AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
WASHINGTON, D. C. 20523

BIBLIOGRAPHIC INPUT SHEET

FOR AID USE ONLY

SUBJECT CLASSIFICATION	A. PRIMARY: Urban development and housing	LD00-0000-G100
	B. SECONDARY: Housing--Africa	

TITLE AND SUBTITLE

iference sur l'Habitat en Afrique, 5., Monrovia, Liberia, 1978

AUTHOR(S)

1) Conf. sur l'Habitat en Afrique, 5., Monrovia, Liberia, 1978; National Housing hority of Liberia, Monrovia

DOCUMENT DATE	5. NUMBER OF PAGES	6. ARC NUMBER
8	241p.	ARC AFR301.54096.A265c

REFERENCE ORGANIZATION NAME AND ADDRESS

H

SUPPLEMENTARY NOTES (Sponsoring Organization, Publishers, Availability)

French and English. English, 222p.: PN-AAG-675)

ABSTRACT

CONTROL NUMBER: N-AAG-676		11. PRICE OF DOCUMENT
DESCRIPTORS: ing, ings, cost, ngs	Mortgage, Policies, Self help, Africa	12. PROJECT NUMBER
		14. CONTRACT NUMBER: DS/H
		15. TYPE OF DOCUMENT

AID-1 (4-74)

AFR
301.54096
A265c

PN-AAG-676
(26)

CINQUIEME CONFERENCE SUR L'HABITAT EN AFRIQUE

Tenue sous les auspices de:

l'Agence pour le Développement
International (AID)
Etats-Unis

Hôtes:

National Housing Authority of Libéria
Municipalité de Monrovia, Libéria

Mai, 1978

CINQUIEME CONFERENCE SUR L'HABITAT EN AFRIQUE

Monrovia, Libéria
7-12 mai, 1978

John Newbern a dit une fois que "L'on pouvait répartir les gens en trois catégories: ceux qui agissent, ceux qui regardent les autres agir et enfin ceux qui se demandent de quoi il s'agit." Depuis que je m'occupe des Conférences sur l'Habitat en Afrique, j'ai eu l'occasion d'être en contact avec des personnes qui agissent. Les solutions qui ont été innovées pour résoudre les problèmes de l'habitat remontent à la fondation des premières villes du monde qui ont été établies sur le continent africain il y a environ 7000 ans. Si les Conférences sur l'Habitat en Afrique datent d'un passé bien plus récent, il n'en est toutefois pas moins vrai que les problèmes que nous confrontons résultent du total de ces 7000 ans d'existence. A aucun moment de cette longue histoire n'avons-nous ressenti comme aujourd'hui l'urgence de trouver des solutions nouvelles susceptibles de résoudre les problèmes de logement de la population la plus défavorisée.

Au cours de la dernière décennie, les questions se rapportant à la croissance des villes ont de plus en plus retenu l'attention des pays en voie de développement et des organismes de coopération internationale. La Conférence des Nations-Unies sur les Etablissement Humains tenue à Vancouver en 1976, a marqué une étape décisive dans ce domaine en ce sens qu'elle a attiré l'attention mondiale sur le fait qu'en formulant toutes stratégies nationales, il était essentiel de s'attaquer à la pauvreté urbaine dont la croissance est sans précédent ainsi qu'aux problèmes y étant associés, si l'on veut assurer la croissance économique et la stabilité politique des nations.

Les Conférences sur l'Habitat en Afrique, tenues annuellement depuis 1974 sous les auspices de Bureau de l'Habitat d'AID, ont servi de forum où peuvent se développer les idées et où l'on peut mettre au point des outils stratégiques permettant de s'attaquer aux problèmes de l'habitat urbain et de répondre aux besoins associés au développement des communautés. Au cours de ces cinq dernières années, le nombre des participants a augmenté. En effet, les délégués ont conscience du fait que la croissance accélérée de l'urbanisation est un problème de toute première importance et qu'il est nécessaire d'équiper les zones urbaines et d'y bâtir des logements avant que cette croissance ne rende la tâche impossible.

Le Programme de Garantie d'Habitat (Housing Guaranty Program—HG) est l'instrument principal au moyen duquel AID apporte son concours financier à l'Habitat et l'Equipement Urbain du monde en voie de développement. Le financement des capitaux destinés à l'aménagement de logement d'AID est assuré par une garantie du gouvernement des Etats-Unis. Cette garantie est offerte aux prêteurs de capitaux privés américains. Ces capitaux doivent aller en grande partie aux ménages à bas revenu. Le Programme HG qui a été institué en 1961, aide depuis son origine les pays en voie de développement à mettre en place des systèmes rentables de financement d'habitations. Depuis 1974, ce programme vise tout particulièrement les solutions innovatrices en matière d'habitations à bon marché destinées à la population urbaine défavorisée. Des solutions comme la rénovation des zones de squatters, l'aménagement de parcelles

assainies, l'équipement des sites et la création de logements évolutifs ont déjà prouvé qu'il est possible de produire un maximum d'habitations à bon marché grâce à la construction de structures minimales par auto-assistance.

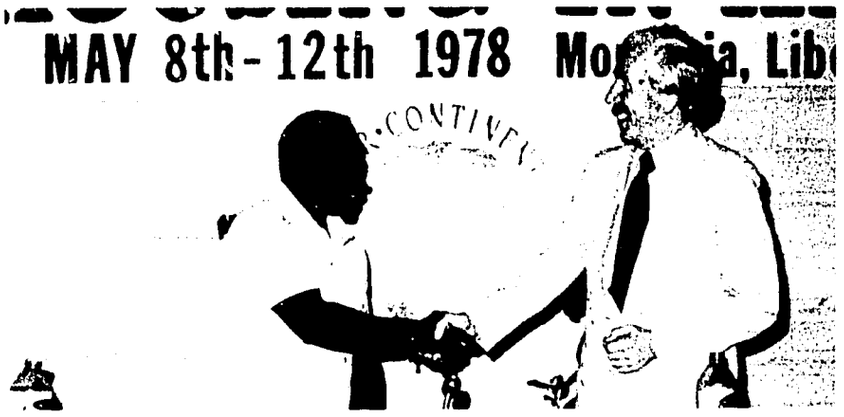
La politique d'habitat d'AID encourage les programmes d'habitat dont la conception et les coûts sont tels que la répétition des actions est rendue possible de même que l'utilisation plus efficace des ressources limitées du pays. En vue de ces objectifs, les pays emprunteurs sont encouragés à réduire les projets trop coûteux et relâcher les normes de construction trop sévères, minimiser les subventions gouvernementales à l'habitat et enfin favoriser la mise en oeuvre de techniques de construction traditionnelles faisant appel à une main-d'oeuvre intensive.

En un mot, les programmes d'habitat d'AID ont pour but d'aider les pays à accroître la capacité de leurs institutions en ce qui concerne l'analyse des besoins en logement et en équipement urbain. Par ailleurs, les programmes aident à élaborer des politiques, des plans et des programmes nationaux d'habitat visant généralement l'ensemble des besoins en logement mais ils s'adressent particulièrement aux besoins non remplis de la population urbaine défavorisée.

Cette année, nous sommes très reconnaissants envers le Gouvernement et le peuple du Libéria d'avoir bien voulu nous aider à patroner la Veme Conférence sur l'Habitat en Afrique et nous sommes contents de *continuer* à entretenir nos rapports avec les Etats Africains. AID est également content d'avoir pu contribuer au succès de la Conférence et envisage avec plaisir la perspective de voir se réunir la VIeme Conférence l'année prochaine

Je tiens à remercier encore une fois tous les participants et à vous faire tous savoir qu'à mon avis, ces conférences-ci et les questions qui y sont discutées reflètent bien les aspirations de ceux que nous représentons.

PETER M. KIMM
Directeur
Bureau de l'Habitat
Agence pour le Développement International



Les Coprésidents de la Conférence, M. Nyema Baker, Directeur de la National Housing Authority du Libéria et M. Peter Kimm, Directeur du Bureau de l'Habitat, AID/ Washington, D.C.

TABLE DES MATIERES

Introduction *ii*

Programme *xi*

Séance d'Ouverture *1*

1 Ouverture Officielle de la Conférence par Son Excellence, Dr. William R. Tolbert, Jr., Président du Libéria

5 Allocution de Bienvenue par Son Excellence, W. Beverly Carter, Jr., Ambassadeur des Etats-Unis au Libéria

6 Discours de Bienvenue par M. Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, Agence pour le Développement International, Washington, D.C.

Première Séance Plénière de Travail *7*

7 Le Nouveau Concensus Concernant les Stratégies de Réalisation d'Habitations Bon Marché en Afrique • *M. Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, Agence pour le Développement International, Washington, D.C.*

13 La Mobilisation des Ressources pour l'Amélioration de l'Habitat • *Mme. Ellen Johnson-Sirleaf, Ministre des Finances Suppléant, Libéria*

20 La Mobilisation des Ressources du Secteur Privé pour l'Habitat: Le Pouvoir de l'Epargne Volontaire • *M. Norman Strunk, Vice-Président du Conseil de Direction, U.S. League of Savings Associations, U.S.A.*

27 L'Epargne Obligatoire comme Base de l'Introduction d'un Système d'Epargne et de Crédit Finançant les Programmes de Logement: L'Expérience Brésilienne • *Présentation du Rapport de M. José Carlos Melo Ourivio par M. Peter Kimm*

Réunion de Travail A-1 41

41 La Politique du Logement: L'Allocation des Ressources • *Dr. Ahmed Zaki Abou El Nasr, Ministre Suppléant, Vice-Président de la Banque de Développement Immobilier, Secteur Bancaire, Financement de Crédit, Egypte*

47 Résumé de la Réunion de Travail A-1

Réunion de Travail B-1 51

51 l'Intervention de l'Etat dans la Mobilisation des Ressources du Secteur Privé • *M. Francis Olaseinbe Uddoh, Conseiller, Federal Mortgage Bank du Nigéria*

55 Résumé de la Réunion de Travail B-1

Réunion de Travail A-2 57

57 Comment Mobiliser les Ressources Humaines • *M. Mian Yusuf, Directeur de Projet, Conseil Municipal de Nairobi, Kenya*

63 Résumé de la Réunion de Travail A-2

Réunion de Travail B-2 65

65 Résumé de la Réunion de Travail B-2—La Conservation des Ressources: La Récupération du Coût des Logements

Deuxième Séance Plénière de Travail 69

69 Les Terrains Viabilisés: L'Element Humain • *Exposé audio-visuel par M. Jack L. Hjelt, American Friends Service Committee, Expert-Conseil du Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.*

77 *Exposé audio-visuel par M. Joseph Handwerger, National Savings and Loan League, Expert-Conseil au Bureau de l'Habitat, AID/ Washington, D.C.*

Réunion de Travail A-3 83

83 Le Recouvrement et le Contrôle des Arriérés dans un Projet de Parcelles Assainies • *M. Jean Konan-Ferrand, Directeur Général, SICOGI, Côte d'Ivoire*

86 Résumé de la Réunion de Travail A-3

Réunion de Travail B-3 89

89 Assistance et Contrôle de l'Auto-Construction • *M. Samuel G. Ayany, Directeur Général, National Housing Corporation, Kenya*

92 Résumé de la Réunion de Travail B-3

Réunion de Travail A-4 95

95 Les Conditions Requises pour Participer à un Projet 'Terrains Viabilisés' et la Sélection des Participants • *M. Nathaniel T. K. Mmono, Secrétaire Permanent, Ministère des Pouvoirs Publics Locaux et des Territoires, Botswana*

100 Résumé de la Réunion de Travail A-4

Réunion de Travail B-4 101

101 Note Introductive sur les Parcelles Assainies • *M. Atchroé Kouassi, Directeur, Centre de la Construction et du Logement Cacavelli, Togo*

105 Résumé de la Réunion de Travail B-4

Séance Extraordinaire: Rapport des Nations-Unies 107

107 Exposé par M. Paul E. Mwaluko, Directeur, Centre des Nations-Unies pour le Logement, la Construction et la Planification, Nations-Unies, U.S.A.

110 Discours d'Eric Carlson, Directeur des Relations et Politique Extérieures, Fondation pour les Etablissements Humains, Nations-Unies, Kenya

Troisième Séance Plénière de Travail 115

115 La Situation du Problème: Côte d'Ivoire et Abidjan • *Exposé par la Délégation de la Côte d'Ivoire*

123 L'Amélioration des Etablissements Humains: Problèmes et Solutions (Exposé sur l'Amélioration des Zones de Squatters en Tanzanie) • *M. Joram M. L. Mghweno, Directeur, Programme National d'Assainissement des Terrains (Squatter), Tanzanie*

139 Résumé de la Séance Questions et Réponses

Réunion de Travail 5 143

143 Expérience de la Participation des Habitants dans l'Amélioration des Quartiers Existants au Caméroun • *M. Marc Emile N'Difo, Directeur du Logement et de la Planification Urbaine, Ministère de l'Equipement et de l'Habitat, Caméroun*

151 Recueil et Utilisation des Donnés Socio-Economiques pour le Planning des Projets d'Amélioration • *M. Aly Hanne Diop, Directeur Général, Office des Habitations à Loyer Modéré, Sénégal*

Réunion de Travail 6 161

161 La Réglementation Bancaire Relative aux Prêts à l'Amélioration de l'Habitat et ses Techniques de Gestion • *M. Hilary A. Dennis, Président, National Housing and Savings Bank, Libéria*

169 Résumé de la Réunion de Travail 6

Séance Extraordinaire: Exposés Supplémentaires 171

171 L'Habitat au Nigéria • *Délégation du Nigéria*

175 L'Amélioration d'un Etablissement Existant au Ghana: Etude du Site d'Ashaiman (TEMA) • *Délégation de Ghana*

187 La Situation de l'Habitat au Mali • *Délégation du Mali*

192 Les Problèmes du Logement au Malawi • *M. Francis K. Sazuze, Directeur Général Suppléant, Malawi Housing Corporation, Malawi*

197 Stratégie en Matière d'Habitat et Spécialement en ce qui concerne les Habitations Bon Marché • *Délégation de l'Egypte*

202 Les Activités de la Banque Africaine de Développement dans le Domaine de l'Habitat • *M. Leonard M. Shango, Premier Economiste, Banque Africaine de Développement, Côte d'Ivoire*

204 L'Habitat au Maroc: Bilan et Réalisations • *Délégation du Maroc*

210 Les Objectifs du Projet d'Habitat de Lusaka • *M. Pumulo M. Muyangwa, Directeur de Projet, Bureau du Projet d'Habitat, Zambie*

Séance Plénière de Travail Finale 217

217 Présentation des Résumés des Réunions de Travail

Allocutions des Pays *221*

Séance de Clôture *225*

225 Allocution de Clôture par M. J. Nyema Baker, Directeur, National Housing Authority, Libéria

227 Allocution de Clôture par M. Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, Agence pour le Développement International, Washington, D.C.

Liste des Participants *231*

PROGRAMME DE LA CONFERENCE

LE DIMANCHE 7 MAI

15:00 – 19:00 INSCRIPTIONS

LE LUNDI 8 MAI

08:00 – 09:00 INSCRIPTIONS DES RETARDATAIRES

09:00 – 10:30 SEANCE D'OUVERTURE

Présidents: M. J. Nyema Baker, Directeur, National Housing Authority, (Co-Président de la Conférence), Libéria
M. Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C. (Co-Président de la Conférence)

Participants: Son Excellence, Dr. William R. Tolbert, Jr., Président du Libéria
M. Edward David, Maire de la Ville de Monrovia, Libéria
Son Excellence W. Beverly Carter, Jr., Ambassadeur des Etats-Unis au Libéria
Son Excellence Gabriel J. Tucker, Ministre des Travaux Publics et Président du Conseil de Direction, National Housing Authority, Libéria
M. Rachid Karoui, Représentant du Gouvernement de la Tunisie
M. Harvey E. Gutman, Directeur Gérant, USAID/Libéria

11:00 – 12:30 PREMIERE SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

"La Mobilisation des Ressources pour les Etablissements Humains"

Président: M. Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Participants: Mme. Ellen Johnson-Sirleaf, Ministre des Finances Suppléant, Libéria
M. Norman Strunk, Vice-Président du Conseil de Direction, U.S. League of Savings Associations, U.S.A.
M. José Carlos Melo Ourivio, Vice-Président, Union Internationale des Sociétés d'Epargne et de Prêts Immobiliers, Brésil

14:00 – 15:30 REUNION DE TRAVAIL A-1

"La Politique de Logement—L'Allocation des Ressources"

Président: Dr. Ahmed Zaki Abou El Nasr, Egypte

REUNION DE TRAVAIL B-1

"Comment Mobiliser les Ressources Humaines"

Président: M. Francis Olaseinbe Uddoh, Nigéria

16:00 – 17:30 REUNION DE TRAVAIL A-2

"Comment Mobiliser les Ressources Humaines pour l'Habitat"

Président: M. Mian Yusuf, Kenya

REUNION DE TRAVAIL B-2

"La Conservation des Ressources—la Récupération du Coût des Logements"

Président: M. Enoch Hornsby-Odoi, Ghana

19:00 RECEPTION DONNEE PAR LA MUNICIPALITE DE MONROVIA—HOTEL DE VILLE

LE MARDI 9 MAI

09:00 – 10:30 DEUXIEME SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

"Exemples de Solution de Problèmes dans un projet 'Parcelles Assainies' "

Président: M. Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington

Participants: M. Jack L. Hjelt, U.S.A.
M. Joseph Handwerger, U.S.A.
M. Dhan Singh, U.S.A.

11:00 – 12:30 REUNION DE TRAVAIL A-3

"Le Recouvrement et le Contrôle des Arriérés dans un Projet de Parcelles Assainies"

Président: M. Jean Konan-Ferrand, Côte d'Ivoire

REUNION DE TRAVAIL B-3

"Assistance et Contrôle de la Construction par Auto-Assistance"

Président: M. Samuel G. Ayany, Kenya

14:00 – 15:30 REUNION DE TRAVAIL A-4

"Les Conditions Requises pour Participer à un Projet 'Terrains Viabilisés' et la Sélection des Participants"

Président: M. Nathaniel T. K. Mmono, Botswana

REUNION DE TRAVAIL B-4

"Note Introductive sur les Parcelles Assainies"

Président: M. Atchroé Kouassi, Togo

16:00 – 17:30 SEANCE EXTRAORDINAIRE: RAPPORT DES NATIONS-UNIES

Président: M. Peter Kimm, Bureau de l'Habitat AID/Washington, D.C.

Participants: M. Paul E. Mwaluko, ONU/USA
M. Eric Carlson, ONU/Kenya

LE MERCREDI 10 MAI

09:00 – 10:30 TROISIEME SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

"L'Amélioration des Etablissements Humains: Problèmes et Solutions"

Président: M. Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Participants: Délégation de la Côte d'Ivoire
M. Joram M. L. Mghweno, Tanzanie

11:00 – 12:30 REUNION DE TRAVAIL 5

"La Participation des Résidents au Processus d'Amélioration et le Rassemblement des Données Socio-Economiques et leur Utilisation pour le Planning des Projets d'Amélioration."

Président: M. Marc Emile N'Difo, Caméroun

Participant: M. Aly Hanne Diop, Sénégal

14:00 – 15:30 REUNION DE TRAVAIL 6

"Réglementation Bancaire Relative aux Prêts à l'Amélioration de l'Habitat et ses Techniques de Gestion"

Président: M. Hilary Dennis, Libéria

16:00 – 17:30 SEANCE EXTRAORDINAIRE: EXPOSES SUPPLEMENTAIRES

Président: M. J. Nyema Baker, Libéria

Participants: Délégation du Nigéria
Délégation du Ghana
Délégation du Mali
M. Francis K. Sazuze, Malawi
Délégation de l'Egypte
M. Léonard M. Shango, Côte d'Ivoire
Délégation du Maroc
M. Pumulo M. Muyangwa, Zambie

19:00 RECEPTION DONNEE PAR L'AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL DANS LA RESIDENCE DE L'AMBASSADEUR DES ETATS-UNIS AU LIBERIA

LE JEUDI 11 MAI

09:00 – 12:30 VISITES DE CHANTIERS

14:00 – 15:30 SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL FINALE

Réunion Récapitulative—Rapports des Réunions de Travail

Présidents: M. J. Nyema Baker, Libéria
M. Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Participants: Dr. Ahmed Zaki Abou El Nasr, Egypte
M. Francis Olaseinbe Uddoh, Nigéria
M. Mian Yusuf, Kenya
M. Enoch Hornsby-Odoi, Ghana
M. Jean Konan-Ferrand, Côte d'Ivoire
M. Samuel G. Ayany, Kenya
M. Nathaniel T. K. Mmono, Botswana
M. Atchroé Kouassi, Togo
M. Aly Hanne Diop, Sénégal
M. Hilary Dennis, Libéria

19:00 DINER DONNE PAR LE GOUVERNEMENT LIBERIEN—HOTEL DUCOR INTER-CONTINENTAL

LE VENDREDI 12 MAI

08:00 – 10:45 ALLOCUTIONS DES PAYS

Présidents: M. J. Nyema Baker, Libéria
M. Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Participants: MM. Nathaniel T. K. Mmono, Botswana
Egide Nsavyumuganwa, Burundi
Marc Emile N'Difo, Caméroun
El Tidjany Adam Taha, Chad
Dominique Mavoungou, Congo
John Augustus Indome, Ghana
Lazare Yeboue, Côte d'Ivoire
Samuel G. Ayany, Kenya
Kiruhi K. Cege, Kenya
Malefetsane Nkhahle, Lesotho
Hilary Dennis, Libéria
Francis Kagasso Sazuze, Malawi
Ouattara Bakary, Mali
Joseph R. D. Valadon, Ile Maurice
Alfari Kairo Maiga, Niger
S.P.O. Fortune Ebie, Nigéria
Alioune-Khaly Ba, Sénégal
Joram Mghweno, Tanzanie
Konde-Kikpa Takassi, Togo
Rachid Karoui, Tunisie
Mbole Bubu, Zaïre
Pumulo M. Muyangwa, Zambie
Léonard M. Shango, Banque Africaine de Développement
Dhan Singh, Banque Mondiale

11:15 – 13:00 **SEANCE DE CLOTURE**

Participants: M. J. Nyema Baker, Directeur, National Housing Authority (Co-Président de la Conférence) Libéria

M. Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, USAID/Washington, D.C. (Co-Président de la Conférence)

M. Harvey E. Gutman, Directeur Gérant, USAID/Libéria

Le Président du Libéria, Son Excellence William R. Tolbert, Jr. qui a honoré la Conférence de sa présence, s'adresse aux délégués

SEANCE D'OUVERTURE

Président: M. J. Nyema Baker, Directeur, National Housing Authority, Liberia
M. Peter Kimm, Directeur du Bureau de l'Habitat AID/Washington, D.C. (Co-Président de la Conférence).

Participants: Son Excellence, Dr. William R. Tolbert, Jr., Président du Libéria
Son Excellence, W. Beverly Carter, Jr., Ambassadeur des Etats-Unis au Libéria

OUVERTURE OFFICIELLE DE LA CONFERENCE PAR SON EXCELLENCE, DR. WILLIAM R. TOLBERT, JR., PRESIDENT DU LIBERIA

La République du Libéria a, de longue date, accueilli un grand nombre de conférences mais aucune d'entre elles n'a mieux traduit la préoccupation et le souci nationaux d'offrir des horizons nouveaux à l'humanité que cette conférence sur l'Habitat en Afrique que j'ai le plaisir de déclarer ouverte. Il est réconfortant de constater que jamais la participation de représentants des continents Américain et Africain et d'autres parties du monde n'a été aussi importante; une telle participation honore notre nation et apporte joie et espoir au coeur de notre peuple et du peuple africain dans son ensemble. Conscient de l'importance considérable de cette réunion, je suis particulièrement heureux de vous souhaiter la bienvenue au nom du Gouvernement du Libéria et du peuple Libérien. Je souhaite sincèrement que votre séjour parmi nous soit agréable et vous soit profitable et que vos délibérations soient bénéfiques et servent la cause du genre humain.

Je félicite l'Agence des Etats-Unis pour le Développement International de patronner cette Vème Conférence sur l'Habitat en Afrique, conjointement avec la National Housing Authority; je loue également les efforts positifs qu'elle déploie dans le monde entier pour poser la première pierre du bien-être. Ces organisations n'ont pas d'équivalent dans un monde où les peuples développent l'interdépendance et la coopération pour la paix, le progrès humain et la prospérité.

Pour Adam et Eve, logement et Paradis étaient confondus. Pour le bien-être de leurs descendants, il s'agit de fournir un nombre incalculable de logements et de les transformer en ce que nous pouvons considérer comme de véritables paradis.

Depuis la construction de la ville de Jéricho, il y a 7.500 ans, l'homme s'est sans cesse efforcé d'améliorer la qualité de son logement. Avec la croissance des diverses richesses et ressources du monde moderne, l'amélioration du logement et le développement des communautés ont exigé plus d'efforts de la part des hommes. L'homme s'est rendu compte que des logements et des équipements domestiques mieux adaptés aux nouveaux besoins modernes réflétaient une moindre dépossession et des inégalités sociales moins grandes, ainsi que les problèmes qui en découlent. Tous les individus, dans le monde entier, dans les pays industrialisés ou les pays en voie de développement ont droit à ces équipements modernes. La dynamique de la productivité, la prédominance de la raison et la prise de conscience de ce que l'on peut réaliser dans une vie, dépendent de l'octroi des biens auxquels ont droit les groupes les plus défavorisés.

En cette période fièvreuse de reconstruction et de développement, le Gouvernement du Libéria a pris des initiatives pour fournir un logement décent à la grande majorité des groupes à faible revenu, pour les faire passer du "stade de la natte à celui du matelas et du lit". Le logement est sans conteste fondamental et indispensable à la vie, sans lequel des programmes de développement dans les domaines de la santé et de l'éducation par exemple, pour ne citer qu'eux, seront difficiles à mettre en oeuvre.

La société moderne se doit d'éliminer les taudis et les bidonvilles des zones d'habitat urbain. La prise de conscience du besoin urgent d'un programme du logement et du rôle primordial que le gouvernement doit jouer dans ce domaine nous ont amené, depuis 6 ans, à chercher sans trève à implanter un certain nombre d'agences gouvernementales, telles que la National Housing Authority, la National Housing and Savings Bank et le Ministry of Action for Development and Progress pour fournir à nos populations un plus grand nombre de logements décents.

En 1971, peu après avoir pris mes fonctions, je me rendis dans le quartier de West Point à Monrovia et fus choqué et profondément attristé par les conditions déplorables d'insalubrité dans lesquelles vivaient les habitants. Je considérais que ces conditions de vie existant dans notre pays, entraveraient dangereusement l'accès à la "Wholesome Functioning Society" que nous voulions pour le Libéria; ces conditions de vie devaient donc changer. C'est alors que les Projets de Cabral et de Gardnersville furent commencés sans retard et à ce jour, en incluant le Projet de Barnesville, les investissements se sont élevés à 17 millions de dollars, permettant de loger six mille personnes.

En 1972, lorsque nous avons lancé notre programme "Mats to Mattresses" (programme d'amélioration de l'habitat) dans la zone rurale de Jorwah, Bong county, nous avons tenté de mettre l'accent sur les moyens pragmatiques de transformer une communauté rurale de taudis surpeuplés dépourvus d'équipements modernes en une communauté de logements économiques, pourvue d'équipements agricoles, commerciaux et culturels et d'infrastructures sanitaires et autres. Grâce à cela, Jorwah, avec son nouveau réseau d'accès routier et ses autres commodités, a pu s'intégrer à l'économie de marché, avec une production agricole accrue et des activités commerciales viables. Des conditions semblables peuvent se rencontrer dans d'autres régions du pays et du monde.

La diligence et l'efficacité dont a fait preuve le Ministry of Action for Development and Progress dans l'acomplissement de la tâche qui lui était assignée à Jorwah a montré clairement et de manière convaincante que le secteur rural du Libéria ne pouvait être transformé que si nous pouvions maîtriser les ressources humaines et matérielles dont

nous avons besoin. L'efficacité de travail des diverses institutions aux environs de Monrovia, témoigne aussi des fruits de la mobilisation des ressources à des fins propres à satisfaire les besoins nationaux.

C'est pour cette raison que je suis particulièrement heureux que cette conférence, au coeur de ces difficultés qui nous entourent, puisse apporter des solutions aux problèmes des ressources en traitant des sujets tels que "La mobilisation des ressources pour les établissements humains," "Expériences de Solutions de Problèmes dans les Terrains Viabilisés" et "Processus d'Amélioration des Etablissements Humains, Problèmes et Solutions."

Tous ces sujets, ainsi que ceux des séances de travail auxquelles vous allez participer, semblent contenir en eux les germes d'une pleine compréhension des problèmes et de l'appréciation des travaux à entreprendre. De même la mobilisation des ressources pour le logement stimulera l'industrie du bâtiment qui, à son tour, créera des emplois pour la main d'oeuvre, quelque soit son niveau de qualification.

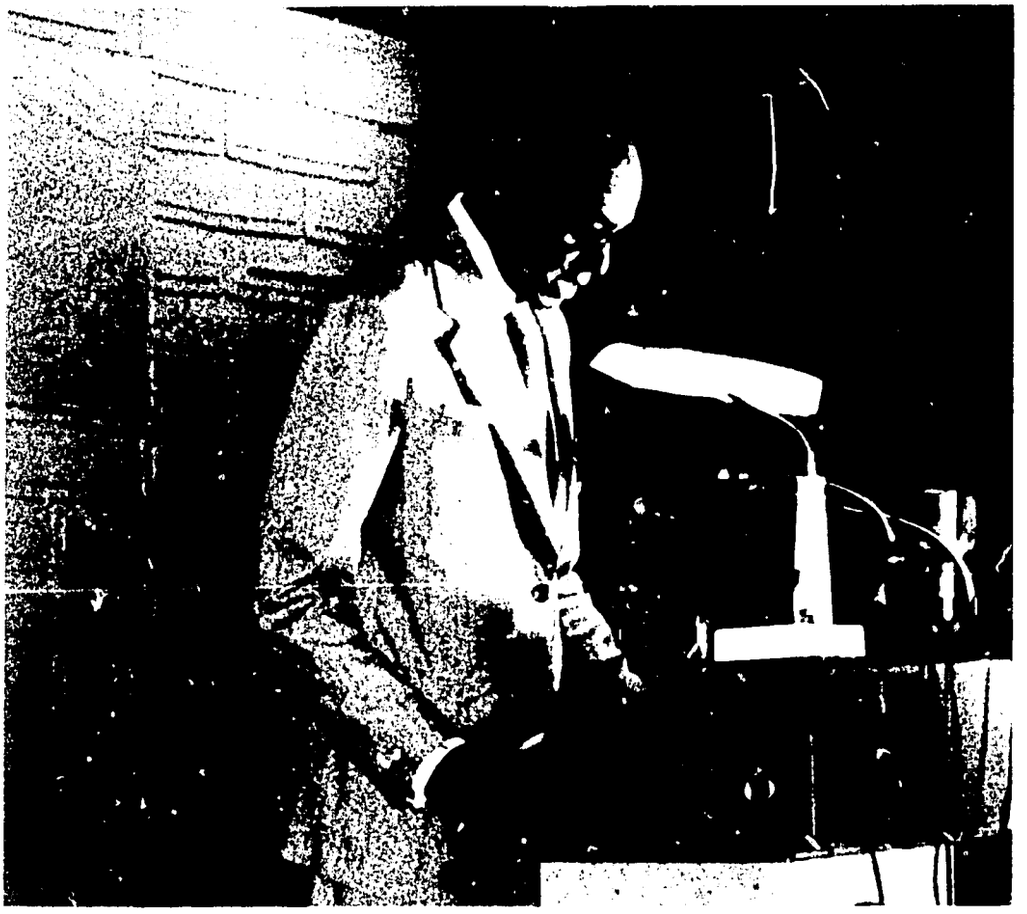
M. le Président, MM. les Délégués, Chers Amis: Il est temps pour nous d'assumer notre humanité et de prendre nos responsabilités. Ce n'est certes pas une tâche facile que de transformer les conditions de vie des habitants des taudis urbains et des abris primitifs; mais il est encore plus ardu de motiver l'homme et d'obtenir sa participation. Face au déséquilibre qui existe entre les énormes besoins en logement des hommes de toute la planète et les ressources limitées dont nous disposons, nous devons faire appel à notre imagination, à notre initiative et à notre créativité ainsi qu'aux outils de l'économie moderne et de la technologie pour nous avancer dans une ère nouvelle d'égalité sociale et de bien-être.

Pour faire progresser le genre humain il est temps de mettre en pratique nos idées et nos concepts.

MM. les Délégués: en vous penchant sur le problème des ressources nécessaires aux établissement humains, vous faites un pas de géant vers le résolution des problèmes que pose le Changement en Afrique. Vous vous associez à notre campagne de "Mats and Mattresses" destinée au peuple Libérien et aux nations africaines. Ce faisant, vous progressez tous vers une amélioration de l'habitat des peuples de tous les pays.

Qu'il me soit permis de souhaiter ardemment que la confrontation de vos idées et de vos expériences soit couronnée de succès et se traduise par des réalisations tangibles, ce dont je ne doute pas. Unissant nos efforts mentaux, physiques et spirituels et travaillant ensemble à cette tâche, essayons de faire de ce monde une "Wholesome Functioning Society" offrant partout un habitat confortable aux hommes afin que les sans-abris puissent enfin avoir un logement et une vie plus prospère et plus riche.

Que le Dieu Tout Puissant vous guide dans vos délibérations et apporte la paix et la prospérité au monde.



L'Ambassadeur des Etats-Unis au Libéria, Son Excellence W. Beverly Carter prend la parole à la Conférence

ALLOCUTION DE BIENVENUE PAR SON EXCELLENCE, W. BEVERLY CARTER, JR., AMBASSADEUR DES ETATS-UNIS AU LIBERIA

C'est pour moi un réel plaisir que de souhaiter la bienvenue aux délégués des vingt pays africains présents à cette Cinquiéme Conférence sur l'Habitat en Afrique patronnée par le Gouvernement Libérien et les Etats-Unis d'Amérique. Vous n'êtes pas sans savoir que l'Afrique traverse à l'heure actuelle une crise de l'habitat urbain. On peut se sentir pris de vertige devant l'ampleur de la tâche qui consiste à fournir des logements décents aux peuples de ce vaste continent. Au cours des 15 dernières années, la population des villes africaines a plus que doublé, et l'on estime généralement qu'elle triplera dans les 25 années à venir.

L'un des besoins les plus pressants ressentis par la grande majorité des habitants des pays d'Afrique, est, on le voit, celui du logement.

Monrovia, capitale du Libéria, se développe au rythme de 8% par an. Et, aucune perspective d'amélioration n'étant en vue, la Banque Mondiale prévoit que la population de la ville doublera pour atteindre 550.000 habitants en 1990. Ce sont les populations des zones rurales les plus défavorisées qui viendront grossir les rangs des citadins. Je suis intimement persuadé que le Gouvernement Libérien est pleinement conscient du problème, et à l'heure actuelle met en place les structures qui permettront d'y apporter des solutions. Le fait même que cette Conférence sur l'Habitat se tienne à Monrovia traduit bien la détermination du Président Tolbert à résoudre ces graves problèmes de logement.

On construit en ce moment à Monrovia des unités destinées à un groupe de personnes dont les logements ont récemment disparu dans un incendie. De plus, le Gouvernement Libérien étudie, en collaboration avec le Gouvernement des Etats-Unis des projets de construction de logements économiques et d'aménagement de terrains viabilisés qui permettront de venir en aide aux libériens dont le revenu est inférieur à la moyenne. Ces projets, ainsi que certains autres mis en oeuvre par la National Housing Authority of Libéria, amélioreront les conditions qui prévalent dans certaines zones de taudis de Monrovia; ces conditions ne sont bien évidemment pas particulières à Monrovia et sévissent dans toutes les grandes villes du monde.

Cette Conférence sera une expérience riche d'enseignements pour tous les participants. Elle éclairera d'un jour nouveau les problèmes et constituera une première étape dans la recherche de solutions appropriées; elle permettra en outre aux gouvernements des divers pays d'Afrique de s'attaquer à cet aspect fondamental du progrès.

Qu'il me soit permis de vous redire combien je suis heureux de vous accueillir ici, et de souhaiter que les délibérations et les débats qui auront lieu cette semaine soient couronnés de succès.

DISCOURS DE BIENVENUE PAR PETER KIMM, DIRECTEUR, BUREAU DE L'HABITAT, AGENCE POUR LE DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL, WASHINGTON, D.C.

Monsieur le Président, Monsieur l'Ambassadeur, Ministres, Délégués, Amis:

Aujourd'hui ce groupe se réunit pour la cinquième fois. Lorsque nous nous sommes rencontrés pour la première fois à Abidjan il y a à peu près cinq ans, nous n'étions qu'une vingtaine à représenter 8 pays Africains. Aujourd'hui, il y a dans cette salle environ 150 représentants de 24 pays Africains et 6 agences internationales concernées par l'habitat. Je crois bien que ce fait traduit bien l'intérêt croissant que nous accordons tous aux problèmes que posent la pauvreté et le logement.

Par conséquent, Monsieur le Président, je voudrais vous remercier de votre chaleureux accueil et de vos remarques pénétrantes concernant l'Habitat et j'espère que nous pourrons poursuivre les délibérations de cette semaine dans l'esprit de l'interdépendance que vous avez mentionné et avec autant de succès que possible.

M. Peter Kimm remercie son Excellence le Président Tolbert d'avoir participé en personne à la Conférence et d'avoir offert son témoignage de support

PREMIERE SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

Président: Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
Participants: Ellen Johnson-Sirleaf, Libéria
Norman Strunk, U.S.A.
José Carlos Melo Ourivio, Brésil

LE NOUVEAU CONCENSUS CONCERNANT LES STRATÉGIES DE RÉALISATION À BON MARCHÉ EN AFRIQUE

par Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, Agence pour le Développement International, Washington, D.C.

C'est pour moi un réel plaisir d'être ici aujourd'hui et je me joins à nos hôtes pour vous souhaiter la bienvenue à cette Vème Conférence sur l'Habitat en Afrique.

Certains d'entre vous participèrent, il y a cinq ans, à notre lère conférence à laquelle n'étaient représentés que 8 pays africains. Le fait même que 21 nations africaines participent à la présente conférence traduit l'importance croissante qui est accordée à l'Habitat, en tant qu'outil fondamental du développement économique et en tant que besoin urgent pour les hommes. En outre, ces représentants de 8 institutions ou organisations internationales qui s'intéressent au logement dans les pays en voie de développement, sont parmi nous. Votre participation à cette conférence nous prouve que vous êtes de plus en plus conscients des énormes problèmes de pauvreté et que vous vous attachez pour les résoudre, à mettre en oeuvre des politiques de développement qui aideront beaucoup d'invididus dans leur combat quotidien pour survivre.

Depuis notre dernière réunion l'an passé, un long chemin a été parcouru, au sein de la communauté, dans la détermination du type d'environnement dans lequel nous voulons vivre. Est-ce un monde où règnent les inégalités ou un monde d'action et de coopération? De récents changements économiques et sociaux ont déjà témoigné de l'établissement d'un nouvel ordre mondial. Dans un discours qu'il a prononcé devant le Congrès du Vénézuela en mars dernier, le Président Carter a fait remarquer que "nos pays sont de plus en plus inter-dépendants dans le domaine économique (. . . .) nous voulons être sur

un pied d'égalité (. . . .) plus aptes à aider les autres (. . . .) pour le meilleur et pour le pire (. . . .) que nous ne l'avons jamais été au cours de l'histoire". Il a continué en ces termes "Nous devons tous être conscients de ce point fondamental: nous sommes tous reponsables de la résolution de nos problèmes communs."

Le principe d'interdépendance est aujourd'hui communément accepté, même s'il n'est que partiellement appliqué. Les nations, pays industrialisés ou en voie de développement, ont besoin les unes des autres pour progresser et prospérer. Les Etats-Unis dépendent des pays qui leur fournissent un grand nombre de matières premières indispensables. Nous ne sommes pas auto-suffisants et nous ne sommes pas les seuls. La croissance ou la récession qui prévaut dans un groupe de pays affecte rapidement les autres.

D'autre part, le problème se pose en termes de croissance anarchique de la population, de prolifération d'établissements urbains sauvages, de production agricole inadaptée, insuffisante et mal repartie, de dégradation constante de l'environnement; d'un point de vue humain, pour une population estimée à 800 millions d'habitants dans les pays en voie de développement, vivant dans des conditions de misère sordide, le problème se pose en termes de lutte quotidienne pour la vie. En dépit d'un développement et d'une croissance s'opérant, depuis les 30 dernières années, à un rythme jamais enregistré précédemment, l'amélioration des conditions de vie des 40% les plus défavorisés de la population n'a été qu'illusoire, ou presque.

Deux fossés se sont creusés qui vont s'élargissant chaque jour: l'un entre les pays riches et les pays pauvres; l'autre entre les nantis et les indigents au sein même des nations. La prise de conscience de cette situation et la ménace qu'elle fait peser sur l'équilibre futur du monde ont amené pays riches et pays en voie de développement à concentrer leur attention sur la rationalisation des ressources existantes et sur la recherche de nouvelles ressources qui permettront de faire face aux besoins fondamentaux des plus défavorisés.

Une fois adoptée la stratégie de développement visant à satisfaire ses besoins fondamentaux, il s'agira de tout mettre en oeuvre pour résoudre leurs problèmes d'alimentation, d'habillement, de logement et d'éducation. Cela sous-entend une alimentation de qualité nutritive suffisante pour ne pas mener à une faiblesse due à la malnutrition; un logement et un habillement adaptés aux rigueurs du climat et de l'environnement et des services publics capables de fournir l'éducation, l'eau potable, la santé dont tous les membres de la société ont besoin pour être pleinement productifs. Cela exige surtout la participation au niveau de la prise de décisions.

L'une des raisons pour lesquelles nous sommes tous réunis ici aujourd'hui est que nous sommes conscients du fait que la prospérité et la croissance économique rapide ne peuvent être atteintes en ignorant indéfiniment les besoins des plus défavorisés. L'amélioration de l'environnement physique, social et économique dans lequel nous vivons nous permettra de supprimer concrètement les côtés les plus sordides de la pauvreté.

L'Agence des Etats-Unis pour le Développement Internationale gère le programme d'aide bilatérale des Etats-Unis et consacre la majeure partie des ressources dont elle dispose aux habitants des zones rurales les plus défavorisés. Toutefois, depuis 1961, l'Agence a mis en place un autre programme de développement des ressources. Il s'agit du

Programme de Garantie d'Investissements géré par le Bureau de l'Habitat que je dirige. Par ce programme, le Gouvernement Américain garantit des prêts faits par des bailleurs de fonds américains privés pour le financement des projets de logement dans les pays en voie de développement. Il est habilité à garantir des prêts au logement d'un volume supérieur à 1 milliard de dollars. L'An dernier, l'ensemble des projets que nous avons approuvés représentait 120 millions de dollars. Cette année, 12 nouveaux projets environ, représentant 150 millions de dollars seront approuvés. Comparée à la demande réelle de logements et de services mieux appropriés, cette somme est infime. C'est cependant l'une des participations financières internationales les plus importantes dans le domaine de l'Habitat. Ce programme est géré sur place par 6 Agences régionales pour l'aménagement urbain implantées dans le monde entier. Trois de ces agences se trouvent en Afrique: une à Nairobi, une à Abidjan et une à Tunis. Elles disposent chacune d'une petit équipe de professionnels du logement et de personnel recruté localement.

M. Peter Kimm prononce le discours d'ouverture de la Première Séance Plénière de Travail

A bien des égards, le Bureau de l'Habitat a mis en oeuvre un processus d'évolution similaire à celui de beaucoup de pays en voie de développement. Au cours des années 1960, dans le domaine de l'habitat, nous nous sommes attachés à introduire de nouvelles techniques de construction, pour inciter les promoteurs privés, y compris les promoteurs américains, à entreprendre de larges programmes pilotes. En 1965, l'A.I.D. s'est tournée vers le développement d'institutions financières spécialisées dans le domaine du logement. Le Programme de Garantie d'Investissements a joué un rôle important dans la mise au point de systèmes d'épargne et de prêts en Amérique Latine. Des milliers de familles, auparavant logées dans des conditions déplorables, ont bénéficié de prêts hypothécaires et ont obtenu de nouvelles unités de logement destinées à une seule cellule familiale. Toutefois, des changements d'orientations ayant modifié le caractère du programme, celui-ci ne s'est pas intéressé aux familles les plus défavorisées avant 1973. Depuis les changements d'orientations apportés en 1973 et réaffirmés en 1974, la moitié environ des

projets adoptés en 1974 et l'ensemble des projets adoptés depuis sont consacrés aux familles à faible revenu, ce qui représente environ 420 millions de dollars, soit approximativement 45% de tous les projets financés depuis le début du programme.

Cette expérience, ainsi que les expériences similaires par leurs intérêts et leurs objectifs, ont conduit à une identité de vue quant aux problèmes et aux solutions à leur apporter. Je présume que les personnes avec lesquelles nous travaillons seront d'accord avec ce qui suit; en conséquence je dirai dorénavant "nous" en parlant de tous ceux qui travaillent dans ce domaine.

Nous ne nous intéressons pas uniquement à la production d'unités de logement. Nous nous sommes aperçus que, pour assurer une répartition équitable des ressources privées et publiques, il fallait définir la place du logement dans la hiérarchie des priorités nationales de développement. Pour ce faire, les institutions financières politiques et de l'habitat d'un pays doivent prendre part à l'élaboration d'une politique nationale de logement réaliste. Nous nous sommes rendu compte de la nécessité de promouvoir la mobilisation des ressources financières pour le logement, particulièrement en ce qui concerne le logement des plus défavorisés. Ce qui a signifié, entre autres choses, la réduction du volume des subventions pour que plus de familles dans le besoin se voient allouer à court et à long terme, plus de capitaux. Cela a également impliqué le développement et le renforcement d'institutions susceptibles de mobiliser avec succès l'épargne aux fins d'investissements et de ré-investissements dans l'habitat. En ce qui concerne le secteur public, cela a comporté l'encouragement à investir plus dans les services publics et à récupérer ces investissements en imposant les utilisateurs pour couvrir les frais des services assurés.

En ce qui concerne le crédit, force nous a été d'admettre que beaucoup de familles n'ont pas été en mesure d'obtenir des prêts à long terme à des taux raisonnables, pour améliorer la qualité de leur logement. Nous avons donc dû prendre de nouvelles mesures pour minimiser les risques des bailleurs de fonds et réduire le coût des logements. Ces mesures faisaient appel à une diminution des acomptes et à une augmentation des périodes de remboursement pour les emprunteurs manquant de capitaux à des taux d'intérêts susceptibles d'attirer l'épargne, assortis d'une réduction des coûts de gestion appropriés des emprunts à recouvrir. En d'autres termes, il s'est agi de mobiliser les forces productives considérables des individus en utilisant les capitaux épargnés grâce à l'auto-construction à des fins d'investissement plus importants pour l'amélioration des logements.

Dans un autre ordre d'idées, nous nous sommes rendu compte que les investissements actuels faits par les individus et parfois complétés par les gouvernements grâce à des infrastructures et à des équipements communautaires constituent une source importante de capitaux. Tout provisoires, limités et inesthétiques qu'ils soient, les logements existants sont une ressource précieuse. Le coût de son remplacement est prohibitif et dépasse largement les capacités ou les priorités d'investissement des secteurs public et privé de beaucoup de pays. Nous avons donc dû admettre que la démolition massive des squatters et des taudis existants relevaient d'une appréhension fausse de la situation. Par la suite, force nous a été d'admettre que des progrès considérables avaient été réalisés dont la découverte de solutions propres au problème d'amélioration de l'habitat, en encourageant des programmes d'aménagement des unités individuelles, de l'écoulement des eaux, d'adduction d'eau potable, d'accès aux routes et aux équipements communau-

taires. En outre, il nous est apparu nécessaire d'élaborer des programmes de rationalisation de la répartition des terrains et de l'urbanisation des parcelles grâce à les projets de trame d'accueil et à la construction de logements de base.

Nous avons tous commis des erreurs lorsque nous avons essayé de subvenir aux besoins de logement. Mais nous en avons tiré des enseignements et fait quelques découvertes dans ce domaine. En d'autres termes le problème du logement ne peut être pris séparément et résolu sans tenir compte de l'environnement économique et social dans lequel les individus vivent. L'amélioration d'une unité de logement existante ou la création d'une nouvelle unité n'est qu'un aspect de la situation. Il s'agit par ailleurs de donner aux pauvres une activité économique grâce à la formation et à la création d'emplois; de prévoir des crèches où elles sont nécessaires pour multiplier les chances d'emploi des salariés des secteurs primaire et secondaire. Il convient encore de rendre les facilités de crédit plus accessibles pour pallier les besoins spécifiques de prêts périodiques pour les matériaux de construction et les petites entreprises commerciales; il faut enfin faciliter l'accès à une formation professionnelle minimum, c'est à dire quelques-uns des facteurs inhérents à cette situation.

L'enseignement que nous en avons tiré n'est autre qu'une prise de conscience du fait qu'il convient de ne pas se polariser sur des unités physiques et sur l'environnement. Nous parlons des communautés de logement.

L'autre enseignement que nous avons tiré est le suivant: outre les aspects physiques, il n'est pas aisé de se pencher sur les aspects économiques et sociaux de l'environnement. La tâche est encore plus ardue lorsqu'il s'agit de construire des logements de trois pièces pour des fonctionnaires ou des employés. Il y a plusieurs raisons à cela. Nous allons les voir maintenant.

En premier lieu, les familles à faible revenu n'ont pas bien souvent recours aux institutions de crédit, à l'aide à la construction ou aux services de base tels que l'eau potable. Deuxièmement, ils dépensent leurs faibles ressources d'une manière tout à fait différente de celles des foyers qui ont un revenu plus élevé: ils peuvent affecter de 50 à 80% de leurs revenus à la nourriture, mais guère plus de 15% de leur pouvoir d'achat aux dépenses de logement. Troisièmement, leur emploi est plus souvent temporaire que stable. Leurs revenus proviennent de sources diverses et consistent en apports irréguliers des nombreux salariés de la famille. Quatrièmement, au sein même de leurs communautés, ils ont une structure sociale, une juridiction et des organes de décision qui leur sont propres. Cinquièmement, étant donné le caractère particulier attaché à leur mode de vie et à leur lutte pour la survie, leurs besoins spécifiques et leurs centres d'intérêts sont différents, spécialement en ce qui concerne le logement et les services économiques et sociaux. De plus, ils ne veulent pas qu'on leur impose des solutions et des schémas directeurs. Ils revendiquent le droit de participation à la prise des décisions affectant la trame physique, économique et sociale de leurs communautés. Les effets de ces décisions ne sont ressentis que bien après le débloquement des fonds, le départ des planificateurs, le démantèlement des structures.

