et de plusieurs autres administrateurs représentant les actionnaires minoritaires.

La SOCOGIM divisa ses unités en logements de location simple et logements en location vente. Dans le premier cas, la SOCOGIM demeure propriétaire et se charge de tout l'entretien. En principe, le loyer est calculé sur la base des coûts SOCOGIM de construction et de financement auxquels s'ajoutent les frais d'entretien. Aux termes de la formule location/vente, la SOCOGIM conserve à la fois le titre foncier et la charge de l'entretien jusqu'à l'amortissement total du prêt. Dans les deux cas, la SOCOGIM a droit à un intérêt de 2% sur les frais de construction au titre des frais généraux, de 2% pour l'entretien, d'1% pour l'assurance et d'1% pour réserves en cas de déménagement, soit un total de 6%. Les acheteurs passent un marché qui prévoit un dépôt initial de 5% et théoriquement le solde devrait être financé dans les mêmes conditions que celles qui jouent pour les fonds dont s'est servie la SOCOGIM pour financer le projet. On accorde une priorité aux salariés qui ne possèdent pas de propriété, et les dossiers de demande doivent comprendre un certificat d'emploi, une attestation de la EMDC à l'effet le demandeur n'est pas déjà titulaire d'un prêt au logement, et un certificat de la DHU prouvant qu'il n'a pas reçu un permis de construire dans un sous-lotissement officiel.

A l'heure actuelle, la SOCOGIM a réalisé une centaine de logements économiques et elle poursuit la construction d'une centaine de logements de standing (de moyenne ou haute qualité). Des cent premières unités, terminées en 1977, les deux tiers environ ont été louées et les autres mises en vente selon la formule location/vente, chaque unité se vendant aux environs de 608.000 UM en moyenne (US\$13.510). Les loyers en ont été fixés à 3.290 UM par mois (US\$73) par mois, tandis que les versements

mensuels de location/vente s'élèvent à 4.368 UM (US\$97) sur une période de 15 ans. En supposant que la SOCOGIM finance 95% de chaque unité en moyenne, le versement mensuel location/vente équivaldrait à un prêt au taux d'intérêt de 4,30%. De même manière, si la SOCOGIM escomptait récupérer le coût de ses fonds sur les unités locatives en une quinzaine d'années, le loyer mensuel amortirait un prêt au taux d'intérêt de 0,30%. Si l'on suppose en outre que les mensualités couvrent les 6% de l'entretien, frais généraux, assurance et réserves, il ne resterait alors rien pour amortir les emprunts faits par la SOCOGIM pour la construction de ces lotissements, sur lesquels elle subirait des pertes chaque mois, tout en subventionnant leurs occupants.

En réalité, la SOCOGIM a financé ces 100 unités sur les 30 millions d'UM qu'elle a touchés de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) à 5% sur 15 ans, auxquels elle a ajouté environ 14 millions sur ses propres ressources et un subside de 17,50 millions du GRIM, non remboursable. A l'heure qu'il est, la SOCOGIM a encore ajouté 55 millions UM aux cent prochains logements économiques, en construction depuis le mois d'août 1977 et qui doivent s'ouvrir en 1979, et 226 millions d'UM dans les cent logements de haut standing mis en chantier en août 1976 et qui devraient être terminés en 1979. Ces unités en construction ont exigé un investissement total de 281.000.000 UM, alimenté par 30.000.000 UM de la CNSS à 5% pendant 15 ans, 152.000.000 UM de banques locales à 5,75% pendant 8 ans, 47.000.000 UM sur ses propres fonds et une subvention supplémentaire du GRIM de 55.000.000 UM. Il faudra encore 58.000.000 d'UM de plus pour en terminer la construction. Les bas loyers comme les versements effectués sur les unités terminées, outre les

retards importants dans la construction du reste ont eu pour résultat des pertes de plus en plus importantes pour l'ensemble des activités de la SOCOGIM. Dès 1977, les pertes approchaient de 19.000.000 UM, soit une montée en flèche du niveau de 3.700.000 UM en 1975; elles ont été compensées au moyen de la décapitalisation et d'emprunts à moyen terme auprès de banques commerciales.

