

AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
PPC/CDIE/DI REPORT PROCESSING FORM

PN-ABI-642

72604

ENTER INFORMATION ONLY IF NOT INCLUDED ON COVER OR TITLE PAGE OF DOCUMENT

1. Project/Subproject Number

[]

2. Contract/Grant Number

[]

3. Publication Date

NOV 1989

4. Document Title/Translated Title

Seminaire National sur la Problematique de
l'Habitat Economique en COTE d'IVOIRE
(National Seminar on the problem of The Economics of Housing
in Cote d'Ivoire)

5. Author(s)

1.
2.
3.

6. Contributing Organization(s)

[]

7. Pagination

171

8. Report Number

[]

9. Sponsoring A.I.D. Office

RHUDO/WCA

10. Abstract (optional - 250 word limit)

see attached

11. Subject Keywords (optional)

1. Housing
2. Africa
3. Ivory Coast
4. Housing Economics
5.
6.

12. Supplementary Notes

[]

13. Submitting Official

Larry Birch APR/14

14. Telephone Number

663-2556

15. Today's Date

5/2/91

DO NOT write below this line

16. DOCID

[]

17. Document Disposition

DOCRD [] INV [] DUPLICATE []

ABSTRACT

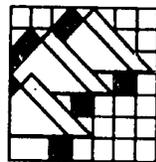
This report highlights the events of a seminar on the shelter sector in Cote d'Ivoire, held from September to February, 1989. It includes opening and closing remarks, and participants' comments ranging from the political environment for shelter, financing shelter, and the use of appropriate technology in this sector.

PN 12. 89

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

MINISTERE

DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME



SEMINAIRE NATIONAL
SUR LA
**PROBLEMATIQUE
DE L'HABITAT ECONOMIQUE
EN COTE D'IVOIRE**

7. 2. 89 • 10. 2. 89

Document de synthèse

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

MINISTERE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

**SEMINAIRE NATIONAL
SUR LA
PROBLEMATIQUE
DE L'HABITAT ECONOMIQUE
EN COTE D'IVOIRE**

ORGANISE AVEC LA PARTICIPATION FINANCIERE DU PNUD ET DE L'US-AID

ABIDJAN
PALAIS DES CONGRES DE L'HOTEL IVOIRE
du 07 au 10 Février 1989

Synthesis

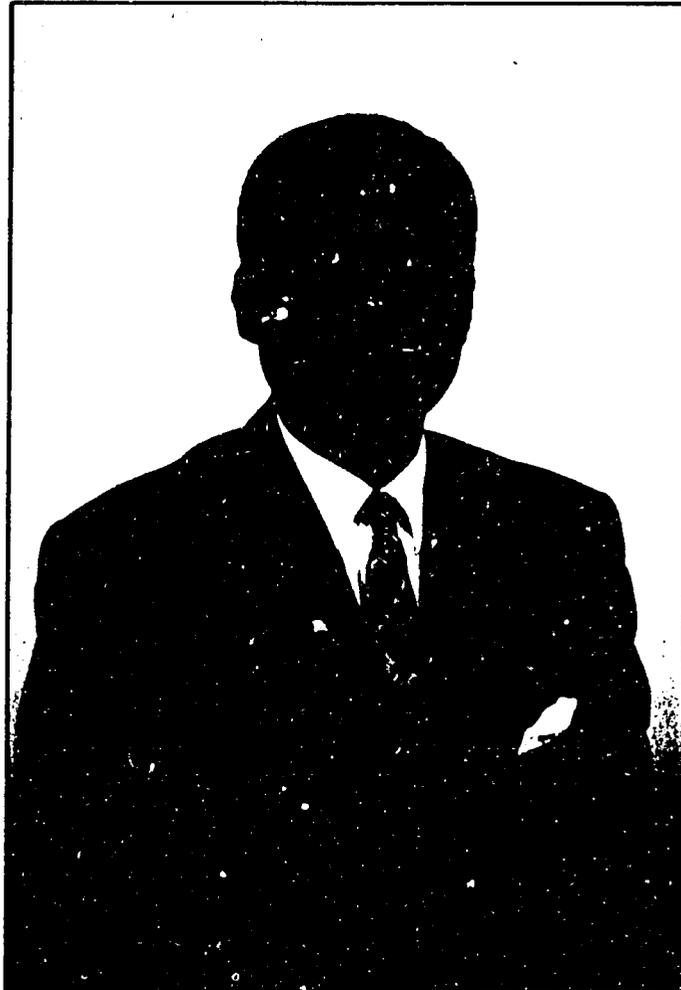
DOCUMENT DE SYNTHÈSE



SON EXCELLENCE
MONSIEUR
FÉLIX HOUPHOUËT-BOIGNY
PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE
DE CÔTE D'IVOIRE

S'AGISSANT DU PROBLEME DU LOGEMENT, "DES EFFORTS CONSIDERABLES ONT ETE DEPLOYES ET ONT DONNE DES RESULTATS TRES IMPORTANTS. CET EFFORT N'EST CEPENDANT PAS ENCORE A LA MESURE DES BESOINS A SATISFAIRE ET UNE DES PREOCCUPATIONS MAJEURES DU GOUVERNEMENT DANS LES ANNEES QUI VIENNENT, SERA D'ACCELERER LES REALISATIONS EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION ECONOMIQUE".

FÉLIX HOUPHOUET-BOIGNY



MONSIEUR VAMOUSA BAMBA
MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS, DES TRANSPORTS
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

PREFACE PAR

MONSIEUR
VAMOUSSA BAMBA

MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS,
DES TRANSPORTS,
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME.

EN LIVRANT A VOTRE ATTENTION LES TRAVAUX DU SEMINAIRE, NOUS VOUDRIONS RAPPELER L'ELAN QU'A SUSCITE CETTE MANIFESTATION PARMIS TOUS LES OPERATEURS ECONOMIQUES FORMANT LES MAILLONS DE CE QUE D'AUCUNS ONT APPELE LA "CHAINE DE SOLIDARITE" CONTRIBUANT AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ECONOMIQUE DANS NOTRE PAYS.

DES L'INDEPENDANCE, LE PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY AVAIT RELEVE LE DEFI DE L'HABITAT POUR TOUS ET NOUS POUVONS ETRE FIERS DES REALISATIONS ACCOMPLIES SOUS SON IMPULSION. MALHEUREUSEMENT, DEPUIS PLUSIEURS ANNEES, DES OBSTACLES SE SONT ELEVES, ET NON DES MOINDRES, SUR LA ROUTE QUI MENE AU LOGEMENT DECENT POUR CHAQUE HABITANT DE COTE D'IVOIRE. L'ETAT A DU, EN MATIERE DE CONSTRUCTION, COMME DANS TOUS LES DOMAINES, AJUSTER SA POLITIQUE A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET FINANCIER INTERNATIONAL QUI LUI EST SI DEFAVORABLE. LA RIGUEUR BUDGETAIRE ETANT DE MISE, IL A DU CESSER DE CONSTRUIRE LUI-MEME LES LOGEMENTS DONT LE BESOIN RESTE POURTANT CRUCIAL EN CE QUI CONCERNE LES POPULATIONS LES PLUS DEMUNIES COMME CELLES A REVENUS INTERMEDIAIRES.

LE SECTEUR D'ACTIVITE QUI EST LE NOTRE EN A TERRIBLEMENT SOUFFERT, PUISQUE AUSSI BIEN LE VOLUME DES AFFAIRES RELATIF A LA CONSTRUCTION EN GENERAL A ETE DIVISE PAR DEUX AU COURS DE LA DERNIERE DECENNIE. DANS CES CONDITIONS, UN ECHANGE DE VUES SUR LES MOYENS DE LA RELANCE DE L'HABITAT BON MARCHE POUVAIT RELEVER DE LA GAGEURE. OR PAR L'INTERET SANS CESSE CROISSANT QUE VOUS AVEZ MANIFESTE A L'ENDROIT DU SEMINAIRE ET DE SES ORGANISATEURS, VOUS AVEZ DEMONTE QU'IL N'EXISTE AUCUNE FATALITE ET QU'A CHAQUE SITUATION ECONOMIQUE DONNEE CORRESPONDENT DES REMEDES ADEQUATS. J'EN VEUX POUR PREUVE, EN TOUT CAS, LA PLURALITE ET LA DIVERSITE DES RECOMMANDATIONS QUI ONT MARQUE L'ABOUTISSEMENT DU SEMINAIRE. PUISQUE L'UNE D'ENTRE ELLES, A LAQUELLE NOUS

AVONS DECIDE D'APPORTER SUITE SANS DELAI, CONCERNAIT LA MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION DE SUIVI DES TRAVAUX, NOUS FORMONS LE VOEU QUE LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE L'OUVRAGE DE REFERENCE POUR LES TRAVAUX DE CETTE COMMISSION AFIN QUE LA REFLEXION AMORCEE EN FEVRIER 1989 SE POURSUIVE ET SE TRADUISE DANS LE FUTUR, NON PLUS PAR DE SIMPLES RECOMMANDATIONS, MAIS PAR DES ORIENTATIONS TRES PRECISES CAPABLES DE SOUS-TENDRE LA POLITIQUE IVOIRIENNE DE L'HABITAT POUR LES DECENNIES A VENIR.

CE TRAVAIL, NOUS DEVONS LE MENER DE CONCERT AVEC LE CONCOURS DE TOUTES LES FORCES VIVES NATIONALES DU SECTEUR DE L'HABITAT ET TOUS LES PARTENAIRES DE BONNE VOLONTE DE LA COTE D'IVOIRE. J'OSE ESPERER QU'ILS SERONT NOMBREUX A REpondre A CET APPEL.



VAMOOUSSA BAMBA.

TABLE DES MATIERES

| | Page |
|---|------|
| NOTE INTRODUCTIVE. | 01 |
| I. Première partie : DISCOURS D'OUVERTURE. | |
| 1.1-Discours du représentant des professionnels du bâtiment. Mr. KONE BANGA, Directeur Général de la S.I.C.O.G.I..... | 04 |
| 1.2-Discours du représentant des organismes de coopération internationale. Mr. ELIAS CACOURIS, Représentant Résident du PNUD en Côte d'IVOIRE. | 08 |
| 1.3-Discours du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Mr. VAMOUSSA BAMBA. | 11 |
| 1.4-Discours d'ouverture du séminaire par Mr. Le Ministre d'Etat CAMILLE ALLIALI. | 17 |
| II - Deuxième partie : PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE. | |
| 2.1-Rapport de synthèse des travaux préparatoires au séminaire. | 20 |
| 2.2-Travaux et Résolutions du Séminaire | |
| 2.2.1- <i>Politique de l'habitat économique : Bilan et Perspectives.</i> | |
| 2.2.1.1-Rapport des travaux de la Commission No 1. | 42 |
| 2.2.1.2- <i>Conférences et Communications.</i> | |
| * Le logement économique face au désengagement de l'Etat. Mr. MICHEL ARNAUD, Consultant auprès du Ministère français de la Coopération et du Développement. | 52 |

| | |
|---|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> * Rôle des architectes dans la production de l'habitat à coût modéré. MM. ROGER M'BENGUE et FRANCIS SOSSAH, Représentant l'Ordre des Architectes. | 66 |
| <ul style="list-style-type: none"> * L'US-AID et l'habitat économique en COTE D'IVOIRE. Mr. SCOTT JOHNSON. | 77 |
| <ul style="list-style-type: none"> * Aspects de la politique de l'habitat en COLOMBIE. Ambassade de COLOMBIE en COTE D'IVOIRE. | 83 |
| 2.2.2- <i>Financement de l'habitat économique.</i> | |
| 2.2.2.1-Rapport des travaux de la Commission No 2..... | 93 |
| 2.2.2.2- <i>Conférences et Communications.</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> * Mécanisme de financement de l'habitat économique. Mr. LEON NAKA, Président de la Caisse Autonome d'Amortissement. | 95 |
| <ul style="list-style-type: none"> * Financement de la Banque Mondiale en matière de production d'habitat économique. Mr. ELKYN CHAPARRO, Chef de la Mission Régionale de la Banque Mondiale pour l'Afrique de l'Ouest. | 102 |
| 2.2.3- <i>Technologies appropriées pour un habitat bon marché.</i> | |
| 2.2.3.1-Rapport des travaux de la Commission No 3..... | 114 |
| 2.2.3.2- <i>Conférences et Communications.</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> * Architecture et Matériaux pour un habitat économique. Centre de Recherche Architecturale et Urbaine. | 118 |
| <ul style="list-style-type: none"> * Recherche architecturale à partir d'un matériaux local : le GECBETON. Mr. ALAIN FOURNIER, Architecte et Economiste, Professeur à l'école SAINT-LUC de TOURNAI. | 128 |
| <ul style="list-style-type: none"> * Les matériaux locaux au BURKINA FASO. Délégation du BURKINA FASO. | 141 |
| 2.3-Rapport Général de Synthèse, prononcé par Le Rapporteur Général du Séminaire Mr. APHING KOUASSI, Conservateur de la Propriété Foncière, | 147 |
| 2.4-Recommandations du Séminaire. | 151 |

III - Troisième partie : Discours de clôture.

| | |
|---|-----|
| 3.1-Message du Représentant des Délégations Etrangères. Mr. ISSIAKA ISAAC DRABO, Chef de la Délégation du BURKINA FASO. | 155 |
| 3.2-Discours du Représentant des Organismes de Coopération Bilatérale. Mr. STEPHEN GIDDINGS, Directeur Régional. Bureau Régional pour l'Habitat et le Développement Urbain. Agence des ETAT-UNIS pour le Développement International. (US-AID) | 158 |
| 3.3-Discours du Représentant des Organismes Financiers Internationaux. Mr. ELKYN CHAPARRO, Chef de la Mission Régionale de la Banque Mondiale pour l'Afrique de l'Ouest..... | 162 |
| 3.4-Discours du Secrétaire Exécutif Adjoint de la Commission Scientifique de l'Organisation de l'Unité Africaine. Mr. COUAOVI JOHNSON..... | 164 |
| 3.5-Motion spéciale au CHEF de l'ETAT..... | 166 |
| 3.6-Discours de clôture du Séminaire par Mr. Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Mr VAMOUSSA BAMBA..... | 167 |

NOTE INTRODUCTIVE.

Le présent document se veut être la synthèse des différentes interventions et recommandations qui ont été faites au cours du Séminaire National sur la Problématique de l'Habitat Economique qui s'est tenu à Abidjan du 7 au 10 Février 1989. Le thème qui était proposé à la réflexion des séminaristes appelait assurément un document à caractère technique. Nous avons cependant considéré que s'en tenir à ce seul aspect des choses aurait conduit à occulter l'enthousiasme et l'engouement suscités par les différentes manifestations du Séminaire. Le document qui vous est proposé relève donc du compromis et se divise en trois parties.

La première et la dernière partie, par la reprise intégrale des diverses allocutions, retracent aussi fidèlement que possible l'ambiance des séances solennelles d'ouverture et de clôture. La seconde partie, quant à elle, est consacrée à la problématique de l'habitat économique, proprement dite. Cette dernière avait été présentée à l'ouverture des travaux au moyen du rapport de synthèse des trois commissions préparatoires à la tenue du Séminaire. Ce rapport, que tous n'ont pu avoir en temps voulu, est ici repris en première sous-partie. Les conférences, les réflexions et les diverses propositions de solution ont été regroupées autour des trois sous-thèmes qui ont constitué la base de départ des travaux en ateliers.

- Politique générale de l'habitat économique;
- Financement de l'habitat économique;
- Technologies appropriées pour un habitat bon marché.

Chaque sous-partie comporte donc le rapport de la commission correspondant au sous-thème donné et les conférences s'y rapportant.

Il nous a paru utile enfin, de façon à faciliter le travail à venir de la Commission de suivi des travaux du Séminaire, d'isoler en conclusion, d'une part, l'ensemble des recommandations formulées et, d'autre part, le rapport de synthèse prononcé en séance de clôture par le rapporteur général du Séminaire.

Nous remercions l'ensemble des conférenciers et intervenants pour nous avoir permis de publier le texte de leurs communications respectives.

Nous remercions également la Délégation du Burkina Faso et l'Ambassade de Colombie pour les communications écrites qu'elles ont bien voulu nous apporter. Considérant qu'elles constituaient un enrichissement

de la réflexion menée tout au long des travaux du Séminaire, nous les avons reproduites ici, chacune sous le thème auquel elles se rapportent.

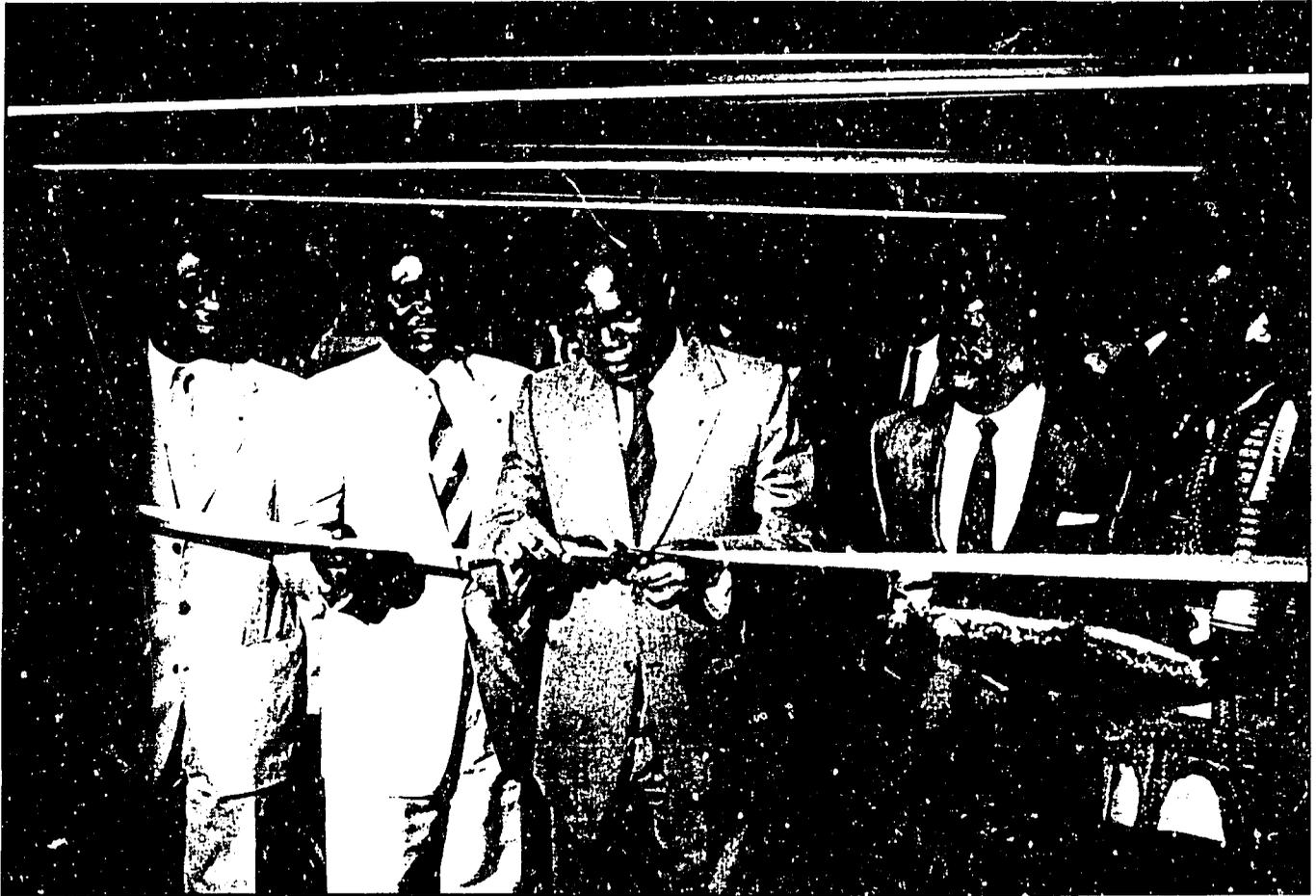
Certains conférenciers constateront peut-être de très légères différences entre le texte publié et celui de leur propre intervention. En effet, la qualité des enregistrements magnétiques à partir desquels certains textes ont été reproduits n'a pas toujours permis d'en reprendre l'intégralité. A ceux-là, nous demandons l'indulgence en leur présentant toutes nos excuses.

Nous remercions aussi MM. Bern Kronjaeger et Niang M'Backe d'avoir bien voulu commenter des montages audio-visuels dans le courant du Séminaire. L'absence des diapositives dans le présent document amoindrissant considérablement l'intérêt de ces commentaires, il nous a fallu, à regret, abandonner l'idée de les publier. Qu'ils veuillent bien nous le pardonner.

Par ailleurs, nous avons souhaité rappeler, au travers de ce document, l'importance prise par l'exposition dans le succès du Séminaire. A cet effet, l'illustration photographique nous est apparue comme le meilleur vecteur de la communication. C'est la raison pour laquelle nous avons sollicité les divers exposants qui, pour bon nombre d'entre eux, nous ont adressé plusieurs clichés. A tous nous adressons nos remerciements en leur demandant de bien vouloir nous excuser de ne pas avoir pu les retenir tous en raison des contraintes techniques qui s'imposaient à nous pour l'édition de cette brochure.

Nous ne saurions terminer, enfin, sans adresser des remerciements particuliers à l'US-AID qui a bien voulu prendre en charge financièrement l'édition de ce document.

LE COMITE DE REDACTION.



MONSIEUR LE MINISTRE D'ETAT CAMILLE ALLIALI
COUPANT LE RUBAN SYMBOLIQUE
A L'OUVERTURE DE L'EXPOSITION

I. Première partie :

DISCOURS D'OUVERTURE

Discours du
Représentant des Professionnels du Bâtiment

Monsieur
KONE BANGA

Directeur Général de la SICOGI

A l'aube de notre Indépendance, notre pays ne comptait que 3.700.000 habitants, dont 90% vivaient en milieu rural. ABIDJAN, en 1960 comptait moins de 200.000 âmes, et les agglomérations de plus de 10.000 étaient rares. L'habitat était alors, dans sa majeure partie, rural et traditionnel.

On peut, cependant, citer la création en 1952 de la société immobilière d'habitation de COTE D'IVOIRE, la SIHCI, qui a pour objectif la construction de logements salubres, à bon marché et orienté vers l'accession à la propriété individuelle.

Le premier outil de production de logements économiques était né. Ses réalisations sur Treichville et Adjamé jusqu'en 1958 étaient de trois sortes:

- 1-Les "Caravansérails" qui étaient des chambres individuelles accolées avec cuisines et sanitaires collectifs.
- 2-Les maisons individuelles, très peu nombreuses.
- 3-Les immeubles en hauteur destinés surtout à une classe très européanisée.

Une enquête réalisée en 1959 par le groupe IFAN/SETAP nous donne une idée du confort des logements dans l'agglomération abidjanaise:

- Une concession sur deux ne disposait que d'un WC sommaire.
- Un WC public pour 7.000 habitants à Treichville.
- Un WC public pour 15.000 habitants à Adjamé.

Le deuxième outil de production de logements est créé à la veille de l'Indépendance en 1959, il s'agira de la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire : la SUCCI.

Dès 1960, on va constater la mise en place d'une politique très volontariste : plan directeur d'ABIDJAN.

Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme est créé en 1961 et met en place, sans tarder, des structures performantes pour favoriser la production des logements sociaux en grand nombre.

La première de ces structures va être la SICOGI, qui résulte de la fusion de la SIHCI et de la SUCCI, en 1962.

La deuxième structure de production de logements en milieu rural et urbain est née en 1963 lors de la création par l'Etat de la SOGEFIHA.

Cette politique très volontariste est formulée fermement par le Président de la République, son Excellence Félix HOUPHOUET-BOIGNY au congrès du PDCI-RDA en 1965. Je cite : " Notre ambition, vous le savez, c'est que, dans une dizaine d'années, il n'existe plus un seul taudis en Côte d'Ivoire ". fin de citation.

Les résultats de cette politique vont être impressionnants.

En effet, entre 1960 et 1980, 90.000 logements sociaux vont être construits par les sociétés d'Etat et d'économie mixte, en milieu urbain et rural.

Parallèlement, quelques sociétés de droit privé comme le GFCI et la SOPIM produisaient d'autres logements de moyen et bon standing.

Ce niveau de production constaté entre 1960 et 1980 a été rendu possible, non seulement par ces structures créées, mais aussi grâce aux importantes aides financières apportées par l'Etat pour les logements sociaux, parmi lesquelles on peut citer :

- Les subventions pour l'acquisition et l'équipement des terrains.
- Les exonérations fiscales portant sur la TVA et les droits d'enregistrement.
- Les bonifications d'intérêt sur les prêts consentis aux sociétés immobilières pour la construction.

Il convient également de rappeler les financements apportés par les organismes internationaux, tel que la Caisse Centrale de Coopération Economique et l'US-AID.

L'année 1980 va marquer un tournant imposé par la conjoncture économique. Une réorientation de la politique urbaine est annoncée dans le plan quinquennal 1981-1985 qui reprend certaines recommandations de la Banque Mondiale.

Ce changement va se traduire par un désengagement de l'Etat de la production directe de logements et par un appel à l'initiative privée.

Pourtant, à cette date, la demande de logements est loin d'être satisfaite. En effet, pour 1.400.000 Abidjanais recensés en 1979 seulement 400.000 habitaient un logement moderne; les autres devant se satisfaire d'un habitat de cour, au pire, d'un habitat spontané.

Ces chiffres montrent bien les difficultés auxquelles les autorités ont dû faire face pour la recherche de solutions adaptées à l'épineux problème du logement.

Axée sur de nouvelles bases, la politique mise en oeuvre par le Gouvernement a eu pour premier résultat, l'émergence de nombreux promoteurs privés.

Il me plaît de saluer, au nom de tous ces promoteurs, anciens et nouveaux, les actions récentes du Gouvernement, du

Ministère de la Construction et de l'Urbanisme qui ont ou vont faciliter la production de logements.

Il s'agit :

- De la mise en place du compte de mobilisation de l'habitat (CDMH).
- Des exonérations fiscales.
- De la préparation des normes destinées à mieux définir les caractéristiques des logements qui pourront bénéficier de ces exonérations.
- De la réalisation, grâce à l'intervention de la DCGTX, des parcelles viabilisées.
- Je voudrais enfin, citer l'action en faveur d'une représentation commune des promoteurs de Côte d'Ivoire.

Cette dernière action a commencé à porter ses fruits puisque déjà un regroupement informel de plusieurs d'entre eux s'est opéré.

Me faisant le porte parole de ces promoteurs, permettez-moi, Mesdames et Messieurs les séminaristes, de vous faire part de quelques réflexions communes.

Tout d'abord, il ne peut y avoir de logement social sans une aide de l'Etat. Il suffit pour s'en convaincre de mesurer la production de logements durant ces dernières années, comparée à celle de la décennie précédente.

Ensuite, nous savons que le retour aux conditions de financement du logement économique qui prévalaient en 1980 est impossible, mais nous souhaitons que l'Etat puisse intervenir dans les domaines suivants :

- Celui de l'aménagement des terrains. Malgré les efforts faits, les terrains équipés restent trop chers pour permettre l'habitat du plus grand nombre.
- Celui de la simplification des procédures administratives relatives aux acquisitions foncières.
- Celui du financement des acquéreurs. A titre de réflexion, je vous livrerai deux chiffres :

1°) Pour un capital de 5.000.000 F.CFA empruntés et remboursables en quinze ans, suivant les modalités CDMH, l'acquéreur supporte une mensualité de 56.675 F.CFA.

2°) Pour le même capital, si le taux d'intérêt était bonifié de cinq point, cette mensualité serait ramenée à 42.058 F.CFA.

Encore faut-il, puisque nous demandons une contribution de l'Etat dans une conjoncture que chacun sait difficile, définir les objectifs poursuivis en matière de logement social.

Avant toute chose, il est indispensable de parvenir à une définition claire du logement économique.

L'approche d'une telle définition peut revêtir un aspect normatif, c'est le cas notamment pour ce qui concerne la définition donnée du logement économique par la BCEAO, ou par l'Administration Ivoirienne dans le cadre de l'OSHE.

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

Mais elle doit surtout répondre, en termes relatifs, à la demande et à l'espoir d'un logement décent.

En mathématiques, ne dit-on pas qu'un problème clairement énoncé est à moitié résolu ?

Je souhaite donc, que la problématique du logement économique soit définie et énoncée de la manière la plus claire possible, et alors, les solutions ne seront pas loin.

Je terminerai mon propos en souhaitant plein succès aux travaux du Séminaire.

Je vous remercie de votre attention.

Discours du
Représentant des Organismes de Coopération Internationale

Monsieur
ELIAS CACOURIS

Représentant Résident du PNUD.

Il m'est agréable de souligner, en ce début de mon bref propos, l'importance que j'accorde au thème de ce séminaire; c'est pourquoi j'ai accepté avec empressement, en tant que Représentant Résident du PNUD et Coordonnateur du système opérationnel des activités des Nations Unies en COTE D'IVOIRE, de répondre à l'invitation de Monsieur BAMBA VAMOUSA, Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, de m'associer à la réflexion sur la problématique de l'habitat économique en COTE D'IVOIRE et d'y apporter une petite contribution financière du PNUD.

La crise économique qui frappe en ce moment la COTE D'IVOIRE et toute l'Afrique est très durement ressentie dans le secteur de l'habitat.

Si la COTE D'IVOIRE a fourni des efforts particulièrement remarquables et peut-être exemplaires en Afrique subsaharienne en matière de construction avec plus de 90.000 logements économiques réalisés depuis l'Indépendance, force est de constater que ce secteur subit depuis 1980 un essoufflement certain dû aux contraintes de la crise économique.

En effet, le secteur de l'habitat est peu actif depuis 1980 ou environ 4300 logements avaient été réalisés par les sociétés immobilières dans la zone d'Abidjan traditionnellement la plus dynamique. En 1981, seulement 2500 logements avaient été construits et ce chiffre ne sera égalé qu'en 1987 avec l'achèvement de quelques opérations importantes. Les besoins en logements s'accroissent de plus en plus et les loyers deviennent prohibitifs pour une partie de la population.

Le gouvernement a arrêté récemment des mesures pour la relance des activités du secteur dont la facilitation des crédits. L'organisation du présent séminaire est un nouveau témoignage de sa ferme volonté de jeter des bases solides à la relance de ce secteur à effets multiplicateurs considérables et qui joue un rôle socio-économique très important dans les pays en développement et ce, à différents niveaux.

Tout d'abord, le bâtiment est un secteur à forte intensité de main d'oeuvre qui crée des emplois, notamment pour les manoeuvres et les ouvriers sous-qualifiés. Ensuite, il utilise des matériaux produits localement notamment pour les logements sociaux destinés aux groupes à faibles revenus. Enfin, il crée une demande de biens et services et, en dernière analyse, il

développe l'infrastructure requise pour l'expansion économique et l'amélioration du niveau de vie des populations.

C'est pourquoi les Nations Unies considèrent la stimulation du secteur de l'habitat comme l'un des éléments clés de la relance de l'activité économique nationale dans les pays en développement.

Quelles réponses peut apporter plus spécifiquement le système des Nations Unies dans le domaine de l'habitat ?

Dans ce contexte global, l'Assemblée Générale des Nations Unies n'a pas hésité à décréter 1987 "ANNEE INTERNATIONALE DES SANS ABRI" et à recommander lors de la 42ème session en 1987, la mise en place d'une stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000, la crise du logement économique étant, en fait quasi universelle.

A cette fin, les Nations Unies recommandent aux gouvernements l'ouverture d'un dialogue entre tous les partenaires dans le secteur de l'habitat économique à travers l'organisation de conférences comme celle d'aujourd'hui, de séminaires, d'expositions et de concours scolaires afin de stimuler la recherche de solutions à la crise actuelle du logement.

Des actions concrètes, à l'échelon continental, sont entreprises par la Commission Economique pour l'Afrique, par l'Organisation Onusienne Habitat, et par le PNUD pour faciliter, d'une part, la réflexion des gouvernements africains sur la redynamisation du secteur, et, d'autre part, pour mettre au point des techniques de construction appropriées. Il existe ainsi plusieurs projets financés par le PNUD soit dans le cadre des fonds régionaux soit dans le cadre des ressources nationales allouées aux pays s'intéressant directement à l'habitat et aux infrastructures connexes du type hydraulique urbaine et villageoise, assainissement etc...

En COTE D'IVOIRE, l'intervention du système des Nations Unies a suivi la même impulsion que celle donnée au secteur de l'habitat par les autorités nationales: puissante en période de croissance économique soutenue à travers des actions de soutien aux programmes FRAR, puis dissipée au profit d'actions d'intérêts prioritaires que commandait la crise économique.

Le secteur de l'habitat étant un secteur porteur avec un effet multiplicateur économique des plus élevés, le système des Nations Unies considère que les efforts que veut déployer le gouvernement ivoirien en ravivant les forces vives du pays et faisant appel tant aux opérateurs économiques et entrepreneurs privés qu'aux populations elles-mêmes, peut assurer une relance saine et durable du secteur.

C'est ainsi que des actions sont prises dans le cadre de projets financés par le PNUD en COTE D'IVOIRE pour la mise en place d'entreprises de métiers telles que briquetteries, tuileries pour la fabrication de tuiles en fibro-ciment, de charpenterie etc...

La Banque Mondiale se propose d'intervenir dans le cadre d'un projet qui permettrait aux banques commerciales de prolonger le terme des prêts pour les logements sociaux au delà des 10 ans actuellement en vigueur.

Face à une demande insatisfaite et à des entrepreneurs contraints à l'inactivité, il convient d'engager une réflexion approfondie entre tous les partenaires désireux d'oeuvrer pour la redynamisation du secteur de l'habitat pour en dégager une stratégie de développement à moyen et long terme.

Déjà des actions ont été prises pour faciliter cette réflexion. vous vous souviendrez sans doute qu'il y a exactement un mois, nous étions réunis avec plusieurs d'entre vous dans ces mêmes splendides locaux de l'hôtel Ivoire pour examiner ensemble le rôle du secteur privé dans le développement économique de la COTE D'IVOIRE.

Au cours de cette concertation, un dialogue rapproché avec les pouvoirs publics et les responsables des organismes professionnels avait permis d'examiner les voies et moyens de créer un environnement économique et réglementaire susceptible de résoudre les problèmes du secteur privé en COTE D'IVOIRE.

Au niveau du secteur du bâtiment et des travaux publics, le séminaire sur le secteur privé avait relevé un certain nombre de problèmes qui constituent des freins à la promotion du secteur du bâtiment, notamment:

- les problèmes liés au financement international;
- les problèmes des crédits acquéreurs et promoteurs;
- les problèmes du marché du travail;
- les problèmes liés à la législation foncière.

Ce sont là des thèmes qui ont été étudiés et débattus et qu'il serait utile de prendre en considération au cours des travaux du séminaire.

Le séminaire qui s'ouvre aujourd'hui, par l'importance des thèmes qui seront traités et par la haute qualification des participants, devrait largement contribuer à approfondir et à pousser plus avant l'examen de la situation prévalant dans le secteur de l'habitat et la formulation de recommandations encore plus précises et plus concrètes.

C'est ainsi que les Nations Unies et le Programme des Nations Unies pour le Développement, en particulier, attacheront une grande importance aux conclusions qui se dégageront à la fin du séminaire.

A la demande des autorités nationales, il pourra étudier les voies et moyens d'amplifier l'assistance du système des Nations Unies à ce secteur qui intéresse directement des couches importantes de la population ivoirienne.

Sur ce, je souhaite bonne chance à tous les participants et plein succès dans vos travaux.

DISCOURS DE

MONSIEUR
VAMOUSA BAMBA

MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME.

MONSIEUR LE MINISTRE D'ETAT, CAMILLE ALLIALI, PARRAIN;
MONSIEUR LE MINISTRE D'ETAT, LAMINE DIABATE;
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'INFORMATION;
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'INTERIEUR;
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES;
MONSIEUR LE MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DES TRANSPORTS;
MONSIEUR LE MINISTRE DE LA SECURITE INTERIEURE;
MONSIEUR LE MINISTRE CHARGE DE LA LUTTE CONTRE LA DROGUE;
MADAME LE MINISTRE DE LA PROMOTION DE LA FEMME;
MONSIEUR LE MINISTRE DU COMMERCE;
MADAME LE MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE,
MONSIEUR LE MINISTRE DES MINES;
MONSIEUR LE MINISTRE DE LA PRODUCTION ANIMALE;
MONSIEUR LE MINISTRE DES EAUX ET FORETS;
MONSIEUR LE CHEF D'ETAT MAJOR DES FANCI;
EXCELLENCES, MESSIEURS LES AMBASSADEURS;
MONSIEUR LE REPRESENTANT RESIDENT DU PROGRAMME DES NATIONS
UNIES POUR LE DEVELOPPEMENT;
MONSIEUR LE CHEF DE MISSION REGIONALE DE LA BANQUE MONDIALE
POUR L'AFRIQUE DE L'OUEST;
MESDAMES ET MESSIEURS LES REPRESENTANTS DES ORGANISMES
INTERNATIONAUX;
MONSIEUR LE MAIRE DE LA VILLE D'ABIDJAN;
MESSIEURS LES MAIRES;
MESDAMES ET MESSIEURS LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR DU
BATIMENT;
HONORABLES INVITES;
MESDAMES ET MESSIEURS LES SEMINARISTES.

"NOTRE AMBITION, VOUS LE SAVEZ, C'EST QUE, DANS UNE
DIZAINE D'ANNEES, IL N'EXISTE PLUS UN SEUL TAUDIS EN
COTE D'IVOIRE. NOTRE AMBITION EST EGALEMENT DE FAIRE
EN SORTE QUE CHAQUE HABITANT DE CE PAYS PUISSE SE
PROCURER UN LOGIS DANS LES MEILLEURES CONDITIONS
ECONOMIQUES".

CES PROPOS ONT ETE TENUS AU CONGRES DU PDCI-RDA DE 1965
DEJA PAR LE SAGE D'AFRIQUE, LE CIBOUE NATIONAL, SON
EXCELLENCE LE PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY. POUR LE
CHEF DE L'ETAT, EN EFFET, LE LOGEMENT EN TANT QU'ELEMENT
ESSENTIEL DU BIEN-ETRE SOCIAL, EST APPARU TRES TOT, DES
NOTRE ACCESSION A L'INDEPENDANCE, COMME L'UNE DES
PRIORITES NATIONALES.

HONORABLES INVITES, MESDAMES ET MESSIEURS, CETTE PENSEE TRADUIT CLAIREMENT LE ROLE STRATEGIQUE ET MOTEUR QUE DOIT JOUER L'HABITAT DANS LA REALISATION DU BONHEUR DE L'HOMME IVOIRIEN. C'EST DANS LE CADRE DU SUIVI DE CETTE POLITIQUE QUE S'INSCRIT LE SEMINAIRE QUI S'OUVRE CE MATIN. CE SEMINAIRE AUQUEL, MESDAMES ET MESSIEURS, VOUS APPORTEZ QUANTITATIVEMENT ET QUALITATIVEMENT VOTRE CAUTION N'A D'AUTRE AMBITION QUE D'ETRE UNE MODESTE CONTRIBUTION, A LA RECHERCHE DES VOIES ET MOYENS SUSCEPTIBLES DE REPOUDRE AU VOEU DU PLUS GRAND NOMBRE DE NOS CONCITOYENS QUI EST D'ACCEDER A UN LOGEMENT DECENT, MOINS CHER, DANS UNE CONJONCTURE ECONOMIQUE DIFFICILE, OU L'EGOISME DES NANTIS SE CONJUGUE AVEC LEUR VOLONTE DE NOUS ASSUJETTIR DE FACON TOUJOURS CROISSANTE.

LORS DE LA RECENTE CEREMONIE DE PRESENTATION DES VOEUX, LE CHEF DE L'ETAT A VIGOREUSEMENT RAPPELE "LES PROBLEMES PARTICULIEREMENT DIFFICILES AUXQUELS LE TIERS-MONDE ET PARTICULIEREMENT L'AFRIQUE SE TROUVENT CONFRONTES. CHAQUE JOUR QUI NAIT VOIT LES RICHES S'ENRICHIR DAVANTAGE ET LES PAUVRES S'APPAUVRIR ENCORE BEAUCJUP PLUS. ON NOUS ACHETE MOINS CHER. ON NOUS VEND TROP CHER LES SERVICES COMME LES MARCHANDISES".

NOS RECETTES D'EXPORTATION S'AMENUISENT, OR NOS ETATS ONT DES PRIORITES VITALES A FINANCER:

- L'EDUCATION ET LA FORMATION DE LA JEUNESSE;
- L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE;
- LA SANTE;
- L'AUTO-SUFFISANCE ALIMENTAIRE;
- L'HABITAT, CE MATIN OBJET DE NOS PREOCCUPATIONS.

C'EST POURQUOI, NOUS SOMMES TRES HONORES, *MONSIEUR LE MINISTRE D'ETAT, CAMILLE ALLIALI*, QUE VOUS AYEZ PRIS UNE PART SI DETERMINANTE DANS L'ORGANISATION DE CE SEMINAIRE EN ACCEPTANT DE LE PARRAINER ET DE PRESIDER PERSONNELLEMENT SES TRAVAUX.

A LA VERITE, NOUS N'EN SOMMES NULLEMENT ETONNES CAR NOUS SAVONS TOUS L'INTERET QUE VOUS AVEZ TOUJOURS MANIFESTE VIS-A-VIS DES PROBLEMES DE L'HABITAT ET NOUS CONNAISSONS AUSSI LE ROLE, CERTES DISCRET, MAIS COMBIEN EFFICACE QUE VOUS JOUEZ QUOTIDIENNEMENT AUPRES DU PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY. PERMETTEZ-MOI DE VOUS TEMOIGNER L'EXPRESSION DE NOTRE VIVE RECONNAISSANCE ET DE NOTRE GRATITUDE POUR LA DISPONIBILITE DONT VOUS FAITES PREUVE, AUJOURD'HUI ENCORE, REHAUSSANT, O COMBIEN, L'ECLAT DE CETTE CEREMONIE.

SOYEZ NOTRE INTERPRETE AUPRES DU PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY POUR LUI TRADUIRE LA DISPONIBILITE DU SECTEUR DU BATIMENT DANS LA QUETE DU BIEN-ETRE SOCIAL ET SON INDEFECTIBLE ATTACHEMENT AUX IDEAUX QU'IL PRONE DEPUIS DES DECENNIES.

MESSIEURS LES MINISTRES D'ETAT, MESDAMES ET MESSIEURS LES MINISTRES, VOTRE RECONFORTANTE PRESENCE, ICI CE MATIN, CONSTITUE LA MANIFESTATION LA PLUS ECLATANTE DE LA SOLIDARITE GOUVERNEMENTALE ET DU SOUCI QU'ONT LES DECIDEURS QUE VOUS ETES DE VOIR RESOUDRE L'IMPORTANT ET EPINEUX PROBLEME DU LOGEMENT DANS NOTRE BEAU PAYS. MERCI D'ETRE LA MALGRE VOS LOURDES CHARGES.

QUANT A VOUS, EMINENTS SPECIALISTES D'ICI ET VENUS D'AILLEURS: RESPONSABLES D'ORGANISATIONS INTERNATIONALES ET PROFESSIONNELLES, CHERCHEURS, PROMOTEURS IMMOBILIERS, AGENTS IMMOBILIERS, ENTREPRENEURS, CONCEPTEURS, JURISTES, SOCIOLOGUES, ARCHITECTES, BANQUIERS ET FINANCIERS, DEMANDEURS DE LOGEMENTS, SOYEZ D'ORES ET DEJA ASSURES, DE L'INTERET QUE LE GOUVERNEMENT PORTE A VOS TRAVAUX ET AUX CONCLUSIONS HEUREUSES QUI EN MARQUERONT, NOUS EN SOMMES CONVAINCUS, L'ABOUTISSEMENT.

COMMENT PASSER SOUS SILENCE, LA PRESENCE DANS CETTE SALLE DE DELEGATIONS EMANANT DE PAYS AMIS QUI ONT FAIT LE DEPLACEMENT POUR NOUS APPORTER SPONTANEMENT LEUR SAVOIR ET LEUR SAVOIR-FAIRE EN MATIERE D'HABITAT ECONOMIQUE ET PUISER A LA MODESTE EXPERIENCE IVOIRIENNE.

JE SALUE DONC LES DELEGATIONS :

- D'ALLEMAGNE FEDERALE,
- D'ANGOLA,
- DU BURKINA-FASO,
- DE GUINEE,
- D'ITALIE,
- DU MEXIQUE,
- D' UNION SOVIETIQUE.
- DU SENEGAL.

VOUS ILLUSTRER DE BIEN BELLE MANIERE LA FORMULE DU PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY QUI DIT:

"LA COTE D'IVOIRE EST L'AMIE DE TOUT LE MONDE ET L'ENNEMIE DE PERSONNE".

MESDAMES ET MESSIEURS, LE LOGEMENT DU PLUS GRAND NOMBRE A PRIS, CES DERNIERES ANNEES, L'ALLURE D'UNE VERITABLE PROBLEMATIQUE DANS LE MONDE ET DANS NOTRE PAYS. EN EFFET, SI LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT EST L'UN DES ACTES LES PLUS IMPORTANTS DE LA VIE, NOMBREUX SONT CEUX QUI, HELAS, SONT ENCORE LOIN DE POUVOIR REALISER CE REVE. POURQUOI? PARCE QUE LA POPULATION MONDIALE S'ACCROIT A UN RYTHME ELEVE, NOTAMMENT DANS LES PAYS EN VOIE DE DEVELOPPEMENT. DANS CES MEMES REGIONS L'URBANISATION, PHENOMENE NOUVEAU, S'ACCELERE A UN RYTHME SOUTENU. POUR NOTRE PAYS, LA POPULATION URBAINE REPRESENTE PRESQUE 50 % DE LA POPULATION TOTALE DE 11 MILLIONS D'HABITANTS. CES PHENOMENES CONJUGUES PROVOQUENT UN DEFICIT IMPORTANT ENTRE LA DEMANDE DE LOGEMENTS A SATISFAIRE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS. CE

DEFICIT EST ESTIME A 25.000 LOGEMENTS PAR AN ET AUTANT A L'INTERIEUR DU PAYS.

CETTE SITUATION GENERALE A L'ECHELON MONDIAL A EMU LES NATIONS UNIES QUI ONT DECRETE L'ANNEE 1987 ANNEE DES SANS-ABRIS.

DANS NOTRE PAYS, IL N'Y A PAS DE SANS-ABRIS, MAIS DES MAL-LOGES. COMME NOUS L'AVONS SOULIGNE, LE CHEF DE L'ETAT A TRES TOT PERCU LE ROLE PRIMORDIAL DE L'HABITAT ET C'EST POURQUOI; LE GOUVERNEMENT, SOUS SON IMPULSION, A TOUJOURS ELABORE UNE STRATEGIE COHERENTE POUR TROUVER DES REMEDES A CE PROBLEME.

BIEN SUR, LA RECHERCHE DE TELS REMEDES EST ARDUE ET COMPLEXE. EN EFFET, LES ELEMENTS TECHNIQUES, FINANCIERS, JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS S'IMBRIQUENT ET TRES SOUVENT RENDENT DIFFICILE LA MISE EN OEUVRE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS ECONOMIQUES.

MALGRE CELA, L'ETAT A DIRECTEMENT CONTRIBUE A LA REALISATION DE PRES DE 100.000 LOGEMENTS.

AUJOURD'HUI, COMMENT MAITRISER LES DIFFERENTS MAILLONS DE LA CHAINE DE SOLIDARITE QUI CONTRIBUENT A LA REALISATION D'UN LOGEMENT, ET NOTAMMENT DU LOGEMENT ECONOMIQUE?

C'EST A CETTE EXPLORATION QUE NOUS INVITONS LE PRESENT SEMINAIRE. NE VOULANT PAS ANTICIPER, OUTRE MESURE, LES DEBATS DES JOURNEES A VENIR, JE NE RAPPELLERAI QUE QUATRE DES CONTRAINTES AUXQUELLES ON SE HEURTE:

*D'ABORD, LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT ECONOMIQUE NECESSITE UN TERRAIN DE BONNE CONFIGURATION ET DISPOSANT DES VOIES ET RESEAUX DIVERS. OR CHACUN SAIT QUE LES TERRAINS REpondant A DE TELS CRITERES ONT UNE VALEUR VENALE IMPORTANTE, LORSQU'ILS EXISTENT DEJA, OU REPRESENTENT UN COUT DE REALISATION ELEVE, QUAND IL FAUT PROCEDER A LEUR CREATION.

*ENSUITE, POUR MAITRISER ET REDUIRE LES DIFFERENTS ELEMENTS DU COUT DE REVIENT DE LA CELLULE HABITABLE ELLE-MEME (A SAVOIR CONCEPTION ARCHITECTURALE, TECHNIQUES DE CONSTRUCTION ET CHOIX DES MATERIAUX), DES ETUDES APPROFONDIES S'IMPOSENT. CES ETUDES SONT ONEREUSES ET RENCHERISSENT LE PRIX FINAL DES LOGEMENTS A CONSTRUIRE.

*ENSUITE ENCORE, LES GARANTIES DEMANDEES PAR LES FINANCIERS DANS LE CADRE D'UN PROJET DE LOGEMENTS ECONOMIQUES DESTINES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE REPOSENT SUR DES DOCUMENTS DONT L'ETABLISSEMENT EST TRIBUTAIRE D'UN CIRCUIT ADMINISTRATIF COMPLEXE ET MAL ADAPTE. NOUS SAVONS QUE LA LENTEUR DANS CE DOMAINE EST REPRESENTATIVE D'UN SURCOUT POUR LES PROMOTEURS. UNE ADMINISTRATION DYNAMIQUE, TRANSPARENTE ET DILIGENTE S'IMPOSE URGEMMENT.

*ENFIN, DU POINT DE VUE FINANCIER, LA MODESTIE DE L'EPARGNE AFFECTEE AU FINANCEMENT DU LOGEMENT ECONO-

MIQUE SERAIT LIEE A LA FAIBLESSE DE LA REMUNERATION DE L'EPARGNE EN GENERAL, QUI N'INCITERAIT PAS LES MENAGES A PLACER LEUR ARGENT. OR DANS LE MEME TEMPS, ON SOULIGNE QUE TOUTE ELEVATION DES TAUX D'INTERET LIMITERAIT DAVANTAGE ENCORE LE NOMBRE DES MENAGES SUSCEPTIBLES DE PRETENDRE A L'OBTENTION D'UN PRET IMMOBILIER.

CHERS SEMINARISTES, FACE A CETTE SITUATION, IL IMPORTE QUE VOUS PROCEDIEZ A UN DIAGNOSTIC RIGOUREUX DEVANT ABOUTIR A DES RESOLUTIONS REALISTES ET OPERATIONNELLES.

A CET EGARD, JE VOUS INVITE A PRENDRE EN COMPTE CERTAINS PARAMETRES FONDAMENTAUX. PARMI EUX, LE CARACTERE IRREVERSIBLE DU DESENGAGEMENT DE L'ETAT TOUT COMME LA VOLONTE DE L'IVOIRIEN D'ETRE PROPRIETAIRE DE SON LOGEMENT, LA MAITRISE DES COUTS PAR DES INNOVATIONS DANS LA CONCEPTION ARCHITECTURALE, LA MISE EN OEUVRE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION, LES METHODES DE FINANCEMENT ET LES PROCEDURES.

EN CE QUI CONCERNE LE PREMIER VOLET, LE DESENGAGEMENT DE L'ETAT NE SIGNIFIE EN RIEN SON DESINTERET. A PREUVE, PLUS DE 15,5 MILLIARDS DE FRANCS D'ALLEGEMENTS FISCAUX ONT ETE ACCORDES AUX PROMOTEURS PRIVES CES QUATRE DERNIERES ANNEES POUR 5.600 LOGEMENTS.