En résumé, nous avons entrepris ensemble le travail conceptuel destiné à l'amélioration des logements occupés par les pauvres. Nous sommes convenus qu'il fallait considérer la communauté comme un tout lors de la mise en place de stratégies.

Je voudrais maintenant m'intéresser aux applications de ces découvertes dans ces vastes programmes de groupements humains et à notre expérience africaine. Il s'avère que des programmes de cette ampleur et de cette complexité exigent au moins deux fois plus d'efforts de planification et d'organisation que des projets de construction de logements destinés à des groupes disposant de revenus moyens. Il convient de procéder à des études socio-économiques. Les organisations communautaires doivent être amenées au processus de planification. Il faut créer des structures administratives. Il faut coordonner l'action des diverses agences chargées de la satisfaction des besoins sociaux et économiques. Il convient de définir une nouvelle législation pour légaliser les innovations. Ce sont autant d'activités qui exigent une planification bien conçue préalable à leur mise en oeuvre.

Outre le facteur temps, ces projets requerront des aménagements et des remaniements des institutions. Il y a 10 ans, ou même 5 ans, il n'existait en Afrique, que quelques institutions conçues pour fournir à un grand nombre de familles défavorisées un logement économique et des équipements de base. La compétence requise dans les domaines technique et financier pour concevoir, appliquer et gérer des programmes de logements multiples, pour fournir des équipements de base dans les zones de taudis, pour produire des matériaux de construction, pour offrir des services économiques et sociaux, des instruments et des facilités de crédit, est très importante.

Nous nous sommes rendu compte que le manque de planification et le manque d'évaluation précise des besoins en personnel technique compétent requises pour l'application de ce genre de projet étaient à l'origine de faux espoirs et de mauvaise volonté.

Le problème me semble se poser en termes assez clairs. Les premiers groupes de projets demanderont des efforts intenses de la part des participants. L'A.I.D. et les autres organisations internationales s'efforceront de diffuser l'expérience des autres pays pour réduire les erreurs et augmenter les profits. Toutefois, on n'insistera jamais suffisamment sur le fait que l'assistance ne peut être que marginale et que le succès ou l'échec final dépend des efforts fournis par les personnes concernées. Il convient d'ajouter qu'il existe maintenant un cadre conceptuel dans lequel chaque nation peut lancer un programme d'aide aux familles les plus défavorisées dans leur quête d'un meilleur logement et d'un meilleur mode de vie. C'est à bien des égards, la partie la plus ardue de notre tâche. Cependant, c'est ce fruit même de nos labeurs qui donne un sens à notre action.

Je me félicite donc de participer aux délibérations qui auront lieu cette semaine et qui s'attacheront particulièrement aux problèmes que pose la mise en pratique de nos idées.

MOBILISATION DES RESSOURCES POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

par Ellen Johnson-Sirleaf, Ministre des Finances Suppléant, Libéria

Il est mondialement admis que le recours à la diffusion de la croissance économique, que l'on appelle parfois "distribution au compte-gouttes," n'a pas réussi à résoudre les problèmes relatifs à la pauvreté dans les pays les plus défavorisés. Bien que le revenu moyen par tête des habitants des pays du Tiers-Monde ait augmenté de plus de 50% depuis 1960, la distribution disparate de cette croissance a laissé de côté un tiers de cette population. En effet, tandis que la prospérité nationale progressait, les pauvres de beaucoup de pays voyaient leur pauvreté s'aggraver.

Chenery (Chenery, Hollis et. al., *Redistribution with growth*. Oxford University Press) a diagnostiqué que cette croissance concentrée résultait de l'inaccessibilité des pauvres aux terrains, au crédit, à l'éducation, et aux emplois dans les secteurs modernes d'activité; cette situation est aggravée, intentionnellement ou non, par les politiques fiscales et commerciales des gouvernements, ainsi que par le mode d'affectation des dépenses publiques. Tandis que la croissance se poursuit, les bénéfices en sont plus largement répartis, mais l'ensemble des agriculteurs défavorisés (ceux qui travaillent à leur compte et les artisans ruraux) et ceux qui constituent les populations urbaines inorganisées, sans cesse grandissantes, restent à l'écart de l'économie de marché organisée, en raison de leurs difficultés d'accès aux facteurs et aux profits de la croissance.

Cette discrimination des pauvres a été la cible d'attaques violentes tant au niveau national qu'international, ce qui a incité les planificateurs à concentrer leurs efforts plus directement sur les problèmes de la masse des indigents. Compte tenu des changements de politique des institutions internationales de développement, les planificateurs nationaux ont dû élaborer des programmes de production capables de satisfaire les besoins humains fondamentaux comme l'alimentation, l'enseignement, la santé, la nutrition, l'habillement et l'habitat. Cette tâche est rendue plus difficile par le fait qu'il s'agit de tourner délibérément le dos aux exigences du marché, qui sont le plus souvent dominés par des schémas de distribution des revenus inégaux, afin de mettre en place des réformes politiques et institutionnelles qui viseront à améliorer les conditions de vie des couches de population les plus défavorisées.

LE GROUPE VISÉ

Le groupe de population visé par une politique d'élimination de la pauvreté peut être divisé en deux unités homogènes: les groupes urbains et ruraux défavorisés. Chaque groupe se caractérise par un ensemble de conditions communes: faible revenu par tête, faible pourcentage de propriètaires occupants, analphabétisme fréquent, taux de mortalité et de morbidité élevé, niveau relativement bas de nutrition, et manque partiel ou total d'accès aux sphères politiques. Bien que la ligne de démarcation puisse être parfois arbitraire et très floue, à cause des déplacements de population dans le sens campagnes-villes et dans le sens villes-campagnes, le secteur visé comprend généralement les petits agriculteurs, les ouvriers agricoles, les agriculteurs qui vivent en autarcie, les citadins au chômage et les citadins qui travaillent à temps partiel. La répartition du groupe visé entre

les zones rurales et les zones urbaines, et le pourcentage qu'il représente par rapport à la population totale, peuvent varier entre les pays, mais la majorité des pauvres dans les pays en voie de développement se trouvent dans les zones rurales. En Afrique, le groupe visé peut atteindre 80% de la population totale dont 70% se trouvent à la campagne.

LE GROUPE RURAL VISÉ

Les classes rurales défavorisées comprenant les petits agriculteurs, les ouvriers agricoles, les locataires et leurs familles, sont généralement à leur compte; Ils possèdent des terrains agricoles de cinq acres environ. La plupart des membres de ce groupe se limitent à la production de subsistance, ce qui correspond à des revenus largement inférieurs au niveau de pauvreté absolu. Ceux qui sont employés par les propriétaires des plantations et des grandes exploitations ont les revenus les plus bas de l'échelle des salaires et de toute façon inférieurs au seuil de pauvreté. Dans la plupart des pays, ce seuil est fixé à US$50 par tête.

Quelles sont les options susceptibles d'améliorer les conditions de vie des classes rurales les plus défavorisées? Il est nécessaire d'élaborer une stratégie globale à long terme de développement rural ayant pour but le relèvement de la production et des revenus dans les zones rurales. Ceci implique des mesures telles que l'attribution d'une plus grande partie des investissements publics aux zones rurales, l'amélioration des terrains, l'irrigation, les voies secondaires, les possibilités de débouchés, une augmentation des prix agricoles, un meilleur accès aux organismes de crédit, des réformes foncières et des progrès dans le domaine de la recherche. Toutefois, ces mesures demeurent insuffisantes. Une intervention spéciale est nécessaire pour améliorer la qualité de la vie dans les campagnes (ce qui aurait une influence positive sur la productivité) c'est-à-dire la résolution des problèmes de nutrition, d'hygiène, d'éducation et de logement. La plupart des programmes ruraux, qu'ils soient sectoriels ou intégrés à un programme global de développement, visent à surmonter les problèmes de nutrition, de santé et d'éducation; les problèmes de nutrition et de logement restent en grande partie inchangés. Il est généralement admis, mais à tort, que les augmentations "ceteris paribus" de la production de denrées alimentaires conduiront à une amélioration de la nutrition.

LE PROBLÈME DES LOGEMENTS RURAUX

Tout comme pour la nutrition, le problème de l'amélioration du logement dans les zones rurales se pose avec acuité, parfois pour des raisons évidentes. La situation des groupes ruraux visés n'est pas aussi déplorable que celle des zones urbaines. Dans la majorité des cas, le logement (défini comme une unité pourvue des installations sanitaires complémentaires) comprend une construction utilisant des matériaux locaux, c'est-à-dire l'argile, le chaume et les branchages. L'eau provient d'un ruisseau (quelquefois elle doit être amenée de loin dans des seaux), quant aux toilettes, ce ne sont bien souvent qu'un lieu d'aisance, la végétation dense avoisinante ou même un ruisseau, ce dernier servant parfois de source d'approvisionnement en eau potable et de dépôt d'ordures à la fois. Bien que les programmes de développement rural commencent à répondre à ces besoins particulièrement dans le domaine de l'hygiène, dans de tels programmes, l'importance des capitaux et des investissements et le fait que leur recouvrement soit problématique ont freiné notablement l'expansion d'un grand nombre de pays africains.

Néanmoins, la situation du logement dans les zones rurales n'est pas constante et doit

être l'une des préoccupations majeures pendant qu'il en est encore temps. Il est possible que l'augmentation des revenus amène des pôles de croissance urbaine à se développer dans les zones rurales, créant ainsi des concentrations de logements comme on en voit si souvent dans les villes. Donc, en fournissant des efforts importants dès l'origine, on peut peut-être pallier les déficiences au niveau de l'intervention du gouvernement et de la situation du logement. Par exemple, on peut y parvenir en mettant en oeuvre une meilleure politique d'utilisation des bénéfices que l'on peut tirer de l'amélioration de l'habitat. Cette manière d'aborder le problème pourrait servir de stimulant pour la participation locale et la mobilisation des ressources par l'auto-construction, ce qui constitue la majeure partie des ressources requises à ce stade du développement. Au Kenya, les projets Harambee sont un exemple de l'amélioration des infrastructures sociales d'origine gouvernementale grâce à des initiatives locales spontanées. Au Libéria, Foya Kamara, pôle de croissance rurale rapide, nous en fournit un exemple; il pourrait servir à examiner les réactions aux encouragements du gouvernement pour le développement de l'habitat. A ce stade initial, la contribution du gouvernement pourrait demeurer modeste, se limitant à la distribution de titres fonciers, à l'aménagement des sites de construction, et à fournir un encadrement technique à ceux qui désirent améliorer leur logement essentiellement grâce à l'auto-construction.

LE GROUPE URBAIN VISÉ

On estime qu'en 1980, environ 550 millions d'individus, c'est-à-dire le quart des habitants des pays en voie de développement, habiteront dans les villes. En l'an 2000, on prévoit que ce chiffre atteindra 1,2 milliard, ce qui représentera le tiers de la population. Ce rythme d'augmentation rapide, tout en étant une condition nécessaire au développement économique, augmentera le nombre des producteurs marginaux, que l'on compte parmi les citadins défavorisés.

Le rapport publié en 1972 par l'O.I.T. sur le Kenya a introduit le terme "secteur inorganisé" pour qualifier les citadins défavorisés. On admet généralement que ce groupe est engagé dans des secteurs d'activité présentant les caractéristiques suivantes: (a) facilité d'accès, (b) état de dépendance par rapport aux ressources du pays, (c) caractère familial des entreprises, (d) opérations sur une petite échelle, (e) main-d'oeuvre abondante et technologie adaptée, (f) compétence acquise en dehors du système scolaire officiel, (g) marchés non réglementés et compétitifs. Après avoir brossé ce tableau aussi complet que possible des éléments du problème, le rapport indique que la politique du gouvernement destinée aux populations urbaines défavorisées se caractérise par une certaine négligence et souvent même par une discrimination accentuée. En outre, il fait ressortir que le pouvoir de survie, dans des conditions difficiles, des squatters et des citadins défavorisés nouvellement arrivés, en fait un agent potentiel important d'évolution dynamique; ceci pourrait être à l'origine d'un nouveau type de stratégie en matière de développement.

On entend généralement par citadins défavorisés ceux qui exercent les petits métiers à leur compte et à temps partiel, comme les vendeurs à la sauvette, cireurs de chaussures, coiffeurs et tailleurs; les immigrants qui ont suivi l'exode rural et qui travaillent occasionnellement; les ouvriers non qualifiés qui travaillent dans le bâtiment, les industries de transformation ou le secteur public; les ouvriers semi-qualifiés qui sont généralement à leur compte, comme les menuisiers et les peintres; et en dernier lieu les personnes sans emploi, y compris les personnes âgées et les handicapés. De même que

dans les zones rurales, la couche de population urbaine visée se caractérise par un ensemble de conditions en matière de démographie, de natalité, de scolarisation, d'hygiène, de nutrition et de logement, qui témoignent de leur situation défavorisée dans la société en ce qui concerne la formation de capital, la consommation et la participation politique.

En ce qui concerne les problèmes démographiques, les citadins défavorisés ont les taux de natalité les plus élevés, le plus grand nombre de personnes à charge et l'âge moyen le plus bas, ce qui limite leurs possibilités de formation de capital. Bien que cet état de fait puisse être affecté par le taux de mortalité élevé dû au manque de soins médicaux à la naissance, il demeure probablement vrai que les citadins défavorisés ont plus d'enfants que la couche de population rurale correspondante. Leur bagage intellectuel—instruction générale ou formation professionnelle—leur ferme beaucoup de portes. Deux graves problèmes se posent à leur sujet: d'une part, les soins médicaux ne sont pas à leur portée, bien qu'il existe plus de centres médicaux qu'à la campagne, et d'autre part, ils souffrent de malnutrition. Malgré la place privilégiée qu'ils occupent dans le cadre de notre démarche politique, les citadins défavorisés n'en demeurent pas moins exclus au niveau des prises de décision, et ne sont que rarement représentés au sein des organismes politiques comme les conseils municipaux, les commissions gouvernementales, et assimilés.

LE PROBLÈME DE L'HABITAT URBAIN

A toutes ces caractéristiques, on peut ajouter celle, plus visible encore de leurs problèmes de logement. Ceux-ci ont récemment fait l'objet d'un colloque, de recherches et de publications au niveau international. Dans la plupart des villes du monde règne un profond contraste entre les logements exigus, surpeuplés et insalubres et les édifices luxueux construits par le gouvernement et les nantis. Les terrains urbains se faisant de plus en plus rares, les citadins défavorisés se voient forcés d'émigrer vers les zones périphériques des villes, ce qui en fait parfois des squatters, et contribue à grever encore plus leur budget compte tenu des frais de transport élevés entre leur domicile et leur lieu de travail. De plus, les coûts inhérents à la création d'infrastructures comme les routes, l'adduction d'eau et les égouts, risquent fort de dépasser les possibilités du gouvernement, contribuant ainsi à l'aggravation des problèmes sanitaires et à la détérioration des conditions de vie de ce groupe.

Soucieux de résoudre la crise du logement et de répondre aux besoins sociaux pressants qu'elle engendre, les gouvernements des pays en voie de développement ont multiplié les tentatives de solution. Certains d'entre eux ont essayé de débarrasser leur économie de cette trop visible gangrène en éliminant les taudis et en relogeant leurs anciens habitants dans des unités de logement de type uniforme construites par rapport à des normes irréalistes. Ceci a eu pour conséquence de fixer les prix de location à un niveau bien supérieur aux possibilités de paiement des bénéficiaires, avec tout ce que cela comporte de défauts et d'arrérages de paiement. Le résultat en a été une situation déficitaire irréversible, qui contribue à son tour à freiner l'amélioration de l'habitat. En d'autres circonstances, soit par manque d'adaptation à des logements inadéquats, soit par crainte des loyers élevés, les pauvres ont abandonné les logements construits à leur intention. Ces logements sont alors repris par les groupes à moyen et haut revenu, ce qui restreint encore les possibilités de logement des pauvres, et met à la disposition des moins pauvres des logements à des prix bien en-deçà de leurs capacités de paiement.

Le développement du processus inacceptable, selon lequel l'appropriation ou l'expropriation des ressources en matière de logement s'effectuent au profit des groupes à moyen et haut revenu, est encore favorisé par la politique menée par les organismes de financement de l'habitat embryonnaires dans les pays en voie de développement. Sous couvert de "tests de solvabilité", ils tendent à permettre l'appropriation par les groupes à moyen et haut revenu des ressources limitées provenant de l'épargne des plus défavorisés.

Ces dernières années, les gouvernements se sont efforcés d'apporter une solution aux problèmes de logement des citadins défavorisés en fournissant une infrastructure de base ou des sites viabilisés sur lesquels les pauvres peuvent construire eux-mêmes des logements adaptés à leurs besoins et à leurs revenus. Cette tentative de solution, pour pragmatique et flexible qu'elle soit, comporte les germes d'une déficience. Les maisons risquent d'être construites de la même façon que les baraques, ce qui aurait pour résultat la création de taudis patronnés par le gouvernement. En d'autres termes, on n'aurait fait que déplacer les pauvres d'un taudis à l'autre, la seule différence étant que les unités érigées par le gouvernement disposent d'infrastructures plus développées. Compte tenu du fait que la situation du logement se détériore en raison de l'afflux constant de nouveaux immigrants, et à cause de plans de logement patronnés par le gouvernement, dont le seul effet est de servir la cause des plus favorisés, il est d'une importance vitale pour les pays en voie de développement qu'ils adoptent des politiques sur une plus grande échelle et que celles-ci soient soigneusement élaborées, afin de promouvoir l'investissement en matière de logements économiques, L'amélioration de la situation du logement ne contribuerait pas seulement à réparer des injustices économiques et sociales, mais exercerait également une action positive dans certains secteurs économiques précis, tels que la création d'emplois, la formation de capital fixe et la création de revenus.

Dans une publication du service de la recherche de la Banque Mondiale, Orville Grimes (Grimes, Orville. *Housing* for low income families. The World Bank) affirme qu'il existe 4 facteurs prédominants dans le domaine du logement pour la plupart des villes: le revenu, les dimensions de la ville, le taux de croissance de la population urbaine et la politique de logement en vigueur.

Cerner et définir une politique de l'habitat ne va pas sans prendre en considération les revenus, élément indispensable à l'appréciation de l'aptitude d'une nation à loger sa population selon des normes qui ne creuseront pas un fossé entre les zones rurales et urbaines en ce qui concerne les attributions d'investissements. La somme que les familles peuvent affecter au logement est fonction du revenu par tête, de la répartition par foyer et du prix du logement. Dans une moindre mesure, les dimensions de la ville (plus elle est étendue, plus les problèmes sont nombreux), le taux de croissance de la population urbaine compte tenu de l'exode rural dû aux efforts de développement des campagnes et l'adoption d'orientations en matière de politique du logement détermineront la capacité d'une nation à loger ses citadins les plus défavorisés.

ORIENTATIONS DE POLITIQUE

En matière de ressources, contrairement aux pays qui disposent de revenus élevés, l'ensemble des pays en voie de développement sont confrontés à de graves problèmes de rentrées, qui limitent l'assistance directe aux indigents sous forme d'allocations chômage, de programmes de nutrition et de logements économiques. En conséquence, il convient de

prendre des mesures visant à intégrer les indigents dans les secteurs de production (pour augmenter leur revenu), et à redéfinir les orientations politiques du pays en matière de santé, d'éducation et de logement. Ces choix ne permettront peut-être pas d'éliminer le problème de la pauvreté dans les villes, qui provient de l'accroissement de l'exode rural provoqué par l'amélioration des conditions de vie dans les villes, mais constituent les seules possibilités qui s'offrent aux pays en voie de développement.

Une politique de la production devrait s'attacher à multiplier les chances des plus défavorisés de trouver un emploi. Ce qui signifie, chaque fois que cela est possible, donner la priorité à la main-d'oeuvre plutôt qu'au capital. A cet égard, les gouvernements peuvent appliquer un système fiscal visant à augmenter les possibilités directes ou indirectes d'emploi dans les secteurs industriel et de la construction. Des mesures telles que des avantages fiscaux, des tarifs spéciaux pour l'eau et l'électricité et une sous-traitance obligatoire etc. devraient être prises pour encourager le travail intensif des petits entrepreneurs. Les petites industries devraient être implantées au coeur des centres de logement par incitation de l'Etat ou par encouragement des entrepreneurs du secteur privé. De plus, en période de chômage important, il peut s'avérer nécessaire de créer des emplois dans des programmes de travaux publics.

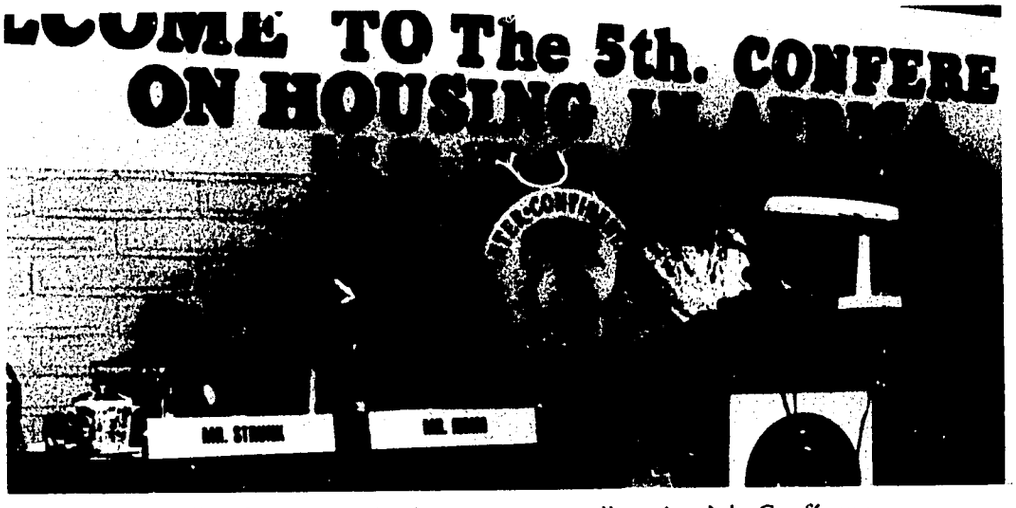
On sait, par expérience, qu'une politique de création d'emplois, bien que nécessaire, ne suffit pas à supprimer la pauvreté même si les entrepreneurs réagissent immédiatement et favorablement aux changements de prix et à l'intensification des techniques de production. La qualité des services offerts, santé, éducation, nutrition et logement, apparaît donc essentielle pour relever le niveau de vie réel des indigents.

En ce qui concerne le logement, le gouvernement devra revoir ses objectifs pour renverser la situation actuelle dans laquelle 40% des plus défavorisés restent à l'écart des programmes de logement. De plus, une politique foncière énergique est nécessaire, (elle se heurtera sans doute à des obstacles politiques). Le problème du logement des pauvres ne peut être résolu sans une politique énergique d'acquisition des terrains des riches et des privilégiés au profit des plus défavorisés. Il existe de nombreux obstacles bien connus à l'adoption d'une telle politique: les droits des particuliers à la propriété foncière qui sont protégés par la loi; un système de compensation équitable qui implique l'acquisition aux taux courants du marché, ce qui restreint les recettes fiscales du gouvernement; les restrictions en matière d'utilisation des terrains; et l'incapacité à mettre en oeuvre ces politiques dans la mesure où ceux qui en ont la responsabilité sont concernés au premier chef. Cependant, il n'en demeure pas moins vrai que sans une telle politique foncière, on voit mal comment le problème du logement pourrait être résolu.

Il existe d'autres options permettant d'améliorer la situation du logement:

- l'aménagement du territoire (pour assurer la disponibilité des terrains et réduire la formation de taudis)
- le contrôle des normes de construction
- la fiscalité foncière (qui permet de réinvestir à des fins sociales les bénéfices relatifs au patrimoine foncier urbain et ceux des propriétaires des logements)
- le contrôle des loyers et des subventions
- les encouragements en faveur de l'industrie du bâtiment
- l'amélioration des organismes de financement de l'habitat.

En fin de compte, quelle que soit la stratégie du planificateur, l'élément moteur de tout programme réussi visant à la mobilisation des ressources pour l'amélioration de l'habitat sera la volonté politique d'un gouvernement d'appliquer des stratégies bien conçues.



Mme Ellen Johnson-Sirleaf prononce son allocution à la Conférence

LA MOBILISATION DES RESSOURCES DU SECTEUR PRIVE POUR L'HABITAT: LE POUVOIR DE L'EPARGNE VOLONTAIRE

par Norman Strunk, Vice Président du Conseil de Direction, United States League of Savings Associations, U.S.A.

Mes connaissances en ce qui concerne les développements de logement et les institutions de financement en Afrique sont quelque peu limitées, mais pour me préparer à participer à cette conférence, j'ai lu très attentivement le compte-rendu des troisième et quatrième conférences tenues ces dernières années à Nairobi et à Tunis, et en outre j'ai eu le plaisir, il y a deux ans, de faire un séjour à Nairobi, ce qui m'a permis de me familiariser avec les Sociétés d'Epargne-Logement et de faire la connaisance d'un certain nombre de représentants des Pouvoirs Publics de ce pays.

D'après ce que j'ai pu en juger lors de ma dernière visite en Afrique et en étudiant les documents à ma disposition, il est nettement évident, et ceci à mon avis est certes encourageant, que commencent à paraître les systèmes politique et économique ainsi que les attitudes de la part des gouvernements qui sont nécessaires à la réalisation des espérances du peuple africain, en particulier dans le domaine de l'habitat.

Le fait que vous êtes ici aujourd'hui en si grand nombre et venant de tant de pays pour assister à la cinquième conférence annuelle sur l'Habitat prouve bien qu'il existe dans vos pays le désir gouvernemental nécessaire à la poursuite du progrès qui a été fait dans le domaine de l'Habitat dans ce continent. Je vous en félicite et je tiens à vous assurer que les membres des Caisse d'Epargne-Logement des Etats-Unis et l'United States League of Savings Associations sont désireux de faire tout leur possible pour vous aider dans cette voie. Je crois pouvoir vous offrir la même assurance de la part de l'Union Internationale des Sociétés d'Epargne et de Crédit Immobilier. José Carlos Ourivio qui est le Vice-Président de l'Union Internationale prononcera officiellement un discours au nom de l'Union Internationale. Nous venons tous deux d'assister à une réunion du Conseil de Direction de l'Union qui a eu lieu à Cologne en Allemagne et nous venons également d'assister à une réunion du Comité des Nations-Unies pour le développement. Le siège de l'Union Internationale, c'est à dire son Secrétariat, se trouve maintenant à Chicago et dispose des bureaux et du personnel de l'U.S. League of Savings Associations. Un de mes collègues de l'U.S. League m'a accompagné à cette conférence pour approfondir les recherches que l'Union Internationale est en train de poursuivre avec l'aide de l'U.S. League. Ces recherches portent sur les efforts que déploient les gouvernements pour aider les programmes de financement de logements destinés aux économiquement faibles, dans le secteur privé.

On m'a demandé de parler aujourd'hui de la mobilisation du secteur privé pour l'habitat et notamment de la mobilisation de l'épargne privée pour l'habitat. Il s'agit naturellement de l'essence même du système sur lequel sont fondées les caisses d'épargne-logement aux Etats-Unis, en Europe et en Amérique du Sud. Je suis certain que nombreux d'entre vous connaissent bien le système d'épargne-logement des Etats-Unis, mais permettez-moi de rappeler néanmoins quelques points essentiels à ce sujet. Nous avons aux Etats-Unis quelques 4.700 institutions d'Epargne-Logements différentes. Nous avons aussi environ

15.000 banques commerciales et d'épargne et quelques 22.000 Unions de Crédit. La plupart de nos banques et de nos caisses d'Epargne ne desservent que la ville ou l'agglomération métropolitaine dans laquelle elles se trouvent. Il n'y a qu'un petit nombre d'institutions, qu'il s'agisse de banques ou de caisses d'épargne, qui opèrent dans un rayon étendu, comme mettons un état tout entier. Pas une seule institution de financement n'a de succursales en dehors des frontières de l'état, bien qu'en fait quelques grandes banques et un certain nombre de nos plus importantes caisses d'épargne fassent des prêts dans tout le pays et acceptent des dépôts d'épargne de déposants qui demeurent dans des villes éloignées. Mais aucune banque ni association n'est physiquement présente en dehors de l'état dans lequel elle possède une charte lui permettant d'opérer.

Si je mentionne ce système, ce n'est point pour recommander que l'un ou l'autre de vos pays l'adopte, mais simplement pour illustrer le fait que quel que soit le type de système adopté dans un pays, il doit inévitablement tenir compte du passé de ce pays, de son système économique et des besoins de son peuple. Si d'une part l'ensemble des caisses d'épargne constitue une affaire importante—qui à l'heure actuelle s'élève en total à environ US$470 milliards (à peu près la moitié du chiffre que totalisent les banques commerciales), par contre la caisse d'épargne typique est à vrai dire fort petite. Plus de la moitié de nos caisses d'épargne ont des ressources de moins de 31 millions, autrement dit, elles comptent moins de 20 employés. Nous n'avons qu'un petit nombre de très grandes institutions. Il en va de même en ce qui concerne les banques commerciales. Donc, ce n'est pas parce que les caisses d'épargne des Etats-Unis forment un vaste ensemble qu'il vous faut pour autant croire qu'elles sont nécessairement tellement différentes des nouveaux types d'institution de financement de logements qui sont en train de se développer dans vos pays.

De plus, notre industrie aux Etats-Unis n'a pas toujours été grande. Quand j'ai débuté dans ma carrière avec l'U.S. League, ce n'était encore qu'une très petite industrie. En 1938, les ressources totales des caisses d'épargne n'atteignaient pas US$6 milliards. Plus de la moitié des caisses d'épargne avaient à cette époque un avoir inférieur à 250 mille dollars. En fait, la plupart des caisses à cette époque n'avaient que deux ou trois employés à plein temps. Jusqu'à seulement 1950, quatre ans après la fin de la deuxième guerre mondiale, nos institutions n'avaient en tout qu'un avoir de US$17 milliards, la moitié d'entre elles ayant moins d'1 million de dollars de ressources et n'employant que moins de 10 personnes à plein temps.

Toutes nos caisses d'épargne étaient, bien entendu, petites au départ, et comme je l'ai déjà fait remarqué, un grand nombre d'entre elles le sont toujours. Ce qui vaut également la peine d'être signalé, c'est qu'un bon nombre de ces caisses ont été fondées par des gens appartenant à une même église ou par les membres d'un groupe social ou d'une association de voisins. Une de nos plus grandes institutions, la Perpetual Federal de Washington, D.C., a été fondée par un groupe d'hommes qui se réunissaient régulièrement pour jouer aux cartes, et plus précisément pour jouer au whist. Ainsi donc, un grand nombre de nos institutions ont vu jour de la même façon que les unions de crédit ou les sociétés coopératives d'épargne-logement actuellement organisées dans certains de vos pays.

Notre type d'industrie aux Etats-Unis a heureusement bénéficié d'une croissance spectaculaire—passant de US$17 milliards en 1950 aux US$470 milliards actuels, et ceci

en l'espace d'un peu plus d'un quart de siècle. L'inflation de même que la hausse constante du produit national brut ont bien entendu contribué à cette croissance de manière significative. Toutefois, le succès marqué par les caisses d'épargne ne se limite pas tout simplement à l'inflation ou à l'expansion de l'économie nationale.

La plupart de nos institutions sont toujours dirigées par des gens qui habitent la ville ou le quartier à l'intention de laquelle ou duquel l'institution avait été fondée, et il en est de même en ce qui concerne le personnel qui y travaille. Par conséquent, les rapports que nous entretenons avec les habitants sont très étroits, et la réussite de notre système est due en grande partie à ce facteur.

Cependant, cette réussite ne tient pas uniquement à cela. Aux Etats-Unis, nous avons pris l'engagement national de soutenir l'habitat et le droit à la propriété immobilière. Notre système encourage la mobilisation de l'épargne pour l'habitat, ou du moins une part substantielle du capital d'épargne de la nation. Il y a longue date que le gouvernement fédéral et ceux des états se sont engagés à développer l'industrie de l'épargne-logement et à assurer sa croissance en ce qu'elle constitue un moyen qui permet de réaliser l'objectif de la politique publique visant à hausser le standing de logement de tous les américains. Ce même engagement national de soutenir l'habitat et le droit à la propriété immobilière, de même que celui de développer l'industrie de l'épargne-logement se retrouvent en Grande-Bretagne et dans la plupart des pays anglo-saxons. Il en est aussi de même en Allemagne, et dans une certaine mesure, ceci s'affirme de plus en plus en Amérique Latine dû en grande partie au travail de l'Agence pour le Développement International. On peut considérer comme un axiome que dans tout pays où la notion d'être propriétaire est répandue, on trouve aussi l'institution du type caisse d'épargne-logement qui constitue une part importante dans l'ensemble des institutions financières.

M. Norman Strunk parlant de l'épargne volontaire du secteur privé

Certains d'entre vous, je l'espère, connaissent l'histoire du développement des caisses d'épargne-logement en Amérique centrale et en Amérique du Sud. Cette histoire est relatée de manière assez détaillée dans une brochure publiée par l'Institut d'Education Financière. Son auteur, mon collègue George Cardis, qui a pris part au programme de ces conférences sur l'Habitat en Afrique ces dernières années, est présent à cette conférence-ci. Le mouvement a vu jour en 1957 au Pérou avec l'aide considérable, tout aussi bien technique que financière, offerte par l'Agence pour le Développement Internationale et par un certain nombre de cadres supérieurs de caisses d'épargne des Etats-Unis. A l'heure actuelle, l'entreprise est établie dans 16 pays de ce que nous appelons l'Amérique Latine. C'est au Brésil que se trouve le système le plus grand et le plus profitable de l'Amérique Latine. Un de ses architectes et, certes, un des chefs éminents du système d'épargne-logement brésilien, José Carlos Ourivio, prendra la parole après moi dans ce programme.

Alors que quelques grands pays d'Amérique Latine, notamment le Brésil, commencent à connaître une prospérité économique, un plus grand nombre de pays sont toujours en voie de développement à maints égards. Bon nombre d'entre eux ont les même types de problèmes sociaux, économiques, politiques et d'habitat que ceux qui caractérisent les pays représentés à cette conférence. Le succès marqué par l'industrie de l'épargne-logement en Amérique du Sud constitue un exemple qui devrait vous donner à tous beaucoup d'encouragement quant aux possibilités de mobiliser l'épargne privée pour l'habitat. En me familiarisant avec les systèmes d'épargne-logement en Amérique Latine, j'ai été frappé par le fait que le système d'épargne-logement diffère quelque peu d'un pays à l'autre et que chaque système avait été structuré en fonction de la structure économique et politique du pays.

Si d'une part il existe de nettes similarités, de l'autre, il n'en existe pas moins de différences significatives. Autrement dit, en créant un système d'épargne et de financement de logement dans les pays d'Amérique Latine, la structure de base de la caisse d'épargne a été ajustée et adaptée de façon à la conformer à la structure financière, économique et politique de chaque pays. La différence la plus importante entre le système d'épargne-logement en Amérique Latine et ceux qui ont été développés en Europe et aux Etats-Unis, réside dans les dispositions d'indexation. Ceci a permis aux institutions d'Amérique Latine de s'accomoder au haut taux d'inflation qui a eu tendance à caractériser un certain nombre de ces pays. Sans indexation, les gens n'auraient pas été stimulés à épargner et le crédit à long terme ne serait pas possible. Les pays pour lesquels l'inflation constitue un problème capital et constant devraient étudier de très près le système d'indexation en vigueur en Amérique du Sud de même qu'en Israël.

D'après ce que je peux comprendre, en Amérique Latine, c'est à dire cette région prise en bloc, le revenu moyen annuel par personne est d'environ 984 dollars US. On peut le comparer au revenu annuel par personne des nations représentées à cette conférence, revenu qui est plus ou moins de l'ordre de US$486. En l'espace de moins de 20 ans, une industrie d'épargne-logement de l'ordre de 20 milliards de dollars US s'est développée en Amérique Latine. Un tel succès remporté en si peu de temps représente vraiment un record remarquable, et c'est un record auquel la plupart des pays africains pourraient raisonnablement aspirer.

En Amérique Latine tout comme ici-même, au Libéria, et ailleurs en Afrique, nous

avons découvert que si on donne aux gens l'occasion d'épargner, et il s'agit ici du commun des hommes, ceux-ci peuvent faire des économies et le feront, même ceux qui appartiennent aux groupes défavorisés. Nous avons trouvé, non seulement en Amérique Latine mais dans le monde entier, que la plupart des gens ont une disposition naturelle à l'épargne et que cet instinct d'épargne est inné en eux. La plupart des gens épargneront en fait une partie de ce qu'ils gagnent s'ils ont une raison de faire des économies. Cette vérité ne s'applique pas nécessairement là où il s'agit des pauvres, c'est à dire ceux qui n'ont même pas assez pour se nourrir et nourrir leur famille, mais elle vaut pour ceux qui ont un certain revenu en argent comptant et qui peuvent subvenir à leurs besoins essentiels sans dépenser la totalité de ce qu'ils gagnent pour y parvenir.

En plus de donner aux gens une raison d'épargner, que ce soit pour mettre de l'argent de côté pour les mauvais jours, pour prévoir pour leurs vieux jours, ou pour l'achat éventuel de biens durables quelconques, y compris un logement, il faut qu'épargner soit rendu sûr, facile et pratique. Une institution comme la nôtre met à la disposition du public un lieu où l'argent épargné rapporte des intérêts mais surtout un lieu où il est en sûreté. Les vols posent un problème dans tout pays. Il existe toujours des gens qui gardent tout l'argent qu'ils ont économisé durant leur vie chez eux. Parfois cet argent est perdu dans un incendie; fréquemment il est volé. Par suite d'une série de faillites de banques et de caisses d'épargne aux Etats-Unis, en 1934, la gouvernement américain initia une politique de garantie des fonds des déposants par l'intermédiaire d'agences spéciales. Pour en revenir à l'exemple des pays d'Amérique Latine, il semble qu'une grande partie de l'épargne déposée dans les caisses d'épargne soit destinée au versement initial pour l'achat d'une habitation. L'origine des caisses d'épargne aux Etats-Unis est justement la même. Lors des premières caisses d'épargne de quartier, un groupe d'habitants se réunissait et tous plaçaient systématiquement leur argent dans la caisse d'épargne-logement. Quand suffisamment d'argent avait été déposé et qu'il était alors possible de faire un prêt pour l'achat d'une habitation à un membre du groupe, ceux qui désiraient acheter une maison à ce moment tiraient au sort dans un genre de loterie tenue pour décider qui d'entre eux obtiendrait le prêt. A mesure que le prêt était remboursé et que d'autres fonds étaient systématiquement déposés, d'autres membres pouvaient à leur tour obtenir un prêt quand leur nom sortait au tirage. Ce système continuait jusqu'à ce que tous les membres du groupe ait finalement obtenu un prêt pour acheter ou faire construire une maison. Ce système s'est par la suite élargi pour inclure ce qu'on appelait alors dans notre pays "l'épargne libre", à savoir l'épargne accumulée non pas exclusivement pour l'achat d'une habitation. L'adoption de l'ancien systéme des Etats-Unis par un pays aujourd'hui comporte certains dangers. En effet, quand des gens déposent systématiquement de l'argent dans une caisse d'épargne expressément dans le but d'épargner le montant de l'acompte à verser pour l'achat d'un logement, il s'attendent bien entendu à être en mesure de faire un emprunt une fois qu'ils auront épargné une somme suffisante. Il faudra donc que l'Etat fournisse certaines garanties ou certains crédits pour assurer que la caisse dispose bien de l'argent nécessaire pour consentir ces prêts lorsque les gens en auront besoin ou dès qu'ils rempliront les conditions requises pour souscrire un emprunt.

Vous comprenez sans aucun doute qu'aux Etats-Unis comme dans tout autre pays où il existe un bon système d'épargne-logement, il y a une variété de mesures assurant le support du système d'épargne par le gouvernement. Je n'entrerai pas maintenant dans les détails à ce sujet, toutefois, ces mesures fournissent aux caisses d'épargne une source

centrale principale de liquidité et de support, et comme je l'ai déjà mentionné, des garanties de sûreté des fonds déposés.

Le gouvernement des Etats-Unis est tellement engagé à diriger le capital d'épargne dans le circuit des prêts hypothécaires qu'en plus de la Banque Fédérale d'Epargne-Logement (Federal Home Loan Bank), le gouvernement fédéral parraine aussi trois autres organisations semi-gouvernementales de type bancaire conçues dans le but d'attirer les fonds du marché des capitaux pour les prêts hypothécaires.

Ceci suggère que si dans une certaine mesure la question de l'allocation de ressources à l'habitat a pu soulever une controverse aux Etats-Unis, la décision a néanmoins toujours fort penché en faveur de mobiliser l'épargne privée pour l'habitat. Je sais que dans bon nombre d'autres pays la question de l'allocation des ressources fait constamment l'objet de débats, notamment en ce qui concerne la façon dont elles devraient être allouées et si oui ou non une part signifiante de l'épargne devrait être allouée à l'habitat.

Aux Etats-Unis, le marché hypothécaire résidentiel est à lui seul le plus grand utilisateur de capitaux. Pendant les années au cours desquelles le système d'épargne se développait et que le gouvernement instaurait des programmes pour permettre aux gens d'acheter des terres agricoles ou une maison, personne n'a soulevé la question de l'allocation. Il est bien évident que les membres du Congrès et les membres des chambres législatives des divers états se sont toujours rendu compte du bienfait que comporte la propagation du principe de la propriété privée, qu'il s'agisse de terres agricoles ou de maisons où habitent les gens. A l'heure actuelle, tout comme autrefois, en allouant les ressources, on accorde aux Etats-Unis une haute priorité à la propriété immobilière; ceci se reflète dans certains des avantages que le gouvernement octroie aux caisses d'épargne.

Il va de soi que les habitants d'un pays seront plus heureux et plus productifs s'ils ont un logement décent. Pour s'engager dans n'importe quel genre d'entreprise productive, il faut qu'une personne ou qu'une famille dispose de nourriture, de vêtements et d'un toit. Il semble qu'en premier lieu la population doive disposer des nécessités lui permettant de mener une vie productive, puis en second lieu vient le développement des routes, de centrales électriques, des mines et des usines.

La construction de logement ouvre bien entendu des débouchés. La construction de routes, d'installations sanitaires et de logements stimule l'emploi. L'industrie du logement crée un grand nombre d'emplois non seulement dans le secteur du bâtiment mais aussi dans des industries connexes comme la production de briques et de blocs en béton, de bois, de toitures et de plomberie. Il est important de ne pas perdre de vue que l'industrie du bâtiment ne fait appel qu'aux ressources locales et à la main-d'oeuvre locale. Les matériaux qui doivent être importés pour construire un logement adéquat, quel que soit le pays, sont peu nombreux. L'industrie du bâtiment ne demande pas de devises.

Je voudrais partager avec vous un autre principe que nous avons appris dans les pays où la population jouit d'un assez bon standing de vie en ce qui concerne le logement. Il consiste en ce que pour marquer un progrès dans la voie de l'amélioration de l'habitat, il doit y avoir, dans le secteur privé, des institutions qui se spécialisent dans le crédit au logement. Dans de nombreux cas, il est possible que le gouvernement doive au départ créer l'institution de financement de logements comme l'a fait le Libéria. Certains gouvernements ont aussi fourni le capital d'apport nécessaire aux institutions financières

du secteur privé, tout aussi bien coopératives que privées. Nous avons trouvé que les banques et les institutions financières de type normal n'offrent pas une source sûre de fonds pour le financement de logements. Je crois que c'est en raison de cette expérience que le Libéria a été mené à créer la Caisse Nationale d'Epargne-Logement (National Housing and Savings Bank).

En général, les banques normales consentent des prêts à ceux qui ont les moyens et qui veulent bien payer les taux d'intérêts les plus élevés. La plupart de leurs directeurs s'intéressent surtout aux affaires de financement et aux entreprises productives. Quel que soit le pays, la plupart des gens qui empruntent de l'argent pour acheter ou faire bâtir une maison, ne peuvent pas se permettre de payer les taux d'intérêts élevés que payent les entreprises commerciales et industrielles. C'est la raison pour laquelle il existe un besoin d'avoir des banques spéciales d'épargne-logement qui soient soit parrainées par le gouvernement, soit encouragées ou subventionées par celui-ci. En ce moment, l'Union Internationale des Sociétés d'Epargne et de Crédit Immobilier est en train de mener une enquête dans les pays du monde entier pour recueillir des informations concernant les types d'assistance offerte par les gouvernements aux organisations de type caisse d'épargne-logement. J'ai moi-même remarqué que dans tous les pays où il y avait un bon système d'épargne-logement, il existait également des dispositions gouvernementales d'un genre ou d'un autre pour assister ou aider les institutions, en particulier pour les aider à faire concurrence en matière de capitaux d'épargne aux autres institutions qui cherchent à s'assurer des fonds d'épargne pour consentir des prêts.

Nous sommes contents de voir que des institutions de type caisse d'épargne-logement se développent en Afrique et qu'un grand nombre de vos gouvernements reconnaissent l'importance de l'Habitat là où il s'agit d'utiliser l'épargne privée. C'est la leçon que nous ont enseignée les Etats-Unis, la Grande Bretagne, l'Allemagne et beaucoup d'autres pays industrialisés. C'est aussi la même leçon que nous ont enseignée les pays d'Amérique Latine, et c'est certes une expérience que vous pouvez espérer émuler.

L'EPARGNE OBIGATOIRE COMME BASE DE L'INTRODUCTION D'UN SYSTEME D'EPARGNE ET DE CREDIT FINANCANT LES PROGRAMMES DE LOGEMENT: L'EXPERIENCE BRESILIENNE

*par José Carlos Melo Ourivio, Vice-Président, Union Internationale des Sociétés d'Epargne et de Prêts Immobiliers, Brésil**

C'est pour moi un grand plaisir de comparaître devant une audience aussi choisie. Ce matin, je me propose de vous démontrer entre autres le succés qu'a rencontré au Brésil l'introduction du Plan National du Logement, ce plan qui, en l'espace d'un peu plus de dix ans, est arrivé à représenter un actif de 31 milliards de dollars en applications, qui se traduit par la construction de plus de 1.800.000 unités de logements, ainsi que par de grands investissements d'infrastructure urbaine et d'assainissement prioritaire.

Je souhaite que mon exposé représente une parcelle de contribution, pour ceux qui sont réunis dans cette salle, à la cause du perfectionnement constant d'un système qui se propose de réaliser le rêve de tout individu, celui de posséder son propre logement.

Mon pays, dont la superficie correspond à 30% de cette Afrique qui nous accueille aussi chaleureusement, possède une population d'un peu moins de 120 millions d'habitants, ce qui le situe parmi les sept nations les plus peuplées du monde.

Notre revenu annuel pro capita est de 1.275 dollars, ce qui place le BRÉSIL, d'après les critères internationaux, parmi les pays en voie de développement.

Bien que notre taux de croissance démographique soit de 2,9% par an—un chiffre encombrant si l'on tient compte de notre stage actuel de développement—près de 62% de notre population se concentre dans les grandes agglomérations urbaines, où le taux d'accroissement de la population est de l'ordre de 4% par an.

Lors de l'institution de notre Système Financier du Logement, en 1966, un véritable abîme s'était creusé entre le croissant déficit de logements d'une part et l'infrastructure économique et financière extrêmement précaire de ce secteur d'autre part.

L'inflation alarmante, dont le taux annuel moyen avait atteint 62% pour les années 1963, 1964 et 1965, formait alors une toile de fond tellement sombre que la situation nous paraissait sans issue.

Nous savons tous que le problème du logement ne peut être résolu que par des crédits à long terme. Mais comment pourrions-nous penser à établir le financement d'un programme si le taux d'inflation atteignait de tels niveaux? Comment trouver des capitaux disposés à courir de tels risques?

Il était donc indispensable d'adopter des mesures inédites visant à neutraliser le fantôme de l'inflation galopante de notre monnaie.

A l'époque, il existait au Brésil fort peu d'agences gouvernementales qui concédaient de

*Exposé donné par M. Peter Kimm, AID/Washington, D.C. en l'absence de M. Ourivio.

tels prêts à des taux d'intérêts extrêmement favorables, mais dont la portée sociale s'avérait insignifiante.

L'absence de programme efficace de logement, alliée au torrent d'inflation dont le taux annuel avait atteint la moyenne de 43% pour la période comprise entre 1956 et 1966, avait chassé de l'esprit du brésilien l'habitude de l'épargne, ce qui formait des perspectives particulièrement sombres pour le secteur.

C'est alors qu'une nouvelle législation vint révolutionner notre économie: l'application du mécanisme de l'indexation aussi bien pour les fonds d'épargnes que pour les soldes débiteurs des prêts pour logements. Tout le succès qu'a rencontré le système brésilien d'épargne et de crédit repose sur ce mécanisme.

En conséquence surgirent de nombreuses entreprises privées et agences gouvernementales destinées à capter l'épargne et à l'appliquer en financements pour logements. L'ensemble forma ce que l'on appelle le Système Brésilien d'Epargne et de Crédit, dirigé dès son origine par une agence fédérale: la Banque Nationale du Logement.

D'autre part, le gouvernement brésilien créa l'épargne obligatoire par le truchement du Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi (FGTS), qui consiste en le versement mensuel obligatoire, par chaque firme, d'un montant correspondant à 8% du total de sa feuille de salaires. Le volume toujours croissant de ces fonds est administré, depuis 1966, par la Banque Nationale du Logement, qui fonctionne comme une sorte de banque centrale du Système Brésilien d'Epargne et de Crédit, responsable pour l'exécution de la politique du logement du gouvernement brésilien.