Outre les problèmes flagrants que pose cette situation en ce qui concerne les conditions financières de la SOCOGIM, il faut signaler que seules les couches les plus riches de la population (respectivement les 10 et 71%) de Nouakchott peuvent se permettre de faire face aux mensualités de location ou de location/vente, en supposant qu'on consacre 25% du revenu mensuel au logement. En effet, tandis qu'elle subit une perte importante de son portefeuille chaque mois, la SOCOGIM subventionne les familles qui jouissent des plus hauts revenus de la ville.

Les avoirs bruts de la SOCOGIM s'élèveraient à environ 600 millions d'UM (US\$13,3) dont environ 150.000.000 UM en prêts à long terme dont les taux d'intérêt se situent aux alentours de 4% sur 15 ans et 210 millions proviennent de prêts de banques locales à moyen terme à 5,75% pour une durée de huit années. Le reste comprend son capital de premier établissement et environ 90.000.000 UM en constructions pas encore terminées. La réalisation des 200 unités inachevées a été retardée par les problèmes que posait un approvisionnement suffisant et systématique en matériaux de construction et par l'absence de coordination avec la SONELEC dans l'installation des infrastructures. C'est pourquoi l'administration s'est heurtée à un nombre important de dépassements de devis; par ailleurs, plusieurs unités déjà réalisées ne peuvent pas être occupées en l'absence

d'un branchement d'eau ou d'électricité. Ainsi donc la SOCOGIM a dû supporter les frais de financement de ces unités pendant près de trois ans, sans recevoir quoi que ce soit de cette partie de ses investissements, ce qui relève sensiblement les prix unitaires, si l'on ajoute les frais de financement en cours de construction au prix unitaire des habitations.

On rapporte que les dépenses annuelles de fonctionnement, nettes de tout intérêt et amortissement de la dette, seraient de l'ordre de 20 millions UM (US\$440.000). Si ces dépenses devaient être couvertes par des frais généraux de 2%, il faudrait à la SOCOGIM un portefeuille total d'un milliard UM (1.000.000.000 UM) soit 400 millions de plus que ses avoirs bruts actuels, en supposant que tous les prêts effectués à partir de ce portefeuille comportent des taux d'intérêt qui couvriraient les coûts des fonds SOCOGIM.

Dans l'actuelle conjoncture, la SOCOGIM a été forcée d'assurer le service de sa dette et de faire face à ses dépenses de fonctionnement en faisant des emprunts supplémentaires à moyen terme auprès de banques commerciales et en recourant à la décapitalisation. Il est bien évident que l'organisme ne saurait survivre financièrement s'il ne parvient pas à consolider sa dette actuelle et à la réménager sur une échéance à plus long terme. Il est essentiel pour le moins que les mensualités des loyers et des locations/ventes des 200 unités en cours de construction soient fixées à un niveau suffisamment élevé pour couvrir les frais de financement, d'entretien et d'ordre général et divers dont la SOCOGIM a la charge. Etant donné que seuls les plus

riches Mauritaniens peuvent se permettre ces habitations, et compte de la situation financière intenable de la SOCOGIM, il semblerait qu'elle serait peu sage d'accorder une subvention importante à ces unités, à moins que le GRIM ne dispose des ressources nécessaires pour combler les énormes arrérages que s'attirerait la SOCOGIM du fait du subventionnement. Mais à la lumière du programme d'austérité financière adopté dernièrement par le GRIM et de l'impérieuse nécessité d'améliorer les conditions de l'habitat de tous les Mauritaniens qui vivent en milieu spontanés, il semble peu vraisemblable que l'Etat soit à même de subventionner l'habitat de ses citoyens les plus fortunés.

Le nouveau Directeur-Général de la SOCOGIM a dit qu'il va faire porter ses premiers efforts sur l'étude et l'évaluation des difficultés actuelles; y figureront une vérification comptable externe, une réorganisation de ses arrangements de financement pour les aligner sur ses activités de prêt et la volonté d'assurer l'alignement des dépenses sur celui des revenus. Si la SOCOGIM se propose de satisfaire les besoins de l'habitat des familles urbaines à revenus modérés, aussi bien que ceux des plus défavorisés, il lui incombera de réviser à fond les normes de ses logements et de la construction afin de réduire les coûts des unités qu'elle met sur le marché. La SOCOGIM aura besoin en outre d'une source de financement à terme suffisamment long pour lui permettre de réduire ses loyers et de les ramener à des niveaux abordables par ces mêmes groupes mais suffisamment élevés pour couvrir les frais d'administration et de financement de la SOCOGIM.