A PREUVE ENCORE, L'IMPORTANT SACRIFICE CONSENTI PAR L'ETAT AVEC L'APPUI DE LA BANQUE MONDIALE POUR VIABILISER 17.000 PARCELLES ET FINANCER AUTANT DE DOSSIERS DE CREDIT ACQUEREUR D'ICI 1992.

CETTE NOUVELLE STRATEGIE A D'ORES ET DEJA DONNE DES FRUITS. LE SECTEUR PRIVE A POSITIVEMENT REAGI ET DES OPERATIONS REMARQUABLES ONT ETE INITIEES. IL EN EST DE MEME DES MUTUELLES DE CONSTRUCTION, DES SYNDICATS ET ASSOCIATIONS DE SALARIES.

NOUS DEVONS FAIRE PLUS. NOUS POUVONS FAIRE PLUS. NOUS ALLONS FAIRE PLUS, TOUS ENSEMBLE.

S'AGISSANT DE LA VOLONTE NOUVELLE DE L'IVOIRIEN DE DEVENIR PROPRIETAIRE DE SON LOGEMENT, ELLE POSE DE NOUVEAUX PROBLEMES. IL FAUT HABITUER LES MENTALITES A LA MAINTENANCE DES IMMEUBLES COLLECTIFS ET INITIER LES UNS ET LES AUTRES AU REGIME DE LA COPROPRIETE.

LE PRESENT SEMINAIRE SERA UN FORUM OU LA REFLEXION COMMUNE PERMETTRA D'AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DE L'ENSEMBLE DES STRUCTURES D'AIDE ET DE FINANCEMENT.

IL VOUS FAUDRA SOUMETTRE A UNE ANALYSE CRITIQUE L'ENSEMBLE DES TEXTES ADMINISTRATIFS ACTUELLEMENT EN VIGUEUR AFIN DE METTRE EN RELIEF LES REGLES ET PROCEDURES QUI PEUVENT ETRE SOURCE DE BLOCAGES.

NOUS PENSONS QUE LE MOMENT EST VENU DE REVISER LES NORMES CONCEPTUELLES ET CONCEPTIONNELLES DU LOGEMENT

ECONOMIQUE POUR L'ADAPTER DAVANTAGE AU CONTEXTE LOCAL ET AUX MOYENS FINANCIERS DE NOS CONCITOYENS. C'EST POURQUOI NOUS SOMMES ATTENTIFS AUX EXPLORATIONS DES POSSIBILITES TECHNOLOGIQUES NOUVELLES VERS LES MATERIAUX LOCAUX.

CETTE RECHERCHE NE DOIT ETRE NI FOLKLORIQUE NI FAUSSEMENT CULTURELLE. EN EFFET, NOTRE PAYS A ATTEINT UN STADE DE DEVELOPPEMENT QUI NE NOUS PERMET PLUS DE NOUS FERMER AU PROGRES. NOUS NE REFUSONS AUCUN MATERIAU, A CONDITION QUE L'ON NOUS PROUVE L'ECONOMIE, LA DURABILITE ET LA SECURITE. NOUS REVENDIQUONS TOUTES LES TECHNOLOGIES. LA DICOTOMIE, TECHNOLOGIE DES RICHES ET TECHNOLOGIE DES PAUVRES EST DEPASSEE DANS NOTRE PAYS. NOUS DISONS OUI AU MARBRE COMME NOUS DIRONS OUI AU GEOBETON SI CELA EST UTILE POUR NOUS.

IL CONVIENT EGALEMENT D'ENVISAGER SERIEUSEMENT LES MODALITES D'UNE ACTION PARTICULIERE EN DIRECTION DU SECTEUR INFORMEL QUI ASSURE A LUI SEUL PAR SON DYNAMISME PLUS DE 70 % DE LA PRODUCTION DU PARC IMMOBILIER IVOIRIEN. IL SERAIT DONC INDIQUE DE JETER LES BASES D'UNE POLITIQUE VISANT A L'AMELIORATION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DE LA PRODUCTION DE CE SECTEUR.

JE CONCLURAI EN DISANT QUE LES DIFFICULTES DU CONTEXTE ECONOMIQUE ACTUEL NE SAURAIENT NOUS DECOURAGER. AU REGARD DE TOUT CE QUI A ETE REALISE DANS CE PAYS, ET DE TOUT CE QUI EST EN TRAIN DE SE REALISER, IL CONVIENT D'ETRE OPTIMISTE. LA COTE D'IVOIRE TIENT DEBOUT. ELLE TIENT DEBOUT SUR LES FONDATIONS SOLIDES DU LOGEMENT ECONOMIQUE, FACTEUR DE STABILITE POLITIQUE.

MESDAMES ET MESSIEURS LES SEMINARISTES, NOUS SOMMES PERSUADES QUE VOUS AUREZ A COEUR DE REPENDRE AVEC BEAUCOUP DE CLARTE AUX DIFFERENTES INTERROGATIONS POSEES PAR LES SOUS-THEMES QUE JE VIENS D'EVOQUER. NOUS FONDONS BEAUCOUP D'ESPOIRS SUR CE SEMINAIRE. ON A COUTUME DE DIRE QUE LORSQUE LE BATIMENT VA, TOUT VA, POUR SIGNIFIER LE ROLE MOTEUR DE CE SECTEUR DANS L'ECONOMIE NATIONALE. EH BIEN, IL FAUT FAIRE EN SORTE QUE TOUT AILLE BIEN POUR LE BATIMENT, AFIN QUE TOUT AILLE POUR LA COTE D'IVOIRE.

JE VOUS REMERCIE.

DISCOURS D'OUVERTURE

par

MONSIEUR
LE MINISTRE D'ETAT

CAMILLE ALLIALI

MESSIEURS LES MINISTRES,
HONORABLES INVITES,
MESDAMES ET MESSIEURS,
CHERS AMIS SEMINARISTES.

EN DECIDANT DE CONSACRER SES TRAVAUX A L'HABITAT ECONOMIQUE DANS LA PERIODE DIFFICILE QUE NOUS TRAVERSONS ET QUI EST CARACTERISEE PAR UNE GRAVE RECESSION, LE SEMINAIRE QUI S'OUVRE SOLENNELLEMENT CE MATIN INTERESSE NOS POPULATIONS URBAINES ET RURALES ET EN PARTICULIER LE PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY, PREOCCUPE, COMME CHACUN SAIT, PAR LES PROBLEMES DU SECTEUR DU BATIMENT.

A VOUS TOUS QUI ETES REUNIS ICI CE MATIN, J'APPORTE LE SALUT ET LES ENCOURAGEMENTS DU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE. JE REMERCIE EN SON NOM TOUS LES ORGANISMES, TOUS LES PROFESSIONNELS QUI ONT ACCEPTE D'ORGANISER UN SEMINAIRE SUR LA PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

LES ORATEURS QUI M'ONT PRECEDE ONT SOULIGNE AVEC JUSTESSE LE ROLE IMPORTANT JOUE PAR LE SECTEUR DU BATIMENT DANS LA PHASE INITIALE DE NOTRE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES EFFORTS ACCOMPLIS PAR LE GOUVERNEMENT DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME DEPUIS L'INDEPENDANCE, POUR QU'IL ME SOIT UTILE D'Y REVENIR.

CET EFFORT DOIT ETRE POURSUIVI ET LE SERA. C'EST LA VOLONTE DU PARTI ET DU GOUVERNEMENT D'AIDER CE SECTEUR A JOUER SON ROLE DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA COTE D'IVOIRE.

COMMENT POURRAIT-IL EN ETRE AUTREMENT QUAND ON SAIT QUE LA FINALITE DE LA POLITIQUE, DEFINIE PAR LE PRESIDENT HOUPHOUET-BOIGNY, EST L'HOMME DONT IL FAUT ASSURER LA PROMOTION ET LE BIEN-ETRE ?

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ECONOMIQUES C'EST AMELIORER LE CADRE DE VIE DES POPULATIONS LES PLUS DEFAVORISEES, C'EST REpondre A LEUR ASPIRATION A PLUS DE BONHEUR ET MIEUX-ETRE. DEPUIS L'INDEPENDANCE, LE PHENOMENE D'URBANISATION A PRIS UNE AMPLEUR QUI POSE AUX RESPONSABLES DE NOS CITES DE

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

GRAVES PROBLEMES LIES A L'APPORT MASSIF DE POPULATIONS A L'INTERIEUR DE NOS VILLES. LES ASPECTS NEGATIFS DE CET AFFLUX DE POPULATIONS ONT ETE ABONDAMMENT SOULIGNES :

- REJET DES POPULATIONS VERS LA PERIPHERIE;
- HABITAT SAUVAGE ET PRECAIRE;
- OCCUPATION DE SITES QUI NE SE PRETENT PAS A UN HABITAT NORMAL,
- ALOURDISSEMENT DES CHARGES DE GESTION DES MUNICIPALITES EN MATIERE DE VOIRIE, DE RESEAUX DIVERS ET DE TRANSPORT...

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE PERMET NON SEULEMENT DE CORRIGER TOUS CES ASPECTS NEGATIFS, MAIS AUSSI ET SURTOUT, DE FAIRE NAITRE UN PLUS GRAND SENTIMENT D'APPARTENANCE A LA MEME COMMUNAUTE NATIONALE, DE CREER DE NOUVELLES SOLIDARITES ET DE RAFFERMIR LE TISSU SOCIAL. C'EST DIRE L'IMPORTANCE QU'ATTACHE LE CHEF DE L'ETAT A LA RELANCE DE L'HABITAT ECONOMIQUE MALGRE LA SITUATION DE CRISE DANS LAQUELLE NOUS NOUS TROUVONS ET QUI NOUS IMPOSE DE RECHERCHER DES VOIES NOUVELLES POUR UNE ADEQUATION ENTRE LA VOLONTE POLITIQUE ET LES ELEMENTS TECHNIQUES QUE SONT LES REVENUS DES CITOYENS, LE ROLE FINANCIER DE L'ETAT, LA PLACE DES ETABLISSEMENTS BANCAIRES ET LA RECHERCHE TECHNOLOGIQUE POUR UNE CONSTRUCTION ECONOMIQUE DE QUALITE.

N'EST-CE PAS LA L'OBJET DU SEMINAIRE QUI VA, QUATRE JOURS DURANT, VOUS PERMETTRE DE CONFRONTER VOS VUES, D'ECHANGER VOS EXPERIENCES ET DE RECHERCHER ENSEMBLE DES SOLUTIONS ADAPTEES A NOTRE CONTEXTE NATIONAL ?

PUISSE LE SUCCES COURONNER VOS TRAVAUX POUR QUE SE REALISE LE REVE QUE CARESSE UN NOMBRE TOUJOURS PLUS GRAND DE NOS CONCITOYENS D'AVOIR UN LOGEMENT MODERNE.

C'EST AVEC CET ESPOIR QU'AU NOM DU PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY, JE DECLARE OUVERT LE SEMINAIRE NATIONAL SUR LA PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE.



MONSIEUR VAMOUSA BAMBA
MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME
PRONONÇANT SON ALLOCUTION A LA SÉANCE D'OUVERTURE
DES TRAVAUX DU SEMINAIRE



CÉRÉMONIE D'OUVERTURE
DES TRAVAUX DU SÉMINAIRE

II . Deuxième partie :

PROBLEMATIQUE
DE
L'HABITAT ECONOMIQUE

RAPPORT DE SYNTHÈSE
DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES
AU SEMINAIRE

INTRODUCTION

"NOTRE AMBITION EST DE FAIRE EN SORTE QUE CHAQUE HABITANT DE CE PAYS PUISSE SE PROCURER UN LOGIS DANS LES MEILLEURES CONDITIONS ECONOMIQUES".

TELS SONT LES TERMES QU'EMPLOYAIT LE CHEF DE L'ETAT, LE PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY, AU QUATRIEME CONGRES DU P.D.C.I. - R.D.A. EN 1965, POUR RESUMER SA POLITIQUE ET CELLE DE SON GOUVERNEMENT EN MATIERE DE LOGEMENT ECONOMIQUE.

PLUS DE VINGT ANS APRES, L'OBJECTIF DEMEURE INTACT, MEME SI LES CIRCONSTANCES ECONOMIQUES ONT NECESSITE DEPUIS LORS UNE REDEFINITION DES MOYENS ET INSTRUMENTS DE CETTE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT. EN EFFET, LE SEMINAIRE NATIONAL SUR LA PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE S'OUVRE A UNE PERIODE OU LA COTE D'IVOIRE, A L'INSTAR DE LA PLUPART DES PAYS EN DEVELOPPEMENT, TRAVERSE UNE CRISE ECONOMIQUE GRAVE. DEPUIS BIENTOT UNE DECENNIE, LE PAYS PERD CHAQUE ANNEE DES SOMMES CONSIDERABLES, DU FAIT DE LA CHUTE PROGRESSIVE DES COURS DE SES PRINCIPAUX PRODUITS D'EXPORTATION. LES COURS DES DENREES ET MATIERES PREMIERES N'ONT JAMAIS ETE AUSSI BAS QUE CES DEUX DERNIERES ANNEES. LE GOUVERNEMENT, FAISANT PREUVE DE LA PLUS GRANDE DETERMINATION POUR NE PAS CEDER AU CHANTAGE DE LA SPECULATION INTERNATIONALE, S'EST VU CONTRAINT DE PRATIQUER UNE POLITIQUE DE RETENTION EN ATTENDANT DES JOURS MEILLEURS.

LES CONSEQUENCES D'UNE TELLE SITUATION SONT EVIDEMMENT TRES GRAVES POUR L'ECONOMIE NATIONALE. ALORS QUE LES BESOINS DE L'ETAT ET CEUX DE LA NATION TOUT ENTIERE NE CESSENT DE S'ACCROITRE, L'INSUFFISANTE RENTREE DES DEVISES CONTRAINT A UNE REDUCTION TRES SENSIBLE DES MOYENS FINANCIERS D'INTERVENTION. C'EST DANS CE CONTEXTE QUE S'INSCRIVENT LES NOUVELLES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN CE QUI CONCERNE LE LOGEMENT, VISANT A TRANSFERER AU SECTEUR PRIVE LA

PRISE EN COMPTE DES BESOINS ASSUMES JUSQUE LA ESSENTIELLEMENT PAR DES SOCIETES PUBLIQUES OU SEMI-PUBLIQUES.

Cependant, quels que soient les promoteurs et quelle que soit l'origine des financements, le logement économique pose, en tant que tel un certain nombre de contraintes que l'histoire des trente dernières années permet de mettre en évidence. C'est à l'étude de ces contraintes que se sont attelées les trois commissions préparatoires au séminaire. Le présent document est la synthèse de leurs travaux. Il est conçu en deux parties:

-LA PREMIERE PARTIE TENTE DE DEFINIR LA NOTION DE LOGEMENT ECONOMIQUE EN COTE D'IVOIRE ET D'EN RETRACER L'HISTORIQUE DEPUIS L'INDEPENDANCE.

-LA SECONDE PARTIE EST LA SYNTHESE PROPREMENT DITE DES TRAVAUX DES TROIS COMMISSIONS, AUSSI SERONT ANALYSES TOUR A TOUR LES ASPECTS FONDAMENTAUX DE LA POLITIQUE ACTUELLE DU LOGEMENT:

- * REGLEMENTATION FONCIERE ET MAITRISE DES SOLS;
- * FINANCEMENT DU LOGEMENT ECONOMIQUE;
- * TECHNOLOGIES ET ACTEURS DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ECONOMIQUE

PREMIERE PARTIE :

LE LOGEMENT ECONOMIQUE EN COTE D'IVOIRE ET SON HISTORIQUE.

1.1: DEFINITION DU LOGEMENT ECONOMIQUE.

LE LOGEMENT ECONOMIQUE N' EST PAS PERCU DE LA MEME FACON PAR LES DIFFERENTS ACTEURS ECONOMIQUES QUI CONTRIBUENT AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT (POUVOIRS PUBLICS, PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS, ORGANISMES BANCAIRES ET FINANCIERS ETC...) ET PAR LES POPULATIONS ELLES-MEMES EN QUETE D'UN LOGEMENT. POUR CES DERNIERES, LE LOGEMENT ECONOMIQUE EST ASSOCIE AU LOGEMENT DU PLUS GRAND NOMBRE. LA GRANDE MAJORITE DE LA POPULATION URBAINE IVOIRIENNE EST ISSUE DES CAMPAGNES. CETTE POPULATION EST ARRIVEE EN VILLE DANS LE MOUVEMENT GENERAL DE L'EXODE RURAL. ELLE DISPOSE GENERALEMENT DE REVENUS MODESTES, RAREMENT SUPERIEURS AU SALAIRE MINIMUM INTERPROFESSIONNEL GARANTI (SMIG). POUR CETTE POPULATION LE LOGEMENT ECONOMIQUE EST LE LOGEMENT QUI LUI EST ACCESSIBLE, LE PLUS SOUVENT DANS LES ZONES D'HABITAT PRECAIRE ET SPONTANE. CES LOGEMENTS, GENERALEMENT DEPOURVUS DES ELEMENTS DE CONFORT LES PLUS ELEMENTAIRES, NE REPONDENT A AUCUNE CARACTERISTIQUE PARTICULIERE.

OR, LA MISE EN OEUVRE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT SOCIAL NECESSITE QUE LA NOTION DU LOGEMENT ECONOMIQUE SOIT DEFINIE AU REGARD DE DIFFERENTS PARAMETRES AUSSI BIEN TECHNIQUES QUE FINANCIERS. AUSSI EST-IL OPPORTUN DE S'EN TENIR A LA DEFINITION TELLE QU'ELLE RESULTE DES DIFFERENTES NORMES EDICTEES TANT PAR LES INSTANCES NATIONALES QUE PAR CELLES DE LA BANQUE CENTRALE DES ETATS DE L'AFRIQUE DE L'OUEST (BCEAO).

1.1.1 : DEFINITION DE L'ADMINISTRATION IVOIRIENNE.

UN ARRETE, N° 1513/MEF DU 30 JUIN 1970, SIGNE CONJOINTEMENT PAR LES MINISTRES DE L' ECONOMIE ET DES FINANCES ET DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME A DEFINI LES NORMES TECHNIQUES ET FINANCIERES DES LOGEMENTS ECONOMIQUES A USAGE LOCATIF, AUXQUELLES DOIVENT SE CONFORMER LES SOCIETES IMMOBILIERES DESIRANT BENEFICIER DE L'AIDE DE L'ETAT. CES NORMES ONT ETE REPRISES A SON COMPTE PAR LA COMMISSION INTER-MINISTERIELLE D'EXONERATION DES TAXES FISCALES LORS DE SA SEANCE DU 27 MARS 1973. AINSI, ONT LE CARACTERE DE LOGEMENTS ECONOMIQUES CEUX REPONDANT AUX CRITERES PRINCIPAUX SUIVANTS:

-CONSTRUCTIONS EDIFIEES DANS DES ZONES URBAINES RESERVEES A L'HABITAT SOCIAL PAR LES PLANS D'URBANISME OU DE LOTISSEMENTS APPROUVES. LA DENSIFI-

CATION A L'HECTARE Y EST AU MOINS EGALE A 50 LOGEMENTS.

-LES PROGRAMMES DOIVENT ETRE CONSTRUITS A PARTIR DE MATERIAUX ASSURANT AUX CONSTRUCTIONS UNE LONGEVITE AU MOINS EGALE A 15 ANS. LES TERRAINS DOIVENT ETRE DEVOLUS POUR UNE MEME DUREE.

-LA SURFACE UTILE DE CHAQUE CHAMBRE NE PEUT ETRE SUPERIEURE A 12 M2. LA SALLE COMMUNE NE PEUT EXCEDER 18 M2. LA HAUTEUR SOUS PLAFOND DES PIECES HABITABLES NE DOIT PAS ETRE INFERIEURE A 2,5M.

-LE COUT DE CONSTRUCTION AU M2 NE DOIT PAS DEPASSER 63.000 Frs. LES DEPENSES ANNEXES AU COUT DE CONSTRUCTION, (ETUDE, CONTROLE, REMUNERATION DU MAITRE D'OEUVRE, CHARGES FINANCIERES INTERCALAIRES, CLOTURE ET AMENAGEMENT DES ABORDS IMMEDIATS) NE PEUVENT EXCEDER 12% DE LA DEPENSE TOTALE.

-LE MONTANT DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT ET DE VOIES ET RESEAUX DIVERS NE DOIT PAS DEPASSER 15% DU COUT GLOBAL (CONSTRUCTIONS + DEPENSES ANNEXES).

TOUTEFOIS, LA REALITE SOCIO-ECONOMIQUE DU PAYS S'ETANT QUELQUE PEU MODIFIEE DEPUIS L'ADOPTION DE CES NORMES, CERTAINES D'ENTRE ELLES ONT PERDU DE LEUR ACUITE. UNE NOUVELLE NOMENCLATURE EST ACTUELLEMENT A L'ETUDE A LA DIRECTION DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME.

1.1.2 : DEFINITION DE LA BCEAO.

LE 9 MARS 1979, LA BCEAO S'ADRESSANT AUX DIFFERENTS ETABLISSEMENTS FINANCIERS DE L'UNION MONETAIRE OUEST-AFRICAINE RECOMMANDAIT LA FIXATION D'UN COUT DE CONSTRUCTION AU M 2 AU DELA DUQUEL UN IMMEUBLE NE POURRAIT PLUS ETRE CONSIDERE COMME ECONOMIQUE ET SOCIAL. CE PLAFOND A ETE FIXE A 150 000 F TTC PAR LE COMITE NATIONAL DE CREDIT LORS DE SA SEANCE DU 30 MARS 1979.

PAR AILLEURS, LE 10 AVRIL DE LA MEME ANNEE, LES MINISTRES DE L'UMOA REUNIS EN CONSEIL ONT DECIDE DE RELEVER DE 10 MILLIONS A 15 MILLIONS DE FRANCS CFA LE MONTANT MAXIMUM DES CREDITS BANCAIRES POUVANT BENEFICIER DU TAUX D'ESCOMPTE PREFERENTIEL. CEPENDANT, POUR DONNER DROIT A L'OBTENTION D'UN PRET A TAUX PREFERENTIEL, LE LOGEMENT DOIT ETRE NEUF ET AFFECTE A USAGE DE PREMIERE RESIDENCE PRINCIPALE. EN OUTRE, SON PRIX D'ACQUISITION NE DOIT PAS DEPASSER LE PLAFOND AUTORISE PAR LA BCEAO, SOIT ACTUELLEMENT 15 MILLIONS.

1.2 : HISTORIQUE DU LOGEMENT ECONOMIQUE EN COTE D'IVOIRE.

AU LENDEMAIN DE L'INDEPENDANCE, L'ETAT A DU FAIRE FONCTIONNER L'ORGANISATION ET LES MOYENS HERITES DE LA PERIODE COLONIALE. MAIS RAPIDEMENT LES STRUCTURES ONT ETE APPELEES A SE MODIFIER POUR PRENDRE EN COMPTE LES ORIENTATIONS DES NOUVEAUX RESPONSABLES. AINSI L'ETAT A TRES VITE VOULU INTERVENIR EN PERSONNE DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS. DANS CETTE OPTIQUE, LE GOUVERNEMENT A PROCÉDÉ A LA MISE EN PLACE DE STRUCTURES DE PRODUCTION, D'UNE PART, ET DE STRUCTURES DE FINANCEMENT, D'AUTRE PART.

1.2.1 : STRUCTURES DE PRODUCTION DE L'HABITAT.

-LA SOCIETE IMMOBILIERE D'HABITATION A BON MARCHE DE COTE D'IVOIRE (SIHCI), SOCIETE MIXTE A CAPITAUX APPARTENANT POUR PARTIE A L'ETAT IVOIRIEN ET POUR AUTRE PARTIE A LA CAISSE CENTRALE DE COOPERATION ECONOMIQUE FRANCAISE, A POURSUIVI L'EFFORT QU'ELLE AVAIT ENGAGE SOUS LA TUTELLE DE L'ADMINISTRATION COLONIALE. EN 1961 ELLE AVAIT REALISE QUELQUES 3750 LOGEMENTS SOCIAUX OU DE FONCTION.

-POUR PROLONGER CET EFFORT, ON ASSISTE EN 1962 A LA CREATION D'UNE AUTRE SOCIETE MIXTE: LA SOCIETE D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION DE COTE D'IVOIRE (SUCI). LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS FRANCAISE EST ASSOCIEE A CETTE INITIATIVE. EN 2 ANS LA NOUVELLE SOCIETE REALISE ENVIRON 2000 LOGEMENTS.

-EN 1963 LA SOCIETE DE GESTION ET DE FINANCEMENT DE L'HABITAT (SOGEFIHA) EST FONDÉE SUR CAPITAUX PUBLICS. DE 1965 A 1972, GRACE A DES PRETS ETRANGERS, NOTAMMENT NORVEGIENS ET ISRAELIENS, CONSENTIS A L'ETAT PAR LE BIAIS DE LA CAISSE AUTONOME D'AMORTISSEMENT (CAA), LA SOGEFIHA REALISE PLUS DE 8000 LOGEMENTS A ABIDJAN WILLIAMSVILLE, VRIDI ET PORT-BOUET. PAR AILLEURS, CETTE MEME SOCIETE DEVELOPPE UN EFFORT IMPORTANT EN FAVEUR DU LOGEMENT EN MILIEU RURAL. AINSI, A PARTIR DE 1965, PRES DE 3500 LOGEMENTS SONT REALISES GRACE A DIFFERENTS EMPRUNTS. CES EMPRUNTS ONT PU ETRE MIS EN PLACE PAR LA CAISSE AUTONOME D'AMORTISSEMENT PAR RECOURS SOIT AUX DEPOTS BANCAIRES INTERNES, SOIT PAR EMPRUNTS EXTERIEURS.

-EN 1965, LA SIHCI ET LA SUCCI FUSIONNENT SOUS L'EGIDE DE L'ETAT POUR DONNER NAISSANCE A LA SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE (SICOGI). LA NOUVELLE SOCIETE CONSTITUE UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES SUR FONDS PROPRES ET PAR EMPRUNTS AUPRES D'INSTITUTIONS SPECIALISEES DONT LA CAISSE CENTRALE DE COOPERATION ECONOMIQUE FRANCAISE.

-LES DIFFERENTES SOCIETES MISES EN PLACE DANS LE COURANT DE LA DECENNIE 1960 AVAIENT POUR VOCATION LA CONSTRUCTION IMMOBILIERE, MAIS IL N'EXISTAIT PAS D'ORGANISME SPECIALISE DANS LA CREATION ET L'AMENAGEMENT DES TERRAINS NECESSAIRES A CES CONSTRUCTIONS.

C'EST POURQUOI EN 1971 EST CREEE LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS (SETU).

1.2.2 : LES STRUCTURES ET MECANISMES DE FINANCEMENT.

LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS REALISES PENDANT LES VINGT PREMIERES ANNEES DE L'INDEPENDANCE A ETE RENDUE POSSIBLE GRACE A LA CREATION D'INSTITUTIONS SPECIALISEES ET A LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE DE MESURES INCITATIVES.

1.2.2.1 : LES INSTITUTIONS FINANCIERES.

-LA CAISSE AUTONOME D'AMORTISSEMENT (CAA) EST L'INSTITUTION OFFICIELLE DE DEPOT DE L'ETAT. ELLE DRAINE L'EPARGNE PRIVEE DE LA NATION, NOTAMMENT PAR LE LANCEMENT D'EMPRUNTS NATIONAUX OBLIGATAIRES. C'EST PAR SON INTERMEDIAIRE QUE SONT EGALEMENT CONTRACTES LES EMPRUNTS DE L'ETAT SUR LE MARCHE INTERNATIONAL.

-L'OFFICE DE SOUTIEN A L'HABITAT ECONOMIQUE (OSHE) A ETE CREE EN 1968. IL S'AGIT D'UN ORGANISME FINANCIER CHARGE DE GERER UN FONDS DE SOUTIEN A L'HABITAT. CE FONDS EST LUI-MEME ALIMENTE PAR DES PRODUITS FISCAUX AFFECTES QUE L'OSHE PEUT UTILISER SOIT EN SUBVENTIONNANT LES INFRASTRUCTURES, SOIT EN BONIFIANT LES INTERETS DES EMPRUNTS.

-EN COMPLEMENT DES DIFFERENTES ACTIONS DE FINANCEMENT MENEES PAR LA C.A.A EN MATIERE D'HABITAT, LA BANQUE NATIONALE POUR L'EPARGNE ET LE CREDIT EST CREEE EN 1975. ELLE REGROUPE LES FONCTIONS D'EPARGNE LOGEMENT, JUSQUE LA DEVOLUES A LA SOGEFIHA, AINSI QUE LA GESTION DU FONDS DE SOUTIEN A L'HABITAT ECONOMIQUE (FSH) EN LIEU ET PLACE DE L'OSHE. LA NOUVELLE BANQUE A DONC POUR MISSION, D'UNE PART, DE MOBILISER L'EPARGNE LOCALE AU BENEFICE DU LOGEMENT ET, D'AUTRE PART, DE MULTIPLIER LA CAPACITE DU FSH PAR LA BONIFICATION DES EMPRUNTS CONTRACTES SUR LE MARCHE INTERIEUR OU EXTERIEUR.

1.2.2.2 : LES MESURES INCITATIVES.

EN CORRELATION AVEC CES INSTITUTIONS FINANCIERES, VOULANT FAVORISER LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS BON MARCHE, EN PARTICULIER CEUX REALISES PAR LA SICOGI ET LA SOGEFIHA, L'ETAT AVAIT MIS EN PLACE LES MESURES SUIVANTES:

- L'ATTRIBUTION GRATUITE DE TERRAINS;
- LA SUBVENTION DE LA TOTALITE DES TRAVAUX DE VRD PAR L'OSHE PUIS LE FSH;
- DES PRETS A COURT ET LONG TERME ASSORTIS DE TAUX PREFERENTIELS (3,5% ET 5%) POUR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS. PRETS ACCORDES PAR

LES ORGANISMES FINANCIERS IVOIRIENS (OSHE , FSH, CREDIT DE COTE D'IVOIRE) ET PAR DES ORGANISMES ETRANGERS (CCCE, USAID, ENTRE AUTRES).

LA LOI DE FINANCE DE 1971 PREVOYAIT EGALEMENT QUE LES SOCIETES DESTINEES A LA REALISATION DE LOGEMENTS REpondant AUX NORMES DE L'OSHE ET AGREES PAR LA COMMISSION INTERMINISTERIELLE POURRAIENT BENEFICIER DES AVANTAGES FISCAUX SUIVANTS:

- EXONERATION DE TVA SUR LES PRIX DE CONSTRUCTION;
- ABATTEMENT DE 50 % DU MONTANT DES BENEFICES PASSIBLES DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (B.I.C);
- EXONERATION DE DROITS DE PATENTE PENDANT L'ANNEE DE DEMARRAGE DES TRAVAUX ET LES DEUX ANNEES SUIVANTES;
- EXONERATION TEMPORAIRE D'IMPOT FONCIER POUR LES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION NOUVELLES LOUEES A USAGE D'HABITATION.
- DE PLUS, TOUS LES ACTES LEGAUX AYANT POUR OBJET LA REALISATION DE LOGEMENTS ECONOMIQUES AGREES, ETAIENT DORENAVANT EXEMPTES DE DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT.

ENTRE 1984 ET 1988, LES DIFFERENTES EXONERATIONS ET INCITATIONS FISCALES ONT REPRESENTE UN MONTANT DE 15 MILLIARDS 680 MILLIONS DE FRANCS. CORRESPONDANT A UN MANQUE A GAGNER EQUIVALENT POUR LE BUDGET DE L'ETAT. AINSI, D'UNE INTERVENTION DIRECTE DE L'ETAT, ON EST PASSE A UNE AIDE INDIRECTE DONT LE COUT DEMEURE CEPENDANT TRES SENSIBLE POUR LES FINANCES DE L'ETAT.

DE 1965 A 1980, LA POPULATION URBANISEE A CONSIDERABLEMENT AUGMENTE. GRACE AUX FACILITES QUI LEUR ETAIENT ACCORDEES, LA SICOGI ET LA SOGEFIHA ONT PU REALISER A ELLES DEUX ENVIRON 73.000 LOGEMENTS.

EN DEPIT DE CES EFFORTS, LES BESOINS SANS CESSER CROISSANT EN LOGEMENTS (25000 PAF AN) N'ETAIENT PAS TOTALEMENT SATISFAITS.

OR, CES EFFORTS VONT ETRE LIMITES PAR LES EFFETS DE LA CRISE INTERNATIONALE AU DEBUT DES ANNEES 1980. DEGRADATION DU MARCHE FINANCIER INTERNATIONAL ET FLAMBEE DES TAUX D'INTERET VONT CONTRAINDRE L'ETAT A DE NOUVELLES MESURES. MALGRE LES DIFFERENTES INCITATIONS FISCALES, LE PROBLEME DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT RESTE ENTIER, PUISQUE LES REVENUS DE LA GRANDE MAJORITE NE LUI PERMETTENT PAS D'ACCEDER AU CREDIT IMMOBILIER. DES LORS, IL Y A LIEU DE RECONSIDERER LA DUREE DES PRETS ET LES TAUX AUXQUELS ILS SONT CONSENTIS.

DEUXIEME PARTIE :

POLITIQUE ACTUELLE DU LOGEMENT ECONOMIQUE.

2.1 : POLITIQUE FONCIERE ET MAITRISE DES SOLS.

LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT ECONOMIQUE SUPPOSE COMME CONDITION PREMIERE QUE DES TERRAINS EN NOMBRE SUFFISANT SOIENT RESERVES A CET EFFET. OR, IL EST FREQUENT D'ENTENDRE DIRE QUE LE SECTEUR PRIVE NE PEUT PAS PRENDRE EFFICACEMENT LE RELAIS DE L'ETAT DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS ECONOMIQUES DANS LA MESURE OU LE REGIME FONCIER, D'UNE PART, ET LES MECANISMES DE LA PROMOTION IMMOBILIERE, D'AUTRE PART, SERAIENT DEVENUS ANTINOMIQUES. IL EST PAR CONSEQUENT OPPORTUN DE RAPPELER LES GRANDS AXES DES REGLEMENTATIONS DOMANIALES ET FONCIERES POUR VOIR EN QUOI ELLES PEUVENT ETRE UNE ENTRAVE OU PAS A LA PROMOTION DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

2.1.1 : REGLEMENTATION DOMANIALE.

LA REGLEMENTATION DOMANIALE IVOIRIENNE REPOSE ESSENTIELLEMENT SUR LE DECRET DU 15 NOVEMBRE 1935 RENDU APPLICABLE EN COTE D'IVOIRE PAR L'ARRETE DU 9 JUILLET 1936. EN 1960, LE CONTEXTE POLITIQUE AYANT PROFONDEMENT CHANGE, IL EST APPARU TRES VITE NECESSAIRE DE MODIFIER LA REGLEMENTATION LAISSEE EN PLACE PAR L'ADMINISTRATION COLONIALE. UN CODE DU DOMAINE DE L'ETAT FUT DONC MIS A L'ETUDE ET SOUMIS AU PARLEMENT. LA LOI FUT VOTEE EN PREMIERE LECTURE LE 20 MARS 1963, MAIS NON PROMULGUEE, LE CHEF DE L'ETAT AYANT ESTIME QU'UNE SECONDE LECTURE ETAIT NECESSAIRE. DES LORS, L'ADMINISTRATION S'EST CONTENTEE DE PROCEDER A LA TOILETTE DES TEXTES ANTERIEURS, EN FONCTION DES NOUVELLES NECESSITES.

L'ETAT REVENDIQUE LA PROPRIETE DE TOUTES LES TERRES INOCCUPEES ET INEXPLOITEES DEPUIS PLUS DE 10 ANS. CETTE PRETENTION DOIT CEPENDANT ETRE CONFIRMEE PAR LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION. LA VOCATION DE L'ETAT N'ETANT PAS DE CONSERVER UN PATRIMOINE IMMOBILIER IMPRODUCTIF, LES TERRES QUI RENTRENT DANS LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT SONT APPELEES A ETRE REDISTRIBUEES A USAGE SOIT D'HABITATION, SOIT PROFESSIONNEL (INDUSTRIEL OU AGRICOLE).

TOUTEFOIS, ETANT TRES SOUCIEUX DE LA BONNE UTILISATION DES TERRES ET DE LEUR MISE EN VALEUR, L'ETAT A MIS EN PLACE UNE PROCEDURE D'ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE EN TROIS PHASES SUCCESSIVES.

-L'ATTRIBUTION A ETE INSTAUREE PAR LE DECRET N° 71-74 DU 16 FEVRIER 1971. LA LETTRE D'ATTRIBUTION

CONFERE A SON TITULAIRE UN DROIT D'USAGE PERSONNEL. ELLE EST EN FAIT LE DOCUMENT PAR LEQUEL L'ADMINISTRATION MANIFESTE SON INTENTION DE CEDER UN TERRAIN MOYENNANT LE RESPECT DE CERTAINES PRESCRIPTIONS.

-LA CONCESSION PROVISOIRE EST L'ACTE ADMINISTRATIF PAR LEQUEL L'ETAT, EN LA PERSONNE DU MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, RECONNAIT A L'ATTRIBUTAIRE UN VERITABLE DROIT DE SUPERFICIE SUR LE TERRAIN, SOUS CONDITION RESOLUTOIRE DE SA MISE EN VALEUR DANS UN DELAI PRESCRIT. CE DROIT A LE CARACTERE DE DROIT REEL AU SENS DU DECRET FONCIER DE 1932 ET PEUT DONC ETRE HYPOTHEQUE. L'ETABLISSEMENT DE L'ARRETE DE CONCESSION PROVISOIRE NE PEUT INTERVENIR QU'APRES ACCOMPLISSEMENT DE LA PROCEDURE DE MORCELLEMENT AYANT DONNE LIEU A CREATION D'UN TITRE FONCIER.

-LA CONCESSION DEFINITIVE EST L'ACTE PAR LEQUEL L'ETAT TRANSFERE DE FACON DEFINITIVE LA PLEINE PROPRIETE DU TERRAIN A LA PERSONNE QUI EN ETAIT CONCESSIONNAIRE. CE TRANSFERT NE PEUT INTERVENIR QU'APRES PAIEMENT DU PRIX ET MISE EN VALEUR DU TERRAIN DUMENT CONSTATEE DE FACON CONTRADICTOIRE.

2.1.2 : ORGANISATION DE LA PROPRIETE FONCIERE.

ELLE REPOSE A LA BASE SUR LA PROCEDURE DE L'IMMATRICULATION QUI PERMET DE FAIRE RENTRER DANS LE PATRIMOINE DE L'ETAT L'ENSEMBLE DES TERRES INOCCUPEES. UNE ENQUETE PREALABLE, DIRIGEE PAR LE CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE, A POUR OBJET DE REVELER TOUS LES DROITS EVENTUELS SE RAPPORTANT AUX TERRES DONT L'IMMATRICULATION EST ENVISAGEE. LA DUREE DE L'ENQUETE EST DE TROIS MOIS. PASSE CE DELAI, ET UNE FOIS PURGES LES DROITS ANTERIEURS, LE TERRAIN EST IMMATRICULE AU LIVRE FONCIER. UN COMPTE PARTICULIER, APPELE TITRE FONCIER, EST ALORS OUVERT OU SERONT INSCRITS TOUS LES DROITS REELS ULTERIEUREMENT CONSTITUES.

L'IMMATRICULATION A UN CARACTERE DEFINITIF; AUCUN IMMEUBLE IMMATRICULE NE PEUT PLUS ETRE SOUSTRAIT AU REGIME DU LIVRE FONCIER.

LE TITRE FONCIER EST ALORS INATTAQUABLE ET IMPRESCRIPTIBLE.

2.1.3 : CONCLUSIONS

AU TRAVERS DE CETTE DOUBLE REGLEMENTATION, IL APPARAIT CLAIREMENT QUE L'ETAT A POUR OBJECTIF PRIORITAIRE, D'UNE PART, DE CONTROLER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU PAYS PAR LA MISE EN VALEUR DE SON TERRITOIRE ET, D'AUTRE PART, DE GARANTIR LA SECURITE JURIDIQUE DES TITRES FONCIERS. LES ACQUIS DE CE REGIME SONT INDENIABLES:

* MAITRISE ET CONTROLE

DE L'UTILISATION DES SOLS PERMETTANT LA MISE EN PLACE D'UNE VERITABLE POLITIQUE FONCIERE ET D'AMENAGEMENT.

* MAITRISE DES PRIX

PERMETTANT D'EVITER L'ECUEIL DE LA SPECULATION FONCIERE, TROP FREQUENT DANS DE NOMBREUX PAYS.

* SECURITE ABSOLUE DES TITRES FONCIERS

PERMETTANT L'ATTRACTION DES INVESTISSEURS NATIONAUX OU ETRANGERS.

CES AVANTAGES SONT CERTES CONTRE-BALANCES PAR UNE SERIE D'INCONVENIENTS DONT LES DEUX PRINCIPAUX SONT LES SUIVANTS:

* TRANSFERT TARDIF DU TITRE DE PROPRIETE.

LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS EN ACCESSION A LA PROPRIETE NECESSITE DE LA PART DU PROMOTEUR UN FINANCEMENT INITIAL SOUVENT TRES IMPORTANT. LE PROMOTEUR NE DISPOSE PAS GENERALEMENT DES FONDS PROPRES NECESSAIRES AU DEMARRAGE DE L'OPERATION. C'EST POURQUOI, DES L'ORIGINE, IL CHERCHE A S'ASSOCIER LE CONCOURS FINANCIER DES ACQUEREURS EN LEUR PROPOSANT LA VENTE DE LEUR LOGEMENT SUR PLANS, SOIT A TERME, SOIT EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT. CE DERNIER TYPE DE CONTRAT, TRES REPANDU EN EUROPE, NE FAIT POUR L'INSTANT L'OBJET D'AUCUNE REGLEMENTATION EN COTE D'IVOIRE. UN PROJET DE LOI EST EN COURS D'ELABORATION AU MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME. D'AUCUNS SIGNALENT QUE CETTE FORME DE VENTE SERAIT INCOMPATIBLE AVEC LA REGLEMENTATION DOMANIALE EN VIGUEUR. EN EFFET, DANS LA VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, LE TRANSFERT DE PROPRIETE A LIEU DES SIGNATURE DU CONTRAT NOTARIE ET ALORS MEME QUE LES BATIMENTS NE SONT PAS ENCORE SORTIS DE TERRE. OR LA CONCESSION DOMANIALE NE PERMET LE TRANSFERT DE PROPRIETE QU'UNE FOIS ACHEVEE LA MISE EN VALEUR DU TERRAIN. EN REALITE, LA CONTRADICTION EST PLUS APPARENTE QUE REELLE CAR SI LA CONCESSION PROVISOIRE NE CONFERE PAS UN TITRE DE PROPRIETE, DU MOINS EST-ELLE CREATRICE D'UN DROIT DE SUPERFICIE DONT ON A DIT QU'IL ETAIT SUSCEPTIBLE D' ETRE HYPOTHEQUE.

DES LORS, LE PROMOTEUR PEUT PARFAITEMENT FRACTIONNER SON DROIT DE SUPERFICIE AVEC L'AUTORISATION DE L'ETAT ET CEDER LES CONSTRUCTIONS QUI S'Y RAPPORTENT AU FUR ET A MESURE DE LEUR SORTIE DE TERRE. DU RESTE, LE PROJET DE LOI SUR LA VENTE

D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE N'ETANT PAS ENCORE ADOPTE, IL EST PREMATURE D'AFFIRMER SON INCOMPATIBILITE AVEC LE DROIT ACTUEL.

* LENTEUR DANS L'APPLICATION DES PROCEDURES.

CETTE LENTEUR PEUT ETRE PARFOIS SOURCE DE DECOURAGEMENT POUR LES PROMOTEURS. CE REPROCHE NE PORTE CEPENDANT PAS ATTEINTE A LA REGLEMENTATION ELLE-MEME. IL NE SUFFIT PAS QU'UNE LOI SOIT BIEN FAITE, ENCORE FAUT-IL QU'ELLE SOIT CORRECTEMENT APPLIQUEE. UN EFFORT S'IMPOSE DONC DANS L'ACCELERATION DE LA PRODUCTION DES DOCUMENTS NECESSAIRES A LA MISE A DISPOSITION DE TOUS LES TERRAINS ET PLUS SINGULIEREMENT DE CEUX DESTINES A L'HABITAT ECONOMIQUE. CET EFFORT EST ACTUELLEMENT EN COURS AU SEIN DU MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME; SI LES RESULTATS DEMENTENT ENCORE INSUFFISANTS, L'INFORMATISATION PROCHAINE DES DIFFERENTES DIRECTIONS DU MINISTERE PERMET D'ESPERER UNE AMELIORATION BEAUCOUP PLUS SENSIBLE DANS LES MOIS A VENIR.

2.2 : FINANCEMENT DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

AUX TERMES DU TRAITE PORTANT CREATION DE L'UNION MONETAIRE OUEST-AFRICAINE, LES PAYS MEMBRES SE SONT ENGAGES A COORDONNER LEUR POLITIQUE DE CREDIT SOUS LE CONTROLE DE LA BANQUE CENTALE DES PAYS DE L'AFRIQUE DE L'OUEST (BCEAO). LA COTE D'IVOIRE APPARTENANT A L'UMOA, IL LUI A FALLU METTRE EN PLACE UN SYSTEME DE FINANCEMENT DE L'HABITAT QUI SOIT COMPATIBLE AVEC LES NORMES EDICTEES PAR CET ORGANISME INTERNATIONAL.

2.2.1 : FINANCEMENT DE L'HABITAT DANS LES PAYS DE L'UMOA.

SUR PROPOSITION DU CONSEIL NATIONAL DU CREDIT (C.N.C) DE CHACUN DES PAYS MEMBRES, LA BANQUE CENTALE FIXE CHAQUE MOIS LE MONTANT DE SES CONCOURS ET DEFINIT LES SECTEURS PRIORITAIRES BENEFICIANT D'UN TAUX D'ESCOMPTE PREFERENTIEL. CEPENDANT, IL REVIENT A CHAQUE C.N.C DE FIXER LES COEFFICIENTS D'UTILISATION PAR SECTEUR. EN COTE D'IVOIRE, LE LOGEMENT SOCIAL QUI EST POURTANT UN SECTEUR PRIORITAIRE NE BENEFICIE QUE DE 0,7 % DES CREDITS, ALORS QUE LA PART ATTRIBUEE A CE MEME SECTEUR EST DE 11 % AU SENEGAL.

AINSI QU'IL A DEJA ETE DIT EN PREMIERE PARTIE, POUR BENEFICIER DU TAUX D'ESCOMPTE PREFERENTIEL, LE LOGEMENT DOIT ETRE NEUF ET CONSIDERE COMME LA PREMIERE HABITATION PRINCIPALE. SON COUT NE DOIT PAS EXCEDER 15.000.000 F.CFA. EN OUTRE, L'ACQUEREUR DOIT JUSTIFIER D'UN APPORT PERSONNEL DE 10 % . LORSQUE CES CONDITIONS SONT REUNIES, LE REFINANCEMENT EST POSSIBLE JUSQU'A CONCURRENCE DE 90 %, SUR UNE PERIODE DE 10 ANS AU TAUX

D'ESCOMPTE PREFERENTIEL EN VIGUEUR, AUGMENTE DE TROIS POINTS ET DE LA COTISATION D'ASSURANCE, SOIT UN TAUX ACTUEL DE 10,95 % .

LA MISE EN OEUVRE DE CE SYSTEME SE HEURTE A LA FAIBLESSE DU REVENU MOYEN DES MENAGES QUI EST DE L'ORDRE D'UN MILLION DE FRANCS CFA PAR AN. UN TEL REVENU N'AUTORISE PAS LA CONSTITUTION D'UNE EPARGNE PERMETTANT D'ACCEDER AU CREDIT. EN CONSEQUENCE, LES BANQUES ET INSTITUTIONS FINANCIERES ORIENTENT LEURS EFFORTS EN DIRECTION DES MENAGES SALARIES BENEFICIANT D'UN REVENU STABLE ET DE BON NIVEAU. SEULE CETTE CATEGORIE EST EN MESURE DE CONSTITUER UNE EPARGNE REGULIERE ET D'APPORTER DES GARANTIES FORMELLES EN CAS DE PRET.

L'EXCES DE FORMALISME, EN PARTICULIER POUR L'ATTRIBUTION DES PRETS ET LES GARANTIES EXIGES PAR LES PRETEURS, L'ABSENCE DE LIEN ENTRE LA CONSTITUTION DE L'EPARGNE ET LE DROIT A L'ATTRIBUTION D'UN CREDIT, LA NON DISPONIBILITE DES FONDS EN CAS DE BESOINS IMPREVUS SONT AUTANT DE FACTEURS QUI FREINENT L'EPARGNE DES MENAGES A REVENUS MODESTES.

PAR AILLEURS, D'AUTRES RAISONS FONT QUE LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DEMEURE UN REEL PROBLEME POUR L'ENSEMBLE DES PAYS DE L'UMOA. IL EN VA AINSI DE LA FAIBLE REMUNERATION DE L'EPARGNE QUI N'INCITE PAS LES MENAGES AISES A PLACER LEUR ARGENT DANS LES INSTITUTIONS FINANCIERES DE LEUR PAYS. DE MEME, LA MAJORITE DES ORGANISMES FINANCIERS N'AFECTENT PAS AU FINANCEMENT DU LOGEMENT LES RESSOURCES D'EPARGNE QU'ILS COLLECTENT. LES BANQUES SPECIALISEES SONT EN EFFET LES SEULS ORGANISMES A AVOIR FINANCE DE FACON SIGNIFICATIVE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS. JUSQU'A LA MISE EN LIQUIDATION DE LA BNEC, ELLES ETAIENT AU NOMBRE DE 3 DANS LA ZONE DE L'UMOA, DOTEES, DES LEUR CREATION, DE FONDS PUBLICS, GENERALEMENT SOUS FORMES DE RESSOURCES AFFECTEES PAR UN FONDS SPECIAL:

-LE CREDIT DU NIGER CREE EN 1958 A ATTRIBUE 12.000 PRETS ENTRE CETTE DATE ET 1980. SON ACTIVITE DE COLLECTE DE L'EPARGNE PRIVEE EST TRES FAIBLE, L'ESSENTIEL DE SES RESSOURCES PROVENANT DES CREDITS BUDGETAIRES.

-LA BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL A ETE CREEE EN 1980. ELLE BENEFICIE DE RESSOURCES A LONG TERME PROVENANT DU FONDS D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME. CES RESSOURCES LUI PERMETTENT D'ALLONGER A 15 ANS LA DUREE DE SES PRETS ET DE LES BONIFIER. ELLE TROUVE LE COMPLEMENT PAR EMISSION D'EMPRUNTS OBLIGATAIRES. EN 1985, ELLE A INSTITUTE UN REGIME D'EPARGNE LOGEMENT QUI A PERMIS LA COLLECTE DE 4 MILLIARDS 500 MILLIONS DE FRANCS CFA REPARTIS SUR 24.000 COMPTES. ELLE FINANCE ACTUELLEMENT UNE MOYENNE DE 1.000 LOGEMENTS PAR AN.

-LA BANQUE NATIONALE POUR L'EPARGNE ET LE CREDIT EN COTE D'IVOIRE (BNEC) EST CITEE SIMPLE-

MENT POUR MEMOIRE, LES MECANISMES DE SON FONCTIONNEMENT ETANT DECRITS DANS LE CHAPITRE SPECIFIQUE A LA COTE D'IVOIRE.