Les fonds correspondant aux 8% déposés par les entreprises, plus les intérêts que le Fonds de Garantie produit et la correction monétaire annuelle en fonction de l'indexation, ont gardé pratiquement la même proportion que la législation antérieure en tant que valeur de l'indemnité, qui prévoyait le paiement d'un salaire mensuel par année de service en cas de renvoi.

Si d'une part le mécanisme de l'indexation et les agents chargés de capter l'épargne représentent la structure économique et technique du Système Brésilien du Logement, les montants provenant du Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi en constituent la garantie fiancière.

Depuis l'époque de la révolution industrielle, la protection du travailleur dans les divers secteurs d'activités constitue l'un des aspects les plus importants des relations entre employeurs et employés. Toutefois, aussi bien au Brésil que dans d'autres pays, il existe une profonde préoccupation de garantir et récompenser l'ancienneté de l'employé au sein de son entreprise.

Dans divers pays, la législation visant à assurer cette garantie obligeait l'employeur qui résiliait le contrat de travail à verser à l'employé une certaine somme d'argent proportionnelle à son salaire et au nombre d'années de service dans la firme.

Dans mon pays, les lois du travail ont incorporé, depuis 1930, diverses conceptions ayant fait leur preuve à l'étranger, ce qui nous a permis de perfectionner la protection des ouvriers. C'est à partir de cette époque, qui a marqué le début de notre émancipation industrielle, que nous avons présenté au monde civilisé une série de lois qui ont fait l'objet

La somme de ces montants constituerait ainsi un fonds d'investissement qui, appliqué à la construction de logements, favoriserait le développement non seulement du secteur de la construction civile, mais également de l'industrie de matériaux de construction et des diverses activités liées à ces secteurs; cet essor irait créer un plus grand nombre d'emplois et répercuterait favorablement sur l'ensemble de l'économie nationale.

Le fonds instauré en 1966 et formé par le recueillement des 8% payables par les employeurs représente actuellement un montant d'environ 8 milliards de dollars, auquel viennent s'ajouter les montants canalisés par l'épargne volontaire, pour former un total d'environ 20 milliards de dollars, qui a permis le financement de 1.800.00 logements au Brésil au cours des douze dernières années. C'était la première fois au Brésil qu'un programme gouvernemental canalisait des fonds pour faire face à la demande toujours croissante de logements.

Lâ masse des travailleurs du Brésil a rapidement adhéré au nouveau système. Les montants sont déposés au compte en banque de chaque bénéficiaire individuellement; il existe actuellement environ 38 millions de ces comptes bancaires disséminés par tout le Brésil.

Les dépôts provenant des cotes du Fonds de Garantie au nom des employés ont été décentralisés et sont gérés par le réseau bancaire. Il est spécifié que les comptes doivent être ouverts dans les agences bancaires de la même localité où ont leur siège les établissements qui emploient la main-d'oeuvre bénéficiaire. Périodiquement, les montants recueillis par les agences bancaires sont transférés à une banque qui les centralise, et où ils restent à la disposition de l'organisme chargé d'administer le Fonds de Garantie.

En tant qu'organisme gérant le fonds constitué par l'épargne volontaire et par le Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi, la Banque Nationale du Logement s'engage à appliquer les fonds de manière à assurer la correction périodique, par indexation, du solde créditeur de chaque compte, ainsi qu'un rendement effectif de l'ordre de 4.5% par an en moyenne.

La législation prévoit que le titulaire d'un compte de Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi a le droit de recevoir la totalité des dépôts effectués en son nom, plus la capitalisation des intérêts et les crédits provenant des corrections par indexation, dans les cas suivants:

1. s'il a été congédié injustement, même quand il n'a pas complété sa première année de service;
2. en cas de dissolution du contrat de travail par suite de la cessation totale ou partielle des activités de l'employeur;
3. lors de la prise de retraite pour motifs de vieillesse ou d'invalidité permanente;
4. lors de l'échéance du contrat de travail conclu pour une période déterminée;
5. en cas de décès du bénéficiaire, en faveur de ses dépendants.

d'éloges de la part de tous les représentants de l'Organisation Internationale du Travail.

La législation brésilienne garantissait à l'employé le droit à la stabilité dans l'emploi. Une clause lui assurait, après dix ans de service dans la même entreprise, le droit de n'être renvoyé que par fautes graves de sa part, reconnues en justice. En outre, l'employé renvoyé après plus d'un an de service dans la même firme avait droit à recevoir une indemnité correspondant à un mois de salaire pour chaque année de service.

Toutefois, l'indemnité à verser ne protégeait pas les employés qui prenaient simplement leur retrait; d'autre part, les dépendants ne recevaient rien en cas de décès de l'employé, Il est vrai qu'il existait à l'époque—et qu'il existe d'ailleurs toujours—un autre système de prévoyance sociale qui s'adapte plutôt aux travailleurs de classes de salaires inférieures, et ne satisfait guère les employés recevant des salaires plus élevés que la moyenne.

Avec le temps, les engagements travaillistes des entreprises s'accumulaient au passif, et avec eux la menace croissante de paiements d'indemnités aux employés qu'il fallait éventuellement congédier. Cet aspect affectait négativement la liquidité du patrimoine même des entreprises.

Par ailleurs, le système d'indemnité par années de service en vigueur à l'époque empêchait, sur le plan pratique, l'employé de changer d'emploi spontanément. En effet, même si la perspective se présentait à lui d'un emploi mieux rémunéré, il hésitait à échanger cette éventuelle amélioration de salaire contre une indemnité hypothétique qui allait en s'accroissant à mesure qu'il accumulait des années de service dans la même maison.

Cet état de choses décourageait le perfectionnement de la main-d'oeuvre et réduisait en fait la productivité dans l'emploi.

Lors de l'entrée en vigueur du système financier du logement, la nécessité de recueillir les fonds nécessaires au démarrage du système se joignit au désir d'assainir et de perfectionner le système antérieur d'indemnisation pour années de services des employés.

On imagina alors un système qui allait permettre aux employeurs de pourvoir à l'avance, et en parcelles, à la liquidation des indemnités à verser pour années de service, grâce au versement mensuel de dépôts correspondants à un pourcentage pré-établi de la rémunération de tous les employés.

D'une part, le nouveau système libérait les entreprises des charges excessives découlant de l'augmentation progressive du passif travailliste; d'autre part, il garantissait, grâce aux dépôts versés par les entreprises sur la base des contrats de travail, l'accumulation d'un pécule pour les employés. Les fonds ainsi recueillis étaient destinés à satisfaire l'un des besoins fondamentaux de l'homme: le logement.

Parallèlement, et vu le caractère franchement inflationnaire de notre économie, on s'attacha à préserver les fonds recueillis de l'érosion que constitue la dévaluation de la monnaie, en leur offrant une forme d'application qui leur garantirait un rendement permettant de faire face à la fois à leur capitalisation et aux corrections dictées par l'indexation.

Même dans les cas de renvoi pour juste cause, et dans ceux de démission volontaire, les montants crédités à l'employé peuvent être utilisés dans les cas suivants:

1. pour l'application du capital en activités industrielles, commerciales, agricoles ou d'élevage, si le titulaire décide de s'établir à son compte ou à former une société;
2. pour l'acquisition d'équipements destinés à l'exercice d'une activité autonome;
3. pour faire face à des besoins urgents de la famille, en cas de chômage;
4. en cas de marriage, pour les titulaires du sexe féminin;
5. pour motif d'acquisition de sa propre demeure;
6. pour faire face à des besoins urgents de la famille, en cas de maladie.

Dans tous les cas, le compte en banque reste au nom de l'employé, qui ne perd jamais droit au dépôt. C'est ainsi que, dans le cas où il sort spontanément de son emploi pour entrer dans une autre firme, son compte est simplement transféré et s'accroît des dépôts effectués par le nouvel employeur, garantissant ainsi l'indemnité totale pour ses années de service.

Le Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi remplit ainsi gaillardement toutes les fonctions économiques et sociales que la législation en la matière lui a attribuées. Il est reconnu et accepté par tous les Brésiliens des diverses catégories économiques et professionnelles, qui le considèrent comme l'un des instruments les plus fertiles d'action économique; on peut affirmer qu'il représente l'une des conquêtes sociales les plus significatives du Brésil dernières décades.

Parallèlement à l'application de ces fonds dans les programmes de construction de logements, la Banque Nationale du Logement a commencé, depuis 1971, à financer des programmes d'assainissement après s'être convaincue que la conception de la demeure, en tant qu'abri exigeait une infrastructure urbaine de services publics indispensables à l'obtention d'un niveau et d'une qualité de vie plus élevés.

Au cours des sept dernières années, le Plan National d'Assainissement, créé dans le but de fournir l'infrastructure pour les futurs programmes de logement et d'améliorer les structures existantes, a permis de réduire le déficit des réseaux d'égoûts et d'étendre le réseau de distribution des eaux traitées.

Sans les dépôts alimentant le fonds—qui représentèrent au départ la seule source d'alimentation dont disposait le système financier du logement pour réaliser ses plans de logement—il est peu probable que le système aurait atteint la position privilégiée dont il jouit actuellement.

Disposant d'un total de fonds d'environ 20 milliards de dollars, le Système Brésilien d'Epargne et de Crédit occupe aujourd'hui la quatrième place dans le monde, après ceux des Etats-Unis, de la grande-Bretagne et de l'Allemagne occidentale.

L'analyse rétrospective et chronologique des listes mensuelles montrant les retraits effectués au débit du fonds et les montants versés révèle une stabilité relative dans la période considérée, ce qui vient démontrer que le système ne constitue pas, et n'a jamais constitué, une source de chômage au Brésil. Bien au contraire, ces dépôts représentent

des facteurs de création et de motivation d'emplois, particulièrement dans les grandes agglomérations urbaines, car ils sont appliqués à la construction de logements, activité qui absorbe un grand nombre de travailleurs non qualifés. Ils constituent une parcelle importante de l'effort de notre pays visant à créer de nouveaux emplois afin d'absorber le million de nouveaux employés qui accèdent chaque année au marché brésilien du travail.

Ces rapides commentaires, ainsi que les chiffres détaillés qui les accompagnent, démontrent le rôle extrêmement important que jouent l'épargne obligatoire et l'épargne volontaire dans notre pays, en tant qu'instrument du développement économique, grâce au financement de nouvelles demeures et des programmes d'assainissement.

POPULATION
BRÉSIL, AMÉRIQUE LATINE, MONDE

ANNÉE	POPULATION (10^6)			BRÉSIL (%)	
	Brésil	Amérique Latine	Monde	Brésil/AL	Brésil/Monde
1900	17,4	63	1608	27,6	1,1
1940	41,2	130	2295	31,7	1,8
1950	51,9	163	2517	31,8	2,1
1960	79,9	213	3005	32,9	2,3
1970	93,1	283	3632	33,0	2,6
1978(*	116,4	355	4227	32,8	2,8

* Projections basées sur le taux de croissance de 1960 à 1970
Source: FIBGE - Instituto Brasileiro de Estatística

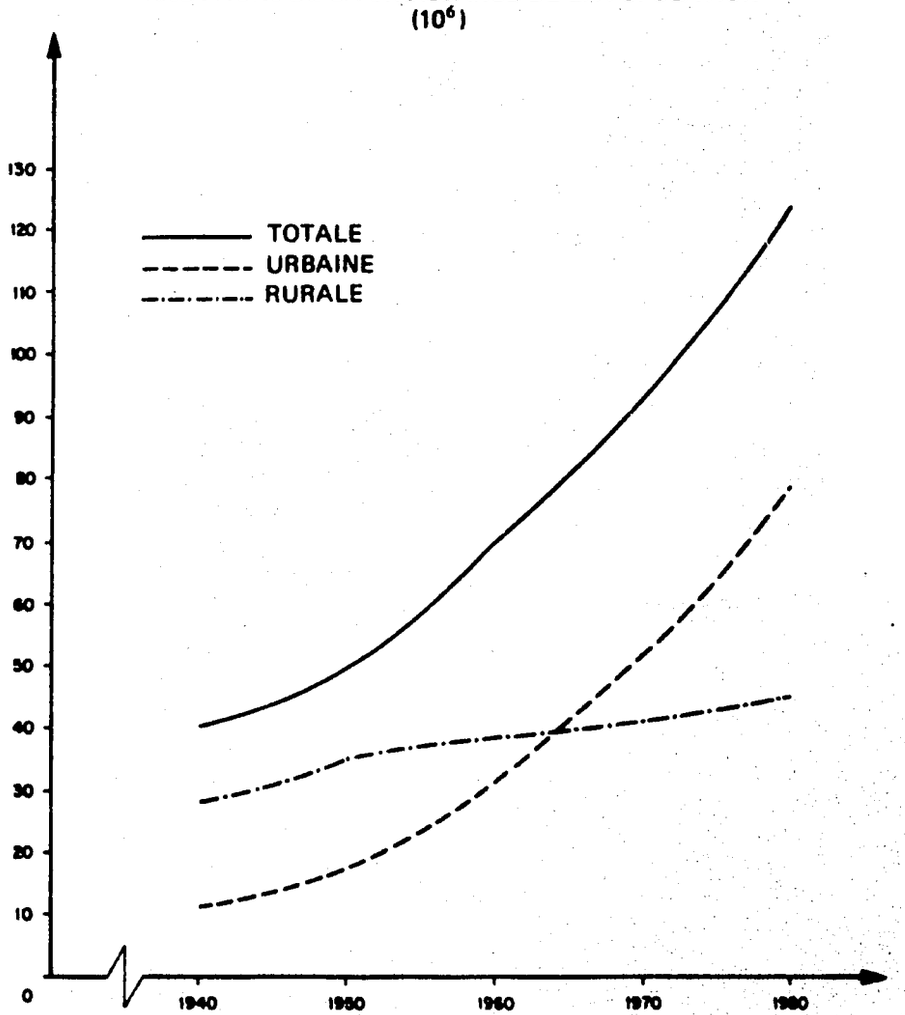
BRÉSIL
PROJECTIONS DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION

10^6

ANNÉE / POPULATION	1960(A)	1970(B)	1980(C)	B/A	C/B
Totale	70,992	93,139	123,032	1,31	1,33
Urbaine	33,004	52,084	78,153	1,63	1,50
Rurale	38,988	41,054	44,878	1,05	1,09

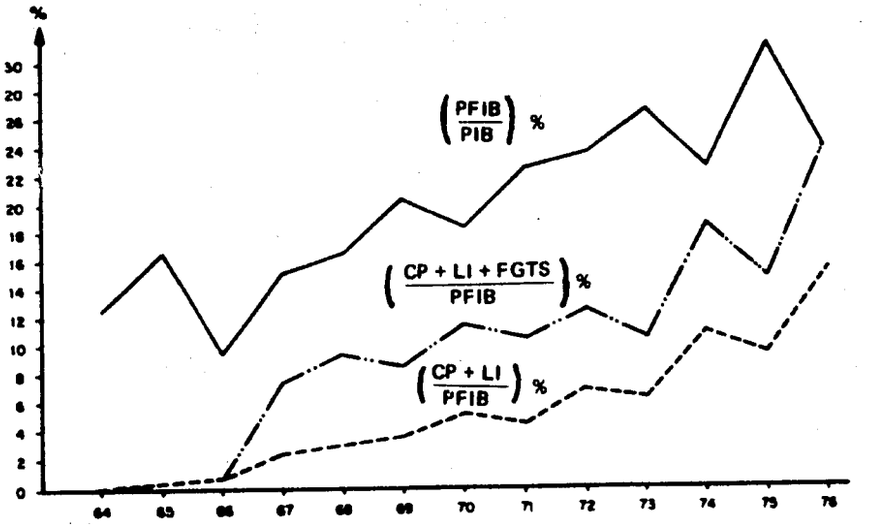
Source: FIBGE - DECEN - Revista Brasileira de Estatística.

BRÉSIL
PROJECTIONS DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION
(10^6)



Source: FIBGE - DECEN - Revista Brasileira de Estatística.

RELATIONS ENTRE LE FLUX D'EPARGNE FINANCIÈRE ET LE PIB



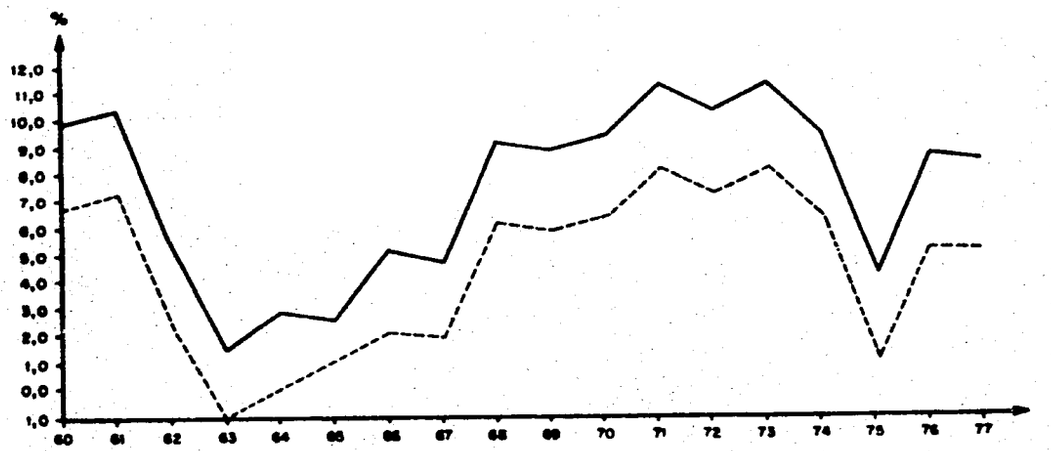
SOURCES: 1) Banco Central do Brasil
2) FGV Contas Nacionais

PIB - Produit Interne Brut
PFIB - Épargne Financière Nationale Brute
FGTS - Fonds de Garantie d'Ancienneté dans l'Emploi
CP - Comptes D'Epargne (Livrets D'Epargne)
LI - Lettres Immobiliaires

TAUX DE CROISSANCE RÉELLE (%)
BRÉSIL

Années	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
PIB	9,7	10,3	5,3	1,5	2,9	2,7	5,1	4,8	9,3	9,0	9,5	11,3	10,4	11,4	9,6	4,2	8,8	8,3
PIB p/Capita	6,6	7,2	2,3	1,3	0	0,0	2,2	1,9	6,2	5,9	6,4	8,222	7,3	8,3	6,5	1,3	5,7	5,1

Sources: Banco Nacional da Habitação.
Banco Central do Brasil.

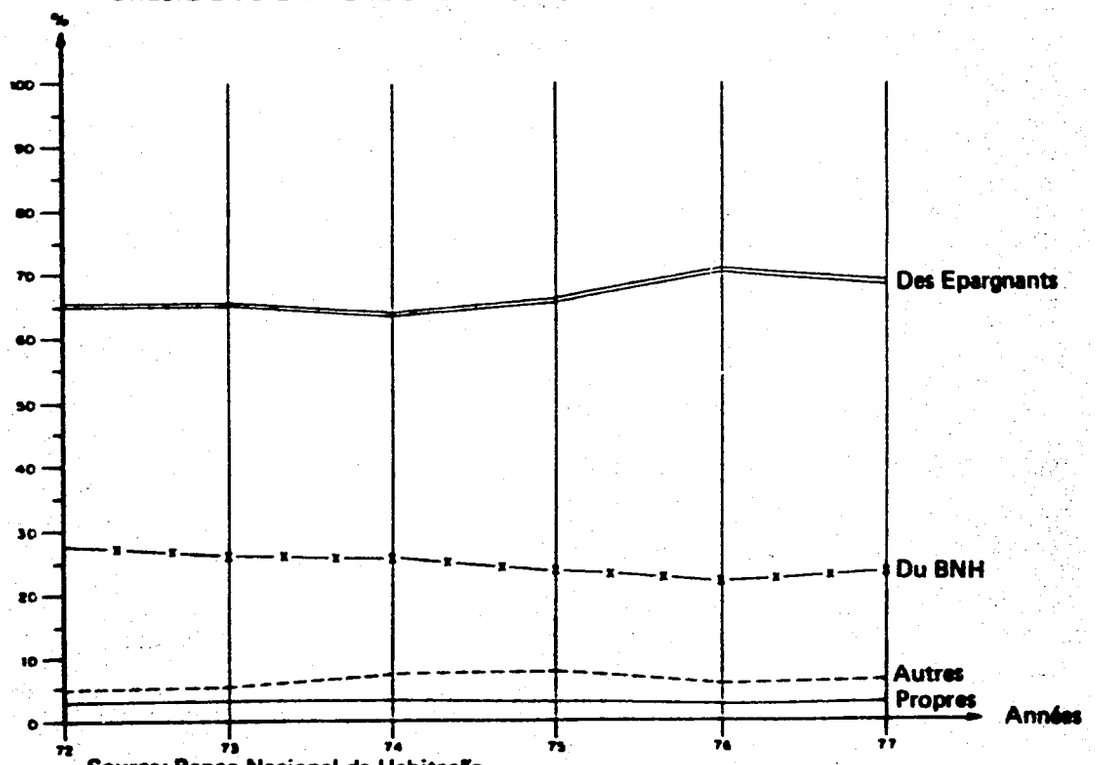


RESSOURCES DU SYSTÈME BRÉSILIEN D'ÉPARGNE ET EMPRUNTS

Rubriques \ Années (Décembre)	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Ressources des Epargnants	2.490	3.610	4.989	7.091	9.480	12.173
Refinancement de la BNH	1.039	1.441	2.029	2.529	2.948	4.122
Ressources Propres	107	171	235	312	324	525
Autres Ressources	183	298	580	828	771	1.059
Total	3.189	5.520	7.833	10.760	13.523	17.879

Source: Banco Nacional de Habitação.

COMPOSITION EN POURCENTAGES DES RESSOURCES DU SYSTÈME BRÉSILIEN D'ÉPARGNE ET EMPRUNTS



Source: Banco Nacional da Habitação

PLAN NATIONAL DU LOGEMENT
BILAN CONSOLIDÉ

Solde en US$ 10^6

	Rubriques \ Années (Décembre)	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977*
ACTIF	Total	1.386	2.235	3.335	4.496	6.647	8.721	11.711	15.622	20.611	31.333
	Financements:										
	– Habitations	1.177	1.914	2.619	3.342	3.462	5.807	7.569	9.802	13.252	15.924
	– Assainissement	–	–	60	92	154	384	464	693	934	3.074
	– Matériaux de Construction	–	–	153	268	354	424	644	772	951	564
	Autres Actifs	209	314	490	794	1.504	2.032	2.892	4.183	5.096	2.958
	Pendant	–	7	13	–	273	74	142	172	378	8.813
PASSIF	Total	1.386	2.235	3.335	4.496	6.647	8.721	11.711	15.622	20.611	31.333*
	Capital et Reserves	162	246	351	434	616	940	1.485	1.679	1.796	2.198
	FGTS	773	1.246	1.747	2.306	2.953	3.710	4.446	5.379	6,509	8.125
	Livrets d'Epargne	135	306	604	898	1.541	2.496	3.908	6.135	8.710	11.524
	Lettres Immobiliaires	219	358	526	677	930	1.084	1.112	988	814	646
	Autres Passifs	92	67	91	181	270	343	588	1.011	2.138	1.413
	Pendant	5	12	16	–	337	148	172	430	644	7.427

Accumulé en 10^3

Financements Concédés	286	446	604	732	835	985	1.082	1.230	1.470	1.738
Epargnants		–	1.349	2.239	3.234	4.837	6.808	9.956	13.486	17.730

Source: Banco Nacional de Habitação

* Données Provisoires.

FGTS
FONDS DE GARANTIE POUR ANCIENNETÉ DANS L'EMPLOI
1967 – 1977

US$ 10^6

Année	Dépôts	Retraits	Net
1967	39	1	38
1968	77	14	63
1969	114	36	78
1970	159	63	96
1971	223	97	126
1972	313	142	17
1973	431	186	245
1974	618	265	353
1975	940	441	499
1976	1.410	714	696
1977	2.211	1.174	1.067
Total	6.535	3.103	3.432

Intérêts Crédités	551
Correction Monétaire	4.142
Bilan au 31/12/1977	8.125

Source: Banco Nacional da Habitação

FGTS – FONDS DE GARANTIE POUR ANCIENNETÉ DANS L'EMPLOI

US$ 10^6

FGTS	1976 (A)	1977 (B)	B/A
Dépôts Totaux (2)	2142	2,211	1,032
Retraits	1076	1,144	1,062
Dépôts Nets	1066	1,067	1.001
Dépôts Moyens	6125	7,427	1,213
Retraits/Dépôts Totaux	5023	51,72	–
Retraits/Dépôts Nets	17,57	15,40	–

(2) Intérêts Non Inclus

US$ = Cr$ 15,845

Source: Banco Nacional da Habitação

REUNION DE TRAVAIL A-1

Président: Ahmed Zaki Abou El Nasr, Egypte

LA POLITIQUE DU LOGEMENT: L'ALLOCATION DES RESSOURCES

par Ahmed Zaki Abou El Nasr, Ministre Suppléant, Vice-Président de la Banque de Développement Immobilier, Secteur Bancaire, Financement de Crédit, Egypte

OBJECTIFS DE POLITIQUE GÉNÉRALE

De nos jours, en Egypte en général et au Caire en particulier, tous les éléments en notre possession tendent à souligner l'importance de la demande non satisfaite en matière de logement. On estime qu'à l'heure actuelle, la population de l'agglomération du Caire s'élève à 8 millions d'habitants environ, soit 20% de la population totale de l'Egypte. Selon des estimations dignes de foi, la pénurie de logements se chiffrerait à 500.000 unités pour la seule agglomération du Caire.

Ce phénomène affecte la majorité des pays en voie de développement dans lesquels les logements ont tendance à se concentrer autour des principaux centres urbains, essentiellement pour des raisons d'ordre économique.

Afin de donner un exemple de ce que l'on peut considérer comme une politique appropriée en matière d'allocation des ressources dans les pays d'économie planifiée, nous pouvons donner un aperçu des mesures prises par le gouvernement égyptien dans le domaine de l'allocation des ressources, en mettant l'accent sur les efforts visant à fournir des unités adéquates aux groupes de faible revenu. Selon nous, ces éléments peuvent s'appliquer à un grande nombre de pays en voie de développement à des degrés divers et compte tenu des conditions propres à chacun d'entre eux.

Le problème de logement en Egypte est de nature cumulative, et a pris des proportions inquiétantes au fil des années. C'est pourquoi le gouvernement est désireux d'y apporter des solutions en consacrant un plus grand nombre d'investissements à l'habitat dans le cadre du budget et du plan de développement de 1978, et dans celui du plan quinquennal 1978-1982.

Afin de bien montrer l'importance que nous attachons au problème, signalons que le plan de développement pour 1978 attribuait £E. 148 millions, dont 55% allaient au secteur public, soit £E. 80 millions, et 45% au secteur privé, soit £E. 68 millions. En outre, on espère attirer des capitaux arabes d'origine étrangère s'élevant à £E. 50 millions, dont £E. 30 millions proviendraient de versements effectués par des Egyptiens travaillant à l'étranger. Ces chiffres laissent espérer que l'on peut se fixer un objectif de 688.000 unités. Etant donné que les divers plans appliqués jusqu'à 1977 n'ont pas réussi à atteindre leurs objectifs, à cause du manque d'investissements appropriés et du fait que le budget est soumis à des influences négatives dues aux besoins d'autres secteurs productifs ou à ceux de la défense, le plan pour 1978 a été élaboré en tenant compte des résultats d'études entreprises à cet effet. La politique ainsi définie est fondée sur les critères suivants:

1. La création de nouveaux centres urbains viables destinés à attirer et absorber une partie des habitants des zones surpeuplées pour éviter le développement anarchique de concentrations de logements non conformes au plan de développement.

2. Une nouvelle planification des zones moins développées dans les villes existantes afin d'y réduire la densité de population et de contribuer à leur amélioration.

3. L'incitation des particuliers et des coopératives à assumer leur rôle en matière de logement, en fournissant et aménageant les terrains nécessaires à la construction à des prix raisonnables, tout en évitant, dans la mesure du possible, la spéculation, et en les aidant à obtenir des prêts avantageux.

4. L'élimination des goulots d'étranglement et des pénuries au niveau de la production et de la distribution de matériaux de construction, en s'assurant qu'ils seront disponibles à tout moment à des prix raisonnables.

5. L'encouragement et l'aide au secteur du bâtiment de manière à qu'il soit plus à même d'assumer les responsabilités qui lui incombent dans le domaine de la mise en oeuvre des projets prévus par le plan de développement.

6. La mise en oeuvre des études et des recherches nécessaires à ce l'élaboration des plans; le choix d'un agencement rationnel des bâtiments et des méthodes de construction; la planification des zones habitées afin d'optimiser l'utilisation des possibilités existantes.

7. L'importance accrue qu'il convient d'attacher au problème de l'habitat des groupes à faible revenu, ce qui limiterait, au stade actuel, le rôle du gouvernement à construire ce type de logements économiques ou utilitaires. Parallèlement, le secteur privé doit consacrer ses investissements à une participation dans le processus de construction de telles unités.

8. L'augmentation du taux de construction des unités dans le logement urbain de 1, 9 à 8 unités pour 1000 personnes et allocation des fonds nécessaires à l'application du plan quinquennal 1978-1982.

Les visées ambitieuses de ce programme nous ont conduit à considérer comme nécessaire d'élargir la base de financement des projets de logement de type économique ou utilitaire.

Il a donc été décidé de mettre fin à la politique aux termes de laquelle la construction de

telles unités était confiée aux entreprises du secteur public. Cette politique a été remplacée par un système de vente des bâtiments à crédit, et un système de bail foncier à long terme. Ce propriétaire-occupant se voit donc déchargé du prix de revient du terrain, en tant qu'élément du prix de revient global; les charges financières s'en trouvent ramenées à un niveau correspondant aux possibilités des personnes concernées.

Le fait que le propriétaire soit responsable de l'entretien des unités évite au gouvernement d'engager des dépenses dans ce domaine, ce qui lui permet de consacrer les sommes ainsi économisées à l'investissement dans la construction de nouvelles unités.

Les organismes et institutions intervenant dans ce processus de financement sont les suivants:

L'ORGANISME CENTRAL DES COOPÉRATIVES DE LOGEMENT ET DU BÂTIMENT (GABHC)

Objectifs et Fonctions

Cet organisme gouvernemental fut créé en 1954 afin d'assister les coopératives (qui se composent de particuliers ayant une raison commune pour se grouper, comme les enseignants, les ingénieurs, les officiers de police, etc.) à fournir des logements à leurs membres. Cet organisme n'a pas de capital, ne reçoit pas de dépôts; quant à ses frais généraux annuels, ils sont couverts par le budget national. Le GABHC prodigue des conseils aux coopératives et réexamine les sites de construction sélectionnés et les plans de construction des structures de logement destinées aux membres des coopératives. Il contrôle en outre les travaux de construction sur le terrain.

D'autre part, le GABHC est directement chargé de fournir des logements; c'est-à-dire qu'il s'occupe de l'acquisition et de l'aménagement des sites, ainsi que des aspects de conception, de planification et de construction de tels projets. A un certain stade du processus, il est procédé à la diffusion d'informations parmi les acheteurs éventuels au niveau de la coopérative; si le GABHC réussit à découvrir un groupe intéressé, il vend le bâtiment aux membres de la coopérative. S'il ne peut trouver une coopérative d'achat, il constitue une coopérative, soit en sélectionnant des particuliers qui étaient sur une liste d'attente, soit en faisant appel à d'autres particuliers.

L'inflation et la crise du logement ont considérablement affecté les prix immobiliers au cours de ces dernières années. Afin d'en atténuer les répercussions sur les coopératives, le GABHC a établi deux conditions d'adhésion restrictives aux coopératives. La première stipule que chaque membre de la coopérative ne pourra posséder qu'une seule unité. La seconde établit que, dans le cas où un membre vend son unité, le prix de vente ne doit pas excéder le prix d'achat d'origine. En d'autres termes, l'acheteur paie comptant au vendeur le montant de l'acompte initial, plus la différence entre le montant initial de l'hypothèque et le solde du prêt qui reste à verser; il prend également en charge le solde du compte.

Les prêts sont accordés aux acheteurs individuels de la façon suivante:

Prix de vente — £E.		Pourcentage maximum du Prêt
jusqu'à	3.000	90%
de	3.000 à 4.000	85%
plus de	4.000	80% avec limitation de l'emprunt à £E. 5.000

Le délai de recouvrement des prêts est de 30 ans au maximum; seuls les intérêts sont payés pendant les trois premières années. A partir de la quatrième année, on réclame des versements d'intérêt de principal. Le taux d'intérêt payé par les emprunteurs est de 3% par an, soit la différence entre ce taux et le taux consenti au GABHC par la banque. Jusqu'à il y a environ un an, le GABHC effectuait des emprunts à un taux de 4,5%, mais le taux actuel est de 7%. Ce taux est payé par le gouvernement au GABHC, qui le transmet à la banque commerciale de prêts. En ce qui concerne les remboursements annuels des prêts, signalons que le montant annuel des prêts demeure constant.

LE FONDS NATIONAL DU LOGEMENT

Une loi récente porte acte de la création du Fonds National du Logement (FNL). Dans un proche avenir, des réglementations concernant la mise en oeuvre devraient être adoptées.

Objectifs

Cette nouvelle loi définit les moyens grâce auxquels le FNL devrait être en mesure de créer d'importantes sources de capitaux qui seraient destinés à la consolidation des structures économiques ou du marché des logements utilitaires. D'après les prévisions budgétaires, on estime que les sources de capitaux ainsi créées pourraient permettre la construction de 10.000 unités environ, dont le coût unitaire serait approximativement de £E. 3.000. Ces chiffres concernent les 12 mois à venir.

Deux raisons essentielles ont présidé à la création du FNL. La première a été le souci de réduire la pénurie de logements économiques qui ne cesse de s'aggraver. La seconde a été la volonté de soulager le budget de l'état, qui, à l'heure actuelle, a pratiquement atteint le point de rupture, à cause des efforts consentis dans le domaine du financement de l'habitat, et les subventions qui s'y rattachent. Les chiffres en notre possession montrent que le gouvernement a débloqué £E. 190 millions à cet effet au cours des cinq dernières années.

Fonctions

Le Fonds accordera des prêts aux coopératives et aux gouvernorats (peut-être même à d'autres organismes gouvernementaux). Ces fonds serviront à financer une partie des logements nécessaires. *Le FNL ne sera en aucun cas un organisme accordant des prêts à petite échelle, et son fonctionnement n'aura rien de celui d'une banque.* Les logements construits avec les fonds du FNL seront de type économique ou utilitaire; ils auront une surface qui variera de 20 à 60 m2, pour un coût moyen unitaire de £E. 3.000. Ils seront en majeure partie occupés par des familles dont les revenus ne dépassent pas le niveau minimum d'imposition sur le revenu, qui doit bientôt être relevé à £E. 500 par an. Jusqu'à maintenant on n'envisage pas de fixer un plafond de revenu comme critère de sélection. Les unités construites dans le cadre du programme seront destinées à la vente plutôt qu'à la location. Les prêts seront recouvrables sur une période de 30 ans, avec des taux d'intérêt annuels de 3%. Tous autres intérêts versés par le FNL seront subventionnés par le gouvernement.

Sources de financement

La loi stipule que le Fonds tirera les fonds nécessaires à la réalisation de ses objectifs des sources suivantes:

1. Vingt-cinq pour cent des recettes provenant des ventes et des loyers ainsi que des charges inhérentes au secteur immobilier gouvernemental--que ce soit au niveau des villes ou des campagnes—ces dispositions font l'objet du Décret Présidentiel no. 101 de 1956. Nous n'avons malheureusement à notre disposition aucune estimation chiffrée du montant que ces recettes représentent.
2. Les recettes provenant des obligations immobilières. (si l'on excepte les organismes gouvernementaux, les collectivités locales et les organismes publics, les détenteurs de permis de construire des logements ou des bureaux, dont le coût ne dépasse pas £E. 50.000—terrain non compris—devront acheter des obligations du Fonds pour le Logement, dans une proportion de 10% du coût de construction).
3. Les recettes provenant des charges perçues sur les dépassements de hauteur des bâtiments.
4. Les crédits alloués au Fonds prélevés sur le budget national.
5. Les fonds consacrés aux logements économiques dans le cadre des accords internationaux conclus par le gouvernement.
6. Les prêts.
7. Les aides pécuniaires, dons et dotations.
8. Les recettes provenant des investissements du Fonds.
9. Les recettes provenant des amendes perçues sur les individus qui ont violé les codes de construction, ou sur ceux qui se sont rendus coupables des infractions mentionnées dans la loi No. 106 de 1976. (La réglementation relative à l'exécution de cette loi n'a pas encore été mise en place).
10. Tous autres règlements établis par décret présidentiel. (Les compagnies d'assurance doivent acheter des obligations du FNL équivalentes à un pourcentage des recettes provenant de l'assurance obligatoire des terrains dont la valeur dépasse £E. 10.000 aux termes de la Loi No. 106 de 1976 mentionnée dans le paragraphe 9. Le pourcentage à prélever sur les recettes reste à déterminer).
11. La taxe sur les terrains non aménagés qui s'élève à 2%.

LE CRÉDIT FONCIER

On pourrait dire du Crédit Foncier qu'il est le principal organisme de financement en matière de logement. Il s'agit d'une institution stable qui a derrière elle un siècle d'expérience dans le domaine du financement immobilier. Son siège social est établi au Caire; il a une succursale principale à Alexandrie et des succursales de moindre importance dans cinq gouvernorats. Tous les membres du Conseil d'Administration sont nommés par décret présidentiel pour une période indéterminée.

Dans le domaine du logement, il accorde des prêts remboursables sur des périodes allant de 5 à 25 ans, assortis d'un taux d'intérêt de 6,5% pour les bâtiments utilitaires, et de

9% pour les autres types de projets faisant appel aux hypothèques. Ses activités sont en pleine expansion: le montant total des prêts accordés en 1977 s'élevait à £E. 30,8 millions contre 9,04 millions en 1976. Le montant global de ses transactions a augmenté de 240,8%.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par le plan de développement, la banque travaille en étroite collaboration avec le Ministère du Logement et de la Reconstruction d'une part, et la GABHC et le FNL de l'autre. Il accorde des prêts à ces deux derniers organismes. Ces prêts représentent £E. 15 millions et sont assortis de taux avantageux pour accélérer la réalisation des programmes. Les opérations de prêt effectuées en 1977 ont été au nombre de 1.376. Environ 26% d'entre elles étaient consacrées au financement des logements utilitaires et économiques, soit environ £E. 7,5 millions. La banque prévoit d'accorder des prêts à ce type d'habitat dans le cadre de son plan quinquennal—jusqu'à £E. 65 millions—tout en établissant un projet destiné à susciter et mobiliser l'épargne pour la construction. La banque participe également d'une façon active à la négociation actuellement en cours entre le Ministère du Logement et de la Reconstruction et l'AID pour conclure un accord visant à établir un programme de logement et d'amélioration communautaire. Cet accord comprendra un budget de 160 millions de dollars. Il prévoit de construire 8.000 nouvelles unités, à la réalisation desquelles la banque apportera son expérience en matière de gestion et de recouvrement des prêts. Une coopération active aura lieu dans les domaines technique, juridique et de planification.

On ne soulignera jamais assez l'importance et l'ampleur du problème, qui doit mettre en oeuvre la mobilisation des ressources nationales et la coopération au niveau international, si l'on veut y apporter une solution efficace. Les statistiques montrent clairement que, dans la majorité des pays en voie de développement, la demande en logements dépasse de 25% à 35% le nombre d'unités existantes. Dans le cas de l'Egypte, ce taux de dépassement est de 52%. Il est même prévu qu'en 1982 il s'élèvera à 1.654.000 unités, soit 77% des unités actuellement disponibles.

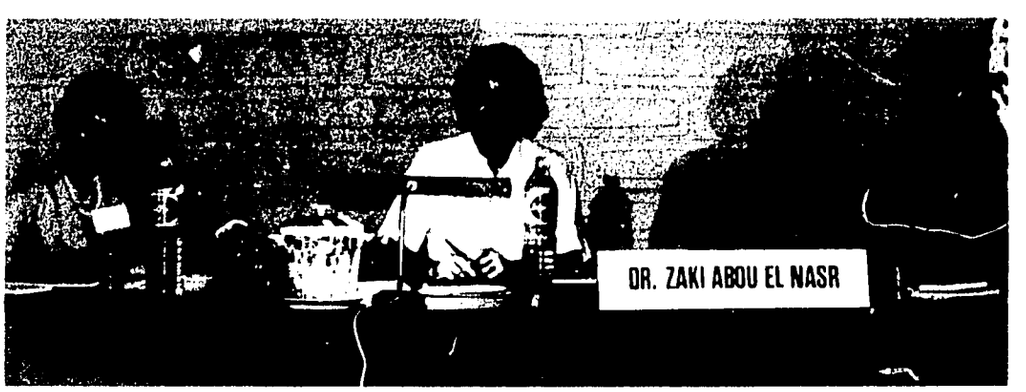
RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL A-1

Président: Ahmed Zaki Abou El Nasr, Egypte

Après lecture par le Président de son rapport, le Délégué du Togo a posé une question sur les taux d'intérêts pratiqués par les banques commerciales et les institutions de type social. Le Président a répondu que la Banque Centrale contrôlait les activités du secteur bancaire en Egypte, et fixait les taux d'intérêts. Le taux pratiqué par les banques est passé en Mars 1977 à 7% minimum pour les transactions de nature purement commerciale. Toutefois, en tant que bailleur de fonds, le Crédit Foncier, accorde encore des prêts au taux de 6,5% pour les logements économiques. Ce qui est compensé par l'application de taux supérieurs pour les autres opérations.

Un représentant Ivoirien a alors posé une question sur les différences existant entre les politiques d'amélioration de l'habitat dans les zones rurales et urbaines en Egypte. Le Président a répondu qu'il existait une politique commune, l'assistance étant apportée en fonction des besoins réels de chacun. Dans les zones rurales, l'Egypte en simplifie le schéma pour répondre aux besoins spécifiques plutôt que pour favoriser la construction de logements luxueux.

Le représentant Ivoirien a également demandé un complément d'information sur le Fonds National du Logement, sur l'impôt de 2% sur les terrains inoccupés et sur les critères d'inoccupation des terrains. Le Président a répondu qu'une inoccupation de 2 ans ou plus déterminait ce critère. L'on prélève cet impôt pour obliger les gens à construire sur une parcelle aménagée et pour éliminer ou réduire la spéculation sur les prix des terrains. Cet impôt vise à inciter les gens à commencer la construction; la nouvelle loi fiscale tient compte de cet aspect du problème en imposant une taxe égale à celle applicable lors de la légalisation des titres de propriété immobilière dans le cas d'un changement de propriétaire. La collection a été rétroactive pour couvrir les transactions faites depuis 1974. Aux fins de l'application de la nouvelle loi (impôt de 2% sur les terrains inoccupés) la valeur du terrain sera calculée par rapport à celle de parcelles semblables ayant fait l'objet d'une transaction enregistrée par le notaire.



M. Richard Zenger (USAID, RHUDO Tunis) et Dr. Zaki Abou El Nasr (Egypte) présidant aux débats pendant la Réunion de Travail A-1-Politique du Logement: L'Allocation des Ressources

Le sous-secrétaire d'Etat, Ministre Egyptien de l'Habitat a poursuivi en ces termes:

La loi a été votée cette semaine. Elle concerne les terrains municipaux. Le prix du terrain a déjà été fixé par la loi sur l'habitat par rapport aux prix de 1974 plus une augmentation annuelle de 7%. En ce qui concerne les sources de capitaux, le Président a apporté les éclaircissements suivants: pour encourager les investissements dans les programmes de reconstruction, l'article 16 de la loi 43 de 1974, amendé par la loi 32 de 1977 sur les investissements de capitaux Arabes et étrangers en Egypte, prévoit une exonération d'impôt de 10 à 15 ans pour les projets ou les nouveaux sites s'ils sont implantés hors des zones agricoles et dans le périmètre des villes existantes, contre 5 à 8 ans pour les autres projets. De plus, sans perdre de vue les logements utilitaires, cette loi, dans son article 22, alinéa iii, prévoit outre les conditions actuelles, des encouragements supplémentaires sous forme d'un pourcentage annuel supérieur (14% du capital investi au lieu de 8%) de la valeur locative nette de ces projets même si cette valeur augmente en monnaie locale.

Conformément à l'article 17 de la-dite loi, les profits distribués après l'expiration de la période provisoire d'exonération seront exonérés de l'impôt sur le revenu jusqu'à 5% de la part des contribuables dans le capital investi.

Le représentant du Ghana a demandé comment fonctionnait le système d'obligations immobilières. Le Président a répondu que, jusqu'à présent, ce système était à l'étude au Ministère des Finances, au Fonds National de Logement et au Crédit Foncier et qu'il n'était pas en mesure de donner une réponse définitive. Toutefois, l'obligation est de 50 livres égyptiennes. Une fois l'obligation émise, les investisseurs pourront y souscrire. Le taux d'intérêt sera de 6% environ et ce seront des obligations à 15 ans. Le Crédit Foncier agira en tant qu'agent fiduciaire du Fonds National du Logement.

Un délégué Nigérien a demandé quels encouragements les investisseurs privés recevaient à investir dans des logements économiques et comment étaient fixés les loyers. Le Président a répondu que l'ancienne loi sur les loyers avait fixé les loyers des logements à des prix incroyablement bas pour des raisons d'ordre socio-économique. Cependant, la nouvelle favorise un rendement des investissements plus élevé et plus raisonnable; le loyer est fixé en fonction du coût réel de la construction et du prix du terrain conformément aux règles établies pour chaque type de logement.

Le délégué Nigérien a ensuite demandé s'il y avait des investisseurs privés engagés dans le programme de logements économiques. Le sous-secrétaire de l'Egypte a répondu que le nombre de permis de construire accordés en 1976 dans le secteur privé s'élevait à 38.000 unités, d'une valeur de 50 millions de livres et qu'en 1977 ces chiffres étaient passés à 68.000 unités d'une valeur de 100 millions de livres. Pour encourager les investissements dans les logements économiques, le Gouvernement a accordé de nombreux avantages, tels que l'exemption de droits sur les matériaux de construction, la réduction du prix des terrains ou de prêts plus importants à des taux intéressants. Cela encourage les gens à investir dans les logements économiques. Le Président a ajouté que le Gouvernement était responsable des logements économiques.

En réponse à la question du Président sur l'expérience d'autres pays, le représentant Mauricien a dit qu'il y avait pénurie de terrains à l'Ile Maurice. Il faut considérer l'aménagement du territoire de manière à ce que l'économie n'en souffre pas trop et que

les terres réservées à l'agriculture soient intouchées. L'office Mauricien du Logement a récemment entrepris d'acheter des terrains destinés à la construction.

Le problème des prix élevés se pose.

Le Gouvernement devrait contrôler l'utilisation des terrains ainsi que la taille et la finition des logements.

Le délégué Ivoirien a fait savoir que la demande en logements s'élevait à 25.000 unités par an à Abidjan et ce, jusqu'en 1985. Nous avons 2 sociétés immobilières d'Etat qui construisent à eux deux 7.000 unités par an; à ce chiffre viennent s'ajouter 3.000 unités du secteur privé. Le loyer des unités construites par le secteur public est fixé en fonction du coût du financement obtenu de la Caisse Nationale d'Epargne. Si les loyers sont trop élevés pour les gens, un taux spécial leur est accordé et la différence est subventionnée par l'Etat.

CONCLUSIONS

La séance de travail n'a abouti à aucune conclusion d'ordre général sur la politique du logement et l'allocation des ressources. Toutefois, la discussion détaillée des politiques et expériences Egyptiennes actuelles a abordé beaucoup de sujets; les solutions proposées pourront être essayées par les Gouvernements des autres pays Africains qui s'intéressent à la promotion de la construction de logements économiques. Un grand nombre de données économiques et politiques qui prévalent dans chaque pays détermineront le volume de l'allocation des ressources budgétaires ou des encouragements sous forme de subventions ou d'avantages fiscaux dans le secteur du logement. D'autre part, il semble y avoir identité de procédure d'application des politiques des divers pays. Il est apparu que le groupe de travail s'accordait à dire que des politiques d'utilisation des terrains et de normes de construction étaient nécessaires pour un meilleur usage de toutes les ressources allouées aux logements économiques.

REUNION DE TRAVAIL B-1

Président: Francis Olaseinbe Uddoh, Nigéria

COMMENT MOBILISER LES RESSOURCES HUMAINES

par Francis Olaseinbe Uddoh, Conseiller, Federal Mortgage Bank du Nigéria

L'ordre économique actuel et la rigueur financière qui existent dans la plupart des pays du monde, soulignent, l'importance de l'utilisation générale dans les projets appropriés de notre ressource la plus importante—le potentiel humain. Ce concept est apprécié et largement appliqué dans les pays industrialisés. Ce besoin est plus prononcé dans les pays en voie de développement, où souvent il reste tant à faire aux gouvernements, que les citoyens ne sont pas conscients du potentiel qu'ils représentent. Les réussites des gouvernements peuvent être calculées dans une grande mesure selon leurs capacités à satisfaire les besoins du peuple. En fin de compte, ces besoins doivent être exprimés par les citoyens eux-mêmes. Les individus doivent recevoir une assistance d'origine gouvernementale ou non, afin qu'ils puissent se mobiliser et s'auto-assister.

La construction de la plupart des logements dans le monde, est réalisée par les sociétés privées à but lucratif, qui produisent les maisons destinées aux couches de la société à moyen et haut revenu: il s'agit normalement d'un marché monopolistique dans lequel le grand entrepreneur réclame des fonds pour ses frais de main-d'oeuvre, empêchant ainsi la réduction des frais par une meilleure utilisation des ressources humaines. Il vaut mieux confier les projets à but non-lucratif, comme les logements économiques destinées aux personnes agées et aux citoyens à faible revenu, au gouvernement, aux collectivités locales et aux institutions de charité ou aux coopératives. C'est dans le cadre de ces projets à but non-lucratif que le potentiel humain prend toute sa signification par rapport aux machines, aux matériaux de construction, etc. Les processus tels que la gestion et la prise des décisions, sont de son ressort. Il fera partie du groupe de planification, ainsi que de l'équipe d'exécution étant donné qu'en fin de compte il en profitera.