2. ADAUA: Depuis 1976 la SOCOGIM fait appel aux services de l'ADAUA, association dont le siège se trouve en Suisse et qui s'occupe du développement

de l'urbanisme et de l'architecture en Afrique, dans le but de développer et de mettre en place un projet d'aménagement intégré de caractère communal dans le quartier spontané de Satara, à Rosso. Le programme ADAUA prévoit la construction d'environ 1.400 unités à bon marché en faisant appel aux matériaux sur place et, dans une grande mesure, à l'auto-construction; la génération d'emplois pour les habitants de Satara dans toute une gamme d'entreprises, dont des fabriques de matériaux de construction; la formation des habitants aux métiers du bâtiment à des degrés divers pour faciliter les aspects d'auto-assistance du projet; l'organisation de coopératives de crédit communales indigènes ou caisses populaires; et l'établissement d'une briqueterie destinée à fournir l'essentiel des matériaux de construction destinés au projet. Ces actions ont été définies et mises au point au cours de la phase de recherche et d'étude de deux années qui touche maintenant à sa fin, sous la direction de trois ateliers d'architecture et d'urbanisation, de construction et d'essais de matériaux de bâtiment, ainsi que des services sociaux et de l'organisation communautaire.

En collaboration, ces groupes ont mené à bien la mise au point et la construction de plusieurs prototypes, unités construites sur la base des travaux et modèles de l'architecte-urbaniste égyptien Hassan Fathy et développées au projet de New Fourna en Egypte (voir Architecture for the Poor, University of Chicago Press, 1973 - L'architecture du pauvre). Les plans de sous-lotissements ont pris en compte les grandes variétés d'établissements humains dispersés dans Satara et ils ont ouvert la voie à un remplissage considérable grâce à l'identification de 400 parcelles encore inoccupées, outre les 1.400 terrains existants, qui devront être

régularisées. L'ADAUA propose de bâtir de petites unités sur les 400 parcelles qui seraient ensuite vendues suivant une formule de location/vente à des familles de Rosso même qui vivent actuellement dans des unités locatives surpeuplées. Ces familles paient un loyer de 2.000 à 3.000 par mois, souvent pour une pièce unique qui loge une quinzaine de personnes et elles disposent à la fois de l'expérience et des revenus réguliers qui leur permettraient de faire face aux obligations d'un contrat de location/vente. De l'avis de l'ADAUA, leur intégration dans la zone de Satara est essentielle si l'on veut assurer l'harmonisation sociale et économique de la nouvelle communauté. Construites par l'ADAUA au moyen des habitants de la place, ces unités devraient coûter environ 300.000 UM, prix unitaire, (US\$6.700) y compris le terrain, et elles pourraient être amorties par des mensualités de 2.500 UM sur quinze ans à 6% d'intérêt.

L'ADAUA se propose d'apporter un concours dans la construction d'un autre millier d'unités pour les familles des quartiers spontanés de Satara, à un coût total d'environ 270.000 UM l'habitation, dont 130.000 UM proviendraient de la main-d'oeuvre fournie avec l'aide de l'auto-construction. Les 140.000 UM restants (US\$3.100) seraient financés sur une base à long terme par des mensualités de 1.500 UM (US\$33), ce qui amortirait l'emprunt sur 10 années si on se contentait d'un intérêt de 5% (voir Figures 4 et 5). Les enquêtes amorcées à Satara confirment que les familles seraient disposées à verser ce montant et à oeuvrer par groupes de 10 ménages qui s'aideraient les uns les autres dans la construction de leur habitation. Celles-ci comprendraient deux pièces, une véranda couverte, un mur de pourtour qui entourerait une cour, une cuisine de plein air et un W.C. branché sur une fosse septique commune à dix

unités et logée sous un espace vert commun. Les parcelles auraient entre 180m² et 320 m² et les pièces n'auraient pas moins de 12 m² chacune. Les plans prévoient l'emploi de la brique stabilisée qui a fait l'objet d'essais et a été adaptée aux conditions et qui serait fabriquée dans une briqueterie de type courant, afin d'en assurer l'uniformité de qualité et de créer de nouveaux emplois.