L'ACTION DE CES BANQUES SPECIALISEES A ETE RENDUE POSSIBLE AU PRIX D'UNE CONTRIBUTION FINANCIERE DIRECTE IMPORTANTE DES ETATS, CANALISEE GENERALEMENT PAR UN FONDS SPECIALISE. AINSI, AU MALI, LE FONDS NATIONAL DU LOGEMENT EST ALIMENTE PAR UNE TAXE DE 1 % SUR LES SALAIRES. AU SENEGAL, LE FONDS D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME EST ALIMENTE PAR LE BUDGET DE L'ETAT. EN 1985, LA DOTATION BUDGETAIRE ETAIT DE 1,3 MILLIARDS F CFA. EN COTE D'IVOIRE, LE FONDS DE SOUTIEN A L'HABITAT BENEFICIE DE RECETTES FISCALES AFFECTEES.

A CES CREDITS S'AJOUTENT D'AUTRES AIDES INDIRECTES, DIFFICILES A CHIFFRER QUI SONT PARFOIS CONSENTIES PAR L'ETAT, SOUS FORME D'EXONERATIONS DE TAXES, DE T.V.A., D'IMPOTS SUR LES BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX, D'IMPOTS SUR LE REVENU, ACCORDEES AUX SOCIETES IMMOBILIERES, AUX BANQUES DE L'HABITAT, AUX PROPRIETAIRES ET AUX PROMOTEURS, AUX MENAGES EPARGNANTS ET AUX MENAGES ACQUEREURS.

2.2.2 : ACTIONS DE FINANCEMENT SPECIFIQUES A LA COTE D'IVOIRE.

COMME IL A ETE VU PAR AILLEURS, L'ACTION DE L'ETAT IVOIRIEN EN MATIERE DE FINANCEMENT DE L'HABITAT ECONOMIQUE S'EST FAITE ESSENTIELLEMENT GRACE AU FONDS DE SOUTIEN DE L'HABITAT, FONDS GERE D'ABORD PAR L'OSHE, PUIS PAR LA BNEC. CETTE BANQUE AVAIT ETE CREEE EN 1975. ELLE REGROUPAIT LES FONCTIONS D'EPARGNE LOGEMENT JUSQUE LA DEVOLUES A LA SOGEFIHA, AINSI QUE LA GESTION DU FONDS DE SOUTIEN A L'HABITAT ECONOMIQUE (FSH). IL S'AGISSAIT D'UNE PART, DE MOBILISER L'EPARGNE LOCALE AU BENEFICE DU LOGEMENT ET D'AUTRE PART, DE MULTIPLIER LA CAPACITE DU FSH PAR LA BONIFICATION CONSOLIDATION DES EMPRUNTS FAITS SUR LE MARCHE INTERIEUR OU EXTERIEUR. LES DOTATIONS DU FSH REPRESENTAIENT ENVIRON 60% DE SES RESSOURCES, L'EPARGNE-LOGEMENT CONSTITUANT LE SURPLUS. ELLE ACCORDAIT ENVIRON 300 PRETS PAR AN, CE QUI ETAIT INSUFFISANT.

EN 1984, L'ETAT A DONC DECIDE SA MISE EN LIQUIDATION, SANS TOUTEFOIS REMETTRE EN CAUSE L'EXISTENCE DU FSH. DEPUIS CETTE DATE LE FONDS EXISTE DONC EN TANT QUE TEL ET EST DESORMAIS DOMICILIE A LA CAA.

SES DIFFERENTS DOMAINES D'INTERVENTION ONT ETE LES SUIVANTS:

-SUBVENTIONS V.R.D A LA SETU ET AUX SOCIETES IMMOBILIERES POUR LA MISE EN PLACE DE RESEAUX SECONDAIRES OU TERTIAIRES;

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

- BONIFICATION DES TAUX D'INTERET :
 - * DES EMPRUNTS CONTRACTES PAR LES SOCIETES IMMOBILIERES;
 - * DES CREDITS ACQUEREURS POUR L'HABITAT RURAL;

- REALISATION DES PLATES-FORMES VILLAGEOISES;
- OCTROI DE FONDS DE ROULEMENT ET PARTICIPATION A LA COUVERTURE D'EVENUELS BESOINS DE TRESORERIE DES ENTREPRISES OU ORGANISMES PUBLICS INTERVENANT DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT SOCIAL OU ECONOMIQUE;
- PRISE DE PARTICIPATION, POUR LE COMPTE DE L'ETAT, AU CAPITAL D'ORGANISMES CONCOURANT A LA REALISATION DE PROGRAMMES DE CONSTRUCTION A CARACTERE SOCIAL OU ECONOMIQUE.

LE F.S.H. EST ALIMENTE PAR DES DOTATIONS DU BUDGET SPECIAL D'INVESTISSEMENTS DE L'ETAT (B.S.I.E), PAR LE PRODUIT DE REMBOURSEMENT DES PRETS OU AVANCES CONSENTIS AUX SOCIETES IMMOBILIERES INTERVENANT DANS LA REALISATION DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION A CARACTERE ECONOMIQUE ET SOCIAL, NOTAMMENT LA SICOGI, ET ENFIN PAR UN PRELEVEMENT DE 4,5 % EFFECTUE SUR 80% DE LA MASSE SALARIALE.

A L'HEURE ACTUELLE, FAUTE DE RESSOURCES IMPORTANTES, LES INTERVENTIONS DU FSH SE LIMITENT ESSENTIELLEMENT AU SECTEUR RURAL, PAR DES PRETS AUX GROUPEMENTS A VOCATION COOPERATIVE (G.V.C).

LA DISPARITION DE LA BNEC, LE TARISSEMENT DES PRETS A LONG TERME ET A FAIBLES TAUX, BLOQUANT LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS POUR LES BAS REVENUS, PUIS L'ARRET DES ACTIVITES DE LA SOGEFIHA ET DE LA SETU ONT MARQUE LA POLITIQUE DE DESENGAGEMENT DE L'ETAT DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT. EN EFFET, SON INTERVENTION SE LIMITE ACTUELLEMENT AUX AVANTAGES FISCAUX ACCORDES PAR LA LOI DE FINANCE DE 1971, COMPLETEE EN 1983 ET 1986 PAR L'EXTENSION DE L'EXONERATION DE TVA SUR LES TRAVAUX DE VRD DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS ECONOMIQUES AGREES ET L'EXONERATION DE TPS SUR LES CREDITS ACQUEREURS DE CES MEMES LOGEMENTS.

A PRESENT, LA PRODUCTION CONTROLEE DU LOGEMENT ECONOMIQUE RELEVE UNIQUEMENT DES PROMOTEURS DU SECTEUR PRIVE (Y COMPRIS LA SICOGI). PROMOTEURS NE TROUVANT, D'UNE PART, QUE DES FINANCEMENTS BANCAIRES LOCAUX A DES TAUX INCOMPATIBLES AVEC DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS REELLEMENT ECONOMIQUES (ENVIRON 17,5 %) ET, D'AUTRE PART, DES ACQUEREURS DONT LA GRANDE MAJORITE N'A PAS DROIT AUX CREDITS BANCAIRES AUX CONDITIONS FIXEES PAR LA BCEAO, MEME SI CEUX-CI SONT EXONERES DE TPS.

UN PALLIATIF A ETE APPORTE PAR LA CREATION EN 1987 DU COMPTE DE MOBILISATION POUR L'HABITAT (C.D.M.H). CE FONDS OUVERT A LA CAA EST FINANCE A 50 % PAR LA BANQUE MONDIALE ET A 50% PAR LA COTE D'IVOIRE. LES BANQUES ET ORGANISMES FINANCIERS AGREES QUI Y ONT

ACCES PEUVENT SE REFINANCER ET ACCORDER AINSI DES CREDITS ACQUEREURS POUVANT ALLER JUSQU'A 20 ANS.

2.3 : TECHNOLOGIES ET ACTEURS DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ECONOMIQUE.

EN DEHORS DES PROBLEMES JURIDIQUES ET DE FINANCEMENT EVOQUES DANS LES DEUX PARTIES PRECEDENTES, LE LOGEMENT ECONOMIQUE POSE UN PROBLEME TECHNIQUE. IL NE SUFFIT PAS DE PRODUIRE DES LOGEMENTS AU MOINDRE COUT POUR MENER AVEC SUCCES UNE POLITIQUE D'HABITAT SOCIAL.

IL IMPORTE EN EFFET QUE CES LOGEMENTS S'INSERENT HARMONIEUSEMENT DANS LEUR ENVIRONNEMENT ET REPONDENT AUX ASPIRATIONS DE LA POPULATION. CETTE PREOCCUPATION IMPOSE UN CERTAIN NOMBRE DE CHOIX QUI DOIVENT AVOIR POUR OBJECTIF LA MEILLEURE ADAPTATION POSSIBLE :

- A LA DISPONIBILITE DES RESSOURCES LOCALES;
- AUX MOYENS FINANCIERS DES PERSONNES DESTINATAIRES DES LOGEMENTS A CONSTRUIRE;
- A L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE;
- AU PATRIMOINE CULTUREL ET AUX PRATIQUES SOCIALES DE LA POPULATION CONCERNEE.

S'IL N'Y A PAS ADEQUATION ENTRE LA TECHNOLOGIE RETENUE ET LE MILIEU D'ACCUEIL, LES RESULTATS OBTENUS PEUVENT S'AVERER TRES DECEVANTS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS INITIAUX. PAR CONSEQUENT, IL PARAIT OPPORTUN DE CERNER AVEC PRECISION LE TYPE D'HABITAT QUE L'ON ENTEND PROMOUVOIR ET LES DIFFERENTS ACTEURS APPELES A Y CONTRIBUER.

2.3.1 : TECHNOLOGIES DE L'HABITAT ECONOMIQUE EN COTE D'IVOIRE.

DANS LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT ECONOMIQUE, LA TECHNOLOGIE JOUE UN ROLE IMPORTANT, PUISQUE ELLE CONDITIONNE EN GRANDE PARTIE LA REUSSITE DES PROGRAMMES D'HABITATION. PAR TECHNOLOGIE, IL FAUT ENTENDRE AUSSI BIEN LES CONCEPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES UTILISEES QUE LE CHOIX DES MATERIAUX A PROPRIETES ADAPTEES.

2.3.1.1 : CONCEPTIONS ARCHITECTURALES

DE FACON A REDUIRE AU MAXIMUM LES COUTS, LES LOGEMENTS ECONOMIQUES SONT LE PLUS SOUVENT CONCUS A REZ-DE-CHAUSSEE ET EN BANDE. LES CIRCULATIONS SONT SUPPRIMEES DANS L'ESPACE INTERIEUR QUI COMPREND UN ESPACE NUIT, UN ESPACE JOUR ET UN ESPACE CLOS ET NON COUVERT, SUR LEQUEL S'OUVRENT LA CUISINE ET LES SANITAIRES. LE NOMBRE DE PIECES VARIE EN FONCTION DES BESOINS ET DES MOYENS FINANCIERS DE L'OCCUPANT. CETTE CONCEPTION A ETE TRES TOT CELLE RETENUE PAR LA SICOGI ET LA SOGEFIHA ET A ETE REPRISE PAR LA SUITE PAR D'AUTRES SOCIETES IMMOBILIERES. ELLE DONNE SATISFACTION AU NIVEAU DES COUTS. LES NORMES ACTUELLEMENT RETENUES SONT INCOMPRESSIBLES SI L'ON VEUT CONSERVER

L'HABITAT ECONOMIQUE UN CARACTERE DECENT. IL EST DONC DANS CE DOMAINE DIFFICILE DE FAIRE DAVANTAGE.

PAR CONTRE, SI CETTE CONCEPTION PEUT PARAITRE DONNER SATISFACTION PAR RAPPORT AUX HABITUDES DE VIE LOCALE, IL N'EST PAS CERTAIN QUE LA REFLEXION AIT ETE PUSSEE SUFFISAMMENT LOIN EN VUE DE DETERMINER L'ADEQUATION DE CE TYPE DE LOGEMENT AUX BESOINS DE SES OCCUPANTS. DEUX PREOCCUPATIONS DEVRAIENT ETRE MIEUX PRISES EN COMPTE, SANS ABANDONNER LE SOUCI D'ECONOMIE:

-L'HABITAT ECONOMIQUE EST DESTINE A UNE POPULATION DONT LES LIENS D'ATTACHE AVEC LE VILLAGE DEMEURENT TRES FORTS. DES LORS, IL EST PRIMORDIAL DE CONCEVOIR UN HABITAT QUI N'OCCULTE PAS LES MODES DE VIE TRADITIONNELS, TOUT EN S'INTEGRANT AU TISSU URBAIN.

-LA STRUCTURE FAMILIALE IVOIRIENNE EST DIFFERENTE DE CE QU'ELLE EST EN EUROPE ET IL EN EST DE MEME DES RELATIONS SOCIALES ENTRE FAMILLES. L'ORGANISATION INTERNE DU LOGEMENT DOIT DONC PRENDRE EN COMPTE CES PARTICULARITES, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE L'HABITABILITE.

IL SUFFIT POUR S'EN CONVAINCRE DE SE REFERER AUX TRANSFORMATIONS SOUVENT ANARCHIQUES DONT SONT ACTUELLEMENT L'OBJET LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN ACCESION A LA PROPRIETE. SI CERTAINES DE CES TRANSFORMATIONS SONT LE REFLET D'UNE RECHERCHE D'UN CADRE DE VIE ADAPTE AU MODE DE VIE TRADITIONNEL, D'AUTRES SONT PAR CONTRE L'EXPRESSION D'UN DESIR D'UN MEILLEUR CONFORT OU D'UN ASPECT PLUS VALORISANT. ELLES CARACTERISENT DE TOUTES MANIERES UNE INADAPTATION DU PRODUIT PROPOSE AU SOUHAI DES ACQUEREURS.

2.3.1.2 : MATERIAUX DE CONSTRUCTION.

CE POSTE EST IMPORTANT CAR IL EST ESTIME A 70 % DU COUT DU LOGEMENT, LE PRIX DU TERRAIN MIS A PART. OR, IL EST ETABLI QUE LA PRODUCTION DU LOGEMENT ECONOMIQUE FAIT LARGEMENT APPEL A DES MATERIAUX IMPORTES: CIMENT, FERS A BETON, TOLES DE COUVERTURE, ETC...LE COUT DE CES MATERIAUX RENCHERIT CONSIDERABLEMENT CELUI DE LA CONSTRUCTION DES LORS QU'ILS SONT SOUMIS A D'IMPORTANTES DROITS DE DOUANE ET FISCAUX. SI ACTUELLEMENT LA TECHNOLOGIE DU PARPAING DE CIMENT EST LA MIEUX MAITRISEE DANS L'ENSEMBLE DU PAYS, Y COMPRIS DANS LES CAMPAGNES, ELLE DEMEURE CEPENDANT CONTROVERSEE EN RAISON DE SON COUT. ACTUELLEMENT LA TONNE DE CIMENT VAUT 36.700 F A ABIDJAN ET DEPASSE SOUVENT 40.000 F DANS BEAUCOUP DE LOCALITES DE L'INTERIEUR. QUAND ON SAIT QUE 5 A 20 TONNES DE CIMENT SONT NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL, ON MESURE L'IMPORTANCE DE CE POSTE DANS LE COUT TOTAL DE CONSTRUCTION.

D'AUTRES VOIES MERITENT DONC D'ETRE EXPLOREES AFIN, D'UNE PART, DE REDUIRE LA DEPENDANCE DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION VIS A VIS DES MARCHES ETRANGERS ET, D'AUTRE PART, DE DEVELOPPER UNE ARCHITECTURE QUI, LOIN D'ETRE NEUTRE, SOIT CULTURELLEMENT TRES MARQUEE.

DANS CETTE DOUBLE OPTIQUE, IL SEMBLE QUE L'AVENIR DE L'HABITAT ECONOMIQUE DOIVE PASSER PAR UNE UTILISATION PLUS GRANDE ET MIEUX ADAPTEE DES MATERIAUX LOCAUX.

L'ETAT EN TIRERAIT DE NOMBREUX AVANTAGES EN ECONOMISANT DES DEVISES, EN CREANT DES EMPLOIS, ET EN ABAISSANT LES COUTS DE CONSTRUCTION. LES LOGEMENTS EUX-MEMES GAGNERAIENT EN QUALITE EN BENEFICIANT NOTAMMENT D'UN MEILLEUR CONFORT THERMIQUE. C'EST LA RAISON POUR LAQUELLE IL A PAPU INTERESSANT DE RECENSER CES DIFFERENTS MATERIAUX AVANT DE PROCEDER A LEUR ETUDE COMPARATIVE.

2.3.1.2.1 : LES MATERIAUX LOCAUX.

-LE GEOBETON EST LE MATERIAU LE PLUS SOUVENT VISE. IL S'AGIT DE BLOCS DE TERRE COMPRESSEE ET STABILISEE AU CIMENT, COMPOSEE DE GRAVELEUX LATERITIQUES OU DE SABLE ARGILEUX. LA RESISTANCE DE CES BLOCS, BIEN QU'EN DECA DE CELLE DES PARPAINGS DE CIMENT PERMET A LA STRUCTURE D'UN LOGEMENT EN REZ-DE CHAUSSEE DE SUPPORTER LES CHARGES NORMALES. EN OUTRE, IL RESSORT DES ETUDES LES PLUS RECENTES QUE LA LONGEVITE MOYENNE D'UNE CONSTRUCTION EN GEOBETON SERAIT SENSIBLEMENT LA MEME QUE CELLE OBTENUE PAR LA TECHNIQUE CLASSIQUE DU PARPAING. C'EST DONC UN MATERIAU EXTREMEMENT INTERESSANT ET CE D'AUTANT QUE SA COMPOSANTE PRINCIPALE (LA TERRE) COUVRE 97% DU TERRITOIRE IVOIRIEN. IL N'EST CEPENDANT PAS SANS PRESENTER DIVERS INCONVENIENTS. SA FABRICATION FAIT APPEL A UN MATERIEL ONEREUX PUISQU'UNE PRESSE A GEOBETON VAUT ENTRE 225.000 F ET 60.000.000 F. DE PLUS IL DEMANDE UNE MAIN-D'OEUVRE QUALIFIEE, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE LE CHOIX DE LA TERRE A UTILISER ET LES DOSAGES A RESPECTER. CES DERNIERS DIFFERENT EN EFFET SELON QUE LES BLOCS DOIVENT ETRE INCORPORES DANS DES STRUCTURES PORTEUSES OU NON. TOUTEFOIS, CE NE SONT PAS LA DES OBSTACLES INSURMONTABLES, AUSSI PARAIT-IL OPPORTUN D'ENCOURAGER LA PROMOTION DE CETTE TECHNIQUE, AUSSI BIEN EN CE QUI CONCERNE LA PRODUCTION DE L'HABITAT ECONOMIQUE PAR LA FILIERE DITE CONTROLEE QUE PAR LE SECTEUR INFORMEL.

-LA TERRE CUITE, UTILISEE DANS LE PASSE, AVAIT COMPLETEMENT DISPARU CES DERNIERES ANNEES DU MARCHE NATIONAL. ELLE REAPPARAIT AUJOURD'HUI A PETITE ECHELLE, MAIS IL EST

ENCORE TROP TOT POUR PORTER UN JUGEMENT SUR L'AVENIR DE CE MATERIAU.

-LE BOIS EST EGALEMENT UN MATERIAU ABONDANT EN COTE D'IVOIRE. IL EST TRES SOUVENT UTILISE COMME CHARPENTE ET POUR LES HUISSERIES. EN REVANCHE, CONSIDERE COMME MATERIAU PAUVRE, IL EST FORT PEU UTILISE COMME ELEMENT FONDAMENTAL DE GROS OEUVRE. OR LE BOIS OFFRE DES PERFORMANCES MECANQUES IMPORTANTES ET SES AVANTAGES ECONOMIQUES DEVRAIENT LUI CONFERER UNE PLACE DE CHOIX DANS LA RECHERCHE DES SOLUTIONS D'AVENIR. EN EFFET, IL PERMET UNE EXCELLENTE ISOLATION THERMIQUE, TOUT EN DONNANT UNE SENSATION DE CONFORT. IL AUTORISE UNE ARCHITECTURE TRES VARIEE ET UNE CONSTRUCTION RAPIDE. COMPTE TENU DE CES DEUX DERNIERS AVANTAGES, SON UTILISATION DEVRAIT ETRE ENCOURAGEE DANS LE CADRE D'UNE ARCHITECTURE EVOLUTIVE FONDEE SUR UN MODULE DE BASE ET DES EXTENSIONS ULTERIEURES.

TOUTEFOIS, DES INCONVENIENTS NON NEGLIGEABLES SONT EGALEMENT A METTRE AU PASSIF DE CE MATERIAU.

- RISQUE D'INCENDIE;
- PRESERVATION ET ENTRETIEN TRES EXIGENTS,
- MAUVAISE ISOLATION PHONIQUE;
- LONGEVITE REDUITE.

2.3.1.2.2 : ANALYSE COMPARATIVE DES COUTS DE TROIS LOGEMENTS EN PARPAINGS DE CIMENT, EN GEOBETON ET EN BOIS.

POUR MESURER L'IMPACT DU PRIX DES MATERIAUX SUR LE COUT DES CONSTRUCTIONS, UNE ETUDE COMPARATIVE A ETE ENTREPRISE A PARTIR D'UN PLAN TYPE EXECUTE DE TROIS FACONS DIFFERENTES. IL S'AGIT D'UN LOGEMENT STANDARD DE 4 PIECES CONSTRUIT SIMULTANEMENT EN PARPAINGS DE CIMENT, EN GEOBETON ET EN BOIS. LE DEVIS GLOBAL POUR CETTE MAISON TYPE A PERMIS DE DEGAGER LES COUTS SUIVANTS:

| | |
|--------------------------|----------------|
| -PARPAINGS DE CIMENT ... | 6.369.000 FCFA |
| -GEOBETON ... | 6.251.000 FCFA |
| -BOIS ... | 6.228.000 FCFA |

ON S'APERCOIT QU'ON NE REALISE PAS D'ECONOMIE SIGNIFICATIVE SUR LE COUT GLOBAL DE LA CONSTRUCTION. EN EFFET, CETTE ECONOMIE NE REPRESENTE QUE 1,7 % LORSQU'IL S'AGIT DU GEOBETON ET 2,2% , LORSQUE C'EST LE BOIS QUI EST UTILISE.

PAR CONTRE, SI L'ON TIENT COMPTE DU FAIT QUE LE COUT DES MATERIAUX DE GROS OEUVRE S'ELEVE RESPECTIVEMENT A 615.000F, 500.000

F. ET 400.000F. LA COMPARAISON QUE L'ON PEUT FAIRE ENTRE CES TROIS CONSTRUCTIONS PERMET DE FAIRE RESSORTIR QUE :

-L'ECONOMIE REALISEE SUR LES MURS EN GEOBETON PAR RAPPORT A LA SOLUTION PAR-PAING EST DE 18 % .

-LORSQUE C'EST LE BOIS QUI SERT DE MATERIAU DANS LA CONSTRUCTION DES MURS, LA DIMINUTION EST DE L'ORDRE DE 35%. COMPTE TENU DE CES DEUX DERNIERS CHIFFRES, IL PARAIT ASSURE QU'UN GAIN PLUS SUBSTANTIEL POURRAIT ETRE OBTENU EN AYANT RECOURS A UNE AUTRE METHODE QUE CELLE DU PLAN TYPE. EN EFFET, SI L'UTILISATION D'UN PLAN TYPE A LE MERITE DE LA SIMPLICITE, IL NE PERMET PAS UNE BONNE ETUDE COMPARATIVE DES COUTS. A CHAQUE MATERIAU, CORRESPOND UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE PARTICULIERE ET IL EST VAIN DE VOULOIR OBTENIR DES RESULTATS SENSIBLES EN EXECUTANT AVEC DES MATERIAUX LOCAUX UNE CONSTRUCTION CONCUE A L'ORIGINE POUR UNE REALISATION CLASSIQUE EN PAR-PAINGS. PAR AILLEURS, LA NOTION DE COUT, POUR IMPORTANTE QU'ELLE SOIT, NE DOIT PAS JUSTIFIER A ELLE SEULE LA DECISION DE PROMOUVOIR OU NON LES MATERIAUX LOCAUX. UNE MEILLEURE INDEPENDANCE DU PAYS PAR RAPPORT AUX MARCHES EXTERIEURS, LA POSSIBILITE ACCRUE DE CREATION D'EMPLOIS, UNE MEILLEURE INSERTION DU PAYSAGE ARCHITECTURAL DANS L'ENVIRONNEMENT AFRICAIN SONT AUTANT DE CONSIDERATIONS QUI DOIVENT ETRE PRISES EN COMPTE DANS LA RECHERCHE ET LA PROMOTION DE NOUVEAUX MATERIAUX.

2.3.2 : LES ACTEURS DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

IL EXISTE DEUX CIRCUITS ESSENTIELLEMENT DE PRODUCTION DES LOGEMENTS ECONOMIQUES: LA FILIERE DITE CONTROLEE QUI REPOSE SUR LES SOCIETES IMMOBILIERES OFFICIELLEMENT RECONNUES ET LA FILIERE DITE NON CONTROLEE DES CONSTRUCTEURS PARTICULIERS S'APPUYANT SUR LA CORPORATION DES TACHERONS.

2.3.2.1 : CIRCUIT CONTROLE.

LES OPERATEURS QUI INTERVIENNENT DANS CE CIRCUIT SONT ESSENTIELLEMENT LES SOCIETES IMMOBILIERES PARAPUBLIQUES OU PRIVEES, LES ENTREPRISES DE BATIMENT, LES BUREAUX D'ETUDE OU DE CONTROLE ET LES ORGANISMES BANCAIRES ET FINANCIERS.

DEPUIS L'INDEPENDANCE JUSQU'EN 1980, 90.000 LOGEMENTS ONT ETE REALISES PAR L'ETAT OU AVEC SON AIDE SE REPARTISSANT DE LA FACON SUIVANTE:

-50.000 LOGEMENTS EN ZONE URBAINE DONT 39.000 A CARACTERE ECONOMIQUE.

-40.000 LOGEMENTS EN ZONE RURALE REALISES PRINCIPALEMENT PAR DES SOCIETES DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE TELLES QUE SODEPALM ET PALMINDUSTRIE OU PAR DES SOCIETES IMMOBILIERES PARA-PUBLIQUES.

L'ORGANISATION DE TELS CHANTIERS FUT CONFIEE AUX GRANDES ENTREPRISES DE LA PLACE. CEPENDANT, LES PME ONT EU ACCES, ELLES AUSSI, A CES MARCHES POUR LES LOTS SECONDAIRES .

DURANT CETTE PERIODE ON A ASSISTE A LA MULTIPLICATION DU NOMBRE DES ENTREPRENEURS EN MILIEU URBAIN TANDIS QUE LES TACHERONS ONT TROUVE DES DEBOUCHES EN MILIEU RURAL EN SOUS-TRAITANCE POUR LE COMPTE DE LA SOGEFIHA.

LA VOLONTE DU MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME DE PROMOUVOIR LA PETITE ET MOYENNE ENTREPRISE ET LE SECTEUR INFORMEL DES TACHERONS REpond AU DOUBLE SOUCI DE REDUIRE LES COUTS DE PRODUCTION ET DE CREER DES EMPLOIS. CET OBJECTIF NE PEUT CEPENDANT ABOUTIR QUE SI UN EFFORT D'ENCADREMENT EST ENTREPRIS POUR PERMETTRE AUX OUVRIERS DU SECTEUR DU BATIMENT D'ACQUERIR UNE PLUS GRANDE MAITRISE DES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION.

2.3.2.2 : CIRCUIT NON CONTROLE OU INFORMEL.

LE CIRCUIT INFORMEL EST A L'ORIGINE DE L'EDIFICATION DE 70% DU PATRIMOINE BATI. CE SECTEUR A TRAVERSE TOUTES LES RECESSIONS ECONOMIQUES EN TROUVANT TOUJOURS A S'ADAPTER AUX CONDITIONS NOUVELLES. IL TIRE SA FORCE DE SA GRANDE SOUPLESSE ET DE SA CAPACITE D'ADAPTATION AUX BESOINS DES INDIVIDUS ET A LEURS MOYENS FINANCIERS SOUVENT TRES LIMITES. EN REVANCHE, SA FAIBLESSE EST INHERENTE A LA NATURE MEME DE CE SECTEUR. LA CORPORATION DES TACHERONS EST TRES HETEROGENE ET BEAUCOUP D'ENTRE EUX SONT DEPOURVUS DE TOUTE FORMATION. PAR AILLEURS, MEME LORSQUE CE N'EST PAS LI CAS, LES CHEFS DE CHANTIER DOMINENT RAREMENT L'ENSEMBLE DES CORPS DE METIERS, AUSSI LA COORDINATION DES TRAVAUX POSE-T-ELLE DE NOMBREUSES DIFFICULTES. IL IMPORTE DONC POUR LES POUVOIRS PUBLICS DE CONCEVOIR POUR CE SECTEUR UN STATUT SANS TOUTEFOIS BRISER SON DYNAMISME QUI CONSTITUE SA PRINCIPALE RICHESSE.

CONCLUSION.

COMPTE TENU DE LA CONJONCTURE ECONOMIQUE ACTUELLE, ET EN DEBIT DE SA VOLONTE D'ACCELERER L'AVENEMENT D'UN HABITAT DECENT POUR TOUTE LA POPULATION DU PAYS, L'ETAT N'EST PAS EN MESURE D'ACCROITRE PAR LUI-MEME LA PRODUCTION DES LOGEMENTS ECONOMIQUES. C'EST DONC AU SECTEUR PRIVE QU'IL APPARTIENT DE JOUER PLEINEMENT SON ROLE DE FACON A CE QUE LE PARI DE VOIR DISPARAITRE A TOUT JAMAIS LES TAUDIS DE COTE D'IVOIRE SOIT ENFIN GAGNE.

TOUTEFOIS, LE DESENGAGEMENT DE L'ETAT NE SAURAIT EN RIEN SIGNIFIER UN QUELCONQUE DESINTERET POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT QUI DEMEURE UNE PREOCCUPATION CONSTANTE DU CHEF DE L'ETAT ET DE L'ENSEMBLE DE SON GOUVERNEMENT. C'EST POURQUOI IL EST DU DEVOIR DE L'ADMINISTRATION ET SINGULIEREMENT DE CELLE DU MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME DE REFLECHIR AUX MOYENS D'ENCOURAGER ET DE FAVORISER DANS L'ACCOMPLISSEMENT DE LEUR MISSION LES DIFFERENTS MAILLONS DE LA CHAINE DE PRODUCTION DU LOGEMENT. LES COMMISSIONS QUI SE SONT REUNIES DURANT LES MOIS DE NOVEMBRE ET DECEMBRE 1988 ONT RETENU QUELQUES GRANDES ORIENTATIONS QUI POURRAIENT SERVIR DE BASE A LA REFLEXION DES SEMINARISTES DANS LA PERSPECTIVE DES RECOMMANDATIONS QU'ILS AURONT A FORMULER A L'ISSUE DE LEURS TRAVAUX EN ATELIERS.

1. POLITIQUE FONCIERE ET MAITRISE DES SOLS.

-ACCELERATION DES PROCEDURES PERMETTANT LA MISE A DISPOSITION RAPIDE DES TERRAINS NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ECONOMIQUES.

-SIMPLIFICATION DES TEXTES D'APPLICATION INTERNES AU MINISTERE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, LORSQUE CERTAINES FORMALITES SONT DEVENUES INUTILES OU INADAPTEES.

-MEILLEURE APPLICATION SUR LE TERRAIN DES DIFFERENTS DOCUMENTS D'URBANISME EN VUE D'AMELIORER LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

2. FINANCEMENT DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

-RECHERCHE DE NOUVELLES SOLUTIONS PERMETTANT UN ALLONGEMENT DE LA DUREE DE REMBOURSEMENT DES CREDITS ET UNE BAISSSE DES TAUX D'INTERET.

-CREATION D'UN VERITABLE PLAN EPARGNE-LOGEMENT COMMUN A L'ENSEMBLE DES INSTITUTIONS BANCAIRES ET DONNANT DROIT A L'OUVERTURE D'UN CREDIT IMMOBILIER. BONIFICATION PAR L'ETAT DES INTERETS VERSES EN FIN DE PLAN SOUS FORME, SOIT DE PRIME, SOIT DE PRESTATIONS EN NATURE TELLES QUE TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT OU DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DIVERS.

-RECYCLAGE DES RESSOURCES DES INSTITUTIONS DE PREVOYANCE SOCIALE ET COMPAGNIES D'ASSURANCE DANS LA CONSTITUTION D'UN PARC DE LOGEMENTS ECONOMIQUES A USAGE LOCATIF.

-RECHERCHE D'UNE PEREQUATION DU PRIX DES MATERIAUX A L'ECHELON NATIONAL, EN VUE PROMOUVOIR L'HABITAT ECONOMIQUE EN MILIEU RURAL.

3. TECHNOLOGIES ET ACTEURS DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ECONOMIQUE.

-ENCOURAGEMENT D'UNE ARCHITECTURE MIEUX INTEGREE ET REpondant DAVANTAGE AUX ASPIRATIONS DES POPULATIONS.

-CONFECTION DE PLANS TYPE PERMETTANT L'ACCES AU CREDIT ET L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE SELON UNE PROCEDURE SIMPLIFIEE PLUS RAPIDE.

-ADOPTION D'UNE NOMENCLATURE DES MATERIAUX LOCAUX ET ELABORATION DE NORMES EN VUE DE VULGARISER LEUR UTILISATION.

-ACTIONS DE FORMATION AUX TECHNIQUES DE CONSTRUCTION EN DIRECTION DU SECTEUR INFORMEL, PAR LA CREATION DE CENTRES DE FORMATION CONTINUE.

RAPPORT DE SYNTHÈSE

COMMISSION N° 1

POLITIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE : BILAN ET PERSPECTIVES.

Ce rapport s'articule autour de quatre points. En effet les membres de la commission ont jugé utile, dans un premier temps, de préciser la définition de l'habitat économique, puis après avoir dressé le bilan qualitatif et quantitatif des politiques antérieures, ils ont procédé à l'élaboration des objectifs de la nouvelle politique de logement avant de proposer les recommandations nécessaires à leur mise en oeuvre.

1-LA NOTION D'HABITAT ECONOMIQUE

La notion d'habitat économique est difficile à cerner. En effet, elle n'a pas toujours été perçue de la même façon par les pouvoirs publics, les promoteurs immobiliers, les organismes financiers et bancaires qui contribuent au développement de l'habitat et par les populations auxquelles ces logements sont destinés. Or la mise en oeuvre d'une politique de l'habitat social nécessite que la notion de logement économique soit définie au regard des différents paramètres aussi bien techniques que financiers.

Aussi la commission a-t-elle jugé opportun de s'en tenir à la définition telle qu'elle résulte des différentes normes édictées tant par la BCEAO que par les instances nationales. Ainsi l'arrêté N 1513/MEF du 30 juin 1970 a défini des normes technique et financières des logements économiques à usage locatif : (densité, surface des locaux, hauteur sous plafond, coût au m² etc...).

Toutefois, la réalité socio-économique du pays s'étant profondément modifiée depuis l'adoption de ces normes, certaines sont tombées en désuétude. De plus en plus, la définition fondée sur les conditions de financements s'impose ; conditions de refinancement au taux préférentiel de la BCEAO, accès au refinancement du CDMH, condition d'exonération de la T.V.A. et de la T.P.S.

2 - BILAN DE LA POLITIQUE DE LOGEMENT

2.1-LES DIFFERENTES ETAPES DE LA POLITIQUE

Le bilan des politiques antérieures peut être subdivisé en deux grandes périodes.

La première période (1960 à 1980), caractérisée par une abondance de ressources, a permis la mise en place d'un important dispositif de production de logements. A la fin de cette période, 90.000 logements urbains et ruraux ont été produits.

La deuxième période, marquée par la crise économique, est caractérisée par le désengagement de l'Etat ou plutôt par la modification de son rôle. L'Etat consacre davantage son action au renforcement du financement et à l'animation de la production à travers les mesures incitant le secteur privé à prendre la relève. On est ainsi passé d'une intervention directe à une intervention indirecte intensifiée à travers des exonérations diverses. En dépit de ces efforts, les besoins en logements, sans cesse croissants (25.000 logements par an) étaient loin d'être satisfaits.

De plus ces efforts vont être limités par les effets de la crise économique internationale qui va contraindre l'Etat à de nouvelles mesures qui modifieront l'appareil de production. Ainsi la production des terrains, financée par le compte des terrains urbains (C.T.U), et leur commercialisation sont désormais confiées à la direction et contrôle des grands travaux (DCGTx). Le refinancement des crédits acquéreurs est assuré par le compte de mobilisation de l'habitat (C.D.M.H.) domicilié à la CAA.

Les banques commerciales et les banques de développement restent toujours actives dans le financement du logement.

Quant au F.S.H, il continue à opérer dans la bonification des taux d'intérêt.

Face à la crise, on assiste à une diversification des structures de production du logement. En effet à côté des structures traditionnelles que sont les sociétés immobilières et le secteur informel, se développent de nouvelles formes de promotion (syndicats, mutuelles, coopératives, employeurs).

2.2-LE CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA PRODUCTION
DE L'HABITAT.

Les responsabilités administratives et réglementaires en matière d'habitat sont partagées entre les communes, la DCGTx et l'Etat. Les structures étatiques impliquées sont les suivantes :

-La direction du domaine urbain (MCU) chargée de la gestion du domaine privé urbain de l'Etat.

-La direction de la construction et de l'urbanisme (MCU) chargée de l'établissement des lotissements, de la réglementation de l'espace urbain et du contrôle de son occupation à travers les permis de construire.

-La direction de la conservation foncière (MEF) est chargée de la gestion financière du domaine de l'Etat et de la conservation des droits fonciers et immobiliers. C'est elle qui garantit l'existence de droits réels sur les terrains immatriculés.

-La direction du cadastre (MEF) est chargée de l'établissement des maps foncières et de l'évaluation de l'assiette de l'impôt foncier.

-La DCGTx et les services communaux participent à des degrés divers à l'établissement et à l'instruction de certains dossiers relatifs à l'habitat.

L'analyse du fonctionnement de ces structures a conduit aux constats suivants :

D'une manière générale les procédures administratives sont trop longues et devraient être accélérées.

L'instruction des dossiers du permis de construire se fait dans des délais raisonnables mais les pièces constitutives du dossier sont délivrées tardivement.

Les procédures domaniales donnent lieu à plusieurs observations :

*Beaucoup d'attributaires disposent, dans les quartiers évolutifs, de lettres préfectorales qui ne garantissent pas leurs droits sur les terrains. Il est donc opportun d'organiser une vaste opération de régularisation.

*Les indemnités d'éviction des droits coutumiers comportent des disparités importantes selon qu'elles sont versées en nature ou en espèces .

*La concession provisoire est peu compatible avec les opérations de promotion immobilière par vente en état futur d'achèvement. Il est donc souhaitable que les dispositions soient revues pour permettre l'octroi de titres définitifs aux promoteurs immobiliers agissant dans le cadre de telles opérations.

*La procédure de délivrance des duplicatas des titres fonciers fondée par les dispositions de la loi de 1932 est longue. En outre, le Journal Officiel conçu comme support de la publicité préalable à cette délivrance paraît inadapté à l'objectif poursuivi en raison du caractère confidentiel de cette publication. Il faut donc envisager la révision complète de cette loi.

*La procédure d'autorisation des transactions immobilières semble trop longue et gagnerait, elle aussi, à être révisée.

*Enfin on note un manque flagrant de moyens tant humains que matériels au cadastre et à la conservation foncière, dont les conséquences se traduisent par un ralentissement dans l'exécution des tâches ressortissant à ces deux directions.

III - DEFINITION D'UNE POLITIQUE NATIONALE DE L'HABITAT ECONOMIQUE

3.1-L'OBJECTIF GENERAL

La complexité des problèmes et l'étendue des besoins sont telles que le Gouvernement se doit d'intervenir suivant une politique cohérente couvrant tous les aspects de la question de l'habitat.

Les membres de la commission estiment que l'objectif général de cette politique d'habitat doit être de faire en sorte que tous les ivoiriens puissent disposer d'un logement décent, dans un environnement adéquat et à un prix abordable.

Cet objectif rejoint celui du Chef de l'Etat sur la question lorsqu'il s'exprimait en ces termes:

"Notre ambition est de faire en sorte que chaque habitant de ce pays puisse se procurer un logis dans les meilleures conditions économiques" F.H.B. 4ème congrès du P.D.C.I.-R.D.A.

Cet objectif général est fondé sur les considérations suivantes :

1)-Un logement décent constitue un besoin fondamental de l'être considéré comme un droit au sens large. Dans le cas où une partie de la population pour diverses raisons est privée ou menacée d'être privée de l'exercice normal de ce droit, l'Etat se doit d'intervenir à tout prix pour redresser la situation.

2)-L'intervention de l'Etat est également commandée par le fait que le logement est un bien de consommation spécifique, différent des autres biens de consommation courants. En effet, on ne peut ni le remplacer par un autre, ni retarder son utilisation, ni le transformer à peu de frais.

3)-C'est enfin un bien durable et la façon dont on le produit aujourd'hui détermine le mode de vie de la population pour de nombreuses années.

3.2-LES OBJECTIFS SPECIFIQUES

La politique d'habitat économique se décompose en un certain nombre d'objectifs spécifiques qui prennent en compte tous les aspects de l'habitat, de sa disponibilité à son accessibilité :

1)-Assurer la disponibilité au meilleur coût possible des terrains nécessaires à la production des logements pour tous les niveaux de revenus.

2)-Assurer la disponibilité au meilleur coût possible et la répartition équitable des crédits entre les différentes catégories de logements à produire.

3)-Assurer une production suffisante de logements décents de types variés et à des prix abordables.

4)-Assurer la conservation et la restauration des logements existants.

5)-Assurer la satisfaction des besoins des groupes particuliers (économiquement faibles, handicapés, élèves et étudiants).

6)-Promouvoir l'utilisation des matériaux locaux de construction et ceux produits localement.

7)-Encourager le développement de nouvelles formes juridiques de promotion.

8)-Améliorer la performance des métiers du bâtiment (tâcherons et P M E).

9)-Assurer un contrôle du cadre de production et de consommation du logement qui garantisse une protection des intervenants et des usagers.

10)-Assurer la collecte d'une large diffusion des données fiables sur le secteur de l'habitat.

IV - LA MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE D'HABITAT ECONOMIQUE

Pour l'objectif N° 1 on note :

-L'existence d'une structure d'aménagement des terrains à bâtir (DCGTx)

-L'existence de structures de financement de la production des terrains.

RECOMMANDATIONS :

1)-Accélérer la mise en route du compte des terrains urbains.

2)-Diversifier le niveau d'équipement des terrains et accorder des avantages particuliers pour réduire le coût de ceux destinés aux économiquement faibles.

3)-Prévoir des mécanismes de participation des sociétés concessionnaires aux charges d'équipement.

4)-Faciliter les procédures d'acquisition foncière.

5)-Harmoniser les activités de la DCGTx et celles des ministères ayant des attributions en matière d'habitat.

Pour l'objectif N° 2 on note :

-L'existence du CDMH et les structures traditionnelles de financement.

-Le niveau élevé des taux d'intérêt et la durée relativement courte des prêts .

-La concentration de la production des sociétés immobilières sur les logements semi-économiques et de moyen standing.

RECOMMANDATIONS :

- 1)-Réduire les taux d'intérêt et allonger la durée des prêts sur le mécanisme de bonification-consolidation.
- 2)-Prévoir des actions de bonification spécifiques pour les programmes de construction destinés aux groupes particuliers.
- 3)-Créer les mesures incitatives à l'épargne locale.
- 4)-Orienter la participation des compagnies d'assurance et de la CNPS dans le financement de l'habitat économique.
- 5)-Favoriser l'accès du secteur informel de l'habitat aux programmes de refinancement du CDMH.

Pour l'objectif N° 3 on note :

Que les structures institutionnelles de production immobilière et du secteur informel ou évolutif de l'habitat ne prennent pas en charge tous les besoins.

RECOMMANDATIONS :

- Assurer une programmation du volume et des types de logements à produire.
- Initier des actions de stabilisation de la production.
- Adapter le code du bâtiment aux réalités de l'heure surtout du secteur exécutif.

Pour l'objectif N°4 on réalise que :

La maintenance en bon état et la restauration des logements ne sont pas perçues comme une nécessité pour le moment. Par conséquent, il n'existe aucun texte et aucune maîtrise relative à la maintenance du parc immobilier.

RECOMMANDATIONS :

- 1)-Initier des actions de sensibilisation et d'initiation en ce sens.
- 2)-Elaborer un cadre réglementaire des opérations de conservation et de restauration.

Pour l'objectif N° 5 on note :

L'existence des dispositions du CDMH favorisant l'accès à la propriété. Cependant, les programmes de logements financés par ce biais ne s'adressent qu'aux couches moyennes.

RECOMMANDATION :

1)-Favoriser l'utilisation des ressources du CDMH pour toutes les catégories.

Pour l'objectif N° 6 on note :

-L'existence de structures de recherche appropriées (LBTP, CRAU, CTFT, INSET, ENSTP, etc...)

-L'existence de programmes de recherche. Cependant les ressources de financement sont rares.

-L'existence de structures de valorisation des résultats de la recherche (direction de la valorisation du MRS), et d'assistance technique et financière à la valorisation de la recherche (programme CAPEN-BIT).

-Un manque de concertation entre les différentes structures impliquées dans la réalisation de cet objectif.

RECOMMANDATIONS :

-Engager la procédure de normalisation en vue de l'agrément de nouveaux produits.

-Dégager les moyens appropriés pour le financement de la recherche sur les matériaux locaux.

-Réorienter la recherche afin qu'elle porte sur tous les éléments du bâtiment (des éléments de gros oeuvre aux éléments de second oeuvre).

-Organiser la concertation des différentes structures autour de la définition des programmes, de leur financement, des conditions de leur exécution et de la valorisation des résultats.

Pour l'objectif N° 7 on note :

-Existence d'un vide juridique pour ces situations émergentes.

RECOMMANDATIONS :

Créer un cadre réglementaire pour faciliter la naissance et le développement de ces types particuliers de producteurs de logements.

Pour l'objectif N° 8 on note :

-L'existence de structures traditionnelles de formation technique, capables de répondre à des besoins spécifiques.

-L'existence de structures de financement (FNR)

RECOMMANDATIONS :

-Recenser les besoins de formation

-Organiser la formation en collaboration avec le Ministère de l'Enseignement Technique

Pour l'objectif N° 9 on note :

-L'existence de textes réglementant les rapports entre propriétaires et locataires.

-L'existence d'un code des loyers.

RECOMMANDATION :

L'élaboration d'un texte organisant la promotion immobilière.

Pour l'objectif N° 10 on note :

-L'existence de L'atelier d'urbanisme d'Abidjan (AUA) et de l'observatoire de l'habitat.

RECOMMANDATIONS :

-Assurer la création d'une banque de données sur l'habitat au niveau central et des banques au niveau municipal.

-Assurer une large diffusion des données de l'observatoire de l'habitat.

La commission recommande:

- la mise en place d'une stratégie de logement jusqu'à l'an 2000.
- le regroupement sous une même tutelle de toutes les structures se rapportant aux problèmes fonciers et domaniaux.
- La mise en place d'une commission du suivi de l'exécution des recommandations du séminaire comprenant tous les partenaires économiques du secteur du bâtiment.

LE LOGEMENT ECONOMIQUE
FACE AU
DESENGAGEMENT DE L'ETAT

Monsieur

MICHEL ARNAUD

Consultant auprès du
Ministère français de la Coopération et du Développement

Le peu de temps qui m'est donné ne peut m'empêcher de remercier les organisateurs de ce séminaire et en premier lieu Monsieur le Ministre de la Construction de m'avoir invité, ni à cette occasion, de dire ma reconnaissance à la Côte d'Ivoire pour m'avoir permis d'occuper en son temps un poste de responsabilité où j'ai pu acquérir ce qui fait si souvent défaut, ce que la participation à des études ne donne pas, je veux dire une connaissance concrète des problèmes de l'habitat, tels qu'ils sont quotidiennement vécus par des habitants de ces pays, à tous les niveaux de ressources et sous toutes les formes de préoccupation.

Traiter du désengagement de l'Etat Ivoirien dans le secteur de l'habitat économique, c'est naturellement rappeler d'une part ce qu'a été l'engagement de l'Etat dans le logement et ce qu'a été "le logement économique" dans le cadre de cet engagement, pour comprendre comment l'un et l'autre sont liés; ensuite chercher à définir, sinon les causes, du moins les données qui ont conduit à l'abandon d'une certaine politique de l'habitat; puis apprécier le contexte nouveau qui correspond à la notion de désengagement et enfin, et en référence à ce contexte, examiner ou imaginer quel peut être le contenu et les conditions d'une réponse au problème naguère défini comme celui de "l'habitat économique".

Pour caractériser la nature et l'ampleur de l'engagement passé de l'Etat Ivoirien dans le logement économique il faut d'abord évoquer l'ensemble de la politique ivoirienne du logement dans les années où cet engagement a été le plus significatif. J'ai retenu l'année 1979 qui est antérieure aux réductions drastiques de la production officielle de logements, année où le dispositif public de financement du logement était le plus développé. Et je m'en suis tenu à la production à Abidjan. (Abidjan ne représentait à l'époque que la moitié de la population urbaine de Côte d'Ivoire mais une proportion supérieure de la production nationale d'habitat, puisque son taux de croissance, de plus de 10% l'an, était supérieur à celui

des autres grandes villes du Pays. Malgré ces restrictions il a été encore assez difficile d'établir un tableau des réalisations de cette année repère. Il est difficile d'isoler les investissements en construction de logements financés par le secteur bancaire à Abidjan et dans le reste du pays, la résidence de l'emprunteur l'emportant souvent sur la localisation de la construction. Ensuite, il fallait tenir compte du décalage entre la décision de prêt, l'engagement du crédit et les décaissements qui s'étaient sur plus d'une année.)

Plutôt que de faire un bilan de données précises mais fragmentaires et par conséquent une description très biaisée de la réalité, il m'a paru plus intéressant de dresser un tableau approximatif de la production totale de logements de l'année, soient 25.000 logements construits, correspondant aux 25.000 ménages supplémentaires de cette année, en tenant compte des données diverses et pas exactement comparables de la comptabilité publique, des comptes rendus des institutions bancaires et des résultats des sociétés immobilières.

Le tableau présenté est le produit de cet exercice, dans lequel les ordres de grandeur sont vraisemblablement réalistes sinon corrects. J'ai calculé que 43 milliards ont été investis cette année là dans le logement à Abidjan, dont un tiers dans le logement locatif privé et que la valeur moyenne d'un logement réalisé était de 1,6 million de F.CFA.

La production des sociétés publiques, SICOGI et SOGEFIHA, celle de la SOPIM et celles financées par le Crédit de Côte d'Ivoire (CCI) représentent ensemble environ 20% de la production totale en nombre d'unités et près de 30% en valeur, soit une valeur moyenne de 50% supérieure à la moyenne générale ci-dessus.

C'est une performance qu'il faut apprécier à sa juste mesure. Aucun Etat de régime libéral n'a jamais prétendu couvrir l'ensemble des besoins en logements par des réalisations publiques. J'indique, à ce propos et sans qu'il y ait là la moindre prétention au normatif, qu'en France, au dernier recensement de l'habitat, le parc immobilier locatif des organismes HLM, après 40 années de production continue et fortement aidée par l'Etat, représente exactement 16% du parc de logements national français (et sans doute 20% du parc urbain).

Avec quelques réserves concernant la production financée par le CCI, on peut parler de cette production des sociétés immobilières comme celle de l'habitat social et aidé en Côte d'Ivoire en 1978 .