LE CONCEPT

La mobilisation des ressources humaines, est, au sens strict du terme, le concept d'auto-assistance réalisé à partir des actions collectives. Ces actions impliquent que le

projet dépasse les capacités de l'individu ou du résident local. Les résidents les plus pauvres se sont toujours avérés désireux et capables d'améliorer leurs propres conditions de vie, si seulement ils avaient su comment procéder. La mobilisation de ressources humaines au sens large, implique donc une réunion de citoyens qui travaillent efficacement en équipe. Ceci réduit l'individualisme au profit d'une prise de conscience collective, afin de réaliser un but commun au bénéfice de la communauté.

PROBLEMES DE MOBILISATION

Cependant, il n'est pas toujours facile de promouvoir la participation du public. Les droits des personnes qui sont en conflit avec les projets communautaires et leur désir d'indépendance seront toujours respectés. Etant donné que l'homme est un être social, l'isolement total volontaire est heureusement une exception.

Il est parfois difficile de découvrir les vrais désirs du public. De toute évidence les besoins des résidents dans les zones urbaines ou dans les zones rurales, sont nombreux en ce qui concerne les équipements modernes. Il est donc important qu'ils reçoivent une formation afin d'établir un classement hiérarchique de ces besoins selon leur urgence et leurs possibilités de mise en oeuvre.

La mobilisation des ressources humaines dans le sens de la réalisation d'un but commun, présuppose une planification bien organisée. Il est possible que les groupes les mieux organisés, ne réflètent pas les soucis de la majorité des résidents. Il serait même possible de rencontrer des difficultés dans un seul groupe: ces problèmes peuvent être d'une nature culturelle, réligieuse ou ethnique. L'on a proposé comme solution la formation d'un certain nombre de groupes afin d'éviter les problèmes de toute nature, ou on peut créer un comité "central" qui engloberait les intérêts divergents ce qui constituerait un compromis plus satisfaisant.

Les difficultés ne sont pas résolues, même quand les points de vue de la majorité des résidents sont représentés au sein du groupe. Les responsables des groupes, ainsi que les participants, doivent être suffisamment motivés et informés. Ce groupe, faisant appel à la liberté individuelle, doit élaborer une réglementation ou un code de conduite pour éviter les initiatives contradictoires.

Il est parfois difficile de discerner quelles sont les vraies personnalités locales. Dans les cas où elles sont connues, elles doivent être suffisamment convaincues afin de s'identifier avec le projet. Elles doivent toujours maintenir leur intérêt au projet ou cette influence serait perdue, ceci au détriment du but commun.

PROJETS REUSSIS

Malgré ces problèmes, les ressources humaines ont été mobilisées avec succès pour atteindre des résultats extrêmement profitables à la communauté. En cas d'absence ou d'inadaptation des équipements municipaux, les résidents, aidés par les participants des projets, ont pu construire des centres commerciaux, des églises, des crèches, des écoles et des centres communautaires. Ce ne sont que des exemples. Il existe des communautés où les résidents ont réalisé une série de projets réussis, et cette croissance dynamique a rendu ces communautés auto-suffisantes dans le domaine des équipements municipaux.

ANALYSES ET PLANIFICATION

Le succès n'aurait pas été possible sans une approche et une planification soigneuse. Il faut d'abord un motif bien défini afin de réaliser une telle mobilisation et le groupe ainsi mobilisé doit avoir à jouer un rôle bien précis dans le cadre de tout projet, quel qu'il soit.

Autrement dit, le groupe constitue un élément quantifiable du coût total du projet. Cet élément qui aurait été traduit en termes financiers, est remplacé par les efforts collectifs des résidents. Quand on s'aperçoit que ces résidents constituent un pourcentage important des groupes de planification et d'exécution les responsables du projet deviennent, dans une certaine mesure, des conseillers qui fournissent des efforts bénévoles et dont l'action devrait se limiter à l'enseignement, l'encouragement et l'encadrement des résidents inexpérimentés.

Comme ils constituent des éléments importants des projets, les membres de la communauté peuvent toujours exercer leur influence sur la planification, la mise en oeuvre et le choix final des orientations. Les responsables et les initiateurs des projets doivent être réceptifs à leurs suggestions.

Il faut prévoir un budget spécial pour la formation dans le cadre de l'auto-assistance; ce qui réduirait les dépenses dues à leur inexpérience.

Les résidents doivent, par des moyens de communication, comprendre suffisamment le fonctionnement du projet, afin d'engendrer une participation presque totale, ce qui assurerait le succès du projet. La responsabilité est le meilleur rémède et dans les situations où les gens pensent que des importants résultats dépendent de leurs actions, ils sont susceptibles d'agir sagement et avec plus d'enthousiasme. La résolution des problèmes est un processus de développement, lequel à son tour est un processus dynamique, dont le facteur principal est le peuple. Les besoins de ces gens doivent être arrangés d'une telle manière que le premier projet auquel ils participent soit celui correspondant le mieux à leurs aptitudes. Leur première réalisation engendre la confiance nécessaire pour entreprendre les projets encore plus difficiles. Tel est le commencement du processus de croissance qui constitue le premier pas dans la voie du progrès.

La mobilisation n'est pas possible si les membres de la communauté ne sont pas suffissamment motivés. Un certain nombre de facteurs doivent donc être réunis: une motivation suffisante, un objectif commun, une bonne compréhension du projet et un intérêt prononcé pour lui. Les facteurs de motivation peuvent varier entre les peuples. Les gens ne réagissent pas toujours de la même façon, compte tenu de leurs différences de goûts et de coutumes.

Il est donc important de considérer le participant sous un aspect qui lui soit acceptable, ce qui constitue un élément important du projet.

Les projets qui exigent une haute compétence technique et des moyens financiers dépassent les possibilités des résidents locaux. Toutefois, dans les cas où la technologie et l'infrastructure sont fournies par les pouvoirs publics ou par les promoteurs du projet, les résidents sont prêts à collaborer. Quoique la nature du projet soit modeste au commencement, il peut passer du ramassage des ordures à la construction des routes, des centres collectifs, des écoles et des cliniques temporaires.

Les représentants de la communauté et les responsables du projet doivent être chargés totalement de la gestion et de la mise en oeuvre des travaux préliminaires d'amélioration afin de réaliser ces objectifs. D'une part cette responsabilité rend plus facile la mise en oeuvre du processus d'amélioration et de l'autre part, elle constitue un modèle sur lequel la communauté peut prendre exemple.

Quand le résident local est suffisamment engagé dans la réalisation des buts collectifs, étant toujours prêt à prendre sa part de responsabilité dans le projet, le travail collectif des gens leur confère un sentiment de fierté car ils réalisent eux-mêmes les projets qui autrement auraient été menés à bien par d'autres, quand cela ne présente plus d'importance ni d'urgence.

Quand une communauté va de succès en succès dans l'exécution d'un projet, les conditions sont réunies pour la réalisation de projets mettant en oeuvre la compétence ainsi acquise.

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL B-1

Président: Francis Olaseinbe Uddoh, Nigéria

Au cours de la séance de travail présidée par M. Uddoh de la Federal Mortgage Bank of Nigeria, MM. Mmono de Botswana, Hornsby-Odoi du Ghana et Karoui de Tunisie, ont fait des interventions très remarquées. Nous avons tenté dans ce résumé de donner un aperçu des commentaires de M. Uddoh, ainsi que des interventions des délégués.

M. Uddoh a insisté sur l'importance de la mobilisation par l'Etat des ressources du secteur privé dans le domaine du logement; il a en outre fait remarquer que cette mobilisation devait être l'affaire de tous et pas seulement de l'Etat.

L'intervention de l'Etat est souhaitable dans au moins 6 domaines:

1. Financier
2. Foncier
3. Construction
4. Législatif
5. Politique fiscale
6. Formation

DOMAINE FINANCIER

Dans ce domaine il convient de noter que le Gouvernement peut encourager des programmes d'auto-assistance, épargne et prêts et organisation de coopératives. De plus, le Gouvernement peut inciter les banques commerciales et les compagnies d'assurance à réserver un certain pourcentage de leurs capitaux au développement immobilier. M. Uddoh a fait remarquer qu'au Nigéria, par exemple, on avait donné des directives aux banques commerciales et aux compagnies d'assurance pour qu'elles accordent aux candidats des prêts à un taux de 6% amortissable en 10 ans au moins.

DOMAINE FONCIER

Dans ce domaine, le secteur du logement dépend d'abord du manque de terrains nus ou viabilisés pour faire face à la demande en logement. Le Gouvernement peut remédier à cette situation en encourageant par exemple les gros propriétaires fonciers à distribuer au public des terrains à aménager.

Quand les propriétaires privés ne peuvent consentir cet effort, il est suggéré que le Gouvernement prenne une participation dans ces projets, en fournissant les infrastructures nécessaires.

De plus, pour réduire les coûts, éduquer les propriétaires fonciers et faire adopter ces idées par le public, le Gouvernement peut entreprendre des programmes de terrains viabilisés avec ou sans l'aide du secteur privé.

L'immatriculation et l'aménagement du territoire ont également été mentionnés comme domaines dans lesquels le Gouvernement peut exercer un contrôle et coordonner le développement des ressources foncières privées.

DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Le Président a ensuite indiqué que le Gouvernement pouvait stimuler la construction dans le secteur privé en établissant des centres de recherche pour tester et analyser les matériaux de construction.

L'intervention du Gouvernement peut également consister à encourager l'utilisation des matériaux de construction produits localement, ce qui réduit les coûts de construction et promeut l'autosuffisance dans le domaine des matériaux de construction.

M. Uddoh a ensuite fait remarquer que l'Etat pouvait par exemple inciter les gens à utiliser du bois et à le traiter pour une meilleure conservation en subventionnant la production ainsi que celle des autres matériaux et en achetant de grandes quantités pour les redistribuer ensuite.

De même, comme mentionné dans le cas du Nigéria, le Gouvernement peut inciter les entreprises privées à construire des logements pour leurs employés. Pour ce faire, le Gouvernement peut apporter son aide aux entreprises en fournissant des terrains et/ou en contribuant aux dépenses de construction.

DOMAINE LÉGISLATIF

Le Gouvernement peut utiliser sa législation (lois ou décrets fonciers) pour acquérir des terrains soit en traîtant à l'amiable avec les propriétaires privés, soit de manière autoritaire. En outre, le Gouvernement peut édicter des règles d'utilisation des terrains et de construction urbaine pour réglementer l'aménagement privé des zones urbaines et rurales.

Dans le domaine du financement du logement, comme nous l'avons vu, le Gouvernement peut exiger des agences de financement de l'habitat pour qu'elles suivent sa politique.

POLITIQUE FISCALE

M. Uddoh a signalé que le Gouvernement pouvait consentir des avantages fiscaux aux sociétés immobilières et à l'industrie du bâtiment pour mobiliser les ressources.

Si l'industrie privée produit peu d'installations, le Gouvernement peut accorder des avantages fiscaux jusqu'au point mort ou même au-delà. Dans les autres cas, le Gouvernement peut particulièrement diminuer ou supprimer les taxes sur les marchandises et les matériaux importés comme aide aux entreprises prioritaires.

Dans tous les cas, l'exonération d'impôt peut consister à ne pas pénaliser les individus sur les intérêts de l'épargne.

FORMATION

Efin, pour aider l'industrie du bâtiment à résoudre ses problèmes de main-d'oeuvre, le Gouvernement peut dispenser une formation professionnelle dans les domaines de la construction, de l'administration et du financement du secteur du logement.

REUNION DE TRAVAIL A-2

Président: Mian Yusuf, Kenya

COMMENT MOBILISER LES RESSOURCES HUMAINES POUR L'HABITAT

par Mian Yusuf, Directeur de Projet, Conseil Municipal de Nairobi, Kenya

Le problème du logement ne consiste pas uniquement à fournir un abri; cette idée a fait son chemin au cours des dernières années. Il faut que pour tout programme relatif à des projets d'habitations bon marché, une priorité beaucoup plus haute soit accordée à la participation de la communauté sous forme d'un encadrement de l'auto-assistance. Pour des raisons d'ordre économique et social uniquement, la participation des résidents devrait être l'une des composantes essentielles de toute tentative de planification et d'organisation de programmes de logement destiné aux groupes à faible revenu. Dans tout programme de logement bon marché, quel qu'il soit, la participation communautaire poursuit un but bien déterminé, et a donc un rôle important à jouer. Ceci posé, "la Mobilisation des ressources humaines" peut se considérer de deux points de vue: (1) comment planifier et exécuter les programmes, (2) comment stimuler les résidents à participer à la construction par auto-assistance.

Les résidents constituent un élément important dans le cadre d'un projet d'habitation bon marché, c'est pourquoi il faut créer un environnement propice à la participation des individus, de façon à obtenir les meilleurs résultats économiques. Cependant, le principe de l'auto-assistance a ses limites, et, à Nairobi du moins, il n'a été mis en oeuvre que dans les cas de construction totale ou partielle de logements.

Les autorités n'en doivent pas moins fournir les infrastructures et les équipements collectifs. Elles doivent également assurer l'encadrement technique et collectif des résidents, ce qui nous amène à envisager le problème d'une organisation efficace.

La création d'une organisation destinée à concrétiser et susciter la participation au sein des projets d'auto-assistance requiert une étude plus détaillée, et à ce sujet je voudrais illustrer mon propos en vous parlant d'un des projets que nous sommes en train d'exécuter à l'heure actuelle.

Avant d'entamer cette étude, il est néanmoins nécessaire de situer l'ampleur des problèmes du logement que nous confrontons à Nairobi.

On estime que la population de Nairobi est à ce jour d'environ 800.000 habitants. Le taux d'accroissement annuel de cette population est d'environ 7,5% ; cet accroissement est d'origine interne et provient de l'exode rural.

Compte tenu de ce taux d'accroissement élevé, nous estimons que Nairobi comptera plus d'un million d'habitants en 1981 et plus de 3 millions à la fin du siècle.

Afin de fournir un logement à toutes ces familles, nous devons disposer de 10.000 unités de logement chaque année. La moitié d'entre elles sont destinées à 60% de la population représentés par les familles appartenant aux groupes à faible et à moyen revenu, l'autre moitié devant aller aux groupes à moyen et haut revenu, soit 40% de la population. De toute évidence, ceci constitue un grave problème et appelle non seulement une planification prudente mais aussi un programme énergique, susceptible de mobiliser toutes les ressources disponibles pour permettre d'accomplir cette tâche ardue.

La Réunion de Travail sur la Mobilisation des Ressources Humaines débute

Le Conseil Municipal de Nairobi a mis en oeuvre tous les moyens possibles pour améliorer le patrimoine foncier dans les meilleurs délais afin de résorber la grave crise du logement. Nous avons par exemple mis sur pied un certain nombre de systèmes de location selon lesquels des maisons et appartements ont été construits et mis en location à des loyers mensuels économiques. Bien que ce système soit très populaire, il comporte des écueils. En effet, comme la propriété n'appartient pas aux résidents, ils se soucient moins de son entretien que s'ils en étaient propriétaires. Par conséquent, à une augmentation des frais de construction, sont venus s'ajouter des frais d'entretien très élevés.

Récemment, nous avons mené à bien un autre projet d'environ 3.000 unités, ceci avec l'aide de l'USAID. Il s'agit d'un projet de location-vente, suivant lequel des facilités de paiement à long terme étaient accordées pour l'achat des logements. Ce projet a connu un grand succès auprès du public.

Ce projet a été riche en enseignements; nous avons notamment remarqué que chaque fois que la participation des propriétaires des logements était requise, cette opération a été un grand succés. Signalons que 5% seulement des unités étaient totalement achevées à tous points de vue. Le reste des unités ne l'était que partiellement vu qu' il restait à leur propriétaire une ou deux pièces à achever. Il est vrai que dans un premier temps, ce sont surtout les unités terminées qui ont été en demande. Il a toutefois été réconfortant de constater que les attributaires des unités incomplètes se sont fort bien acquitté des travaux qu'il restait à faire et ceci, bien avant le délai de cinq ans prévu dans les contrats d'attribution.

Cette expérience prouve qu'avec un bon encadrement, les individus sont tout-à-fait capables de contribuer efficacement à l'achèvement de programmes planifiés d'auto-assistance en matière de logements bon marché. Ce succés est certes encourageant pour les organismes chargés de fournir des logements, et nous sommes à présent convaincus que l'adoption de plans faisant appel à la participation des résidents permet de développer considérablement le champ d'application de ressources limitées, ce qui permet dès lors de réaliser des objectifs plus ambitieux que prévus pour un financement équivalent.

Nous venons de terminer récemment la première phase d'un projet de terrains viabilisés qui concernait 1.000 parcelles. Nous entamons actuellement la deuxième phase de ce projet qui concerne 5.000 unités de logements supplémentaires. Les parcelles sont équipées d'une salle d'eau et sont attribuées aux groupes de faible revenu (ceux qui gagnent de US$35 à US$80 par mois). On a fourni aux occupants un encadrement technique et on leur a consenti des prêts pour l'achat des matériaux de construction. Ceux-ci fournissent eux-mêmes leur propre main d'oeuvre. La conclusion qui s' impose est que cette méthode s' avère la plus satisfaisante tant d'un point de vue économique que d'un point de vue social.

Ce projet a été réalisé avec le concours financier de la Banque Mondiale et du gouvernement Kenyan. Le Conseil Municipal a fourni l'encadrement technique et a assuré sa mise en oeuvre et enfin les attributaires eux-mêmes ont constitué la main d'oeuvre selon le principe de l'auto-assistance. Quant à nous, nous nous sommes chargé du contrôle, de la surveillance et de l'orientation des travaux sur le terrain.

Ce projet appelé "Dandora Community Development" consiste en 6.000 parcelles équipées d'une superficie de 100 à 160 mètres carrés. Chaque parcelle est raccordée au réseau d'adduction d'eau et à l'égout. La voirie, l'éclairage public, la levée des immondices et les équipements collectifs ont été mis en place. La superficie des parcelles de type A est de 100, 120 ou 140 m2. Un W.C. et une douche sont fournis. La superficie des parcelles de type B est la même que pour celles du type A. On y a ajoute une cuisine et un débarras. La superficie des parcelles du type C est de 160 m2. Elles présentent les mêmes caractéristiques que celles du type B, avec toutefois une pièce déjà achevée.

Le projet est destiné aux familles faisant partie des groupes à faible revenu. Les parcelles de type A sont réservées à ceux qui gagnent entre US$35 e US$60 par mois tandis que les parcelles de type B sont prévues pour les ménages dont le revenu mensuel varie entre US$55 e US$80.

Les locataires, doivent payer une redevance de US$70, y compris un dépôt de US$50, dans les 60 jours de la date d'attribution.

Avant l'attribution des parcelles, une campagne publicitaire à grande échelle a été menée dans la presse, à la radio et à la télévision. Le public a également été informé des détails du programme au moyen d'affiches et de renseignements offerts dans les Centres de Développement Communautaire.

Pendant une période de trois mois et demi, des formulaires de demande accompagnés de notices explicatives ont été envoyés aux personnes intéressées. Dès réception, les formulaires dûment remplis ont été minutieusement étudiés, puis un entretien a été organisé avec les candidats pour s'assurer que les parcelles seraient effectivement attribuées au groupe visé. A cet effet, on a employé 10 Responsables Adjoints du Développement Communal et 20 étudiants en Assistance Sociale.

Les enquêtes et les entretiens ont révélé que seulement un tiers des candidats répondait aux conditions voulues. Six mille d'entre eux ont été choisis au hasard par ordinateur. On a établi une liste de réserve (toujours par tirage au sort) dans l'éventualité où les premiers attributaires se verraient forcés à abandonner le programme pour cause de manquement à leurs obligations de paiements mensuels ou faute d'entreprendre les travaux.

La première phase du plan prévoyait une répartition en quatre zones, chacune d'elles composées de 250 parcelles. Un responsable du développement communautaire était chargé d'assurer la surveillance dans chaque zone. Pour commencer, les attributaires ont été mis au courant de ce qu'ils devaient faire tout d'abord pour participer au programme. Ces informations ont été fournies par correspondance et par contacts personnels. On a également organisé des réunions et des séminaires au cours desquels les attributaires ont pu écouter des conférences et poser des questions.

On a encouragé les attributaires à se constituer en coopératives de construction regroupant de 10 à 15 parcelles et à élire leurs représentants. On a également donné des conseils en ce qui concerne la formation de tels groupes et leur inscription au Registrar of Societies (Registre des Associations). Par la suite des conseils sur le choix de plan de construction, le recrutement de main d'oeuvre qualifiés et l'utilisation rationnelle des fonds leur ont été prodigués.

Des plans de construction types qui avaient été dessinés au préalable par le département technique, sous la direction d'un ingénieur, ont été distribués gratuitement aux attributaires. Ce même département a fourni les conseils techniques et a surveillé les travaux lors de la construction. Quelques maisons témoins ont été également construites pour montrer aux attributaires les techniques de construction et les matériaux à utiliser.

La Caisse de prêts pour l'achat des matériaux gérée par le département financier du projet n'a accordé les crédits pour la construction des logements que par tranches successives en fonction des divers stades de construction atteints. Ces stades étaient déterminés par une équipe de techniciens également chargée du contrôle de la construction, pour veiller à ce que les travaux aillent de pair avec les tranches de financement. Par exemple, une coopérative de construction comprenant 10 familles commençait à creuser les fondations dans une première parcelle choisie par tirage au sort par les membres de la coopérative. Ensuite, une somme de US$500 était allouée à la coopérative, cette somme étant constituée de dépôts de US$50 effectués par chacun des membres de la coopérative. Ces fonds étaient utilisés pour commencer la construction sur la première parcelle tandis que les fondations d'une deuxième parcelle étaient entamées. Les fondations terminées,

on procédait à l'évaluation des travaux effectués sur la première parcelle pour débloquer une première tranche du prêt ce qui permettrait de poursuivre les travaux sur cette première parcelle et de les commencer sur la deuxième parcelle; le processus étant alors repété jusqu'a l'achèvement de la construction de toutes les parcelles.

Outre les remboursements mensuels des prêts pour l'achat de matériaux, les membres de la coopérative de construction continuent de payer leur cotisation mensuelle. Ce procédé permet que la construction se poursuive d'une parcelle à l'autre grâce aux prêts pour l'achat de matériaux et aux cotisations mensuelles des membres de la coopérative jusqu'à l'achèvement de la construction des 10 maisons du groupe concerné.

La gestion de ce programme a nécéssité la création d'un nouveau département constitué de 45 employés comprenant 27 professionnels et 18 agents d'encadrement. Le département comprend quatre services principaux. Le premier service est chargé de la [illegible]on générale, de la coordination, de l'orientation, de la planification et des question[illegible] diques.

Le deuxième service composé d'un Chef de Projet, un urbaniste, un architecte, un Ingénieur Permanent, un arpenteur, un contrôleur de la construction, un assistant technique, quatre contremaîtres, deux dessinateurs et une sténographe, est chargé du contrôle de la construction, l'assistance technique pour le recrutement de main d'oeuvre qualifiée, du choix de plans de construction, et de l'organisation des travaux. Ce même service fournit le personnel et l'équipement nécessaires pour mener les enquêtes; il procède également aux vérifications périodiques des stades de la construction requises pour l'octroi des prêts.

Le troisième service comprenant un analyste financier du budget et un expert comptable, deux comptables, un caissier, une secrétaire de direction et une dactylo, est chargé de la gestion du projet ainsi que de la direction et de l'administration de la caisse de prêts pour l'achat de matériaux.

Le quatrième service et d'ailleurs le plus important est celui du Développement Communautaire; il comprend un chef de projet de Développement Communautaire, deux responsables du Développement Communautaire, quatre responsables adjoint du Développement Communautaire et une dactylo. Ce service est chargé des relations publiques, des formulaires d'attribution, de l'orientation et de la formation des attributaires antérieurement à l'occupation des parcelles, de l'assistance et de l'encadrement des résidents pour les aider à créer des organismes tels que les coopératives de construction et tous autres programmes nécessaires à l'établissement d'une communauté organisée.

Chaque responsable du Développement Communautaire gère environ 250 parcelles et veille à ce que tous les attributaires aient compris les buts et les exigences du projet. Une assistance leur est apportée en matière de sélection des plans, de recrutement de main d'oeuvre qualifiée et d'utilisation rationnelle des ressources financières.

L'information visant à éduquer les résidents a fait l'objet d'efforts constants. On apprend notamment aux attributaires à entretenir leurs parcelles, à utiliser des W.C. à chasse d'eau, à nettoyer les conduits d'évacuation d'eau, à utiliser les espaces libres, à avoir recours aux services d'hygiène et d'assistance sociale et à se conformer aux réglementations et arrêtés municipaux. D'autres informations sont diffusées grâce à des réunions publiques tenues périodiquement et à de petites réunions de travail plus

fréquentes au niveau des groupes. Une aide également est apportée aux attributaires lors de la constitution et de l'inscription de leur coopérative pour la gestion de leurs ressources et la comptabilité. Une formation spéciale est donnée aux responsables des coopératives, aux trésoriers et aux secrétaires.

Comme je l'ai déjà mentionné, la première phase de ce projet étant achevée, elle nous a permis de tirer des enseignements pour la deuxième phase qui est sur le point d'être lancée et qui sera cinq fois plus importante que la première. La première phase a été commencée en 1976 et l'on a accordé aux propriétaires des parcelles un délai de 18 mois pour construire deux chambres avec le concours de la caisse de prêts pour l'achat de matériaux et grâce à l'assistance technique gratuite.

En 1981, lorsque le projet sera achevé, il abritera 6.000 familles de Dandora, chaque famille comprenant en moyenne six personnes. Il comprendra cinq écoles primaires, quatre marchés, deux centres polyvalents, deux centres médicaux, un centre sportif et des espaces libres. Le coût total du projet est évalué à K£1054 millions.

Après avoir essayé diverses méthodes, le Conseil Municipal de Nairobi est arrivé aux conclusions suivantes: la solution au grave problème du logement des familles à faible revenu consiste à créer autant de projets d'assinissement de terrains que les circonstances le permettront.

Nous avons également conclu que le système d'assainissement des terrains et le principe de l'auto-assistance peuvent permettre de réduire les coûts de construction et qu'il est donc possible d'aménager un plus grand nombre de parcelles et de construire un plus grand nombre de logements à partir des ressources limitées dont on dispose.

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL A-2

Président: Mian Yusuf, Kenya

Monsieur le Président, j'ai été très intéressé par la plupart des questions soulevées à la suite de mon discours d'introduction, lundi dernier. Malheureusement, au moment précis où nous allions entamer une discussion encore plus intéressante, nous avons été surpris par le temps. Nous admettons bien sûr qu'il est nécessaire de s'imposer certaines limites de temps. Néanmoins, les problèmes qui se posent à nous, sont si vastes qu'on pourrait en discuter à l'infini.

Je souhaite profondément qu'il y ait une solution de continuité entre les délibérations de cette conférence et celles de la prochaine. A cet égard, j'aimerais faire une suggestion: entre deux conférences de l'USAID, nous devrions, dans la mesure du possible, organiser des conférences régionales ou même locales, afin de discuter les problèmes plus en détail, dont les résultats pourraient être discutés lors de la conférence annuelle. Je pense également qu'à l'avenir, nous devrions organiser des réunions de groupes de travail en petit comité pour traiter le sujet précis, dans lesquelles nous prendrions des décisions qui devraient être appliquées au cours de l'année suivante.

M. le Président, pour répondre à certaines des questions posées, j'aimerais clarifier quelques points:

1. Les terrains destinés à la location à Nairobi sont la propriété du Gouvernement. Ils sont assujettis à des baux de 99 ans moins trois jours, avec possibilité de renouvellement.

2. Les parcelles ne peuvent être sous-louées ou transférées pendant les 5 premières années. Toutefois, en cas de décès du détenteur du bail, la parcelle peut être transmise aux héritiers, reconnus par le curateur de l'Etat au succession.

3. Le montant des versements mensuels a été fixé de telle manière qu'aucun ménage n'ait à verser plus du quart de ses revenus. Toutefois, le montant des versements mensuels à effectuer par les membres de tout-groupement pour le logement est fixé par les membres eux-mêmes.

4. Les frais inhérents à l'installation d'équipements collectifs de base, sont compris dans le montant total du prêt; ils sont donc recouverts lors du paiement des versements mensuels.

5. Les équipements collectifs que nous fournissons sont réduits au minimum indispensable; par la suite on attend des résidents qu'ils ajoutent d'autres équipements en fonction de leurs besoins, selon le développement de la communauté.

6. Dans le cas où un locataire reste plusieurs mois sans payer ses versements mensuels, un responsable de l'aménagement de la communauté lui rend visite afin de déterminer les raisons de son retard et si possible de l'aider à résoudre son problème. Dans la plupart des cas, le locataire reprend ses versements après la visite du responsable. Toutefois, si, malgré les avertissements, il continue à ne pas effectuer ses versements, il reçoit une mise en demeure, pouvant conduire à l'expulsion. Les groupements de construction officiels qui doivent se conformer à une réglementation, s'efforcent de s'entreaider ce qui réduit le nombre d'expulsion.

REUNION DE TRAVAIL B-2

Président: Enoch Hornsby-Odoi, Ghana

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL B-2 LA CONSERVATION DES RESSOURCES: LA RECUPERATION DU COUT DES LOGEMENTS.

Le président a déclaré que la discussion sur la conservation des ressources ne devrait pas se limiter à la récupération du coût des logements, mais devrait engloler un plus grand nombre d'aspects du problème de la conservation des ressources: terrains, main d'oeuvre et capitaux. En outre, Le président a émis l'opinion que l'un des problèmes relatifs à la conservation des ressources dans les pays en voie de développement, était dû au manque d'entretien des équipements majeurs commé les réseaux téléphoniques et routiers de même que les habitations.

Les ressources naturelles exploitées pour le logement ou autres utilisations, comme le bois de charpente, devraient être régénérées au bénéfice des générations futures. On a également insisté sur l'importance que revêtait la planification urbaine ou rurale comme moyen de pallier au problème de l'invasion des campagnes par les villes, ce qui serait une menace dans le domaine des matières premières. Il a remarqué que le recouvrement de l'ensemble des coûts de création de logements ne s'était pas opéré d'une façon satisfaisante au Ghana car la mise en place des équipements médicaux, éducatifs et récréatifs n'était pas rentable selon la situation actuelle.

En ce moment au Ghana, le recouvrement des investissements pour le logement se limite à la vente pure et simple de maisons aux groupes à moyen et haut revenu par l'intermédiaire d'agences gouvernementales, tandis que des subventions pour les loyers sont accordées aux plus défavorisés.

Il était d'avis que quand le développement industriel et commercial se trouvait associé à une planification en matière de logement, une partie des profits ainsi réalisée aidaient à compenser le déficit dans le domaine du logement. Il a remarqué que les dépenses d'infrastructure n'étaient que partiellement recouvrables au Ghana, bien que les groupes à haut revenu soient assujettis à une taxe supplémentaire.

Le délégué tunisien a décrit le programme d'allocation des prêts au logement en vigueur dans son pays, que établit des distinctions entre les différents groupes de revenus et entre les prêts destinés au logement dans les zones urbaines et dans les zones rurales; ces distinctions se traduisent par des conditions de paiement, des taux d'intérêt et des dates d'échéance différents. Il a aussi parlé du fonctionnement du Fonds pour la Promotion de l'Habitat des salariés créé en 1977, qui est financé par un impôt sur tous les salaires versés par les employeurs du secteur privé et du secteur public. Le système tunisien permet de recouvrir totalement les coûts relatifs au logement.

Le délégué de l'Île Maurice a mentionné le problème de l'érosion des capitaux dans le domaine des fonds destinés au logement, ce qu'il impute à l'inflation.

Le délégué du Ghana a parlé brièvement du financement des logements à bon marché dans son pays, et a déclaré que l'augmentation des coûts de construction avait conduit le Ghana à adopter des programmes d'assainissement de terrains pour le logement à bas revenu.

Le représentant du Libéria a souligné le problème du recouvrement des frais d'entretien des logements destinés à la location, frais sans cesse croissants à cause de l'inflation et irrécupérables puisqu'il est impossible d' en faire supporter les dépenses par les groupes à bas revenu.

La première journée de la Conférence s'est achevée par une réception donnée par la Municipalité de Monrovia à l'Hôtel de Ville de Monrovia.

La réception à l'Hôtel de Ville de Monrovia a été magnifique

[illegible]

La Deuxième Séance Plénière de Travail commence

Les exposés audio-visuels ont attiré l'attention des délégués sur des exemples d'Habitations à Loyer Modéré déjà réalisées

DEUXIEME SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

Président: Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Participants: Jack L. Hjelt, U.S.A.
Joseph Handwerger, U.S.A.
Dhan Singh, U.S.A.

LES TERRAINS VIABILISES: L'ELEMENT HUMAIN

Exposé audio-visuel par Jack L. Hjelt, American Friends Service Committee, Expert-Conseil au Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Si vous examinez ce qui est à l'agenda aujourd'hui—Comment surmonter les problèmes qui se posent dans les programmes d'assainissement de terrains—vous remarquerez qu'un certain nombre de domaines épineux ont déjà été délimités: arriérés de paiements, contrôle de la construction, normes et sélection des participants. Je voudrais avancer la théorie que la solution de ces problèmes réside dans l'élément humain, c'est à dire les *gens* que le programme d'assainissement des terrains concerne.

Pour le besoin qui nous occupe, je répartirai les gens dont dépend la réussite du programme en quatre groupes. D'abord, nous avons le groupe chargé de la création et du planning du programme. En général, les membres de ce groupe n'ont que peu de contact direct avec les trois autres groupes mais créent les structures, l'environnement et parfois les contraintes qui asservissent ces derniers.

Deuxièmement, nous avons l'équipe de direction du programme sur chantier qui se compose principalement de techniciens et d'urbanistes.

Troisièmement, nous avons le résident qui construit sa maison. Au départ, ce qui préoccupe surtout ce dernier, c'est de construire sa propre maison, mais bientôt ses priorités tout comme celles de la communauté changeront.

Et enfin, nous avons les leaders de la communauté en voie de développement dont la part de responsabilité quant au développement des terrains viabilisés devient de plus en plus grande.

En me basant sur mon expérience, ma conclusion est que le travail d'assainissement de terrains *est* un processus compréhensif de développement, *un processus de renforcement des capacités humaines*, tout aussi bien individuelles que collectives, qui vise à améliorer continuellement le bien-être humain. Ce processus est à la fois dynamique et complexe.

On ne peut le réduire à une simple série de recettes. Chaque projet est unique puisque conditionné par son propre environnement et par la population intéressée . . . et caractérisé par de nombreux changements de priorités, toutefois tout projet dépend de l'existence de communication, coopération et compréhension mutuelle entre êtres humains. Tous les programmes demandent que les planificateurs/architectes, le personnel de direction sur chantier, les constructeurs de maisons et les leaders communautaires travaillent ensemble, *collectivement*, non pas indépendamment.

Si notre objectif est de fonder des communautés responsables, dynamiques et capables de subvenir à leurs propres besoins, nous devons aborder et évaluer la tâche de développement de terrains viabilisés en nous basant sur les trois principes ou critères qui exemplifient le dynamisme de ce processus de développement.

Un, *Communications*. Nous parlons tout simplement ici du fait d'échanger des informations, de prêter attention aux renseignements obtenus et de veiller à bien comprendre et à se faire comprendre. Ceci suggère aussi l'existence d'une attitude de "bonne volonté et le désir d'apprendre."

Deux, *Evaluation*. Dans un programme d'assainissement de terrains, nous avons d'abord un terrain, ensuite un terrain viabilisé, puis les gens construisent leurs maisons, après quoi les propriétaires des maisons payent des impôts et des redevances, et enfin on a l'activité politique etc. Il y a donc un changement—une croissance, un processus évolutif. Celui-ci ne se limite pas à l'environnement, il prend place dans les attitudes et les aspirations de la population.

Trois, *Changements de Priorités*. Mettons par exemple que je ne possède pas ma propre maison et que l'occasion d'en acquérir une se présente, ma priorité sera donc d'acquérir cette maison. Mais une fois que j'en suis propriétaire et que j'ai l'assurance de le rester pourvu que je continue à faire les paiements et fournir la main d'oeuvre nécessaire, mes priorités vont alors changer. Ce qui m'intéressera maintenant davantage, c'est d'avoir assez de terrain pour avoir un jardin ou bien de pourvoir à l'éducation de mes enfants. Les priorités des individus et des groupes changent. Les programmes d'assainissement de terrains doivent s'accommoder à ces changements.

Si nous dirigeons notre attention sur ces trois principes: *communication, évolution* et *changements de priorités*, nous voyons que le processus de développement de terrains viabilisés est difficile et complexe.

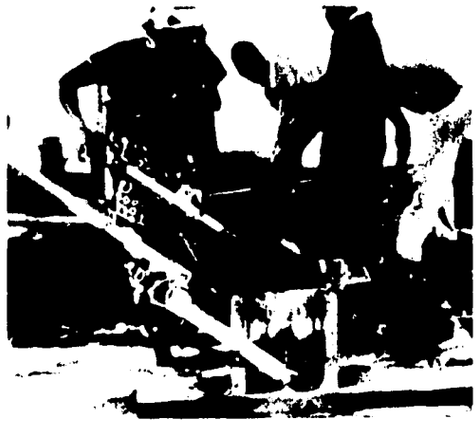
Les communautés ne se fondent pas d'emblée. Elles s'élaborent lentement par un concours d'actions, de buts communs, de conflits et grâce au partage des expériences. Ces expériences ne sont pas toutes prévues et prévisibles mais elles nous apprennent à communiquer et à résoudre les problèmes à mesure que *les priorités des individus et de la communauté se transforment et changent*.

L'objet de mon exposé est tout simplement d'offrir quelques aperçus de la tâche d'assainissement des terrains, envisagée ici comme processus compréhensif de développement, et de mettre en vedette certaines difficultés et certains changements de priorités. Notre attention se portera sur la clef de la réussite du programme sur chantier—à savoir les *gens* et leur bonne volonté et capacité de se tirer d'affaire pendant le développement du programme. La plupart des diapositives se passent de commentaires. Quelques-unes seront néanmoins commentées étant donné qu'elles *symbolisent* les problèmes d'un

groupe de personnes entreprenant ensemble une tâche complexe, et qu'elles *soulignent* l'importance des *communications*, de la *formation* et des *changements de priorités* dans un programme sur chantier.

Note: Nous allons diriger notre attention tout particulièrement sur ceux qui travaillent sur chantier—les constructeurs de maisons, le travailleur qui bâtit la communauté, le contremaître des travaux, les administrateurs du programme et les leaders de la communauté en voie de développement. Ces groupes ont tous leurs propres besoins en matière de *communication* et de *formation*. Chacun a des *changements de priorités*. Notre tâche à nous est d'encourager la coopération réciproque de ces groupes au sein de la *communauté en voie de développement*.

PROCESSUS DE CONSTRUCTION PAR AUTO-ASSISTANCE



LES TERRAINS VIABILISES: L'ELEMENT HUMAIN

Texte des Diapositives

Nous sommes tous conscients de la demande constante en logements et en services. Il y a eu, comme il y a toujours, plusieurs façons différentes d'aborder le problème: D'abord, les logements fournis par les autorités locales datant de l'époque d'avant l'Indépendance, puis les logements créés par l'Etat après l'Indépendance, ainsi que des Cités plus récentes. Et enfin le vaste investissement fait par le secteur privé dans le zones de squatters ou dans les lotissements urbains transitoires où malheureusement les trames sanitaires et les logements n'ont pas toujours été adéquats.

Une autre façon d'aborder le problème, c'est de créer des *Terrains Viabilisés*--qui ont pour but d'associer les ressources de l'Etat à celles du secteur privé. Cette méthode offre un grand choix d'alternatives. Elle permet la participation individuelle des attributaires et leur offre une certaine sécurité personnelle tout en les encourageant à améliorer éventuellement leur logement. Mais on sait par expérience que le succès des communautés de terrains viabilisés est dû aux efforts qui ont été déployés pour assurer *pleinement* l'éducation des attributaires, et pour encourager ces derniers d'une part à participer de bonne heure au développement de la communauté et de l'autre à continuer à y prendre part. La population concernée doit posséder certaines connaissances en matières de coût, bail, budgets et obligations *avant* de s'engager à bâtir. Ensuite, si les candidats remplissent les conditions voulues et entrent dans le programme, ils peuvent alors prendre l'engagement d'y participer en toute connaissance de cause. Des expériences récentes ont montré que mieux les participants éventuels comprennent ce qu'est le principe des terrains viabilisés, y compris la création des infrastructures, plus le taux de ceux qui abandonnent baisse et plus celui de recouvrement des arriérés hausse.

Dès que le bureau de gestion d'un programme de terrains viabilisés ouvre ses portes, les parcelles peuvent être allouées et le déblaiement des terrains peut alors commencer. Cette opération se transforme souvent en une entreprise collective à laquelle participent les jeunes tout comme les vieux. Une grande satisfaction se manifeste lorsque les premiers jalons des bâtiments sont plantés et que l'on commence à voir surgir les premières fondations. L'activité s'accélère. Les bois de construction sont traités et les toits sont érigés. Ces activités initiales sont de nature à promouvoir l'apprentissage de nouvelles habilités techniques de même qu'à affermir les rapports entre les intéressés et à stimuler les communications entre eux à mesure que ceux-ci créent un nouvel environnement. Quand les conditions sont bonnes et que les ressources sont limitées, d'autres résultats peuvent aussi découler du labeur intensif, notamment le partage d'expériences, l'acquisition d'habilités techniques et la naissance d'un esprit de corps. Remarquez que les femmes participent tout comme les hommes.

A mesure que l'activité du chantier prend son propre essor, le personnel de direction doit constamment veiller à maintenir des communications avec les attributaires éventuels, comme on le voit dans cette réunion de recrutement, tout aussi bien qu'avec ceux qui sont en train de bâtir. Les membres de la direction du chantier doivent aussi poursuivre sans arrêt leur propre formation en suivant des cours et en apprenant sur le tas. *Ceci est de toute priorité*, et cette formation doit continuer à mesure que le chantier se développe. Cette formation peut être donnée en tenant des séminaires sur chantier pendant les heures

de travail. En fait, il est nécessaire de tenir des séminaires pour garder le personnel de maîtrise au courant des changements de priorités sur enant parmi les bâtisseurs, les agents du projet et les directeurs de projet. Le maintien des communications doit être encouragé et les expériences partagées. S'il s'agit d'un nouveau chantier où il n'y a que 5 maisons en construction, les priorités et les échanges de communications seront certes différentes que s'il s'agit d'un chantier où il y a déjà une cinquantaine de maisons occupées et une cinquantaine d'autres en construction.

Si le travail préliminaire a été bien fait, c'est à dire si les attributaires ont été bien instruits au départ et qu'il existe un climat de confiance de même qu'un bon réseau de communication, le personnel de chantier s'aperçoit souvent que les "anciens" aident les nouveaux venus à bâtir leur maison. Sur ce chantier-ci, les premiers groupes d'attributaires sont devenus le noyau d'un conseil communautaire qui par la suite a représenté toute la communauté. Autrement dit, alors que les travaux étaient toujours en cours, les leaders de la communauté ont commencé à partager certaines responsabilités avec le personnel de chantier. Le personnel de chantier a cessé d'être exclusivement responsable de la direction et de la surveillance des affaires communautaires dès que la communauté a commencé à se charger de celles-ci.

Mais à mesure que le taux d'occupation des parcelles augmente, de nouveaux facteurs entrent en jeu et on note des changements de priorités parmi les résidents. Dans cette communauté-ci, une fois les premières quarante maisons bâties et occupées, les habitants ont manifesté un intérêt extrême en ce qu'une école primaire soit bâtie. Un terrain avait été réservé dans le plan pour une école, mais le Ministère de l'Education n'allait pas être en mesure d'allouer les fonds pour sa construction avant au moins quatre ans. Après de longues discussions avec le personnel du chantier et les autorités locales, les résidents décidèrent de construire leur propre école eux-mêmes en mettant en oeuvre leurs nouvelles habilités techniques et leur organisation communautaire. Nous voyons donc ici un exemple de la mise en oeuvre de bons rapports entre toutes les parties concernées. Ayant décidé que selon eux la création d'une école constituait une priorité de tout premier ordre, les nouveaux leaders de la communauté ont alors convaincu les directeurs du projet et les autres personnes intéressées de son importance.

Un autre élément qui résulte de la participation des attributaires à la construction de leur propre logement est la fierté qu'ils tirent de leur nouvel environnement et de leur propriété. Des clôtures apparaissent. Les propriétés sont délimitées pour protéger les jardins et les nouveaux arbres fruitiers. Ceci peut engendrer des conflits temporaires étant donné que les priorités ne correspondent pas nécessairement aux intérêts ou aux normes communautaires. La différence entre, d'une part, les priorités individuelles et, de l'autre, les normes communautaires et les règlements du projet, devient plus complexe à mesure que le nombre d'occupants augmente, ces derniers amenant avec eux leurs habitudes, leurs traditions et l'exercice de certains métiers. Il est possible que les directeurs du projet n'aiment pas voir en plein milieu de la communauté, des pièces d'automobiles et des gens occupés à dépanner des autos, mais ces occupations permettent de gagner des revenus supplémentaires et souvent les occupants les exerçaient déjà dans le secteur où ils vivaient avant. L'exercice de telles activités dans les nouvelles communautés résidentielles est une question souvent débattue, notamment quant à leur compatibilité avec les intérêts communautaires et leur contrôle. On doit alors adopter une position modérée et arriver à

un compromis sans jamais perdre de vue que la productivité économique des résidents est essentielle au dynamisme de toute communauté.

Une autre matière qui prête à controverse et qui résulte du développement des terrains viabilisés et de la formation technique des participants, est le surgissement de nouvelles entreprises souvent non contrôlées, phénomène qui provient du besoin de répondre à la demande éternelle en matériaux de construction. Les normes et la qualité des matériaux deviennent alors un sujet d'inquiétude pour les directeurs de projet.

Il y a bon nombre d'autres "*problèmes*" associés au développement de terrains viabilisés: par exemple, le contrôle et la surveillance de la construction, comme nous le voyons ici, où le mur du milieu a été construit pendant un jour férié. Selon le contremaître, ce mur ne répond pas aux normes, et ici, qu'a-t-on donc fait du code en vertu duquel chaque pièce doit posséder une fenêtre? Le problème de changement de priorités est illustré ici où les occupants semblent avoir jugé plus important d'avoir un lieu de récréation pour les enfants que d'acheter des vitres pour les fenêtres.

Innovation et ingéniosité: Remarquez les jalousies faites à la main pour les fenêtres. Et, bien entendu, il ne faut pas oublier la question qui se pose sans cesse, à savoir la présence d'abris temporaires pendant que les habitations permanentes sont en train d'être construites. Soit dit en passant, on sait par expérience que les personnes qui demeurent sur place construisent mieux leurs maisons. En outre, c'est une rude épreuve pour un pauvre que d'avoir à vivre en dehors du chantier pendant la construction de sa nouvelle maison.

Voici quelques bons symboles concrets des résultats du processus de développement de terrains viabilisés. Ce chauffeur de tracteur, un des employés du projet de terrains viabilisés, est un symbole encore bien plus important; il personnifie l'évolution, les communications, les changements de priorités et la prise en charge de responsabilités. Au début, cet homme n'était qu'un simple chauffeur, d'ailleurs très bon, et bientôt il devint l'employé le mieux informé du chantier quant à la marche du travail et quant aux besoins des attributaires. Par la suite, il construisit sa propre maison, devenant ainsi propriétaire, puis devint un des membres influents du comité de développement de la communauté. Y-a-t-il un conflit d'intérêt dans un tel cas? Pas à mon avis. Cet homme est toujours chauffeur mais il est en même temps un exemple pour les autres bâtisseurs. Et enfin cette diapositive symbolise la réalisation en cours de l'objectif des terrains viabilisés—il s'agit d'une réunion pendant laquelle ceux qui construisent leur maison, ceux qui occupent déjà la leur et les dirigeants du chantier sont en train de discuter ét de prendre des décisions concernant leur communauté. La question ici discutée concerne les installations sanitaires et des erreurs de conception en matière d'équipement sanitaire.

Mais, ce qui est encore plus important ici, c'est que nous voyons des gens qui seront éventuellement responsables du succès du projet. Le travail des urbanistes, des entrepreneurs et des administrateurs est certes nécessaire et important. En fait, pour utiliser au maximum les ressources disponibles et atteindre les objectifs voulus, il faut que les cadres administratifs partagent plus ouvertement leurs idées, les résultats attendus et les contraintes avec les attributaires, restant constamment en communication avec eux et assurant leur formation.

Ce que nous devons faire pour essayer de surmonter les problèmes qui se posent dans

les terrains viabilisés, c'est de mettre en oeuvre notre ressource la plus vitale, à savoir les participants—et leur laisser partager les responsabilités. Qu'ils soient nos partenaires dans une entreprise collective où priorité sera accordée à l'échange réciproque de *communications* tout au cours de *l'évolution* du développement de la communauté. Je crois fermement qu'ils se sont montrés à la hauteur d'être *pleinement* partenaires dans cette entreprise.

LES TERRAINS VIABILISES: SOLUTION AU PROBLEME DU LOGEMENT A BON MARCHE—L'EXPÉRIENCE D'EL SALVADOR

par Joseph Handwerger, Expert-Conseil au Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

La prolifération de campements de squatters et la surpopulation de logements déjà inadéquats constituent un phénomène international qui résulte d'une part de la rapidité à laquelle ont lieu la migration vers les centres urbains et la croissance démographique, et de l'autre, de l'insuffisance des ressources disponibles.

Une solution à laquelle certains pays en voie de développement ont actuellement recours pour répondre à la demande croissante en habitations à bon marché, repose sur le principe de l'"assainissement des terrains". Ce principe connaît une popularité de plus en plus croissante pour remédier au problème de logement de la majorité croissante des citadins qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement financé soit de manière conventionnelle, soit par l'intervention des pouvoirs publics, à moins qu'il ne s'agisse d'un logement situé dans le cadre d'un programme bénéficiant de fortes subventions. L'élément essentiel de ce principe est de créer des habitations dont les prix soient abordables et les coûts récupérables. C'est grâce au recouvrement des coûts que l'on peut entreprendre d'autres projets semblables tout en préservant la condition des équipements existants et en assurant l'expansion éventuelle de ceux-ci. Ce facteur permet également d'étendre le champ de répartition des ressources publiques limitées pour que les couches les moins favorisées de la population urbaine puissent en bénéficier davantage.