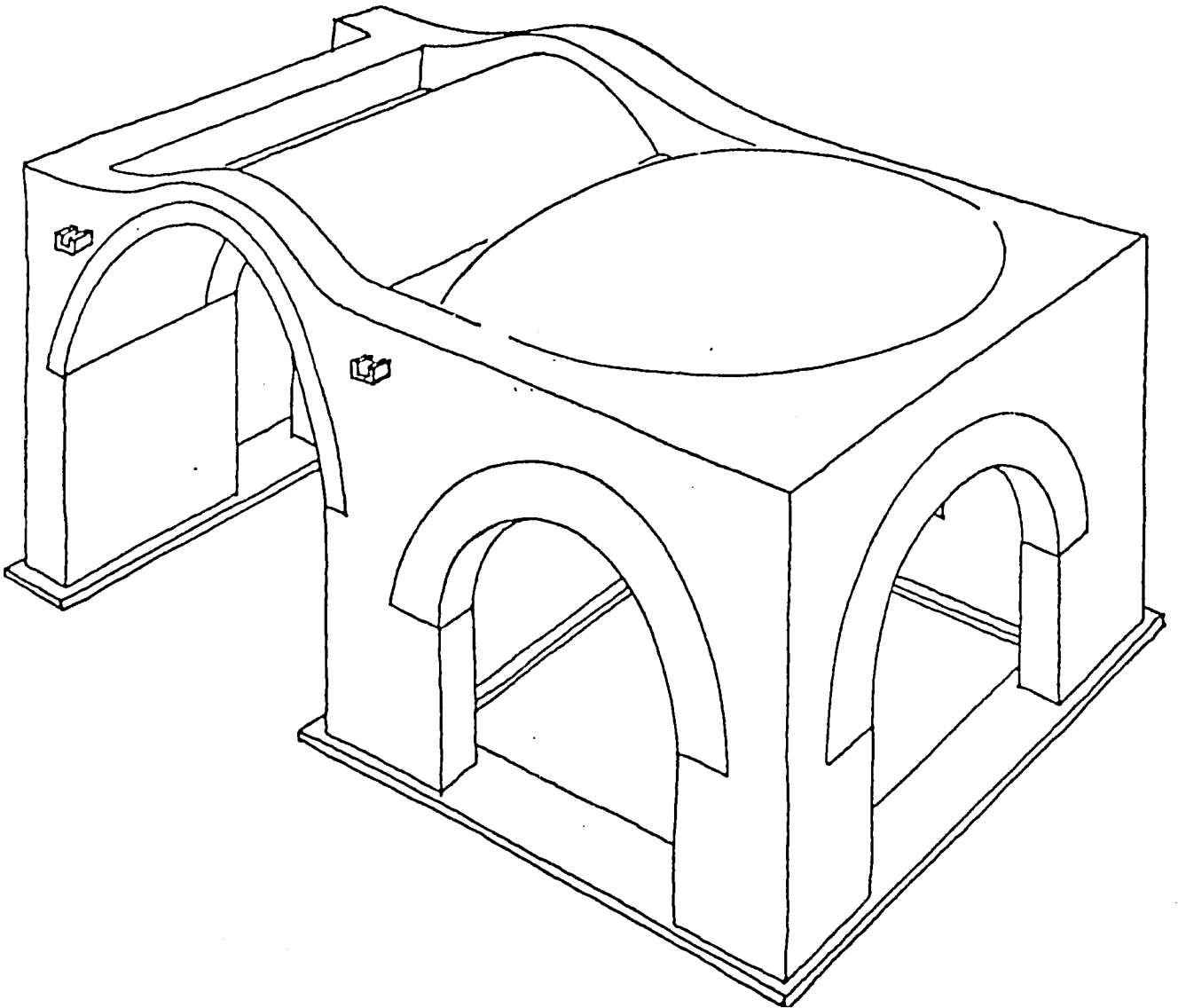
L'ADAUA prévoit de se charger de la perception des remboursements de prêts pour des unités d'habitations individuelles par la Caisse Populaire, coopérative de crédit communal formée en mai 1978 avec le concours du mouvement coopératif de la Mauritanie. La caisse compte 250 membres divisés en 5 sous-caisses dont chacune est gérée par son propre bureau (3 membres élus) assistés par trois autres adhérents désignés pour aider à percevoir les recettes. L'adhésion entraîne un dépôt de 100 UM et les membres sont encouragés à faire un dépôt d'au moins 100 UM par mois; les membres du bureau se chargent de percevoir les cotisations par des visites hebdomadaires à domicile. En juillet 1978, les activités de la Caisse ont été troublées lors des remous qui accompagnèrent un changement de gouvernement et se traduisirent par un couvre-feu du coucher au lever du soleil et par l'interdiction de rassemblements de plus de trois personnes. Tout de suite après, Satara fut recouverte par les inondations amenées par des pluies diluviennes et une bonne partie des habitations faites de banco furent emportées. Quoi qu'il en soit, la Caisse est le seul organisme qui continue à fonctionner à Satara et elle a perçu environ 80.000 UM en novembre 1978.