Quelle définition objective en donner ?

La clientèle de ces logements pouvait être classée dans les couches moyennes supérieures de revenu, salariés du secteur public et du secteur privé moderne, soit à l'époque où le revenu moyen était de l'ordre de 70.000 F.CFA par ménage et par mois, des ménages disposant de plus de 50.000 F.CFA et parfois beaucoup plus. La gamme

des occupants était différente si on considérait l'ensemble du parc existant, du fait que les loyers bloqués des logements le plus anciennement construits pouvait abriter des ménages plus modestes, acquittant des loyers de 5 à 10.000 F.CFA.

La caractéristique commune et majeure de ces logements sociaux est qu'il disposaient d'un raccordement à tous les réseaux : eau, électricité, évacuation des eaux usées et vannes, et qu'ils étaient de ce point de vue, abstraction faite de leurs autres caractéristiques, comparables à la quasi totalité des logements construits dans les pays dits développés, où le revenu moyen des ménages était à la même époque, quatre à huit fois supérieur (300.000 à 600.000 F.CFA par mois).

Le logement économique, à l'intérieur de la production de logement social, se caractérisait par des réductions des prestations (finitions, équipements intérieurs...) mais une desserte de même niveau et par conséquent un poids relatif des VRD extérieurs au logement dans le coût total (logement+desserte) encore plus grand que pour le reste de l'habitat social. Retenons donc, sans porter de jugement, le fondement de la politique du logement public et officiel:

La priorité reconnue au niveau de service par rapport à la construction elle-même, (à l'opposé de la production du secteur privé et informel). Notons au passage que ce choix ne s'imposait pas pour les logements construits en Europe au siècle dernier ou même au début de ce siècle, lorsque les revenus dans ces pays étaient encore très bas, comparables à celui de la Côte d'Ivoire actuelle, puisque la desserte en électricité n'existait pas, que la desserte en eau était encore embryonnaire et que les réseaux d'égout n'existaient que dans quelques grandes villes et limités à des quartiers aisés : pendant toute cette période de forte urbanisation, l'immense majorité des logements européens à été construite sans eau ni électricité !

Un fort engagement de l'Etat était donc nécessaire pour solvabiliser la clientèle visée, c'est à dire ne lui faire payer qu'une partie du coût de ces logements et étaler le remboursement du reste sur une période longue, avec un taux d'intérêt bas... Le calcul, fait dans le cadre des perspectives décennales, montrait que l'ensemble des coûts pris en charge par l'Etat, était en moyenne la moitié du coût réel sous la forme de la subvention des infrastructures, des exonérations d'impôts et des bonifications d'intérêts des prêts. Le fait que ces logements étaient en majorité loués et que par conséquent ils restaient la propriété publique, justifiait cet engagement particulièrement élevé des res-sources publiques au bénéfice d'une clientèle nécessairement limitée. Egalement la conviction qu'avec le développement économique l'Etat serait en mesure d'accroître l'effort et

d'élargir le nombres des bénéficiaires; et certes le nombre s'est accru avec le temps mais non pas le pourcentage, qui restait constant, de 15 à 20%. Pour comprendre cet engagement - avant d'aborder le désengagement -, il faut encore analyser l'origine des ressources publiques consacrées à l'effort de l'Etat en faveur de l'habitat.

Trois sources majeures et presque exclusives apparaissent :

Des prêts extérieurs de longue durée directement consentis aux organismes de production, des capacités de remboursement de la dette extérieure de l'Etat (Caisse Autonome d'Amortissement) et des recettes parafiscales affectées au logement (FSH).

On trouve en premier lieu les prêts de la CCCE à la SICOGI, c'est à dire des sommes provenant d'une épargne étrangère et transformée en prêts de longue durée dans un système financier extérieur à la Côte d'Ivoire. Prêts en devises donc, même si l'existence de la zone franc atténue cette affirmation sur le strict plan financier. Prêts sans épargne préalable de la part des bénéficiaires ou de la nation bénéficiaire et transformés sans engagement des ressources nationales.

La présence de la CCCE au capital social de la SICOGI et le statut patrimonial des logements construits pour être loués justifiait, formellement au moins, ce flux de ressources extérieures concessionnelles. (L'engagement de l'Etat était limité à la garantie d'emprunt qu'il accordait, laquelle, dans la zone franc, à l'abri du risque de change, n'avait aucune raison de jouer tant que les loyers étaient correctement perçus et le remboursement normalement assuré.)

Au titre de la gestion de la dette extérieure, on trouve les emprunts de court ou moyen terme, en devises extérieures à la zone franc ou non, ou crédits de paiement différés, utilisées pour financer les réalisations de la SOGEFIHA. Dans la mesure où les loyers fixés à cet organisme étaient indépendants des mensualités de remboursement de l'emprunt, la différence était supportée par la CAA, à charge pour celle-ci de récupérer son "avance" à partir du moment où l'emprunt serait remboursé, la SOGEFIHA continuant de reverser à la CAA la part des recettes de loyers convenue. La CAA ne pouvait opérer cette transformation que parce que la balance commerciale du commerce extérieur dégageait des capacités des remboursement. C'était donc, en définitive la vente des denrées d'exportation qui permettait dans ce cas l'engagement de l'Etat, ou si l'on veut la marge de la CSSPPA dans la conjoncture de cours mondiaux favorables.

Le Fonds de soutien de l'Habitat (FSH) est statutairement alimenté par une taxe sur les salaires, des taxes sur le carburant et d'autres. Il est donc fondamentalement dépendant de l'économie et plus précisément de sa part la plus avancée. Le produit de la

taxe sur les salaires (4%) provient ainsi pour plus de 80% de l'imposition des hauts salaires, peu nombreux mais très élevés par rapport à la moyenne et presque totalement constitués des salaires d'étrangers expatriés et agents de sociétés privées étrangères.

L'épisode de la BNEC n'a été qu'une formalisation de cette politique de financement de l'habitat sur le principe du mixage des ressources.

Il faut évoquer pour être plus complet, l'effet du mécanisme d'exonération fiscale des réalisations d'habitat. Une exonération est une perte de recette pour le Trésor public et par conséquent l'équivalent d'une subvention ou d'une aide publique. Ceci doit être nuancé du fait que si, à défaut de l'exonération, la réalisation ne voyait pas le jour, la recette n'existerait pas non plus.

Il faut noter également que l'exonération de la TVA sur la réalisation laisse entière la fiscalité à l'amont (matériaux et composants, transactions correspondantes, taxes à l'importation) et à l'aval (taxation des salaires des entreprises). Quoiqu'il en soit cette exonération représentait une réduction du coût de l'ordre de 20% à la charge effective de l'Etat.

Sans diminuer pour autant l'importance de l'engagement de l'Etat dans la politique de l'habitat ni critiquer sa forme dans le contexte de l'époque, force est de constater que cet engagement était financièrement limité et largement constitué de tirages sur l'extérieur et pratiquement pas à partir de l'épargne nationale.

Que signifie et que recouvre dès lors le désengagement de l'Etat du Secteur de l'habitat social et économique ?

Dès 1975, la CCCE pour sa part, faisait connaître sa décision de mettre fin à l'octroi de prêts aux sociétés immobilières (pas seulement en Côte d'Ivoire, mais dans tout le champ de son intervention) pour consacrer davantage de moyens à des secteurs considérés, à l'époque, comme plus prioritaires pour la poursuite du développement, en particulier le secteur productif agricole. On peut discuter le bien fondé de ce changement de priorité, encore que dans le cadre d'une capacité de financement toujours limitée et toujours très inférieure aux besoins, il est impossible qu'il n'y ait pas de priorité. Quoiqu'il en soit, le retrait de la CCCE signifiait le désengagement de l'Etat à même proportion, de fait et sans qu'il y ait eu volonté gouvernementale de désengagement.

La CCCE pouvait aussi estimer que l'évolution prévisible du fonctionnement de ce secteur avec l'arrivée de la Banque Mondiale (la préparation du premier PDU date de 1976) allait permettre à la Côte d'Ivoire de se doter d'un système de financement du logement nouveau et adapté ne requérant pas un recours aussi massif aux prêts de la CCCE.

Le blocage du financement des opérations de la SOGEFIHA à résulté d'un mécanisme plus complexe. Afin de soulager le service de la dette publique, au moment de créer la BNEC, une interprétation erronée des conditions de ce financement fut adoptée, mettant directement à la charge de cet organisme le remboursement des emprunts qui avaient été contractés par l'Etat, sans considération du fait que les loyers fixés à la SOGEFIHA n'avaient aucun rapport avec les conditions de ce remboursement. D'où l'apparition de "la dette de la SOGEFIHA" évidemment insupportable pour cet organisme. Cette dette fut prise en charge par le FSH à travers la BNEC, et un "plan de redressement" de la société fut établi, mais la déclaration d'insolvabilité de la SOGEFIHA lui retirait toute capacité d'emprunt et donc de nouvelles réalisations. Je ne critique pas plus ce redressement sur le fond que je n'ai critiqué la mise en place dudit mécanisme, mais j'observe qu'en vérité c'était le mécanisme de financement mis en place qui était en cause et cela parce qu'il s'appuyait exclusivement sur des ressources extérieures.

La baisse des cours mondiaux des denrées d'exportation devait peu après handicaper le budget de l'Etat, d'abord par la réduction des recettes de la CSSPPA utilisées pour financer le développement. Cette dégradation des termes de l'échange s'est encore aggravée avec l'évolution des cours de change de la monnaie et la nécessité pour la CAA de rembourser des dettes en monnaies extérieures à la zone franc obligeant l'Etat à prélever sur les ressources affectées au FSH, déjà amputées par le remboursement de la dette SOGEFIHA. La stagnation puis la récession des activités dues à la compression des dépenses publiques et à ses conséquences en chaîne sur l'ensemble de l'économie, en particulier dans le secteur du BTP, a eu pour effet de réduire le nombre et le volume des salaires élevés des étrangers de haut revenu, sur lesquels reposait largement le prélèvement sur les salaires alimentant le FSH...

Sans entrer davantage dans le détail, il apparait donc clairement que ce que l'on désigne par désengagement de l'Etat dans le secteur qui nous intéresse est dans une très large mesure la disparition objective des ressources sur lesquelles l'engagement antérieur était fondé, ressources en majeure partie, directement ou indirectement, extérieures, et sur lesquelles l'Etat Ivoirien n'avait aucune prise.

Faut-il en conclure que la politique imaginée et mise en oeuvre pour financer ce secteur était aberrante?

Je dirai plutôt qu'elle comportait des risques mais que l'Etat Ivoirien n'a pas eu tort de profiter de cette période favorable pour financer une politique hardie de l'habitat qui a permis l'accumulation d'un capital immobilier enviable... à condition de garder présents à l'esprit les risques en question, c'est à dire admettre l'obligation du désengagement, dès lors que la conjoncture

ne l'autorise plus, ce qui limite l'action à venir mais ne retire rien au capital accumulé.

Mais qu'est-ce qu'une politique sinon un ajustement des fins et des moyens, dans des conditions données et nécessairement temporaires ?

Les aspects du désengagement analysés jusqu'ici sont ceux d'un désengagement conjoncturel. S'en tenir à ces aspects, ce serait laisser à penser que le retour à la situation antérieure est possible, voire prévisible, et qu'il n'y a qu'à faire le dos rond et attendre que la crise soit passée, pour reprendre l'effort en faveur de l'habitat économique! En fait, à côté des aspects conjoncturels, il y a des causes structurelles et par suite durables au désengagement de l'Etat.

La première de ces causes structurelles est l'évolution de l'économie mondiale.

Après quelques années où les pays riches avaient aussi voulu voir dans les chocs pétroliers une désorganisation temporaire du jeu de l'économie, et s'étaient efforcés d'y répondre par un réajustement des termes de l'échange en leur faveur, force est maintenant de convenir que ces dérèglements n'ont été que le point de départ de changements profonds et durables, ou peut-être seulement un signal de ce changement.

On parle maintenant de redéploiement des activités économiques, on mesure la transformation fondamentale que l'irruption de l'informatique et des robots introduit dans les procès de production, la chute brutale et irréversible de l'emploi industriel banal qui en résulte, l'accélération de la division du travail à l'échelle mondiale, et pour ce qui nous préoccupe, l'obligation qui est faite aux économies dites développées de consacrer des sommes énormes à reconvertir leur appareil de production ainsi que la qualification de leur force de travail. tout en s'efforçant d'alléger les effets du chômage... Le tout au détriment de l'aide extérieure.

On sait aussi que depuis quelques années les flux d'argent qui quittent les pays en développement pour le service de la dette sont devenus plus importants que les flux inverses de l'aide internationale, de sorte que le solde positif est à la faveur des pays riches. Sans doute ce fait est-il maintenant pris en compte et peut-on espérer que l'ajustement structurel ne se fasse plus systématiquement aux dépens du développement, c'est à dire de l'investissement, et que parallèlement les effets sociaux de l'ajustement soient mieux appréciés et dans la mesure du possible corrigés. Mais on reconnaît qu'il faudra beaucoup de temps pour que le carcan de l'ajustement se desserre et que des conditions plus favorables de recours aux ressources extérieures se manifestent.

Signalons que dans le même temps, la divergence des économies des divers pays qui font partie de la zone franc entre elles et avec celle de la France font que le taux de

change fixe du FF par rapport au F.CFA est de plus en plus discuté et que certains voient dans une surévaluation du F.CFA une cause de distorsion des économies qui l'utilisent, renchérissant les exportations et favorisant les importations. Sans prendre partie sur le bilan des avantages et des inconvénients qu'il y a à faire partie d'une zone monétaire à parité fixe, constatons, pour notre propos, que la sortie de la zone franc aurait comme conséquence de ne plus avoir accès qu'à des crédits extérieurs en devises sans plus aucune garantie de change.

Bien que des précautions puissent diminuer le risque de change, l'exemple des pays qui n'appartiennent à aucune zone monétaire est à cet égard peu encourageant.

Mais il y a aussi des causes structurelles internes au désengagement de l'Etat, liées à l'évolution de l'économie ivoirienne. En 1960, sur une population totale de 3,35 millions d'habitants, Abidjan en rassemblait environ 250.000, soit moins de 8% de la population totale et le milieu urbain dans son ensemble moins du double. En 1980 déjà, ces chiffres étaient devenus : 8 millions d'habitants, Abidjan 1,5 million et donc plus de 21% du total, et le milieu urbain tout entier, presque le double. Le rapport avait donc beaucoup changé avec la croissance économique, étant passé de 1 Abidjanais pour 13 Ivoiriens dont 10 ruraux, à 1 Abidjanais pour 5 Ivoiriens dont 3 ruraux.

Ce qu'il était donc possible, au travers des recettes de la CSSPPA, et indépendamment de la conjoncture des cours mondiaux, de faire porter par la population rurale pour financer l'habitat urbain en 1960, ne pouvait déjà plus l'être en 1980, même si, dans la période, la production agricole pour l'exportation a connu une croissance exceptionnelle. Dans le même temps en effet, la production urbaine avait cru encore plus vite de sorte que le poids de la richesse agricole relativement à celui de la richesse urbaine avait également baissé.

En une trentaine d'années, la Côte d'Ivoire, tout en restant une nation agricole est devenue une nation économiquement urbanisée et ne peut plus structurellement beaucoup opérer de prélèvements sur le revenu agricole pour financer son développement et particulièrement son développement urbain, à commencer par l'habitat urbain.

D'autant que le marché urbain étant devenu substantiel, le développement de la production vivrière demandera de plus en plus d'investissements. Dorénavant et à l'avenir, le financement de l'habitat urbain doit davantage compter sur les ressources propres du milieu urbain. La Côte d'Ivoire est passée irréversiblement d'un stade du développement à un autre. Corrélativement, passé le cap des 40% d'urbains, le recours au financement extérieur pour l'habitat urbain, sans être exclu, devient nécessairement de plus en plus limité par rapport aux besoins croissants du secteur, au bénéfice d'autres besoins de financement en devises, plus stratégiques et moins volumineux. Pour le secteur du logement, c'est peut-

être dommage, mais c'est la rançon du développement et le critère de l'émergence d'une économie et de marchés nationaux.

Que dire, dans cette perspective, de l'habitat économique qui ne soit pas conventionnel ?

Il faut sans doute pour cela affronter la réalité, quitter les débats théoriques sur un sujet délicat entre tous. Rappelons d'abord que la définition de ce segment d'une politique du logement est le résultat d'un processus historique qui remonte à la période antérieure aux Indépendances. Dès 1954, les autorités des territoires demandaient à la CCCE, alors Caisse Centrale de la France d'outre-mer, de réduire le taux de ses crédits aux sociétés immobilières et au FIDES de prendre en charge les dépenses de voirie et de réseaux divers des opérations de lotissement, afin d'abaisser les mensualités de remboursement des bénéficiaires. Parallèlement, des directives incitaient déjà les sociétés à recourir au tâcheronnage et d'expérimenter l'utilisation de matériaux locaux, voire l'auto-construction, alors appelée "castor" pour abaisser les coûts de construction.

On a connu ensuite le logement en bande, la réduction de la taille des parcelles, la location-vente, la réduction des finitions etc... Autant de tentatives pour définir, produire et mettre à disposition un logement dit économique. Mais à la vérité autant de voies empruntées pour contourner les lois du marché, tant celui de l'argent que celui des modalités de l'accession au logement.

De bonne foi certainement et avec l'espoir que le développement de cet habitat économique atteindrait de plus en plus de ménages. Mais avec le développement économique, la clientèle s'est élargie au point d'être aujourd'hui trop nombreuse pour permettre un traitement d'exception de son problème de logement.

On a beaucoup critiqué, ici en particulier, les pratiques de la sous-location, plus précisément le fait que les attributaires officiels aient volontiers sous-loué leur logement à plus aisé qu'eux pour des loyers bien supérieurs à ceux qu'ils acquittaient eux-mêmes auprès de la société immobilière constructrice et propriétaire. Il y avait naturellement des abus, mais cela traduisait aussi le fait que la valeur marchande de ces logements était supérieure sur le marché du logement, à celle pratiquée dans un objectif social et grâce à un financement favorable, par les sociétés immobilières. L'intérêt bien compris de l'attributaire était en effet de tirer profit de la différence et de se loger selon ses moyens. Ainsi fixant les prix, le marché prenait simplement sa revanche, démontrant qu'à moins d'un Etat policier, et encore.., il n'est pas dans le pouvoir d'un Gouvernement ou d'un organisme public, sur un marché de la taille de celui d'Abidjan, d'attribuer réellement un certain type de

logement à une catégorie choisie de ménages ou de revenus (une cible).

De remarquables études conduites sur l'habitat urbain abidjanais ont par ailleurs attiré l'attention sur les performances du secteur de l'habitat locatif informel. A Abidjan, plus de 60% des ménages étaient locataires en 1984, sans compter les locataires du parc immobilier des sociétés immobilières. On mésestimait jusque là cet habitat de "cour" qui loge pourtant la majorité des Abidjanais. Et sa remarquable capacité à se développer à l'échelle de la demande puisqu'il a suivi la croissance urbaine, étant responsable de la production de plus de 200.000 logements entre 1960 et 1984. Cet apparent miracle est lié à la liberté des loyers : les loyers perçus chaque année par les propriétaires de ces logements représentent près de deux fois le coût de production du supplément de logements du même type de l'année en cause.

On peut avec juste raison estimer que le loyer de ces logements est trop élevé pour leur qualité et que les propriétaires profitent abusivement de la pénurie de logements. Malheureusement, partout où l'autorité s'est avisée de contrôler les loyers (ou a fortiori d'interdire la location privée), l'expérience a montré que la production de logements est aussitôt freinée, même si des terrains sont mis en abondance sur le marché et que le résultat le plus sûr est un abaissement de la quantité et de la qualité des logements disponibles et une hausse corrélative des loyers. Les producteurs de logements locatifs sont des mobilisateurs d'épargne et les loyers libres fixent le niveau du loyer des logements du secteur administré (les sociétés immobilières).

En comparaison, le secteur public du logement économique a pâti du blocage périodique des loyers. Non seulement les loyers officiels étaient inférieurs aux loyers du marché, mais encore ils ne suivaient pas le coût de la vie.

Décidé pour rendre service aux occupants, le blocage des loyers tuait la poule aux oeufs d'or. Contrairement au secteur libre, les loyers ne dégageaient plus aucune marge de financement propre et la poursuite des réalisations était entièrement dépendante de ressources nouvelles et par suite incapable d'évoluer au rythme de la croissance urbaine sans un endettement croissant de l'Etat. Le loyer réel ne profitait d'ailleurs pas pour autant de ce blocage, se calant sur les loyers du marché libre. Les enquêtes montraient qu'à Abidjan, comme partout, le ménage disposant d'un revenu moyen accède finalement à un logement moyen (logement d'une valeur de 1,6 million F.CFA à Abidjan pour un revenu de 100.000 F.CFA par mois vers 1984.)

Ne doit-on pas objectivement tirer de cette connaissance scientifique qui rejoint, Dieu merci, la connaissance pratique des acteurs des mécanismes réels de la production et de l'allocation des logements, la certitude que si

l'intervention de l'Etat peut et doit favoriser la production de logements, elle influence très peu l'allocation ou la répartition des logements produits entre les ménages en fonction de leur revenu et de leur ancienneté de vie en ville ? et que, par conséquent, l'amélioration du niveau du logement pour les différentes couches de population dépend avant tout de l'amélioration du niveau général des logements ?

La question est-elle bien alors "l'Etat peut-il ou doit-il se désengager de l'habitat économique ?"

Le directeur de la SICOGI a bien dit que l'Etat ne le saurait.

Ne vaudrait-il pas mieux alors convenir que le terme même d'habitat économique est et doit rester attaché à une certaine forme de l'intervention de l'Etat dans le secteur de l'habitat et abandonner toute référence à ce terme pour évoquer les perspectives d'une nouvelle politique de l'habitat en Côte d'Ivoire, plus conforme et mieux fondée sur les acquis du passé?

Dans le contexte nouveau, durable et impératif, ci-dessus évoqué, et à la lumière de l'expérience passée de l'habitat en Côte d'Ivoire, quelles peuvent être les nouvelles règles du jeu du secteur du logement urbain ?

Au moins trois, me semble-t-il. Un recours de plus en plus large à l'épargne nationale, celle des ménages et celle des institutions, la liberté des loyers et l'autonomie des organismes produisant et, le cas échéant, louant des logements, l'accès normal aux logements produits en fonction du revenu... et sur ces bases la stimulation de la production de logements et l'amélioration globale et progressive du parc de logements, seul gage de l'amélioration des conditions de logement de chacun et donc en particulier de ceux qui s'estiment être la clientèle de feu le logement économique.

Cela se pourrait-il que le rôle de l'Etat ne peut plus être d'emprunter ou de gager systématiquement des ressources extérieures ou de prélever sur le revenu de l'agriculture pour financer une secteur public de production de l'habitat social ou économique?

Son engagement nouveau c'est incontestablement de favoriser la constitution de l'épargne, puisqu'il est avéré que le logement, pour la résidence comme pour la location, est une motivation majeure d'épargne des ménages de garantir cette épargne de tout détournement, quelle qu'en soit la raison ou le mécanisme, de récompenser l'allongement de la durée de cette épargne, d'aider le système bancaire à transformer une épargne de plus en plus longue en prêts de durée encore plus longue, pour obtenir

un amortissement plus doux et donc, à loyer ou mensualité égale, un logement de meilleure qualité (par exemple un logement de 3 millions pour un revenu de 100.000 F. CFA). La sécurité de l'épargne (peut-être sa confidentialité) et une raisonnable rémunération, c'est la clé de cette mobilisation.

La sécurité peut relever du système bancaire s'il est correctement et juridiquement responsabilisé. Elle peut relever, comme en France, d'un organisme spécialisé et autonome, du type de la Caisse des Dépôts et Consignations. Une rémunération attractive peut parfaitement justifier une bonification des taux créditeurs par des ressources publiques.

L'autonomie des organismes intervenant dans la production du logement, sociétés immobilières et organismes de crédit, ce n'est pas leur suppression, c'est la cession par l'Etat de la majorité qu'il peut détenir dans leur capital pour ce qui concerne les organismes publics ou semi-publics, et l'accès d'organismes privés ou mutuels aux mêmes statuts, sous réserve de garanties financières dûment contrôlées. C'est aussi les garanties d'installation et d'investissement d'opérateurs étrangers, tant il est vrai que le transfert des ressources est utile dans ce secteur comme dans d'autres et que le transfert le plus stable est celui qui implique des intérêt privés ou concurrentiels, sur un marché assaini.

C'est encore la liberté de choix de la clientèle visée et la régulation des loyers par la concurrence. Ce n'est pas dire que l'Etat doit être absent du secteur mais que son action doit être davantage celle d'un arbitre qui assure le respect des règles du jeu que celle d'un joueur engagé. Plutôt que fixer arbitrairement des loyers ou les bloquer, l'Etat peut et doit garantir par la voie de la justice les droits du locataire contre d'éventuelles prétentions excessives du propriétaire ou ceux de l'acquéreur face à un promoteur peu scrupuleux. Mais l'Etat peut favoriser l'amélioration des logements par le biais de primes spécifiques, pour des installations d'hygiène par exemple.

Des règles du jeu similaires s'appliquent aux collectivités locales qui deviennent dans cette étape nouvelle du développement - et au delà de toute stratégie politique - un partenaire essentiel du développement. Nouvelles venues sur le terrain du développement urbain, elles doivent aussi méditer l'exemple du secteur informel et libre.

Propriétaires et gestionnaires de la partie collective de l'habitat, c'est à dire des voies et des espaces publics, elles peuvent les développer et les gérer en bon père de famille, faire payer ce que vaut le patrimoine public et le service rendu, en répartir la charge de façon à dégager les ressources nécessaires à son accroissement et à son amélioration continue.

Si ceux qui sont installés paient effectivement 5% par an de la valeur de l'équipement de leur terrain, ils

financent ipso facto l'accroissement régulier de 5% de cet équipement dans l'année. Le modèle des réseaux d'eau et d'électricité bien gérés en donne la preuve.

De telles propositions de bon sens ne risquent-elles pas de reporter à une date extrêmement lointaine l'accès à des logements décents pour telle catégorie de population que sa formation ou son statut social porte à requérir dès aujourd'hui un niveau de logement sensiblement au dessus de ce que lui permettraient d'obtenir ses revenus, même avec l'amélioration des conditions générales du crédit ?

Il ne serait pas honnête d'éviter cette question lancinante, incontournable, tellement elle est manifestement au coeur du problème réel et vécu de l'habitat social et économique. L'accroissement du salaire ne peut à cette échelle être suffisamment rapide et la réponse ne peut plus être un traitement de faveur... Trois autres voies plus opérationnelles peuvent être suggérées.

D'abord une participation active des employeurs - y compris l'Etat pour ce qui concerne les fonctionnaires. Dans un système où est maintenu le prélèvement sur les salaires, il s'agirait de permettre aux employeurs d'utiliser directement ledit prélèvement obligatoire, de les inciter à l'abonder par des mesures fiscales, pour financer le logement de leurs employés.

Ce procédé prête à la critique d'une relation de dépendance de l'employé à l'égard de son employeur.

Des mutuelles professionnelles peuvent améliorer la situation... mais démotiver l'employeur. Le mieux est sans doute l'ennemi du bien.

Ensuite, la production d'habitat locatif adapté, et certainement appelé autrement que logement économique, n'est pas exclue, en associant des ressources de l'épargne institutionnelle (Prévoyance Sociale et Assurances) et des ressources extérieures sous deux conditions formelles semble t-il. D'une part, laisser les instruments de mise en oeuvre de tels investissements libres du choix de leur clientèle et des prix pratiqués. D'autre part, exclure toute éventualité d'obligation de vente du patrimoine en location qui ruine, comme vous l'avez compris, toute possibilité d'amortissement long ! Un organisme propriétaire ne peut louer à des prix inférieurs à l'amortissement financier que s'il est assuré de percevoir des loyers bien au delà de la durée de remboursement de ses emprunts. Quelle que soit sa durée, une location ne donne aucun droit au locataire d'obtenir la propriété, si ce n'est en payant la juste valeur marchande du bien acquis.

Enfin, l'accession par étapes au logement souhaité. L'accession immédiate à ce logement requérant des sacrifices insupportables, en raison des durées de prêt, les intéressés pourraient, comme dans d'autres pays où la voie de l'accession est largement utilisée, accepter de changer de logement au bout de quelques années pour transformer le capital acquis dans un logement en cours de

remboursement en apport au comptant pour l'achat d'un logement plus grand ou plus confortable, en bénéficiant de la plus-value due à l'extension urbaine et à la montée des prix fonciers.

On sait que l'attachement au logement comme à un patrimoine à léguer aux descendants s'oppose jusqu'ici à de telles pra-tiques mais cela pourrait être acceptable par de jeunes ménages ayant encore le temps devant eux... Ce mécanisme sup-pose que le crédit à l'habitat soit aussi bien utilisable pour l'acquisition de logements anciens que pour celle de logements neufs.

Intervenant en premier dans les travaux de ce séminaire, je me garderai bien de donner une conclusion à mon exposé, dont je mesure parfaitement les faiblesses.

J'ai simplement voulu montrer que ce que l'on a déjà coutume d'appeler le désengagement de l'Etat peut aussi bien être interprété comme une situation nouvelle, du contexte extérieur et intérieur - j'insiste - qui appelle des concepts nouveaux pour des produits nouveaux, même si le problème posé et la volonté politique de le traiter restent inchangés.

J'ai voulu aussi vous convaincre que la réponse à ce changement ne peut être adaptée et efficace que si elle prend en compte, de mieux en mieux, une réalité sociale et économique elle-même de plus en plus complexe et autonome.

L'avenir ne sera pas le retour au passé, si beau fût-il. Il sera autre chose, certainement moins simple, qu'il faut découvrir et bâtir. Je fais confiance pour ma part à la société ivoirienne pour y parvenir.

ROLE DES ARCHITECTES

DANS LA PRODUCTION DE L'HABITAT A COUT MODERE

Messieurs

ROGER M'BENGUE

et

FRANCIS SOSSAH

ARCHITECTES à ABIDJAN

Représentant

L'ORDRE DES ARCHITECTES DE COTE D'IVOIRE

Parler de l'habitat, c'est toucher les valeurs les plus profondes d'un peuple. L'habitat est donc le reflet des structures les plus fondamentales de nos sociétés.

Aujourd'hui, avec le développement économique et social en Afrique, notre espace urbain/rural est déjà plus différencié qu'on ne le pense généralement. Espace mi-urbain, espace mi-rural, espace mitigé, espace d'espoir ou de faux semblant.

L'Architecte analyse l'espace, le modifie, le façonne et grâce à son génie, il crée des formes en harmonie avec les matériaux, l'environnement.

On entend toujours dire "Ah que c'est beau l'habitat traditionnel" tout le monde est émerveillé par la case SENOUFU, la maison BAMILEKE ou la SOUKALA LOBI.

On est là, en face d'un snobisme fort comparable à celui des paillettes que l'on met sur les plages ou dans les hôtels et restaurants pour touristes.

Quand on commence à parler de modernisation, de quel habitat pour l'Ivoirien de l'An 2000 ? Tout se complique atrocement. Pour l'habitat rural, on s'attaque à l'agriculture, la production, la productivité et on laisse le cadre de vie de l'homme qui produit car ses ressources ne sont pas suffisantes

Pour l'habitat urbain, on parle de financement, de normes et d'accessibilité, de fameux plan de développement urbain et plein d'autres choses qui apparemment sont trop complexes pour l'usager. Et puis, on se rend compte par la suite, que notre bel habitat traditionnel nous gêne car il perd toute sa splendeur et sa vitalité au fur et à mesure que notre environnement se métamorphose.

Soyons sérieux, et disons les choses honnêtement. Notre habitat traditionnel ne correspond plus aux valeurs

actuelles qui émergent et les familles qui l'occupent se cachent derrière sa majestueuse façade et entretiennent des relations de types nouveaux.

Dans ces conditions, a-t-on besoin d'architectes pour détruire cet habitat, le transformer ou l'adapter aux nouvelles données ? Pour les opérateurs en milieu rural, la réponse est claire. Que faire d'un Architecte ?

Ici ce n'est pas la ville, c'est la chasse gardée des agronomes et autres spécialistes de l'aménagement et du développement rural. C'est leur espace de prédilection, le langage, la formation de l'état d'esprit même de l'architecte ne se prêtent guère pour intervenir dans l'espace rural. Eh bien ! comme il y a quelques logements et équipements qui représentent une bagatelle, une enveloppe financière dérisoire, l'entrepreneur qui réalise les travaux d'irrigation ou de préparation de terrain résoudra la question de l'habitat sans problème. Quel piètre résultat sur le plan conceptuel !

Pour l'habitat urbain, les promoteurs et autres planificateurs ont tout étudié. L'architecte doit proposer une ou des cellules types préétudiées. Il ne doit pas dépasser son enveloppe financière !

Bref ! qu'il reprenne les plans préétablis dans son atelier, qu'il signe sous les plans et qu'il accepte aussi toutes les répétitions de ses cellules dans n'importe quel site et région. S'il n'est pas d'accord, faites appel à un autre architecte.

Le rôle des architectes est dramatique dans la production de l'habitat. Les architectes entendent intervenir de façon plus prépondérante dans la chaîne de production de l'habitat.

Pour ce faire, nous allons exposer le rôle et l'importance de l'architecte sur la problématique de l'habitat.

L'HABITAT A COUT MODERE : LES MAILLONS DE LA CHAINE DE SOLIDARITE

Parler du financement du logement à coût modéré, c'est parler d'une chaîne de solidarité agissant dans la recherche permanente de l'économie. Cette solidarité signifie coordi-nation, imbrication, lien, de tous les aspects entrant dans la construction d'un logement à coût modéré.

Qu'appelle-t-on logement à coût modéré ?

Si l'on prend la définition financière arrêtée par l'Union Monétaire Ouest-Africaine (UMOA), il s'agit d'une unité d'habitation d'un prix de vente maximum, toutes taxes incluses, de 15.000.000 F.CFA, terrain compris.

Dans cette enveloppe de 15.000.000, outre le bénéfice du promoteur, notre chaîne se répartit en plusieurs maillons que l'on appelle :

- Le programme
- Le terrain
- Les VRD et infrastructures
- Le logement proprement dit
- Les honoraires divers
- Le crédit promoteur ou de construction
- L'épargne ou apport personnel
- Le crédit acquéreur
- Les assurances diverses
- Les équipements du programme
- Les coût de remboursement

et enfin, à titre subsidiaire, dernier maillon de la chaîne, la gestion du lotissement.

Tous ces maillons de la chaîne de solidarité dont il s'agit ne doivent pas excéder la somme fatidique de 15.000.000 TTC, soit un salaire de 350.000 à 500.000 F.CFA par mois, pour une capacité d'endettement du tiers ou du quart.

Peuvent accéder à une telle acquisition, moins de 9 % de la population d'Abidjan.

Si l'on tient compte des critères USAID d'habitat à coût modéré, il s'agit de fournir un logement décent aux ménages dont le revenu mensuel est supérieur ou égal au revenu médian, soit 2,5 fois le SMIG (environ 105.000) pour une capacité d'endettement total n'excédant pas le quart ou le tiers du revenu mensuel.

Dans ce cas, il s'agira d'animer tous les maillons de la chaîne pour produire une unité d'habitation acquise à un prix total maximum de 4.200.000 F (quatre millions deux cent mille franc).

Ce type de logement correspond à une demande d'environ 50 % de la population. C'est-à-dire qu'il s'agit d'une gageure et l'on ne tient pas compte dans cette approche de toutes les populations résidant dans les habitations spontanées.

Pour la grande majorité de la population, le logement coûte très cher et constitue un enjeu important. Alors observons de plus près les maillons de notre chaîne pour tirer les forces, les faiblesses et en déterminer le mouvement de solidarité qui appelle une recherche constante d'harmonie.

1 - LE PROGRAMME.

La définition du programme constitue un élément essentiel d'approche et d'étude d'une opération immobilière. Quelle que soit l'opération immobilière, il convient d'en préciser son caractère propre. Aussi, devons-nous faire une différence entre divers types de programme dans le cadre de l'habitat à coût modéré.

a) Ainsi, nous citerons dans le cadre de l'accession directe à la propriété :

-La promotion immobilière initiée par des sociétés de forme commerciale ou les sociétés civiles immobilières SCI qui proposent de s'adresser au public acquéreur (SICOGI, GFCI, SELMER, SCI LES PERLES, SCI ATTOBAN)

-La promotion immobilière dans le cadre d'un contrat entre le maître de l'ouvrage et une société de promotion immobilière, exemple : LA SICOGI réalise pour le compte d'une catégorie socio-professionnelle d'acquéreurs (SGBCI/SICOGI). Cette pratique s'apparente à la vente clés en main (le promoteur fournit le terrain et les constructions, l'acquéreur paie le prix convenu).

-La politique d'aide au logement remplie par les entreprises dans une opération de promotion immobilière interne à l'entreprise, pilotée par elle, préfinancée par elle et destinée à des employés qui se portent acquéreurs (exemple : CAPRAL-NOVALIM, SGBCI).

-Les sociétés immobilières à forme coopérative essentiellement "sociétés civiles de construction et d'attribution" qui regroupent, pour les besoins, de l'accession à la propriété, des personnes liées par la même intérêt ou des employés de la même entreprise (SODECI, PALMINDUSTRIE).

b) Dans le cadre de la location-vente, nous citerons des opérations de promotion immobilière menées par :

- la SOGEFIHA, actuellement dissoute
- la SICOGI

Il convient donc de connaître le type de programme dont il s'agit. En effet, la définition du programme entraîne des conséquences et des choix à chaque étape, maillon de la chaîne.

2 - LE TERRAIN.

Le choix du site constitue au plan urbanistique, un élément déterminant.

Les caractéristiques techniques du terrain (terrain sableux, argileux, plat, pentu, etc...) influent énormément sur les choix à opérer en matière de construction, sur les coûts des VRD et des constructions.

Outre cet aspect, il convient de tenir compte :

-des problèmes fonciers et financiers à régler pour permettre aux intervenants financiers de pouvoir détenir une garantie suffisante (arrêté de concession provisoire, arrêté de concession définitive sous

clause résolutoire, etc...) permettant de mettre en place les inscriptions d'hypothèques

- du niveau d'équipement du terrain
 - * terrain domanial non équipé
 - * terrain équipé en VRD primaire
- du prix du terrain et de l'incidence de ce prix dans le coût d'acquisition du logement
- du mode d'acquisition du terrain dans le montage proposé :
 - * Terrain mis à disposition par l'Etat à un coût modique
 - * Terrain mis à disposition par l'employeur pour marquer son aide à ses employés
 - * Terrain dont l'acquisition fait l'objet d'un accord de crédit interne entre l'employeur et les employés

3 - LES VRD.

Les problèmes de VRD entraînent l'appréciation des normes d'accessibilité intimement liées au revenu.

Quels sont les critères dont il faut tenir compte :

- Taille des parcelles
- Niveau d'équipement
- Coût d'aménagement
- Recherche d'évolutivité future du niveau d'équipement

En matière de voiries et réseaux divers, l'on évolue vers une maîtrise des coûts. Par contre, il est extrêmement difficile à l'heure actuelle de déterminer, de façon uniforme, l'impact coût de l'intervention des sociétés concessionnaires de services publics d'eau et d'électricité.

A titre indicatif, le coût des aménagements VRD pour les programmes réalisés actuellement avoisine 40.000.000 (quarante millions) de francs par hectare, soit entre 8 et 10.000 F le m² pour des parcelles variant entre 200 et 400 m².

Ce constat constitue un problème auquel il convient de trouver des solutions techniques nouvelles et appropriées. Ces recherches nécessitent encore une fois l'intervention de spécialistes VRD, des concepteurs, de l'Etat, des entreprises, surtout dans le domaine de l'assainissement (tout à l'égout, fosses septiques, etc...).

4 - LE LOGEMENT

Le logement est le "maillon" le plus en jeu et le plus critiqué. Il constitue également le point névralgique de

la chaîne, car c'est ce point qui représente l'abri intime de la famille et de foyer.

Il convient donc de l'aborder avec beaucoup de soin sur le plan conceptuel, afin de répondre à l'attente de chaque ménage acquéreur. Une recherche approfondie se pose au niveau du choix des matériaux, de leur mode de mise en oeuvre et des compétences des entreprises et intervenants (PME, tâcherons, etc...).

La grande gageure consiste à offrir des logements qui, à la fois, entrent dans les coûts d'objectifs des promoteurs et répondent aux exigences des acquéreurs. De plus, il convient que ces logements puissent évoluer avec le niveau des revenus de l'acquéreur.

Enfin, il doit constituer un bien immeuble, renforçant l'acquéreur dans sa propriété et dans le patrimoine qu'il transmettra à sa descendance.

5 - HONORAIRES DIVERS

Ils rémunèrent tous les prestataires de services liés aux études, au suivi, à la commercialisation des logements. Ils concernent : les architectes, bureaux d'études techniques (VRD, béton, topo, contrôle technique, etc...). Ils concernent également les honoraires de notaires et autres frais fiscaux, ainsi que la rémunération du promoteur.

Il y a donc un bon nombre d'intervenants indispensables à la conduite à bonne fin des programmes. Parmi ceux-ci, certains sont régis par des textes législatifs et réglementaires, tandis que d'autres évoluent librement, rendant complexe l'approche de ces différentes rémunérations.

6 - LE CREDIT PROMOTEUR OU DE CONSTRUCTION.

Il convient tout d'abord de lever quelques équivoques. Il n'existe pas de crédit promoteur dans les pays de l'UMOA pour des opérations de promotion immobilière privée. Les quelques banques de l'habitat qui existent ont essentiellement comme rôle de fournir le crédit acquéreur. Aussi, parlerons-nous plutôt de crédit construction et de préfinancement.

-Le crédit construction est traité par les organismes financiers exactement comme un découvert. Dans le cas spécifique de la Côte d'Ivoire, ce problème est rendu encore plus ardu du fait de l'incapacité des banques spécialisées à mettre en place un crédit qui se situe à mi-chemin entre le crédit promoteur et le crédit acquéreur : le crédit relais. Aussi, seules les banques commerciales acceptent (difficilement ou sous certaines conditions) de mettre en place un "découvert" pour couvrir les constructions.

-Les banques ne s'intéressent pas à un dossier si dans la présentation du projet, le terrain n'est pas

déjà acquis et payé par le promoteur. Elles estiment en général qu'un promoteur doit justifier de son effort personnel par l'acquisition du terrain sur lequel il compte réaliser son programme.

Cela dit, le crédit construction peut se présenter sous différentes formes :

-Préfinancement direct à la société de promotion immobilière (GFCI/SICOGI).

-Préfinancement partiel par le promoteur, c'est aujourd'hui l'habitude, après versement par les futurs acquéreurs des droits de réservation, de l'apport personnel, des frais de dossiers, des frais notariés.

-Préfinancement direct grâce aux actions de l'employeur pour un programme destiné à son personnel (ex : CAPRAL NOVALIM).

-Préfinancement indirect d'une banque grâce au contrôle de l'opération par l'employeur qui, à ce moment, contrôle l'exécution de l'opération en assurant la direction générale de la société à forme coopérative créée par le personnel.

-Préfinancement partiel dans le cadre de la commercialisation. Les apports personnels et les réservations permettant au promoteur de fournir à une banque les garanties financières nécessaires à l'obtention du préfinancement.

Généralement cette caution est assortie d'une réalisation du lotissement par tranches commercialisées au fur et à mesure, et permettant au promoteur d'assurer une reproductibilité.

Dans tous les cas, la part de préfinancement obtenue d'une banque entraîne des frais financiers élevés. C'est pourquoi nombre de promoteurs sollicitent la mise à disposition des fonds suivant l'avancement des chantiers, ceci afin de limiter les surcoûts représentés par les frais financiers.

Enfin, il convient de définir tous les aspects du programme, les enveloppes de coût, la durée du chantier, les modalités de commercialisation, les délais de livraison, afin de déterminer au mieux :

- le planning de chantier
- la date de mise à disposition de l'habitation
- le coût des équipements de lotissements car tout dépassement de l'enveloppe arrêtée entraîne des négociations difficiles.

7 - EPARGNE - APPORT PERSONNEL.

Le problème de l'épargne se pose de différentes façons :

-les futurs acquéreurs ont souscrit à un produit offert par les établissements financiers. Il s'agit

là d'un "plan épargne-logement", au terme duquel l'épargnant obtient, s'il le demande, un crédit lui permettant d'acquérir un logement.

Ces épargnants pris individuellement sont alors intéressés par une opération initiée par une société de promotion immobilière ou une société civile immobilière.

Beaucoup de promoteurs immobiliers sollicitent aussi indirectement ces épargnants en faisant ouvrir un "guichet" auprès d'un établissement financier.

-Les futurs acquéreurs n'ont pas souscrit à un "plan-épargne logement", dans ce cas plusieurs situations se présentent :

*L'apport personnel est fourni grâce aux circuits informels ou la solidarité familiale.

*L'apport personnel est constitué sur une période de 18 mois (cas fréquent).

*L'apport personnel est fractionné en deux parties dont l'une est versée à l'inscription et la seconde partie constituée pendant la durée des études et de la réalisation du programme.

-Un grand problème se pose pour les économiquement faibles, dans la mesure où la collecte de cette épargne n'est pas organisée de façon formelle. Si elle existe, ils sont confrontés à un double problème :

*l'effort d'épargne représentant environ 10 à 20% de leur revenu mensuel

*le paiement de leur loyer pendant cette période d'effort d'épargne soit environ 40 à 50% de leur revenu, sans tenir compte des variations que subit ce revenu et des réalités de la famille africaine.

Aussi, convient-il de réfléchir sur les nouvelles formes de collecte d'épargne populaire adaptées à ces catégories de ménages qui, assurément, aspirent à un mieux-être social.

8 - CREDIT ACQUEREUR.

Le crédit acquéreur pose quelques problèmes pour les candidats au logement social. En effet, des conditions extrêmement difficiles le rendent sélectif :

-Limitation de la quotité cessible au 1/4 du revenu.
-Durée de remboursement trop courte (10 ans), etc...

Quelquefois, il est nécessaire que le futur acquéreur augmente son apport personnel pour obtenir un crédit acquéreur compatible avec sa capacité d'endettement.

Bien souvent, pour les petits prêts dont la gestion s'avère complexe et coûteuse, les banques souhaitent des formules leur permettant d'aller se servir dans un "pot commun" de remboursement (caisse de caution mutuelle, convention de pot commun).

La mise en place du compte de mobilisation pour l'habitat devrait permettre une amélioration de la situation. En effet, le CDMH ouvert dans les livres de la Caisse Autonome d'Amortissement" (CAA), permettrait :

- un financement de prêt parrainé par les banques commerciales;
- un refinancement des banques pour les crédits acquéreurs qu'elles mettraient en place;
- un allongement de la durée du crédit acquéreur pour la porter de 10 ans à 15 ans;
- une participation complémentaire de l'Etat à l'effort accompli par le secteur privé.

Il convient toutefois de réfléchir aux modalités de financement du crédit acquéreur pour l'habitat rural, les revenus des acquéreurs potentiels étant liés au cycle saisonnier de commercialisation des produits et au niveau de ce revenu.

9 - ASSURANCES - DIVERS.

Dans les opérations d'habitat économique, le problème des assurances mérite d'être étudié sous différentes facettes :

-Psychologiquement, l'acquéreur d'un logement pense rarement aux assurances : responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux.

-Les compagnies d'assurances ne s'intéressent pas particulièrement à cette clientèle :

- * modicité des revenus
- * multitude des dossiers à traiter
- * couverture de risques complexes, etc...

Aussi, est-il absolument nécessaire que la banque qui met en place le crédit acquéreur et le promoteur (ou le maître de l'ouvrage) incluent ces différentes garanties dans le contrat de prêt. Les assureurs doivent aller au devant des promoteurs immobiliers.

Ces problèmes liés aux assurances nécessitent également la mise en place systématique de règlements de copropriété avec un cahier des charges de copropriété qui soit absolument précis et détaillé.

Ne faudrait-il pas faire référence dans le contrat de vente aux règlements des cahiers des charges de copropriété pour faire de ces éléments essentiels, des éléments contractuels et d'éducation ?

L'assurance-vie représente un cas particulier. En effet, avant tout accord de prêt acquéreur, les établissements financiers exigent du demandeur, un contrat d'assurance-vie. Bien souvent, les établissements financiers ont leur propre assureur, auquel s'adresse le demandeur.

D'autres formes d'assurances liées à la construction proprement dite : garantie décennale, responsabilité civile de l'architecte, bureau de contrôle pourraient être regroupées dans un forfait pour aboutir à la recherche de l'économie.

Il convient donc de réfléchir également à ce problème.

10 - EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT.

Le problème des équipements est lié à la taille des opérations. Si l'on a l'habitude de prévoir la fameuse école, les aires de jeu ou les espaces verts, il est certain qu'à l'heure actuelle, le problème des équipements des lotissements nécessite une réflexion plus approfondie en termes de sécurité, de santé, d'amélioration du cadre de vie.

Leur réalisation doit entraîner également une réflexion pour déterminer le financement entre le promoteur, la commune et l'Etat (ex : construction d'un dispensaire dans lequel l'Etat affecterait un infirmier, la Commune le matériel et le promoteur les murs).

11 - REMBOURSEMENTS.

Le problème du remboursement du crédit acquéreur relève de multiples aspects :

- Changements (heureux ou malheureux) dans la vie de l'acquéreur : chômage décès, maladie, réductions de salaire, etc...
- Durée du remboursement;
- Quotité cessible;
- Mode d'obtention du crédit acquéreur;
- Caution solidaire (s'il en existe);
- Caractère juridique de l'accession à la propriété.

Dans le cadre des programmes à bas revenus, une réflexion doit être menée pour permettre une adéquation du remboursement au type de programme et faire jouer la solidarité du groupe (pot commun de remboursement). Problème d'adaptation à la régularité des revenus des acquéreurs des zones rurales, péri-urbaines et secteur informel.

12 - GESTION DU LOTISSEMENT.

Pour assurer un entretien du lotissement et une pérennité des constructions et équipement supérieure à la

durée des remboursements (plus de 15 ans), il est indispensable d'organiser la gestion du lotissement.

Bien que plusieurs formes soient envisageables, il convient de se conformer à la réglementation en ce qui concerne:

- la détermination du cahier des charges de copropriété;
- l'association syndicale des copropriétaires.

réglementation qui, par ailleurs, n'a pas connu sa mise en place réelle. Si cette mise en place se fait sentir actuellement, ne faudrait-il pas que le promoteur suscite, au moment de la livraison du lotissement, les conditions nécessaires à l'application de cette réglementation, la prise en charge des frais inhérents par les ménages eux-mêmes. C'est là que s'organise la vie et l'animation du lotissement, cadre de vie et d'épanouissement.

CONCLUSION.

En conclusion, et après avoir étudié les maillons de la chaîne de l'habitat à coût modéré, nous nous permettons de relever qu'il ne s'agit pas seulement d'un problème de conception matérielle de la cellule d'habitation économique, mais bien d'un mode de production adapté, dans lequel chaque intervenant (maillon) communique à l'objectif recherché : abaissement des coûts et des frais pour parvenir à un financement harmonieux et conforme aux moyens des différentes catégories socio-professionnelles

Alors, l'aide apportée par l'Etat au secteur privé (exonération de taxes, création du CDMH), nous oblige à apporter par nos expériences, nos recherches, dans chaque maillon, l'amélioration des conditions de production d'un logement à bon marché.

L'US-AID
et l'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE

Monsieur

SCOTT JOHNSON

US-AID

Permettez-moi tout d'abord de remercier, au nom de l'US-AID, représentée aujourd'hui par ma modeste personne, les organisateurs de cet important séminaire, pour leur invitation.