Selon le principe de l'assainissement des terrains, le patrimoine foncier urbain est divisé en parcelles où l'on fournit divers niveaux de services publics et d'équipements collectifs. Il se peut que l'on incorpore dans ces projets des unités de base et divers services communautaires. Ces services peuvent comprendre des systèmes de financement destinés à la construction et à l'octroi de prêts pour l'amélioration des bâtiments, des centres d'approvisionnement en matériaux de construction sur chantier, la levée des immondices, des moyens de transport public, un service d'assistance technique à la construction par entraide ou par auto-assistance et des programmes d'hygiène et d'instruction. Le niveau des services varie en fonction des niveaux de revenus des résidents, des besoins communautaires et de la disponibilité des ressources publiques. Les travaux sont effectués principalement par les résidents afin de pouvoir réaliser le maximum de logements en minimisant les coûts de main d'oeuvre que devraient autrement payer les résidents.

M. Joseph Handwerger, urbaniste et architecte américain possédant une vaste expérience dans le domaine des problèmes de logement des pays en voie de développement, a présenté un exposé au cours duquel il s'est servi de diapositives pour mettre en évidence un certain nombre de questions et de concepts se rapportant à l'aménagement de projects de "terrains viabilisés". Il a illustré un certain nombre de ses remarques au moyen de diapositives d'un programme d'assainissement de terrains au Salvador, financé

par la Banque Mondiale et exécuté par la Fondation Salvadorienne pour l'Habitat à Bon Marché FSVM)[1]

Ces diapositives prises dans un petit nombre de projets, tous mis en oeuvre par la FSVM, ont montré d'une façon très convaincante qu'un projet de parcelles assainies bien structuré, bien exécuté et bien géré peut créer non seulement un milieu de vie sain et pratique mais devenir aussi une belle petite communauté où il est agréable de vivre.

Un objectif fondamental visé dans ces projets était de minimiser les coûts initiaux de construction tout en prévoyant et projetant l'apport éventuel d'améliorations. Chaque fois que faisable, des matériaux indigènes et des méthodes de construction demandant une main d'oeuvre intensive ont été utilisés. La construction a été réalisée par travail contractuel de même que par entraide et auto-assistance.

Les sites du FSVM ont été choisis de façon à ce que chacun puisse être morcelé en un nombre allant de 400 à 1000 parcelles, c'est à dire en nombre suffisant pour réaliser les travaux à une échelle économique, sans toutefois polariser un trop grand nombre de familles à bas revenu dans un endroit donné.

Les parcelles sont relativement petites, leurs dimensions allant de 60 mètres carrés à San Salvador à 120 mètres carrés dans les villes secondaires où le coût du terrain est moins élevé. Les densités brutes, soit de 27 à 80 parcelles par hectare, sont toutefois modérées. Ceci est dû en partie au fait que les codes d'urbanisme locaux exigent une réserve importante d'espace libre. Environ 50% des sites sont destinés aux parcelles résidentielles. Chaque site est équipé d'écoles, de cliniques et d'au moins un marché, un centre communautaire polyvalent et d'un terrain de sports.

Les plans sont conçus de façon à ce qu'il y ait un réseau pratique de voies piétonnières donnant accès à chaque parcelle et recouvrant les canalisations d'eau, d'égout et d'évacuation des eaux pluviales. Les routes qui constituent généralement l'élément onéreux de tels projets sont réduites au minimum. Des routes périphériques desservent de petits parkings et culs-de-sac pour permettre l'accès des véhicules d'intervention d'urgence et des véhicules de service. Les voies piétonnières relient les parcelles entre elles et mènent aux équipement communautaires. Les passages pour véhicules traversant les voies piétonnières ont été réduits au minimum pour préserver la sécurité des piétons. Les équipements communautaires ainsi que les petites zones commerciales occupent généralement une position centrale. Les plus grands centres commerciaux sont situés à l'entrée des sites ou aux arrêts d'autobus pour qu'ils soient facilement accessibles.

Toutes les parcelles sont raccordées aux réseaux d'eau, d'égout et d'évacuation des eaux pluviales, le raccordement à l'électricité étant facultatif. Des pylônes d'éclairage des rues sont installés le long des routes d'accès principales et aux carrefours les plus importants.

Les acheteurs ont eu le choix entre deux niveaux de services: Le premier consiste en une parcelle équipée d'une salle d'eau contenant un w.c., une douche et un évier. Le second comporte les mêmes éléments que le premier ainsi qu'un logement de base d'environ 17 mètres carrés. Cette structure se compose d'un toit en ciment d'amiente, de

[1] A l'origine, la FSVM a été fondée en 1968 pour aider à reloger les familles dont les habitations avaient été détruites par l'inondation de San Salvador causée par la crue de l'Alcelhuate

murs en briques, de fenêtres et de portes en métal galvanisé et à châssis de bois, et enfin d'un plancher en béton[2]. La plus grande partie de la construction des ces unités initiales est effectuée par entraide à laquelle on apporte un concours. La participation à ce travail est rénumérée sous forme de crédit applicable au versement initial pour l'achat d'un logement. Certaines parties des murs de façade et des murs de derrière sont construites par auto-assistance.

La conception des unités est logique. Celles-ci peuvent être facilement construites et agrandies par entreaide et par auto-assistance. En général, c'est pendant les week-ends, après les heures de travail ou les jours fériés que les résidents, aidés de nombreux parents, ont fourni la main d'oeuvre.

La brique est un matériau local dont on dispose dans ce pays. Elles sont de bonne qualité et sont fabriquées par de petits entrepreneurs dans des fours chauffés au bois. Dans la plus grande mesure possible, on s'est servi de matériaux indigènes et de méthodes de construction demandant une main d'oeuvre intensive pour réduire les dépenses en devises, pour favoriser l'emploi local et pour donner un certain niveau de formation en matière de techniques de construction aux résidents pendant les activités d'auto-assistance appuyées d'un concours technique.

Les éléments structuraux de base des équipements communautaires comme par exemple les écoles, ont été bâtis par des entreprises de construction sous contract, mais leurs murs de même que l'aménagement des espaces verts ont été achevés par entraide.

La pose des canalisations a été effectuée par des entreprises spécialisées mais le remblayage des tranchées a été accompli par entraide. La FSVM avait jugé que de ce fait les résidents auraient mieux conscience de l'emplacement des réseaux souterrains.

Des conduits précoulés ont été utilisés pour l'évacuation des eaux pluviales. On a choisi les fossés à ciel ouvert de préférence aux canalisations souterraines pour réduire les coûts d'infrastructure.

On a utilisé des w.c. précoulés. Bien qu'un grand nombre d'acheteurs auraient préféré avoir un w.c. à chasse d'eau, la FSVM n'a fourni que des w.c. précoulés. On avait estimé que ces w.c. moins coûteux aideraient à réduire les frais et rendraient les prix des logements plus abordables. Ceux qui avaient les moyens de s'offrir un w.c. à chasse d'eau pouvaient en faire installer un, ce qu'ils ont d'ailleurs fait. Cette décision de la FSVM concernant les w.c. illustre un principe important, à savoir qu'il est préférable de ne fournir d'abord que les éléments essentiels pour que les logements restent à la portée des personnes dont le revenu est aussi bas que possible. Si d'une part, la notion de minimiser les normes et d'éliminer les éléments superflus est bien fondée, le principe de retarder certaines améliorations et d'échelonner leur réalisation par la suite n'en reste pas moins d'une importance capitale.

Quand un site était prêt à être occupé, on avait une tombola pour décider qui serait le

[2] Comme El Salvador est situé dans une région sujette à des tremblements de terre, les unités devaient en principe comporter des piliers, des poutres d'accouplement et des fondations en béton armé. En réalité, on a utilisé des briques creuses spéciales pour éliminer le besoin de couler des colonnes en béton armé.

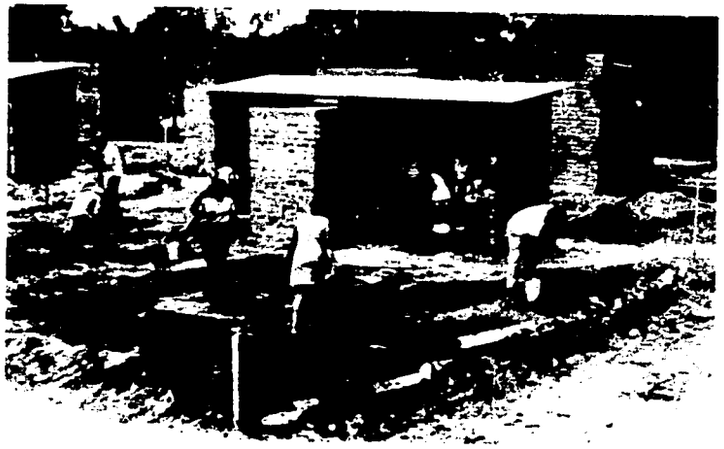
premier à choisir l'emplacement de son logement. Jusqu'à ce moment-là le travail avait été effectué par entraide puisque personne ne savait quel logement allait leur revenir.

Normalement, à mesure que les unités sont attribuées aux résidents, ces derniers commencent à les améliorer. C'est donc à ce moment que les prêts pour l'achat des matériaux de construction sont consentis. Dans le programme qui nous occupe, on a accordé des prêts individuels variant entre 50 et 200 dollars. On a permis aux acheteurs de bâtir un abris temporaire sur leur parcelle pour qu'ils puissent vivre sur place et pour leur permettre ainsi de travailler à leur maison en dehors de leurs heures de travail. Les résidents qui auparavant vivaient dans des campements de squatters ont souvent récupéré les matériaux de leur ancien logis pour en rebâtir un du même genre sur leur nouvelle parcelle.

Les travaux de construction et d'amélioration des nouvelles habitations bâties par auto-assistance résultent souvent en un mélange de matériaux et de techniques artisanales modernes et d'éléments traditionaux. C'est ainsi que l'on voit des fenêtres, des façades, des portes et des coloris imprimés d'un cachet personnel, ce qui donne à la communauté tout son attrait et toute sa vitalité.

Les résidents des projets de "parcelles assainies" au Salvador ont investi de nombreuses heures de travail dans leurs communautés en participant à la construction par entraide et par auto-assistance. Cette méthode leur a vraiment fait prendre conscience de ce qu'est une "communauté." Ce sont eux qui profitent directement des fruits de leur labeur sous forme d'avantages économiques. Et que dire alors de la satisfaction personnelle qu'ils tirent du fait d'avoir accompli cette tâche de leurs propres mains pour que leur famille puisse vivre dans un lieu décent.

Avant . . .



. . . et après

Aménagement de la Communauté par Auto-Assistance

REUNION DE TRAVAIL A-3

Président: Jean Konan-Ferrand, Côte d'Ivoire

LE RECOUVREMENT ET LE CONTROLE DES ARRIERES DANS UN PROJET DE PARCELLES ASSAINIES

par Jean Konan-Ferrand, Directeur Général, SICOGI, Côte d'Ivoire

La première expérience ivoirienne d'assainissement de parcelles en vue de la location est assez récente, puisqu'elle remonte seulement à un peu plus d'un an. Conçue pour être une incitation du travailleur "économiquement faible" à participer à la résolution de son problème de logement en milieu urbain, cette formule nouvelle soulève un certain nombre de questions au nombre desquelles figurent le recouvrement et le contrôle des arriérés de loyer, thème de notre exposé.

L'expérience de notre Société, baptisée opération LEM (Lotissement à Equipement Minimum), porte sur 612 parcelles achevées à la date du présent rapport et réparties de la façon suivante:

309 parcelles de 100 m²

235 parcelles de 125 m²

68 parcelles de 150 m²

Les loyers mensuels correspondants sont fixés à:

1.680 F/CFA pour les parcelles de 100 m²

2.010 F/CFA pour les parcelles de 125 m²

2.340 F/CFA pour les parcelles de 150 m²

L'attribution des parcelles est faite par une commission qui analyse les dossiers des candidats en tenant compte des critères suivants:

1. Etat d'hébergement antérieur
2. Situation familiale
3. Situation d'emploi
4. Revenus

En ce qui concerne les revenus, compte tenu du caractère social de l'opération, ils doivent être compris entre 30.000 F/CFA et 60.000 F/CFA par mois.

Les bénéficiaires des parcelles retenus par la Commission sont liés à notre Société par un contrat qui est un "Bail à Construction" d'une durée de 20 ans, renouvelable par période de 5 ans.

Ce contrat renferme toutes les conditions de la location. Nous pouvons les résumer comme suit:

CLAUSE DE MISE EN VALEUR

Les bénéficiaires disposent de 24 mois pour achever entièrement les constructions. Cependant, ce délai ne s'applique qu'à ceux d'entre eux qui auront commencé l'exécution des travaux dans les 6 mois suivant la signature du bail. Le non respect de ces deux termes entraîne dans chaque cas la résiliation de plein droit du bail et la récupération par la SICOGI du terrain et de ses équipements.

LOYERS

Les loyers ont été calculés en tenant compte du coût des équipements, des conditions de financement et des charges d'entretien du lotissement.

Le paiement des loyers se fait par trimestre. Ce mode de règlement a été retenu pour deux raisons:

1. éviter aux locataires de se déplacer tous les mois comme cela se fait pour des loyers des habitations, pour des sommes assez modiques (voir ci-avant les loyers fixés),
2. limiter le coût de la gestion: celle-ci étant automatisée, la seule émission d'une quittance coûte 3.000 F/CFA l'an, à raison d'un quittancement mensuel et à l'exclusion de toute autre intervention. Ce qui est trop élevé pour être couvert par les produits de gestion qui ne représentent que 18% du loyer.

Le mode de règlement trimestriel retenu est assoupli par la possibilité qu'ont les locataires, d'opter pour des semestrialités ou des annuités. Nous avons constaté que certains bénéficiaires de LEM qui ont probablement des économies, ont manifesté le désir d'acquitter, soit la totalité, soit une bonne partie, du quittancement totalisé sur les 20 ans de location.

Il est évident que malgré le caractère social des parcelles assainies, le remboursement des investissements dans des délais les plus courts possibles est très avantageux pour les Gestionnaires car cela réduit les contentieux d'impayés. Aussi, nous pensons qu'une action doit être faite auprès des employeurs pour qu'ils aident, par des prêts, leurs agents à payer le loyer des LEM. Dans tous les cas, nous avons adopté, pour les travailleurs salariés, le prélèvement du loyer à la source. Les Sociétés qui ont accepté cette collaboration avec notre Service de Gestion, bénéficient d'une priorité d'attribution pour leurs agents. La récupération des loyers se fait par des factures trimestrielles adressées à ces Sociétés.

Pour les autres locataires, comme le stipule le bail, le loyer est portable à nos caisses et payable au plus tard le 7 du premier mois de chaque trimestre.

Dès lors qu'un terme du loyer n'est pas payé, il se crée un contentieux qui est décelé

immédiatement par notre système de gestion automatisée. Le locataire en retard est relancé par une note qui lui accorde un sursis jusqu'au 12 du mois avant d'engager contre lui une procédure de résiliation du contrat comme cela est prévu dans le Bail.

S'il ne s'exécute pas, il fait l'objet d'une mise en demeure par un Avocat chez lequel il peut aller payer le loyer avec une pénalité de 10%.

Faute de règlement, une procédure judiciaire de résiliation du bail est engagée. En principe au bout de deux mois de retard un jugement en référé prononce le retrait de la parcelle qui revient à la Société pour être attribuée à un autre candidat. Si le lot a été mis en valeur au moment de la résiliation du contrat, la SICOGI fait faire l'expertise des constructions et dédommage l'expulsé compte tenu de ses dettes de loyer.

Le nouveau bénéficiaire d'un tel lot doit accepter de rembourser le coût des investissements évalués.

Pour éviter ces situations délicates, un contrôle systématique des arriérés de loyer et des défauts de mise en valeur est effectué par la SICOGI. Sur un quittancement d'environ 8 millions de Francs CFA, nous avons constaté un montant d'environ 10% d'impayés à la date du 8 du premier mois du trimestre puisque les loyers sont payables à terme à échoir. Avant la fin du même trimestre, avec le déclenchement des poursuites judiciaires, tous les retardataires ont soldé leur compte.

Au niveau des LEM, nous pensons que le contrôle des mises en valeur est plus important et plus difficile à faire que celui des arriérés de loyer.

La Réunion de Travail A-3- Le Recouvrement et le Contrôle des Arriérés dans un Projet de Parcelles Assainies—M. Jean Konan-Ferrand de la Côte d'Ivoire

La Délégation de la Tunisie où la Conférence a eu lieu l'année dernière, participe à la Réunion de Travail

RÉSUMÉ DE LA REUNION DE TRAVAIL A-3

Président: Jean Konan-Ferrand, Côte d'Ivoire

Après lecture par le Président de son rapport sur le recouvrement des arriérés dans un projet de parcelles assainies, Le délégué Tunisien a demandé s'il existait une législation prévoyant l'expulsion si les conditions de remboursement n'étaient pas remplies. Le Président a répondu qu'il n'existait aucun texte à cet égard. Le contrat lie la SICOGI et son client. En cas de litige, un expert agréé estime les travaux effectués sur la parcelle. Un nouveau contrat faisant état de la valeur ajoutée stipule que le remboursement du coût des travaux effectués par l'ancien locataire aura lieu immédiatement pour permettre de l'en dédommager sinon le loyer du nouveau locataire sera augmenté. Le système Australien Torrens appliqué au Zaire, au Burundi et au Ruanda qui consiste à entamer une action judiciaire menant à une vente publique en cas de défaut de paiement pourrait être retenu en Côte d'Ivoire comme l' a fait remarquer le délégué du Burundi.

Le représentant de la National Housing and Savings Bank du Libéria pose le problème du recouvrement des arriérés dans le cas d'un propriétaire au chômage. En l'absence de législation dans ce domaine, la SICOGI soumettrait ce genre de cas particulier à son Département Social. Il est en général décidé que le remboursement n'est pas exigé tant que le propriétaire n'a pas retrouvé d'emploi. Il faut toutefois prouver que l'on est bien au chômage. Le délégué du Mali a signalé que, dans son pays, il existe un système de parcelles assainies de 120 à 750 m^2 et que la Banque de Développement du Mali sert d'intermédiaire entre la Société Immobilière et les allocataires. Il a demandé s'il existait en Côte d'Ivoire comme au Mali un critère d'âge pour l'attribution des parcelles? Le Président a répondu négativement et a précisé qu'en cas de décès de l'attributaire, les héritiers sont concernés par le contrat dont les termes sont inchangés.

En réponse à la question du représentant du Libéria sur l'équipement des parcelles, le Président a expliqué qu'il s'agissait en Côte d'Ivoire de lotissements à équipement minimum donc pourvus des équipements déjà mentionnés. Toutefois, si le propriétaire décide de ne pas se conformer au plan type de la Société, son propre plan devra être soumis à l'approbation de la Société.

A l'Ile Maurice, comme l'a expliqué le délégué Mauricien, le recouvrement des arriérés est fait par les directeurs de travaux. Ce système ne pourrait-il être adopté comme c'est le cas en Zambie où un représentant du groupe, membre du parti politique, est chargé de faire les recouvrements, a fait remarquer le représentant du Botswana, en l'absence de délégué Zambien.

Qu'est-il prévu en cas de non entretien de la parcelle ou de gêne des voisins a demandé le délégué du Niger. A l'heure actuelle, a fait observer le Président, la Société assure l'entretien mais espère que la Muncipalité s'en chargera dans l'avenir dans la mesure où les parcelles sont intégrées.

Il a alors rappelé le système de recouvrement en vigueur au Libéria selon lequel l'employeur prélève le montant des arriérés sur la paie de son employé ou bien le montant est retenu automatiquement par le ministère des Finances.

En réponse à la question du délégué du Sénégal sur les modalités de recouvrement dans le cas d'un propriétaire non salarié, le Président a fait préciser par le représentant du Crédit de la Côte d'Ivoire, que si la SICOGI n'a pas confiance dans le non salarié qui s'adresse à elle, elle exige de lui qu'il se fasse avaliser par une personne digne de confiance qui se porte garante des remboursement.

REUNION DE TRAVAIL B-3

Président: Samuel G. Ayany, Kenya

ASSISTANCE ET CONTROLE DE LA CONSTRUCTION PAR AUTO-ASSISTANCE

Remarques d'Introduction par Samuel G. Ayany, Directeur Général, National Housing Corporation, Kenya

A l'heure actuelle, la politique ouverte du Gouvernement du Kenya est de loger le secteur défavorisé de notre population grâce à l'aménagement de terrains viabilisés (sites & services). L'essence de cette politique est de réunir d'une part les fonds limités du gouvernement qui servent à fournir l'infrastructure et un petit prêt pour les matériaux et de l'autre les propres ressources du participant mesurées en avoir et en main-d'oeuvre familiale.

Le Plan de Développement actuel, soit celui de 1974-78, et le prochain Plan 1979-1983 définissent le secteur défavorisé comme étant la partie de la population gagnant un revenu mensuel tombant entre KShs 300 et KShs 1.200 (US$37,5 à US$150). La propre contribution du Gouvernement consiste en un prêt s'élevant à K£ 700 par terrain dont K£ 350 sont destinées à l'équipement, c'est à dire adduction, égouts et routes; le solde est attribué sous forme de prêt pour les matériaux pour suppléer les ressources du détenteur du terrain et lui permettre d'acheter les matériaux de construction dont il aura besoin pour bâtir une structure de base d'un minimum de deux pièces habitables.

Voilà donc, chers collègues, les codes rigoureux que doivent observer les participants aux programmes d'assainissement de terrains. Il est inutile de souligner le fait que de tels codes doivent être accompagnés d'un contrôle tout aussi strict pour assurer la réussite du programme.

La réussite éventuelle d'une telle politique dépend comme nous l'avons remarqué des facteurs suivants:

1. Contrôle des normes et des coûts résultants.

2. Formulation de règlements et leur application efficace pour assurer la participation des groupes défavorisés qualifiés.

3. Formulation de codes suscepibles d'assurer l'utilisation maximum des ressources à la fois connues et latentes des détenteurs de terrains.

Comme dans nombreuses nations indépendantes du monde en voie de développement, les infrastructures bâties au Kenya par les entrepreneurs des secteurs aussi bien privé que public, doivent se conformer à certaines règles prévues par l'Urbanisme avant de pouvoir être acceptées et entretenues par les Pouvoirs Publics ayant juridiction de la zone où ces infrastructures ont été construites. Les normes exigées par les Pouvoirs Publics locaux n'ont pas toujours été compatibles avec les objectifs primordiaux des programmes d'assainissement de terrains—à savoir maintenir les coûts à un niveau qui permette au détenteur du terrain de participer au programme de manière efficace et sans trop de difficultés.

La création du programme d'assainissement de terrains a donné lieu à un sérieux conflit entre les planificateurs d'aménagement traditionnel et les Pouvoirs Publics au sujet de l'utilisation spatiale, à savoir les densités des lotissements, les normes des équipements notamment des routes, et enfin les techniques de construction, c'est à dire structures permanentes par opposition aux structures temporaires pouvant être améliorées à mesure que le revenu du détenteur du terrain hausse, et si oui ou non il faudrait accepter *de prime abord* que le détenteur ait le droit de sous-louer pour lui permettre d'augmenter son revenu. Le conflit au sujet des normes a atteint une telle envergure que la Gouvernement a été amené à le considérer comme un des nombreaux obstacles inhérents à la nature du programme qui posent un sérieux danger quant à la réalisation du projet. Par conséquent, le Gouvernement Central a maintenant chargé un Comité de réexaminer le Code d'Urbanisme en entier en vue de prévoir des mesures qui soient compatibles avec la politique ouverte de programmes d'assainissement de terrains.

Au Kenya, les lotissements urbains subventionnés comme ceux des programmes d'assainissement de terrains sont rares et ne sont pas offerts à tout venant. Ils sont réservés expressément aux secteurs sous-privilégiés de l'économie. Il va naturellement de soi que ces terrains constituent une cible lucrative de tout premier ordre pour les tendances prédatrices du secteur à revenus élevés. Il est donc nécessaire d'avoir des méthodes rigoureuses de sélection définissant la qualité des détenteurs de terrain en fonction des critères suivants: résidence dans la localité, revenus (et ici nous considérons le revenu mensuel total du ménage), et si le détenteur est déjà propriétaire d'autres terrains urbains. Ces critères sont les éléments les plus importants sur lesquels se base la sélection des participants pour nos programmes d'assainissement de terrains. La dernière épreuve de la méthode de sélection que nous avons adoptée est le tirage au sort de tous les candidats qualifiés.

Au cours des derniers mois, dû d'une part à la hausse des coûts et de l'autre à la situation inflationiste internationale, nous avons jugé nécessaire de vendre un certain pourcentage des terrains, et même les structures achevées d'un programme d'assainissement de terrains aux prix du marché en cours. Ce système qui a le support total de la Banque Mondiale a un double effet sur le programme en question. D'abord, les profits réalisés d'une telle vente sont utilisés pour renforcer la subvention du reste des terrains, et deuxièmement, le système empêchent les parasites appartenant aux groupes de revenus

élevés d'empiéter sur le reste des terrains puisqu'officiellement on répond à leurs besoins.

Outre ces règlements, le détenteur d'un terrain n'a pas le droit de vendre sa propriété dans les cinq ans de la date de l'allocation afin d'empêcher que ces terrains tombent entre les mains de personnes plus fortunées à l'intention desquels ces terrains n'étaient pas destinés.

Comme je l'ai déjà dit, le système dépend de deux contributions: celle du gouvernement d'une part, et celle du détenteur du terrain de l'autre. Presqu'en règle générale, à part son revenu indiqué sur la feuille de paie, on ne sait pas grand-chose, voire rien du tout, en ce qui concerne le détenteur qualifié, et néanmoins on attend beaucoup de ses ressources latentes.

Atteler les ressources latentes du détenteur de terrain pour assurer la construction des logements une fois que les terrains ont été attribués est un programme compliqué en lui-même et il faut que chaque étape soit surveillée de très près.

En ce qui nous concerne, nous nous sommes rendu compte de la possibilité de ne pas employer les prêts pour les matériaux aux fins qui leur étaient destinées et par conséquent, nous avons décidé qu'au lieu de donner de l'argent comptant aux détenteurs de terrains, de leur donner plutôt des bons d'achat pour se procurer les matériaux. En outre, pour assurer que le travail personnel d'un détenteur ne soit pas employé à mauvais escient, comme pour bâtir des structures qui devront être plus tard démolies, nous avons entrepris sur un des terrains la construction d'une maison témoin pour montrer un exemple des normes que l'on attend éventuellement des détenteurs de terrain. En plus de cela, nous avons sur chantier des inspecteurs pour les questions techniques et d'autres pour les questions pratiques. Ces inspecteurs sont des contremaîtres chargés de contrôler le travail et d'aider les détenteurs de terrains à construire leurs propres maisons.

Mesdames et messieurs: Il est impossible de décrire en quelques mots ce qui se passe une fois que les occupants emménagent. J'ai donc décidé de m'arrêter à ce point pour passer la parole aux autres conférenciers qui doivent traiter plus longuement cette question. J'espère qu'en échangeant nos idées et en comparant nos expériences, nous retournerons chez nous mieux avertis qu'en venant.

De nombreux participants ont pris note d'idées et de questions à poser pendant les discussions des réunions de travail.

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL B-3

Président: Samuel G. Ayany, Kenya

Le président a présenté un rapport d'introduction. Son exposé expliquait le système d'aménagement de terrains viabilisés en vigueur au Kenya et il a souligné les différents problèmes se rattachant à l'exécution du programme, à savoir:

1. Le conflit entre les planificateurs tranditionnels et les responsables locaux au sujet de la densité de peuplement des parcelles, des normes acceptables d'infrastructure et de construction, et d'utilisation de la sous-location comme moyen d'augmenter les revenus des détenteurs de parcelles;
2. La nécessité d'établir des critères de sélection sévères pour les futurs détenteurs de parcelles, utilisant le tirage au sort pour la sélection définitive;
3. L'inflation internationale qui entraîne une augmentation des prix; devant cette situation il a fallu vendre un certain nombre de maisons terminées à la valeur du marché, les bénéfices ainsi réalisés étant utilisés pour subventionner les parcelles restantes destinées aux groupes à faible revenu;
4. La difficulté de réunir les compétences et les ressources des détenteurs de parcelles et de les renforcer au besoin pour produire les unités de logement.

Pendant le temps consacré aux questions et réponses, les cinq points suivants ont été abordés:

Risque de Création de Nouveaux Taudis—L'une des préoccupations communes à la plupart des délégués est le risque que les zones d'auto-construction ne deviennent, à la longue, des taudis.

Les participants ont défini diverses conditions qui favorisent la création des taudis, comme par exemple la nécessité de subvenir aux besoins de parents de degré éloigné. Cette tradition sociale entraîne trop souvent un surpeuplement dangereux et une utilisation trop importante des équipements sanitaires et des services publics.

Les participants ont déclaré unanimement qu'il fallait prendre des mesures pour réglementer le développement incontrôlé des zones d'auto-assistance, après l'attribution initiale des parcelles et après l'achèvement de la construction.

Subventions Gouvernementales pour les Frais d'Infrastructure—L'infrastructure peut représenter une part importante des dépenses de logement des individus à faible revenu qui veulent accéder à la propriété de leur parcelle. Les participants ont remarqué que ces frais constituent un pourcentage trop élevé du revenu mensuel des plus défavorisés. Ces frais comprennent les impôts sur les baux fonciers, les remboursements des prêts pour l'achat des matériaux de construction, l'entretien des parents éloignés, les dépenses scolaires et l'inflation annuelle galopante.

Les subventions gouvernementales en matière d'infrastructure ont été reconnues comme un facteur déterminant, qui permet de mettre les projets d'auto-assistance à la portée des groupes à faible revenu.

Enquêtes Socio-Economiques—Certains participants attachent une grande importance aux enquêtes socio-économiques menées avant la conception du projet visant à définir à quel point les solutions du programme (unités de logement et terrains viabilisés) sont acceptables et souhaitables. Ils se prononcent en faveur d'approches plus approfondies vis à vis des enquêtes socio-économiques. Certains autres délégués pensent par contre que les enquêtes ne devraient être entreprises qu'après l'occupation des sites par les détenteurs de parcelles. La plupart des personnes interrogées dans le cadre d'une telle enquête préliminaire seraient en effet susceptibles de répondre sans tenir compte des limites budgétaires.

Evaluation—Il a été jugé des plus importants d'évaluer des projets achevés afin de tirer des leçons des erreurs commises et des succès enregistrés dans le cadre des programmes existants. Par exemple, une enquête menée à propos du programme appliqué dans un certain pays, a montré que 60% des personnes interrogées étaient mécontentes du programme. Si l'on faisait une enquête au sujet d'un tel programme dans un autre pays, elle révèlerait peut-être que les gens sont très satisfaits d'un aspect particulier du programme. Dans le programme qui nous occupe, on a entreposé les matériaux de construction à proximité des zones concernées pour éliminer les frais de transport trop élevés pour les membres des groupes à faible revenu dont la plupart achètent les matériaux petit à petit.

Conception du Programme—L'une des solutions proposées par certains programmes consistait à incorporer un nouvel élément comme une chape de béton par exemple. Selon certains participants, un tel élément permet une plus grande efficacité et un meilleur contrôle des normes de construction. Toutefois, certains autres ont l'impression que cette approche est incompatible avec l'auto-assistance. Bien loin de simplifier la construction, l'élément en question empêche les détenteurs de parcelles d'utiliser leurs compétences personnelles et leur esprit de créativité pour concevoir un logement répondant à leurs aspirations et à leurs moyens financiers.

Les participants à cette séance de travail ont conclu en déclarant qu'il conviendrait d'examiner plus en détail les questions débattues.

REUNION DE TRAVAIL A-4

Président: Nathaniel T. K. Mmono, Botswana

LES CONDITIONS REQUISES POUR PARTICIPER A UN PROJET DE "TERRAINS VIABILISES" ET LA SELECTION DES PARTICIPANTS

par Nathaniel T. K. Mmono, Secrétaire Permanent, Ministère des Pouvoirs Publics Locaux et des Territoires, Botswana

A mon avis, si nous voulons qu'une réunion de travail comme celle-ci puisse nous profiter lorsque nous serons de retour dans nos pays respectifs, il faut que tous les participants partagent leurs idées, leurs points de vue et leurs expérience en toute franchise. Ce n'est que de cette manière que nous pourrons d'une part, cerner nos problèmes communs et en discuter, et de l'autre, nous mettre au courant des mesures élaborées pour combattre ces problèmes dans différents pays africains et décider si ces solutions pourraient être utilement appliquées pour faire face aux conditions locales que nous rencontrons chez nous.

Je propose de commencer cet échange de renseignements par une explication des critères que nous avons appliqués et que nous sommes sur le point d'adopter au Botswana en ce qui concerne la sélection des participants, c'est à dire d'abord, les conditions requises auxquelles doivent répondre les candidats pour participer aux projets de "terrains viabilisés" et ensuite le processus de sélection proprement dit. Permettez-moi d'abord de vous exposer brièvement comment nous nous sommes organisés pour la mise en oeuvre des projets de terrains viabilisés, en premier lieu, parce qu'il se peut que certains d'entre vous ne sachent pas grand' chose du Botswana et de ses caractéristiques, et en deuxième lieu, parce que nous venons de réaliser une étude globale de notre politique d'aménagement urbain et que cette révision aura une influence directe tant sur l'administration que sur le financement des projets d'auto-assistance.

Si l'on veut établir un parallèle avec les pays développés, le Botswana a plus ou moins la même superficie que la France, mais il possède moins de 1,5% de sa population. Malgré la

mise en valeur récente de nos ressources minières, nous avons comme la plupart des pays africains, une économie essentiellement agricole, et six sur sept des habitants de Botswana vivent dans les zones rurales, souvent dans des conditions de misère sordide. De ce fait, quatre petites villes industrielles, dont aucune ne possède une population dépassant 40.000 habitants, sont extrêmement vulnérables à l'immigration de masse. Chacune de ces villes a un passé historique différent, mais aujourd'hui elles ont toutes un point commun: le problème de la croissance rapide de leur population. Les chiffres ont dépassé le taux de croissance officiellement prévu. Gabarone, la capitale, prévoyait une population maximum de 15.000 habitants en 1990. Or, en 1976, la population avait déjà atteint un chiffre approximatif de 37.000 habitants, et puisque le taux actuel de croissance annuelle avoisine 15%, on prévoit une population de 100.000 habitants pour l'année 1985, ce qui veut dire que sa population doublera tous les 5 ans.

Comme conséquence de la pénurie de main d'oeuvre qualifiée au niveau des collectivités locales, la planification du développement urbain au Botswana, selon les paramètres élaborés par le Ministère des Finances et du Plan, est prise en charge par le Ministère de l'Intérieur et des Domaines. Ladite institution s'occupe à la fois de fournir les éléments nécessaires aux travaux d'infrastructure dans les projets d'extensions des zones urbaines. En raison du fait que la majorité des nouveaux venus appartiennent au groupe à faible revenu, un pourcentage approximatif de 66% de l'aménagement urbain est destiné aux projets d'habitations bon marché et d'auto-assistance. Lorsqu'un projet de terrains viabilisés est mis sur pied il est confié au Conseil Municipal concerné, qui désormais est responsable de l'aménagement et de la gestion du projet, ceci comprenant entre autres la sélection des participants au projet. A cet effet, on a créé une division autonome au sein de chaque conseil municipal. Cette division s'est vue attribuer la tâche exclusive de promouvoir la création de logements pour les classes défavorisées de la communauté, selon le principe de l'auto-assistance. Pour souligner l'importance de ce concept, nous avons donné à cette division le nom d' "Agence pour l'Auto-Assistance dans l'Habitat."

Bien qu'il y ait eu quelques changements par le passé, nous nous efforçons actuellement de promouvoir un système d'organisation normalisé au niveau des Agences pour l'Auto-Assistance dans l'Habitat. Elles seront divisées en trois services, chacun ayant un champ d'activité propre; ces services seront coordonnés par le Chef du Département.

Le premier service est chargé des aspects financiers, de l'approvisionnement en matériaux de construction et de la collecte des revenus.

Le deuxième service est chargé de fournir l'encadrement et l'assistance technique aux détenteurs de parcelles dans les zones de terrains viabilisés, ainsi qu'aux habitants des zones de squatters, faisant l'objet d'un programme d'amélioration.

Le troisième service est le service d'Aménagement des Communautés. Il est chargé de tout mettre en oeuvre pour permettre les activités des deux autres services. L'une des tâches qui incombent à ce service est en relation directe avec l'objet de notre réunion de travail: la sélection des participants dans les projets de terrains viabilisés.

Quelles sont les conditions à remplir pour participer à un projet de terrains viabilisés? Si nous étions en mesure de combler notre retard et de disposer d'un nombre de parcelles supérieur à la demande, les règles concernant les conditions requises deviendraient sans objet, mais nous savons tous, combien les projets urbains peuvent être retardés par le

non-respect du programme et la réticence habituelle des agences d'assistance à accorder des facilités de financement ou des prêts avantageux pour financer le développement urbain. C'est pourquoi le nombre des candidats dépasse toujours celui des parcelles, ce qui nécéssite l'utilisation d'un système de priorités. Je ne doute pas que divers points de vue seront exprimés à ce sujet au cours de la discussion d'aujoured'hui; je voudrais simplement vous indiquer les trois critères principaux de notre action au Botswana:

Un Critère de Zones

Un Critère d'Ordre Social et Sanitaire

Un Critère de Revenus

Bien que le Botswana ait la chance de n'avoir que peu de zones de squatters, ils représentent toutefois un pourcentage important de la population urbaine totale. Etant donné que leur nombre est relativement réduit par rapport à Nairobi, Lagos ou Douala, nous pensons pouvoir être en mesure d'empêcher la prolifération des zones de squatters, si nous concentrons nos efforts sur les zones déjà existantes *à l'heure actuelle;* dans le même temps il nous faut fournir de nouveaux terrains viabilisés destinés aux nouveaux immigrants afin de rendre cette pratique inutile.

Nous savons tous à quoi ressemblent des quartiers de squatters et si l'on conçoit un plan visant à introduire un réseau routier mieux adapté là où il n'existait rien auparavant, à déblayer des espaces pour des écoles, des jardins publics et des équipements communautaires et à réduire le surpeuplement, un certain nombre de logement de squatters devront alors être démolis. Outre cela, il faut également éliminer les zones des squatters construites de façon anarchique et qui constituent un véritable danger, comme par exemple celles qui se trouvent aux bords des rivières où les huttes sont menacés d'être emportées par les inondations ou lorsque des câbles à haute tension surplombent les logements. Dés lors, pour accélérer le processus d'amélioration, nous avons choisi de donner la priorité, en allouant les parcelles dans des projets de terrains viabilisés, à ceux qui sont expulsés des zones de squatters en voie d'amélioration, et à ceux qui les quittent volontairement, particulièrement si cela réduit la densité de la population et les problèmes sanitaires dans des zones surpeuplées.

C'est ce que j'ai appelé le critère des zones. Le second critère comprend une évaluation de la demande de logements, tenant compte des facteurs familiaux et sociaux. Cela consiste en une enquête sur la situation familiale, le nombre des membres de la famille, la situation de logement actuelle, partagée ou non avec une autre famille, la proximité d'une source d'eau potable et ses équipements sanitaires. Une autre question d'éligibilité du candidat à l'allocation du lotissement, est son âge et son état de santé, sa situation de travail, s'il est ressortissant du Botswana, sa durée de résidence dans la commune en question, et ainsi de suite. Cette enquête est menée par système de points; chaque facteur mentionné représentant un nombre donné de points, mais une plus grande importance sera donnée aux points attribués aux questions touchant la santé familiale comme par exemple le manque d'hygiène et le surpeuplement.

Pourquoi un système d'allocation de points? Il y a des raisons évidentes, le principale étant l'impartialité envers les candidates. Les résultats de l'enquête sont publiés à l'intention de toutes les personnes concernées, qu'il s'agisse des responsables, des conseillers ou des candidats, pour éviter le favoritisme et le resquillage. Il permet aussi de

sélectionner d'une manière juste et simple. Une fois le système de points adopté par un Conseil Municipal, le nombre de candidats présentés par les responsables de la Self-Help Housing Agency, est déterminé par le Comité d'Allocations du Conseil Muncipal (c'est à dire ceux qui ont le plus de points): Le nombre des candidats présentés dépend du nombre de parcelles disponibles évitant ainsi les palabres et les débats interminables qui ont lieu quand aucun système fixe de priorité n'est établi.

Le troisième et dernier critère a être appliqué est celui des revenus et c'est celui-ci que nous avons trouvé le plus difficile. Le projet de terrains viabilisés vise à fournir des logements décents aux secteurs les plus défavorisés de la communauté, mais l'une des clefs de voûte du Plan de Développement National de Botswana est que tout excédent de ressources doit être utilisé pour améliorer le niveau de vie des résidents des zones rurales. Le développement urbain doit alors s'autofinancier autant que possible. Les dépenses de projets de terrains, viabilisés, que ce soient des dépenses d'investissement pour la construction de routes et de canalisations d'eau, ou des déperses périodiques comme soit pour les canalisations d'eau, soit pour répondre au coût de ramassage des ordures et d'autres services municipaux, doivent être récupérées sur les bénéficiaires de ces équipements. Cela est fait par un système de charges de service. Lorsque le nombre des candidats aú logement dépasse le nombre de parcelles assainies disponibles, nous devons veiller à ce que les parcelles soient assignées à des personnes à faible revenu dont la seule chance d'obtenir un logement décent consiste à avoir recours à l'Agence de l'Auto-Assistance et non aux plus favorisés qui pourraient soit se permettre d'acheter leur propre terrain et construire un logement sans l'intervention de l'Etat, soit louer une maison de l'Agence Immobilière du Botswana ou d'un propriétaire privé. Donc, la politique du gouvernement a consisté jusqu'à présent à exiger un revenu minimal de trois cents Pula (345 U.S. Dollars) par an, sur la base suivante: toute personne dont le revenu est inférieur à ce chiffre ne peut être obligée de payer la charge de service que nous avons dû imposer et un revenu maximum de mille cinq cents Pula (1.725 U.S. Dollars) par année en supposant que ceux dont le revenu est supérieur, sont plus a même de, soit louer ou de acheter, soit de construire une maison sans l'aide de l'état. Quant aux plus défavorisés d'entre eux dont le revenu annuel est inférieur à ces trois cents Pula, il existait autrefois des zones de logement spéciales où l'infrastructure routière et les canalisations étaient moins développés, et que nous appelions "Zones Traditionnelles" car les détenteurs des parcelles pouvaient réduire le coût de construction en employant des matériaux traditionnels. Les charges y étaient maintenues à un niveau artificiellement bas grâce à au concours de subventions mutuelles et de versements bénévoles, mais malheureusement, ceci n'existe plus à l'heure actuelle.

Lors de notre récente révision de notre politique de développement urbain, nous savions déjà qu'étant donnée l'inflation de ces dernières années, la somme maximum de mille cinq cent Pula allait devoir être augmentée. Nous nous sommes aussi rendu compte qu'avec les taux d'intérêt élevés que le gouvernement doit payer maintenant sur les prêts extérieurs, tels que ceux de la Banque Mondiale ou ceux négociés par l'USAID, et qu'avec l'augmentation des coûts de construction et de développement, le secteur le plus défavorisé de la communauté ne pourrait pas supporter les charges de services exigibles, si les normes des projets de terrains viabilisés étaient maintenues.

Il a été décidé alors:

1. De faire passer le revenu maximal pour l'allocation d'une parcelle assainie de 1.500 P à

3.500 P (4.025 U.S. Dollars) par année. Cela encouragerait les plus favorisés et les plus industrieux qui ne pouvaient auparavant avoir droit à une parcelle des terrains viabilisés et à stimuler la coopération sociale, l'initiative et la direction.

2. De supprimer complètement le seuil de revenu minimum.
3. De créer à l'avenir des projets de terrains viabilisés selon diverses normes. Le projet minimum comprendra de simples parcelles délimitées, sans autre équipement qu'une canalisation d'eau commune, tandis qu'à l'autre bout de l'échelle, il y aura des projets comprenant des routes carrossables en gravier, un réseau de drainage des eaux à ciel ouvert, l'éclairage public et peut-être même dans certains cas, des égouts.

Les charges de service varieront alors selon la norme de ces services. Ainsi, les candidats, dont le revenu ne dépasse pas 3.500 P, et retenus en vertu du système de points déjà mentionné, se verront allouer une parcelle selon leur option et leur capacité de payer les charges qui s'appliquent au projet ayant la norme de services choisie par eux.

C'est un changement substantiel de politique d'habitat en matière de terrains viabilisés et outre le temps passé à la planification et l'élaboration de projets de normes variées, ce changement ne peut être immédiatement appliqué étant donné les dispositions des accords passés avec certains agences de financement extérieures.

En conclusion, je voudrais résumer les éléments que le Botswana considère comme essentiels dans l'allocation de parcelles viabilisées.

1. Les réglements généraux doivent être simples, faciles à comprendre et impartiaux.
2. Les raisons pour lesquelles la priorité est accordée à certaines catégories de candidats (par exemple, ceux qui ont été expulsés des zones de squatters) doivent être précisément mentionnées et publiées.
3. Le système de sélection doit être impartial et doit comprendre des systèmes de protection contre les abus. De notre point de vue, le système d'allocation de points est compatible avec ce critère: il est en outre facile à mettre en oeuvre et il permet d'accélérer le processus de sélection.
4. La capacité de payer les services rendus devrait être déterminante pour l'allocation des parcelles aux candidats sélectionnés.

Je souhaite que cette introduction fournira matière à discussion à cette séance de travail et j'attends vos suggestions.

Un grand nombre de personnes ont assisté aux Réunions de Travail de l'après-midi

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL A-4

Président: Nathaniel T. K. Mmono, Botswana

Sujet: les conditions requises pour participer à un Projet de "Terrains Viabilisés" et la Sélection des Participants. Les systèmes différeront évidemment d'un pays à l'autre, car les priorités, les critères, les traditions et les institutions chargées de la mise en application des projets ne sont pas identiques. Toutefois, nous pensons qu'un certain nombre de conclusions peuvent être tirées qui, si elles sont appliquées, aboutiront à un système rationnel et valable.

1. Les conditions requises doivent être simples, faciles à comprendre et impartiales.
2. Les critères de priorité pour certaines catégories de candidats devront être clairement énoncés et publiés. Il doit exister un système de priorités bien établi.
3. Les méthodes de sélection doivent être impartiales et comporter des garanties contre les abus, qu'ils soient le fait des candidats eux-mêmes ou de pressions politiques.

Au Botswana, ces principes sont appliqués au moyen d'un système de points qui donne un certain poids aux facteurs considérés essentiels. On peut les diviser sommairement en trois catégories: un critère de zone (la priorité absolue est accordée au relogement des personnes déplacées pour des raisons de renovation de quartiers) un critère social et sanitaire et un critère de revenu.

Au cours de la séance de travail, on a fait allusion aux possibilités de fraude. Le caractère restreint de la population du Botswana facilite le contrôle car la situation des personnes est connue. Dans des pays où il y des dizaines de milliers de candidats, un système de points s'avère complexe d'un point de vue administratif. Cependant, quel que soit le système adopté, des garanties doivent être prises sous forme de vérification des déclarations des candidats. Les personnes doivent ressentir l'impartialité des critères qui leurs sont appliqués.

Les pressions politiques s'opérant sur la sélection sont également un élément néfaste qui, s'il est répandu, ruinera l'intégrité de tout système d'allocation. Enfin, la pénurie de terrains urbains et de terrains viabilisés en particulier et la nécessité d'une distribution équitable qui en découle, exigent un système d'allocations sous l'autorité du Gouvernement. Si nous pouvons nous attaquer aux causes profondes de cette pénurie, nous pourrons en même temps résoudre les problèmes d'allocation.

REUNION DE TRAVAIL B-4

Président: Atchroé Kouassi, Togo

NOTE INTRODUCTIVE SUR LES PARCELLES ASSAINIES

par Atchroé Kouassi, Directeur, Centre de la Construction et du Logement Cacavelli, Togo

Les cités africaines évoluent actuellement à un rythme accéléré, alimenté par la poussée démographique, l'exode rural et l'immigration. La périphérie des agglomérations s'encombre d'amas de matériaux hétéroclites ayant l'apparence de logements et abritant des milliers de personnes en quête d'un travail stable et rémunérateur. Les conditions sanitaires dans ces "abris temporaires" laissent évidement à désirer: foyers de maladies et de délinquance, ces zones insalubres contrastent étrangement avec les nouveaux "quartier résidentiels" abondamment équipés en voirie, eau, électricité, égoût et où vivent une fraction encore négligeable des populations urbaines.

Partout en Afrique, les pouvoirs publics ont pris sur eux de loger à meilleur enseigne les habitants des villes, visant par là deux objectifs: harmoniser un tant soit peu les conditions de vie des populations et améliorer la santé physique et morale des travailleurs pour un rendement plus élevé et un développement plus rapide. Mais le coût extrêmement élevé du logement dû essentiellement à l'importation des matériaux et des équipements, met à la touche la grande masse des économiquement faibles. Les solutions des pouvoirs publics dans ce domaine revêtent plusieurs aspects dont l'un est la parcelle assainie.

La formule consiste à lotir un terrain et y installer une voirie et des réseaux d'eau, d'électricité et d'égoût ainsi que des équipements socio-communautaires. Les lots attribués aux individus font ensuite l'objet d'une mise en valeur avec ou sans l'intervention de l'Etat dans un délai plus ou moins long selon les moyens financiers des bénéficiaires. La première phase de l'opération qui est, en fait, celle de la parcelle ou de la trame assainie, se présente comme un tremplin offert au postulant au logement. Sa réalisation est simple si on la compare à certains projets d'habitat; il n'en demeure moins vrai qu'elle pose, elle aussi, des problèmes à ces promoteurs, notamment en ce qui touche

les bénéficiaires, le statut foncier, la nature et l'importance des équipements, le financement et son exécution même.