L'objet des adhérents de la Caisse est de favoriser le développement des entreprises communales au service des habitants de la localité.

A l'heure actuelle on envisage la création d'une minoterie qui serait gérée par la Caisse et dont les tarifs, réservés aux membres, seraient inférieurs à ceux qui sont en vigueur actuellement chez les moulins privés. En outre, la Caisse envisage la possibilité d'acquérir une voiture à âne munie de réservoirs qui serait utilisée pour la distribution de l'eau aux habitants de Satara à partir d'une fontaine publique qui se trouve à la lisière de Rosso. Elle se vendrait à un tarif inférieur à celui des vendeurs d'eau informels (1 UM le litre), mais suffisant pour couvrir les frais et amortir la mise de fonds. La Caisse envisage également la possibilité de prêter des fonds pour l'auto-construction d'unités par groupes de dix familles qui s'engageraient de concert dans un effort d'auto-assistance et qui seraient responsables solidairement du remboursement du prêt.

Les innovations techniques de ce genre dans le domaine du financement et celles de l'auto-construction à bon marché ainsi que le développement et l'organisation de la communauté sont autant d'indications de l'approche profondément intégrée mise au point par l'ADAUA, fondée dans toute la mesure du possible sur l'utilisation effective des ressources humaines des habitants eux-mêmes. Mais l'ADAUA se trouve confrontée au problème général de l'obtention des ressources financières qu'exige la mise en oeuvre du projet. Etant donné que Satara se trouve dans une zone inondable, l'ADAUA s'est fixée comme première priorité la construction d'une digue de terre d'une longueur d'environ deux kilomètres le long de la lisière nord de Satara, qui serait érigée par quelque 400 volontaires et qui aurait une valeur d'environ 7.400.000 UM. L'ensemble du projet reviendrait

CROQUIS D'UN LOGEMENT DE DEUX PIECES PROPOSE PAR
L'ADAAU pour l'autoconstruction à Satara



à 25.000.000 UM (US\$555.000), y comprise le coût de la main-d'oeuvre bénévole; il faudrait y ajouter 17.600.000 UM (US\$390.000) pour couvrir le coût des engins et des matériels, la mise en place de canaux d'évacuation et trois pompes pour déverser l'eau dans le fleuve. Ainsi donc la proposition (qui constitue l'Annexe A) prévoit que les habitants du quartier fourniront 30% du coût total du projet et que le solde devra être financé à partir d'autres sources.

L'ADAUA aura encore besoin d'environ 160.000.000 UM (US\$3.5 million) pour la construction des 400 unités qui feront l'objet de locations/ventes à des habitants à faible revenu de Rosso, et 140.000.000 UM (US\$3.1 million) pour le millier d'unités d'auto-construction. Ces dernières pourraient être financées au moyen d'un investissement moindre géré comme un fond de roulement. Son expérience dans l'organisation des communautés et dans l'intégration des actions de développement visant à promouvoir la génération de l'emploi font que la proposition faite par l'ADAUA dans le contexte de Satara devrait être riche de promesse d'avenir pour le relèvement et l'amélioration des établissements spontanés. A l'heure actuelle, l'ADAUA fait tout ses efforts pour s'assurer le soutien financier de la communauté internationale et c'est ce problème difficile et critique qui décidera de la réussite ou de l'échec de Satara.