Le thème qui nous réunit aujourd'hui, c'est -à-dire la problématique de l'habitat en Côte d'Ivoire, est en effet d'actualité mais aussi d'une importance capitale et mérite sans aucun doute qu'on s'y penche sérieusement. Je voudrais à cet effet, si vous le permettez, faire un bref historique de l'ensemble des interventions de l'US-AID dans le secteur de l'habitat en Côte d'Ivoire.

1989 marque la vingt et unième année de l'assistance de l'US-AID à la Côte d'Ivoire dans le domaine de l'habitat et du développement urbain. La responsabilité entière des programmes modiaux de l'US-AID dans le domaine de l'habitat et du développement urbain est confiée au bureau de l'habitat et des programmes urbains à Washington. Ces programmes sont gérés par sept bureaux régionaux à travers le Monde, au nombre desquels un, implanté ici à Abidjan. La principale ressource du bureau de l'habitat de l'US-AID provient du programme de garantie pour l'habitat, instrument à travers lequel des investissements privés américains, garantis par le Gouvernement des Etat-Unis, sont prêtés à des pays en voie de développement pour financer des projets d'habitats sociaux et des services urbains s'y rapportant pour les économiquement faibles. Plus de 71 millions de dollars US ont été agréés pour le seul pays de la Côte d'Ivoire depuis le début du programme il y a 20 ans. L'aide du bureau de l'US-AID aux pays hôtes et aux différentes missions US-AID se traduit aussi sous forme d'assistance et de programmes de formation.

Les deux premiers prêts de garantie pour l'habitat en Côte d'Ivoire ont servi à construire en bande des maisons et appartements de 2 et 3 pièces. Les objectifs de ces projets étaient de permettre aux familles aux revenus médians d'avoir accès à un logement décent et au titre de propriété, et aussi de renforcer les institutions de

financement de l'habitat. Les deux projets ont été réalisés en collaboration avec la SOGEFIHA, l'agence immobilière de l'Etat.

Le 1er prêt autorisé en 1967, d'un montant de 3 millions de dollars, avait servi à construire plus de 390 maisons à la cité Fairmont, un quartier situé au bout de l'une des zones les plus peuplées d'Abidjan. Le prêt suivant, autorisé en 1972 et d'un montant de 10 millions de dollars, a servi à construire 1.200 maisons en bande dans deux autres quartiers d'Abidjan, Abobo et Williamsville.

Comme à la cité Fairmont, ce projet était destiné à des familles au revenu moyen désirant devenir propriétaires et étendre leurs propriétés.

En 1973, un changement d'orientation dans la politique de l'US-AID a nécessité d'axer les objectifs du programme sur les populations à faibles revenus. A cet effet, le nouveau projet, autorisé en 1977, a connu une diversification de ses activités. Outre la construction de maisons, ce projet nécessitait la restructuration des quartiers existants qui consistait au bitumage des routes, au revêtement des trottoirs, à l'installation de systèmes de drainage, d'assainissement et d'adduction d'eau et à la mise en place de réseaux électriques. Ce projet comportait aussi des composantes pour la construction d'équipements collectifs dans les communes défavorisées, la provision de services urbains à coût modéré et enfin un volet d'assistance technique.

Outre la diversité de ces composantes, ce projet marquait aussi le début d'une collaboration entre la Banque Mondiale et l'US-AID. Cet effort conjoint fut couronné par la réalisation d'un projet de développement urbain d'une enveloppe de 122,3 millions dont 21 millions octroyés par le bureau régional de l'habitat et du développement (RHUDO). Les activités de ce projet s'étendaient à sept quartiers répartis sur six communes d'Abidjan, à savoir Abobo, Yopougon, Adjamé, Koumassi, Marcory et Attécoubé.

Le projet suivant concernait un prêt d'un montant de 20 millions de dollars ainsi qu'une contribution ivoirienne de 5 millions de dollars. Comme les projets antérieurs, ce projet envisageait aussi la restructuration de divers équipements collectifs dans les centres urbains. Cependant, contrairement aux premiers efforts qui étaient essentiellement axés sur la ville d'Abidjan, ce projet s'étendait sur 19 villes de l'intérieur de la Côte d'Ivoire.

Le transfert d'Abidjan aux villes secondaires de l'intérieur représentait et représente toujours une étape dans le processus national de décentralisation des responsabilités fiscales et administratives. Au cours de l'exécution du projet on a décidé d'inclure dans les objectifs, un volet de formation en gestion municipale en vue d'une meilleure mobilisation des ressources et de

l'amélioration des capacités de gestion des agents nationaux et locaux.

Enfin le nouveau projet en vue - une extension du projet de développement des villes secondaires - prévoit une enveloppe de 17,8 millions de dollars pour le développement de cinq autres villes de l'intérieur. Le projet envisage les mêmes types d'activités que les précédents, c'est-dire, restructuration et rénovation des quartiers, construction des équipements collectifs, formation en gestion municipale et animation communautaire. Cependant, une nouvelle orientation de ce projet prévoit la promotion du secteur privé, principalement dans la provision des services urbains.

Ce nouveau projet est une reconfirmation de l'engagement de l'US-AID à améliorer les conditions de vie des plus démunis. Il dénote aussi de la manière par laquelle le programme a évolué au fils des ans. Nous avons tout d'abord commencé par la construction de maisons simples pour ensuite parvenir à des programmes élargis de rénovation et de restructuration et de construction; le tout couronné par des programmes de formation en gestion municipale.

Vu le niveau de développement de la Côte d'Ivoire, de nouvelles politiques et techniques de développement s'avèrent nécessaires afin de répondre au demandes croissantes en logement et de trouver une solution adéquate pour la mobilisation des ressources financières du Gouvernement en diminution. A la lumière de la difficile situation économique qui a prévalu ces quelques dernières années, le Gouvernement doit rechercher des voies et moyens pour assurer une urbanisation contrôlée nécessitant le minimum de subventions.

La rapide croissance des centres urbains à travers la Côte d'Ivoire a engendré de nouvelles demandes et défis pour le Gouvernement et le ministère de la construction et de l'urbanisme. Le programme de l'US-AID en Côte d'Ivoire a pour but d'assister le Gouvernement à réaliser, sans grande subvention, sa politique de développement urbain à travers la provision de services urbains et l'installation d'infrastructures au bénéfice des populations les plus démunies. Le programme US-AID prévoit une assistance financière pour aider le Gouvernement de la Côte d'Ivoire dans son processus de développement des services et infrastructures urbains.

Conformément à la politique du Gouvernement pour la mise en valeur des terrains avec la participation du secteur privé pour la construction de logements et l'amélioration des infrastructures dans les quartiers déjà existants, les projections actuelles des programmes prévoient un financement annuel d'environ 6 milliards de francs CFA.

Mon exposé d'aujourd'hui sera essentiellement axé sur le développement d'infrastructures accessibles aux familles les plus démunies en Côte d'Ivoire .

Il existe aujourd'hui beaucoup de techniques innovatrices pour l'évaluation des besoins et la conception des infrastructures urbaines à coût modéré. J'essayerai d'en présenter quelques unes au cours de cet exposé. Pour commencer nous devons d'abord évaluer la capacité financière d'une famille à faible revenu à rembourser le coût d'investissement de la mise en valeur d'un terrain. Pour conduire cette évaluation une base de données servant à évaluer le revenu moyen des familles vivant dans les centres urbains s'impose. On a souvent estimé que la plupart des familles vivant dans les centres urbains dépensent jusqu'à 25% de leur revenu dans l'habitat. En utilisant ces 25% comme moyenne et la donnée de base de revenu, on pourrait facilement calculer la valeur monétaire qu'une famille pourrait dépenser en logement.

Ensuite nous n'avons qu'à prendre cette valeur monétaire et la capitaliser en utilisant les barèmes financiers en cours en Côte d'Ivoire.

Prenons par exemple une famille qui gagne un revenu mensuel de 100.000 F.CFA. En supposant que 25% de ce revenu va au loyer, nous dérivons une valeur monétaire de 25.000 F.CFA par mois. En capitalisant ce montant avec les barèmes financiers présentement en vigueur, nous en arrivons à la conclusion que cette famille a une capacité de remboursement d'un capital investi d'une valeur légèrement au dessus de 2 millions de francs CFA. A ce montant on peut ajouter les apports initiaux, les méthodes d'auto-construction et les matériaux techniques de construction appropriés qui pourraient être rentables dans la construction de logements pour les ménages aux revenus médians ainsi qu'à ceux à faibles revenus. Il existe beaucoup de dérivées de l'analyse de ce capital investi. Le plus important cependant est de toujours retenir qu'une solution doit être trouvée pour les infrastructures à coût modéré et les logements sociaux pour les plus démunis.

Outre les aspects financiers du processus de développement urbain à coût modéré, je voudrais présenter un certain nombre d'options que l'on pourrait utiliser pour réduire les coûts des travaux des infrastructures au bénéfice de la population la plus démunie.

La méthode la plus courante est d'introduire un élément de péréquation dans les programmes de vente des terrains viabilisés. Cette méthode consiste à calculer le coût au mètre carré des lots de manière à accroître le coût du terrain pour ceux qui ont un revenu supérieur et réduire le coût pour les ménages à faibles revenus.

Cependant l'utilisation de cette méthode exige une planification urbaine soigneusement étudiée, la coordination de la conception et la réalisation des travaux afin que les zones à haut standing ne reviennent pas trop cher aux bénéficiaires visés et que les zones à bas standing soient attractives pour les familles à faibles revenus.

Je voudrais citer en exemple une méthode de péréquation appliquée à un projet à Abidjan. Dans le cadre du premier

projet de développement urbain à Abidjan, cofinancé par le Gouvernement de Côte d'Ivoire, la Banque Mondiale et l'US-AID, un programme de viabilisation des terrains a été réalisé dans deux quartiers d'Abidjan. Le programme de viabilisation était conçu avec un élément de peréquation qui aboutissait aux coûts suivants :

- Les terrains de haut standing coûtaient 2.800 F.CFA le mètre carré.
- Les terrains de standing moyen revenaient à 2.100 F.CFA aux bénéficiaires
- Les terrains économiques coûtaient approximativement 1.700 F.CFA le mètre carré.

Cela aboutissait à la vente à 2.240.000 F.CFA des terrains de haut standing de 800 mètres carrés. Les terrains de 600 mètres carrés de standing moyen étaient estimés sur le marché à 1.260.000 F.CFA. Et enfin les terrains économiques de 400 mètres carrés devraient être vendus à 680.000 F.CFA. Au moment où ces terrains étaient viabilisés, ces coûts correspondaient bien aux potentialités financières des familles de tous les niveaux vivant à Abidjan.

Le Gouvernement de Côte d'Ivoire, l'US-AID et la Banque Mondiale sont convaincus que le projet, sur ce plan, a été une réussite. La méthode suivante dont je voulais vous parler concerne la planification et la conception du programme de viabilisation des terrains. Le choix et la planification d'un site à mettre en valeur est un facteur décisif pour le coût final du terrain. Les ingénieurs et planificateurs doivent prendre en considération les méthodes les plus économiques de viabilisation des terrains afin que la production des terrains puisse répondre aux besoins économiques et sociaux des bénéficiaires cibles.

Quelques facteurs de conception pouvant avoir un impact sur le coût final de viabilisation d'un terrain sont les suivants :

POINT 1: DENSITE D'HABITATION DU TERRAIN.

Le plan de lotissement devrait maximiser la mise en valeur de la zone résidentielle par rapport à l'espace réservé à la circulation. Les normes recommandées pour l'utilisation de terrains peuvent être citées comme suit:

- Le terrain réservé pour l'occupation résidentielle devrait être au minimum de 50 à 60 % de l'ensemble de la zone viabilisée.
- Les équipements collectifs devraient consommer 5 à 15 % du terrain.
- Les aires de jeux et espaces libres devraient être limités à 5 ou 10 % .

En appliquant ces normes, la vente des parcelles sera maximisée et le coût pour les bénéficiaires sera réduit au maximum.

POINT 2: TOPOGRAPHIE.

Le plan du site devrait tenir compte de la topographie naturelle du terrain. Les voies d'accès et les systèmes de canalisation devraient suivre les existantes du terrain afin de minimiser le besoin en remblais coûteux. Les réseaux d'assainissement, de drainage, et d'électricité devraient être conçus pour minimiser les distances linéaires tout en permettant d'atteindre quand même l'ensemble des parcelles.

POINT 3: CIRCULATION.

Cette seule composante constitue l'élément le plus coûteux de la viabilisation d'un terrain. Pour cette raison, voici le facteur le plus crucial du programme de viabilisation.

Les voies secondaires devraient être limitées à des distances minimales et devraient fournir tout simplement des liaisons pour le transport en commun.

L'idéal serait qu'une seule voie secondaire centrale soit réalisée sur le site propre. Des voies tertiaires et des passages piétonniers peuvent servir pour la liaison aux habitations. Cependant, même les voies tertiaires devraient initialement être construites en utilisant les normes minimales qui pourraient être restructurées une fois que la zone est entièrement occupée.

POINT 4: RESEAUX DE DRAINAGE DES EAUX DE PLUIE.

Pour réduire le coût de cette composante, des fossés en terre pour l'écoulement d'eau devraient être pris en compte au lieu des conduits couverts. Si ces fossés sont bien entretenus, cette approche peut rendre effective une réduction du coût.

Pour terminer cette présentation, je voudrais ajouter que bien que des techniques nouvelles et innovatrices peuvent être rationalisées sur le plan technique, elles ne peuvent pas toujours être directement appliquées aux projets de développement. Beaucoup de facteurs sociaux et démographiques jouent des rôles importants dans l'acceptation par les bénéficiaires d'un terrain équipé.

Pour cette raison, ces facteurs doivent être pris en considération lors de l'élaboration des projets. En d'autres termes, ces facteurs sociaux pourraient être aussi importants que des facteurs de coût selon le groupe de bénéficiaires visés.

ASPECTS
DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN
COLOMBIE

Texte communiqué par

L'AMBASSADE de COLOMBIE en COTE D'IVOIRE

Nous avons accepté la cordiale invitation du Ministre de l'urbanisme pour venir présenter un peu de l'expérience acquise en matière d'Habitat au cours des deux dernières décades en Colombie. Nous présenterons un résumé des aspects essentiels de notre processus d'urbanisation et de construction de logements, visant à répondre aux nouvelles demandes et exigences d'un tel mouvement.

Nous aimerions souligner les aspects suivants :

1. La Colombie est un pays qui subit un fort mouvement d'urbanisation dû au taux élevé de croissance de la population, même si ce taux est en diminution, et à la tendance très prononcée qu'on les gens a se déplacer vers les chefs-lieux de cantons et des cantons vers les villes de plus de cent mille habitants. C'est ce qui ressort des recensements de population de 1938/1951/1964/1973 et 1985.

Ces tendances poussèrent la Colombie à accentuer sa caractéristique de "pays de ville".

Aujourd'hui la Colombie compte quatre villes de plus d'un million d'habitants et onze villes de plus de deux cent mille habitants.

Les chefs-lieux de plus de cent mille habitants exercent une énorme attraction sur les populations voisines et rurales.

2. Pour relever le défi de ces nouvelles demandes en logement, eau, énergie électrique, voirie et services d'éducation, santé et communications, le Gouvernement à élaboré plusieurs stratégies et plans de développement, aidés par la Banque Mondiale et la Banque Interaméricaine de Développement (BID).

Farmi ces plans et stratégies il faut souligner :

2.1. Le système d'épargne et capitalisation des Unités pour l'Epargne à valeur constante "UPAC", dont la philosophie est que celui qui reçoit des unités d'épargne en prêt pour construire sa maison, doit rendre ou restituer les mêmes unités pour que d'autres puissent en bénéficier dans les mêmes conditions. Dit de façon

imaginée, il faut que "celui qui a emprunté 10.000 briques pour sa construction en rende 10.000" et non beaucoup moins, comme cela se passerait en laissant agir la dévaluation constante de la monnaie et la hausse des prix des matériaux.

La création du système UPAC signifia alors :

a) La création de nouvelles sources d'épargne, destinées à la construction, rémunérées par des taux d'intérêt encourageants.

b) La création d'entités privées, sous un régime légal spécial, appelées "Corporations pour l'Epargne et le Crédit", chargées de collecter cette épargne, de la prêter aux bénéficiaires du logement ou aux constructeurs engagés pour exécuter de nouveaux programmes de logement.

c) La création d'un système de prêts à long terme avec différents quotas de remboursement selon les capacités de chaque client. Tout le système sous-entend une indexation compensant la dévaluation de la monnaie ou la hausse des prix des matériaux.

2.2. Le renforcement d'entités officielles de la construction comme la Banque Centrale Hypothécaire, l'Institut de Crédit Territorial, le Fonds National d'Epargne et les Caisses de Compensation Familiale.

2.3. La coordination et l'harmonisation de ces entités et de ces ressources a permis de faire de grands efforts de construction, spécialement ces dernières années. Le programme intitulé "le changement dans l'équité" assigna un rôle très important à la construction de logements économiques dans la croissance économique et l'équité sociale. Ce programme débloquent 515.200 millions de pesos (à peu près 515 milliards de F.CFA) pour la construction de 400.000 unités de logement. Ce programme a été appliqué dans sa quasi-totalité.

Actuellement cet effort s'est maintenu et même accentué. Depuis 1983 jusqu'à maintenant, il s'est concentré sur les secteurs de la construction et de l'édification en ville. On maintient l'accent sur l'édification dans le domaine du logement.

Depuis 1983 la construction par ville est de 7.500.000 m² en moyenne et la constructions à usage d'habitat est de 6.500.000 m² en moyenne

2.4. Habitat et propriété. En 1951 le pays avait 1.720.049 logements habités et un indice de propriété de 67,10% contre 32,90% de non propriété.

S'il est vrai que l'indice de propriété se maintient, il faut pourtant remarquer l'explosion de la construction de logements ; au cours de ces décades est né le système de construction de logements avec sa dynamique actuelle ; le taux de natalité a baissé et atteint 2,3%, l'alphabétisation et l'éducation moyenne et supérieure ont

fait de grands progrès. L'analphabétisme dans les chefs-lieux est aujourd'hui de 6.8% et en zone rurale de 23.6%.

Les conditions de logement selon le recensement de 1985 ont progressé :

| | | |
|--------------------|-------|---------------|
| Energie électrique | 78.2% | des logements |
| Eau courante | 69.7% | " " |
| Voirie | 59.2% | " " |

3. Enfin, les ressources de l'Etat ont augmenté et avec elles la bonne gestion de l'économie nationale. Quelques secteurs se détachent par leur brillante gestion, par exemple le secteur du café, celui de la construction d'édifices et de logements, l'exploitation des hydrocarbures et l'administration des services publics comme l'eau et l'électricité.

Le Gouvernement doit faire face à une nouvelle et délicate sensibilité vis-à-vis de ces problèmes.

Le Gouvernement et les partis colombiens de la plus ancienne tradition démocratique d'Amérique Latine font de grands efforts pour moderniser la Constitution et la législation colombiennes et pour affronter et résoudre les problèmes propres à une urbanisation et modernisation accélérées. Ils sont conscients de la nécessité de solder la "dette sociale" et de combattre les secteurs de "pauvreté absolue". Parmi les domaines d'action prioritaires se situe l'Habitat en général et le secteur de construction de logements en particulier.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN COLOMBIE

Les besoins de la Colombie en logements urbains ont provoqué un programme de 2.600 millions de dollars US pour la réhabilitation et la construction de nouveaux logements d'ici 1990. Bien que la croissance de la population urbaine ait ralenti, passant de 5% par an à 2.6%, le manque de logements constitue encore un problème critique.

Le gouvernement central s'efforça d'abord de construire des logements au début des années 1970, avec la création de Corporations d'épargne et prêts pour mobiliser les épargnes internes. Ces corporations totalisent maintenant environ les deux tiers du financement de nouveaux logements, surtout pour la couche des revenus moyens.

L'Institut de Crédit Territorial (ICT) ne finance que les projets pour logement de masse.

Dans la période 1982/86, on accéléra l'effort de logement dans les 4 principales zones urbaines ainsi que dans 5 villes moyennes. On acheva environ 392.000 nouveaux logements, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de 3%. Cependant, des coupes sombres dans le budget gouvernemental provoquèrent une diminution de l'activité de construction en 1986.

La Colombie possède une forte industrie du bâtiment qui fournit la plupart des composants essentiels au développement du logement. La production domestique comprend du ciment "portland" qui est maintenant un gros produit d'exportation, comme le verre, l'acier, le bois,

les briques et les tuiles, entre autres. L'ingénierie locale et la compétence en architecture sont aussi hautement développées.

PROGRAMMES EN COURS

Le programme de développement du Président Virgilio Barco, étalé sur quatre ans, visant à améliorer les conditions de vie des pauvres, a comme but principal la réhabilitation de logements urbains de trop bas niveau et la construction de nouvelles unités.

Il est prévu de dépenser quelques 2 milliards 600 millions de dollars d'ici 1990. Le programme a débuté en 1987 dans 8 villes, et s'étendra éventuellement à 63 zones urbaines. Il concerne quelques 253.000 logements existants et 131.000 unités seront ensuite construites.

La plus grande partie de cet effort est la réactivation d'un grand projet de logement à Bogota, capitale du pays. Environ 40.000 unités (correspondant au logement de 240.000 personnes) seront créés sur un site de 25,2 millions de pieds carrés (77.400 m²).

L'Institut Colombien de Bien-être Familial, normalement le propriétaire, utilisera les fonds générés par la vente pour des programmes de construction d'hôpitaux, médecine infantile et troisième âge.

Situé à proximité d'infrastructures publiques déjà existantes et de facilités de transport, le site se prête à un développement rapide. Le projet est coordonné par la banque centrale d'hypothèque et la banque centrale en association avec des corporations privées d'épargne et de crédit. On doit entreprendre des projets similaires dans d'autres villes.

Combiné avec des projets de développement de l'infrastructure appuyés par des institutions de crédit internationales, le programme gouvernemental de logement devrait avoir un impact positif significatif sur le niveau de vie en zone urbaine.

L'administration Barco a récemment engagé des négociations avec la Banque Mondiale et la banque interaméricaine de développement pour un projet de 210 millions de dollars visant à faciliter l'eau potable et l'irrigation dans les villes moyennes. On cherche aussi à financer des réseaux de distribution basse tension dans les zones urbaines. Un grand programme d'investissement de 600 millions de dollars est en cours actuellement à Bogota, Medellin, Cali et Barranquilla. Il vise à y améliorer l'alimentation en eau potable et l'irrigation de ces quatre métropoles.

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

Logements multi-familles dans les 4 principales zones métropolitaines, 1973-1985 (en %)

| | Recensement 1973 | Recensement 1985 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Bogota..... | 19 | 39 |
| Médellin | 10 | 18 |
| Cali..... | 8 | 17 |
| Barranquilla..... | 10 | 16 |

Source : DANE

UNE NOUVELLE AGENCE EST CREEE POUR COORDONNER LES PROGRAMMES DE LOGEMENT

Avec la récente création de la corporation pour le développement des municipalités colombiennes (Procomun), le Président Virgilio Barco offre une nouvelle approche du logement populaire dans le pays. Le programme se fonde sur une stratégie de décentralisation et sur la création d'un nouveau système d'épargne et de crédit pour le logement, en coopération avec les institutions de crédit municipales, régionales, nationales et internationales.

Une agence semi-officielle à direction privée, (Procomun), coordonnera les activités des différentes agences publiques, des groupes de volontaires et des compagnies impliquées dans le développement municipal. Le financement du logement et du développement urbain se fera de telle façon que des entreprises familiales et municipales pourront entreprendre ensemble des plans de développement pour maximiser l'utilisation des ressources existantes.

Une des priorités est la réhabilitation des espaces vides dans les zones centrales et périphériques des villes. De nouveaux logements seront aussi construits pour utiliser le plus efficacement possible les infrastructures, et pour mieux servir les besoins en économie, santé, culture et loisirs.

TENDANCES DE LA CONSTRUCTION URBAINE

Les mesures gouvernementales d'austérité de la première moitié de 1986 réduisirent de beaucoup les programmes de construction. Cependant, grâce à une plus grande stabilité économique et aux facilités financières, la construction de logements allait reprendre encore son rôle d'accélérateur de l'économie. La construction et l'industrie corrélative des biens de construction sont une grande source d'emplois dans le pays.

Les modèles de construction urbaine ont changé. Bogota, qui pendant des années fut en tête de la croissance en logements et compta en 1970 environ 45% des zones à construire des 56 premières villes, ne compte aujourd'hui que pour tout juste un tiers. Les villes moyennes démontrent aujourd'hui une croissance plus dynamique de la

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

population, et par conséquent on y accélère la construction de logements.

| | ICT | BCH | FNA | Corpo. | Autres | TOTAL |
|-------------|-------|------|------|--------|--------|-------|
| 1974 | 18.9 | 6.1 | 1.3 | 19.8 | 0.9 | 47.0 |
| 1975 | 20.3 | 9.5 | 0.8 | 9.3 | 0.6 | 40.5 |
| 1983 | 54.2 | 22.8 | 7.3 | 26.4 | 1.0 | 111.7 |
| 1984 | 58.3 | 21.4 | 8.9 | 27.1 | 1.2 | 116.9 |
| 1985/86 | 47.5 | 29.7 | 12.1 | 71.5 | 2.6 | 163.4 |
| Sous-Total | | | | | | |
| 01/83-05/86 | 150.0 | 78.9 | 28.3 | 125.0 | 4.8 | 392.0 |

ON ENCOURAGE L'INITIATIVE PRIVEE

Bien que dernièrement les taux de croissance urbaine aient baissé, les besoins en nouveaux logements et en services ont augmenté plus vite que l'offre du secteur public.

Pour répondre à cette situation, le Gouvernement favorise les initiatives privées chaque fois que c'est possible. Dans ce système, on fournit des lots à des particuliers, responsables de la construction d'un ensemble d'habitations. On fournit le support technique ainsi que les services publics et sociaux indispensables.

Le Gouvernement, dans ses programmes encourageant le développement des zones frontalières et des régions moins avancées économiquement, s'appuie beaucoup sur les initiatives privées. Ces initiatives sont coordonnées par des groupes d'Action Communale. Il y en a actuellement environ 370 qui aident plus de 39.700 familles dans 270 municipalités.

Disponibilité des services publics (% des logements et des services)

Total Colombie Principales zone urbaines
Bogota, Medellin, Cali, Bar-ranquilla

| | | | | |
|------------------------------|------|------|------|------|
| Eau potable.. | 1973 | 1985 | 1983 | 1985 |
| Irrigation.... | 64.2 | 70.2 | 91.9 | 91.9 |
| Energie élec- trique..... | 58.1 | 78.2 | 95.7 | 98.5 |

Source : DANE

FINANCEMENT DU DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS

Les efforts du Gouvernement central pour mobiliser les ressources financières pour le logement ont grandement contribué à augmenter les ensembles construits. De 82 à 86, environ 64% des investissements requis dérivait de l'épargne privée et 36% du Gouvernement.

Corporations d'épargne et crédit (1)

Plus d'une douzaine de Corporations privées ont fait avancer les programmes nationaux de logement des dernières années en attirant un flux considérable d'épargnes privées vers des dépôts à long terme indexés sur les prix à la construction. La législation introduite au début des années 80 transféra une bonne partie de ces épargnes privées vers l'Institut de Crédit Territorial (ICT), au moyen de l'achat obligatoire de bons.

Les Corporations représentent aujourd'hui environ les 2/3 des ressources annuelles d'investissement pour les projets de construction en Colombie. Avec leurs ressources propres, elles ont financé directement l'achèvement de 125.000 logements de 82 à 86, au bénéfice surtout de familles à revenus moyens et supérieurs.

Le réseau national des Corporations fut établi en 1972. Efficacement administrées, ces institutions ont 470 agences réparties dans le pays où les clients peuvent toucher ou déposer leurs fonds, même parfois à travers des distributeurs automatiques. Les clients insolvable furent rares, si bien que les remboursements se sont joints aux nouveaux dépôts d'épargne pour constituer une source fiable de financement.

La FAVI, Fonds Gouvernemental d'Epargne pour le Logement, offre aux Corporations un degré de sécurité et de liquidité en fournissant des fonds d'urgence pendant les périodes de pointe d'utilisation de liquidités. L'agence accepte aussi les dépôts, rémunérés à un taux modéré.

Les dépôts détenus par les Corporations représentent aujourd'hui environ 46.5% de la quasi-monnaie en Colombie, et près du tiers de la masse monétaire totale du pays.

L'Institut de Crédit Territorial (ICT) (2)

L'outil de travail du Gouvernement pour les projets de construction de masse. Fondé en 1939, l'Institut a appuyé de 82 à 86 l'achèvement de 160.000 unités.

Banque Centrale Hypothécaire (BCH) (3)

Elle joue un rôle clé dans les projets de logement populaire, finançant l'achèvement de 73.9000 logements de 82 à 86. Bien que le capital de la Banque soit détenu largement par des banques commerciales privées, le Gouvernement maintient un intérêt de contrôle à travers les droits de plusieurs institutions bancaires officielles ayant une participation dans la BCH. La Banque offre plusieurs incitations à l'épargne, y compris des dépôts à long terme indexés sur les prix à la consommation.

Le Fonds National d'épargne (FNA)

En tant qu'institution Gouvernementale gérant les fonds de pensions des employés du Gouvernement central, le FNA finance des projets de logements exclusivement au bénéfice des fonctionnaires publics.

Dans la période 82/86, il a supervisé l'achèvement de 28.300 logements.

Réformes du système UPAC en 1989 :

Pour cette année, l'Etat a prévu quelques réformes du système UPAC par lesquelles, en s'appuyant sur les trois entités citées (Institut de Crédit Territorial, Banque Centrale Hypothécaire et Fonds national d'Epargne), l'Etat subventionne l'habitat économique. C'est-à-dire que l'Etat financera de préférence les logements définis comme "logements économiques", à savoir ceux dont le coût ne dépasse pas 90 fois le salaire minimum : 4.395.465 pesos (un peso équivaut à peu près à un Franc CFA). On estime que l'Institut de Crédit Territorial construira à lui seul cette année 25.573 éléments de logements pour un coût approximatif de 35.635 millions de pesos colombiens. Pour ce programme, l'Institut compte sur un prêt de la BID (Banque Interaméricaine de Développement) pour 12 milliards de pesos colombiens pour financer l'acquisition de lots déjà urbanisés dans le cadre de programmes d'autoconstruction.

SOURCES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT (%)

| Année | Corpo.(1) | ICT(2) | ECH(3) | Autres | TOTAL |
|----------------|-----------|--------|--------|--------|-------|
| 1972..... | 2.6 | 31.2 | 64.7 | 1.5 | 100.0 |
| 1971-1974 | 44.9 | 19.8 | 33.3 | 2.0 | 100.0 |
| 1975-1978 | 64.7 | 20.5 | 11.5 | 7.5 | 100.0 |
| 1979-1982..... | 65.7 | 15.3 | 11.5 | 7.5 | 100.0 |
| 1983-1986..... | 64.2 | 15.7 | 8.6 | 10.5 | 100.0 |

Source : CAMACOL

INDUSTRIES CONNEXES DE LA CONSTRUCTION

En vue d'établir l'industrie de la construction comme véhicule du développement économique, le Gouvernement a adopté d'importantes mesures économiques au tout début des années 1970. Cela conduisit à la modernisation de la technologie et aboutit à une croissance extraordinaire de la construction.

L'industrie colombienne de la construction est bien développée, pas seulement dans la production de ciment, acier, bois, briques, tuiles, fenêtres de verre, tuiles en ciment asbeste, tuyaux et citernes, mais dans les peintures, matériels de toitures et sols, conducteurs et accessoires électriques, tuyaux et tôles galvanisés,

tuyaux en PVC, sanitaires en céramique, chauffe-eau et équipements de la maison.

Certains de ces matériels de construction sont exportés. La Colombie occupe le 5ème rang de l'Hémisphère Ouest pour la fabrication de ciment et exporte chaque année environ un million de tonnes de ciment. Dans les exportations secondaires on trouve le verre plat, les produits en ciment-abeste et les matériaux plastiques.

Ciment portland

Récemment, l'industrie du ciment a mis en place un programme d'expansion significatif avec l'installation de fourneaux alimentés au fuel, portant la capacité de production à presque 8 millions de tonnes par an. L'industrie utilise habituellement 76% de la capacité installée, distribuée entre 16 usines servant plusieurs marchés régionaux et d'exportation.

Les exportations représentent environ 1/6 de la production. Il y a 3 facilités le long de la côte nord de Colombie pour produire du ciment de haute qualité et du clinker pour le marché des îles Caraïbes, la Floride et la région du Golfe du Mexique des Etats-Unis.

Il y a beaucoup de pétrole en Colombie utilisable par les usines de ciment. A l'origine, les usines de la côte nord utilisaient du fuel résiduel dans leurs fourneaux, mais cela a été peu à peu remplacé par le gaz naturel après la découverte d'immenses gisements dans la région.

A l'intérieur, on a toujours employé le charbon.

Les matières premières essentielles pour l'industrie du ciment sont aussi abondantes, particulièrement le calcaire et l'argile, avec d'importantes réserves découvertes à côté de chaque usine.

Souvent, les usines hautement intégrées ne puisent pas seulement du calcaire, de l'argile ou du gypse, mais aussi exploitent de grandes mines de charbon.

Grâce à la haute qualité et à l'abondance de la production colombienne de ciment, la construction domestique s'appuie largement sur des cadres en ciment armé préfabriqués et sur des structures in-situ. Bien que le travail y soit dur, ce genre de construction fournit une source importante d'emplois.

La production de verre

L'industrie du verre en Colombie est hautement diversifiée, et emploie environ 6.000 personnes.

La production pour l'industrie de la construction comprend des verres clairs et foncés ainsi que du verre de sécurité.

La plupart des matières premières requises se trouvent en Colombie, y compris les sables dérivés du cilice et du quartz aussi bien que des dolomites et feldspath. Le produit intermédiaire le plus important -cristaux de soude- est aussi produit chez nous.

C'est ainsi que nous n'importons que 17% des approvisionnements de cette industrie.

La Cristaleria Peldar, dont une minorité du capital est détenue par le groupe américain Owens Illinois, est la plus grosse entreprise de verre plat du pays. La firme française Saint-Gobain fait travailler plusieurs usines de verre de sécurité, dont une dans la zone Franche de Barranquilla.

ARCHITECTURE, INGENIERIE ET PLANIFICATION EN COLOMBIE

L'architecture dans les 4 principales villes de Colombie s'est faite selon des décisions d'ordonnement des villes prises il y a plus de 30 ans. Des règles de zone ont établi les principaux districts résidentiels et les zones industrielles à la périphérie des villes.

Les architectes et ingénieurs colombiens, assimilant les plus modernes techniques de construction, se sont portés responsables de la construction domestique et des efforts de développement. Les grands buildings et complexes sont devenus partie intégrante du paysage urbain colombien dans les années 1970. Les dernières années ont vu naître un fort intérêt pour les espaces publics et la restauration de l'héritage du passé, cherchant à créer des conditions de vie plus confortables.

RAPPORT DE SYNTHESE
COMMISSION N° 2
FINANCEMENT DE
L'HABITAT ECONOMIQUE

La commission sur le financement note l'effort important fait par l'Etat pour encourager l'habitat économique en mettant en place un certain nombre de structures (office de soutien à l'habitat économique, le fond de soutien de l'habitat, la CIFIM, le compte de mobilisation de l'habitat) et des incitations fiscales (exonération de la TVA, gratuité des droits d'enregistrement et de timbre, exonération de la TPS sur les crédits acquéreurs, exonération partielle sur les bénéficiaires industriels et commerciaux).

Malgré tous ces efforts, il est à noter :

-Que les moyens mis en place sont largement en deçà des besoins de financement de l'habitat économique.

-Que le crédit promoteur n'existant pas en Côte d'Ivoire, il lui est substitué un découvert normal, qui, compte tenu, de son coût important se répercute sur le prix final du logement social,

-Que malgré l'allongement de la durée des crédits acquéreurs le problème du financement de l'habitat reste entier tant du point de vue du crédit promoteur que de celui de l'acquéreur. L'estimation des besoins actuels se situent dans une fourchette de 20 à 25 mille logements par an et nécessite 125 à 175 milliards de F.CFA par an.

-Que l'expérience des autres pays montre qu'il a toujours existé des structures spécialisées dans la collecte de l'épargne en vue du financement de l'habitat.

C'est pourquoi la commission recommande :

-Une simplification de la procédure d'obtention du titre foncier notamment par la délivrance du titre foncier au promoteur suite à une vente de gré à gré assortie s'il le faut d'une clause résolutoire de mise en valeur dans un délai à déterminer;

- Un allégement des différents droits et taxes;
- Une incitation fiscale pour le promoteur qui réinvestit dans l'habitat économique;
- Une uniformisation des prix des matériaux sur l'ensemble du territoire;
- La mise en place de nouvelles structures financières capable de mobiliser une épargne suffisante en direction du financement de l'habitat social;
- Enfin la création d'une commission d'étude et de suivi des résolutions arrêtées au cours de ce séminaire.
Cette commission serait composée notamment des représentants du ministère de la construction et de l'urbanisme, du ministère de l'économie et des finances, des professionnels du bâtiment et des financiers.

MECANISMES DE FINANCEMENT
de
L'HABITAT ECONOMIQUE

Monsieur

LEON NAKA

Président de la Caisse Autonome d'Amortissement

L'importance du séminaire sur l'habitat économique n'échappe à personne, surtout quand on est Ivoirien et qu'on se rappelle que la finalité de la politique du Président Félix HOUPHOUET-BOIGNY est le bonheur de tous les habitants de ce pays. Mais, lorsque l'on se met à recenser tous les paramètres à mettre en jeu et les implications financières qui en découlent, on est effrayé par l'immensité des efforts à fournir. La réflexion débouche sur une foule de questions délicates. C'est le sentiment que j'ai eu quand je me suis mis à cogiter sur le thème que Monsieur le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme m'a demandé de développer, à savoir "les mécanismes de financement de l'habitat économique".

Dois-je construire des mécanismes ou des schémas à partir de modèles théoriques, ou dois-je inventorier, à partir des réalités et des réalisations ivoiriennes, les systèmes de financement possibles et leurs limites ?

Par goût du concret et en raison de l'existence des limites de la capacité financière de l'Etat, j'ai choisi la deuxième voie.

Mesdames et Messieurs, la nécessité et la justesse de la production de logements économiques et des politiques d'accès à la propriété immobilière ne sont plus à démontrer.

Il suffit de se rappeler que la possession est un droit naturel, le droit de l'individu à détenir ce qui à été mis à sa disposition. La propriété qui est un moyen de posséder est également un droit qui découle de la possession un droit dicté par la raison et commandé par le maintien d'un bon ordre social.

Mais la propriété personnelle elle-même, ne postule-t-elle pas la liberté dont, du reste, elle précise le fondement ?

L'accès à la propriété privée dans cette conception, comme vous le sentez, apparaît comme un droit légitime et toute politique qui favorise cet accès comme une mesure destinée à consacrer la liberté et à renforcer l'épanouissement de l'individu. Dès lors il est aisé de comprendre les politiques menées par nombre de gouvernements visant à la production de logements et à l'accès à la propriété privée. Pour être justes, ces politiques en principe ne devraient pas laisser en marge certains individus, des "laissés pour compte". Et c'est ici que la construction de l'habitat économique trouve sa raison d'être et tout son sens; car il faut éviter que soit écartée la frange de la population à faible revenu. La Côte d'Ivoire qui, sans être un pays socialiste, s'est toujours fixée pour objectif de réaliser "un social hardi" ne pouvait que constituer un terrain propice au déploiement de telles idées et politiques. C'est pourquoi j'utiliserai les exemples ivoiriens pour illustrer tant la constitution du marché de l'immobilier que les facteurs qui sont mis en jeu pour réduire le coût de la construction et les charges des crédits, afin de permettre une adéquation entre l'offre et la demande.

Le marché de l'immobilier exige qu'il existe des structures de production de logements. C'est ce qui explique certainement la participation de l'Etat Ivoirien au capital de la société immobilière des habitations à bon marché de Côte d'Ivoire (SIHCI, en 1952) et de la société d'urbanisme et de construction de Côte d'Ivoire (SUCCI, en 1959). Plus tard, par un système de fusion des structures existantes et de création nouvelle, et toujours sous l'impulsion de l'Etat, devaient voir le jour la SICOGI et la SOGEFIHA, deux sociétés dotées de grandes capacités de production. En 1971, la création de la SETU, venait compléter une lacune: l'équipement et l'aménagement des terrains urbains pour promouvoir la propriété foncière. Le compte des terrains urbains (CTU) continue actuellement la mission de la SETU.

Du côté de la demande, les besoins se sont amplifiés avec le peuplement des villes et la nécessité ressentie par les ruraux de posséder des logements décentes. L'offre de financement assurée par le système bancaire traditionnel devait être également renforcée en 1968 par la création de l'office de soutien à l'habitat économique (OSHE) et en 1975 par celle de la banque nationale pour l'épargne et le crédit (BNEC). Une partie de la mission confiée à ces organismes actuellement dissous est assurée par le fonds de soutien à l'habitat (FSH).

Ainsi tous les éléments constitutifs du marché de l'immobilier existent. Les économistes diraient que toutes les conditions sont réunies pour que joue la loi de l'offre et de la demande.

Mais le libre jeu d'une telle loi, couplée à celle de la vérité des prix, ne favorise-t-il pas le "paradis" à une minorité et ne ferme-t-il pas l'accès à la propriété à une large fraction de la population?

C'est certainement pour prévenir une telle situation que les pouvoirs publics dans maints pays ont à coeur de "bousculer" le libre jeu des règles du marché et d'infléchir les conditions normales de celui-ci. C'est, au demeurant, ce qui légitime l'usage du terme : "mécanismes de financement propres ou adaptés à l'habitat économique" ; le terme "propres ou adaptés" voulant signifier ce qui déroge au classique, au normal.

Mais dès lors qu'on cherche à prendre en compte les besoins de ceux qu'il est convenu d'appeler les "économiquement faibles" on soulève, du coup, un faisceau de problèmes liés au coût de la construction, à la capacité financière de la population à faible revenu, à des déséquilibres structurels, bref à un ensemble d'équations dont la solution passe par la mise en oeuvre de mesures susceptibles d'effacer les distorsions et de favoriser, dans des conditions optimales, la rencontre de l'offre et de la demande.

C'est sur cet ensemble de systèmes d'adaptation : coût/finance, et d'efforts de mise en adéquation ; prix/capacité financière que je voudrais à présent vous inviter à réfléchir avec moi en nous appuyant une fois encore sur l'exemple ivoirien.

Dans la problématique du financement de l'habitat économique, le coût de la construction est, à n'en pas douter, un des éléments saillants. Si les techniques qui seront exposées par les experts au cours de ce séminaire permettent de réduire le coût de la construction, force est de constater et d'admettre que l'imagination et l'action de l'homme ont toujours butté et butteront sur un noyau réfractaire.

Comment d'ailleurs pouvait-il en être autrement dans une conjoncture du type de celle que nous connaissons et qui est constamment tournée à la hausse?

Or c'est précisément ce coût incompressible qu'il faut mettre en balance avec les revenus des "économiquement faibles" pour mesurer le degré de satisfaction des besoins exprimés. La tentation alors vient de disséquer, un tant soit peu, les notions de coût de construction et de revenus des acquéreurs pour extraire les éléments significatifs. Pour ce faire il suffit de rappeler brièvement que le coût du logement construit comprend l'achat du terrain, les inévitables dépenses d'aménagement, le prix des matériaux, les charges des crédits-promoteurs, les dépenses de main d'oeuvre etc... Quand aux fonds dont peut disposer l'acquéreur, ils peuvent résulter de son épargne ou des facilités bancaires qu'il peut obtenir. La première hypothèse qui

s'appuie sur la constitution d'une épargne suffisante pour acquérir sans l'appui d'autres concours, est de toute évidence à écarter s'agissant des "économiquement faibles".

Mais si la seconde hypothèse est celle à retenir, elle n'impose pas moins, pour sa réalisation, un minimum d'épargne aux fins de la constitution de l'apport personnel, et des surplus suffisants après consommation pour faire face aux échéances. On entrevoit déjà la délicatesse de quelques aspects du problème que nous avons à résoudre.

Pour le moment tenons-nous en à l'aspect : équilibre des schémas de financement en nous plaçant sur deux plans : le coût de la construction et les charges des crédits acquéreurs.

Au niveau du coût, la première idée qui vient à l'esprit est celle de la réduction de la TVA sur certains matériaux de construction. Mais en plus de cela il est possible de concevoir d'autres mesures en faveur des sociétés immobilières, d'une part, et des travaux de préparation des terrains et des plates-formes, d'autre part. Dans le premier cas, je pense notamment :

- à la réduction des impôts sur les bénéfices des sociétés de construction de logements économiques
- à l'exonération du droit d'enregistrement en faveur des sociétés qui concourent au développement de l'habitat économique
- à un allègement de la TPS sur les crédits-promoteurs,
- à l'octroi de subventions d'équilibre à des programmes spécifiques
- à la prise de participation par l'Etat au capital des sociétés de construction de logements économiques.

Dans le second cas, il pourrait s'agir entre autres :

- de la réduction des taxes sur les travaux d'assainissement,
- de la prise en charge partielle ou totale du coût de préparation des plates-formes,
- de la prise en charge partielle ou totale du coût des VRD,
- de la réduction ou la suppression des taxes sur l'acquisition de terrains.

En Côte Ivoire, le FSH, actuellement géré par la CAA, a pour vocation de mettre en oeuvre bon nombre des mesures qui viennent d'être énumérées. Au niveau des financements le problème posé est celui de la minimisation des charges générées par les crédits. Deux axes d'intervention sont possibles :

- Rechercher et mobiliser des financements aux meilleures conditions de taux et de durée.
- Adoucir les conditions des crédits acquéreurs.

Dans le premier cas de figure il est fait appel à des financements d'organismes spécialisés. C'est cette voie que notre pays exploite en recourant à l'US-AID.

En effet la durée des prêts de cette institution dont la première intervention date de 1977 peut aller jusqu'à 30 ans. C'est encore le même souci qu'on retrouve dans les concours demandés jusqu'en 1975 à la CCCE qui octroyait des crédits à des taux d'intérêt concessionnels pour des durées de 15 à 20 ans. C'est enfin le sens de la démarche qui a été celle de la SICOGI et de la SOGEFIHA en direction de la CAA - Gestion des dépôts pour des ressources à long terme.

Dans le deuxième scénario, c'est-à-dire "l'adoucissement" des conditions, il s'agit de faire en sorte que la solvabilité de "l'économiquement faible" soit renforcée et qu'il accède plus facilement au système bancaire. Les mesures peuvent être ici encore dirigées dans deux axes : la suppression de certaines taxes et la réduction du taux d'intérêt.

Les taxes alourdissent, comme chacun le sait, les charges des crédits-acquéreurs sur lesquels elles sont répercutées. Leur suppression allège donc les frais supportés par l'acquéreur. L'exonération de la TPS sur les crédits acquéreurs concourt à cet allègement général. C'est une mesure qui a cours en Côte d'Ivoire. Quant à la réduction du taux d'intérêt, les mesures peuvent concerner l'application de taux d'intérêt, d'escompte préférentiel.

C'est le cas en Côte d'Ivoire ou, de façon générale, dans tous les pays de l'UMOA où le logement d'un coût inférieur ou égal à 15.000.000 de Francs et constituant la première habitation est justiciable du TEP (taux d'escompte préférentiel).

La minimisation des intérêts à la charge de l'emprunteur peut également passer par la bonification des taux de base. C'est la vocation, dans la continuité de l'OSHE, du FSH qui dans les objectifs qui lui sont assignés prévoit en premier lieu, à l'article 2 de ses statuts, la bonification des taux d'intérêt. La BNDA a eu plus d'une fois recours à cette facilité pour réduire le coût de ses interventions en milieu rural.

Toutes les mesures, jusqu'à présent, évoquées tant au niveau du coût de la construction que de celui des crédits-acquéreurs et promoteurs, comme vous l'avez constaté, Mesdames Messieurs, reposent sur les finances publiques. Or malheureusement la capacité financière de l'Etat n'est pas infinie. A la réflexion, l'on est même tenté de se demander si nous ne sommes pas en présence d'un cercle vicieux. En effet, la production de logements économiques et leur acquisition par les personnes à faible revenu sont admises comme nécessaires.

Mais cela ne peut se passer sans prélèvements sur les ressources de l'Etat. Or celles-ci sont constituées par les rentrées fiscales que les exonérations par ailleurs arrêtent. En d'autres termes, l'Etat doit donner, mais

pour donner il doit recevoir ; et pour recevoir il ne doit pas céder, du moins jusqu' à une certaine limite.

Le circuit ne tend-il pas à se fermer ?

Et la quadrature du cercle n'est-elle pas rendue encore plus aiguë par la crise qui persiste ?

C'est certainement là le noeud du problème.

Comment peut-on le desserrer ?

Au niveau des crédits acquéreurs la solution ne peut être recherchée que du côté de la durée des prêts, élément qui n'a pas été jusqu'à présent, intégré au schéma. En effet, bien que la longue durée demeure un facteur grossissant du coût final du crédit, elle ne contribue pas moins, par l'étalement dans le temps, à diminuer le niveau des échéances. La longue période de remboursement rend ainsi plus supportable le service de la dette auquel l'acquéreur doit faire face. Cette solution a été recherchée au sein de l'UMOA avec le concours de la BCEAO qui refinance les crédits de ce type sur une période de 10 ans. Et c'est encore l'amélioration de cet élément qui est poursuivie, en Côte d'Ivoire, dans la mise en oeuvre du compte de mobilisation de l'habitat (CDMH).

L'article 2 du décret portant création du CDMH, en effet, stipule que celui-ci concourt au refinancement des crédits acquéreurs consentis par les banques et les établissements financiers; et cela afin de permettre "l'amélioration des conditions du crédit pour l'accession à la propriété de l'habitat social".

Ainsi le CDMH qui, rappelons-le, est géré par la CAA. peut, si toutes les conditions sont réunies, refinancer les crédits acquéreurs consentis par les banques commerciales sur une durée pouvant aller jusqu'à 20 ans, c'est-à-dire le double de celle pratiquée actuellement par la BCEAO. Par ailleurs, comme dans le système de la banque centrale, ce sont les banques distributrices de crédits qui viennent à son refinancement. Le compte de mobilisation utilise également les même éléments et critères que la BCEAO, taux d'escompte préférentiel, coût limité à 15.000.000. de francs, logement servant de première habitation...

La similitude entre les deux institutions, vous le voyez, est très grande. Elle ne signifie pas concurrence mais complémentarité car le CDMH peut, par l'intermédiaire de la CAA, aller au refinancement de la BCEAO. Pour des raisons de trésorerie et ainsi accroître le volume des crédits que le système bancaire peut octroyer aux acquéreurs de logements économiques à usage de première habitation. Quatre banques, la BIAO, la BICICI, la SGBCI et la SIB, ont déjà obtenu un accord d'accès au refinancement du CDMH. L'examen d'autres demandes d'accès est en cours. Mais d'ores et déjà il convient de signaler que la SGBCI et la SIB ont des accords de refinancement

pour les crédits relatifs aux opérations "Cité verte" du GFCI et "kouté II" de SCC Espérance, situées toutes les deux à Yopougon. Ainsi donc le CDMH apparaît comme un outil que l'insuffisance du système actuel, en ce qui concerne la période de refinancement, appelait de tous ses voeux. Et il faut convenir que l'amélioration au niveau du crédit-acquéreur est de taille dans le contexte de la crise actuelle.