LES BÉNÉFICIAIRES

Les parcelles assainies ont été plus souvent conçues pour satisfaire les besoins en logement des nécessiteux. Mais par suite d'insuffisance de contrôle, bon nombre de lots passent dans les mains de personnes mieux pourvues, car la parcelle assainie, planche de salut pour les moins nantis, est une aubaine pour les plus fortunés. Dès lors pourquoi un projet de parcelles assainies n'intègrerait-il pas toutes les couches sociales dans des proportions à définir? Dans certains pays africains, la séparation des classes au plan du logement n'existe pas; la cohabitation est recherchée autant par les pauvres que par les riches, les premiers tirant orgueil de la proximité des seconds, ceux-ci nourissant moins de complexe que s'ils vivaient à côté de leurs pairs.

D'autre part lorsque le projet vise seulement une population ayant une tranche de revenus donnée, il n'est pas rare que des pressions ouvertes s'excercent sur les promoteurs par les travailleurs appartenant à la tranche de revenus immédiatement supérieure. Cela est remarquable chez les moins nantis, car les tranches de revenus adoptées généralement à ce niveau par les économistes sont relativement étroites.

Somme toute, il nous paraît utile de recenser les besoins avec l'objectif de les satisfaire selon les proportions dans lesquelles ils se présentent.

LE PROBLÈME FONCIER

L'étude du financement des projets de parcelles assainies suppose généralement résolu au départ le problème foncier; au mieux on le considère comme mineur et son examen est indéfiniment reporté. Pour les bénéficiaires le problème demeure toujours entier et préoccupant. Il peut même remettre en cause le principe de l'habitat au moindre coût pour les pauvres. Sa résolution dépend généralement du degré de maîtrise du sol par les pouvoirs publics; mais, l'on ne peut pas admettre d'emblée que la possession à cent pour cent des terres par l'Etat lève tout obstacle. En effet l'attributaire de lot qui ne débourse rien pour l'acquisition du terrain, mais investit au moins un quart de son revenu pendant dix ou quinze années de vie professionnelle pour le logement pose la question du sort qui sera réservé à sa maison.

A l'autre bout de l'échelle, là où les terres relèvent de la propriété individuelle, le travailleur à faible revenu ne peut acquérir son terrain au prix coûtant si l'Etat n'intervient pas d'une façon ou d'une autre pour soutenir son effort ou réduire les prétentions des vendeurs.

Somme toute, une solution claire et définitive au problème foncier s'impose lors de l'élaboration des projets de parcelles assainies. L'éventail des possibilités de réglement de cette question est aussi large que celui des politiques foncières ou des politiques d'habitat de nos pays. Il s'agit après tout de mettre en oeuvre la formule adoptée aussitôt qu'elle est jugée susceptible de satisfaire les besoins de ceux que l'on veut loger au moindre coût.

LES ÉQUIPEMENTS

L'objectif d'une opération de parcelles assainies est essentiellement de fournir les éléments de base pour la constitution d'une milieu de vie décent. La voirie et l'eau font

partie de ces éléments, mieux elle constituent les principaux équipments; viennent ensuite les égoûts, l'électricité, les équipements sanitaires et scolaires, les marchés, les zones artisanales et industrielles.

La configuration de la voirie détermine la densité de population à installer; la largeur des voies en particulier augure des transformations que pourra subir le nouveau quartier dans l'évolution de l'agglomération dont il fait partie. Quelles que soient ses caractéristiques, la voirie pose le problème du remboursement de ses investissements. Certains attribuent aux pouvoirs publics le devoir de construite les routes: ils conçoivent mal comment le coût de la voirie peut être répercuté directement sur les charges des populations à faibles revenus. Pour d'autres, le citoyen a le devoir de participer à la mise en place des infrastructures qui lui sont destinées. Dans le débat qui débouche finalement sur le partage des charges, on distingue les réseaux primaires, secondaires et tertiaires. Mais dans le cas des parcelles assainies pour les gens pauvres, on se demande encore qui paye le réseau tertiaire.

S'agissant de l'eau et suivant les moyens disponibles, il peut être fourni à la population soit des bornes fontaines, soit l'eau courante à domicile. On doit pour cela prévoir les branchements individuels, ce qui accroît, certes, les investissements initiaux mais évite les réfections onéreuses de réseaux.

Une politique de production d'eau potable à prix réduit revêt par ailleurs autant d'importance qu'une politique d'installation généralisée de réseaux de distribution.

Elément important des projets de parcelles assainies, l'évacuation des eaux ne reçoit pas toujours la solution qu'elle mérite en raison du coût éléve des infrastructures qu'elle exige. Trop souvent, le caractère économique des opérations commande que l'on adopte des formules individuelles simples utilisant peu ou pas d'eau. Il faut souligner cependant le caractère transitoire de ces solutions qui dans certains pays, sont conçues de manière à constituer à terme, un maillon d'un réseau complet d'égout. Nous n'oublierons pas les eaux pluviales pour lesquelles des canalisations à ciel ouvert suffisent en première phase à condition qu'elles ne soient transformées en conduites d'eaux usées par les habitants.

L'électricité est le premier élément de confort recherché par les populations. Tout nouveau projet doit prévoir l'éclairage public dans les lotissements tout en réservant aux populations les moins nanties la possibilité de brancher leurs maisons au réseau. Mais, pour ces populations, la question du remboursement des investissements se pose.

Les équipements communautaires: L'aménagement de parcelles assainies représente un engagement financier important pour les pouvoirs publics. Outre les réseaux primaires d'infrastructures techniques évoqués plus haut, l'Etat a à sa charge la mise en place et le fonctionnement de services publics notamment des services sanitaires, scolaires et sociaux. Il importe donc de prévoir des espaces équipés pour écoles, dispensaire, centre social, marché etc . . . L'artisanat étant une activité inhérente à la condition économique des moins nantis, on ne doit pas sous-estimer sa place dans l'établissement du plan de masse des lotissements. La tendance est actuellement au groupement des ateliers dans des zones artisanales afin de créer une émulation entre les travailleurs et de conserver aux zones de logement leur caractère strictement résidentiel.

Des emplois peuvent être créés avec des financements extérieurs à la communauté. De petites industries implantées à proximité des lotissements feraient de ces derniers des habitats intégrés sur le plan socio-économique.

FINANCEMENT DES PROJETS

Le relogement des populations de bidonvilles, donc de populations à faibles revenus, requiert un investissement hors de proportion avec les moyens financiers des intéressés. Les ressources nationales sont bien souvent insuffisantes, non pas tant au niveau des infrastructures tertiaires ou des équipements socio-collectifs, mais à celui des infrastructures primaires et secondaires. D'où la nécessité d'une assistance extérieure, celle-ci pouvant porter aussi bien sur l'investissement remboursable par les acquéreurs de parcelles que sur les charges de l'Etat.

Le problème majeur du financement réside dans le coût de l'argent prêté aux économiquement faibles ainsi que dans la durée du prêt. Les projets de parcelles assainies exigent en la matière une attention particulière car l'effort financier demandé aux acquéreurs ne concerne qu'une partie de leurs aspirations, à savoir le terrain aménagé, le reste étant le logement lui-même.

Il est souhaitable à ce sujet, que la question de bonification des interêts financiers soit sérieusement envisagée, non seulement au niveau national mais également aux plans des accords bilatéraux, multilatéraux ou internationaux.

RÉALISATION DES PROJETS

Nous ne croyon pas devoir nous étendre sur les modes de réalisation pratique des projets de parcelles assainies, toutes choses que les communications nationales donneront avec force détails. Notons cependant qu'il apparaît nécessaire que la phase préparatoire comportant l'étude socioéconomique de la population visée et l'étude des dossiers techniques soient menées avec autant de soin que la phase d'exécution proprement dite. Lorsqu'en particulier la mise en valeur immédiate des terrains équipés est prévue au projet, l'organisation des acquéreurs dans les domaines de l'épargne ouvrant droit au crédit, de l'auto-assistance et de la coopérative d'habitat s'impose.

Le respect des délais d'exécution par les entreprise adjudicataires met les projets à l'abri des augmentations de coût dues à la hausse des prix. L'observation des réglements d'urbanisme par les attributaires de lots évite des réinstallations anarchiques des habitants sur les terrains. Il faut donc conduire les travaux d'infrastructure avec rigueur et contrôler strictement l'implantation des logements.

L'aménagement de parcelles assainies est une solution aux graves problèmes de logement posés par les habitants des taudis et des bidonvilles. Il paraît simple au prime abord mais en fait il comporte un lot important de contraintes dont la résolution ressort des possibilités de chaque pays.

Les échanges d'information sur la question aidera certainement à faire de la parcelle assainie une formule d'avenir en matière d'établissement humain.

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL B-4

President: Atchroé Kouassi, Togo

La séance a été présidée par le Chef de la Délégation Togolaise qui a fait, en guise d'introduction, un exposé sur les équipements techniques et socio-collectifs des parcelles assainies et présenté quelques dispositions constructives susceptibles d'être retenues comme normes d'aménagement. C'est ainsi qu'il a été question de projets de 30 à 40 lots par hectare, soit, avec une population de 8 personnes par lot, une densité de 250 à 300 personnes à l'hectare. Le dimensionnement des chemins a été également évoqué et notamment les diverses possibilités de largeurs de chaussée; des rues et trottoirs de largeur variant entre 7 et 30 mètres ont été proposés.

Quant aux réseaux d'eau et d'électricité, les normes les régissant devront permettre d'effectuer des branchements ultérieurs sans investissements importants.

Les matériaux aussi doivent faire l'objet de normalisation avec l'objectif d'assurer une durabilité minimum aux constructions.

Les interventions enregistrées au cours de la séance de travail ont fait ressortir le problème de l'adaptation des normes aux besoins réels des populations-cibles. Les délégués ont constaté qu'en certains pays, les codes municipaux étaient souvent d'inspiration étrangère et demeuraient en partie inapplicables. C'est ainsi que la densité des voies carrossables était très élevée dans les parcelles assainies alors que très peu d'habitants des quartiers pauvres possédaient une voiture. Des fonds importants étaient dépensés pour construire des chaussées à revêtement dur alors qu'on pouvait avoir recours à la terre simple bien damée, du moins dans une première phase.

Dans la détermination de la taille des lots, on ne réduisait pas assez la largeur des parcelles en façade alors que le coût des infrastructures en dépendait dans une large mesure.

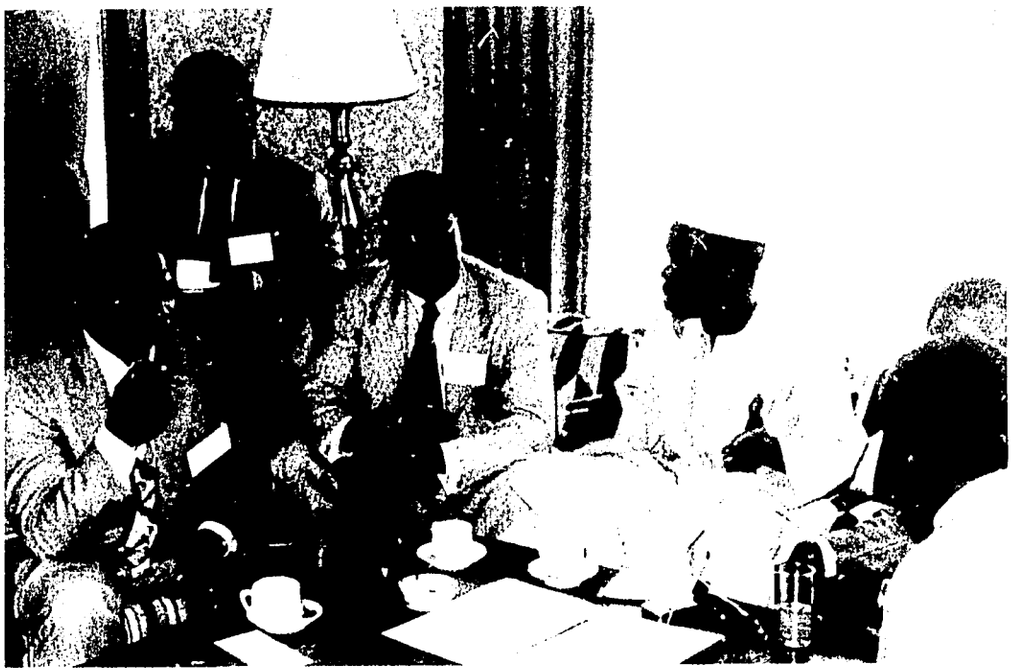
Les échanges d'information sur les diverses questions évoquées ci-dessus ont conduit les délégués à reconnaître que les normes d'équipement constituaient des contraintes pour le planificateur, mais des contraintes nécessaires, et qu'un juste milieu devait être recherché entre les dispositions techniques obligatoires et les intérêts financiers des personnes visées par les projets de parcelles assainies.

Ainsi, l'on devra veiller à ce que les espaces des cités soient bien conçus et qu'un nombre suffisant de voies de dégagements soit prévu tout en réservant aux passages pour piétons une part prépondérante dans la voirie. On évitera de faire des groupements compacts de maisons tout en réduisant autant que possible la largeur des façades; à cette fin une largeur minimale de 10m a été proposée.

Traitant des normes de la maison proprement dite, le groupe de travail a noté que l'inadaptation des constructions aux besoins des habitants provenait souvent de l'absence de différenciation dans les normes entre les types de peuplement et entre les classes sociales. L'on devrait établir des normes différentes pour les centres urbains et les centres semi-urbains, des normes pour les constructions des riches et d'autres pour les habitations des personnes à faibles revenus. S'agissant de ces dernières, l'accent a été mis sur la nécessité de prévoir des extensions dans les bâtiments qui tiendront compte de l'évolution

normale de la taille des ménages. A ce propos, les chiffres de 2 à 3 personnes à loger par chambre ou encore de 10m2 de logement par personne ont été avancés.

Pour terminer, le groupe de travail a recommandé de construire, pour chaque projet, des prototypes de maison mettant en oeuvre des normes minimales en vue de recueillir les avis des futurs occupants. Une telle démarche aura le double avantage de satisfaire une grande part des besoins des attributaires de lot et de contribuer au développement des normes en matière d'habitat économique.



La Délégation du Nigéria a continué ses discussions sans s'interrompre pour la pose de repos

SEANCE EXTRAORDINAIRE: RAPPORT DES NATIONS-UNIES

Président: Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
Participants: Paul E. Mwaluko, ONU/U.S.A.
Eric Carlson, ONU/Kenya

EXPOSE PAR M. PAUL E. MWALUKO, DIRECTEUR, CENTRE DES NATIONS-UNIES POUR LE LOGEMENT, LA CONSTRUCTION ET LA PLANIFICATION, NATIONS-UNIES, U.S.A.

Permettez-moi d'abord d'exprimer de la part des Nations-Unies notre plus vive reconnaissance pour la participation si active des pays africains à la préparation de la Conférence sur l'Habitat tenue à Vancouver en 1976. J'aperçois parmi vous un grand nombre d'amis qui se trouvaient à la Conférence de Vancouver ainsi que certaines personnes qui étaient présentes à la conférence préparatoire africaine tenue au Caire avant la Conférence de Vancouver.

Permettez-moi également de vous rappeler que l'aspect international des recommandations faites à Vancouver était axé sur un certain nombre de points. Ces points sont les suivants: le type d'institution internationale, l'amélioration du corps inter-gouvernemental, le siège de cette institution, l'emblème du siège et les fonds nécessaires au maintien d'une telle institution.

Bien qu'il nous ait fallu pas mal de temps avant d'arriver à une décision concrète, je suis heureux de pouvoir dire que la dernière Assemblée Générale des Nations-Unies s'est arrêtée à des décisions assez importantes et complètes. En décembre dernier, elle a décidé de transformer l'ancien comité sur l'Habitat, la Construction et la Planification, qui comprenait 27 pays membres, en Commission sur les Etablissements Humains constitutée de 58 membres. Il s'agit certes d'une décision importante. En effet, ceci signifie que la participation des membres allait non seulement englober un plus vaste secteur géographique mais aussi que son état allait être élevé de celui de simple comité à celui de commission.

Deuxièmement, l'Assemblée Générale de l'ONU a décidé que le chef de cette nouvelle institution devrait appartenir à un haut niveau, de préférence au niveau du Sous-Secrétaire

Général ou à celui de Secrétaire-Adjoint Général, mais le choix du niveau exact et de la nomination serait laissé à la faculté du Secrétaire-Général.

Troisièmement, l'Assemblée Générale a décidé de fusionner un certain nombre de groupes qui composerait ainsi le nouveau Centre des Nations-Unies pour l'Habitat. C'est donc le titre officiel de ce nouveau groupe.

A mon avis, il importe de signaler que les dicussions de Vancouver avaient porté en partie sur le fait que de nombreux groupes dispersés un peu partout entreprenaient séparément une multitude de petites choses par-ci par-là, risquant ainsi de souvent refaire le même travail et faire double emploi. L'Assemblée Générale a donc décidé de créer une seule et unique institution dans le Centre de l'Habitat des Nations-Unies, composée de notre propre Centre de l'Habitat, de la Construction et de la Planification existant déjà, de la Fondation des Nations-Unies pour l'Habitat et les Etablissements Humains dont le siège est à Nairobi et enfin du Centre d'information audio-visuelle des Nations-Unies qui se trouve à l'Université de la Colombie Britannique à Vancouver, au Canada. Voici donc les trois groupes principaux qui constitueront le nouveau Centre pour les Etablissements Humains.

Finalement, l'Assemblée Générale a décidé que le nouveau groupe serait établi à Nairobi, au Kenya, à proximité de siège de la Fondation de l'ONU de Nairobi, mais en toute sagesse, l'Assemblée Générale a jugé qu'il valait mieux ne pas fusionner le nouveau centre avec l'UNEP (Programme d'Environnement des Nations-Unies) mais plutôt de créer une unité qui en soit séparée tout en étant néanmoins située à Nairobi. Le Programme d'Environnement de l'ONU a son propre conseil de direction de 58 membres et, étant donné l'importance de la question, l'Assemblée Générale a jugé que la Fondation pour les Etablissements Humains devrait également avoir sa propre commission sur les Etablissements Humains, elle aussi séparée et composée de 58 pays membres. C'est avec plaisir que je remarque que de ces 58 membres, l'Afrique en compte le plus grand nombre, à savoir 16 pays.

Je crois bien qu'il va y avoir une énorme expansion de certaines activités déjà en cours au Centre de l'Habitat, de la Construction et de la Planification, centre situé à New York qui faisait précédemment partie du grand Département des Affaires Economiques et Sociales. Nous avons noté une énorme croissance depuis le processus préparatoire du Programme d'Habitat quant au nombre de pays, particulièrement de l'Asie et de l'Afrique, qui se sont rendus au Centre pour y demander et y obtenir de l'aide que ce soit dans le domaine de la planification urbaine, de l'urbanisme, du logement bon marché, du bâtiment, de la construction, de l'industrie ou de la planification du développement régional. Je suis content de dire que cette croissance continue à progresser rapidement. Rien que le mois dernier, nous avons signé dans notre centre un accord avec l'UNEP relatif à un grand projet totalisant 14 millions de dollars US avec le Gouvernement de l'Arabie Saoudite pour l'étude et la création de 11 municipalités dans le Royaume d'Arabie Saoudite. En Afrique, nous avons de nombreuses activités à Lagos. Nous avons des techniciens qui travaillent avec les Nigériens. En Tanzanie, nous collaborons à l'étude, l'établissement et la mise en chantier de la nouvelle capitale et, à mon avis, une fois que nous serons établis à Nairobi, nous pouvons nous attendre à participer plus activement que jamais aux efforts déployés dans cette région. Pour le moment, notre centre dépense une moyenne d'environ 10 millions de dollars US par an dans le domaine

des établissements humains, et je m'attends certes à ce que ce chiffre augmente énormément dans les prochaines années, une fois que nous serons à Nairobi.

Lors de la dernière séance de la Commission, il y a eu un nombre de discussions et de décisions importantes qui méritent d'être signalées. D'abord, il a été décidé que la première séance de cette Commission devrait avoir strictement pour object son organisation. Toutefois, le secrétariat a profité de la présence d'un grand nombre de représentants de divers pays pour faire un sondage d'opinion parmi les délégations en vue de savoir quel genre de programme d'habitat intégré ils aimeraient que les Nations-Unies conçoivent, formulent et établissent entre 1980 et 1983, ce qui, dans le cadre des Nations-Unies, est un plan à moyen terme. Je suis content de pouvoir dire que, bien qu'elles n'aient pas été officielles, les discussions d'antichambre que nous avons eues avec un certain nombre de délégations de pays venant de diverses parties du monde, ont révélé que ces gouvernements sont toujours d'avis que nous devrions baser notre nouveau programme à moyen terme sur les six points qui ont été décidés à Vancouver. Comme vous le savez, ceux-ci étaient: politique et stratégies, planification de l'habitat, gestion, institutions, participation publique et enfin échange d'information et d'expérience. Donc, pendant que le plan à moyen terme 1980-1983 sera à l'étude, nous aurons encore l'occasion en juin, à New York de nous réunir avec les commissions régionales pour essayer de formuler un type de programme qui réponde aux besoins de toutes les régions, comme par exemple la vôtre en Afrique. Si vous avez des idées quelconques à ce propos, je serais très heureux que vous m'en fassiez part avant mon départ demain matin pour la Séance du Conseil d'Administration de l'UNEP.

Une autre décision de la Commission pour les Etablissements Humains se rapportait à la fréquence des réunions de cette Commission. Je suis content de vous dire qu'étant donné l'importance et la complexité des questions à résoudre, il a été décidé que, pour commencer, la Commission se réunirait annuellement pendant les premières années. La première réunion de 1979 sera tenue à Nairobi et le lieu de la réunion de 1980 sera fixé plus tard. Un certain nombre d'autres décisions ont également été prises. C'est avec plaisir que je remarque que Mme. Hancock, des Etats-Unis, un des délégués distingués de cette Commission, est ici présente. Mme. Hancock a pris part aux discussions des délégations des Etats-Unis et je crois bien qu'il se trouve ici aussi une ou deux autres personnes qui ont également assisté à cette réunion.

En conclusion, permettez-moi de souligner encore une fois le fait que lorsque qu'on se penche sur les problèmes et les tendances concernant l'Habitat, notamment en Afrique, on voit se dégager un certain nombre de thèmes. En premier lieu, et à mon avis ce qui est d'une importance primordiale, c'est la cadence incroyable à laquelle l'urbanisation va prendre place dans cette région au cours des prochaines décennies et à laquelle elle a d'ailleurs déjà lieu. Vous êtes tous au courant de la situation au Caire où les retards de construction se chiffrent à près d'un million d'unités de logements, et il en va de même au Nigéria, à Abidjan ou partout ailleurs en Afrique. Je pense donc que nous devrions, vous et moi, considérer si oui ou non les efforts déployés actuellement, que ce soit au niveau national, local ou même international, suffisent vraiment pour résoudre le problème auquel l'Afrique va devoir faire face dans les années à venir. Faites-moi savoir ce que vous en penser si pas aujourd'hui même, tout au moins prochainement. Je vous remercie de votre attention.

DISCOURS DE M. ERIC CARLSON, DIRECTEUR DES RELATIONS ET POLITIQUE EXTERIEURES, FONDATION POUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS, NATIONS-UNIES, KENYA

Permettez-moi d'abord de vous saluer au nom de César Quintana, Administrateur de la Fondation pour l'Habitat et les Etablissements Humains. Il tenait beaucoup à se trouver ici parmi vous, mais malheureusement il en a été empêché du fait qu'il devait assister au Conseil de Direction de l'UNEP qui va s'ouvrir cet après-midi. Par conséquent, j'ai l'honneur de le remplacer. A mon avis, cette conférence est formidable et je voudrais rendre hommage à M. Kimm et à son équipe compétente et expérimentée d'avoir mis sur pied cette série de réunions portant sur l'amélioration de l'Habitat en Afrique. Leur contribution dans ce domaine est bien connue à l'échelle internationale.

Paul Mwaluko vous a fait part de ce qui avait été décidé à la Conférence sur l'Habitat de Vancouver et je suis censé d'ajouter quelques remarques concernant la Fondation pour l'Habitat et son état actuel. J'ai noté dans le compte rendu de la Conférence de Tunis que M. Karim qui représentait la Fondation l'année dernière avait fait un rapport relativement extensif dont vous avez tous une copie. Comme l'a dit Paul Mwaluko, il existe une demande en matière d'assistance technique et de capitaux d'investissement. Il y a certes un grand marché à servir dans ce domaine.

Comme vous le savez, les pays en voie de développement aspiraient à la création de la Fondation et ce n'est pas sans peine que ce désir s'est réalisé après bon nombre de discussions internationales qui ont fait suite à la conférence de Stockholm de 1972, où il avait été recommandé qu'un fonds ou une institution financière soit établi dans le but spécifique de promouvoir la mobilisation des ressources pour ce secteur. Cependant, à l'heure actuelle, la Fondation n'est pas encore parvenue à susciter comme elle le voudrait l'intérêt de pays donateurs. Ceci est dû en partie aux facteurs que Paul Mwaluko a mentionnés en parlant de la période d'incertitude manifestée à l'égard de la structure institutionnelle depuis la Conférence sur l'Habitat. Ces questions ont été résolues grâce à la décision de l'Assemblée Générale de décembre. Mais il reste toujours quelques problèmes auxquels nous pourrions nous heurter.

Le Directeur Général du Centre de l'Habitat n'a pas encore été nommé. Nous nous attendons à ce qu'il le soit très prochainement. Le programme fusionné du Centre de l'Habitat et de la Fondation en sa qualité de membre constituant de ce Centre n'a toujours pas été complètement préparé et soumis, bien que le travail à cet effet doive se poursuivre en juin. M. Quintana a été nommé Administrateur de la Fondation le 1er juin de l'an dernier et a pris les affaires en main. Il a organisé la Fondation. Il existe maintenant une réglementation financière des Nations-Unies qui autorise la Fondation à faire des emprunts auprès des gouvernements et des agences bilatérales et multilatérales. Nous chercherons l'année prochaine à emprunter 10 millions de dollars US au fonds spécial de l'OPEC qui va se réunir à Vienne. J'espère que nous réussirons à obtenir ce prêt qui renforcerait beaucoup nos capitaux. Ceux-ci seraient utilisés directement comme capitaux d'investissements modestes destinés à consolider les institutions financières des pays en voie de développement. L'objectif de la Fondation qui, comme je l'ai déjà dit, fait partie

du Centre de l'Habitat, a été également accepté. Il a été discuté par l'Assemblée Générale et le sera également par la Commission sur les Etablissements Humains. C'est un objectif très modeste de 50 millions de dollars US sur une période de quatre ans. Il y aura une conférence de promesse de fonds cet automne pendant l'Assemblée Générale au profit de cet objectif de la Fondation, les fonds promis devant être utilisés pour le Centre de l'Habitat. Autrement dit, nous considérons maintenant la Fondation plutôt comme une Agence de consolidation d'emprunt, ou peut-être comme un intermédiaire de financement qui pourrait exécuter certains programmes restreints d'assistance technique et aider directement à établir et soutenir les institutions de financement des pays en voie de développement. Toutefois, elle agira de plus en plus en tant qu' agence de consolidation d'emprunt et de financement pour l'ensemble du Centre de l'Habitat. Elle remplira naturellement d'autres fonctions pour l'UNEP et il se peut qu'elle en remplisse d'autres pour le Centre en qualité d'agence d'exécution pour diverses autres agences.

Le fait que le Centre de l'Habitat se trouve en Afrique, ou du moins y sera bientôt, et que la Fondation est à Nairobi depuis sa création il y a deux ans et demi, est d'une grande importance. Comme l'a signalé Paul, 16 pays sont actuellement membres de la nouvelle Commission sur les Etablissements Humains. Les pays élus la semaine dernière sont: Le Bénin, la République de l'Afrique Centrale, l'Egypte, le Kenya, le Malawi, le Nigéria, le Ruanda, le Sénégal, la Sierra Léone, le Soudan, le Togo, la Tunisie, l'Ouganda, le Caméroun et la Tanzanie, c'est à dire un bon groupement de pays. Ceux-ci n'entreront vraiment dans leurs fonctions que lors de la première réunion régulière de la Commission le ler janvier 1979.

Comme vous le savez bien, la Conférence sur l'Habitat a été un événement majeur. Elle a avancé des recommandations importantes concernant l'action nationale et internationale. Bien que les besoins humains fondamentaux soient un sujet fort discuté dans les milieux internationaux, jusqu'à présent très peu de contributions volontaires ont été faites dans le cadre des Nations-Unies à l'intention du domaine du logement et de l'équipement communautaire—autrement dit, l'ensemble de l'Habitat. A l'heure actuelle, la Fondation a reçu des des promesses de fonds ne totalisant que 1,56 millions de dollars US, dont seuls quelques 365.000 dollars US ont été versés.

Vous voyez donc qu'il nous reste encore un long chemin à parcourir en ce qui concerne la question des besoins humains en logement avant de commencer à égaliser même 1/10ème ou 1/20ème des activités de l'ONU dans d'autres domaines comme par exemple celui de l'alimentation. Naturellement dans ce secteur, on a l'Organisation des Produits Alimentaires et Agricoles qui emploie plusieurs milliers de personnes. On a aussi le Programme Mondial d'Alimentation, et des programmes comme "Food for Peace" (l'Alimentation au service de la Paix). Il existe également l'énorme consortium d'entreprises internationales pour les recherches agricoles totalisant bien au-delà de 100 millions de dollars US par an; il y a en plus les prêts de la Banque Mondiale, des banques régionales et maintenant depuis décembre un nouveau fonds a été établi, à savoir le Fonds International pour le Développement Agricole qui totalise 1 milliard de dollars US. Donc, en ce qui concerne le domaine de l'Habitat, malgré les chiffres que Paul a cités, nous sommes toujours bien insignifiants, et il nous reste encore beaucoup à faire avant qu'on nous accorde une plus haute priorité. La tâche ne va pas être facile.

Nous avons eu des discussions à ce propos à notre siège de Nairobi et principalement

sur ce qu'il faudrait faire pour renouveler de manière positive l'intérêt accordé à ce domaine. Le directeur général de l'UNEP, qui restera directeur générai de la Fondation de l'Habitat jusqu'à ce que notre nouveau chef soit nommé, a donné son accord pour que nous continuions conjointement avec d'autres organisations à parrainer une série de réunions régionales portant sur le financement et la gestion de projets d'Habitat au niveau intergouvernemental. Nous irons donc de l'avant avec ces réunions en collaboration avec l'UNEP (l'USAID a bien voulu se proposer d'en être co-parrain), l'Union Internationale des Pouvoirs Publics Locaux et naturellement les Etats qui acceuilleront ces réunions qui seront tenues dans les diverses régions du monde. En outre, nous nous attendons à ce que les principales agences participantes y collaborent, peur-être financièrement dans une certaine mesure, mais surtout en nous fournissant la documentation, les idées et les initiatives voulues. A vrai dire, ces réunions font suite en partie aux recommandations de la Conférence sur l'Habitat. Leur but est d'aider à formuler un cadre plus large dans lequel pourront s'inscrire les actions et les programmes régionaux. Les objectifs généraux sont les suivants: faire en sorte qu'un plus haut rang prioritaire soit accordé à la coopération humaine, fournir aux niveaux régionaux et nationaux des informations sur les systèmes et les institutions de financement et de gestion se rapportant aux Etablissements Humains; faire mieux comprendre l'énorme importance du rôle que joue le financement des Établissements Humains en ce qui concerne d'une part la mobilisation des ressources pour les Etablissements Humains tout aussi bien ruraux qu'urbains, et de l'autre, la canalisation de ces ressources vers ceux-ci; formuler des mesures pratiques susceptibles d'améliorer la gestion des Etablissements Humains; formuler des recommandations concrètes concernant la formation du personnel de gestion de ce secteur au niveau local et au niveau national; mettre au point des programmes spécifiques d'action en collaboration avec des organisations non-étatiques et des institutions financières et enfin discuter de nouvelles modalités d'aide internationale pouvant être requise dans le cadre de la Commission sur les Etablissements Humains et le nouveau Centre de l'Habitat.

Le première réunion de ce genre, pour la Région Africaine, aura lieu du 9 au 14 octobre à Nairobi en collaboration avec le Conseil Municipal de Nairobi et le Gouvernement du Kenya. Les invitations officielles à cette conférence seront envoyées à tous les Etats d'ici une dizaine de jours. La Réunion de l'Amérique Latine sera tenue à Mexico du 27 novembre au ler décembre. D'autres réunions sont prévues pour les régions de l'Asie et du Pacifique en avril 1979, pour la région Equatoriale au début de 1979 et pour la région de l'CEE en collaboration avec la Commission Economique de l'Europe, également au début de 1979. Il y aura ensuite une réunion globale où on rassemblera les recommandations de ces diverses réunions régionales. Nous espérons que ces réunions auront une influence considérable sur l'opinion publique et qu'elles feront beaucoup pour élever l'Habitat à un plus haut rang prioritaire.

Je suis entièrement d'avis avec ce qu'a dit précédemment Peter Kimm, à savoir que nous sommes à une nouvelle étape d'exécution. Nous le sommes certes à tous les niveaux par rapport au point où nous nous trouvions voilà 25 ans si on en juge d'après les idées et les projets pilotes qui sont maintenant généralement acceptés et mis en oeuvre par un nombre d'agences internationales. La Tâche que nous avons devant nous est énorme. Le Centre de l'Habitat de même que la Fondation auront des rôles extrêmement importants à remplir. Le fait que le Centre se trouve à Nairobi et donc dans la région Africaine, est une raison de plus pour que nous aspirions à ce qu'il soit un succès notoire.

En conclusion, permettez-moi d'insister sur trois ou quatre points essentiels. En premier lieu, L'ONU est votre organisation. La Commission sur les Etablissements Humains et le Centre de l'Habitat sont les nouveaux instruments qui serviront à formuler des recommandations et à assurer l'action dans le cadre de l'ONU. A mon avis, il importe que tous les gouvernements qu'ils soient oui ou non membres de la Commission, envoient des observateurs aux réunions de cette Commission pour prendre part aux délibérations. Je pense que le fait que la Commission se compose de 16 pays Africains dynamiques aidera beaucoup à rendre plus dynamique le rôle de la Commission de façon à ce qu'elle ne dégénère pas en un club de vieux boy-scouts où on se contente de parler sans accomplir grand chose.

La Fondation a besoin du support des gouvernements. Nous avons besoin de promesses de fonds et de contributions de tous les pays en témoignage de leur intérêt et de leur désir de nous soutenir. Nous sommes très reconnaissants à plusieurs pays d'Afrique de leurs contributions actuelles et des promesses qu'ils ont faites à la Fondation. Mais en fin de compte, ce qui forcera les pays donateurs clef de se préoccuper un peu plus de l'Habitat, c'est pouvoir leur montrer une liste de 65 ou 70 pays en voie de développement, au lieu de 25 ou 30, ayant contribué leur modeste part. Les montants promis par les pays en voie de développement ne doivent pas être nécessairement importants, ce qui compte, c'est pouvoir montrer qu'il existe un grand témoignage d'intérêt.

Nous avons aussi besoin d'une forte participation aux réunions régionales. Nous aimerions voir tous les pays représentés par des délégations équilibrées et expérimentées dont les membres appartiendraient, si possible, au niveau ministériel et auraient des fonctions se rapportant au financement et au gouvernement local.

Je pense que tous les pays ont le devoir de tenir le Centre de l'Habitat et la Fondation au courant de leurs progrès et de leurs problèmes. Il nous reste encore quelques ressources disponibles en matière d'assistance technique et il nous reste également un montant très modeste d'aide destinée aux capitaux d'investissement pour lequel on peut déposer une demande auprès de la Fondation, et, naturellement, nous connaissons d'autres sources de capitaux où nous pourrions agir en qualité d'intermédiaire. Ces ressources n'ont rien à voir avec les limitations et les indications de l'UNEP.

J'ai quelques enveloppes contenant des informations de base concernant la Fondation, ses bulletins d'information et son rapport de gestion. J'espère que nous pourrons en remettre une à chaque pays. Nous disposons de quelques bulletins d'information supplémentaires que vous pouvez vous procurer en écrivant à la Fondation. Je tiens à vous assurer que nous vous répondrons promptement et que nous vous ferons parvenir toute la documentation à notre disposition. Je vous remercie de votre attention.

TROISIEME SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

Président: Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

SITUATION DU PROBLEME: LA COTE D'IVOIRE ET ABIDJAN

Exposé par la délégation de la Côte d'Ivoire

Pendant les 25 dernières années, la Côte d'Ivoire a enregistré un développement économique dont le taux se situe aux environs de 7% par an, en moyenne. En corollaire à cette croissance, la population urbaine est passée de 0,3 million en 1955 à 2,2 millions en 1975. De 125.000 Habitants en 1955 la population d'ABIDJAN, la capitale, atteignait le million en 1975, soit un taux de croissance égale à 11,5% par an.

La cause principale de cette évolution est constituée par le phénomène de migration des populations rurales vers les villes ainsi que celle des pays voisins vers la Côte d'Ivoire. Malgré les mesures et dispositions prises par le Gouvernement Ivoirien pour fixer la population rurale, et orienter vers les zones rurales le maximum d'immigrants étrangers, il est admis que la croissance de la population de la ville d'Abidjan se maintiendra au taux de 10,5% par an dans la prochaine décénnie.

Cette évolution de la population de la capitale ne se fait pas sans poser de sérieux problèmes d'aménagement parmi lesquels les opérations de rénovation et de restructuration.

Nous dirons qu'il y a rénovation lorsque les études de factibilité détermineront qu'il est opportun et plus profitable de démolir un vieux quartier existant pour le reconstruire totalement. Ce genre d'opération est en cours de réalisation par la SICOGI à ABIDJAN dans le quartier d'Arras.

La restructuration et l'opération par laquelle les équipements d'un quartier existant, reconnus insuffisants pour son bon fonctionnement, sont revus, repris éventuellement et complétés. Elle s'efforce de conserver la trame du lotissement existant et ne prévoit que les déguerpissements indispensables à la mise en place des nouveaux équipements.

Les aménagements de quartiers existants menés jusqu'à présent par la S.E.T.U., rentrent dans cette dernière catégorie.

L'AGGLOMERATION D'ABIDJAN

Située au Sud-Quest de la Côte d'Ivoire, la ville d'Abidjan couvre une superficie de 261 km². Le relief est assez chahuté sur le plateau continental plat et très bas dans les zones lagunaires et le cordon littoral. 28 km² étaient urbanisés en 1963, 51 km² en 1973, 80 km² en 1978. Les 100 km² seront atteints en 1980. 57% de cette superficie est destinée à l'habitat. La densité urbaine atteint 500 et 600 personnes à l'hectare dans les quartiers populeux anciens. La densité de 1000 habitants/Ha a été atteint dans certains quartiers.

La topographie d'ABIDJAN est caractérisée par son site lagunaire au relief découpé en péninsules, presqu'îles, et îles marquées par la présence de nombreuses baies plus ou moins grandes, que prolongent des thalwegs plus ou moins accentués. Il en découle pour le réseau de transport urbain des contraintes énormes et des charges financières assez lourdes.

La situation est aggravée par le deséquilibre habitat-emploi. Le rythme de croissance de la population est telle qu'elle prend une grande avance sur l'évolution des activités. Il en résulte la création, dans les quartiers périphériques, de zones d'habitation rapidement occupées et développées pendant que les activités se concentraient, se densifiaient et s'étoffaient parallèlement dans les zones existantes des anciens quartiers.

Avant la S.E.T.U., la création des lotissements neufs destinés aux particuliers ne s'accompagnait pas toujours de la mise en place des équipements nécessaires. Les lotissements étaient sommairement équipés. Pendant très longtemps, la situation demeurait. Les conditions d'hygiène et de vie se dégradaient progressivement pendant que l'environnement subissait l'assaut d'une pollution lente mais sûre.

Tous les quartiers que nous avons décidé de restructurer ont connu ce processus à des stades plus ou moins avancés.

Nous pouvons même annoncer que sur 51 km² de zone urbaine existante en 1973, 50%, soit 25km² étaient à restructurer.

Par ailleurs, le grand projet d'assainissement général de la ville d'Abidjan en cours de réalisation, implique, pour le raccordement des quartiers existants, la mise en place des réseaux amonts. Cela oblige à l'aménagement de ces quartiers.

Conscient des problémes évoqués ci-dessus et, soucieux du bien-être des citadins, le Gouvernement a arrêté pour les besoins d'extension de la ville, un programme annuel de 800ha de zone neuve à aménager et 200ha d'anciens quartiers à restructurer.

Zone à Restructurer

Le programme actuellement en cours comprend quatre quartiers anciens à restructurer.

Critère de Choix

Le choix des quartiers s'est fait suivant les critères ci-après:

1. Le niveau des équipements existants.

2. La classe de revenu de la population du quartier.
3. La topographie suffisamment favorable à l'habitat économique.
4. Les possibilités réelles de densification après aménagement.
5. L'existence immédiate ou projetée à court terme d'infrastructures primaires et d'équipements sociaux servant au quartier et situés soit dans le quartier lui-même, soit dans les quartiers voisins.

Méthodologie

Pour réaliser cette opération, nous nous sommes fixés la méthodologie ci-après:

1. Définir les contraintes de la Zone.
2. Arrêter nos intentions de base.
3. Fixer nos objectifs.

Contraintes

Les contraintes se présentent sous deux aspects:

1. Les contraintes internes à la zone.
2. Les contraintes liées au plan Directeur du quartier.

Les contraintes internes s'obtiennent après une identification précise de la zone.

- On cherchera à connaître la topographie, l'habitat et les équipements en établissant un levé topographique d'état des lieux.
- Une étude sommaire de circulation fournira des connaissances sur le trafic du quartier.
- Une étude géotechnique indiquera les caractéristiques du terrain.
- Les données sur la population et ses activités seront fournies par une étude socio-économique.

Avant de passer à la détermination de ces contraintes, il faut réunir au préalable les documents suivants s'ils existent:

1. Le plan d'urbanisme de détails des quartiers limitrophes et du quartier intéressé.
2. Le plan cadastral du quartier.
3. L'étude socio-économique déjà effectuée et ayant un rapport avec le quartier.
4. Le plan d'assainissement.
5. Les plans d'adduction d'eau potable et d'électricité.
6. L'avant projet des réseaux primaires.
7. Enfin, tous les documents ou plans concernant les projets envisagés à plus ou moins long terme dans la zone. Ces documents sont nécessaires pour adapter le projet aux objectifs du plan directeur de la zone.

Après donc ces recherches, on passe à la phase de la confection des documents qui serviront à l'étude du projet proprement dit.

Confection de ces Documents

1. Les levés topographiques seront à exécuter à grande échelle ce qui nous permettra de représenter les réseaux s'ils existent, d'obtenir des indications sur le bâti, la nature des constructions, leurs hauteurs, le degré de densification.
2. L'étude sommaire de circulation sera faite en liaison avec le bureau de la circulation et la Société des transports en commun.
3. L'étude géotechnique déterminera les caractéristiques, mécaniques et granulométriques des sols de plateforme pour connaître leur aptitude à être utilisés en terrassement dans la confection des chaussées.

Etude Socio-Économique

Le but de cette étude est de parvenir à une meilleure connaissance du milieu urbain dans le périmètre d'intervention afin

- d'une part mesurer la factibilité de l'opération envisagée, c'est-à-dire: capacité et vitesse d'investissement des propriétaires, taux d'effort possible des locataires en faveur de l'habitat, densification des parcelles.
- d'autre part de pouvoir observer à partir d'une situation de départ, l'évolution des caractères principaux de la population et du domaine bâti. Elle fera apparaître les principaux groupes dominants par classe socio-économique, les statuts d'occupation, les origines et ethnie.

Des Enquêtes Définiront:

La Structure de la Population

- la pyramide des âges
- la population active
- la population scolarisable
- le sex-ratio
- la nationalité et l'ethnie
- la composition des familles

Les Activités de cette Population dans le Quartier

- On déterminera les catégories socio-professionnelles des habitants et la courbe de revenus en distinguant les revenus des nationaux de ceux des étrangers.
- On essaiera notamment de compléter ces renseignements par la perception autant que faire se pourra des revenus informels.
- On dressera un inventaire des activités organisées et spontanées du quartier: artisanat, commerce quotidien, services publics.

La Mobilité de la Population

L'enquête donnera des indications sur la mobilité:

— le motif de la venue dans le quartier concerné

— la date d'arrivée dans ledit quartier

— le nombre des logements occupés avant celui-ci

— dans le même quartier

— dans un autre quartier

— dans une autre ville

— dans une autre circonscription

En fonction de ces objectifs, on établit le plan d'aménagement et on confectionne le projet des Voiries et Réseaux Divers (V R D).

L'habitat

Une enquête portera sur

- la mise en valeur de la parcelle
- les constructions édifiées et une estimation de leur valeur
- le taux d'occupation du sol, la densification
- le statut des occupants: propriétaires, locataires, locataires à titre gratuit
- les loyers perçus par type de logement et les revenus encaissés au titre des loyers par parcelles
- on complètera par une enquête parcellaire identifiant les propriétaires et la nature de leur droit

Toutes ces données recueillies permettent d'annexer les options fondamentales à partir desquelles sont définis les objectifs.

En fonction de ces objectifs, on établit le plan d'aménagement et on confectionne le projet des voiries et Réseaux Divers (V R D).

A titre d'exemple nous allons examiner en commun la restructuration d'une zone du quartier d'ABOBO-GARE.

SITUATION DE LA ZONE

ABOBO-GARE est situé à 10 km du centre d'Abdijan et au nord sur la route d'ADZOPE. Il est bien desservi par deux axes: le chemin de fer et une nouvelle voie express en construction. Ce quartier s'est développé rapidement en raison de l'afflux d'immigrants et de la réinstallation des déguerpis provenant de quartiers spontanés assainis et de quartiers anciens rénovés.

L'importance économique d'ABOBO augmentera avec la mise en fonction des zones industrielles, le transfert dans son périmètre des ateliers de la RAN (c'est notre société des

chemins de fer) et lorsque seront construites les Halles d'Abidjan dans sa zone Industrielle Nord.

Le projet concerne le centre d'ABOBO dont la superficie est 112ha. C'est là que se trouve le marché central, la zone commerciale et le centre social d'ABOBO. La densité actuelle est d'environ 450 habitants par ha.

La route ABIDJAN-ADZOPE est bitumée. Les autres rues sont en terre et l'érosion y cause de graves dégâts. Il n'y a pas de drainage d'eau pluviale ni de réseau d'égout pour l'évacuation des eaux usées. Seule la partie Nord est reliée au réseau d'adduction d'eau. L'électricité a été installée sommairement aussi l'éclairage des rues est-il insuffisant.

Dans le cadre de la restructuration de cette zone, il est prévu de réaliser un ensemble d'infrastructures primaires pour l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

Enquête Socio-Economique

Une enquête socio-économique a été effectuée dans le quartier et a abouti aux conclusions suivantes:

- La taille du ménage nucléaire moyen est de 4,4 personnes
- Le nombre moyen de dépendant est de 0,8 personnes par ménage (75% de ces dépendants sont permanents et sont en âge d'actif)
- La population d'âge scolaire (7 à 12 ans) est d'environ 19% de la population totale
- Le taux de scolarisation totale est de 14%
- Par manque d'écoles publiques l'effectif des écoles privées représente 59% des scolarisés
- Les actifs forment près de 26% de la population totale. Dans la tranche d'âge de 15 à 59 ans les actifs forment les 80%. Si l'on considère la tranche de 25 à 59 ans, 92% sont actifs
- Les salariés forment 53% des actifs
- Les revenus moyens et médians des ménages se situent à 42.000 frs et à 34.000 frs par mois
- Une enquête parcellaire a été faite pour connaître les propriétaires des lots, la nature de leur droit, leur revenu également. L'enquête fournissait le taux moyen bâti par parcelle.

Les levés topographiques ont été établis à l'échelle du 1/500. Ils fournissaient uniquement des plans de corps de rue. Les renseignements obtenus se sont avérés insuffisants, aussi avons nous décidé de faire établir un document complet pour les opérations à venir.

Dégagement des Intentions

Après analyses des données fournies par les documents établis, nous avons décidé de conserver la trame du lotissement existant, de réaliser tous les VRD et d'apporter tous les équipements faisant défaut. Notre objectif était de maintenir en place la population

existante et de favoriser la densification par le même type d'habitat amélioré par un cadre mieux équipé. Eviter tous facteurs qui pourraient amener les propriétaires à changer le standing du quartier et à provoquer le transfert de la population.

OPTIONS TECHNIQUES

Eaux Usées

Une étude a conclu qu'un réseau collectif d'assainissement était plus avantageux que les fosses sceptiques qui fonctionnent mal et reviennent cher à l'entretien. Par ailleurs il fallait éviter de polluer la nappe qui constituait la source d'eau potable de la ville.

Drainage

Il a été décidé de réaliser un réseau d'assainissement d'eaux pluviales enterré en raison des meilleures conditions d'hygiène qu'il procure et de son coût d'exploitation moins élevé que le réseau à ciel ouvert.

Voirie

Les principes suivants ont été adoptés:

- assumer les liaisons inter-quartiers indispensables
- favoriser le transport en commun en prévoyant judicieusement un bon itinéraire autobus
- permettre une densification verticale de l'habitat
- assurer l'accès à chaque concession des véhicules à usages spéciaux.

La décision a donc été prise de maintenir les emprises et de bitumer le maximum de voies.

Eau Potable

Le réseau existant sera entièrement complété.

Equipements Collectifs

Quatre nouveaux groupes scolaires ont été prévus portant à 5 leur nombre total.

Un dispensaire et une PMI (Protection Maternelle et Infantile) ont été également programmés.

Coût de Projet

Le projet a été estimé à 3.185 Millions de francs dont 756 millions de réseaux primaires et 2.429 de réseau secondaire et tertiaire.

Financement

Assuré conjointement par la BIRD, L'USAID et L'Etat de la Côte d'Ivoire.

Recouvrement des Coûts

Le coût de la voirie primaire est récupéré par la taxe habituelle des usages de la route.