ANNEXE 1

- Tableau A: NIVEAUX ET BAREMES DES SALAIRES MENSUELS DES
OUVRIERS, MANOEUVRES ET EMPLOYES (en ouguiyas)
- Tableau B: REPARTITION DES REVENUS ENTRE LES GROUPEMENTS
PROFESSIONNELS SALARIES ET NON SALARIES (en ouguiyas
et en pourcentage)
- TABLEAU C: POURCENTAGE ET TOTAL DES MENAGES URBAINS EN
HABITAT TEMPORAIRE
- TABLEAU D: ESTIMATIONS DES PRIX DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION
REPRESENTATIFS A NOUAKCHOTT (en ouguiyas)

NIVEAUX ET BAREMES DES SALAIRES MENSUELS DES
OUVRIERS, MANOEUVRES ET EMPLOYES (en ouguiyas)

Commerce	Construction et Travaux publics	Mécaniciens	Mines	Transport	Banques
3,312	3,312	3,312	3,312	3,312	3,576
3,342	3,342	3,576	3,576	3,576	3,717
3,576	3,576	3,717	3,717	3,717	4,131
3,717	3,717	4,131	4,131	4,131	4,556
4,131	3,816	4,556	4,556	4,556	5,213
4,556	4,131	5,213	5,213	5,213	6,841
5,213	4,291	6,370	6,370	6,370	9,141
6,370	4,556	--	--	--	--
--	4,974	--	--	--	--
--	5,213	--	--	--	--
--	6,078	--	--	--	--
--	6,370	--	--	--	--

REPARTITION DES REVENUS
ENTRE LES GROUPEMENTS PROFESSIONNELS SALARIES
ET NON SALARIES
(en ouguiyas et pourcentage)

Groupement professionnel	Niveaux mensuels moyens							Total
	0- 2,999	3,000- 4,999	5,000- 7,999	8,000- 11,999	12,000- 15,999	16,000- 19,999	Over 20,000	
SALARIES								
-Ouvriers nonqualifiés	4.0%	16.0%	46.0%	18.0%	8.0%	3.0%	5.0%	100%
-Ouvriers qualifiés	--	--	--	7.5%	30.5%	--	62.0%	100%
-Employés et fonctionnaires cadres moyens	9.5%	25.0%	33.0%	19.5%	6.5%	2.5%	4.0%	100%
-Enseignants	--	17.5%	9.0%	39.0%	21.5%	--	13.0%	100%
-Fonctionnaires cadres supérieurs	--	--	--	--	18.5%	4.0%	77.5%	100%
NON-SALARIES								
-Cultivateurs pêcheurs et bergers	47.0%	18.5%	15.0%	11.5%	3.5%	1.0%	3.5%	100%
-Artisans traditionnels	35.5%	30.5%	22.0%	8.5%	3.5%	--	--	100%
-Artisans modernes	9.5%	21.0%	35.5%	24.0%	--	3.5%	6.5%	100%
-Transport et conducteurs industriels	--	10.0%	--	40.0%	10.0%	10.0%	30.0%	100%
-Commerçants Propriétaires et entrepreneurs	18.0%	15.0%	21.5%	21.0%	6.5%	3.0%	15.0%	100%
-Services	23.5%	23.0%	25.0%	15.5%	4.0%	--	9.0%	100%
-Services domestiques	56.5%	27.0%	11.5%	2.0%	2.5%	--	0.5%	100%

SOURCE: SOCOGIM/M&R: Le Logement en Mauritanie: Besoins et Ressources,
Nouakchott 1975.

Tableau C

POURCENTAGE ET TOTAL DES MENAGES
URBAINS EN HABITAT TEMPORAIRE

Agglomérations	Nombre de ¹ ménages	% de ménages en habitat temporaire				Nombre de ménages en habitat temporaire
		Mattes	Tentes	Baraques	Total	
<u>Douakchott</u>	<u>24,543</u>	--	<u>36%</u>	<u>22%</u>	<u>58%</u>	<u>14,235</u>
<u>Villes du Fleuves</u>	<u>9,339</u>	<u>18%</u>	<u>9%</u>	<u>6%</u>	<u>33%</u>	<u>3,124</u>
Kaédi	3,791	16%	7%	--	23%	872
Rosso	2,994	7%	15%	20%	42%	1,257
Boghé	1,464	18%	9%	--	27%	395
Sélibaby	1,090	53%	2%	--	55%	600
<u>Villes du Centre</u>						
<u>de l'Est</u>	<u>11,896</u>	<u>14%</u>	<u>23%</u>	<u>2%</u>	<u>39%</u>	<u>4,664</u>
Atar	2,968	6%	8%	--	14%	416
Kiffa	1,932	17%	31%	5%	53%	1,024
Aioun	1,596	41%	21%	--	62%	990
Néma	1,496	--	4%	9%	13%	195
Tidjikja	1,418	10%	18%	--	28%	397
Boutilimit	1,320	26%	56%	--	82%	1,082
Aleg	1,166	4%	44%	--	48%	560
<u>TOTAL</u>	<u>45,778</u>	<u>7%</u>	<u>28%</u>	<u>13%</u>	<u>48%</u>	<u>22,023</u>

D'après la Liste des Habitations et des Ménages Urbains, BCR, 1975.