Mais cela suffit-il pour résoudre l'autre problème que constitue l'apport personnel exigé de l'acquéreur-emprunteur ?

S'il est vrai que par l'allègement des échéances le système de l'allongement de la durée des crédits peut faire dégager des surplus, il n'en demeure pas moins réel que le niveau actuel de certains salaires et partant de celui des surplus susceptibles d'être dégagés ne paraissent pas de nature à lever l'obstacle constitué par l'exigence d'un apport personnel préalable.

Est-ce là l'aveu que dans la frange de la population à bas revenu tout le monde ne peut accéder à la propriété privée ?

Dans tous les cas il faut se rendre à l'évidence que le mécanisme de l'allongement de la durée des crédits rencontre une limite liée à la limite même de la période de refinancement et justifiée par certains éléments, tel l'âge des emprunteurs. On débouche ainsi sur une autre contrainte.

Le noeud constitué par la limite de la capacité financière de l'Etat se double ainsi d'un autre, lui aussi consécutif à la limite de la période de refinancement .

Faut-il voir ici encore l'aveu d'un échec?

Je ne le crois pas ; car toute action humaine rencontre, dans le temps et dans l'espace, des limites. Il faut simplement continuer de laisser libre cours à l'imagination ; il faut entreprendre et persévérer dans ce qui est possible. Et ce qui est possible c'est ce que je me suis efforcé de vous exposer, c'est-à-dire : création d'outils spéciaux d'intervention du type FSH, CDMH, CTU; institution de systèmes de bonification, de prélèvements budgétaires, d'exonération fiscale, de financement et de refinancement adaptés..., bref tout l'échafaudage des mesures qui ont été dressées; un échafaudage qui a besoin d'être soutenu par les éléments favorables que peuvent dégager la réflexion et la recherche des architectes et autres experts, quant au type d'architecture et de matériaux.

Mais n'est-ce pas là le thème d'une autre conférence ?

FINANCEMENT de la BANQUE MONDIALE
en MATIERE de PRODUCTION
d'HABITAT ECONOMIQUE.

Monsieur

ELKYN CHAPARRO

Chef de la Mision Régionale
de la Banque Mondiale
pour
l'Afrique de l'ouest

Merci beaucoup, Monsieur le Président.

Je dois dire que je suis extrêmement content d'être ici à nouveau aujourd'hui. C'est un sujet qui est au centre de la pensée de tous les spécialistes du développement et je dois dire que la banque mondiale cherche à s'établir aussi une position importante dans le problème de la gestion urbaine et le problème du financement de l'habitat. En fait, durant les dix dernières années et surtout pendant les quatre dernières, la Banque a accéléré ses efforts et a beaucoup augmenté son engagement dans le secteur du logement. Ainsi, pour la seule année 1988, je puis vous dire que nous avons atteint un financement de deux milliards de dollars, c'est à dire six cents milliards de francs cfa pour les problèmes de développement urbain, somme à l'intérieur de laquelle le financement de l'habitat, c'est à dire le financement de logements, atteignait mille millions de dollars, soit 300 milliards de francs cfa. Et notre plan, en fait, c'est d'arriver à doubler cela dans les quatre prochaines années. C'est un engagement très important car il s'agit là de l'un des problèmes qui nous préoccupent le plus.

J'aimerais prendre une perspective un peu différente de celle des autres intervenants et, si je puis me le permettre, je voudrais vous présenter plutôt une vision macroéconomique du problème de l'habitat. Je vais essayer de traiter trois sujets:

-le premier c'est de placer dans le contexte de la conjoncture mondiale la discussion de l'habitat urbain.

-le deuxième élément concerne les conséquences de la réflexion que l'on a sur la politique de l'habitat dans le contexte de la production mondiale pour les systèmes de financement et pour la politique urbaine d'épargne.

-le troisième aspect concerne quelques commentaires spécifiques aux activités de la Banque Mondiale dans l'urbanisation et dans le secteur de l'habitat en Côte d'Ivoire.

Donc pour commencer, quel est le Monde dans lequel nous vivons aujourd'hui?

Je veux parler quelques minutes de cela, parce que j'ai l'impression que souvent nous avons, nous, dans beaucoup de pays en voie de développement une impression erronée.

On parle beaucoup des éléments de crise en supposant que la crise va disparaître, en supposant qu'on va pouvoir revenir à ce qui se passait avant. Or je pense qu'un élément très important à souligner c'est que nous nous trouvons dans un monde qui connaît un processus de changement extrêmement rapide, dans un processus d'adaptation de toutes les Sociétés à ce changement rapide et, en fait, ce que nous pouvons savoir c'est que les éléments de pression sur ce changement de Société vont augmenter et non pas diminuer.

Donc le défi que nous avons tous devant nous, les gouvernements, les institutions, les financiers, les individus, c'est de savoir comment on peut s'adapter à cette nouvelle réalité mondiale. En fait, on peut dire que dans sa globalité, le Monde est dans un processus de croissance sans précédent et que probablement le processus va s'accélérer. Cependant, dans ce processus, nous voyons que certaines Sociétés s'adaptent plus vite que d'autres. Dans ce processus d'ajustement, que je pourrais appeler processus d'ajustement structurel permanent, un élément très intéressant dont on peut parler c'est la crise fiscale à laquelle tous les pays du Monde se trouvent confrontés.

C'est vrai aux Etats-Unis, en Union Soviétique, dans les pays Européens, dans les pays Asiatiques, en Afrique et aussi en Amérique Latine. Partout, il se trouve que les Etats n'arrivent plus à donner les services auxquels les Sociétés qu'ils servaient étaient habituées. Il y a des limites, tous les gouvernements commencent à repenser leur système fiscal, tous les gouvernements sont en train de diminuer le niveau des impositions; c'est le cas des Etats-Unis, c'est le cas de la majorité des pays d'Europe, c'est le cas de la Suède. Même les Sociétés à structure sociale très avancée se rendent compte que les systèmes fiscaux ont été trop loin.

Alors pour diminuer le système fiscal, il faut réfléchir radicalement à la politique de dépense des gouvernements.

Ainsi, pour beaucoup de choses, beaucoup de fonctions que les gouvernements se sont fixées, ils doivent se

demander s'ils sont les agents les plus appropriés pour le faire. C'est un choix politique mais c'est un choix qui de plus en plus devient très pragmatique. Et nous voyons que ça devient même complètement indépendant des idéologies parce que nous voyons que même la majorité des pays socialistes, et nous avons, si vous voulez, le cas de la Chine, suivi de celui de l'Union Soviétique, puis les autres pays de l'Europe de l'Est, tous commencent à se poser la question de savoir s'il ne faut pas voir d'une façon différente, plus décentralisée, moins dépendante de l'Etat, le moyen de résoudre les problèmes.

Ceci est très important et quand on parle des difficultés fiscales de la Côte d'Ivoire et des difficultés fiscales de toute l'Afrique, il ne s'agit pas d'une exception et il faut bien replacer ce problème dans le contexte où toutes les Sociétés sont en train de se demander comment elles vont faire face. Donc quand on voit le développement du rôle plus grand du secteur privé dans les services publics, cela répond à une vision très pragmatique et quand on va revenir, plus tard dans la discussion, sur le désengagement de l'Etat dans le domaine de l'habitat, il faudra situer le problème dans un contexte beaucoup plus global où les Etats sont en train de voir s'il n'y aurait pas une façon pragmatique, tout en gardant chacun leurs objectifs politiques indépendants, d'exécuter ces objectifs dans une structure institutionnelle et financière plus décentralisée.

Est-ce qu'on ne peut pas mobiliser des agents privés, des agents décentralisés (les municipalités), des agents coopératifs, et d'autres agents qui mobilisent les ressources et qui peuvent aider l'Etat à livrer les services et les biens à la société ?

Dans ce contexte, la pensée sur la gestion urbaine a aussi changé radicalement et de nouveau c'est un processus, dirais-je, quasiment universel mais qui est particulièrement important dans la majorité des pays en voie de développement. Ce que l'on peut dire c'est que le processus d'urbanisation s'est accéléré beaucoup et que les derniers arrivés dans ce processus de développement, c'est à dire l'Asie, puis l'Amérique Latine, puis l'Afrique, sont en train de vivre des taux d'urbanisation sans précédent, taux d'urbanisation qui peuvent varier, selon les pays, de 6 à 10 et même 12 %. Ce taux de croissance est en train de créer une pression sur la capacité publique, elle-même sans précédent. A ce niveau, je voudrais faire une parenthèse et un commentaire pour dire que ce processus d'urbanisation a été extrêmement positif contrairement à ce que l'on dit souvent.

Pourquoi a-t-il été positif ?

Parce qu'en fait, il a permis un déplacement des populations vers des productions de plus haute productivité, ce qui a permis dans le même temps de créer

une demande très importante de produits agricoles de l'autre côté et qui finalement est en train de permettre un surcroît de services à moindre prix à pourcentage égal de population. Mais fermons la parenthèse.

Comment le Gouvernement a répondu à ce processus?

Le Gouvernement a répondu en trois phases. Une phase qui a suivi un peu le déclin d'optimisme qui s'est développé dans les années 40 sur les capacités de l'Etat. Dans une première période ce fut une politique urbaine ou politique de l'habitat dans laquelle il y avait un engagement très réduit de l'Etat. Cette première période a été suivie par une deuxième phase qui a consisté dans un engagement direct de l'Etat qui construisait lui-même les logements pour les louer ou les vendre. La politique de l'habitat consistait alors à savoir comment l'Etat allait être agent direct de production dans le secteur de l'habitation. Ce qui s'est passé pratiquement dans tous les pays c'est que tout en faisant de grand efforts sur le plan fiscal, les Etats se sont trouvés complètement dépassés par la croissance des villes et on a vu rapidement une restructuration du monde urbain, sur le plan du logement, en trois différents groupes : les logements publics, les logements formels privés et les logements informels. La structure de la ville qui s'est alors développée, contre le désir, du moins contre le désir avoué des pouvoirs publics, fut la suivante:

- les logements publics représentent un pourcentage très petit,
- les logements formels également un pourcentage très réduit et
- les logements informels un pourcentage beaucoup plus important.

Partout vous retrouvez la même chose très critiquée. On peut parler de Rome, de Nairobi, de Djakarta, de Bogota, de Lagos, partout c'est le même phénomène. Alors quand les gens critiquent le développement des bidonvilles, il faut savoir que c'est le même phénomène qui s'est passé partout et n'oublions pas qu' historiquement toutes les villes européennes sont passées par là, elles aussi. Le développement urbain a toujours été réalisé pratiquement par le secteur informel. Alors l'un des défis auquel nous sommes confrontés, nous à la Banque, c'est de savoir comment faire face et accepter cette réalité du dynamisme du secteur informel et essayer d'encourager ce secteur pour qu'il devienne un peu plus efficace.

Alors, face à cette réalité, il y a une réalité fiscale d'ordre macroéconomique qui amène les gouvernements à essayer de rationaliser leurs dépenses et de réduire leurs engagements. Confrontés à la réalité qui s'est avérée exactement le contraire de ce qu'on avait espéré, les bailleurs de fonds et les gouvernements ont été

contraints à une révision très importante de la mesure du problème.

Comment s'est amorcé le changement ?

Je dirai que la préoccupation de la Banque dans les premières années a coïncidé, pour ainsi dire, aux préoccupations des gouvernements, avec deux caractéristiques principales: l'accessibilité et la répliquabilité. Sur le plan de l'accessibilité, on a cherché beaucoup à travailler, au niveau des ingénieurs, sur la technologie.

Comment rendre les logements plus accessibles, comment pouvoir faire descendre les prix pour les rendre plus accessibles aux gens ?

Quant à la répliquabilité, il s'agit de savoir comment créer des institutions qui puissent devenir plus autonomes pour pouvoir financer les solutions de logements. Dans cette double optique, on a obtenu des succès remarquables au niveau de l'accessibilité et dans ce séminaire, on va l'écouter un peu plus tard, on verra que beaucoup de choses ont progressé sur le plan de l'imagination, ce qui permet de dire aujourd'hui que la technologie existe pour pouvoir donner à tout le monde une solution minimum de logement. Là c'est indiscutable.

S'agissant de la répliquabilité, on a eu beaucoup moins de succès parce que face au problème fiscal s'est posé celui des subsides, les institutions ne pouvant pas récupérer les ressources qu'elles avaient engagées. En deuxième lieu on s'est trouvé confronté au problème de gestion car des compagnies gigantesques ont souvent été mises en place qui étaient très difficiles à gérer. Mais ce sont là deux éléments du passé. Maintenant, de l'accessibilité à la répliquabilité on essaye de faire face au mariage de ces deux problèmes que M. Naka a très bien analysés et qui constituent la quadrature du cercle.

Comment est-ce qu'on va pouvoir mobiliser massivement les ressources des Sociétés pour faire face au problème du logement, tout en étant confronté au problème d'une contraction du système fiscal très importante ?

J'ouvre une deuxième parenthèse parce que je crois très important de parler de la solution du financement externe. Souvent dans beaucoup de séminaires on entend dire : "voilà, il faut qu'il y ait un engagement externe plus grand". Soyons bien conscients que le financement externe, veut dire emprunt externe, endettement externe, ce qui veut dire que plus une Société devient endettée, plus elle devient dépendante de l'étranger. Or il n'y a jamais eu aucune Société qui ait réussi à se développer en dépendant totalement du financement de l'extérieur. Toute Société doit dépendre de l'épargne interne. Si vous voulez, c'est une autre parenthèse, une constatation macroéconomique qui

nous permet de revenir au sujet. Le défi provient donc de la mobilisation des ressources.

Comment peut-on aider une Société à mobiliser suffisamment d'épargne pour financer son habitat? Et immédiatement bien sûr, ceci a mobilisé toute l'attention du problème de l'Etat vers le système financier. Le système financier à son tour se trouve dans une grande évolution et ce qui se passe dans le système financier actuel était encore inconcevable il y a 5 à 6 ans. Quelles évolutions? Je dirai qu'il y en a au moins trois qui sont très importantes pour la réflexion sur l'habitat.

* La première évolution

c'est ce qu'on pourrait appeler la globalisation du marché des capitaux. L'argent bouge aujourd'hui. Contre ou avec les désirs des Etats l'argent bouge. On ne peut plus se fermer. C'est extrêmement facile de transporter de l'argent d'un pays à un autre et donc le système financier d'un pays ne peut plus avoir des structures financières qui soient très différentes de celles du voisin parce que l'argent va bouger.

Alors ce que nous voyons dans beaucoup de pays c'est la mise en place d'un système financier sur la défensive pour avoir des prix compétitifs, attractifs pour l'épargne et qui permettent qu'elle reste dans le pays et ne parte pas ailleurs. Mais les systèmes financiers subissent des pressions d'un autre côté et c'est de nouveau le secteur informel. C'est un phénomène très développé dans beaucoup de pays et en particulier en Afrique, le phénomène des tontines, le phénomène des coopératives agricoles de crédit. Le consommateur qui peut épargner a maintenant trois choix à faire pour placer son argent. Il peut le mettre à la banque, il peut l'envoyer à l'Etranger ou il peut le placer dans une tontine dont le système commence à devenir chaque fois plus sophistiqué.

Ainsi, la banque qui croyait avoir le monopole des placements s'aperçoit qu'elle ne l'a plus. C'est le processus d'augmentation de la compétitivité des banques. Ceci complique beaucoup plus les données du problème car on a dit que le défi c'est de mobiliser l'épargne et les institutions chargées de collecter l'épargne doivent faire face à cette double réalité. Elles doivent réellement faire concurrence avec le secteur informel et son système de financement qui marche remarquablement bien. Toutes les études faites sur le fonctionnement des tontines en Côte d'Ivoire, au Cameroun et dans d'autres pays d'Afrique montrent que cela marche très bien. Cela oblige à repenser le problème de la relation entre épargne financière et épargne des ménages. Cela devrait amener toutes les institutions, les banques centrales, nous-mêmes, les banques commerciales à réfléchir sur l'opportunité de développer des nouveaux actifs financiers qui soient

attrayants pour les consommateurs. Premier élément de cette révolution financière, donc : comment mobiliser l'épargne ?

** Le deuxième élément de cette révolution :*

Comment encourager les banques à prêter au logement? Et ceci c'est un paradoxe qui vraiment nous surprend analytiquement de plus en plus. S'il y a un actif qui est sûr et qui est facile à hypothéquer c'est la maison et ce qui est paradoxal c'est que les banques prêtent très peu d'argent au logement et s'orientent vers des secteurs qui, du point de vue strictement bancaire, sont en réalité beaucoup plus risqués. Parce que lorsque vous faites un crédit à un industriel ou à un producteur agricole, il y a un niveau de garantie qui n'est pas comparable à quelque chose où la garantie existe physiquement.

Et donc le dilemme, si vous voulez, c'est d'étudier comment et quelles sont les raisons pour lesquelles les banques jusqu'à présent ont très peu orienté leurs crédits vers le logement ?

Et là, de nouveau, nous trouvons des explications très intéressantes. Souvent, c'est à cause des interventions gouvernementales. Dans beaucoup de pays, nous voyons par exemple des limites de portefeuille. Les banques centrales, dans certains pays, limitent et disent qu'il faut mettre seulement tel pourcentage dans les logements. Dans d'autres pays il y a des limitations par la durée des prêts et alors, bien sûr, l'avantage de l'hypothèque se perd. Dans d'autres pays encore il y a des réglementations extrêmement complexes pour que les banques puissent faire appel à cette épargne souvent importante. Cela, si vous voulez, c'est le deuxième grand défi. A cet égard, il y a, et je pense que M. Naka en a parlé dans le cadre de la CAA, toute une série d'initiatives prises par les autorités qui amènent à se demander comment on pourrait créer, dans le cadre réglementaire existant, des astuces financières, des nouveaux mécanismes financiers pour proroger de dix à vingt ans, même à l'intérieur des règlements existants de la banque centrale, la durée de l'hypothèque.

Comment pourrait-on arriver à faire des mélanges de fonds pour réduire les taux d'intérêt tout en pouvant payer à des taux rémunérateurs et c'est l'offre d'épargne qui va déterminer le taux rémunérateur? Ce n'est pas l'Etat, ce n'est pas vous, ce n'est pas nous, c'est l'offre d'épargne.

Mais, en définissant cela, comment est-ce qu'on peut faire le mélange des fonds pour alimenter les marchés? Cela c'est le deuxième défi.

* Le troisième défi

du système financier dans cette mobilisation des ressources de l'habitat, c'est comment rendre ces prêts abordables à tous. Alors dans ces éléments si vous voulez il y a énormément de façons de répondre et de nouveau, mettons nous dans le contexte mondial, je vous en prie. C'est partout, dans les marchés financiers les plus sophistiqués, le financement du logement qui est en train de se révolutionner. De nouveau, du plus sophistiqué au moins sophistiqué, dans les marchés américains, la façon dont est financé le logement aujourd'hui est radicalement différente de ce qui se faisait il y a seulement cinq ans et certainement il y a dix ans. La révolution passe par l'Europe, la révolution est en train de passer par tous les pays l'Amérique Latine et elle est en train de passer ici aussi. Tous cherchent à trouver le moyen, tout en pouvant rémunérer l'épargne, de descendre et rendre plus compétitifs et plus abordables les crédits. On parle de crédits progressifs, on parle de crédits indexés; dans certains pays on tente d'indexer les crédits sur les salaires etc... Il y a beaucoup d'imagination qui essaye d'aborder ce niveau là.

Donc si vous voulez, ces trois différents sujets sont probablement des sujets dans lesquels la Banque Mondiale essaye, dans les concepts et dans la pratique, de trouver des solutions. Comment mobiliser l'épargne? Comment encourager les banques à s'engager dans le processus de l'habitat? Comment rendre abordables les prêts ?

Maintenant vous allez me dire: Mais dans tout cela qu'est ce que fait l'Etat? Et en fait est-ce que le désengagement de l'Etat veut dire que l'Etat doit se retirer du secteur de l'habitat ?

Notre réponse est non, absolument pas. l'Etat a un rôle extrêmement important à jouer mais il doit jouer ce rôle beaucoup plus au niveau de la stratégie. Son rôle est de développer une série d'activités ou de facilités de la politique du logement.

*Premièrement, c'est tout le cadre réglementaire qui augmente beaucoup les coûts du logement. On parle là de règlement quant à la terre. La difficulté de pouvoir avoir accès à la terre, les éléments discriminatoires de l'accès à la terre sont l'un des grands problèmes du secteur informel.

En effet, pour quelqu'un du secteur informel, avoir un titre de propriété est mille fois plus difficile que pour une institution de l'Etat ou du secteur privé. Vous savez que dans certains pays, ils sont devenus tellement imaginatifs dans cette histoire du lien entre secteur

informel, secteur privé et Etat qu'il y en a un, le Pérou, où ils ont créé une institution qui légalise le droit de concession des maisons, ce qui n'exclut pas que dans 5 ou 10 ans, l'occupant puisse régulariser son titre. Néanmoins, de façon immédiate, il a quelque chose qu'il peut présenter à la banque. Cette institution garantit que l'occupant a le droit d'être là et que tant qu'il est là, il pourra présenter son hypothèque. C'est une mesure très pragmatique que les juristes voient avec beaucoup d'étonnement, parce que cela ne rentre dans aucun cadre juridique préexistant, mais c'est une mesure qui répond à la réalité.

Donc si vous voulez, il faut réduire les coûts de l'offre du fait des règlements mais il faut aussi réduire les standards. Là aussi, il y a un phénomène commun à beaucoup de pays c'est que l'on y trouve des règlements d'Etat qui imposent des standards très élevés, soit disant pour sécurité, soit disant pour une série de raisons qui, en fait, ont pour seul effet de rendre impossible l'accès au logement. Un pays très intéressant à cet égard, c'est le cas de l'Italie. Il y a tellement de restrictions que pratiquement toute la ville de Rome a été construite sans autorisation! Cela tient au fait que la règle était totalement aberrante et alors le système a réagi. C'est une réalité, c'est toujours ce qui s'est passé. Donc c'est quelque chose que l'Etat peut faire: diminuer les coûts, diminuer les règlements, être beaucoup plus réaliste, être beaucoup plus proche du consommateur.

*Deuxième élément très important, c'est augmenter la concurrence dans le marché du logement. Certes, il y a beaucoup de marchés dans lesquels on trouve seulement un ou deux promoteurs. Alors c'est là qu'il y a conseil de marché. Nous sommes totalement conscients, même si nous préconisons les marchés, nous sommes parfaitement conscients que certains marchés sont très frappés. Alors il y a un rôle très important pour l'Etat, c'est d'encourager qu'il y ait quatre ou cinq promoteurs, qu'il y ait une concurrence pour que, de nouveau, le consommateur qui veut réaliser sa petite maison puisse s'adresser à plusieurs et mettre les promoteurs en concurrence l'un avec l'autre. Il faut encourager ce type d'élément.

*Troisième élément, appuyer l'industrie de la construction. Il faut appuyer l'industrie afin qu'elle devienne plus forte à tous les niveaux, du petit manoeuvre jusqu'à la grande industrie, pour qu'elle devienne puissante, imaginative et puisse offrir des solutions.

*Quatrièmement, le développement avec le privé de l'infrastructure de base: l'eau, l'électricité, les différents services de base qui puissent réduire au maximum possible les coûts de l'accès au terrain des consommateurs.

*Cinquièmement, les innovations technologiques et financières. Comment se focaliser sur les couches les plus pauvres de la Société qui ont des difficultés pour avoir accès au logement et que faire à leur intention ?

Mais de nouveau pas tellement avec la mentalité de trouver des subsides. Toutes nos études montrent que dans la majorité des pays du Monde, les couches les plus pauvres ne cherchent pas à avoir des subsides; ce qu'elles cherchent, c'est d'avoir accès à une source de financement sans laquelle ce serait trop difficile. Encore une fois, on voit des solutions extrêmement imaginatives, notamment dans les pays africains mais aussi dans le reste du Monde qui montrent comment certaines tontines peuvent arriver à trouver des financements très imaginatifs auprès et pour des clients que ne toucheraient jamais les banques. Cela aussi, c'est quelque chose qu'il faut appuyer.

*Sixièmement: Décentralisation, encouragement des municipalités et de tout type de groupement à s'intéresser au problème du logement.

*Dernier élément, l'environnement. Certes, c'est vrai, l'environnement urbain est en train de devenir très nuisible sur le plan de la santé et là encore l'Etat a un très grand rôle à jouer.

Voilà ceci, si vous voulez, à un niveau un peu global. Je vous ai dit que je voulais donner un point de vue un peu différent de celui des spécialistes que vous avez entendu ou que vous allez écouter et en résumant un peu ces éléments, de voir la réalité du Monde, la réalité du développement urbain et les défis quant à la mobilisation des ressources et les défis quant au rôle de l'Etat.

Maintenant, deux mots sur notre rôle en Côte d'Ivoire. Nous sommes engagés ici dans le développement urbain depuis assez longtemps, au moins depuis une quinzaine d'années.

On a fait huit projets qui ont un impact sur le développement urbain. Au début on s'intéressait surtout au développement des infrastructures de base, eau et assainissement.

Le deuxième élément auquel nous nous sommes attaqués, ce fut le développement urbain d'Abidjan et nous avons pratiquement mis toutes nos ressources dans le développement des transports publics, de l'infrastructure, de la gestion du trafic. Nous sommes fiers, autant le dire, mais en fait, tout le monde l'accepte, c'est un succès extraordinaire. Il y a peu de villes dans les pays en voie de développement qui du point de vue de la gestion du trafic urbain et des transports publics sont meilleures que la ville d'Abidjan. Voilà, il y a même beaucoup de villes de pays développés qui envient l'efficacité de la gestion urbaine d'Abidjan.

Le troisième élément auquel on a commencé à s'intéresser graduellement, c'était justement cet élément de la politique de l'habitat et les deux projets les plus importants ont été réalisés à travers le deuxième plan d'ajustement sectoriel. On a commencé le dialogue avec l'Etat justement pour savoir comment faire face à cette problématique que je vous exposais il y a quelques instants et adapter cette politique avec une vision à plus ou moins long terme qui amène les changements du rôle de l'Etat. Pour ma part, je n'aime pas tellement parler du désengagement de l'Etat; c'est beaucoup plus du changement du rôle de l'Etat et de la mobilisation des autres agents économiques qu'il s'agit. Il n'y a pas diminution mais une augmentation puisqu'on amène les autres à s'intéresser au problème de l'habitat. Concrètement, nous avons le troisième projet urbain qui est géré en grande partie par la CAA et où sont représentées toutes les autres institutions, la DCGTx, l'Urbanisme, etc... qui essaient d'appuyer de façon expérimentale le compte de mobilisation et le compte des terrains urbains.

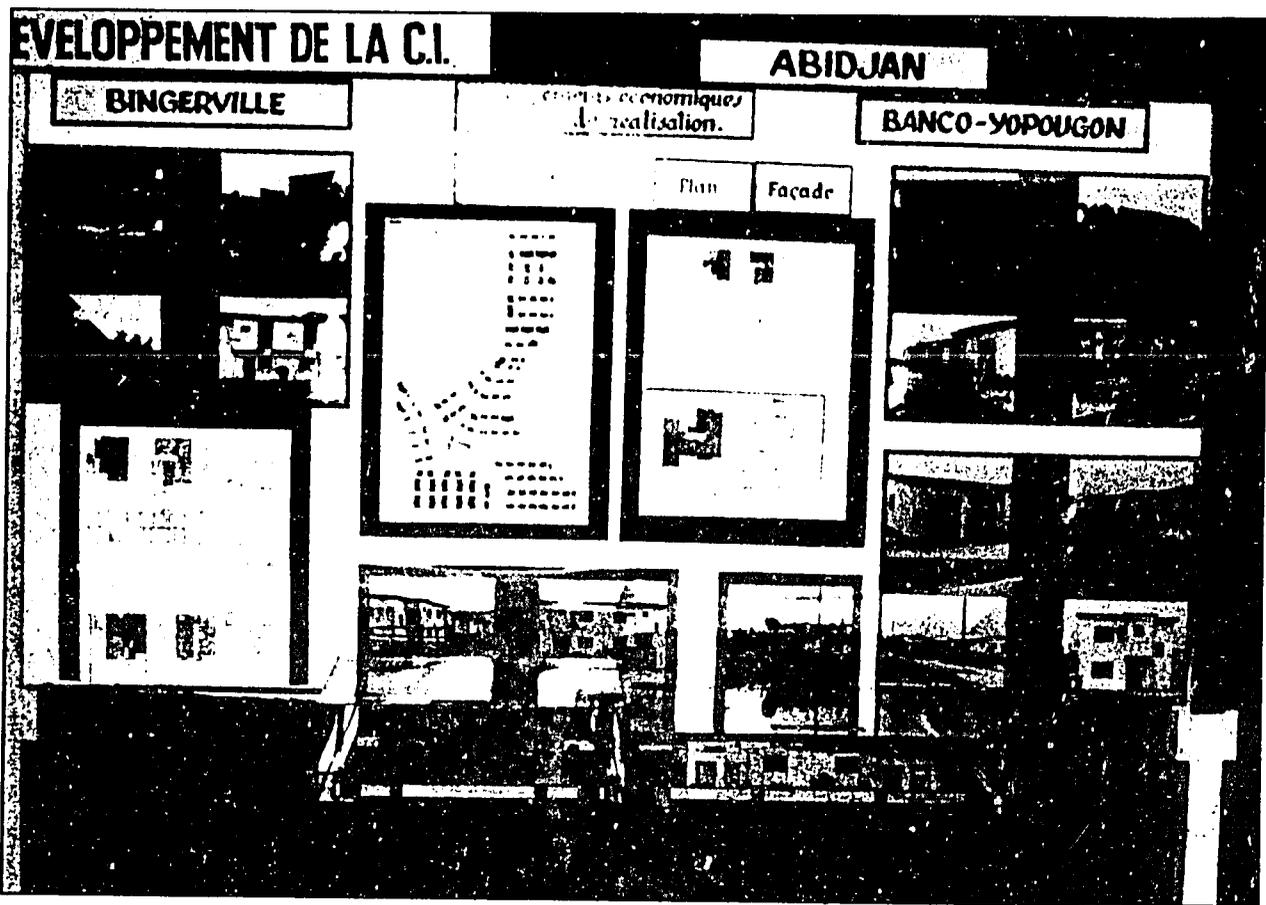
C'est un projet très important de 80 milliards de francs CFA et c'est un projet auquel, une fois qu'il sera mûr, on apportera un appui total dans une deuxième phase. Face à la réalité d'Abidjan, nous essayons dans le cadre de ce projet d'atteindre le rythme de croisière de 7000 solutions d'habitat par an. Ceci il faut le placer dans la réalité d'Abidjan qui compte plus ou moins 2 millions d'habitants et qui augmente de plus ou moins 130.000 habitants par an. Ce qui veut dire 350.000 familles grosso modo. Donc si vous avez un stock de solutions de logements nécessaires de 300 à 350.000, il reste un besoin annuel de 20 à 25.000 solutions de logements.

Par conséquent, si le secteur formel, mobilisant l'épargne privée, peut atteindre le chiffre de 7000 logements par an, laissant au secteur informel le reste, soit 15.000 logements environ, je puis vous garantir que ce sera un succès fulgurant, parce que même dans les années où l'Etat a fait l'effort direct de production le plus important, on n'a jamais dépassé 3500 à 4000 logements par an. Donc si on pouvait arriver, je pense que l'on aurait fait un pas très important dans le problème, c'est pourquoi nous sommes en liaison avec la Caisse d'amortissement.

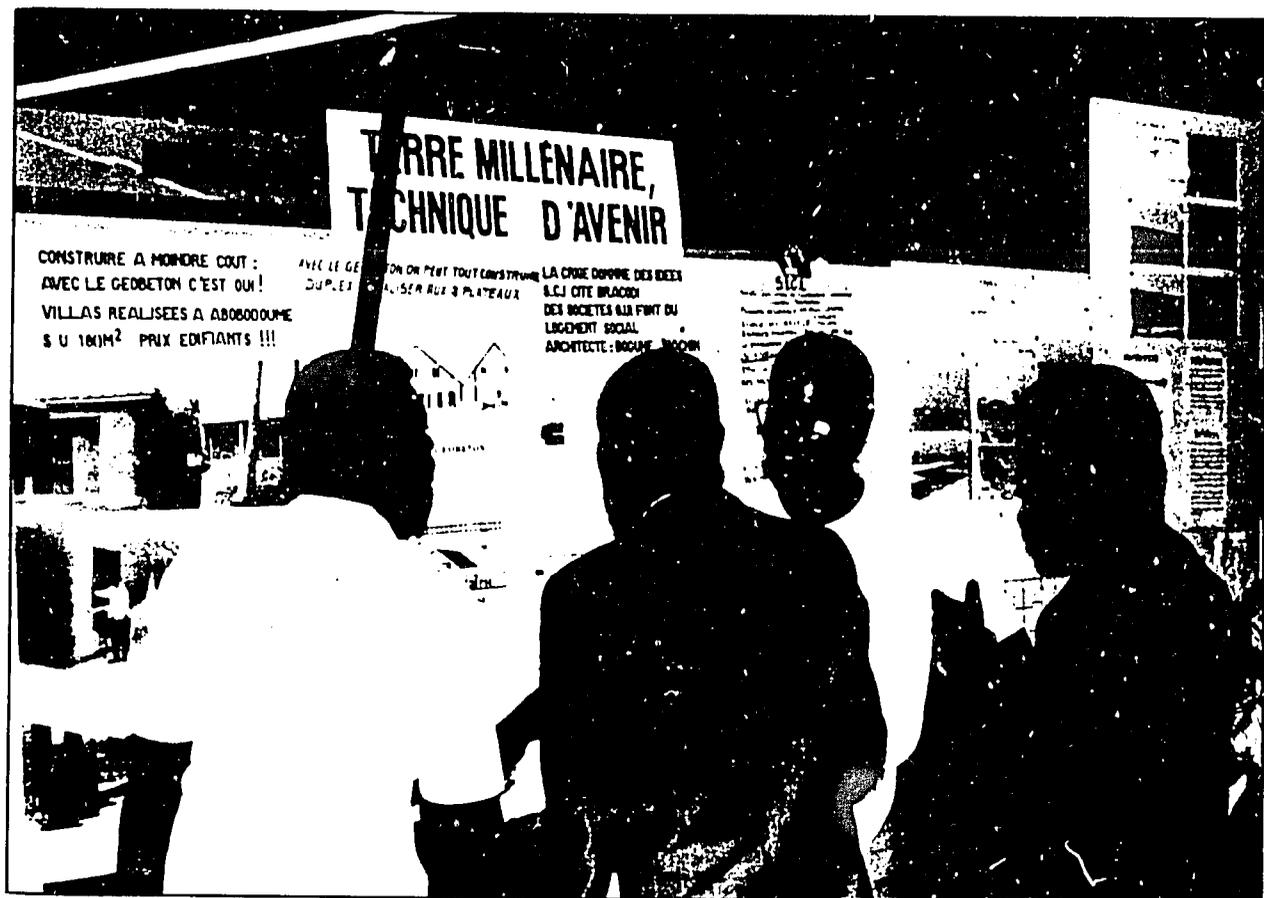
A côté de ceci et dans le même ordre d'idée, nous n'avons pas oublié les autres villes. Nous sommes en train de développer un projet très important de développement municipal qui essaie d'aider le Gouvernement à développer justement les institutions municipales, à développer la capacité des municipalités à travailler avec les institutions centralisées, à mobiliser les ressources, à organiser leur propre financement. Avec la CAA, nous sommes en train de réfléchir à monter ce qui va s'appeler le fonds de développement municipal pour justement pouvoir canaliser des ressources vers les municipalités pour qu'elles s'intéressent, elles aussi, au problème du développement urbain.

Finalelement, c'est l'habitat rural qui nous préoccupe beaucoup et qui nous intéresse. Nous sommes en train de monter un projet pilote pour voir comment travailler à la fois avec les fonds ruraux d'aménagement rural (FRAR), les coopératives et les GVC pour trouver comment canaliser les solutions, sachant que ces solutions doivent venir du monde rural.

Nous, nous essayons de trouver les solutions pour canaliser les ressources pour atteindre les objectifs.



DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE



AU CHOIX DES MATERIAUX

RAPPORT DE SYNTHÈSE

COMMISSION N° 3

TECHNOLOGIES APPROPRIÉES POUR UN HABITAT BON MARCHÉ

La problématique générale du logement demeure un thème complexe mettant en oeuvre plusieurs facteurs parmi lesquels la technologie joue un rôle déterminant.

On entend par technologie l'ensemble des instruments, des techniques et du savoir-faire qui permet la maîtrise d'une opération donnée.

Toute technologie, s'appliquant à un contexte socio-économique spécifique doit, pour réussir, satisfaire aux critères suivants:

- Adaptation à la disponibilité des meilleures ressources locales (main d'oeuvre, matériaux, capacité d'organisation, etc...
- Adaptation aux moyens financiers du groupe cible,
- Adaptation aux conditions de l'environnement physique,
- Adaptation aux cultures des populations visées.

L'adéquation entre technologie et milieu d'accueil permet de produire en les multipliant les effets positifs de cet apport nouveau.

C'est donc dans cet esprit que la commission N° 3 a examiné les différents aspects de ce concept en ce qui concerne la conception architecturale, les techniques de construction et la recherche et l'utilisation des matériaux locaux.

ASPECT CONCEPTUEL :

Le logement économique est jusqu'ici soumis à des contraintes réglementaires diverses parmi lesquelles les normes imposées par le contexte économique pour tenir le projet dans une enveloppe budgétaire donnée. Or il y a 25.000 logements à produire chaque année pour satisfaire la demande, dont 20.000 logements économiques, dans un espace donné à aménager et à bâtir, à des coûts en rapport

avec les capacités financières des ménages en leur apportant un minimum de décence.

Quels que soient les contraintes financières, l'option architecturale, le choix des matériaux, il faut garantir aux occupants un minimum de confort grâce à :

- un niveau d'équipement suffisant ;
- la préservation de l'intimité par une distribution rationnelle et fonctionnelle des locaux ;
- la suppression des nuisances;
- la maîtrise de la circulation de l'air;
- l'épaisseur suffisante des parois en matériaux homogènes ou l'isolation phonique des murs mitoyens et pièces contiguës,
- la protection contre la pluie et les eaux de ruissellement;
- la création et la préservation d'un environnement sain.

Ces précautions peuvent constituer un frein au désir constant des occupants de transformer leur logement pour obtenir plus de confort ou un aspect plus valorisant. L'application systématique par le concepteur des dimensions qu'impose la réglementation dans la production du logement économique est une des raisons favorisant les transformations souvent constatées. Cette réglementation ne doit pas constituer un frein à son imagination: au contraire, il devra prévoir les possibilités d'extension du logement. Les extensions dont les possibilités auront été limitativement consignées dans un cahier des charges devront s'effectuer sous le contrôle de l'Administration.

LES MATERIAUX D'IMPORTATION :

L'importation de matériaux entrant dans la production du logement économique devra être réduite par la mise en place de structures de fabrication au niveau national à partir de matières premières d'importation ou d'origine locale, afin de réduire la dépendance du pays vis-a-vis de l'extérieur. L'innovation dans l'utilisation de ces matériaux, constituant une source de valeur ajoutée non négligeable, devra être encouragée par tous les moyens, notamment par la diversification des filières.

Ces matériaux devront être accessibles au secteur informel qui produit plus de 70 % des logements économiques.

Le logement constituant un produit de première nécessité, il importe que l'Etat l'inscrive effectivement au rang des priorités. Cela devra se traduire par une série de mesures concrètes allant de la réduction du prix des matériaux de construction à son uniformisation sur l'étendue du territoire.

MATERIAUX LOCAUX :

Au plan local, il importe de procéder à un inventaire des ressources en matériaux de construction. Cet inventaire, qui devra concerner les matériaux aussi bien d'origine végétale que minérale, mettra en évidence les caractéristiques propres à chaque catégorie ainsi que les domaines potentiels d'utilisation dans l'habitat.

Parallèlement, l'on devra s'attacher à la mise en place de technologies appropriées et à la création d'unités de production adaptées.

Des résultats de recherches, disponibles dans des organismes nationaux tels que le CRAU, l'ENSTP, le LBTP, permettent l'exploitation conséquente de matériaux locaux aussi performants que certains matériaux importés.

Il importe que l'Etat procède à l'homologation des technologies découlant de ces recherches afin d'en vulgariser l'utilisation auprès des acteurs de production du logement. Ainsi ces derniers, industriels du bâtiment, archi-tectes, promoteurs, entrepreneurs, artisans etc... auront toute latitude de les utiliser pleinement.

Une collaboration effective doit nécessairement s'établir entre les différents partenaires à savoir les utilisateurs du secteur contrôlé, les utilisateurs du secteur informel, les chercheurs et les pouvoirs publics.

Des exemples de résultats ne manquent pas :

- La conception thermique assistée par ordinateur;
- Le béton faiblement dosé en ciment;
- Les liants pouzzolaniques à base de métakaolin;
- Le géobéton.

S'agissant de ce dernier produit, il importe de vulgariser la production de presses de bonne qualité. On doit relancer la production et l'utilisation de la terre cuite comme matériau de remplissage, de parement, de structures porteuses, de revêtements, de couverture, de fabrication d'appareils sanitaires, etc...

L'utilisation du bois, qui a été jusqu'ici limitée aux huisseries, à la charpente et au coffrage devrait être étendue au gros oeuvre. En plus des essences courantes, il apparaît indispensable d'encourager et de pousser la recherche sur des essences appropriées, jusqu'alors inexploitées. En tout état de cause, le bois doit être soumis à des traitements contre le feu, les intempéries, les maladies.

Il convient en outre d'accentuer les efforts de recherche dans le domaine des corps d'état du second oeuvre afin de rendre plus substantielles les économies souhaitées.

EN CONCLUSION :

Au plan de la conception, les acteurs de la production de logements économiques doivent avoir présent à l'esprit, le caractère évolutif de l'espace du logement.

Au plan des techniques et de la mise en oeuvre des matériaux, une collaboration effective doit exister entre les acteurs de production, les chercheurs et les pouvoirs publics, pour la production des matériaux locaux.

D'une manière générale, les textes réglementant la construction du logement doivent être révisés en vue de leur meilleure adaptation aux réalités présentes.

Enfin, pour atteindre l'objectif visé, il serait souhaitable qu'une année du logement économique soit décrétée et accompagnée d'une série de mesures, telles que la réduction des prix des matériaux de construction et leur uniformisation sur toute l'étendue du territoire.

ARCHITECTURE et MATERIAUX
pour un
HABITAT ECONOMIQUE

Centre de Recherche Architecturale et Urbaine

INTRODUCTION

Le surpeuplement des logements, l'insalubrité des quartiers, la taudification des cités etc... revêtent certains aspects du problème crucial de l'habitat pour le plus grand nombre dans les pays en voie de développement. Au lendemain des indépendances de 1960, L'Etat ivoirien a déployé beaucoup d'efforts pour apporter des solutions à cette problématique. Les sociétés immobilières publiques ou para-publiques ont construit des milliers de logements économiques. Les deux sociétés immobilières publiques ou para-publiques SICOGI et SOGEFIHA ont construit en 15 ans plus de 73.000 logements sur le territoire national. Mais ces efforts aussi importants soient-ils, restent en deçà des besoins. A titre indicatif, pour la même période de 15 ans, il aurait fallu construire 150.000 logements pour la seule ville d'Abidjan.

Aussi, si de grands moyens ont été dégagés pour la construction de logements économiques, très peu d'intérêt a été accordé à la recherche de solutions adaptées. Après bientôt 30 ans et dans le contexte actuel de crise, il s'avère opportun de faire un bilan-diagnostic des pratiques antérieures, d'en déceler les atouts, mais également les faiblesses. Une telle analyse devrait permettre de proposer des alternatives mieux adaptées aux conditions physiques, économiques et socio-culturelles du pays ou des régions.

I - UNE PRATIQUE ARCHITECTURALE POUR UN HABITAT ECONOMIQUE ADAPTE

1.1 Caractéristiques architecturales et urbanistiques actuelles de l'habitat économique en Côte d'Ivoire

- Constructions généralement en rez-de-chaussée et en bande
- Peu d'espace réservé aux équipements collectifs du type écoles, dispensaires, marchés terrains de sport et espaces verts.
- Densité supérieure ou égale à 50 logements/hectare.
soit des parcelles ou des lots de moins de 200 m².
- Nombre des pièces habitables inférieur ou égal à cinq.
- Superficie généralement inférieure à 12' m² pour les chambres et 20 m² pour le séjour.

- Toiture à très faible pente.
- Optimisation des dégagements et circulations. Très souvent les chambres ouvrent directement sur le séjour.
- Terrasse réduite au minimum voire inexistante.
- Murs en parpaings de ciment couverts de tôle.

Ce sont là, certaines des caractéristiques essentielles que nous avons pu recenser.

1.2. Pour une nouvelle approche architecturale de l'habitat économique.

La plupart des caractéristiques énumérées ci-dessus s'inscrivent dans le cadre d'une volonté de réduction des coûts.

Mais a-t-on réellement mesuré tous les facteurs de coût ?

Une urbanisation horizontale du type maisons en bande, diminue certes les coûts de construction mais par contre augmente les longueurs de réseaux d'assainissement, d'électricité, de voirie etc...

Par ailleurs une densité de 50 logements en bande à l'hectare nécessite une augmentation des dimensions des réseaux d'assainissement par rapport à 50 logements à R+1 (Rez-de-chaussée plus un étage) construits sur un demi-hectare.

Quand on sait que les frais de viabilisation peuvent atteindre 40.000.000 F.CFA/hectare, on peut se poser des questions sur les formes d'urbanisation. A ces problèmes de VRD (Voiries et Réseaux Divers) il faut ajouter ceux des transports urbains occasionnés par l'étalement de la ville.

Le manque de ventilation et d'aération lié à la surdensification, les matériaux utilisés et la faiblesse des pentes des toits entraîne un inconfort thermique qui diminue considérablement l'habitabilité des constructions.

L'emploi des plans types paraît économique à première vue (simplification des études, maîtrise relative des coûts etc...). Mais les surcoûts entraînés par la nécessité de leur adaptation au site ne sont pas souvent pris en compte. Par ailleurs, la répétition de plan type n'a de réelle portée que dans une économie à forte industrialisation du bâtiment où la préfabrication des composants et des procédés de construction est courante, ce qui n'est pas le cas en Côte d'Ivoire où la majorité des opérations est mise en oeuvre avec le système classique de maçonnerie en parpaings de ciment et par des artisans en sous-traitance.

La répétition des mêmes plans à travers tout le territoire national a pour conséquence l'uniformisation du paysage architectural inadapté à son environnement.

La maison n'a pas uniquement pour fonction de protéger l'homme contre la chaleur ou le froid, le vent ou la pluie.

Elle s'inscrit dans un cadre plus global de pratiques sociales propres à chaque société. Le facteur coût, bien que très important, ne doit pas être le seul élément déterminant dans l'approche de la problématique de l'habitat.

Les rues barrées pour les baptêmes, les enfants qui jouent dans la rue, les gens qui dorment au dehors parce qu'il fait trop chaud dans la maison, les transformations auxquelles se livrent les occupants dès lors qu'ils deviennent propriétaire de leur maison etc... sont autant de signes qui démontrent l'inadéquation de notre environnement bâti au mode de vie de nos sociétés.

II - STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET CHOIX TECHNOLOGIQUE EN MATIERE D'HABITAT

Au lendemain des Indépendances, beaucoup de gouvernements du Tier-Monde, conscients du retard technologique accusé par leur pays respectif, ont adopté une stratégie de développement fondée sur les grands moyens : investissements lourds en capital, usine clé en main à technologie sophistiquée. Certes, cette politique n'a pas connu que des échecs, mais le bilan est globalement négatif : technologie inadaptée, endettement des pays etc..

Un tel bilan, la montée du mouvement écologique et la crise économique des années 1974 ont amené les organismes internationaux de financement et les gouvernements locaux des pays sous-développés à observer plus de réserve à l'égard de cette stratégie. Les concepts de technologies alternatives, de technologies intermédiaires ou appropriées traduisent tous une idée fondamentale : à savoir que la voie classique de l'industrialisation n'est pas nécessairement la meilleure dans tous les cas. En matière d'habitat, la Côte d'Ivoire fait partie des pays du Tiers-Monde qui se sont engagés dans une politique lourde en investissements : opérations de 1000 à 2000 logements régulièrement programmées par les sociétés immobilières d'Etat, construction de grosses usines de production de matériaux de construction à matière première importée etc...

2.1 Production du cadre bâti en Côte d'Ivoire : Matériaux et méthodes de construction

2.1.1 Secteur "traditionnel"

La production du cadre bâti est le reflet du mode de fonctionnement d'une société. Dans une économie d'auto-subsistance, la maison ne possède pas de valeur marchande. On construit soit pour y habiter, soit pour y conserver des denrées, soit encore pour y célébrer des cérémonies (réunions, cérémonies diverses...). De

ce fait, les concepteurs et les constructeurs sont en même temps les utilisateurs.

Dans un tel système, bâtir est une oeuvre communautaire fondée sur la solidarité. Les matériaux proviennent du terroir environnant et les techniques s'inspirent des savoir-faire locaux. En Côte d'Ivoire, la terre, le bois et les couvertures végétales constituent les matières de base de cette production.

L'architecture "traditionnelle" est à la fois économique et adaptée. Il suffirait d'y apporter un certain nombre d'améliorations pour qu'elle réponde aux exigences des temps modernes. Malheureusement, pour des raisons d'influence culturelle ou de domination culturelle, l'art de bâtir de nos sociétés dites "traditionnelles" est considéré comme sous-évolué et anachronique.

2.1.2 Secteur "moderne"

Les techniques et les matériaux locaux disparaissent du paysage bâti, à une allure inquiétante au profit de produits et de modèles architecturaux importés et inadaptés. Les deux composants de ce style d'habitat dit "moderne" sont le ciment et la tôle.

a) Le Ciment

Le ciment s'obtient à partir d'un mélange de clinker, de gypse et de pouzzolane réduits en poudre.

La Côte d'Ivoire ne possède aucun de ces éléments constitutifs de base. Le "clinker" a représenté 77 % du tonnage des produits minéraux achetés par la Côte d'Ivoire en 1979 et 61,4 % en valeur. Les importations de ce produit sont passées de 921.897 tonnes pour une valeur de 7,100 milliards de F.CFA en 1978, à 1.072.989 tonnes pour 9,241 milliards de F.CFA en 1979. Soit une hausse de 16,40 % en quantité et de 30 % en valeur, et cela en l'espace d'un an.

Même si la croissance de ces importations a subi une inflexion ces dernières années en raison de la crise du bâtiment, elle ne peut que présenter une courbe ascendante compte tenu des besoins en logement.

b) La tôle

Malgré sa totale inadaptation au climat, la tôle est devenue le matériau de toiture le plus employé en Afrique. Par temps chaud, la tôle rayonne et surchauffe les locaux, obligeant l'occupant à faire un plafonnage. Or, les constructions traditionnelles africaines n'ont jamais eu besoin d'être plafonnées pour que leurs occupants se sentent protéger de la chaleur.

Les populations à faible revenu éprouvent beaucoup de difficultés à acheter la tôle. La nécessite d'un

plafond sous la tôle constitue, dans ces conditions, un surcoût économique pratiquement insurmontable.

Outre cet inconvénient majeur de la tôle, son manque de souplesse rend son utilisation difficile pour les formes non classiques. Les importations de tôle ont représenté 9,46 milliards de F.CFA en 1979.

2.1.3 Les alternatives actuelles

La crise économique que connaît la Côte d'Ivoire depuis ces dix dernières années a mis en relief une contradiction flagrante en matière d'habitat : l'écart ou le fossé qui existe entre le désir d'une "modernisation" de l'habitat et les moyens financiers disponibles.