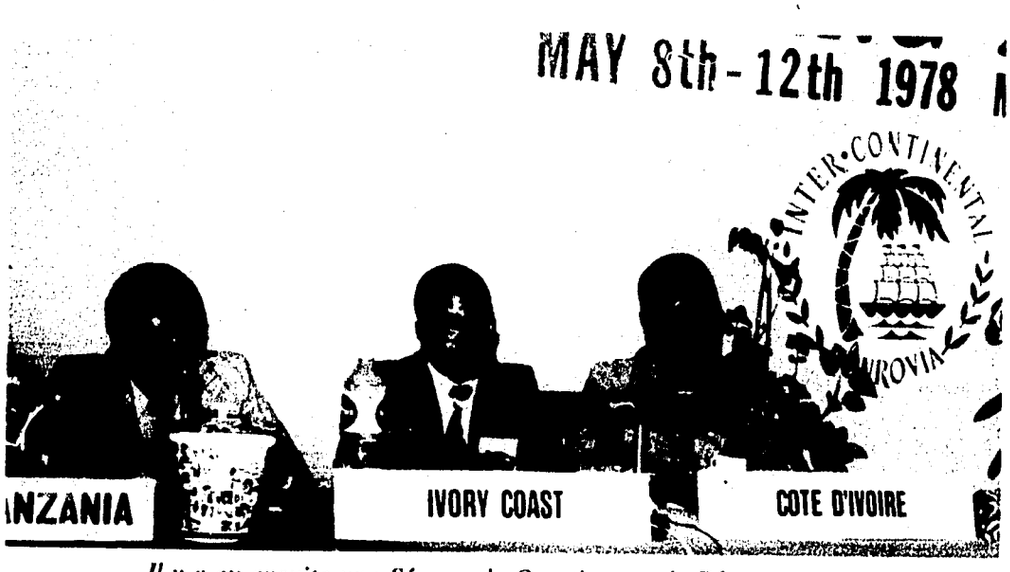
Les réseaux primaires eaux pluviales et eaux usées sont récupérés par deux taxes:

- taxe d'assainissement comprise dans le tarif d'eau
- taxe de drainage compris dans l'impôt foncier.

Ces taxes sont affectées à un fonds National d'Assainissement.

50% seulement des coûts des réseaux secondaires et tertiaires sont récupérés sur les bénéficiaires sous forme:

1. soit d'indemnité de plus value égale au maximum à la moitié des avantages acquis par les propriétaires par suite des travaux exécutés. Elle est payée sous forme de taxe foncière recouvrée par les services de la conservation foncière pendant vingt ans y compris frais financiers.
2. soit d'une augmentation du prix de cession des parcelles domaniales au moment de l'acte de concession à l'attributaire. Le recouvrement est effectué par les services chargés des recettes domaniales.



Il y a eu ensuite une Séance de Questions et de Réponses

AMELIORATION DES ETABLISSEMENTS HUMAINS: PROBLEMES ET SOLUTIONS (EXPOSE SUR L'AMELIORATION DES ZONES DE SQUATTERS EN TANZANIE)

par Joram M. L. Mghweno, Directeur, Programme National d'Assainissement des Terrains et de renovation des zones de squatters, Tanzanie

INTRODUCTION

Cet exposé a pour objet l'analyse du processus d'amélioration des zones des squatters en Tanzanie, pendant la première phase du Projet National de parcelles assainies et d'amélioration des zones de squatters, qui est actuellement en cours de réalisation. De plus, cet exposé se propose de mettre en lumière les problèmes rencontrés au cours de l'exécution de ce projet et de proposer des solutions plus efficaces.

Les sujets abordés dans le cadre de ce rapport comprendront une explication historique du système d'occupation des terrains, la nature actuelle des données socio-économiques et physiques dans les zones de squatters, et les stratégies mises au point par le gouvernement pour traiter le problème des établissements de squatters. En dernier lieu, nous aborderons le processus d'amélioration des zones de squatters qui a été choisi comme approche la plus rationnelle.

Toutefois, cet exposé ne se veut pas un manuel ou un guide de travail à partie internationale dans le domaine de l'amélioration des zones de squatters. Cependant, dans cet ordre d'idées, le contenu de cet exposé présentera aux délégués de la conférence un certain nombre d'observations d'ordre opérationnel et des expériences de travail, susceptibles d'aider nos collègues travaillant à des projets similaires.

OCCUPATION DES TERRAINS

Afin de comprendre les processus d'aménagement et d'amélioration des zones de squatters en Tanzanie, il est nécessaire d'avoir une idée claire du système d'occupation des terrains en vigueur dans ce pays.

Avant la période coloniale, les terrains en Tanzanie étaient assujettis à des lois coutumières, selon lesquelles la société était responsable des terrains. Les piliers de la politique traditionnelle en matière de terrains étaient les suivants:

1. La terre appartenait à la société, mais pas aux individus (c'est maintenant le gouvernement qui assume cette responsabilité).
2. L'accès des individus aux terrains dépendait de l'utilisation qu'ils comptaient en faire.
3. Les terrains ne sont pas une denrée commerciale.

A la suite de la conférence de Berlin de 1884-1885, et après le partage et le morcellement de l'Afrique, le Tanganyka a vu se développer un ensemble de réformes importées qui ont détruit les fondements et l'esprit du principe de propriété communautaire des terrains, et institutionnalisé dans ce domaine la propriété individuelle. A l'origine, les chefs locaux donnaient des terrains aux étrangers en échange de menus cadeaux, mais, avec la

promulgation de l'ordonnance impériale de 1895, tous les terrains en Tanzanie sont devenus propriété de la Couronne d'Angleterre, sauf ceux appartenant déjà à des particuliers ou aux chefs de communautés indigènes. L'administration allemande se trouvait dès lors on mesure de vendre des terrains en propriété foncière libre. Depuis cette époque, la vente et l'occupation des terrains constituent des objectifs prioritaires. En 1919, l'Allemagne renonçait à tous ses droits sur ses possessions coloniales on faveur des Alliés qui ont alors mandaté la Grande-Bretagne pour l'Administration du Tanganyka. Au cours des 42 années de présence administrative britannique au Tanganyka, peu de ventes de terrains en propriété foncière libre ont été réalisées.

Conformément à l'article de la Société des Nations sur les terrains dans les Territoires sous Mandat (section 113: ordonnance sur les terrains), qui prévoyait la sauvegarde des lois, coutumes, droits et intérêts indigènes, la Grande-Bretagne a déclaré que la totalité des terrains du pays, qu'ils soient occupés ou non, entraient dans le domaine public. Aux termes de cette loi, l'acquisition des terrains s'effectuait selon un "Droit d'Occupation". Toutefois, les terrains vendus en toute propriété et les baux préexistants se trouvaient confirmés.

En 1953, le gouvernement colonial publiait un texte connu sous le nom de "Circulaire No. 4." Celle-ci définissait clairement la politique du gouvernement en matière de réglementation foncière, et stipulait en particulier "qu'un africain ou une communauté d'africains utilisant ou occupant légalement un terrain aux termes du droit coutumier local a le droit d'occuper ce terrain, même s'il n'existe aucun titre de propriété écrit". Ce même droit d'occupation a continué à définir et réglementer les droits des Africains dans le domaine foncier y compris les zones périphériques des villes que l'on devait appeler par la suite "zones de squatters." La Tanzanie est devenu indépendante en 1961. Son gouvernement avait mandat de créer un état socialiste.

En 1963, on s'est aperçu que les ventes en toute propriété donnaient lieu à des abus qui tenaient au fait qu'elles comportaient une notion de perpétuité. C'est pourquoi, cette année-là, la loi sur les titres de propriété foncière libre (Conversion et Baux Gouvernementaux) a transformé les terrains faisant l'objet de tels titres en baux gouvernementaux. C'est-à-dire, que des clauses de développement étaient attachés aux baux, chacun d'entre eux étant accordé pour une période de 99 ans, à dater du ler juillet 1963.

En 1968, une étude a été consacrée au problème de la propriété coutumière des terrains qui étaient de nature changeante et faisaient l'objet de spéculations. Cette même année, la loi d'Affranchissement (47) sur la propriété coutumière a aboli toutes les formes de propriété féodale des logements. En d'autres termes, on est plus ou moins revenu au système d'occupation traditionnel, tout en y apportant les modifications et aménagements nécessaires à une meilleure justice socio-économique. En Tanzanie, tous les terrains relèvent maintentant du domaine public.

L'année 1969 a vu l'avènement d'un type unique de propriété foncière, à savoir le système de Droit d'Occupation, en lieu et place des trois systèmes en vigueur auparavant: la vente de Conversion de 1968 est entrée en rigueur le ler Avril 1970. Ce nouveau système ne confère pas à l'occupant le titre de propriétaire exclusif du terrain, mais de propriétaire de bâtiment construit sur ce terrain. Il ne peut donc transformer ce terrain en denrée négociable. Il peut seulement vendre le bâtiment (ou tout autre type d'aménagement). Le gouvernement peut acquérir tout terrain dans l'intérêt public, en payant des sommes à

titre de dédommagement, pour les récoltes, bâtiments, et autres types d'aménagement. Aucun dédommagement n'est versé pour le terrain lui-même. Une telle politique foncière permet au gouvernement de mettre en oeuvre de façon efficace tout projet de développement visant à l'amélioration de la qualité de la vie dans les établissements humains.

SITUATION URBAINE

Bien que la Tanzanie, dont la population est de l'ordre de 15.000.000 d'habitants (chiffre de 1977), soit l'un des pays les moins urbanisés du monde, elle a connu un taux d'urbanisation rapide. On estime que la population urbaine s'accroit de 9% par an. La population vivant dans les agglomérations urbaines est passée de 5% en 1967 à 9% en 1976.

Une conséquence des ces taux d'urbanisation élevés est la grande crise du logement qui sévit dans le pays. Cette crise affecte particulièrement 80% des familles de Dar-es-Salaam qui gagnent moins de T.Sh. 500 par mois. D'autre part, on assiste à un développement incontrôlé des zones de squatters. En 1969, plus de 40% des logements abritant 65% de la population de Dar-es-Salaam (cette dernière représente plus d'un tiers de la population urbaine de la Tanzanie) étaient situés dans des zones de squatters incontrôlées. On estime qu'à Dar-es-Salaam ce type de logements a augmenté à un rythme de 16.6% de 1963 à 1973, avec un rythme annuel de 24% de 1968 à 1973. Dans les principales villes Tanzaniennes environ 40% à 70% des habitants vivent actuellement dans des zones de squatters incontrôlées. Bien que, par rapport aux normes internationales, leur densité soit relativement modeste, et bien qu'une bonne partie des terrains soient salubres et susceptibles d'améliorations, l'infrastructure de ces communautés est inadaptée ou totalement absente, et leurs habitants accèdent moins facilement aux équipements collectifs que les autres citadins. En 1969, par exemple, on a appris que 25% des familles avaient l'eau courante sur leur parcelle, que 38% utilisaient des points d'eau et que 37% n'avaient pas l'eau courante. Environ 73% des logements n'avaient pas l'électricité. Cette situation a quelque peu évolué depuis le lancement de la campagne d'amélioration des zones de squatters en 1972.

LES ZONES D'ETABLISSEMENTS DES SQUATTERS

La plupart des zones d'établissements de squatters se sont développées dans les anciennes zones urbaines périphériques. Compte tenu de l'extension des limites des villes, ces zones relèvent maintenant des conseils municipaux de ces villes. Dans ces conditions, le problème du développement de ces zones doit être abordé sous deux aspects. Il faut considérer dans un premier temps le développement intervenu avant l'extension des limites des villes, et dans un deuxième temps celui intervenu au sein des limites des villes après l'extension de ces dernières.

Ainsi que nous l'avons précisé dans le paragraphe concernant l'occupation des terrains, les autochtones qui occupaient les terrains appartenant au domaine public le faisaient de plein droit aux termes du Droit d'Occupation, dans la mesure où leur mode d'occupation et d'utilisation de ces terrains était conforme aux lois et coutumes africaines. Cependant, à dater de la création ou de l'extension des villes, les terrains urbains ont cessé d'être assujettis aux lois et coutumes locales.

Il est donc prévu que l'ancien propriétaire qui est devenu un squatter doit faire acte de

candidature pour l'obtention d'un Droit d'Occupation, qui ne lui sera accordé que si cette requete est conforme au plan gouvernemental de réaménagement de la zone dans laquelle il vit.

Aux termes de la Loi sur la Conversion des Titres en toute Propriété et de Loi sur les Baux Gouvernementaux de 1963, les propriétaires étaient tenus de prendre un bail à long terme. Un grand nombre d'individus qui cultivaient ou occupaient les terrains situés à la périphérie des villes, aux termes des lois tribales ou coutumières, n'ont pas compris l'esprit de la nouvelle loi, et ne se sont pas vu accorder de bail, faute d'avoir fait acte de candidature. Alors que le processus d'urbanisation était en cours, ils ont continué à subdiviser "leur" terrain et à le "vendre" par petites parcelles à des prix raisonnables, à des fins de construction. Cette pratique s'est poursuivie au même rythme, et de vastes zones urbaines ont été occupées de cette façon. Le gouvernement n'étant pas en mesure de proposer une mesure de remplacement de cette procédure anarchique, il était difficile de l'enrayer pour des raisons d'ordre politique et social.

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

Les caractéristiques socio-économiques du développement des zones de squatters conditionnent dans une large mesure leurs conditions d'amélioration. Les squatters ont tendance à se regrouper par ethnies ou par tribus, maintenant ainsi leur mode de vie traditionnel. En 1976, une étude effectuée à Manzese, l'une des zones de squatters de Dar-es-Salaam, dont la population est d'environ 100.000 habitants, a montré que 50% d'entre eux étaient des membres de deux tribus réparties sur 3 régions. Rappelons que la Tanzanie compte environ 122 tribus et 20 Régions Administratives. Chaque regroupement de type régional fait fonction de structure d'accueil pour les immigrants d'origine rurale, ce qui contribue à réduire leurs problèmes d'insertion dans le contexte urbain, en fournissant un cadre communautaire. Ainsi qu'il a été dit auparavant, une grande partie des zones de squatters est formée d'anciens villages de la périphérie des villes qui ont été absorbés par elles. Bien qu'apparemment intégrés dans les villes, ces anciens villages ont gardé leurs structures physiques et sociales. Les nouveaux arrivants qui s'installent à la périphérie de ces villages ont souvent maintenu et même étendu la structure existante.

Dans ces villages existent un souci d'ordre et un sentiment communautaire irremplaçable dans les communautés récemment planifiées. La plupart des logements dans les zones de squatters sont occupés par leur propriétaire, bien que certains d'entre eux soient mis en location. Cet élément ajouté à l'élément potentiel de dédommagement, incite les propriétaires à se soucier de l'entretien des logements, ce qui donne l'impression que les zones de squatters sont en perpétuel état de construction ou reconstruction.

En ce qui concerne l'emploi, la plupart des chefs de famille dans les zones de squatters ont un emploi. L'étude réalisée en 1976 à Manzese, zone actuellement en cours d'amélioration, a montré que 65% environ des chefs de famille sont employés à plein temps dans le secteur structuré, 22% sont à leur compte et les autres sans emploi. A peu près 22% de ceux qui travaillent sont employés dans les industries de transformation, et 17% dans l'Administration. Les autres sont employés dans les communications. 80% de ceux ayant un emploi dans les industries de transformation sont des travailleurs manuels.

Parmi ceux qui sont employés à plein temps, 55% ont un revenu mensuel de T.Sh. 380 à

T.Sh. 500, 24%, de T.Sh. 500 à T.Sh. 750, tandis qu'environ 10% d'entr'eux gagnaient moins de T.Sh. 380 par mois, bien que ce dernier chiffre représente le salaire minimum officiel. Ces derniers sont les personnes employées dans les secteurs où les réglementations concernant le salaire minimum ne peuvent que difficilement être mises en vigueur. En plus de leur salaire, la plupart des propriétaires de logements perçoivent des loyers en sous-louant certaines des pièces de leur maison. Environ 30% des familles sont locataires.

POLITIQUE GOUVERNEMENTALE AVANT 1972

Jusqu'en 1972, date du lancement de la campagne d'amélioration des zones de squatters, le gouvernement, et plus particulièrement les planificateurs, déplorait le manque d'organisation et l'anarchie présidant au développement des squatters. Les planificateurs considéraient que les matériaux de construction traditionnels étaient de médiocre qualité et avaient une vie économique limitée. En d'autres termes, ils assimilaient les zones de squatters à des taudis. Les technocrates insistaient sur la nécessité de créer des logements de haut standing, tout en sachant parfaitement que la demande en logements était très importante. Si l'on ajoute à ce fait le problème du manque de fonds, on comprend pourquoi les technocrates ont échoué dans le domaine de la satisfaction de la demande. De plus, on peut ajouter qu'ils n'ont mis sur le marché que peu ou pas de logements destinés aux groupes à bas revenu. Il va sans dire que, tout en déplorant l'état de la situation du logement dans les zones de squatters, les technocrates ont en fait contribué à accélérer l'extension de telles zones. Cruelle ironie du sort, les projets d'amélioration du gouvernement établis par rapport à leur approche pessimiste du problème des zones de squatters ont contribué à leur problème.

Conformément à l'attitude gouvernementale vis-à-vis des communautés de squatters, les conseillers préconisaient dans le Plan Directeur de Dar-es-Salaam de 1967 la destruction intensive de ces zones. Le gouvernement a vu ses intentions confirmées par un rapport allemand réalisé en 1967-1968 sur l'élimination des taudis à Dar-es-Salaam. Sur le vu de ce rapport, le gouvernement de l'Allemagne Fédérale a décidé de participer au programme de démolition et de reconstruction de Buguruni, l'une des zones de squatters de Dar-es-Salaam. Cette zone avait une superficie de quelque 70 acres et comportait environ 1.400 maisons représentant à peu près 5.600 unités de logement, soit une population approximative de 22.000 habitants. Le montant global des dédommagements à verser s'élevait à T.Sh. 4.000.000. Le programme de reconstruction prévoyait l'érection de 2.800 unités de logement destinées à abriter 11.200 personnes. Dans le cas d'une application complète du programme on en arriverait à réduire le nombre de logements de 2.800 unités, et à devoir reloger 11.000 personnes.

Au niveau de l'attribution des terrains, il était prévu de donner la priorité aux anciens habitants des zones de squatters, mais il semble que l'on n'ait pas tenu compte de cette intention. Le mode de vie de ces gens et le manque ou l'absence totale de subventions à l'habitat étaient susceptibles de les empêcher de bénéficier de ces programmes de reconstruction.

La mise en oeuvre de la première phase du programme amorcée en 1975 prévoyait la démolition de 450 logements. Les dédommagements s'élevaient à quelque T.Sh. 2.000.000. La municipalité mettait en place l'infrastructure requise.

Dans un premier temps, la National Housing Corporation, qui était responsable du réaménagement de la zone concernée, a fait porter son action sur 10% de la surface totale déblayée. Depuis lors, le reste de la surface déblayée est resté inoccupé; quant aux unités érigées par la National Housing Corporation, elles ne sont construites qu'à 50%. Alors que ce processus était en cours de réalisation, le gouvernement était en train de redéfinir sa politique de l'habitat.

Les phases non exécutées du programme de Buguruni devront se conformer aux principes directeurs de la nouvelle politique, ce dont il faut se féliciter.

POLITIQUE GOUVERNEMENTALE DEPUIS 1972

Quand il s'est attaqué à la politique d'amélioration des zones de squatters, le gouvernement a remarqué que:

1. Il existerait un volume d'épargne disponible important dans la mesure où l'épargne intérieure des individus, représentée par leurs investissements consacrés aux logements déjà existants, ne serait pas détruite.

2. Il existerait un volume d'épargne important au niveau gouvernemental. En effet, on ne s'adresserait plus au gouvernement pour le versement de capitaux importants aux fins de dédommagement; d'autre part, il ne se verrait plus obligé de rechercher des fonds destinés aux subventions consacrées aux projets concernant les groupes à bas revenus, en ce qui concerne les loyers.

3. Il ne serait pas nécessaire d'augmenter les dépenses ponctuelles et les frais de main-d'oeuvre pour développer rapidement les organismes gouvernementaux chargés de la construction de logements résidentiels.

4. Il serait possible de réaliser des économies dans le domaine social, dans la mesure où les communautés viables préexistantes ne seraient pas détruites.

En 1972, le gouvernement a créé un Département au sein du Ministère des Domaines, du Logement et de l'Aménagement Urbain, dont la tâche consisterait à superviser la mise en oeuvre de la nouvelle approche définie. Non seulement, ce Département s'occupe de l'exécution des projets d'amélioration des zones de squatters, mais il est aussi chargé d'entreprendre un Projet National de Parcelles Assainies.

En ce qui concerne l'amélioration des zones de squatters, le Département avait pour mission de:

1. Entamer le processus de légalisation de la propriété des terrains par les squatters en leur consentant des baux à long terme, tout en relevant l'image de marque des logements des squatters, en les débarrassant de leur caractère provisoire. Une telle initiative légaliserait totalement le statut des squatters et éloignerait la menace d'une destruction future de ces zones. Ce problème disparu, on peut espérer que la qualité des logements pourrait s'élever au-dessus du niveau minimum fixé pour le versement de dédommagements.

2. Définir un mode d'agencement des zones de squatters qui respecte les communautés existantes et fournir des services importants comme la voirie, les égouts, l'adduction d'eau, l'électricité, les équipements collectifs, (centres éducatifs, marchés et centres médicaux).

3. Trouver des moyens susceptibles de permettre d'affecter des fonds assortis de faibles taux d'intérêt aux membres des groupes à faible revenu désireux d'améliorer leurs logements existants.

PROCESSUS D'AMÉLIORATION DES ZONES DE SQUATTERS

Le Département chargé du Projet Parcelles Assainies et de l'Amélioration des Zones de Squatters a décidé de diviser son action en plusieurs étapes. La première a débuté en 1973; elle concernait l'amélioration des zones de squatters à Dar-es-Salaam et à Mbeya. La superficie de la zone choisie à Dar-es-Salaam était de l'ordre de 500 hectares, elle comportait 10.000 unités de logement devant abriter de 80.000 à 100.000 personnes. La zone choisie à Mbeya avait une superficie de 78 hectares environ, elle comportait 1.200 unités de logement devant abriter de 10.000 à 13.000 personnes (Etudes réalisées en 1973). La mise en oeuvre du projet devait se faire grâce à un crédit AID de 8,5 millions de dollars US, qui est aussi employé à l'exécution d'un Projet de Parcelles Assainies et d'Assistance Technique.

CHOIX DES SITES

Une fois en possession des données budgétaires du problème, le Département a pu se consacrer au choix des zones de squatters sur lesquelles il allait travailler. Cette démarche était indispensable, car, même dans le cas de Dar-es-Salaam, les possibilités d'allocation de ressources étaient insuffisantes pour couvrir la totalité des zones de squatters.

Dans un premier temps, le Département a fait des études de probabilité sommaires. C'est-à-dire qu'il s'efforcera de convaincre les personnes influentes des zones de squatters de l'importance de l'amélioration de ces zones. Etant donné, que c'était la première fois oue cette idée était exprimée devant ces gens, le Département a dû faire porter ses premiers efforts sur les zones dans lesquelles il pourra compter sur une collaboration optimale de la part des personnalités locales et des résidents. Cette approche du problème comporte des risques; en effet, elle risque de susciter de faux espoirs chez les habitants de ces zones, car, compte tenu de l'existence d'une sélection, tous les besoins ne pourront être satisfaits.

Après établissement d'une liste de priorités pour chaque zone de squatters sélectionnée, il a été procédé à diverses études:

(a) La zone choisie devait être conforme au Plan de Développement Municipal à long Terme, c'est-à-dire qu'elle devait avoir été conçue comme zone résidentielle. Si tel n'était pas le cas, et si elle était peuplée par un grand nombre de squatters, on étudie néanmoins les implications à long terme qui résulteraient de l'assimilation de ces zones de squatters.

(b) L'établissement devait avoir des proportions raisonnables pour permettre la production de masse lors de la construction des équipements nécessaires. En outre, les logements devraient être de type évolutif.

CRITÈRES ET NORMES DE CONCEPTION

Au stade de la préparation du plan, on jetait sur le site choisi, les bases d'une infrastructure routière adaptée à la circulation automobile, pour permettre un accès facile aux zones résidentielles et aux équipements collectifs, assurer la jonction avec les routes

principales tout en veillant à éviter l'engorgement des artères qui traversent cette zone. Il a également été procédé à la mise en place d'un réseau de voies piétonnières s'offrant toutes les garanties en matière de sécurité; ces voies reliant les parcelles aux zones publiques et donnant accès aux divers moyens de transport. On utilise les espaces libres pour installer des équipements collectifs, qui sont agencés les uns par rapport aux autres de telle façon qu'ils profitent tous de leur interpénétration mutuelle, et permettent une utilisation diversifiée des bâtiments et des zones qui les entourent.

Les normes devant servir à la mise en place des infrastructures ont été adoptées après étude des conditions nécessaires à l'application d'un projet de squatters, et ces normes sont fixées à un niveau suffisamment bas, de telle manière que les coûts unitaires des parcelles ne dépassent les possibilités financières des ménages que leur revenu place dans les tranches les plus basses de l'échelle des salaires. Toutefois, des améliorations sont prévues par la suite.

La Voirie

Quatre types de routes sont prévus dans le cadre du projet. Les routes de type A sont destinées au trafic lourd (autobus, etc). L'ensemble chaussée-berme a une largeur de 33 mètres avec 4 voies de 6 mètres chacune. La chaussée comportera un revêtement de macadam sec reposant sur un lit de graviers stabilisé mécaniquement. Les bas-côtés font 4,50m de large, et pourront permettre un élargissement ultérieur de la route. Les routes de type B doivent constituer les principaux axes d'accès aux établissements en question. L'ensemble chaussée-berme de ces routes aura une largeur totale de 20 mètres avec 3 voies de gravier roulé de 4,50 chacune. Les bas-côtés font 3,25m de large; ils servent de piste cyclable et de voie piétonnière. Les routes de type C sont des pistes utilisées par les véhicules et les piétons et donnent accès aux unités de logements individuelles. Ces routes de ce type ont une largeur totale de 10m, dont 5m de chaussée. Elles pourront être transformées ultérieurement en routes à deux voies.

L'évacuation des Eaux

Le système d'évacuation des eaux est conçu pour les eaux pluviales et les eaux ménagères; seules les latrines n'entrent pas dans ce système. Il s'agit d'un réseau de tranchées à ciel ouvert, qui traversent les routes au moyen de conduites souterraines. Il s'agit de tranchées sans revêtement, sauf dans les zones d'érosion dûe à l'écoulement rapide de l'eau le long de pentes accentuées. Les latrines ne sont que des trous dans lesquels les propriétaires des logements ont coulé du béton.

L'Adduction d'Eau

Le projet prévoit que tous les logements auront l'eau courante. Toutefois, dans un premier temps, les résidents utiliseront des points d'eau. Il y aura un point d'eau pour cinquante maisons; la distance maximale des points d'eau aux logements est de 150m. Les points d'eau desservant 50 maisons sont équipés de 4 robinets, alors que ceux qui en desservent un nombre inférieur n'en comportent que 2. Le réseau de distribution est calqué sur le réseau routier. Il est subdivisé en zones, chacune étant commandée par une vanne. Des bornes d'incendie ont également été installées.

Alimentation en Électricité

Les plans du système d'alimentation en électricité prévoient que le courant sera

principalement utilisé aux fins d'éclairage public: par la suite, après conversion des transformateurs en unités plus importantes, chaque maison devrait disposer de raccordements au réseau électrique. Dans un premier temps, on installe uniquement les réverbères dans les rues principales et l'électricité dans les bâtiments communautaires.

L'aménagement des parcelles destinées aux installations communautaires (marché, centres éducatifs, dispensaires) est, à bien des égards, conforme aux normes nationales. Ces normes comprennent une école de 3 classes pouvant acceuillir 45 élèves chacune pour 4500 à 5000 habitants, un dispensaire pour 15.000 personnes et un centre médical pour 50.000 personnes. Les équipements scolaires absorbent la moitié de la population en âge d'aller à l'école. A l'heure actuelle, ces normes sont révisées en fonction de la déclaration d'Enseignement Primaire Universel du Gouvernement.

Le Département n'a pas réussi à satisfaire tous les besoins. C'est pourquoi des plans sont établis pour permettre l'extension future des installations dès que cela sera possible. Si l'on ne peut procéder aux aménagements préliminaires, les terrains sont réservés et mis en attente.

Les normes de conception des infrastructures ont souvent été remises en question: les conduites d'évacuation des eaux sans revêtement exigent un entretien constant et favorisent la prolifération des moustiques.

Toutefois ce système a constitué un premier stade économique de développement. Dans un deuxième stade (dont la réalisation interviendra quand les ressources seront disponibles) on procèdera au revêtement des tranchées et à l'installation du système central d'évacuation.

Une institution locale assure l'entretien du réseau routier sous peine de voir sous peu tous les investissements réduits à néant. Si les institutions locales sont déficientes, le Département prévoit d'assurer un entretien minimum.

L'alimentation en eau grâce aux points d'eau pose des problèmes d'ordre administratif et financier. Les institutions locales sont chargées de l'entretien des points d'eau. On avance cependant que, à la longue, les frais d'entretien seront trop élevés et qu'il serait plus rentable d'engager des frais supplémentaires pour installer l'eau courante dans chaque maison, les frais d'entretien incombant alors aux résidents. Toutefois, une telle opération est techniquement difficile à réaliser dans une zone de squatters. Dans l'état actuel des choses, les habitants des zones de squatters doivent utiliser collectivement ces équipements. On peut réduire les frais d'entretien en expliquant aux résidents comment utiliser ces équipements de façon rationnelle.

Etude physique

Dans la plupart des cas, on a eu recours à une enquête préliminaire minutieuse effectuée par des techniciens. Cette enquête était indispensable pour réunir toutes informations nécessaires dans les domaines suivants:

(a) L'établissement de cartes sur lesquelles apparaissent les limites éventuelles des terrains, les principales caractéristiques topographiques, les bâtiments et équipements déjà existants.

(b) L'évaluation des équipements existants sur la zone elle-même et dans son environ-

nement immédiate (routes, adduction d'eau, réseau électrique, système d'égouts et d'évacuation des eaux).

(c) Une carte sur l'utilisation des terrains.

(d) Une étude géologique qui permettra de connaître les données nécessaires au choix d'un réseau routier et d'un système d'évacuation des eaux usées.

(e) Une étude sur les modifications à apporter aux normes existantes pour réduire les frais.

Planification

On a fait appel à des planificateurs pour dégager un certain nombre d'idées-force dans le domaine des infrastructures à implanter dans les zones de squatters. Il faut fournir une quantité suffisante d'infrastructures; il convient d'autre part de démolir le moins de maisons possible. Les planificateurs ont dû également éviter la construction de logements coûteux pour réduire les frais de dédommagements.

Dans le domaine des équipements collectifs, les planificateurs ont dû utiliser au mieux les espaces libres, toujours afin de réduire les frais de dédommagement.

Après avoir établi les premiers plans, les planificateurs les ont montrés aux chefs des communautés. Avant d'entamer les discussions à ce sujet, les planificateurs leur ont expliqué en détail les services proposés et les principes ayant guidé leurs travaux. Les plans qui doivent faire l'objet des discussions avec les chefs des communautés sont préparés à partir d'agrandissements de photographies aériennes récentes. L'expérience a montré que les chefs des communautés, s'ils éprouvent des difficultés à comprendre un plan dessiné, s'orientent parfaitement sur une photographie aérienne. On utilise également ces vues aériennes pour définir l'agencement des infrastructures et pour situer les emplacements destinés à accueillir les équipements collectifs.

Lors de la discussion du plan proposé, les résidents s'intéressent plus au choix des maisons à démolir ou à la distance de leur maison des futures installations communautaires. Les urbanistes doivent trouver un équilibre entre l'application de principes d'organisation primordiaux et les aspirations des dirigeants de la communauté.

Les plans préliminaires sont alors achevés et soumis à l'approbation des comités locaux d'urbanisme.

Tandis qu'ils maitrisaient l'établissement de squatters, les urbanistes ont dû s'attacher à planifier le relogement, quartier par quartier, des personnes dont le logement devait être démoli pour implanter les nouvelles infrastructures et installations communautaires. On devait donner une parcelle aux personnes concernées le jour même du paiement du dédommagement de la démolition des maisons.

La zone de relogement doit être aussi proche que possible de l'ancienne zone de squatters, ceci en raison des caractères socio-économiques spécifiques aux communautés de squatters. Il s'est avéré que les squatters préféraient un terrain nu dans la même communauté à une parcelle viabilisée éloignée. Les urbanistes n'ont pas encore déterminé la distance maximum que les squatters sont disposés à accepter, ni les mouvements socio-économiques qu'ils tolèrent.

Projet Technique Détaillé

Après l'approbation des autorités locales compétentes, les plans sont soumis aux ingénieurs chargés de la conception technique détaillée de toutes les infrastructures. Jusqu'à maintenant ce travail a été réalisé par des conseillers. Les consultés sont sélectionnés par un Appel d'offre International, système adopté dans ces projets financés par la Banque Mondiale. On demande alors aux ingénieurs de faire:

(a) des arpentages de terrains comprenant des levés par intersections, des bornes et des répères disposés pour les travaux d'infrastructure.

(b) Des recherches géologiques complémentaires.

(c) Des dessins et des plans détaillés destinés au travaux d'infrastructure d'après les arpentages.

(d) Des relevés cadastraux pour déterminer les priorités de dédommagements.

(e) Des arpentages pour délimiter et signaler clairement les limites des terrains destinés aux installations communautaires au moyen de bornes.

(f) Des estimations de chaque travail à entreprendre.

(g) Des documents d'appel d'ordre. A ce stade de la conception technique, le projet préliminaire doit être respecté dans la plupart des cas. Cependant, de petits changements peuvent y être apportés au cours de l'approbation des procédures pour être conformes à la situation réelle sur le terrain lors des arpentages. Ces conseillers peuvent également demander une réunion des normes. Ces suggestions visent à améliorer le projet initial tout en ne perdant pas de vue que ce projet est destiné à des groupes à faible revenu; il faut donc que les suggestions aillent dans le sens de la réduction des coûts.

Estimation et Dédommagement

Le cadastreur au gouvernement ou son représentant agréé fait le relevé de tous les terrains figurant sur le cadastre. Un rapport est alors préparé dans l'optique du dédommagement. Ce document comporte le nom du propriétaire, son adresse, la description du terrain étudié, ainsi que sa valeur monétaire présumée.

(a) Le Département prépare d'après ce document du cadastre des chèques qui sont payés aux intéressés à une date déterminée. Le bénéficiaire doit produire une pièce d'identité et doit être présenté per son représentant local comme étant bien le propriétaire du terrain qui fait l'objet du dédommagement. Le représentant devra alors avoir réglé tous les litiges quant à la légitimité de la propriété de terrain dédommagé.

(b) Le jour même du payement du dédommagement, surtout s'il s'agit d'une maison, le propriétaire exproprié devrait recevoir une parcelle dans la zone de terrains viabilisés et être forcé de vider les lieux. Cette procédure s'est avérée nécessaire car les attributaires dépensent cet argent à des achats autres que celui de leur nouveau logement et il est très difficile par la suite de les faire déménager.

(c) La loi stipule qu'une fois le dédommagement payé, les bénéficiaires doivent débarasser le logement de leurs effets personnels et le laisser intact. En réalité, compte tenu du fait que les revenus des attributaires sont très bas et que le dédommagement n'est pas fonction d'une valeur de remplacement, le Département autorise les attributaires à

démolir eux-mêmes leur maison et à en récupérer les matériaux de construction réutilisables pour leur nouveau logement. L'on considère que ces matériaux plus la somme allouée comme dédommagement permettraient de construire un nouveau logement décent.

(d) Au début, le Département laissait les attributaires se charger de leur déménagement. Le Département, dans le cadre de l'élargissement de son aide, s'occupera du transport des affaires des personnes touchées par les opérations de démolition et de relogement.

Construction des Infrastructures

Le Département ne s'occupe pas de la construction. Jusqu'à maintenant, le travail a été confié à des entrepreneurs privés par des appels d'offre.

(a) Les ingénieurs-conseils servent d'agents du Département pour la sélection préliminaire des entrepreneurs privés, les lancements d'appels d'offre et la recommendation des entrepreneurs à retenir.

(b) Après conclusion du contrat, les conseillers sont chargés de la supervision générale du projet jusqu'à son achèvement. Ce faisant, les conseillers, au nom du Département, veillent à ce que les travaux soient réalisés en temps voulu et présentent les bons de paiements au Département qui paie les entrepreneurs.

(c) Il a été avancé que le Département pourrait faire des économies si les entrepreneurs travaillaient en collaboration avec les habitants des communautés de squatters. Ces communautés feraient tous les travaux initiaux par elles-mêmes. Ces travaux pourraient comprendre par exemple le creusement de tranchées pour les canalisations d'eau. Les entrepreneurs pour leur part apporteraient les matériaux et compléteraient les installations en question. Ce système n'a pas encore été adopté par le Département. Toutefois, l'on estime que ce genre de procédure serait quelque peu difficile à appliquer administrativement car elle nécessiterait une coordination trop minutieuse des travaux. De plus, l'on estime que les squatters sont assez occupés par leurs emplois dans les secteurs formel et informel et par la construction de leur nouveau logement ou la reconstruction d'un logement existant.

Installations Communautaires

(a) Des plans détaillés d'installations communautaires ont été préparés par une équipe de conseillers, d'employés du Département et d'employés du Département de la construction du Ministère des Travaux Publics. Les normes des plans réflètent assez bien les normes nationales existantes.

(b) Comme dans le cas des infrastructures le Département confie la construction des installations communautaires à des entrepreneurs privés par appels d'offres. Le contrôle des travaux se déroule de la même manière que dans le cas des infrastructures sauf qu'au lieu d'ingénieurs-conseils, le Ministère des Travaux Publics et des Ingénieurs du génie Civil Régional font fonction d'agents du Département du Projet.

(c) Le pays a, de longue date, entrepris la construction d'installations communautaires grâce à l'auto-assistance. On fournit les matériaux de construction aux gens, qui, en retour, fournissent la main d'oeuvre et organisent eux-mêmes l'exécution des travaux. Ce

système, qui a donné de bons résultats dans les zones rurales a posé des problèmes d'application dans les zones urbaines. On peut déceler les signes d'une telle activité dans les zones de squatters.

Le Département s'est rendu compte des avantages présentés par ce système. La réalisation effective nécessitera un cadre administratif plus rigide que lorsque l'on traite avec un entrepreneur privé.

Entretien des Infrastructures et des Equipements Communautaires

(a) Le fonctionnement et l'entretien des infrastructures et des installations communautaires sont à la charge des autorités locales et leur financement, en principe, doit être intégré à leur budget. Le fonctionnement et l'entretien des infrastructures sont assurés par le personnel local des ministères concernés (Ministry of Water Development, Energy and Minerals, Ministry of Communications and Ministry of Works). Le recrutement du personnel, le fonctionnement et l'entretien des installations communautaires, sont assurés par le personnel des administrations locales sous l'autorité du Directeur du Développement Régional.

(b) Lors du premier stade du Projet, on s'est aperçu qu' un maximum de coordination entre le Département et les entitiés chargées de l'entretien serait nécessaire. Si les fonds destinés aux charges d'entretien ne sont pas disponibles à temps, c'est-à-dire immédiatement après l'achèvement des travaux, l'on peut craindre que les installations se dégradent très rapidement et que leur remise en état soit très onéreuse. Cette dégradation rapide est dûe au fait que la plupart des installations sont construites selon des normes peu élevées et qu'un entretien constant est nécessaire.

Remise en Etat des Logements; Services Socio-Economiques

(a) La remise en état des logements dans les zones de squatters améliorées s'effectue à deux niveaux. D'abord au niveau individuel pour les personnes qui habitaient la zone avant les travaux d'amélioration. On offre à ces personnes qui vivent dans des logements aménageables des facilités de crédit pour les améliorer. La Tanzania Housing Bank s'occupe de ce type de client dans le cadre d'un système de prêts pour l'amélioration des logements. Le Département a dû guider la Banque dans l'attribution de ces prêts pour pouvoir maîtriser le surpeuplement dû à la prolifération des constructions faites par les nouveaux arrivants.

(b) Par ailleurs, la remise en état des logements se fait au niveau de la communauté. Dans ce cas, on incite les gens à se regrouper en coopératives de logement qui sont le plus souvent des groupements entre voisins. Dans un premier temps, ces coopératives sont constituées pour procurer des logements à leurs membres puis pour servir de catalyseur aux améliorations socio-économiques obtenues grâce à l'auto-assistance.

(c) Une assistance technique est apportée aux habitants des zones de squatters en cours de rénovation. Les gens peuvent recevoir des conseils pour l'utilisation de matériaux locaux et bon marché auprès du Service de Recherche en matière de Construction du Ministère des Domaines, de l'Habitat et de l'Aménagement Urbain. Un programme de construction de dépôts de matériaux sur tous les projets est mis au point en collaboration avec la Tanzania Housing Bank. Ces dépôts sont destinés à faciliter la fourniture des matériaux de construction aux habitants de ces zones.

(d) Dans le cadre de l'amélioration globale du Bien-Etre Social des habitants des squatters, le Département s'occupe également de résoudre leurs problèmes de nutrition. Le programme pilote de nutrition comprend l'éducation en matière de gestion domestique et d'alimentation, des cours de puériculture et la création de jardins-témoins dans les divers centres des zones concernées.

(e) On envisage la construction de petites industries génératrices de revenus autour des zones aménagées. Ces industries doivent fournir des emplois aux résidents. L'implantation de ces industries qui sera effective au cours de la deuxième Phase du projet rehaussera le niveau des revenus et améliorera les conditions de vie des populations des zones de squatters concernées.

CONCLUSION

Dans un pays en voie de développement tel que la Tanzanie où les populations urbaines vivent en grande partie dans des zones de squatters, l'aménagement des villes serait dépourvu de sens s'il l'on négligeait les problèmes que posent ces zones. Une politique d'aménagement des villes bien conçue devrait s'attacher à améliorer les conditions de vie misérables dans lesquelles vivent la majorité des squatters.

La Tanzanie a montré, en adoptant sa politique, qu'elle était parfaitement consciente de l'existence de zones de squatters et qu'elle était disposée à les améliorer. Elle a adopté cette attitude après s'être rendue compte du fait que ses premières tentatives d'élimination des squatters n'avaient abouti qu'à une escalade des problèmes posés par les conditions de vie des pauvres.

L'application du programme d'amélioration des zones de squatters en Tanzanie nous a éclairés sur plusieurs problèmes, dont:

1. *Problèmes de relogement.* Quand les squatters sont expulsés pour permettre la construction d'installations communautaires, de routes, etc. ils sont relogés dans d'autres zones aménagées normalement. En fait, un grand nombre d'entre eux ne vont pas s'installer dans les nouvelles zones et préfèrent retourner dans les zones où ils étaient auparavant. Certains utilisent la somme qu'ils ont reçue comme dédommagement pour construire des baraques dans d'autres zones de squatters de la ville.

2. *Problèmes d'entretien.* L'équipement communautaire des zones aménagées, tel que les robinets, est très vite endommagé, faute d'être entretenu comme il devrait l'être. Les infrastructures de ces zones se détériorent également très rapidement pour les mêmes raisons.

3. Le caractère aléatoire de l'occupation des zones de squatters empêche les propriétaires de faire des aménagements dont la réalisation est soumise à des textes légaux précis. On ne peut délivrer des Droits d'occupation à long terme car l'arpentage est difficile à réaliser et donc les parcelles ne sont pas délimitées avec précision.

4. L'auto-assistance n'a pas produit les résultats escomptés. Elle suppose une lourde administration et il n'existe pas de coordination étroite entre les entrepreneurs et les communautés locales. L'auto-assistance à laquelle on aurait pu avoir recours pour la construction d'installations communautaires et l'entretien des infrastructures n'a pas été utilisée. De plus, l'auto-assistance aux niveaux individuels et communautaires est

limitée par des plans de travail rigides, le manque de connaissances techniques et de motivation.

Tandis que les gens sont sensés d'améliorer leur logement grâce aux prêts qui leur sont accordés, certains d'entre eux ne se conforment pas aux règlements de la Tanzania Housing Bank, au nombre desquels on trouve la possession d'un emploi stable et d'un compte en banque. Un grand nombre de squatters, petits commerçants ou employés travaillant à leur compte épisodiquement ne peuvent obtenir des facilités de crédit faute de répondre aux exigences de la Tanzanian Housing Bank.

En dépit des imperfections ci-dessus mentionnées, le Département fait en sorte de tirer des enseignements de la première phase du projet pour appliquer plus rationnellement le processus d'amélioration lors de la deuxième Phase du Projet. Plusieurs politiques d'actions doivent être essayées pour surmonter les problèmes en question. Pour cela, le Département veut s'assurer que:

(a) Les habitants des zones concernées sont disposés à comprendre que le Département agit dans leur intérêt et qu'ils doivent maintenir les installations communautaires et les infrastructures en bon état de marche. Cela n'est possible que si on intègre les habitants aux processus de planification et de réalisation. L'éducation de ces populations est primordiale et doit être menée en collaboration avec les autorités locales.

(b) Dans la mesure où les populations des zones de squatters ont été reconnues et que le Crédit Bancaire et les autres organismes de développement ont besoin de squatters pour l'occupation des terrains, il faudra offrir aux détenteurs des parcelles des Droits d'occupation à court terme renouvelables. Cela permettra aussi de résoudre le problème des nouveaux occupants des zones améliorées.

(c) Les infrastructures économiques qui sont installées dans les zones améliorées nécessitent un entretien fréquent et adéquat. Pour ce faire, une collaboration étroite entre le Département, les autorités locales et la population de ces zones est nécessaire. Des travaux d'entretien mineurs, tels que le nettoyage des tranchées peuvent être effectués par les gens, dans le cadre de l'auto-assistance. Les travaux plus conséquents relèvent des autorités locales.

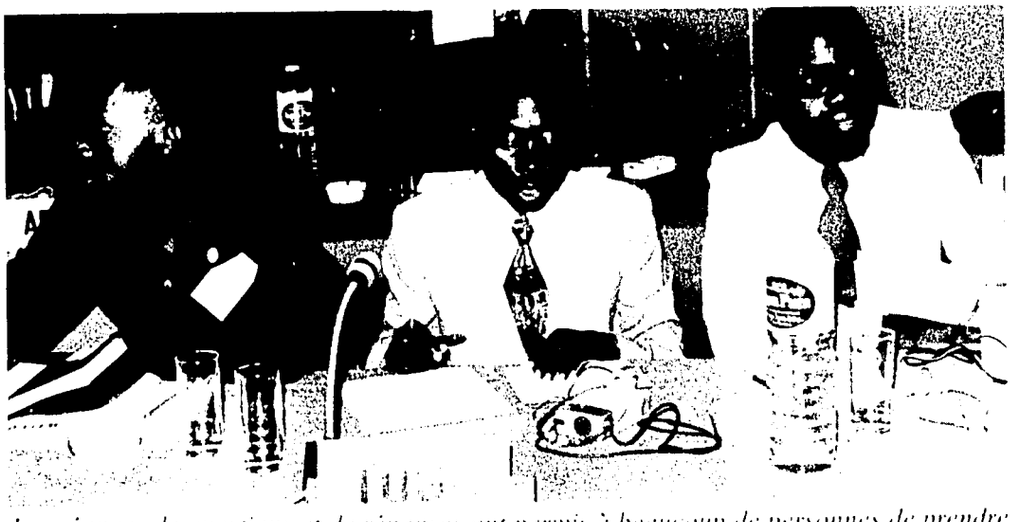
(d) L'auto-assistance sera plus efficace si elle se fait sous l'égide de coopératives créées à cet effet. Il ne sera possible d'établir des Coopératives de logement dans les zones de squatters, que si l'on explique clairement à la population que les coopératives sont des cellules de développement économique et social, pour leurs membres et pour la communauté dans son ensemble. Il est donc nécessaire d'entreprendre une éducation des masses, et de mener une campagne active en faveur des coopératives.

(e) L'un des moyens d'aider les résidents à élever leur niveau de revenus, et partant, leur niveau de vie, consiste à leur fournir des possibilités d'emploi. L'établissement de petites industries près de leurs zones de résidence permettra à bon nombre d'entre eux d'exercer un emploi, soit individuellement, soit en groupe. Ce type d'activités pourrait englober des métiers comme la menuiserie, la ferronnerie, la cordonnerie, etc., suivant les besoins des marchés locaux. On leur donnera une formation dans les domaines du financement, de l'équipement et des connaissances techniques, d'une façon convenue au départ. Par la suite, les résidents seront totalement autonomes dans l'exercice de ces activités.

La mise en oeuvre du processus d'amélioration des zones de squatters dépend de la clarté de la politique d'urbanisme adoptée. C'est undubitablement une tâche ardue que de concilier les exigences techniques et la liberté individuelle. C'est pourquoi le problème du relogement des habitants des zones de squatters reste un important goulot d'étranglement. Il incombe cependant aux planificateurs de déterminer à quelle distance maximale de son ancien quartier le squatter acceptera d'être relogé, et son seuil de tolérance aux contraintes socio-économiques.

Le processus d'amélioration des zones de squatters affecte les individus dans leur vie économique et sociale. Le succès d'une telle entreprise destinée à améliorer le bien-être de la masse des défavorisés dans les zones urbaines de nos pays dépend du rapport entre les ressources nationales et les aspirations du peuple. C'est pourquoi il sembie justifié d'adopter une telle politique d'amélioration des zones de squatters, tout en se souciant de relever le statut socio-économique des individus ainsi que leur niveau de vie.

La Troisième Séance Plénière de Travail où un exposé de la Côte d'Ivoire et un exposé de la Tanzanie figuraient au programme



Les séances de questions et de réponses ont permis à beaucoup de personnes de prendre la parole

QUESTIONS ET REPONSES A LA SUITE DE LA TROISIEME SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL

Président: Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

M. Kimm a orienté la séance de questions et réponses en demandant pour commencer comment les enquêtes socio-économiques étaient menées dans les divers pays, puis comment les informations étaient recueillies et enfin comment celles-ci intervenaient dans la prise de décisions.

Le délégué de la Tanzanie a indiqué qu'en ce qui concerne le programme qu'il avait présenté, aucune enquête détaillée n'avait été faite au préalable étant donné que les priorités fondamentales de l'opération étaient déjà bien connues. Il a toutefois signalé qu'ils auraient besoin de données relatives aux revenus et à la situation sociale générale afin d'évaluer le programme.