¹ Le nombre des ménages est repris du Recensement de 1977; il exclut les 8.633 ménages urbains des villes minières (Nouadhibou, Akjoujt, et Zerouate/F'Derik).

Tableau D

ESTIMATIONS DES PRIX DE MATERIAUX
DE CONSTRUCTION REPRESENTATIFS A NOUAKCHOTT
(en ouguiyas)

<u>Article</u>	<u>Pays d'origine</u>	<u>Unité</u>	<u>Prix unitaire à Nouakchott</u>
<u>Matériaux importés</u>			
Ciment	Espagne Sénégal France	tonne	4.500 - 6.300
Aciers d'armement	France	tonne	19.500 - 30.000
Bois blanc	France	M ³	12.000
Couverture fibro-ciment	France	M ²	209
Tuyau PVC 40 mm	Espagne	mètre	46
Tuyau galvanisé 15/21 m	Espagne	mètre	37
Fil électrique	Espagne	mètre	3 - 5
Conduites électriques	Espagne	mètre	11 - 13
Appareils d'éclairage	Espagne	chacun	118 - 302
Eviers métal	Espagne	chacun	1.706
WC à réservoir porcelaine	Espagne	chacun	1.927
Peinture à la chaux	Espagne	tonne	14.000
<u>Matériaux nationaux</u>			
Sable	--	M ³	150
Agrégat de coquillages	--	M ³	200
<u>Carburants</u>			
Essence		litre	22
Gas oil		litre	17

BIBLIOGRAPHIE
BIBLIOGRAPHY

OUVRAGES
BOOKS

- Downs, R. E., and Reyn, G. P. Socio-Economic Report on 10th Region of Mauritania. 1976 (mimeo).
- Les Atlas Afrique: République Islamique de Mauritanie.* Paris: Editions Jeune Afrique, 1977.
- Toupet, Charles. *La Sédentarisation des Nomades en Mauritanie Centrale Sahélienne.* Paris: Libraire Honoré Champion, 1977.

RAPPORTS ET AUTRES DOCUMENTS
REPORTS AND OTHER DOCUMENTS

- AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT (USAID/ETATS-UNIS)
- Annual Budget Submission FY 1980: Mauritania.*
- Mauritania Country Development Strategy Statement (CDSS).* 1978.
- Mauritania Rural and Manpower Survey (RAMS).* Project Paper. 1978.
- Office of Housing. *Preliminary Report on Methodology for Indirect Estimation of Median Family Income.* 1978.
- _____. *Preparing a National Housing Policy (Revised).* 1977.

BANQUES (MAURITANIE)
BANKS (MAURITANIA)

- Banque Arabe Africaine en Mauritanie. *Rapport du Conseil d'Administration: Bilan.* 31 December 1977.
- Banque Centrale de Mauritanie. *Bulletin Statistique,* vol. 3, no. 12. September 1978.
- Banque Internationale pour la Mauritanie (BIMA). *Assemblée Générale Ordinaire, Exercice 1977.* 18 July 1978.
- Banque Mauritanienne de la Développement et du Commerce (BMDC). *Assemblée Générale Ordinaire, Exercice 1977.* 21 July 1978.

Société Mauritanienne de Banque. Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire. 11 June 1976.

_____. *Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.*
14 June 1977.

GOUVERNEMENT DE LA REPUBLIQUE ISLAMIQUE DE MAURITANIE
GOVERNMENT OF ISLAMIC REPUBLIC OF MAURITANIA (GIRM)

GRIM

*GIRM. *Enquête sur les Prix à la Construction en RIM (Provisoires),*
vols. 1, 2. September 1978.