La crise, et en particulier l'inflation galopante, ont, en effet, élargi ce fossé.

La disparité entre la hausse rapide des prix de certains produits de base du bâtiment (ciment, tôle, etc...) et la stagnation, voire la baisse des revenus (alignement, diminutions des salaires, compressions ou licenciements) a engendré l'augmentation du nombre des ménages pour qui l'accès à une architecture "moderne" est pratiquement impossible.

Pour donner une idée des ordres de grandeur, disons que le coût du logement considéré comme étant le plus économique, varie actuellement de 30.000 à 40.000 F.CFA le mètre carré. Ainsi pour une maison de 100 m², le coût minimum serait de 3.000.000 à 4.000.000 F.CFA.

Avec une durée de remboursement de 10 ans (c'est la durée actuelle des prêts) et sans intérêts, ce coût représente une charge de loyer de 25.000 à 33.000 F.CFA par mois. Or le salaire minimum officiel est de 35.000 F.CFA par mois.

Avec un salaire de 35.000 F.CFA et un loyer de 25.000 F.CFA par mois c'est 74% du salaire qui est affecté au logement.

Or selon les normes classiques de calcul de solvabilité, le loyer ne doit pas dépasser le 1/4 ou le 1/3 du revenu du locataire. Si on appliquait cette norme, un ménage ivoirien qui touche le SMIG (salaire minimum, soit 35.000 F.CFA) ne peut payer qu'un loyer qui varie entre 9.000 et 11.500 F.CFA, soit une maison d'un coût de 1.080.000 à 1.380.000 F.CFA. Il est pratiquement impossible de construire des maisons décentes à ce coût en Côte d'Ivoire en 1989.

En termes de surface, un tel coût correspond à une maison d'environ 36 m². Pour une maison qui abrite 10 personnes (cela n'est pas rare en Côte d'Ivoire), cela représente une surface de 3,6 m² par personne.

La conséquence d'une telle situation, c'est, entre autres, le surpeuplement des logements et la prolifération d'un habitat dit "spontané".

Face à ce défi du logement, deux alternatives principales peuvent être envisagées :

- a) augmenter le revenu des ménages (c'est probablement la solution la plus sûre, mais également la plus difficile à mettre en oeuvre par ces temps de crise).
- b) diminuer les coûts de production de l'habitat.

Les recherches sur le géobéton s'inscrivent dans le cadre de cette seconde perspective.

1) Le géobéton

Le géobéton ou béton de terre stabilisée (BTS) est dérivé des techniques traditionnelles de construction en maçonnerie de briques de terre. Le principe de base repose sur la stabilisation de la terre qui consiste à y incorporer des produits lui permettant de mieux résister aux intempéries et aux diverses sollicitations auxquelles la construction est soumise. Les produits de stabilisation peuvent être des liants hydrauliques (ciment, chaux), des compositions chimiques (émulsions, hydraufuges divers) ou des éléments naturels (plantes ou extraits de plantes).

En Côte d'Ivoire le ciment est le stabilisant le plus employé, tandis qu'aux Etats-Unis c'est le bitume liquide ou le cut-back et en France, la chaux.

Les premières recherches sur le géobéton en Afrique de l'Ouest datent des travaux de Dreyfus et du BCEOM dans les années 1950.

L'idée d'utiliser des blocs de graveleux latéritiques stabilisés au ciment et compressés pour la construction de bâtiments, provient des techniques routières en Afrique de l'Ouest. En effet, celles-ci utilisent la terre latéritique stabilisée au ciment pour la fondation des chaussées.

DESCRIPTION DE LA TECHNIQUE

1) Les matières premières

L'eau de gâchage

L'eau de gâchage ne doit pas contenir des éléments pouvant retarder ou empêcher la prise du ciment. Les eaux salées de lagune ou de mer, à défaut d'analyse particulière, sont déconseillées pour la fabrication des blocs.

Sous réserve des conditions ci-dessus, toutes les eaux conviennent pour l'humidification du mélange. La quantité d'eau de gâchage dépend de l'humidité initiale de la terre. En raison des pluies, il n'est parfois pas nécessaire d'ajouter de l'eau au mélange, la terre étant suffisamment humide. Mais, une terre trop humide se mélange mal

avec le ciment et a tendance à former des grumeaux. La qualité de la brique dépend énormément de la quantité d'eau du malaxage. Un mélange trop humide donne des briques difficiles à démouler, car la pâte colle aux parois de la presse et des briques qui ne sont pas stockables en tas aussitôt après démoulage. Un mélange trop sec donne des briques friables, sans cohésion suffisante.

Le ciment

Le ciment utilisé pour la confection des briques de géobéton est un ciment portland de fabrication locale du type CPA 325 (c'est le ciment le plus courant en Côte d'Ivoire).

Le ciment devra être bien stocké et ne pas comporter de mottes. Le mélange terre-ciment doit se faire de façon homogène car la qualité des blocs en dépend.

La terre

La détermination des caractéristiques optimales des terres utilisables pour le géobéton a fait l'objet de nombreux travaux de recherche tant en Côte d'Ivoire qu'à l'étranger.

Pour des grands projets de construction le recours à des organismes spécialisés pour la reconnaissance des terres s'avèrera toujours utile. Pour des projets de faible importance (construction d'une maison individuelle par exemple) l'obligation de faire des analyses de terre constituerait un blocage pour le développement de la technologie.

A titre indicatif, les terres qui conviennent pour le géobéton sont les graveleux latéritiques et les sables argileux. L'utilisation des terres végétales est formellement déconseillée. Le choix de la terre est déterminé par les facteurs essentiels suivants :

- La résistance souhaitée pour les briques (résistance mécanique, absorption d'eau etc...)
- L'optimisation de la quantité de stabilisant (atteindre les résistances maximales avec le plus faible pourcentage possible de stabilisant)
- L'optimisation des coûts de transport par la recherche de la meilleure qualité de la terre la plus proche du chantier
- Les conditions d'extraction (facilité d'accès au site et facilité d'extraction)

-L'esthétique ou l'effet architectural désiré (briques apparentes ou maçonnerie enduite, couleur, etc...).

2) Le dosage des constituants

Pour la fabrication des briques de géobéton le dosage en ciment varie de 5 % à 10 % de ciment par poids de terre sèche :

- 5 % pour les murs courants ;
- 10 % pour les fondations, les murs soumis à des charges élevées ou constamment en contact avec l'humidité.

Les résistances de la brique augmentent proportionnellement aux pourcentages de ciment, le dosage de 5 % étant généralement admis comme valeur limite inférieure pour les constructions courantes à un ou deux niveaux.

3) Caractéristiques physiques des briques de géobéton

Sous réserve du respect des règles de fabrication, les briques de géobéton présentent les caractéristiques suivantes :

Résistance à la compression :

a) Dosage à 5 %

- Résistance minimum des briques sèches : 25 kg/cm² (après 28 jours de séchage) ;
- Résistance minimum des briques humides : 12 kg/cm². (28 jours de séchage et 4 jours d'immersion).

b) Dosage à 10 %

- Résistance minimum à sec : 50 kg/cm²
- Résistance minimum humide : 25 kg/cm².

4) Economie des constructions en géobéton

Analyse comparative de coût entre les maçonneries en briques de géobéton et les murs en parpaings de ciment.

1-Analyse de coût des maçonneries brutes (sans finitions : enduits et peinture).

- Géobéton = 2060 F/m²
- Parpaings de ciment = 2166,04 F/m².
- Economie réalisée en employant le géobéton :
2166,04 - 2060
----- = 4,90 %
2166,04

2-Géobéton rejointoyé et vernis sur les deux faces et parpaings de ciment enduits et peints sur les deux faces.

- Géobéton = 3638,86 F/m²
- Parpaings de ciment = 5072,44 F/m²
- Economie du géobéton :
5072,44 - 3638,86
----- = 28,26 %
5072,44

3-Géobéton enduit et peint sur une face et rejointoyé de l'autre et parpaings de ciment peints et enduits sur les deux faces.

- Géobéton = 3802,14 F/m²
- Parpaings de ciment = 5072,44 F/m²
- Economie de géobéton :
5072,44 - 3802,14
----- = 25,04 %
5072,44

4-Géobéton apparent des deux côtés sans vernissage et parpaings de ciment peints et enduits des deux côtés.

- Géobéton = 2348,94 F/m²
- Parpaings de ciment = 5072,44 F/m²
- Economie de géobéton :
5072,44 - 2248,94
----- = 53,70 %
5072,44

L'économie susceptible d'être réalisée par l'emploi du géobéton ne doit pas être ramenée au strict plan individuel.

La Côte d'Ivoire importe le clinker (matière première de base du ciment) et une économie de 40% à 50% sur la consommation du ciment représente une économie en devises de l'ordre de 4 à 5 milliards de francs CFA par an.

Par ailleurs, le géobéton s'intègre bien au paysage de notre environnement bâti car la terre est le matériau le plus utilisé par l'architecture "traditionnelle".

Générateur d'emploi, source d'économie de devise, facture d'intégration de l'architecture à son environnement, le géobéton est probablement un matériau d'avenir.

2) Les tuiles de fibrociment

Les tuiles de fibrociment sont des éléments de couverture à base de sable, de ciment et de fibre de sisal mélangés dans des proportions adéquantes. Des colorants peuvent y être ajoutés pour donner la coloration souhaitée par l'utilisateur.

Cette technologie introduite récemment par le projet PNUD-BIT connaît une certaine expansion. Le coût au m² est de l'ordre de 1950 F/m² en ce moment.

3) La terre cuite

Les tuiles de terre cuite et, d'une façon générale, les produits de construction à base de terre cuite sont ceux qui méritent le plus l'appellation de matériaux locaux.

Cette technologie, qui a existé à l'époque coloniale (et tout récemment avec la SOBRICI) a totalement disparu du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire. Des recherches sont actuellement en cours au Centre de Recherches Architecturales et Urbaines de l'Université d'Abidjan, pour la relance de ce matériau.

CONCLUSION

Le bâtiment est l'un des secteurs clés de l'économie ivoirienne. Et le logement est un droit inaliénable de tous les citoyens. La recherche de solutions adaptées pour la redynamisation de la production du bâti, d'une part, et pour le logement des plus démunis, d'autre part, constitue un devoir pour tous les acteurs économiques et politiques de cette nation.

Recherche Architecturale
à partir d'un matériau local :
Le GEOBETON

Monsieur

ALAIN FOURNIER

ARCHITECTE et ECONOMISTE,
PROFESSEUR à l'école SAINT LUC de TOURNAI
BELGIQUE

Monsieur le Président, merci.
Mesdames, Messieurs,

Depuis quelques décennies, les villes et de nombreuses régions rurales de ce que l'on appelle - je n'ai jamais très bien compris pourquoi - le tiers-monde, connaissent une croissance considérable de population et ne peuvent, pour des raisons tant psychologiques qu'économiques, satisfaire leurs besoins en logements. La question qui se pose est donc de savoir comment bâtir bien suffisamment d'habitations nouvelles pour faire face à ces besoins énormes.

Le besoin de s'abriter est un des droits fondamentaux de la personne humaine et en cette année où l'on fête "les droits de l'homme" -je n'ai jamais très bien perçu le juste sens de cette sentence et je ne dois pas être le seul lorsque l'on sait à quels problèmes certains pays sont confrontés- en cette année donc, il serait juste qu'un effort soit fait à cet effet.

La construction en terre figure donc, sans aucun doute, parmi les solutions privilégiées qui doivent permettre de résoudre ce problème immense auquel sont confrontées bon nombre de régions de la planète. Parmi les matériaux de construction, la terre occupe une place privilégiée parce qu'elle est accessible, abondante, peu coûteuse et parce que les techniques de production et de mise en oeuvre sont elles-mêmes suffisamment simples pour permettre l'auto-construction. Cependant, la construction en terre, jadis très utilisée, partout dans le Monde, nous y reviendrons, a subi un important déclin face à l'industrialisation des techniques et à l'internationalisation consécutive des modèles architecturaux d'origine occidentale.

Les circuits commerciaux, la mondialisation de l'économie, les effets "lobbying" ont aussi fait que certaines techniques ont été remises dans le placard des objets perdus.

C'est bien dommage car la crise des années 1970, aurait dû remettre en cause cette évolution en même temps que le mode de production et de consommation. On en a certes beaucoup parlé mais rien n'a été fondamentalement remis en question et ... la stagnation est venue.

Beaucoup conviennent aujourd'hui, de donner priorité à des matériaux, et à des techniques peu coûteuses énergétiquement pour leur préparation et leur mise en oeuvre et assurant une climatisation naturelle du bâtiment conçu. Mais du voeu pieux à la réalité, il y a un grand pas à franchir.

Il m'a toujours paru invraisemblable et même aberrant que, dans les 20 dernières années surtout, on ait conçu les mêmes ensembles, aussi bien et de la même manière, à Bruxelles qu' à Stockholm, Rome, New-York ou Abidjan. C'est à dire des ensembles non adaptés, non intégrés, ce qui est une faute majeure en architecture. Il n'entre certes pas dans nos intentions de dresser un tableau trop idyllique de l'emploi de la terre sans mentionner les obstacles et contraintes qui l'affectent. L'avenir de cette technique sera en effet d'autant plus assuré, si ceux qui la promeuvent sont capables d'en reconnaître les limites. L'utilisation de la terre se heurte à des oppositions d'ordre politique, industriel, psychologique et ce matériau reste souvent lié, dans l'esprit des populations comme des dirigeants, à un habitat rétrograde. Il est impérieux de vaincre une telle image qui ne repose sur aucun fondement. Il est donc urgent, au delà de la recherche et des discours, d'orienter les efforts et les prises de décision vers des actions concrètes et, pour cela, d'y intéresser les instances techniques, politiques ainsi, bien entendu, que les organismes de financement, tant et surtout sur le terrain que sur le plan de l'aide au développement.

Mais qu'en est-il exactement et qu'a t-on réalisé avec ce matériau ?

Quiconque voyage à travers le Monde aura aisément remarqué que l'utilisation de la terre remonte à la nuit des temps. C'est le cas évidemment dans toute l'Asie Mineure, en Egypte et en Afrique du Nord, mais au Mexique aussi. Mais ce qui frappe le plus, ce n'est cependant pas la quantité des éléments conçus mais surtout la qualité de ces bâtiments et l'art de vivre qui s'est développé à partir de ces ensembles.

Il n'y eut, en effet, pas de civilisation possible, c'est une constante universelle, sans qu'il n'y ait eu de fixation des hommes dans des lieux précis; et qui dit fixation, dit habitat. D'autre part, ce n'est pas ici en Côte d'Ivoire que je dois rappeler l'importance du patrimoine architectural faisant appel à la technique de la terre.

Nous montrons souvent en Europe à nos étudiants, comme superbes exemples d'architecture intégrée et réussie les ensembles Dogon, Ivoiriens, Maghrébins, Yéménites etc...

D'autre part, et on le sait moins, la plupart des beaux hôtels particuliers du bord de la Saône en France entre Dijon et Lyon, et dans la région Rhône-Alpes également sont construits en terre.

Savez-vous qu'une partie du château de Versailles est aussi construite en terre ?

Savez-vous aussi que près de 15% de l'habitat traditionnel est en terre en Grande-Bretagne, en France et jusqu'à 80% dans le département de l'Isère, mais aussi en Suisse, en Allemagne, en Russie, en Chine ?

Au Yémen, des immeubles de 7 à 10 niveaux sont construits en terre. Plusieurs églises baroques du Pérou ont été réalisées ainsi au XVIIème siècle et elles tiennent toujours parfaitement. Technique éprouvée donc et largement utilisée. Etant donné les problèmes économiques dont je parlais tout à l'heure, cette technique est donc réapparue. Les sociétés d'abondance, confrontées à des impératifs d'économies d'énergie se sont donc rappelé les vertus ancestrales de l'architecture de terre. Le problème majeur est que par la faute de l'esprit de système qui a tout envahi, le cloisonnement de l'économie et des marchés est tel qu'il est très difficile de se reporter sur une idée simple qui, malgré l'avantage qu'elle a de pouvoir résoudre une grande partie des problèmes posés, a bien du mal à supplanter les circuits en activité, vu la grande implication de ceux-ci dans les circuits économiques et les intérêts qui sont en jeu. L'un des atouts majeurs de la terre réside dans son aptitude à se passer d'une phase de traitement industriel lourd et centralisé et donc énergivore, ce qui garantit son caractère écologique et non polluant. Au total, elle possède des qualités inhérentes à sa propre matière, telles que son aspect naturel et chaleureux. Elle garantit le vocabulaire architectural des épaisseurs et des consistances. Elle apporte des formes sculpturales généreuses aux couleurs appropriées sur le plan de l'intégration. L'argument essentiel, complémentaire de celui des économies d'énergie, demeure cependant la faculté qu'offre potentiellement ce matériau d'assurer une réelle autonomie culturelle, économique, technologique locale aux pays du Sud. Confrontés à une exigence historique implacable, ceux-ci doivent faire face, dans les conditions scandaleuses que l'on connaît, à un endettement financier extérieur et simultanément à une crise urbaine majeure de l'habitat qui pourrait déboucher sur une situation socio-politique explosive.

C'est là que l'on constate le paradoxe le plus criant, car ce ne sont pas les pays les plus démunis qui ont amorcé la renaissance de l'architecture de terre, mais bien les plus nantis. Scandale supplémentaire.

Des milliers de villas s'édifient aux Etats-Unis, en France, en Espagne, sur la base de la technique dite de l'ADOBE ou du bloc compressé. Bien sûr des propositions et des projets sont faits pour les pays en voie de développement, mais à part quelques exemples isolés dont

On a parlé au cours de ce séminaire, il n'y a pas eu, à ce jour, de réalisations importantes. Il est donc de la plus haute conséquence que les réserves enregistrées jusqu'à présent s'estompent et qu'une juste répartition des investissements s'établisse afin de combler les retards pris. Là où la terre est presque le seul matériau de construction disponible, pour ne plus dépendre des marchés extérieurs, et des procédés coûteux de fabrication, tout progrès significatif des conditions matérielles de l'habitat passe nécessairement par l'application à grande échelle des recettes mises au point par les techniciens de l'utilisation de la terre, la seule difficulté résidant dans la vulgarisation de ces procédés.

Vous ne pouvez laisser aux pays du Nord l'exclusivité de l'essor du géobéton.

Cette solution se présente, une fois bien mise au point, comme la plus idéale pour abriter une population enfin soucieuse de préserver son bien-être et l'avenir économique de son pays. Elle conduirait à une importante économie d'énergie: pas de cuisson, très faible consommation de ciment, diminution partielle des transports etc...

Les pollutions qui découlent de la production seraient réduites d'autant, surtout celles qui sont issues des cimenteries. Enfin, si le géobéton est écologiquement propre, c'est que le temps peut le détruire autant de fois qu'il le faut sans laisser ni déchet ni trace indélébile.

On distingue une douzaine de modes traditionnels de construction appropriés à ce matériau mais avec une infinité de variantes anciennes et modernes. Certaines sont restrictives, tel le torchis qui n'est qu'un mode de remplissage interne d'une structure, mais dans ce cas, la terre n'est pas porteuse de l'édifice.

A contrario plusieurs techniques permettent d'élever tous les murs porteurs d'un bâtiment jusqu'à une hauteur de dix étages. On distingue deux procédés principaux:

- D'une part le pisé de terre qui désigne le principe de construction de murs épais (50 cm minimum) réalisé en damant la terre dans des coffrages latéraux qu'on déplace au fur et à mesure de l'avancement du travail.

- D'autre part, la construction en adobe qui désigne des briques de terre séchées au soleil après leur mise en forme dans des moules. On peut les utiliser de façon classique pour élever des murs ou de façon plus élaborée, pour réaliser, avec ou sans coffrage, des voutes et des coupoles. Dans les deux cas, la terre est choisie en fonction de sa nature et de sa composition granuleuse. Elle est mélangée à de l'eau et à des fibres végétales afin de former un ensemble cohérent.

Pour remédier au fait que ces constructions craignent l'érosion des eaux, des parades efficaces ont été élaborées depuis bien longtemps. Le génie populaire anglais exprime ce bon sens en une seule formule: "Pour durer des siècles, il suffit aux maisons de terre d'avoir

145

un bon chapeau et de bonnes bottes". En clair, une bonne toiture débordante et de bonnes fondations.

Aujourd'hui, les techniques ayant évolué, on utilise le système des blocs stabilisés au ciment ou aux dérivés d'asphalte. Ces blocs moulés dans une presse développant souvent +/- 50 Kg/cm² sont essentiellement mis en oeuvre au mortier de ciment. Nous verrons que cette technique peut encore être améliorée.

La Côte d'Ivoire a la chance de disposer en abondance de matériaux naturels aptes à la confection de blocs de terre stabilisée et ces matériaux se répartissent sur l'ensemble du territoire de la manière suivante:

- graveleux latéritiques dans le domaine du socle qui couvre 95 % de la superficie du territoire;
- sables argileux, ocres ferruginisés dans le domaine du bassin sédimentaire, soit +/- 3 % de la surface du territoire.

Mais d'autres matériaux peuvent également convenir. Ce sont les sables argileux des dépressions du socle, bien que leur prospection soit plus délicate.

Les spécialistes connaissent bien les critères d'acceptabilité et de mise en oeuvre de ce matériau. Des études ont été réalisées décrivant tous les aspects et les limites de ces critères. Nous n'y reviendrons pas ici.

Signalons seulement, à titre indicatif, qu'une habitation moyenne de 70 m² habitables exige un volume de 25 m³ de terre environ pour une épaisseur de murs de 15 cm. Compte tenu des pertes à l'exploitation, on peut tenir compte d'un volume de 33 m³ comme réaliste.

La prospection des emprunts possibles de terre devra être rigoureuse. Là aussi, les critères de méthode ont été bien précisés par des études récentes, que ce soit pour le socle ou pour le bassin sédimentaire.

Pour les petits projets, une reconnaissance scientifique peut être retenue sans problème. Cette reconnaissance doit être méthodique avec des critères plus rigoureux pour les projets importants.

Les problèmes de la faisabilité des projets ont été démontrés et de nombreux projets ont été réalisés en géobéton, démontrant s'il le fallait encore le bien-fondé de cette technique, et ce, tant en Afrique de l'Ouest qu'en Afrique centrale ou en Amérique. D'autre part, et pour rester dans le domaine du paradoxe, de multiples études très poussées, tant sur le plan technique que pratique, ont été effectuées en Europe. Ce fut particulièrement le cas en Belgique et en France. Rappelons pour mémoire le colloque international sur la construction en terre pour les pays en développement tenu à Bruxelles en décembre 1984, à l'initiative commune du Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains et de l'AGCD qui est l'administration générale de la coopération au développement en Belgique.

En 1984 encore, eut lieu à l'Université de Louvain en Belgique le premier stage de formation théorique et pratique sur la terre comme matériau de construction. Stage suivi, dès 1985, par d'autres stages.

L'Université de Louvain et la Faculté polytechnique de Mons, toujours en Belgique, organisent un certificat inter-universitaire consacré à l'habitat rural et urbain dans les pays en voie de développement.

La France n'est pas en reste avec le développement des études très pertinentes menées par le groupe CRATERRE de Grenoble. De nombreuses publications et une exposition organisée par ce groupe et les Belges Jean Dethier et Hugo Houben à Beaubourg, montrent bien la qualité de ces recherches, concrétisée par la construction de l'ensemble de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau.

Mentionnons enfin d'importantes études menées à l'Institut Supérieur d'architecture à Saint-Luc de Tournai, mais aussi aux Etats-Unis, en Suisse et en Allemagne.

Le point le plus remarquable dans ce qui précède est que toutes ces manifestations sont localisées en Europe.

Les seules initiatives vraiment connues de ce type comme émanant de pays en voie de développement sont, d'une part, les travaux de l'architecte Egyptien Hassan Fathi et, d'autre part, l'études technique réalisée ici à Abidjan au laboratoire du bâtiment et des travaux publics (LBTP), sous forme d'une "Recommandation pour la conception et l'exécution de bâtiments économiques en géobéton", premier document du genre à avoir été publié par un pays africain mais malheureusement trop peu connu encore. Reste l'expérience de la construction en 1970 du monastère de Nyamirambo, ainsi que la résidence du délégué du Conseil des communautés européennes à Kigali, expériences réussies, toutes deux au Rwanda, et l'on aura pratiquement fait le tour de la question.

Bien sûr, ici en Côte d'Ivoire, outre le patrimoine architectural qui est important, des réalisations remarquables sont venues confirmer le bien-fondé de cette technique. Elles ne sont malheureusement aujourd'hui que ponctuelles.

Dans cette optique, ayant participé depuis la fin des années 1970 à l'Institut supérieur d'architecture Saint-Luc de Tournai, où je suis professeur, à plusieurs études dont la caractéristique principale était le respect des contingences locales et l'utilisation des matériaux trouvés sur place, matériaux non énergivores, dans le but de définir la meilleure intégration possible sur le plan architectural, j'ai été amené à réfléchir à l'ensemble des conditions faisant ou ne faisant pas l'affaire des pays concernés.

D'autre part, ayant eu la chance de faire un parcours complet au sein des instances nationales et internationales de la Jeune Chambre Economique (JCI), j'ai pu réaliser la mise au point d'une étude très complète sur les problèmes économiques Nord/Sud traitant en particulier du phénomène de la dette. Cela m'a permis de bien cerner, pas seulement d'une manière systématique, comme c'est trop souvent le cas, ne faisant qu'entrevoir les conséquences mais jamais les causes ni les buts, de bien cerner la quintessence des problèmes posés par cette situation. Ce

fut une révélation. Nous nous sommes donc attelés, mes associés, mes collaborateurs et moi-même, à l'étude d'un projet pouvant résoudre autant les problèmes de la qualité de l'habitat que ceux des implications économiques inhérentes à la situation des pays en développement.

Diverses solutions furent élaborées et des tendances dégagées, mais plusieurs projets durent être abandonnés car ne correspondant pas à la finalité poursuivie. Etant bien entendu influencés comme tous les architectes par la mode écologique des années 1980, les projets furent conçus en alliant les techniques nouvelles, solaires et autres, aux techniques de construction traditionnelles, jusqu'à la découverte de l'adobe et du géobéton. Ce fut une révélation, car la documentation était très pauvre et, à part quelques rares documents, comme nous l'avons dit, rien n'était disponible; pourquoi ?

Suite à une analyse serrée de cette technique et du pourquoi de son abandon, alors que tout un matériau traditionnel, et ce au niveau mondial, a toujours fait appel à elle, le projet ARCH a peu à peu vu le jour. Je passerai sur le problème des essais qui ont cependant été à l'origine de ce projet.

Nous n'avions pas au début de vues précises ni d'idées préconçues sur un pays bien défini pour expérimenter ce projet. Si nous vous le proposons aujourd'hui, c'est que le hasard fait toujours bien les choses. Ayant en effet un cousin à Bouaké, ce dernier de passage en Belgique, me parla, un jour, du problème posé par le logement en Côte d'Ivoire. Il me parla aussi de ses ressources en terre propice à la confection de nos murs. Notre projet pouvait donc voir le jour car la technique des blocs comprimés bien réguliers solutionnait notre souci premier: à savoir l'élévation de murs permettant l'utilisation de la ventilation intérieure des murs, ce qui était quasiment impossible avec toutes les autres techniques utilisant la terre comme matériau de base.

Notre projet, quelle que soit sa dimension, son importance et son programme, repose sur trois critères:

- 1-la technique du double mur à l'européenne.
- 2-la création d'un vide sanitaire qui doit être la réserve d'air sous la maison.
- 3-l'utilisation, si possible, de la voûte en remplacement des hourdis.

1-Pourquoi la technique du double mur ?

Gaspillage nous objectera-t-on.

Mais est-ce gaspillage de vouloir un surcroît de salubrité pour le futur habitant ?

Il est certain que si ces murs devaient être réalisés en parpaings de ciment, on pourrait l'admettre. Or, ici, la matière doit être d'un coût de revient extrêmement bas. Il

n'y a donc que peu de surcoût pour la réalisation de cette particularité technique, le problème résidant uniquement dans l'épaisseur des deux parois. Actuellement l'épaisseur des blocs utilisés est le plus souvent uniforme et avoisine les 15 centimètres, l'idéal étant cependant d'obtenir que l'une des deux parois extérieures ou intérieures, peu importe, soit plus mince, avoisinant les 10 cm, pour éviter une consommation excessive de matière. L'autre problème étant la façon de solidariser les deux parois sans obstruer le vide créé entre celles-ci, problème qui sera résolu par une technique très simple dont je parlerai par ailleurs.

Dans ce creux entre les deux parois ainsi créé, nous faisons par une technique, très simple elle aussi, circuler de l'air rafraîchi, qui est pompé dans le vide sanitaire situé sous la construction. Cet air circule à faible vitesse, soit en circuit fermé, soit par renouvellement permanent à l'intérieur de ce vide. Cependant même sans circulation d'air, par la technique du géobéton, les résultats obtenus en matière de contrôle des températures sont déjà très probants. En effet, avec circulation d'air, on peut estimer que la température intérieure des locaux de toute construction ne doit pas excéder 22° sur la base du respect de quelques règles simples d'utilisation de l'habitation. Il est en effet bien évident que toutes fenêtres et portes ouvertes, on obtiendra une température intérieure identique à l'extérieur. Tout ceci a été vérifié par le centre de recherche universitaire avec lequel nous avons décidé de collaborer. L'ensemble des calculs ont été effectués avant que le projet ne soit révélé et ces calculs nous donnent la certitude que tout peut fonctionner de la sorte.

Par contre, sans circulation d'air dans le creux, la température avoisine les 24 à 25° dans les plus mauvaises conditions.

2-Création d'un vide sanitaire, réserve d'air.

Cette circulation d'air prend son départ dans le vide sanitaire créé, dans le cas le plus idéal, sous la maison et devant permettre, dans le cas idéal encore, de confectionner par enlèvement des terres, les blocs pour la construction.

Nous avons évalué à 33 m³ le volume de terre pour une habitation de 70 m². Si l'on utilise la technique de la double paroi, le volume nécessaire avoisine les 50 m³, ce qui pour une surface de 70 m², représente une excavation de 70 cm. A cela, ajoutons la couche arable qu'il faut nécessairement enlever, et l'on obtient un vide sanitaire de plus ou moins un mètre de profondeur qui constitue la réserve suffisante pour pouvoir ventiler l'intérieur des murs pendant toute une journée. Dans ce vide, est pompé de l'air frais et ce au moment le plus judicieux, la nuit par exemple, et cet air, dans la journée, est pulsé dans le

creux de la double paroi, assurant ainsi l'évacuation des calories de la paroi extérieure.

3-Utilisation de la voûte en remplacement des hourdis.

Le vide sanitaire situé sous l'habitation est en principe recouvert au moyen d'une voûte de terre afin d'assurer la meilleure isolation naturelle possible. Il est évident que l'utilisation d'une dalle de béton peut également être envisagée mais on n'obtient pas le même coefficient d'isolation dans ce cas.

L'utilisation de la voûte en blocs de terre a été également envisagée pour couvrir le rez-de-chaussée. Il s'agit cependant d'une simple option car nous ne voulons absolument pas imposer un style architectural bien précis tant sur le plan intérieur qu'extérieur et tant vis à vis des utilisateurs que des autorités des pays où ces projets pourraient être réalisés. Il est cependant certain qu'une économie substantielle pourrait encore être enregistrée. Elle ne pourrait être rejetée que si elle mettait en péril des industries liées à l'activité de la construction et créées à cette fin par les pays destinés à recevoir ces projets.

A partir de ces recherches, nous avons mis au point un programme de logements. Ces programmes vont de l'habitat social simple (70 à 80 m²) à l'habitat moyen et de standing plus élaboré. Tous les projets furent conçus sur la base de la technique dont je viens de vous parler. Bien entendu tous les éléments techniques ont été conçus et éprouvés. Il est également bien entendu qu'au cas où la volonté d'économie serait absolue, la technique du simple mur peut toujours être utilisée et dans ce cas, malgré le faible coût du supplément, l'avantage de la fraîcheur intérieure, c'est la qualité de la vie quand même. Le supplément de la double paroi représente en effet grosso modo moins de 5 % du prix total de l'habitation.

Nos recherches ne s'arrêtent cependant pas là. D'une part, le problème de la mise en oeuvre des voutes et d'autre part celui du liaisonnement des doubles parois ne nous semblaient pas évidents, car, dans le premier cas, on devait faire appel à des techniques de coffrage (perdu dans le cas du vide sanitaire) à des problèmes de poids morts et de mise en oeuvre parfois délicats. Tandis que dans le second, il fallait encore dépendre des marchés extérieurs pour l'approvisionnement en crochets spéciaux d'ancrage des doubles parois.

C'est alors que nous eûmes connaissance d'une publication dans le magazine "Science et Vie" sur l'utilisation possible du bambou et ce fut aussi une révélation. Voilà un matériau extraordinaire possédant une panoplie de qualités et dont apparemment on ne sait pratiquement rien, sauf quelques rares spécialistes. On me parla aussi de l'emploi de ce matériau qui peut permettre des prix extrêmement réduits pour des performances remarquables.

Savez-vous que le coefficient de résistance à la traction du bambou est supérieure à celui de l'acier et tend à égaler celui de certains matériaux composites tels que les fibres de carbone ?

Savez-vous que cette graminée, puisque c'en est une, possède des variétés qui peuvent pousser en quelques jours (40 à 50 cm par jour), pour atteindre des hauteurs de plus de 30 mètres ?

Savez-vous enfin que la plupart des espèces sont déjà utilisées dans de nombreux pays du Monde comme matériaux de construction principaux?

N'avez-vous jamais vu les échafaudages dans le Sud-Est asiatique, sorte de cages immenses entourant les gratte-ciels de Hong-Kong et de Singapour?

Des théories, nous en sommes passés à la recherche d'informations et une étude fut entreprise à l'institut supérieur d'architecture de Tournai, étude qui fut d'ailleurs couronnée par un prix international. Voulant pousser plus avant cette étude alors, sur la base d'informations reçues, j'eus la chance de pouvoir visiter la bamboueraie d'Anduze, dans le Sud de la France où tout ce qui peut être appris de ce matériau est disponible, et en particulier une étude du célèbre architecte et ingénieur allemand M. Otto Frei. Je peux vous assurer que M. Frei a fait un travail tout à fait remarquable et que ses recherches sont extraordinaires, mais je vous mets aussi au défi de trouver cet ouvrage, hormis auprès de quelques instituts et libraires spécialisés.

On peut armer du béton avec du bambou, et on en présente, ici, dans l'exposition un exemple qui pourrait être perfectionné, mais qui a l'avantage, au moins, d'exister. On peut faire des coffrages, des structures, des charpentes, des toitures, des cloisons, du sanitaire. Sa très grande résistance et son merveilleux comportement devraient en faire un matériau quasiment inépuisable vu la rapidité de sa production.

Bien entendu dans le cycle de son utilisation, il devra être tenu compte d'un certain nombre de précautions élémentaires. Ce qui est certain, c'est que le bambou offre des solutions aux problèmes que nous nous posons.

D'une part, le problème du liaisonnement des deux parois dans la construction du double mur. Il devient très facile de le réaliser à partir de lamelles de bambou agissant comme des crochets de métal. Les calculs réalisés montrent que, liaisonnés ainsi, les murs doubles travaillent comme si les murs étaient pleins, soit plus ou moins 30 cm, ce qui est considérable pour la résistance des parois et constitue un avantage de plus vu que, en 15, le mur peut être rendu plus attaquant aux érosions naturelles. En plus, s'il peut être considéré comme un mur plein de 30 cm d'épaisseur, on peut pratiquement envisager la construction d'immeubles à plusieurs niveaux allant de 3 à 4 et même 5 niveaux, sans armature.

D'autre part, le problème de la charpente peut être résolu facilement dans le cas où la voûte n'est pas utilisée. Il faut évidemment que les pays qui construisent de tels projets soient producteurs de bambou mais c'est le cas, je crois, de votre pays, même si actuellement les plantations ne sont peut-être pas organisées comme elles devraient l'être à cet effet. Il faut sélectionner les espèces, organiser la culture, prévoir le séchage, etc... En général, il faut un cycle de trois à quatre ans pour obtenir une utilisation optimale de ce matériau fabuleux.

De plus, les recherches récentes en génie génétique me laissent à penser que toutes les possibilités ne sont pas encore connues concernant ce matériau.

Vous avez le climat, le terrain. Il n'est pas pensable que cette voie ne soit pas exploitée.

Un simple exemple: la voûte, qui constitue l'un des éléments de notre projet, peut être très bien coffrée en coffrage perdu avec ce matériau simple mais peu coûteux. Il n'y a ni gaspillage ni surcoût économique et l'on peut être certain d'une solidité maximale. Le seul petit problème est la justesse de la mise en oeuvre, mais cela peut cependant s'apprendre très rapidement.

En plus, nous sommes en train d'étudier une structure porteuse en bambou qui pourrait tendre à nous permettre une diminution de l'épaisseur des murs, donc une économie de matière qu'il ne faut pas gaspiller, même si elle est bon marché.

Une autre solution qui se dégage, pour les habitations sociales à très petit budget, est la confection de toitures entières sur cette base. Cette technique est utilisée dans de nombreux pays asiatiques et donne d'excellents résultats, tant au point de vue de la durée dans le temps qu'au point de vue esthétique quand le projet est bien conçu. Il faut, bien sûr, dans ce cas organiser parfaitement l'industrialisation de ce matériau.

Enfin, mais là nos recherches ne font que commencer, nous attendons la possibilité de créer des hourdis ou des petites prédalles de terre comprimée, armées de tiges de bambou. Si nos espoirs se concrétisent, on pourrait alors boucler la boucle et réaliser l'intégralité des projets avec des matériaux locaux, très bon marché et apportant un confort de vie tout aussi valable, si ce n'est pas plus, qu'avec les matériaux dits modernes.

L'économie qui pourrait être ainsi réalisée avoisinerait par rapport au projet actuel 50% du coût des habitations. Resterait les finitions: électricité, sanitaires, revêtements de sol et menuiseries, mais cela est vrai dans tous les cas, quel que soit le projet.

Nous avons ensuite tenté une approche de l'étude des prix mais qui ne tient compte que de la seule utilisation du géobéton, la mise en oeuvre du bambou n'étant pas encore prise en compte.

On peut dire d'une manière générale que le prix de revient au m² pour des habitations simples oscille entre 45.000 et 70.000 F cfa, en fonction de la surface et des finitions demandées, ce qui donne pour une habitation de

70 m² un prix global moyen de +/- 3,5 millions de francs CFA. Je tiens à vous faire remarquer que nos calculs ont pour base des prix pratiqués par des entreprises ivoiriennes que nous avons interrogées et qu'ils ne tiennent pas compte de la répétitivité ni des négociations qui devraient normalement précéder la mise au point des contrats les plus importants.

Enfin, il est bien évident que dans les projets que nous développons, tant pour la construction d'habitations sociales que de bâtiments à usage différent, des mises au point et adaptations sont à faire, afin de finaliser au mieux toutes les options prises pour ces projets et ce dans le but de rationaliser au mieux l'économie de ces projets. Rien que l'utilisation judicieuse du bambou devrait permettre, vu ses répercussions sur le gros oeuvre et les charpentes, une nouvelle économie très substantielle de l'ordre plus ou moins de 7 à 8%.

De plus, à titre de comparaison, la différence entre le prix des agglos creux de ciment et des blocs de terre compressée, et vous devez le savoir, est de l'ordre de +/- 4.000 F. au m² et ce, sur la base de prix remis également par des entreprises ivoiriennes, ce qui représente une économie plus ou moins de 10 %, jusqu'à 15 % sur l'ensemble du prix d'une habitation moyenne. Si l'on utilise les solutions techniques que nous apportons, solutions qui sont toutes réalisables, l'économie, ne peut qu'être plus pertinente encore. D'autre part, il y a aussi un élément dont il faut tenir compte. Il s'agit du désir qu'ont, à partir d'un certain niveau social, les gens de s'équiper en conditionnement ou, à tout le moins, en système de ventilation permettant d'atténuer les trop grandes chaleurs accumulées dans les habitations, ce qui implique un surcoût d'investissements, mais aussi et ce n'est pas le moins important, une consommation d'énergie chère dont on se passerait volontiers. Notre système permet d'éviter cela sans compromettre la qualité de la vie. C'est encore plus important pour la couche de population qui ne pourra jamais se permettre un tel équipement.

Enfin, et dernier point, j'ai l'honneur de travailler comme consultant pour des organismes internationaux très impliqués dans les grands circuits économiques. J'ai eu l'occasion à plusieurs reprises d'explicitier le bien-fondé du système que je viens de vous décrire. J'ai pu obtenir le feu vert de principe pour un financement important qui couvrirait à 100 % un programme de logements répondant aux critères du projet que j'ai développé. La seule chose à faire, est de déterminer la valeur et l'importance de ce programme, de débloquer un terrain et, bien entendu, de faire toutes les démarches nécessaires pour introduire la demande de ce financement dans les règles voulues par cet organisme.

Je pense, en tout cas, que le bien-fondé du système ARCH que nous proposons a été bien compris et que les implications économiques ont été évaluées à leur juste valeur. D'autre part, notre système étant absolument

polyvalent, il va de soi que les projets plus privés peuvent également être concernés par ce type de mise en oeuvre. Des projets sont actuellement déjà en cours et nous espérons pouvoir présenter, d'ici quelques temps, une réalisation témoin qui démontrera de manière formelle les qualités de cette conception. Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire pour quelque problème que ce soit et vos questions seront les bienvenues.

Espérant vous avoir convaincu de l'intérêt de ce projet qui me tient beaucoup à coeur, je vous remercie de votre attention.

MATERIAUX de CONSTRUCTION
au
BURKINA FASO

Communication écrite fournie par la
Délégation du BURKINA FASO

**I - NOUVELLE POLITIQUE DE L'HABITAT ET NECESSITE DE
DEVELOPPER LES MATERIAUX LOCAUX DE CONSTRUCTION
AU BURKINA FASO**

Mettre à la portée de chaque habitant un logement décent constitue pour nos gouvernements l'un des problèmes les plus importants à résoudre. Or, depuis quelques années le développement accéléré des centres urbains et les différentes crises pétrolières ont rendu plus crucial ce problème du logement, surtout dans les pays en développement, habitués à utiliser essentiellement des matériaux de construction généralement importés. Face à ce problème, il est nécessaire de préconiser non seulement la reconsidération et l'adaptation des types d'architecture et des normes de construction importés, mais surtout le recours de plus en plus systématique à l'utilisation des matériaux locaux de construction.

Au Burkina Faso, la nouvelle politique en matière d'habitat, prônée depuis les cinq dernières années, et qui vise à faciliter l'accès à un logement décent pour le plus grand nombre, s'appuie essentiellement sur la maîtrise, le développement et l'utilisation des matériaux locaux de construction. Dans ce domaine, un potentiel important existe et mérite d'être développé. Les produits utilisés localement sont le ciment, la chaux, la magnésie, le sable, le gravier, le fer à béton, les briques en terre cuite, la pierre taillée, les charpentes bois, les charpentes métalliques, les menuiseries, les revêtements des sols et des murs etc...

Mais quels matériaux promouvoir ?

II - LA TERRE NON STABILISEE : LE BANCO.

L'objectif particulier à viser est la rationalisation de l'utilisation de ce matériau qui, dans une très grande mesure représente l'alternative la plus accessible aux possibilités économiques de beaucoup de collectivités pour la construction d'habitations et d'équipements socio-collectifs. La forme la plus répandue est la brique en

terre séchée. Les briques sont préparées là où l'on trouve la terre ; en général à proximité d'une mare. La terre mélangée à la paille est pétrie. Un moule rectangulaire sert à confectionner les briques de dimensions identiques. Ces briques mesurent 15 à 20 cm de large, 30 à 35 cm de long et 8 à 10 cm d'épaisseur. Elles sont séchées au soleil avant d'être utilisées. Les formes d'exploitation sont artisanales : l'artisan fabrique les briques pour son propre usage.

Mais certains artisans en produisent en quantité à des fins commerciales. Le banco est utilisé pour les fondations, les murs, les planchers et le crépissage, de la manière suivante :

Murs : terre + eau + paille;
Crépissage : terre + eau + bouse de vache + écorce
et cendres.

Le problème fondamental du banco est sa faible résistance; il faut alors le protéger contre les intempéries en adoptant des plans et des spécifications techniques adaptées (ex: application d'un enduit adapté, utilisation de matériaux différents pour les murs extérieurs, sable + ciment, et intérieurs, banco).

Il y a lieu de procéder à des investigations systématiques sur:

-Le matériau lui-même (seul ou en association) et les obstacles à son utilisation rationnelle.

-La technique de mise en oeuvre, les enduits et autres techniques de protection propres à accroître sa durabilité.

Le sujet étant vaste et important, un travail d'inventaire doit être entrepris en vue de mieux connaître le domaine. Il peut se dérouler de la manière suivante :

1)-Elaboration de fiches sur les caractéristiques des différentes catégories de terre utilisées.

2)-Constitution d'une banque de données et de transfert des techniques traditionnelles et les améliorations introduites. Dans le cadre de cette banque de données et de transfert, il est nécessaire d'étudier les habitats Mossi, Gourounsi et Lobi-Dagara. Les matériaux utilisés et les techniques de mise en oeuvre spécifiques à chaque groupe.

Caractéristiques des habitats traditionnels:

Habitat Mossi :

Murs en briques de terre séchée, toit de chaume construit sur le sol et monté ensuite sur l'ossature.

Matériaux : Murs : terre + paille + eau
 Crépis : terre + bouse de vache
 + cendre + eau
 Toit : bois de brousse, herbes seko,
 moukom, écorce de da, lianes.

Matériaux préparés avant leur mise en exécution :
brique, bois, nattes etc...

Habitat Gourounsi :

Murs en briques, toiture terrasse accessible avec escalier en terre ou en bois ; toiture en bois et en terre.

Matériaux : Murs : terre + paille + eau
 Crépis : terre + bouse de vache + eau +
 écorce + solution noire
 (encre de chine) + ocre rouge
 (brique) + ocre gris + solution
 acqueuse de noir de fumée . .

Spécificités : enduits et crépis riches et durables.

Habitat Lobi-Dagara :

Murs de terre en couches superposées (30 à 40 cm). Ossature porteuse en bois de brousse, charpente bois; indépendance relative entre charpente, poteaux et murs.

Matériaux : Murs : bande de terre humide
 (terre + eau)
 Toit : bois de brousse + terre + eau
 Crépis : terre + paille + eau.

III - TERRE STABILISEE AU CIMENT.

Les briques de terre stabilisée au ciment et compressée ont fait l'objet d'expérimentations au Burkina Faso. Les résultats sont loin de faire l'unanimité, aussi bien en ce qui concerne le procédé ADAUA ou assimilé (Terre+Ciment) que le procédé CTBI (terre simple). On constate que le ciment améliore les caractéristiques physiques et chimiques de la brique et lui confère une grande résistance. Il la rend moins sensible à l'eau ; le taux du dosage varie entre 4 et 10%.

Quelques Caractéristiques :

Presse Landcrate, Presse Tertaran
40x20x10 et 29,5x14x9 pour les murs porteurs,
22x14x9 et 21,5x10,5x9 pour les voutes et coupoles
29,5x14x5 pour les claustras.
Résistance à la compression 30 Kg /CM2 à 120 Kg/cm2.

Matériaux de base : terre + eau + ciment.

L'intérêt d'utiliser la terre stabilisée plutôt que des agglomérés ne réside pas dans l'économie du ciment. La brique contient autant, si non plus, de ciment que le parpaing classique puisqu'elle est généralement pleine. La terre stabilisée n'est donc économique que lorsque les coûts de l'extraction et du transport éventuel de la terre sont nettement inférieurs à ceux du sable. La terre stabilisée est une alternative qui doit être retenue en fonction de calculs précis.

Problèmes liés à la production:

La technique des blocs de terre stabilisée nécessite l'utilisation de presses de bonne qualité dont les rendements sont très faibles (400 à 500 blocs / jour par ouvrier). Les terres doivent répondre à un certain nombre de critères techniques que ne maîtrisent pas encore les utilisateurs. Le nombre des techniciens spécialisés dans ce type de matériau est très faible.

L'auto-contrôle de la qualité n'étant pas imposé et les moyens humains et matériels de contrôle de l'administration étant très limités, voire inexistants dans certains cas, il existe souvent une grande disparité.

Problèmes de mise en oeuvre:

Les techniques de mise en oeuvre sont loin d'être maîtrisées et les formes telles que les arcs, les voutes, les coupoles qui permettent d'éviter l'utilisation du béton et des couvertures en tôles métalliques ne sont presque pas exploitées.

Les briques non enduites résistent assez mal aux intempéries notamment à l'érosion; l'application d'un enduit pour les protéger présente quelques difficultés (phénomène de fissures et de retrait).

IV - AUTRES LIANTS POSSIBLES A BASE DE CHAUX ET DE MAGNESIE

Une voie à explorer est celle qui consiste à remplacer une partie du ciment par la chaux (le Burkina dispose d'un important gisement de dolomie dans la région de Bobo). La chaux permet la fabrication de produits silico-calcaires (Briques de sable et de chaux) et produits latéritiques

calcaires (latérite + chaux). Une des voies d'exploitation intéressante serait la création d'unités mobiles pour la fabrication de briques en latérite stabilisée à la chaux avec une production possible de 3.000 briques par jour. La production d'un liant magnésien serait également intéressante puisqu'il s'agit d'un liant polyvalent permettant notamment de faire des agglomérés à base de déchets végétaux. Ces panneaux peuvent être employés pour le plafonnage, les murs de refend, les revêtements isolants. etc...

V-LA TERRE CUITE

Il s'agit de proposer aux consommateurs une gamme de matériaux de construction et des produits d'embellissement faits de matières premières locales (terre).

Les produits en terre cuite ont un avenir et représentent une alternative économique et technique très intéressante. A l'heure actuelle, il n'existe aucune unité de production alors que les besoins sont estimés à 50.000 tonnes par an. Les petites unités qui fabriquent des briques en terre cuite ont cessé leurs activités. Le véritable handicap est le combustible d'où la nécessité d'exploiter d'autres types de combustibles (déchets ménagers, industriels etc...). La première action consistera à réhabiliter la chaîne existante (SONABRIB) et diversifier la production.

EQUIPEMENT: four, séchoir, salle de pose, ateliers etc...

PRODUITS : briques creuses, hourdi, carreaux, claustra etc...

La carrière actuelle peut assurer l'approvisionnement pendant 20 ans. L'exploitation et la production des produits en terre cuite doivent être industrialisées. Il faudra surtout essayer d'autres procédés pour parer au problème du combustible. Par exemple, les procédés pouvant assurer sans cuisson une fabrication complète de matériaux stabilisés à froid. Cela permettra de supprimer le four, le séchoir, et d'obtenir des produits dont les caractéristiques seront sensiblement les mêmes que celles des briques cuites. Outre l'économie d'énergie, cela nécessite un investissement réduit avec une flexibilité du procédé pour produire des variantes ou dérivés.

VI - PIERRE TAILLEE

A l'instar de la terre cuite, les produits de la pierre taillée représentent une alternative économique très intéressante mais qui reste mal exploitée. Il existe

plusieurs types de pierres et les productions courantes sont :

- Brique de pierre latéritique en concrétion (brique tendre);
- Brique de pierre latéritique (brique dure);
- Brique de grès et dérivés.