_____. *Guide de l'Investisseur Industriel en Mauritanie.*
July 1977.

_____. *Rapport National sur les Etablissements Humaines*
"Habitat." 1976.

_____. *Statutes du Groupement de la Caisse Populaire*
de Satara.

Ministry of Finance. *Communication en Conseil des Ministres:*
Révision des Prix de Cession de Terrains à Nouakchott et
Nouadhibou.

_____. Decret No. 60-151 [Instituting a Housing and
Savings System].

*Ministry of Plan and Mines. *Economic and Financial Rehabilitation*
Plan (Draft). September 1978.

_____. *Seconds Resultats Provisoires du Recensement*
Général de la Population. January 1977.

_____. *Third Plan for Economic and Social Development.*
October 1976.

BANQUE INTERNATIONALE POUR LA RECONSTRUCTION ET LE DEVELOPPEMENT (BIRD)
INTERNATIONAL BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT (IBRD)

Current Economic Situation and Prospects in Mauritania. 1974.

Report on the Mauritanian Economy. 1976.

International Development Agency. *Mauritania: Sonader Technical*
Assistance Project. March 1977.

*Confidential
CONFIDENTIEL

BUREAU INTERNATIONAL DU TRAVAIL
INTERNATIONAL LABOR ORGANIZATION (ILO-BIT)

Feral, Gabriel. *Esquisse sur la Situation de l'Emploi en Mauritanie: Situation Présente et Perspectives.* 1977.

Jourdain, Robert. *Analyse Préliminaire des Résultats du Recensement du Secteur Non-structuré de Nouakchott, RIM.* 1977.

Niban, George. *Résultats de l'Enquête sur le Secteur Non-structuré de Nouakchott.* 1978.

FONDS MONETAIRE INTERNATIONAL (FMI)
INTERNATIONAL MONETARY FUND (IMF)

Mauritania: Recent Economic Developments. May 1976.

**Mauritania: Recent Economic Developments.* July 1978.

SOCOGIM

Analyse des Comptes des Premiers Exercices Sociaux, 1974-1977.

Charges Financières: Tableau Amortissements Coût 3 Pièces Eclate en 10 Ans.

Construction de Cent Cinquante Logements Moyen Standing en Zone Résidentielle Secteur A à Nouakchott: Demande de Financement. October 1976.

Construction de 90 Logements "Economiques au Sud de l'Ilot R": Devis Descriptif. October 1976.

Contract d'Adhésion à l'Epargne Logement.

Exercice 1974, Bilan. 31 December 1974.

Exercice 1975, Bilan. 31 December 1975.

Exercice 1976, Bilan. 31 December 1976.

Exercice 1977, Bilan. 31 December 1977.

Le Logement en Mauritanie: Besoins et Ressources (with M & R International). 1975.

Le Projet Soumis à l'IDA. March 1978.

Note d'Information sur la SOCOGIM.

Programme Quadriennal (1977-1980): Le Contexte Socio-économique.

*Confidential
CONFIDENTIEL

Projet de Réforme du Système Test d'Épargne Logement SOCOGIM.

Propositions pour Une Politique Efficace de Logement.

Protocole d'Accord entre SOCOGIM et ADAUA.

Rapport d'Activité 1977.

*Règlement Intérieur pour la Construction et la Gestion des Logements
(SOCOGIM): Exercice 1974.*

SOCOGIM/ADAUA

Enquête sur la Zone du Satara.

Habitat Populaire en République Islamique de Mauritanie. 1976.

Programme d'Habitat Populaire à Rosso: Chartier d'Essais. October 1977.

Programme d'Urgence pour l'Assainissement de Satara. November 1978.

*Projet d'Habitat Populaire en Mauritanie: L'Urbanisation de la
Zone Satara à Rosso. April 1978.*

Stabilisation au Ciment. September 1978.

Stabilisation des Matériaux.

SONELEC

Résultats de l'Exercice 1976.

Résultats de l'Exercice 1977.

NATIONS-UNIES UNITED NATIONS

Renforcement du Service des Eaux Souterraines. 1977.

ORGANISATION MONDIALE DE LA SANTE (OMS) WORLD HEALTH ORGANIZATION

*Approvisionnement Public en Eau et Assainissement: Evaluation Rapide
du Développement Actuel et Futur du Secteur.*

Etude de Tarification Eau et Assainissement de Nouakchott. 1975.

Hygiène de l'Environnement.

Profil de la République Islamique de Mauritanie.

Situation Alimentaire et Nutritionnelle en Mauritanie.