L'utilisation de la pierre taillée dont les qualités ne sont plus à démontrer offre l'avantage de créer des emplois, d'apporter des revenus supplémentaires dans les campagnes et de limiter l'hémorragie des devises. Néanmoins, pour assurer une bonne production il faudrait que :

- Les sites choisis soient bien déterminés (carrière proches des lieux d'utilisation).
- L'organisation de l'exploitation soit structurée (petites unités de production, coopératives villageoises de tailleurs de pierres, équipements adéquats etc...).
- Les dimensions soient normalisées : 35x20x12, 30x10x12, 17x20x12 etc...
- Des prix uniformes soient fixés par type de matériau.

CONCLUSION

La résolution de l'épineux problème du logement décent pour tous, passe nécessairement par la maîtrise, le développement et la promotion des matériaux locaux de construction. Pour ce faire il faudrait:

- Le soutien des pouvoirs publics,
- L'information et la vulgarisation des technologies de production, d'utilisation des matériaux locaux;
- La réalisation des études de terrain et de laboratoire;
- La réalisation d'opération pilotes.

Le secteur public, le secteur privé formel et informel devraient intervenir chacun dans l'industrie de la construction et des matériaux de construction à travers les objectifs définis dans la politique de l'habitat.

RAPPORT GENERAL de SYNTHESE

Monsieur

APHING KOUASSI

**RAPPORTEUR GENERAL du SEMINAIRE
CONSERVATEUR de la PROPRIETE FONCIERE**

En tant que rapporteur général, il me revient la redoutable tâche de vous présenter une partie des conclusions finales des travaux du Séminaire sur la Problématique de l'Habitat Economique en Côte d'Ivoire.

Trois journées d'information, de réflexion et d'échanges denses et enrichissants, n'auront évidemment pas suffi pour épuiser un sujet aussi complet, aussi préoccupant et aussi universellement posé que celui de l'habitat.

De brillants et hauts experts, tant nationaux qu'internationaux, représentants des institutions, ont exposé avec brio les thèmes qui leur avaient été confiés pour introduire les débats en ateliers.

Qu'ils trouvent ici l'expression de notre profonde reconnaissance et nos remerciements, au nom du Ministre de la construction et de l'urbanisme.

Ils se sont efforcés, avec talent et compétence de nous faire prendre du recul par rapport à nos pratiques et à nos objectifs, de nous faire mesurer les marges de manoeuvre, les progrès qui nous restent à exploiter, pour fonder une politique solide et autonome, dans ce secteur clé de l'habitat.

Les textes de leurs exposés nous serviront certainement de référence. Je crois toutefois exprimer le sentiment unanime des séminaristes en décernant une mention spéciale à l'exposé de Mr. Chaparro, Chef de la Mission Régionale de la Banque Mondiale.

Il a su, avec conviction et en termes simples, nous convaincre que la crise, que notre pays et, avec lui, le continent africain traversent, doit être perçue dans son ampleur et sa signification mondiale. Il s'agit d'une phase de transformation rapide et irréversible des fondements et des mécanismes de l'économie internationale qui affecte tous les pays et tous les peuples.

Cette transformation requiert de tous et de chacun, individuellement et collectivement, un effort d'adaptation difficile, une véritable mutation des attitudes et des comportements. Mr. Chaparro nous a dit que les pays et les peuples qui surmonteront le mieux les conséquences de cette transformation sont ceux qui s'adapteront le plus rapidement aux conditions nouvelles, sans nostalgie excessive.

Ainsi que l'a montré le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, puis dans son domaine, le président directeur générale de la caisse d'amortissement, notre pays, victime d'une situation qui le frappe peut-être plus brutalement que d'autres dans les profondeurs de son assise rurale, a su réagir. Face à ce que l'on a appelé la "conjoncture", à tort sans doute, les pouvoirs publics, aidés par les organismes de coopération internationale, ont très tôt défini de nouvelles dispositions, visant au "désengagement de l'Etat" et à une plus large responsabilisation du secteur privé et des ménages, dans le secteur de l'habitat ainsi qu'au maintien des acquis de la période antérieure.

Ce sont ces dispositions générales qu'il convient maintenant de coordonner et d'amplifier pour en ajouter les différents éléments, appelés à tisser la toile de fond d'une politique à long terme de l'habitat. La perspective d'un processus de transformation profonde appelle à une redéfinition des termes et du vocabulaire du développement.

S'il faut substituer aux mots "crise" et "conjoncture", des termes plus conformes à la réalité et à la durée, s'il faut donner au vocable de "désengagement" une signification plus positive et plus "dynamique", il faut sans doute aussi reconsidérer la terminologie même de "l'habitat économique", honorable vieille dame, fer de lance de la politique officielle de l'habitat des années 60. Le terme ne semble plus convenir et ne plus répondre aux conditions dans lesquelles le contexte actuel impose d'aborder la question du logement.

Au demeurant, l'"habitat économique" n'était-il pas une "réponse" officielle et mobilisatrice au problème de logement de certaines catégories de ménages ou de revenus, plutôt qu'une définition du problème lui même, ou qu'une véritable problématique de logement des ménages à faibles revenus ?

C'est une politique de l'habitat dans son ensemble que les instances nationales doivent définir et mettre en oeuvre.

Qu'on ne s'y trompe pas. Si les nouvelles dispositions financières et les nouveaux instruments mis en place

depuis 1980, pour répondre à l'exigence du désengagement de l'Etat, conservent certains caractères et compétences de leurs devanciers, ils n'en sont pas moins très différents dans leurs effets.

Le résultat ne s'est pas fait attendre et, répondant à l'espoir des autorités, les opérateurs économiques ont développé de réconfortantes capacités d'adaptation au nouveau défi: de nouvelles opérations voient le jour et les temps ne sont pas éloignés où la production de logements aura retrouvé le niveau d'avant la crise. C'est une première étape.

Au delà, se pose le problème de l'ajustement de la production à la demande, et celui de la mobilisation des ressources. C'est ce à quoi se sont attachés les travaux en ateliers

La commission "Technologies appropriées pour un habitat bon marché",

après avoir posé la nécessité d'une meilleure adaptation conceptuelle du logement au mode de vie, et à l'environnement physique et climatique, qui implique de sérieuses études préalables, proposé à juste titre d'orienter les efforts sur la production locale et nationale de matériaux afin de limiter l'importation systématique des matériaux de construction. Elle recommande la recherche d'une réduction et l'uniformisation des prix des matériaux sur l'ensemble du territoire.

Quant aux matériaux locaux, non conventionnels, ils constituent un axe de recherches, pour lesquelles on ne dispose pas de suffisamment d'informations, mais qui reste à encourager, car il est porteur de réductions sensibles des coûts et surtout des sorties de devises. Le géobéton et la terre cuite ont fait leurs preuves et gagneraient à être vulgarisés. Mais tout ceci exige une adaptation de la réglementation en vigueur.

S'agissant du financement de l'habitat économique,

si les outils mis en place (F.S.H, CIFIM, C.D.M.H) et les mesures d'incitation fiscales (exonérations diverses concernant la TVA, la TPS, les BIC, les droits d'enregistrement et de timbre) se sont avérés performants, la commission a cepen-dant attiré notre attention sur deux points essentiels :

-L'inexistence ou l'inadéquation d'un maillon indispensable dans la chaîne de production du logement, à savoir le crédit promoteur.

-L'immensité des besoins financiers à mettre en oeuvre annuellement de l'ordre, de 125 à 175 milliards F.CFA pour espérer apporter une réponse au problème.

La commission recommande :

- Une simplification de la procédure d'obtention du titre foncier définitif au bénéfice du promoteur
- L'allégement des différents droits et taxes
- L'incitation fiscale pour le promoteur qui réinvestit dans l'habitat économique.
- La création d'un organisme, non étatique, chargé de la mobilisation de l'épargne locale en direction de l'habitat économique.
- La création d'une commission d'étude et de suivi des recommandations du séminaire.

La commission de politique générale,
après avoir établi un bilan objectif des efforts passés et après avoir enregistré la reprise de l'activité sur la base des nouvelles dispositions mises en place depuis 1980,

-A reconnu l'inadéquation d'une définition plus précise de l'habitat économique" et recommandé, au contraire de diversifier les catégories de terrains et de logements produits et par conséquent les modalités de leur financement.

-A déploré la complexité et le contenu des procédures mais surtout insisté sur l'urgence de modifier le droit foncier pour permettre effectivement au secteur privé et promotionnel de constituer les garanties nécessaires pour obtenir les financements des terrains.

-A de même reconnu la nécessité de mettre en place un cadre juridique plus approprié pour régir et régler les relations nouvelles entre acquéreurs, promoteurs et locataires.

CONCLUSION :

Le souhait que nous pouvons formuler au terme de nos travaux est évidemment que cet effort de réflexion, preuve de la maturité de notre chère Côte d'Ivoire, puisse utilement et rapidement contribuer au progrès de nos institutions et au développement de nos ressources afin d'améliorer le plus rapidement possible les conditions de vie de nos concitoyens de façon réaliste, mais sans renoncement à nos idéaux et au bonheur de l'homme ivoirien si cher à son excellence le Président Félix HOUPHOUET-BOIGNY.

RECOMMANDATIONS

ADOPTÉES par

LES TROIS COMMISSIONS

à l'issue de leurs
TRAVAUX EN ATELIERS.

Compte tenu du recoupement des recommandations formulées par les diverses Commissions, elles ont été ici rassemblées sous les rubriques des trois ateliers qui étaient proposés aux séminaristes, sans souci d'adéquation entre le thème retenu et la Commission qui avait à en traiter.

1-POLITIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

- Mettre en place une stratégie de logement jusqu'à l'an 2000.
- Assurer une programmation du volume et des types de logements à produire.
- Organiser la concertation des différentes structures autour de la définition des programmes, de leur financement, des conditions de leur exécution et de la valorisation des résultats.
- Assurer la création d'une banque de données sur l'habitat au niveau central pouvant alimenter des banques municipales de données.
- Assurer une large diffusion des données de l'observatoire de l'habitat.
- Faciliter les procédures d'acquisition foncière, notamment celle d'obtention du titre foncier pour les promoteurs, par le recours à la procédure de cession de gré à gré, sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai déterminé.
- Regrouper sous une même tutelle toutes les structures se rapportant aux problèmes fonciers et domaniaux.
- Harmoniser les activités de la DCGTx et celles des ministères ayant des attributions en matière d'habitat.

- Recenser les besoins et organiser la formation, en collaboration avec le Ministère de l'Enseignement Technique
- Initier des actions de stabilisation de la production.
- Elaborer un cadre réglementaire des opérations de conservation et de restauration.
- Créer un cadre réglementaire pour faciliter la naissance et le développement de producteurs spécifiques de logements économiques.
- Elaborer un texte organisant la promotion immobilière. D'une manière générale, les textes réglementant la construction du logement doivent être révisés en vue de leur meilleure adaptation aux réalités présentes.

2-FINANCEMENT DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

- Alléger les différents droits et taxes.
- Développer les incitations fiscales pour le promoteur qui réinvestit dans l'habitat économique;
- Créer des mesures incitatives à l'épargne locale.
- Mettre en place de nouvelles structures financières capables de mobiliser une épargne suffisante en direction du financement de l'habitat social.
- Réduire les taux d'intérêt et allonger la durée des prêts par le mécanisme de bonification-consolidation.
- Prévoir des actions de bonification spécifiques aux programmes de construction destinés aux groupements mutualistes ou coopératifs.
- Accélérer la mise en route du compte des terrains urbains.
- Diversifier le niveau d'équipement des terrains et accorder des avantages particuliers pour réduire le coût de ceux destinés aux économiquement faibles.
- Prévoir des mécanismes de participation des sociétés concessionnaires aux charges d'équipement des terrains.
- Favoriser l'accès du secteur informel de l'habitat aux programmes de refinancement du CDMH.

-Orienter la participation des compagnies d'assurance et de la CNPS dans le financement de l'habitat économique.

3-TECHNOLOGIES APPROPRIÉES POUR UN HABITAT BON MARCHE.

-Engager la procédure de normalisation en vue de l'agrément de nouveaux produits.

-Dégager les moyens appropriés pour le financement de la recherche sur les matériaux locaux.

-Réorienter la recherche afin qu'elle porte sur tous les éléments du bâtiment (des éléments de gros oeuvre aux éléments de second oeuvre).

-Uniformiser les prix des matériaux sur l'ensemble du territoire.

-Organiser une collaboration effective entre les acteurs de production, les chercheurs et les pouvoirs publics, pour la production des matériaux locaux.

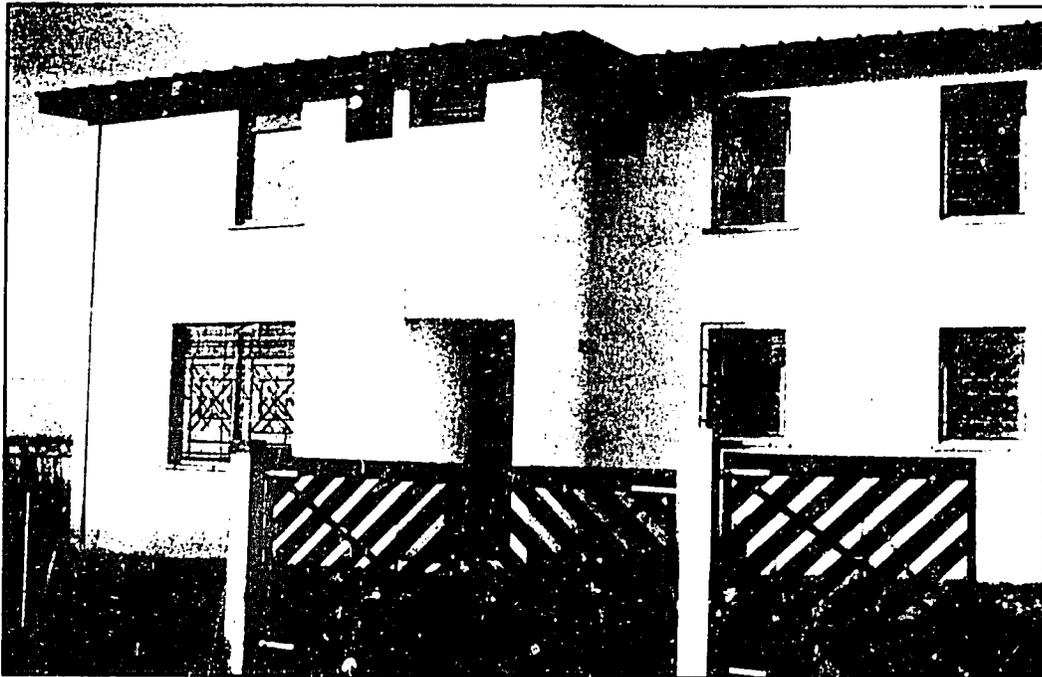
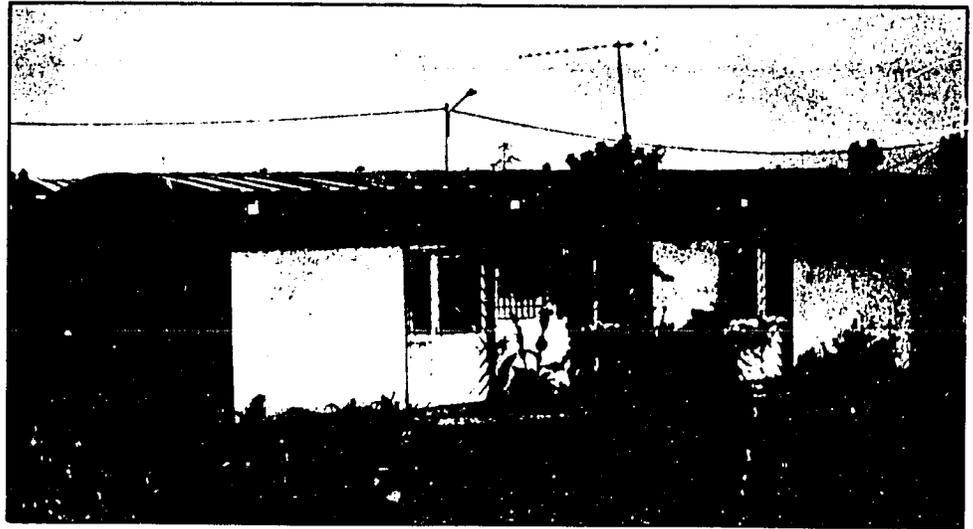
Enfin, pour atteindre l'objectif visé, il serait souhaitable qu'une année du logement économique soit décrétée et accompagnée d'une série de mesures, telles que la réduction des prix des matériaux de construction et leur uniformisation sur toute l'étendue du territoire.

4-RECOMMANDATION GENERALE.

Compte tenu de l'ensemble des recommandations qui précèdent, les trois Commissions ont unanimement souhaité la création d'une Commission d'étude et de suivi des résolutions arrêtées au cours du séminaire, qui regrouperait autour des différents ministères ayant en charge les problèmes de l'habitat, et plus particulièrement, le ministère de la construction et de l'urbanisme, l'ensemble des différents acteurs intervenant dans le secteur de la production des logements à caractère économique.

De même, à l'unanimité, les séminaristes ont souhaité exprimer au travers d'une motion leurs remerciements au Chef de l'Etat pour le soutien et la sollicitude qu'il a toujours manifestés à l'endroit des professionnels du secteur de la construction et de l'habitat.

L'HABITAT
ÉCONOMIQUE
EN
COTE D'IVOIRE



UNE
POLITIQUE

...

...
EN PERPETUEL
MOUVEMENT



III . Troisième partie :

DISCOURS DE CLOTURE

MESSAGE du REPRESENTANT
des
DELEGUATIONS ETRANGERES

Monsieur

ISSIAKA ISAAC DRABO

Chef de la Délégation du
Burkina Faso

Excellence, Monsieur le MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET
DE L'URBANISME;
Messieurs les MINISTRES;
Monsieur le SECRETAIRE EXECUTIF ADJOINT de la COMMISSION
SCIENTIFIQUE de L'ORGANISATION de L'UNITE
AFRICAINNE;
Messieurs les AMBASSADEURS;
Messieurs les REPRESENTANTS des ORGANISMES
INTERNATIONAUX;
Monsieur le MAIRE d'ABIDJAN;
MESDAMES, MESSIEURS les INVITES;
MESDAMES, MESSIEURS les SEMINARISTES.

Nous voudrions tout d'abord remercier son Excellence le
Président Félix Houhouet-Boigny, le Gouvernement de la
Côte d'Ivoire et le Ministre de la construction et de
l'urbanisme d'avoir bien voulu inviter notre pays, le
Burkina-Faso à ce séminaire et cette exposition sur la
problématique de l'habitat économique.

La présence de notre délégation témoigne clairement
toute l'importance que le capitaine Blaise COMPAORE,
Président du Front Populaire, Chef de l'Etat et son
Gouvernement révolutionnaire accordent à la tenue de ce
séminaire dont la pertinence des thèmes a permis des
débat passionnants et enrichissants dans les commissions.

Il convient de souligner que malgré l'importance de la
question de l'habitat, tant du point de vue économique,
politique que social, la nécessité d'atteindre l'auto-
suffisance alimentaire, de lutter contre la déserti-
fication n'a pas toujours permis à la plupart de nos Etats
de consacrer à ce secteur toute l'attention qu'il mérite.
Cela est d'autant plus vrai que les moyens de nos Etats
sont limités et que le secteur de l'habitat est considéré

comme productif pour certains bailleurs de fonds aussi bien nationaux qu'internationaux.

La Côte d'Ivoire, pays de la paix, du dialogue et de la solidarité a pu très tôt, grâce à la clairvoyance du Président Félix Houphouët-Boigny, mettre en place une dynamique et efficace politique de l'habitat dès les Indépendances.

Et cela s'est traduit concrètement sur le terrain par la mise en place de structures de production de logements et de financement de l'habitat. Ainsi, des logements ont été produits en qualité et en quantité.

Au Burkina Faso, au lendemain de la révolution du 4 Août 1983, les autorités politiques ont hérité d'une situation catastrophique dans le domaine de l'habitat et du développement urbain. Pour parer à cette situation, combien alarmante, les autorités politiques ont dû prendre un certain nombre de mesures énergiques. Il s'agit notamment :

- de la réforme agraire et foncière permettant à l'ensemble du peuple de jouir de la terre;
- de la réglementation du marché de la location;
- de la création d'une société immobilière de construction;
- du lancement d'un programme de lotissement à grande échelle et de leur attribution immédiate;
- du lancement d'un programme de construction de cités;
- de la promotion de matériaux locaux;
- de la mise en place d'institutions financières destinées à soutenir les aménagements urbains et l'habitat (fonds de l'habitat, fonds d'aménagement urbain etc...)

Néanmoins, les besoins demeurent importants, surtout ceux des populations démunies. L'importance et le caractère permanent du problème nécessitent la mobilisation constante d'énormes ressources. Pour satisfaire les besoins du plus grand nombre plusieurs types d'actions sont envisagés :

- livrer des parcelles assainies et viabilisées dont la mise en valeur sera laissée à l'initiative des attributaires;
- réaliser des cellules de base évolutives;
- monter des opérations d'auto-construction assistée;
- renforcer les institutions de financement adaptées à l'habitat social;
- assurer la vulgarisation et la promotion des matériaux locaux.

Cependant nous sommes loin de satisfaire nos besoins en matière d'habitat. Notre présence à ce séminaire a été très riche en enseignements; votre longue expérience nous

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

sera beaucoup utile. Et nous souhaitons que ces échanges d'expérience puissent être poursuivis par des échanges bilatéraux entre institutions. Cela renforcera davantage les coopérations régionales et internationales.

Les brillants exposés et les travaux des commissions nous ont permis de cerner correctement les problèmes de l'habitat en Côte d'Ivoire. Nous restons convaincus que les résolutions et recommandations issues de ce séminaire permettront, par leur application effective, de redynamiser l'activité de l'habitat.

Permettez-moi avant de terminer, de renouveler nos vifs remerciements à son Excellence le Président Félix Houphouët Boigny, au Gouvernement de la Côte d'Ivoire, au Ministre de la construction et de l'urbanisme et aux organisateurs pour l'attention particulière dont notre délégation a été l'objet.

La Patrie ou la mort; nous vaincrons.

Discours du REPRESENTANT
des
ORGANISMES de COOPERATION BILATERALE

Monsieur

STEPHEN GIDDINGS

DIRECTEUR REGIONAL
BUREAU REGIONAL
POUR L'HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

AGENCE DES ETAT-UNIS
POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL
US-AID

Monsieur le MINISTRE DES MINES;
Monsieur le MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME;
Monsieur le MINISTRE DU BUDGET;
Monsieur le REPRESENTANT de la BANQUE MONDIALE;
Monsieur le SECRETAIRE EXECUTIF ADJOINT de la COMMISSION
SCIENTIFIQUE de l'ORGANISATION de l'UNITE
AFRICAINNE;
Monsieur le RAPPORTEUR GENERAL;
MESDAMES et MESSIEURS les PROFESSIONNELS.

Pour commencer, je voudrais, au nom de l'USAID, remercier sincèrement les organisateurs de ce très important et opportun séminaire, surtout les membres du ministère de la construction et de l'urbanisme pour l'honneur qu'ils m'ont conféré en me permettant de faire quelques remarques très brèves sur la problématique de l'habitat économique. Je regrette beaucoup de n'avoir pas pu assister à toutes les délibérations qui se sont déroulées pendant ces trois derniers jours car, d'après ce que j'ai entendu dire, les discussions ont été d'un très haut niveau. Mais je reviens d'une mission au Sénégal pour justement mettre en place un programme de logements économiques à Ziguinchor, avec la banque de l'habitat du Sénégal et une banque privée.

Comme mon collègue vous a parlé au début de cette semaine, l'USAID, depuis plus de vingt ans, s'est occupé du problème de l'habitat dans les pays en voie de développement à travers son programme de garantie de prêts. Après m'être renseigné sur les expériences de la Côte d'Ivoire en matière de promotion de l'habitat économique, j'ai remarqué une similitude assez proche

entre l'évolution de la pratique ivoirienne et l'évolution de la politique de l'USAID dans ce domaine.

Au début du programme, dans les années 60, les prêts garantis étaient accordés pour la réalisation de projets de logements de moyen standing, comme celui de la Cité Fairmont à Abidjan, habituellement construits par le secteur public. Les problèmes qui se sont soulevés, et qui ont éventuellement abouti à l'abandon des organismes publics comme moyen de résoudre la problématique de l'habitat en Côte d'Ivoire, ont été sentis par la grande majorité des pays en voie de développement. Le dilemme se posait de la façon suivante : bien que le souhait des gouvernements fût de subventionner l'achat ou la location d'un logement pour sa population économiquement faible, l'impossibilité de trouver les moyens nécessaires pour continuer les programmes subventionnés est bientôt arrivée. En plus, dans la majorité des cas, ce ne furent pas les familles démunies qui ont bénéficié de ces programmes, mais plutôt la classe moyenne ou même aisée, parce que la pénurie en logement, générale dans tous les centres urbains, a amené ces dernières à trouver les moyens de déplacer les familles démunies originaires visées par les programmes subventionnés. Donc, dans le pire des cas, ces programmes coûteux bénéficiaient aux familles qui n'en avaient pas besoin.

Il faut admettre que même dans les pays développés, les programmes de financement subventionnés ont connu très peu de succès. Aux Etats-Unis, surtout dans les grandes villes, le logement public est devenu trop souvent un scandale pour les mairies, une saignée sur le trésor municipal et un problème social très difficile à traiter.

En raison de ces problèmes, les programmes de l'habitat de l'USAID, évoluant vers l'encouragement des systèmes fiables d'épargne, ont été établis et ont bien fonctionné jusqu'au moment où l'inflation est devenue trop élevée. Ces systèmes étaient parfois entièrement privés ou mixtes avec un partenariat entre le secteur privé et le secteur public. Mais la clé était le fait que les coûts étaient recouvrables et, par conséquent les programmes renouvelables et répliquables. En même temps, un changement d'orientation du Gouvernement a dicté que les bénéficiaires soient dirigés vers les couches faibles de la population.

Cette politique a tout de suite suscité le problème fondamental dont vous avez discuté de façon acharnée pendant ces derniers jours: Comment trouver des mécanismes qui soient répliquables mais qui en même temps visent les couches défavorisées? La seule solution était le logement économique. C'est facile à dire, mais difficile à réaliser. Dans presque tous les pays en voie de développement, les normes de construction et d'infrastructure avaient été définies par les anciens pouvoirs coloniaux et reflétaient une vision mal adaptée à la réalité économique de la grande majorité de la population. En outre, l'accès à la propriété était presque impossible pour la plupart des gens sauf pour la couche aisée. Et finalement, le financement d'un logement est

devenu très difficile faute des taux coûteux et des termes courts.

Vous avez traité de ces trois problèmes pendant vos discussions et j'ai constaté que vous avez proposé des idées très pratiques pour les résoudre. La clé est que les solutions ne sont pas un rêve. Les problèmes sont bien définis, et des réponses évidentes. Le défi est maintenant de mettre en oeuvre des mécanismes efficaces et pratiques.

En ce qui concerne les normes de construction, il est bien évident que la technologie appropriée existe pour baisser les coûts de construction. Il est question maintenant de convaincre les sceptiques que la baisse des normes et l'utilisation des matériaux à bon marché n'impliquent pas une régression de la qualité de vie, tandis que la réalité est que c'est en partie à cause de ces normes qui ne tiennent pas compte des revenus des familles moyennes et basses que la grande majorité des familles construisent en dehors du système formel, sur des terrains non viabilisés et avec des matériaux inappropriés.

En ce qui concerne la difficulté d'accéder à un terrain, c'est parfois des modifications législatives et parfois des contraintes administratives ou politiques qui empêchent l'amélioration du système. C'est bien encourageant de savoir que l'informatisation prochaine des différentes directions du ministère de la construction et de l'urbanisme permettra d'accélérer le processus de cession et de vente de la propriété. La considération d'un titre provisoire qui peut être facilement accordé est un autre moyen pris en considération par plusieurs pays d'Afrique. Ce qui est souhaitable c'est le minimum pour assurer à la famille la sécurité foncière pour qu'elle puisse déclencher l'énergie et les ressources nécessaires à résoudre, par elles-mêmes, le problème de logement.

Enfin, en ce qui concerne le financement, avec les difficultés, voire l'impossibilité de l'Etat de trouver les moyens requis d'assurer le flux de ressources nécessaires pour loger toute la population, c'est vers le secteur privé qu'on s'est forcément dirigé pour des solutions. C'est le rôle de l'Etat de créer les incitations nécessaires pour que le secteur privé prenne en compte les besoins financiers de loger des familles de tout niveau de vie, surtout les familles démunies.

On continue chez les banquiers d'entendre que les risques sont plus grands quand il s'agit de faire des prêts aux familles à faibles revenus, tandis qu'il existe beaucoup d'évidence que ces familles sont vraiment plus soigneuses que les familles aisées à l'égard du paiement des obligations. La solution du problème de financement de l'habitat n'est pas la bonification profonde des taux d'intérêt par l'Etat, surtout pendant des périodes de crise économique que connaissent beaucoup de pays actuellement.

Au contraire, avec des taux d'intérêt réels, ou du marché, le système bancaire qui fonctionne dans un milieu de pleine concurrence attirerait les épargnes suffisantes

pour prêter le financement pour une grande croissance du rythme de construction d'habitat. La banque de l'habitat du Sénégal, qui est une institution privée nous donne un très bon exemple de ce qui est possible.

Pour terminer, il faut dire que les solutions à la problématique de l'habitat économique sont parmi nous. Il reste à mettre en oeuvre les mécanismes nécessaires pour qu'elles puissent être mises en marche.

Discours du Représentant
des Organismes Financiers Internationaux

Monsieur

ELKYN CHAPARRO

**Chef de la Mission Régionale
de la Banque Mondiale
pour
l'Afrique de l'Ouest**

Monsieur LE MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME,
PRESIDENT DU SEMINAIRE,
Monsieur LE MINISTRE DU BUDGET,
Monsieur LE MINISTRE DES MINES,
EXCELLENCES MESSIEURS LES AMBASSADEURS,
MESSIEURS LES MAIRES,
Monsieur LE SECRETAIRE EXECUTIF ADJOINT DE LA COMMISSION
SCIENTIFIQUE DE L'OUA,
Monsieur LE DIRECTEUR DE L'US-AID,
Chers SEMINARISTES.

Je vous remercie en mon nom personnel et en celui de la Banque Mondiale pour le grand honneur et l'opportunité qui me sont donnés de participer à ce séminaire sur l'habitat et de pouvoir vous transmettre la volonté et l'engagement intellectuel, institutionnel et financier de la Banque Mondiale, de collaborer avec le Gouvernement et les forces vives de l'Afrique, afin d'atteindre l'objectif primordial d'un habitat décent, sain et bon pour tous.

Nous engageons maintenant environ plus de 600 milliards de francs CFA par an dans le développement urbain des pays en voie de développement. Dans les années qui viennent, nous voulons doubler cet engagement et nous voulons mobiliser d'autres bailleurs de fonds pour s'attaquer au problème de l'habitat. Mais tout ceci ne sera qu'un complément modeste à ce qui doit rester principalement un effort national, un effort des ménages eux-mêmes, pour la solution de l'habitat.

La REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE est un vrai leader dans l'innovation, dans la politique de l'urbanisme et de l'habitat. Comme ils l'ont fait dans tellement d'autres domaines, le président FELIX HOUPHOUET-BOIGNY et ses collaborateurs sont en train de développer un réseau urbain de grande dynamique, un vrai modèle! Ce séminaire

montre encore une fois le désir, la volonté, des autorités de ce pays de chercher des solutions nouvelles.

Monsieur LE MINISTRE, je veux aujourd'hui vous assurer que vous pouvez compter sur la Banque Mondiale à vos côtés dans cette recherche de solutions. Nous voulons travailler avec vous dans la recherche permanente d'une solution d'habitat pour tous les ivoiriens.

Vous les séminaristes, je vous remercie pour la richesse des idées que vous nous avez données et je vous promets qu'après étude approfondie nous allons les disséminer dans tous les pays en voie de développement.

Pour terminer, je vais vous dire que notre désir est de travailler avec vous pour une Afrique dynamique, optimiste et puissante.

Je vous remercie.

Discours du
SECRETARE EXECUTIF ADJOINT
de la COMMISSION SCIENTIFIQUE
de l'ORGANISATION de l'UNITE AFRICAINE

Monsieur

COUAOVI JOHNSON

Plutôt qu'une véritable allocution, ce sont davantage des éléments de réflexion que je voudrais laisser aux participants de ce séminaire. Ces remarques auraient eu leur véritable place lors de la séance inaugurale, mais retenu ailleurs, je n'ai pas pu être des vôtres mardi dernier; et je suis certain qu'avant même de vous le demander j'ai pu et peux bénéficier de votre totale indulgence.

Monsieur le Ministre,

C'est d'abord et surtout par des mots de remerciements qu'il m'importe de commencer :

-Remerciements au Président Félix Houphouët-Boigny pour l'exemple qu'il ne cesse de nous donner;

-Remerciements ensuite au Parti, au Gouvernement, et au Peuple de la Côte d'Ivoire pour avoir conçu, autorisé et convoqué les présentes assises;

-Remerciements enfin à Monsieur le Ministre de la construction et de l'urbanisme qui, avec sa dynamique et jeune équipe, a fort brillamment réussi, avec toute la logistique nécessaire, à donner à ce séminaire le plein succès qu'il connaît.

Et vous Mesdames et Messieurs les participants à ce séminaire, vous qui en avez été les âmes actives, c'est à vous que revient le mérite de l'avoir animé, de l'avoir enrichi de vos expériences respectives.

Les apports de chacun ne feront que fortifier les fondements de l'édifice commun que nous voulons tous solide et durable, à savoir : assurer aux populations des villes et des campagnes africaines un habitat économique à la portée du plus grand nombre.

Un habitat économique, Mesdames et Messieurs, oui, mais pas à n'importe quel prix. Car à travers les âges l'homme a toujours eu à déployer des efforts pour vivre dans un environnement sain pour améliorer sa condition de vie et assurer son plein épanouissement, en un mot contribuer au

développement socio-économique et culturel de son milieu naturel en produisant des individus sains capables de production.

Ce qui, Mesdames et Messieurs, passe par trois corollaires essentiels qui sont : nourrir, soigner et éduquer les populations. Oui ces trois concepts englobent toutes les bases du développement et beaucoup de pays africains comme la Côte d'Ivoire l'ont compris de longue date, qui continuent d'orienter leurs efforts dans cette voie.

Mais où me direz-vous, où est l'habitat dans tout cela? Je répondrai tout simplement qu'il trouve sa place dans le second concept. Car soigner un individu au sens le plus large, c'est lui procurer les moyens de vivre en équilibre avec l'environnement qui l'entoure; et cela passe nécessairement par l'acquisition d'un habitat approprié à la lutte et à la protection contre les intempéries et les calamités naturelles.

Ainsi l'habitat, pour économique qu'il puisse être, doit nécessairement s'harmoniser avec l'environnement global dans lequel il doit se développer et être le mieux adapté possible pour pouvoir jouer son plein rôle. Alors son édification devra obéir à des normes bien précises et tirer profit, dans la mesure du possible, des matériaux locaux, sans bien sûr exclure totalement l'apport extérieur. Cela nécessite alors un travail de recherche continue pour inventer, innover améliorer et adapter. C'est dans cet esprit que nous saluons les efforts qui sont déployés dans ce domaine un peu partout en Afrique, mais plus particulièrement en Côte d'Ivoire, pour maintenir très haut le flambeau de la lutte contre le sous-développement. J'ose espérer que les discussions et les débats qui ont eu lieu lors de ce séminaire nous ont considérablement enrichis des expériences des uns et des résultats des autres. Pour ma part, je suis persuadé que la dynamique née de ces rencontres d'Abidjan ne fera qu'évoluer et devra, à n'en pas douter, conduire à l'objectif final non seulement pour la Côte d'Ivoire, mais aussi pour tous les Etats africains engagés dans la même voie.

Je vous remercie.

* Les conclusions et les recommandations issues de vos travaux reçoivent l'adhésion et le soutien total de l'organisation de l'Unité Africaine. J'en ferai par au Secrétaire Général qui les attend avec impatience.

MOTION SPECIALE

au

CHEF DE L'ETAT

PRESIDENT DU PARTI

-Considérant l'intérêt qu'il a toujours porté aux problèmes du logement dans le cadre de sa lutte permanente pour la dignité et le bien-être de l'homme ivoirien en particulier, et de l'homme africain en général,

-Considérant les efforts faits par le parti, le PDCI-RDA, et le Gouvernement sous sa conduite éclairée, pour permettre à un plus grand nombre de nos concitoyens de posséder un logement décent, notamment par la création de structures efficaces de financement et de réalisations,

-Considérant les sacrifices qu'il a consentis et les résultats uniques dans la sous-région et en Afrique,

-Considérant la constance de sa politique sage tournée vers le bien-être de chaque habitant de ce pays qui, en cette période de mauvaise conjoncture, a permis l'organisation de ce séminaire, donnant ainsi l'occasion aux professionnels du bâtiment d'échanger dans une ambiance fraternelle et constructive leurs expériences respectives,

-Les professionnels du secteur du bâtiment, réunis en séminaire sur la problématique de l'habitat économique les 7-8-9 et 10 Février 1989 à Abidjan,

-Lui adressent leurs vifs remerciements pour tout ce qu'il a fait et continué de faire pour l'amélioration du cadre de vie,

Lui renouvellent leur filial attachement,

Et lui souhaitent une santé de fer afin qu'il poursuive pour encore longtemps l'oeuvre entreprise, celle de bâtir une Côte d'Ivoire plus prospère et heureuse.

Fait à Abidjan, le 10 Février 1989

LE SEMINAIRE.

Discours de clôture

Monsieur

VAMOUSSA BAMBA

MINISTRE de la CONSTRUCTION et de l'URBANISME

MONSIEUR LE MINISTRE DU BUDGET;
MONSIEUR LE MINISTRE DES MINES;
MONSIEUR LE REPRESENTANT DU MINISTRE DE L'INTERIEUR;
MONSIEUR LE REPRESENTANT DU MINISTRE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES;
EXCELLENCES, MESSIEURS LES AMBASSADEURS;
MONSIEUR LE SECRETAIRE EXECUTIF ADJOINT DE LA
COMMISSION SCIENTIFIQUE DE L'ORGANISATION DE
L'UNITE AFRICAINE;
MONSIEUR LE CHEF DE MISSION REGIONALE DE LA BANQUE MONDIALE
POUR L'AFRIQUE DE L'OUEST;
MESDAMES ET MESSIEURS LES REPRESENTANTS DES ORGANISMES
INTERNATIONAUX;
MESDAMES ET MESSIEURS LES REPRESENTANTS DES ORGANISATIONS
DE COOPERATION BILATERALE;
MESSIEURS LES MAIRES;
MESSIEURS LES DIRECTEURS GENERAUX;
MESDAMES ET MESSIEURS LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR
DU BATIMENT;
HONORABLES INVITES;
MESDAMES ET MESSIEURS LES SEMINARISTES.

IL Y A DEUX SIECLES, DES VOIX SE SONT ELEVEES POUR
CLAMER QUE TOUS "LES HOMMES NAISSENT LIBRES ET EGALX EN
DROIT". AU MOMENT OU LA COMMUNAUTE INTERNATIONALE S'AP-
PRETE A FETER LE BI-CENTENAIRE DE LA DECLARATION DE 1789,
DEVENUE EN 1948 DECLARATION UNIVERSELLE DES DROITS DE
L'HOMME, NOUS AFFIRMONS QU'EN COTE D'IVOIRE LE DROIT AU
LOGEMENT POUR TOUS EST L'UNE DES MANIFESTATIONS DE CETTE
LIBERTE ET DE CETTE EGALITE AUXQUELLES TOUS NOS CONCI-
TOYENS SONT PARVENUS GRACE AU COMBAT DU PERE DE LA NATION,
FELIX HOUPHOUET-BOIGNY.

LES CONFERENCIERS QUI SE SONT SUCCEDES A CETTE TRIBUNE
ONT EU A COEUR DE DEMONTRER QU'IL NE S'AGIT PAS LA D'UNE
UTOPIE MAIS D'UNE VOLONTE POLITIQUE MISE EN OEUVRE DES LES
DEBUTS DE NOTRE INDEPENDANCE ET QU'IL CONVIENT DE
CONCRETISER CHAQUE JOUR DAVANTAGE.

LA REAFFIRMATION DE LA VOLONTE DU PARTI ET DU GOUVERNEMENT DE POURSUIVRE L'EFFORT ACCOMPLI DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT, TRANSMISE, MARDI DERNIER, PAR MONSIEUR LE MINISTRE D'ETAT, CAMILLE ALLIALI, AUJOURD'HUI EMPECHE PAR LA MISSION QUE LUI A CONFIEE LE CHEF DE L'ETAT, A EU UN RETENTISSEMENT BIEN AU DELA DE CETTE ASSEMBLEE. L'ECHO QUI NOUS REVIENT NOUS AUTORISE, EN EFFET, A PENSER QUE SON MESSAGE A ETE PERCU PAR LA COTE D'IVOIRE ENTIERE QUI A MANIFESTE UN REEL INTERET POUR CE SEMINAIRE.

NOUS SOMMES PROFONDEMENT RECONNAISSANTS DE LA SOLLICITUDE QU'IL NOUS A TEMOIGNEE EN ACCEPTANT DE PARRAINER CETTE MANIFESTATION. NOUS LUI DEMANDONS DE BIEN VOULOIR ETRE NOTRE INTERPRETE AUPRES DE SON EXCELLENCE, LE PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY, POUR QUE LE CHEF DE L'ETAT SACHE QUE, PLUS QUE JAMAIS, LES ACTEURS ECONOMIQUES DU SECTEUR DE L'HABITAT SONT UNIS DERRIERE LUI POUR RELEVER LE DEFI DU LOGEMENT DU PLUS GRAND NOMBRE.

MONSIEUR LE MINISTRE DU BUDGET, VOUS NOUS HONOREZ, CE MATIN DE VOTRE PRESENCE. VOUS REPRESENTEZ LE NERF DE LA GUERRE. QUOI DE PLUS RASSURANT POUR NOUS ET POUR LES PROFESSIONNELS DU BATIMENT? MALGRE LES DIFFICULTES DU MOMENT, VOUS AVEZ TENU A ETRE PRESENT PARMI NOUS.

MONSIEUR LE MINISTRE DES MINES, VOUS ETIEZ LA LE MARDI DERNIER. VOUS ETES LA CE MATIN. RIEN D'ETONNANT A CELA. POUR BATIR, IL FAUT ETUDIER LE SOL ET LE SOUS-SOL. AU COMMENCEMENT DONC ETAIT LA GEOLOGIE. JE VOUS REMERCIE D'ETRE AVEC NOUS.

LA PARTICIPATION DE QUINZE MEMBRES DU GOUVERNEMENT AUX DIFFERENTES CEREMONIES QUI ONT EMAILLE LE DEROULEMENT DE CE SEMINAIRE A DEMONTRE COMBIEN LE PROBLEME DU LOGEMENT DEPASSAIT LES SEULES COMPETENCES DU DEPARTEMENT DONT NOUS AVONS LA CHARGE. A L'EVIDENCE, CE PROBLEME IMPLIQUE L'ENSEMBLE DES RESPONSABLES DE CE PAYS, CONFERANT AU DEFI QUE NOUS EVOQUONS A L'INSTANT UN VERITABLE CARACTERE NATIONAL. QUE TOUS SOIENT REMERCIES DE LA BIENVEILLANTE ATTENTION QU'ILS ONT APPORTEE A LA TENUE DE CE SEMINAIRE.

JE CITERAI PARTICULIEREMENT LE PNUD, LA BANQUE MONDIALE ET L'USAID.

MESDAMES ET MESSIEURS LES SEMINARISTES, A L'OUVERTURE DE VOS TRAVAUX, NOUS AVONS SALUE LA PRESENCE DANS CETTE SALLE DE PLUSIEURS DELEGATIONS ETRANGERES QUI NOUS ONT FAIT L'AMITIE DE PARTICIPER A CE SEMINAIRE. TOUT AU LONG DE CES QUATRE JOURNEES, D'AUTRES NATIONS SE SONT FAIT REPRESENTER, MONTRANT DAVANTAGE QUE NOS PREOCCUPATIONS REJOignent CELLES DE LA GRANDE MAJORITE DES PAYS DU GLOBE DANS LA RECHERCHE DE SOLUTIONS A CE PROBLEME FONDAMENTAL DE L'HABITAT.

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

A CET EGARD, NOUS REMERCIONS TOUT PARTICULIEREMENT, LA BELGIQUE, LES ETATS-UNIS D'AMERIQUE, LA FRANCE, LA REPUBLIQUE FEDERALE D'ALLEMAGNE ET LE SENEGAL POUR LES COMMUNICATIONS QUE CES PAYS AMIS ONT BIEN VOULU NOUS ADRESSER PAR LA VOIX DE LEURS CONFERENCIERS.

NOUS REMERCIONS EGALEMENT LES PAYS QUI ONT TENU A NOUS FAIRE PART DE LEUR EXPERIENCE PERSONNELLE EN LA MATIERE. SEULES DES CONTRAINTES HORAIRES ONT EMPECHE QUE LA TRIBUNE LEUR SOIT OUVERTE. LE MINISTERE NE MANQUERA PAS CEPENDANT DE DIFFUSER LEUR MESSAGE.

OUTRE LES DELEGATIONS D'ANGOLA, DU BURKINA FASO, DE GUINEE, D'ITALIE ET D'UNION SOVIETIQUE, DEJA PRESENTES A L'OUVERTURE, NOUS SALUONS AUJOURD'HUI LA PRESENCE DE LA CONFEDERATION HELVETIQUE, DU MEXIQUE ET DU ZAIRE. A TOUS NOUS DEMANDONS DE PORTER A VOS PAYS RESPECTIFS LE MESSAGE D'AMITIE DE LA COTE-D'IVOIRE. CE MESSAGE S'ADRESSE EGALEMENT AUX ORGANISATIONS INTERNATIONALES DONT NOUS REMERCIONS LES REPRESENTANTS POUR LEUR ACTIVE PARTICIPATION ET LEUR APPUI MATERIEL.

NOUS REMERCIONS LE REPRESENTANT DU BURKINA-FASO POUR L'INTERVENTION QU'IL VIENT DE FAIRE A CETTE TRIBUNE. NOUS SALUONS EGALEMENT, EN LA PERSONNE DU SECRETAIRE EXECUTIF ADJOINT DE LA COMMISSION SCIENTIFIQUE, L'ORGANISATION DE L'UNITE AFRICAINE QUI OEUVRE POUR L'UNITE ET LA COHESION DE NOTRE CONTINENT DANS LA PAIX ET LA PROSPERITE. QU'IL SOIT LUI AUSSI REMERCIÉ POUR SA COMMUNICATION.

MESDAMES ET MESSIEURS, PAR VOS TRAVAUX, LA CHAINE DE SOLIDARITE DONT VOUS COMPOSEZ LES DIFFERENTS MAILLONS, S'EST UNE NOUVELLE FOIS MISE EN OEUVRE. EN EFFET, BON NOMBRE D'ENTRE VOUS, LORS DES DIVERSES CONFERENCES, DE L'EXPOSITION ET DES VISITES DE CHANTIERS, ONT CONTRIBUE AU SUCCES DE CE SEMINAIRE EN PERMETTANT NOTAMMENT A NOS INVITES DE L'EXTERIEUR DE PRENDRE LA MESURE DES REALISATIONS DE NOTRE PAYS. PAR AILLEURS, UN REEL ENGOUEMENT ET UN VERITABLE ENTHOUSIASME ONT PRESIDE TOUT AU LONG DE VOS TRAVAUX. BEAUCOUP ONT ETE SENSIBLES A LA QUALITE DES DEBATS, A LA FRANCHISE DES DISCUSSIONS. ON PEUT AFFIRMER QU'UN DECLIC S'EST PRODUIT. L'ORGANISATION DE CE SEMINAIRE NE RESULTAIT EN RIEN D'UN QUELCONQUE MIMETISME GUIDE PAR JE NE SAIS QUEL DESIR DE SUCCES MEDIATIQUE. TOUT AU CONTRAIRE, ELLE REPONDAIT A UN BESOIN DE COMMUNICATION DES DIFFERENTS OPERATEURS ET DE CLARIFICATION DES CONCEPTS DANS UN DOMAINE OU TOUT EST DEvenu COMPLEXE. VOS DEBATS ONT ETE D'UNE HAUTEUR DE VUE RARE. J'EN SUIS LE PREMIER SATISFAIT CAR CELA AUGURE BIEN DE L'AVENIR.

A CE NIVEAU, JE TIENS A FELICITER LE COMITE D'ORGANISATION ET LE PERSONNEL D'ACCUEIL POUR LA RIGUEUR ET LE DEVOUEMENT DONT ILS ONT FAIT PREUVE DANS L'ENCADREMENT DE VOS TRAVAUX.

MESDAMES ET MESSIEURS LES SEMINARISTES, LE RAPPORTEUR GENERAL, SE FAISANT VOTRE PORTE-PAROLE, VIENT DE NOUS LIVRER LE FRUIT DE VOTRE REFLEXION. EN LE REMERCIANT VIVEMENT D'AVOIR ACCEPTE CETTE RESPONSABILITE, JE TIENS

L'HABITAT ECONOMIQUE en COTE D'IVOIRE
Séminaire du 07 au 10 Février 1989

EGALEMENT A REMERCIER CHACUN D'ENTRE VOUS POUR SA CONTRIBUTION ACTIVE AU BON DEROULEMENT DE LA PRESENTE MANIFESTATION. VOS RESOLUTIONS MARQUERONT UNE ETAPE DANS LA POLITIQUE IVOIRIENNE DE L'HABITAT ECONOMIQUE. S'IL EST CERTES TROP TOT POUR EN MESURER L'IMPACT, JE PUIS CEPENDANT VOUS AFFIRMER QUE CES RESOLUTIONS SERONT ANALYSEES; EN TOUT CE QU'ELLES AURONT DE REALISTE ET D'OPERATIONNEL, NOTRE DEPARTEMENT AURA A COEUR DE TRADUIRE DANS LA REALITE L'ESSENTIEL DE VOS RECOMMANDATIONS.

PUISQUE L'HEURE EST VENUE DE CONCLURE ET QU'IL NOUS REVIENT LE MOT DE LA FIN, PERMETTEZ-MOI DE SOULIGNER LE CLIMAT D'AMITIE QUI A PREVALU DURANT CES QUATRE JOURNEES. DES LIENS NOMBREUX SE SONT TISSES ET NOUS SOMMES PERSUADES QU'AU DELA DES RECOMMANDATIONS DU SEMINAIRE, CES LIENS RENFORCERONT LA NECESSAIRE COMPLEMENTARITE DE TOUS CEUX QUI PARTICIPENT AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT. NOUS NOUS EN REJOUISSONS ET NOUS FORMONS LE VOEU QUE CETTE COMPLEMENTARITE RENFORCEE CONTRIBUE A MIEUX SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS DE NOS CONCITOYENS POUR LE PLUS GRAND BONHEUR DES IVOIRIENS.

MONSIEUR CHAPARRO, VOUS NOUS APPORTEZ L'APPUI FRANC, CLAIR, MASSIF DU MILITANT DE LA BANQUE MONDIALE. CELA NOUS RASSURE POUR L'AVENIR ET C'EST DONC SUR CETTE NOTE D'OPTIMISME QUE JE DECLARE CLOS LE SEMINAIRE NATIONAL SUR LA PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT ECONOMIQUE.

VIVE LA COTE D'IVOIRE,
VIVE LE PDCI-RDA,
VIVE LE PRESIDENT FELIX HOUPHOUET-BOIGNY.

JE VOUS REMERCIE.

Novembre 1989

Document édité par

**Le MINISTERE des TRAVAUX PUBLICS,
des TRANSPORTS,
de la CONSTRUCTION et de l'URBANISME**

en collaboration avec

l'US-AID