Le délégué du Mali a indiqué que des enquêtes avaient été menées dans les zones de logements spontanés de Bamako et de ses alentours, comportant environ 100 hectares et une population d'environ 45.000 habitants. Une équipe d'enquêteurs était allée de porte en porte avec un questionnaire pour obtenir des données quant au nombre de personnes par ménage, au revenu, à l'emploi, etc. Les résultats de cette enquête ont permis de mieux connaître les besoins notamment en matière d'équipement communautaire et de niveaux de revenus. On a pu ainsi déterminer ce que les résidents pouvaient se permettre de dépenser pour les services.

M. Kimm a alors demandé au délégué du Mali à quel type d'enquêteurs il avaient eu recours et quelle formation ceux-ci avaient reçue. Le délégué du Mali a fait savoir qu'il s'agissait d'étudiants qui avaient été formés par le gouvernement dans une école spéciale. Il a signalé que les enquêteurs avaient dû ensuite passer un test et mettre en pratique ce qu'ils avaient appris dans une petite zone d'essai.

Un représentant du secteur privé du Libéria a félicité les délégués de la Tanzanie et de la Côte d'Ivoire de leurs exposés et a demandé au délégué de la Côte d'Ivoire quel type d'organisation existait dans son pays pour mettre en oeuvre leur programme. Le délégué Ivoirien a indiqué qu'une agence de développement des domaines avait été fondée, celle-ci se composant de plusieurs services chargés de responsabilités spécifiques. Dans le cas des enquêtes socio-économiques, a-t-il remarqué, une équipe était réunie pour préparer l'enquête avant d'envoyer les enquêteurs sur le terrain, cette équipe se composant d'un architecte, d'un urbaniste ou d'un sociologue venant des divers services.

L'enquête ainsi formulée était alors menée dans 5% représentatifs d'une totalité de 1.211 parcelles. Le délégué de la Côte d'Ivoire a recommandé d'établir un service spécialisé en enquêtes pour mener à bien la collecte des données ainsi que leur analyse.

Le délégué de la Banque Africaine de Développement a demandé au délégué de la Tanzanie de bien vouloir préciser si, en allouant des parcelles, l'Etat donnait la priorité à ceux qui avaient dû quitter les zones qui allaient être rénovées, si les membres d'autres communautés pouvaient être également considérés lors de l'attribution de parcelles dans

les zones d'accueil et si ceux-ci devaient satisfaire des critères spécifiques de revenus, etc. Il a notamment demandé si les personnes déplacées pouvaient bénéficier de crédit soit pour l'achat de matériaux de construction soit pour celui d'une habitation et enfin dans quelle mesure on avait recours à l'auto-assistance. Le délégué de la Tanzanie a répondu qu'en attribuant des parcelles dans les zones d'accueil, une priorité de tout premier ordre était accordée aux personnes qui avaient dû quitter les zones de squatters et qu'en outre celles-ci ne devaient répondre à aucun critère de quote-part. Mais, si d'autres parcelles étaient disponibles, les membres d'autres communautés devaient, eux, satisfaire certains critères avant d'être admis. Le délégué a signalé que les résidents déplacés recevaient un dédommagement en contrepartie de l'abandon de leur habitation, qu'ils avaient également droit de récupérer autant que possible de matériaux de leur ancien logement et enfin qu'on les aidait à transporter ces matériaux. Il a ajouté que dans les zones d'accueil, il existait des bureaux où ces personnes pouvaient obtenir de l'assistance technique pour construire leur habitation et que ces bureaux servaient aussi de centres d'information. La population déplacée pouvaient bénéficier de crédits sous réserve de critères fixés par les banques concernées.

Un des délégués Egyptiens a signalé que son pays était en train de formuler un programme d'amélioration dont allaient bénéficier 10.000 familles de six régions différentes. Il a demandé au délégué Ivoirien en quelle mesure la communauté participait à la construction. Le délégué Ivoirien a répondu que la responsabilité de fournir l'équipement communautaire appartenait à l'Etat et qu'on n'attendait pas des attributaires qu'ils prennent part à sa construction.

Un délégué de la Banque Mondiale a demandé aux autres délégués de bien vouloir donner plus de détails sur leurs expériences relatives aux programmes d'amélioration. Il a signalé que la Banque Mondiale avait remarqué que plusieurs domaines posaient de graves préoccupations. On avait trouvé que les communautés à améliorer devaient vraiment s'intéresser au programme qui allait éventuellement les concerner. Quant aux évaluations d'avant-projets, on avait noté que les enquêtes détaillées étaient souvent superflues mais, par contre, qu'il était utile de tenir de fréquentes réunions communautaires afin de déterminer les priorités et les besoins des résidents. Il a aussi déclaré qu'ils avaient trouvé que ces priorités variaient fort d'un pays à l'autre. Il a également fait remarquer que la part prise par la communauté pouvait varier énormément à mesure que le projet progressait. Il a mentionné que le recouvrement des coûts posait un sérieux problème soit parce que les résidents ne payaient actuellement rien pour les services dont ils bénéficiaient soit encore parce qu'ils ne s'attendaient pas à devoir payer quoique ce soit. Il a enfin demandé aux autres délégués s'ils jugeaient que leurs programmes d'amélioration étaient vraiment un succès.

Revenant à ses questions initiales, M. Kimm a demandé au délégué de la Banque Mondiale si cette dernière avait adopté une méthodologie spécifique pour mener ses enquêtes socio-économiques. Le délégué de la Banque Mondiale a répondu qu'ils n'avaient pas de méthodologie fixe mais qu'ils possédaient néanmoins une quantité considérable d'informations sur ce genre d'enquêtes et sur les techniques s'y rapportant.

Un délégué des Etats-Unis a souligné l'importance d'établir des enquêtes et a ajouté

qu'il était nécessaire d'informer bien à l'avance les communautés dans lesquelles les enquêtes allaient être menées pour assurer l'utilité maximale des réponses.

Un représentant du Bureau des Etats-Unis pour l'Habitat et le Développement Urbain a demandé au délégué de la Tanzanie en quelle mesure on pouvait faire appel aux résidents des zones en cours d'amélioration pour créer l'infrastructure par auto-assistance. Le délégué de la Tanzanie a répondu qu'il était difficile d'imposer aux entrepreneurs qui ils devaient embaucher. Il a remarqué qu'une telle approche n'était pas actuellement utilisée mais que ce serait certes une excellente idée si cela pouvait se faire.

Un délégué du Kenya a demandé ce qu'il conviendrait éventuellement de faire des zones qui selon toute probabilité ne pourraient pas être améliorées. Il a également demandé si les banques accepteraient de consentir des prêts hypothécaires pour l'achat d'habitations rénovées. Si pas, a-t-il ajouté, ce serait injuste surtout si les pays concernés recevaient d'institutions internationales des fonds pour encourager la rénovation. Finalement, il a demandé ce qui pouvait être fait de façon générale pour empêcher la formation de taudis.

Le délégué Ivoirien a répondu que les zones qu'ils étaient en train de rénover avaient déjà atteint un niveau de salubrité relativement modeste et que les problèmes dont avait parlé le délégué du Kenya ne s'appliquaient pas à leur cas.

Comme il était temps de lever la séance, M. Kimm a suggéré que peut-être l'année prochaine une évaluation complète d'un programme d'amélioration achevé pourrait être présentée afin de traiter la question en plus de profondeur.

REUNION DE TRAVAIL 5

Président: Marc Emile N'Difo, Caméroun
Participant: Aly Hanne Diop, Sénégal

EXPERIENCE DE LA PARTICIPATION DES HABITANTS DANS L'AMELIORATION DES QUARTIERS EXISTANTS AU CAMEROUN

par Marc Emile N'Difo, Directeur du Logement et de la Planification Urbaine, Ministère de l'Equipement et de l'Habitat, Caméroun

L'exposé ci-après concerne une opération en cours de réalisation, dans le cadre d'un programme test d'aménagement urbain intégré. Elle est assez particulière dans son genre parce qu'elle a permis de mobiliser non seulement des ressources financières classiques, l'assistance des Services Administratifs habilités, mais la population concernée pour son exécution.

Il s'agit de l'opération de rénovation d'une zone dite "ZONE NYLON", constituée par un ensemble de quartiers "d'urbanisation sauvage" à Douala.

Cette opération pour nous, a valu exemple à partir du moment où l'on a pu obtenir de manière définitive une organisation rationnalisée à partir des contraintes immobilières existantes et avec la *participation volontaire et planifiée* des Populations. Il a été en effet possible d'éviter le recours à des méthodes classiques, comme le déguerpissement généralisé, la destruction systématique et la reconstruction complète des quartiers.

Il s'agit ici d'une évolution certaine de l'approche sociologique des problèmes urbains: le développement urbain progresse de manière satisfaisante avec le concensus des résidents urbains concernés.

Cette prise de conscience des populations urbaines permettra à l'avenir de lutter contre les effets néfastes du phénomène d'urbanisation destructeur des personnalités individuelles, abandonnées à leur apathie et peu averties des effets positifs d'un développement construit grâce à l'activisme de communautés urbaines.

SITUATION ET SITE DE LA ZONE NYLON

La zone concernée couvre une superficie d'environ 400 hectares. Elles est située au Sud-Est de l'actuelle agglomération de Douala, entre:

- la zone industrielle de Bassa, au Nord et au Nord-Est;
- l'aéroport et le quartier de New-Bell à l'Ouest et au Sud;
- une "forêt" de palétuviers au Sud et à l'Est.

Le site général est caractérisé par l'existence d'une cuvette centrale aux rebords faiblement relevés, installé en partie Sud de la plaine côtière des Bassins de Douala et en bordure d'un crique débordant la mer dans l'embouchure du Wouri.

Son altitude générale avoisine celle de la mer et par endroit lui est inférieure.

La pluviométrie est extrêmement abondante: elle dépasse les cinq mètres d'eau par an.

HISTORIQUE DE "L'URBANISATION" DE LA ZONE NYLON

Zone relativement récente de Douala, NYLON est née en 1958, constituant à l'époque, une zone périphérique tout à fait marginale par rapport à l'organisation urbaine qui elle, était contemporaine.

En 1964, le Plan d'Urbanisme Directeur de Douala prévoyant l'affectation de cette zone à des "activités sportives et à des espaces verts", une procédure d'expropriation et d'affectation des terrains à l'Etat a été engagée à cet effet.

Faute de moyens financiers et techniques pour équiper la zone en conformité avec les dispositions du Plan d'Urbanisme, aucune action d'aménagement n'a été pratiquement conduite.

Les populations antérieurement installées sont restées sur place en attirant de nouveaux migrants qui se sont fixés de manière totalement anarchique, sans plan préalable de lotissement et d'assainissement, en investissant cependant dans un habitat salubre.

La population estimée à 5.000 habitants à la fin de 1958 était évaluée à la fin de 1977 à 85.000 habitants. Dans certains quartiers de la zone,[1] la densité de population atteint en moyenne 240 à 250 habitants à l'hectare.[2]

Durant cette longue période de sa croissance, la zone NYLON a été considérée comme une "zone dortoir". Sa situation était excentrique par rapport aux "Centres d'Activités" de la Capitale Economique du Cameroun (ports, commerces, chemin de fer, aéroport, activités industrielles, secteurs administratifs).

Progressivement, les activités de Douala se sont non seulement confirmées sur place, mais elles se sont étendues vers l'Est, au point qu'aujourd'hui, elles encadrent presque totalement les quartiers considérés autrefois comme marginaux. La situation a évolué

---

[1] la zone comprend une dizaine de quartiers

[2] il convient de rappeler que la ville de Douala compte plus de 500.000 habitants et croît sur la base d'un taux de croissance démographique de 10% l'an environ.

dans ce sens, au point que la zone NYLON s'est intégrée dans le circuit économique urbain à défaut de l'être intégralement par les réseaux et les équipements.

L'INTEGRATION DE LA ZONE NYLON

Ce développement aurait pu évoluer vers une situation catastrophique comme nous le connaissons dans de nombreux cas de développement urbain où les "bidonvilles" constituent des "chancres" insupportables; heureusement il n'en a rien été. Les données générales évoluaient favorablement vers une intégration globale de la zone dans l'organisation urbaine de Douala.

Dans le même temps, les Populations de différents quartiers ont réagi au phénomène de dépersonnalisation et au sentiment d'apathie qu'il engendre. Différentes communautés à l'intérieur de la zone ont pris en main leur développement et ont réalisé des aménagements et des équipements.

Progressivement, cette zone informelle acquiert une nouvelle dimension: les quartiers impénétrables deviennent accessibles, des réseaux d'assainissement rendant les conditions de vie plus supportables.

Toutes ces dispositions constituent l'aspect extérieur le plus facilement perceptible. Elles ne constituent que la forme visible d'une importante transformation en profondeur qui est opérée dans la conscience et le comportement des habitants de ces quartiers abandonnés et livrés à eux-mêmes.

Prise de Conscience des Habitants

Ces habitants se sont rendu compte de la possibilité de vivre le développement urbain de manière communautaire. De témoins passifs, ils se transforment en agents dynamiques et créateurs de leur cadre et de leurs conditions de vie.

L'initiative individuelle prend progressivement une dimension communautaire, puis éclate au grand jour, grâce à la participation des Services Publics concernés par les différents aspects sociaux et économiques.

Les comités de base du Parti apportent leur encadrement. Du fait de l'ampleur des effectifs à organiser et de l'importance de l'opération vis à vis de son propre développement comme de celui de Douala qui doit l'intégrer, *cet apport extérieur à la zone est indispensable*.

Comment cela s'est-il dévoilé

A la période d'intervention sans cohésion des différents Groupes d'habitants des quartiers, a succédé une période de sensibilisation et d'organisation volontaire du travail de 1971 à 1975.

Chaque dimanche, des groupes de travailleurs viennent apporter leur concours pour réaliser ponts, routes, réseaux d'assainissement, marché, et maison sociale. Trente maisons ont même été déplacées avec le concours des Populations. Plus de 21 millions de francs CFA ont été ainsi investis grâce aux cotisations, aux tontines et aux investissements directs des habitants de la zone.

Grâce à la constance et à l'intérêt actif manifesté par ces populations pour améliorer leur cadre de vie, il a été possible d'atteindre à partir de 1976, une nouvelle étape de

croissance: CELUI DE DEVELOPPEMENT AUTOCENTRE, défini par le Président de la République Unie du Cameroun[3] c'est-à-dire, le développement par le Peuple et pour le Peuple.

ORGANISATION ET INTERVENTIONS

Les populations intéressées constituent une entité reconnue et organisée; elles doivent maintenant s'intégrer dans l'organisation urbaine en assurant leur développement économique et culturel.

L'intégration dans l'organisation urbaine s'opère maintenant sans problème avec le concours des Services Techniques et Sociaux publics qui contribuent à faire évoluer la situation. En même temps, l'organisation spatiale fait l'objet d'une étude de planification et de programmation toujours avec la participation des populations.

Encadrement Administratif et Technique

Un comité départemental d'actions urbaines a été créé et fonctionne sous la Présidence du Préfet du Département. Il comprend:

- les Sous-Préfets (Présidents des Comités d'arrondissement);
- les Chefs de Services Publics (qui sont des Conseillers Techniques)
- les Responsables du Parti;
- les Chefs Supérieurs (Responsables de comité de quartier);
- les Chefs de quartiers;
- les Chefs de blocs[4];
- les Populations concernées.

Ce comité se réunit une fois par trimestre ou quand nécessité le veut, sur convocation de son Président.

Les comités d'Arrondissement par contre, organes tampons entre le comité départemental et la population, se doivent d'être en rapport constant avec ladite population aux fins de formuler tous les désirata des Populations.

Il existe donc à tout moment, une relation verticale constante entre la Population et les Services Administratifs. Les motivations sont donc ascendantes.

L'intervention des Services Techniques de l'Etat (urbanisme, habitat, VRD) consiste en l'élaboration du schéma d'aménagement, la présentation de ce document dans des séances de travail aux populations et Autorités—et—l'encadrement de ces populations pour son exécution.

On peut donc dire que les problèmes posés sont ceux du "Peuple," la recherche des solutions aux problèmes étant un concensus.

---

[3]Congrès de la MATURITE, UNC, Douala 1976.

[4]le bloc est composé d'un pâté de maisons délimité par des routes.

Le rôle dévolu à l'Administration est, et démeure:

L'Encadrement (dans le sens discipline) le Dispense des Conseils Techniques à tous les Niveaux.

Entre autre, l'Administration harmonise les rapports entre l'apport des pays étrangers amis intéressés par l'opération et la Population.

Aide Etrangère

Cette aide se réalise sous deux formes:

- en personnel
- en nature . . .

En Personnel

Des pays amis tels: la Suisse, le Belgique, la Hollande, l'Allemagne se sont intéressés des premiers résultats de l'opération. Ils ont tenu, dans le cadre de la coopération technique, à apporter leur aide, par la mise à disposition du Responsable de l'opération, des Experts en matière d'aménagement urbain (urbaniste, Economiste urbain, Hydraulicien urbain, etc.).

Compte tenu des problèmes spécifiques dans cette zone, la disponibilité totale de ces cadres était nécessaire.

Les résultats enregistrés jusqu'alors sont le témoignage de la saine collaboration qui existe entre les Experts, les Autorités Administratives et la population.

En Nature

Intéressée au premier Chef par le caractère social de l'opération, la Suisse a entre autre financé la construction de certains équipements de première nécessité et dont le coût d'investissement monte à 180.000.000 Francs CFA.

Apport de la population

L'estimation des investissements de la Population n'est pas une tâche facile. En effet, hormis les matériaux achetés, l'investissement humain se traduit par des heures de travail manuel.

Bilan approximatif des travaux réalisés de 1971 à 1975:

• Routes (Voiries)	1.089.850
• Ponts	8.935.000
• Petits travaux	6.807.932
• Dépenses diverses	1.141.000
• Marché provisoire	681.700
• Maison sociale	1.170.000
• Travail communautaire	1.341.450
TOTAL	21.166.932

Structuration locale

Le développement économique de la zone a été appréhendé. La zone constituant

toujours un réservoir de main d'oeuvre[5]. Le problème consiste à rechercher l'allongement du circuit monétaire à l'intérieur de la zone.

Dans ce sens est née une menuiserie métallique avec un capital financé par l'épargne locale.

Par ailleurs, l'organisation du marché local, la formation économique de la population, le lancement d'une Caisse populaire pour stimuler l'épargne et faciliter le crédit, le regroupement des jeunes chômeurs en petites entreprises coopératives ont constitué des réalités qui n'auraient pu être envisagées sans l'adhésion massive de la population.

Le développement culturel s'est manifesté dans le cadre de la maison sociale avec:

- la création d'un groupe théâtral
- la création d'un orchestre
- la mise en place d'une bibliothèque
- la mise en place de campagnes d'éducation (nivaquinisation, préparation d'éducatrices, etc. . .).

Tous les programmes, projets, et actions ont été rendus possibles grâce à une organisation méthodique qui a rassemblé des Groupes de travail sous forme de commissions au nombre de six et siégeant les soirs, suivant le calendrier ci-après:

Lundi	Commission économique
Mardi	Commission technique
Mercredi	Caisse Populaire
Jeudi	Commission de la Jeunesse
Vendredi	Sous-traitance et petites entreprises
Samedi	Comité des travaux
Dimanche	dans la matinée, exécution des travaux d'investissement humain.

Il convient de rappeler également l'adage bien connu "Aide-toi et le ciel t'aidera". Dans le cas que nous vivons, il a pris une valeur singulière puisque des Pays Amis notamment la SUISSE et l'ALLEMAGNE, ont reconnu cette volonté de développement et ont apporté outre un concours financier, des équipes d'animateurs et d'encadreurs qui ont su aider l'équipe camérounaise, à canaliser les profondes aspirations des populations dans la recherche de la construction de leur propre développement.

LEÇONS ET CONSTATS

Que peut-on ajouter de plus à cette opération qui entre maintenant dans la phase d'équipement et qui s'intègre définitivement dans le développement général de la ville?

Cette expérience ne doit pas être considérée comme un simple anecdote du développement urbain. Elle met en évidence deux faits importants:

[5]Un comptage a fait apparaître une sortie de 4.000 travailleurs durant une heure à l'une des sorties de la zone.

Premier fait. La fragilité des plans d'urbanisme, qui par leur formalisme constituent dans certains cas, *des freins au développement.* Il faudra alors leur substituer des programmes pragmatiques, associant les Communes et les Pouvoirs Publics dans leur mise en oeuvre après une évaluation très réaliste des moyens et des possibilités permettant cette mise en oeuvre.

La planification urbaine doit acquérir une souplesse d'appréciation et d'exécution—si elle veut permettre sans heurts violents, les changements d'échelle urbaine.[6]

Second fait. Concernant l'aspect fondamental de la prospection de la planification urbaine, il est possible d'envisager un développement favorable des problèmes futurs de croissance des villes avec la mise en place d'une structure d'animation urbaine.

Le développement urbain alimenté par la croissance de l'industrie des commerces et des services, et l'importance accrue du rôle de l'Administration et des services éducatifs et sanitaires ira en s'accentuant.

Quels que soient les efforts dirigés pour activer le développement rural, donc pour freiner l'exode des campagnes, la ville demeure le centre de décision, d'échanges et de promotion sociale. A ces différents titres, elle continuera d'accueillir de nouveaux migrants. Cet aspect inéluctable est renforcé encore par:

- la fragilité de nos économies qui ne sont pas suffisamment structurées et diversifiées: elles réduisent ainsi les marges d'intervention en matière d'aménagement du Territoire; c'est-à-dire de répartition spatiale et humaine du développement.
- l'extraversion de nos économies qui par suite de leur fragilité ne permettent pas de dégager des ressources suffisantes pour rééquilibrer nos économies internes.

EN GUISE DE CONCLUSION

La dimension humaine du problème, (car il y en a une) que l'on a négligée jusqu'à ce jour, permet d'envisager l'avenir avec plus de sérénité.

L'animation urbaine devait permettre, grâce à l'investissement humain, de réaliser les équipements que ne peuvent faire directement les usagers. Si cette solution présente des avantages financiers par une heureuse répartition des charges d'investissement, elle a une *dimension plus grande par sa portée éducative et formatrice.*

Dans les décennies à venir, la ville sera appelée à jouer un rôle plus important.

Le taux d'urbanisation au Cameroun laisse prévoir qu'en 1990 la moitié des populations totales pourrait résider en ville. Cette hypothèse sous-entend que de 1970 à 1990, *trois millions de personnes* nouvelles viendront se fixer en milieu urbain.

Des solutions techniques permettent de résoudre les problèmes d'organisation et d'implantation. Les moyens financiers sont limités et on ne peut envisager la mise en place des équipements essentiels.

---

[6] L'urbanisation doit être intentionnelle et indicative pour les prévisions à long terme, et extrêment directionnelle pour les opérations à court terme. Cette double appréciation suppose une solide connaissance des problèmes urbains, de leurs données et de l'évaluation réaliste des programmes. La planification urbaine doit donc s'appuyer sur des structures permanentes d'analyses et de synthèses, type agence d'urbanisme, pour apprécier le développement urbain, le dévancer et l'encadrer par des études d'Aménagement et des études opérationnelles d'équipements.

La création de quartiers nouveaux et l'adaptation de quartiers anciens seront entièrement réussies dans la mesure où le Résident aura la possibilité et l'envie de:

- s'exprimer sur l'opportunité et la qualité de la structure d'accueil qui doit le recevoir;
- imprimer le quartier qui le reçoit de l'empreinte de ses réalisations qu'il aura lui-même choisies en accord avec les autres membres de la communauté.

Ainsi, on a l'avantage d'obtenir des "Résidents Urbains" qui raffermissent leur personnalité au contact de leurs frères de quartiers, qui s'épanouissent collectivement en *citadin responsable*, répondant ainsi au voeu du Chef de l'Etat.: En devenant toujours plus maître de leur destin, par une action systématique et consciente dont le but est de changer la Société Camérounaise.

La meilleure façon de maîtriser les problèmes d'aménagement urbain et, notamment ceux de la rénovation urbaine passe par l'impérieuse nécessité *d'éduquer les populations urbaines* et de les rendre conscients de leur force de création pour organiser leur vie collective.

Ce concept de participation suppose des contraintes d'insertion de formation et d'encadrement. Les pouvoirs publics devront susciter les structures adéquates.

Enfin, le mouvement d'urbanisation, c'est-à-dire celui de restructuration des sociétés coutumières Africaines est lent. Il ne faudrait pas non plus que "l'homme Africain" y perde sa personnalité. Il dispose d'un atout essentiel: *son sens de la solidarité et de la communauté*.

Toute atteinte à ces sentiments naturels profondement enracinés constitue une atteinte à son environnement.

A partir de ces données de base et en lui offrant les possibilités de les vivre de manière positive, il doit pouvoir les assurer pour conduire son propre développement urbain par rapport aux autres modes d'urbanisation qui sévissent a travers le monde.

RECUEIL ET UTILISATION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES POUR LE PLANNING DES PROJETS D'AMELIORATION

par Aly Hanne Diop, Directeur Général, Office des Habitations à Loyer Modéré, Sénégal

L'Office des Habitations à Loyer Modéré (O.H.L.M.) dont j'assure la direction générale est un organisme d'habitat à caractère social.

A ce titre il est appelé parce qu'entièrement dévolu à la population, à connaitre celle-ci. Mais plus que de raisons, son objet social l'y oblige. En effet quoiqu'entreprise soumise aux règles du marché économique, elle est en devoir de fournir aux couches sociales moyennes auxquelles elle s'adresse, des habitations à des coûts qui leur sont accessibles. Ces deux limites que sont la bonne gestion pour ne pas parler de rentabilité et encore moins de profit joint à son caractère social qui ne saurait signifier gratuité, lui laisse une marge de manoeuvre fort étroite qui la contraint à analyser les structures de la population constitutive de la demande potentielle qui lui est adressée.

A la question "Quelles couches sociales pour l'OHLM?" il est toujours confronté avant de savoir si cette population est en mesure de supporter les coûts qu'il pratique, étant entendu que ceux qui ne dépendent pas totalement de son bon vouloir ne pourraient être réduits en deça d'un certain plancher.

Cependant, l'OHLM, avant toute analyse, *doit disposer des données socio-économiques qui l'intéressent.*

Il doit donc les collecter et les compiler. Nous verrons ci-après comment il s'y emploie.

Par ailleurs, *les résultats de ses analyses doivent dans le cadre de sa politique préalablement définie guider son action générale ou ponctuelle* selon le cas.

Des exemples précis vous seront donnés à ce sujet. Il va sans dire enfin que *tout ce processus n'exclut pas des problèmes de choix, des difficultés d'interprétation* et autres que l'office a tenté de résoudre selon ses moyens et pour lesquels il attend vos suggestions et critiques constructives.

LE RECUEIL DES DONNEES

A lieu généralement par le biais de deux méthodes.

La première est systèmatique et s'apparente de ce fait aux *enquêtes exhaustives* que sont les recensements.

La deuxième voie est celle où nous procédons par des *enquêtes partielles* le plus souvent après échantillonnage.

Elle me donnera l'occasion de vous exposer les grandes lignes d'une projet d'habitat des populations urbaines pauvres, projet financé conjointement par la Banque Mondiale et l'Etat sénégalais dont l'établissement que je dirige a la charge: je veux parler du Projet PARCELLES ASSAINIES que la plupart d'entre vous sans doute connaissent. Ce projet

vise en effet à tenter de juguler l'explosion démographique urbaine, conséquence de l'exode rural auquel tous nos pays font face.

LES METHODES DE RECUEIL DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

A. *La demande de renseignements en vue de la constitution d'un dossier auprès de l'Office*

Elle concerne tous les chefs de ménage disposant d'un revenu régulier que nos constructions intéressent. Sa particularité réside dans le fait *qu'elle touche à une population statistique dynamique* qui ne saurait être préalablement délimitée avec précision. C'est vous dire donc qu'il s'agit d'une opération quotidienne. Tout adulte en fait peut postuler à un logement dans le cadre de la règlementation en vigueur. C'est à nous justement qu'il appartiendra de procéder à la sélection en fonction de critères précis.

Des formulaires appropriés servent d'outil de collecte. C'est aux postulants d'en faire la demande de s'y confirmer *sincèrement* et le plus exactement possible. Du reste, des documents justificatifs les accompagnent.

B. *Les enquêtes dans le cadre du Projet Parcelles Assainies*

Je vous l'ai déjà dit, il s'agit d'un projet d'habitat des populations urbaines moins favorisées, voire déshéritées. Celles-ci en effet ne peuvent être clientes de la SICAP, une société immobilière semi-privée qui tend de plus en plus à se tourner, par ses constructions grand-standing, vers la population aisée de la Capitale. L'OHLM a également écarté de son champ d'action cette population-cible du projet en question, soit parce qu'elle ne remplit pas les conditions de solvabilité exigées, soit simplement parce que l'office lui-même ne peut, compte tenu de ses moyens et de ses structures, faire face à l'importante croissance de la demande et qu'il en découle un surplus qui se voit obligé de recouvrir à d'autres solutions.

Le Projet PARCELLES ASSAINIES pour en revenir à lui, compte distribuer 13.305 parcelles s'étendant sur une superficie de 407 ha pour une population future d'environ 133.000 habitants.

Son objectif fondamental est de permettre aux populations à faible revenu d'améliorer leurs conditions de vie. Pour ce faire, des zones d'habitation viabilisées (avec système d'adduction d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'approvisionnement en électricité) sont mises à leur disposition en même temps que des équipements collectifs indispensables: écoles, dispensaires, édicules publics, marchés, cinémas etc.

Ici également les méthodes de collecte des données s'apparentent aux demandes de renseignements déjà évoquées à la différence qu'en l'occurence suite à l'inscription des candidats, ce sont des agents de l'office qui se déplacent sur les lieux d'habitation desdits candidats pour recueillir les informations en même temps qu'ils constatent les conditions d'habitat du demandeur.

Mais ce sont davantage les enquêtes partielles que nous menons auprès de la population-cible une fois définie, qui nous semblent présenter plus d'intérêts. En effet, le cours d'exécution du projet pose une problèmatique dont la solution passe par une évaluation, confiée à un service spécial. Celui-ci est appelé à se pencher sur les éventuels

goulots d'éntranglement du projet et de proposer après étude, des solutions aptes à les surmonter.

En outre, ledit bureau doit prendre les devants et prévoir compte tenu de la situation actuelle, les directions à donner au projet. Il ne faut en effet pas perdre de vue que ce type de projet est pour nous tout à fait nouveau et des indications rigoureuses tirées d'une banque de données précises doivent nous éclairer.

LE CHOIX DES CRITERES DE COLLECTE

Si à l'évidence notre collecte de données socio-économiques est surtout axée sur les enquêtes partielles, c'est à cause de la particularité du Projet Parcelles Assainies, mais aussi et surtout de notre inexpérience dans ce domaine nouveau.

Du reste des enquêtes exhaustives parce qu'elles sont des opérations de grande envergure trop coûteuses et surtout destinées à des recensements démographiques dépassant notre contexte, ne retiendront pas notre attention.

A. *Le problème de la fiabilité des renseignements contenus dans les dossiers de demande*

Dans ce domaine précisément, les difficultés sont moindres. Sans doute, devons nous veiller à ce que nos formulaires soient aussi concis et complets que possible.

Le problème majeur reste en l'occurence la fiabilité des informations recueillies.

Dans le meilleur des cas, la durée de conservation des données est telle que l'on se pose la question de savoir si elles sont encore actuelles, au moment de leur utilisation (lors de la représentation en commission d'un dossier datant déjà de quelques années auparavant).

Ce problème n'en est plus un dés lors que le renouvellement systématique des documents constitutifs du dossier est assuré. C'est davantage pour ce qui a trait à la crédibilité de ces pièces justificatives qui accompagnent le dossier, que la question de fiabilité reste entière. Il ne fait aucun doute que nombre d'entre elles sont de complaisance et ne concordent pas avec la réalité. Même si quantitativement nous estimons en l'état actuelle de notre conscience du problème, que la situation n'est pas très grave, il n'en demeure pas moins que la suspicion s'est installée. Par delà le rejet systèmatique des demandes comportant de fausses déclarations, nous essayons de juguler le mal en constituant des archives complètes et exactes en vue d'empêcher la duplication, (entendez par là qu'un candidat puisse être servi plus d'une fois), soit par lui-même personnellement, soit par un de ses alliés.

En attendant l'informatisation complète de nos services, compte tenu de nos moyens, une collaboration plus franche et plus suivie entre organismes d'habitat similaires sur le plan national voire international est plus que nécessaire.

B. *Pour ce qui est des enquêtes partielles sur échantillon*[1]

Notre choix est guidé par le fait qu'elles ne peuvent s'appliquer qu'à des analyses ponctuelles de problème. Ce qui est très souvent le cas dans les projets nouveaux. De plus des contraintes de temps et de moyens nous les font préférer aux enquêtes sur une grande échelle d'autant plus que nous disposons déjà d'informations de base sur l'univers

[1] Echantillon: sous ensemble du domaine à étudier

statistique de référence (n'oublions pas que ces études portent sur les données recueillies sur l'ensemble des demandeurs sélectionnés ou pas bien après la collecte des informations initiales).

A ce niveau les problèmes qui se posent, à notre avis, sont de 2 ordres: techniques et d'application.

(a) *problèmes techniques*

Hormis la période d'échantillonnage qui peut être longue, nous *manquons souvent d'informations précises sur la base de sondage*[2].

En effet, très souvent, sur le plan socio-économique la rareté des études ou tout au moins le fait de leur méconnaissance sont tels que l'on part toujours de rien, les lacunes sur la structuration du budget des ménages sont à ce propos éloquentes. Presque tout est à faire. Sans doute les récents recensements effectués au niveau de certains pays africains grâce au concours des Nations Unies, ainsi que la multiplication des études sur des problèmes divers aideront-ils grandement dans ce sens.

Ces problèmes d'ordre technique touchent par ailleurs l'unité de sondage[3] lui-même. Doit-on par exemple retenir le chef de ménage disposant d'un revenu même s'il faudrait tenir compte de certains transferts de revenus qui échappent la plupart du temps à nos calculs. (Sur ce point il serait peut-être intéressant de discuter de la contribution de l'épouse aux dépenses du ménage) ou devrons nous considérer le ménage, la famille . . . comme unité de référence.

(b) *les problèmes d'application*

Sur le champ de l'enquête également, lorsque tous les problèmes techniques internes sont résolus, nous ne sommes pas pour autant au bout de nos peines. Il est quasi certain que nous devrons faire face *aux refus de répondre, reticences et déclarations manifestement erronnées des individus abordés.*

La nécessité de convaincre ces éléments de l'échantillon est d'autant plus grande que ceux-ci n'ont aucun intérêt envisageable dans l'opération.

Je citerai ici un cas dans notre projet. En vue de disposer de références de comparaison ultérieure, à côté d'échantillons expérimentaux issus de la masse des attributaires de parcelles assainies, nous avons tiré des échantillons de contrôle auprès des populations présentant les mêmes caractéristiques et vivant dans les mêmes conditions et quartiers que les attributaires avant la naissance de notre projet d'habitat. La réaction des deux groupes n'est pas la même, ce qui ne veut pas dire que ces problèmes sont absents auprès des groupes dits expérimentaux. Bien au contraire, une insatisfaction quelconque de leur part peut engendrer une réaction plus hostile que dans le second groupe.

Or il n'échappe à personne qu'il s'agit d'un problème important car toute erreur au niveau de l'échantillon se représente fâcheusement sur l'interprétation des résultats d'ensemble.

Des problèmes tels que la nécessité d'avoir des enquêteurs bien formés pour pouvoir surmonter les refus et reticences et le respect des consignes reçues en passant par une

[2] et [3]base de sondage: liste exhaustive des unités de sondage (village, quartiers, ménage, chef de ménage) que l'on se propose d'étudier.

bonne connaissance du terrain d'enquête peuvent être considérés comme moins importants.

L'UTILISATION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES COLLECTEES:

Elle passe par un *traitement* de ces dernières (entendez les données) et par une *analyse des résultats*. Cette opération que voilà débouche sur *des recommandations* que nous fait le bureau d'Evaluation chargé de l'étude.

Par suite *dans le cadre de séances de travail appropriées, ces points sont discutés* car bien souvent ils mettent en cause une décision déjà adoptée ou le fonctionnement d'un service dont le chef doit être entendu.

Je passerai rapidement sur le traitement des données à l'ordinateur ainsi que sur l'analyses des résultats. Je l'ai déjà dit plus haut l'utilisation faite de ce travail de collecte et d'analyse est de guider notre action ponctuelle (le plus souvent) ou générale. J'évoquerai pour terminer l'exemple de quelques études que nous avons menées et les recommandations qu'elles ont engendrées.

LE TRAITEMENT ET L'ANALYSE DES INFORMATIONS

A. *Traitement*[4]

Elle sous-entend avant tout à notre niveau, la définition des tâches dont la codification des données et des variables à traiter ainsi que des données (conditions de validité d'une information, contrôle de vraisemblance ainsi que de comptabilité sommaire en cas de croisement de variables par exemple).

Toutefois l'utilisation de l'ordinateur nous entraine à solliciter les services d'une société de perforation de cartes bristol par exemple pour être en mesure de constituer nos fichiers de base. Ce n'est que lorsque les programmes présentés à l'ordinateur ont été positifs que l'on aborde la seconde phase.

B. *Analyse des résultats*

Celle-ci doit tenir compte des procédures d'élaboration de ces résultats. En fait la définition des procédures intervient au vue de l'orientation de l'enquête et des objectifs principaux qu'on s'était fixés. La disponibilité de l'information complète et fiable est difficile en matière d'enquête socio-économique. En effet de par le dynamisme des indicateurs socio-économiques (variables selon le type et le lieu géographique) et du manque d'une base de sondage rigoureuse pour lancer une enquête de ce genre, les intervalles de confiance admis pour des échatillons assez larges ne peuvent être fiables qu'à 95% et ce pour des enquêtes partielles aléatoires.

Nous l'avons déjà dit, c'est à partir de résultats d'enquêtes antérieures que l'on entreprend certaines enquêtes socio-économiques.

Les types d'enquêtes ayant servi à la collecte des informations de base et à opérer sur le terrain diffèrent souvent. Cette disparité influe certainement sur la fiabilité des résultats.

Cette dernière est donc pour nous résumer relative à la qualité de la base de sondage, de

[4]Nous ne disposons pas pour l'instant d'un ordinateur propre mais nous profitons des installations du Ministère des Finances.

la collecte et dépend entre autres de l'option de traitement statistique choisie ainsi que du seuil de confiance que l'on s'impose.

Pour ce qui est de l'interprétation, nous nous bornerons à relever qu'elle est encore plus délicate et que des études comparatives permettront à titre indicatif de valider ou d'infirmer telle ou telle théorie.

L'EXEMPLE DE QUELQUES ETUDES MENEES PAR NOS SERVICES

Notons avant d'aller plus loin que ces études se situent dans le contexte du Projet Parcelles Assainies dont je vous parle ici. Nous les évoquons brièvement, pour ceux qui s'y intéresseraient plus avant, nous nous tenons à leur disposition pour de plus amples informations.

A. *Etude d'un Groupe Contrôle*[5]

Rapport sur la première enquête sur le logement "Conditions actuelles des candidats pour le Projet Parcelles Assainies Avril - Juillet 1976

Il s'agissait d'élargir notre connaissance des conditions actuelles de logement des candidats et d'évaluer leur vraisemblable capacité de construire de nouvelles maisons sur le Site des Parcelles Assainies. Nous avons pu connaitre notamment la taille moyenne d'un ménage attributaire, le nombre de pièces d'habitation occupées par ce ménage moyen, ainsi que les matériaux utilisés pour cette construction. Nous avons également eu une idée plus précise de l'expérience de construction de nos enquêtés (ils sont supposés, grâce à un encadrement technique adéquat, s'entraider pour construire eux-mêmes leurs maisons aux Parcelles Assainies). Enfin les espérances des candidats quant à leur conception brute du Projet ne nous sont plus inconnues.

Première partie de la deuxième enquête sur le logement (Août 1976)

L'objectif était d'étudier les conditions d'habitat dans les quartiers de contrôle en vue ultérieurement d'être en mesure de faire face aux problèmes qui se poseront à nous dans la suite du projet. Nous avons éprouvé quelques difficultés concernant certaines estimations plutôt subjectives (exemple: distance d'un point à un autre) et qui sont par trop relatives à chaque enquêteur.

Néanmoins nous avons rassemblé une somme de données sur le sujet qui nous préoccupe . . . Ces données révèlent les caractéristiques des candidats de notre projet étant entendu que les quartiers choisis comme groupe contrôle sont ceux d'où sont issus plus de 70% des attributaires de parcelles assainies. En outre ces données serviront d'éléments de comparaison plus tard quand le projet connaitra son plein développement.

Enquête sur les revenus et les budgets (de consommation) de ménages de la population visée par le projet à Dakar Août 1976

Cette enquête a été menée en vue d'appréhender davantage le niveau de vie des futurs habitants de notre projet, leur capacité de crédit (pas seulement à notre égard) ainsi que la structuration de leurs dépenses ordinaires (nourriture, loyer, transport, santé, éducation etc.). Nous devions en un mot recueillir l'ensemble des données, devant nous servir dans

[5]*Groupe Contrôle:* échantillon tiré d'une population qui présente, ou qui dans un passé récent a présenté, des caractéristiques similaires à ceux des candidats sélectionnés au projet, qui constituent le *groupe expérimental*

l'évaluation ultérieure de l'impact socio-économique du projet sur la population touchée.

Rapport sur l'Enquête de Base Septembre 1976

Les objectifs fondamentaux de cette étude étaient, d'une part de contribuer à l'élaboration méthodologique du concept d'enquête de base, comme aide dans l'évaluation des programmes, et d'autre part d'analyser quelques résultats préliminaires de l'enquête de base du Projet Parcelles Assainies. Si cette analyse a permis un examen des principales raisons de rejet des candidatures ainsi qu'un sommaire des caractéristiques dessinant le profil des candidats sélectionnés (ce qui nous informait davantage sur l'adéquation des critères de sélection que nous utilisions), nous avons pu également retenir quelques principes généraux par exemple concernant la relation autre enquête de base et enquêtes annexes ponctuelles.

Si, comme vous l'aurez certainement remarqué, tous les exemples que je viens de citer peuvent aider à notre action générale, nous avons dû, par contre, confier au service de l'évaluation des tâches précises en vue de résoudre des problèmes ponctuels qui se sont posés à nous. La deuxième série d'études que je vais ci-après énumérer à trait à ceux-ci.

B. *Etude du Groupe Expérimental*

Etude socio-économique sur la population sélectionnée pour participer au projet: résultats de l'Etude et implications pour le développement du Projet. Septembre 1977

Elle s'appuie sur l'enquête de base mise à jour. Puisque le Projet Parcelles Assainies escompte dans sa conception sélectionner des chefs de ménage dont le revenu mensuel est d'au moins 15.000 FCFA et au plus 55.000 FCFA, il a été demandé au bureau d'Evaluation de vérifier si cette population-cible a été atteinte sinon à quels niveaux se situent les éventuelles déviations.

Par ailleurs une des idées d'approche du projet était que celui-ci devait accueillir des ménages de grande taille, or compte tenu de la faiblesse des revenus des ménages concernés, il incombait à l'étude que voici de dire comment l'on devait concilier ce but "idéaliste" et la réalité objective (pouvoir acheter sa parcelle et la mettre en valeur) dans le cadre de la sélection des candidats toujours.

Enfin ce rapport devait discuter au vue des résultats de la sélection à ce jour et des caractéristiques des attributaires dans quelle mesure le projet pouvait espérer être une solution au problème d'habitat des migrants vers Dakar, et partant à l'habitat du grand nombre. Nous avons découvert quel la population retenue avait une longue expérience urbaine bien que d'origine rurale. Mais il y a de plus intéressant que contrairement à nos craintes la taille moyenne des ménages devant aménager aux Parcelles Assainies est inférieure à celle prévue. Pour terminer l'étude a révélé que la population visée est celle qui a été effectivement choisie et que la distribution des revenus ainsi que les dépenses du ménage laissent penser que les acquéreurs pourront effectivement acheter leurs parcelles. Pour ce qui est de leur capacité de mise en valeur, elle semble subordonnée au:

- contrôle du marché de la construction de manière à bloquer le prix de revient des habitations dans une certaine mesure;

- l'apport d'investissements extérieurs aux revenus des ménages (pour notamment consentir des prêts aux acquéreurs et aux petites industries et commerce);
- enfin de l'adoption d'un système d'investissement humain d'entraide collective dans la construction en vue d'amortir des coûts.

Observations sur la procédure et les méthodes de construction des premières maisons du projet Parcelles Assainies—l'explication du retard des acquéreurs à construire et suggestions pour la Gestion Octobre 1977

Ses objectifs principaux étaient de:

- comprendre les variables qui ont jusqu'ici retardé la construction sur le site et celles qui la favorisent
- évaluer la procédure de construction actuelle ainsi que le prix de revient qu'on comparera à celui d'autres méthodes de construction;
- estimer la faisabilité de l'entraide dans la construction des maisons par investissement humain tout comme la portée de l'assistance technique qui est fournie;
- enfin tirer les leçons de la procédure et des tendances actuelles dans la construction des maisons afin de résoudre les difficultés et de faciliter par là l'opération pour les futurs acquéreurs et les projets à venir.

L'étude a fait ressortir que des différences notables entre ménages ayant entamé la construction et ceux n'ayant pas commencé tenaient à 3 variables;

- *la profession:* ce sont surtout les travailleurs du secteur d'emploi non structuré qui ont commencé à construire;
- *le niveau de revenu:* il apparait que c'est à la couche supérieure (vers 55.000 FCFA) des revenus des attribués que correspond la construction actuelle. Ceci devait permettre à l'OHLM d'établir une gestion plus efficace du fond destiné aux prêts en matériaux de construction pour les participants.
- *Ce sont en outre les plus grands ménages* semble-t-il qui ont commencé à construire ce qui se comprend dans la mesure où ces ménages disposent de revenus réels autrement dit les ménages dont les revenus sont excédentaires par rapport aux dépenses.

Quant à la construction, étant donné la difficulté qu'il y aura à fournir des prêts à la construction à tous ceux qui ne pourraient s'en passer, il serait indiqué d'exiger de ces ménages un apport en travail personnel dans la construction. Et pour rentabiliser et rationaliser cette méthode, il semblerait encore plus adéquat de l'organiser sous forme d'entraide mutuelle prenant l'allure d'un investissement humain.

S'agissant du retard mis par les acquéreurs à construire leur maison sur le projet, l'évaluation l'imputait, tout au moins pour le groupe qui construisait au moment de l'étude, aux problèmes que rencontrent les acquéreurs (problème d'une épargne insuffisante sinon inexistante, pénuries occasionnelles de matériaux de construction) ainsi qu'à la lenteur de la procédure administrative depuis la sélection du candidat jusqu'à l'attribution de la parcelle. Des recommandations étaient conséquemment faites à l'OHLM notamment tenter d'organiser un système d'épargne au sein des associations

d'acquéreurs, la fourniture de matériaux de construction par des fournisseurs par lui agrées etc. . .

C'est vous dire à travers ces quelques exemples concrets tout l'intérêt du thème abordé: "le recueil et l'utilisation des données socio-économiques en matière d'habitat". Je veux terminer par là en espérant que ces exemples permettront d'ouvrir les débats au cours desquels nous nous attendons à profiter de ce qui se passe partout ailleurs dans les pays ici représentés.

REUNION DE TRAVAIL 6

Président: Hilary A. Dennis, Libéria

REGLEMENTATION BANCAIRE RELATIVE AUX PRETS A L'AMELIORATION DE L'HABITAT ET SES TECHNIQUES DE GESTION

par Hilary A. Dennis, Président, National Housing and Savings Bank, Libéria

Le crise du logement continue à se faire sentir à divers points stratégiques de Monrovia et de ses alentours. En reconnaissance de ce fait, l'Etat du Libéria a accordé une attention particulière à la question du logement, surtout celui des groupes à faible revenu, dans le Plan 1976-1980. Il est indéniable qu'un grand nombre des logements nécessités ont été bâtis, mais il faut malheureusement admettre que ceux à l'intention desquels ces habitations avaient été construites n'ont pas été en mesure de les occuper. En effet, les loyers des unités construites dans les cités de Cabral et Stephen Allen Tolbert Memorial Estates étaient bien au-delà des moyens des familles qui vivent à des endroits comme West Point, Slipway, Buzzi Quarters, etc. A l'origine, le loyer des unités dans ces deux cités devait être environ $35 - $45 par mois. A l'heure actuelle, le prix des loyers est de l'ordre de $50 à $75 par mois, moyennant naturellement le nombre de chambres à coucher, c'est à dire s'il s'agit d'une habitation à une, deux ou trois chambres à coucher. Or, la capacité de paiement de loyer de ceux pour lesquels les maisons avaient été en principe construites est approximativement de l'ordre de $7 à $10 par mois. Pour aider à résoudre le problème du logement des résidents de West Point, Slipway, Buzzi Quarters, etc., l'Etat du Libéria aurait été prêt à fournir une subvention de $43 à $65 par mois à chaque famille habitant dans des bidonvilles et pouvant se permettre de payer un loyer mensuel de $7 à $10.

La troisième cité à caractère social dont la construction est presque terminée est le Barnersville Housing Project. Quand cet ensemble sera terminé, environ 600 unités seront alors disponibles. Les unités achevées sont déjà occupées. Un incendie qui a eu lieu à West Point vers la fin de 1977 a laissé un grand nombre de familles sans abri. Les familles dont la maison et les autres biens ont été détruits dans cet incendie sont logées à titre

temporaire dans les unités de cet ensemble mais ne payent pas de loyer pour le moment vu qu'elles n'en ont pas les moyens

LE CRÉDIT À L'HABITAT AVANT LA CRÉATION DE LA NHSB

Avant la création de la National Housing and Savings Bank, il n'y avait au Libéria aucune institution financière spécialisée expressément dans le prêt à l'habitat.

L'histoire de l'industrie bancaire au Libéria est axée sur les banques commerciales. Quant aux banques commerciales, elles ne se sont jamais essentiellement intéressées et ne s'intéressent d'ailleurs toujours pas au financement à long terme ou à ce qui peut être appelé le prêt hypothécaire échelonné sur une longue période de temps. Infréquemment quelques-unes de ces banques consentaient un petit nombre de prêts hypothécaires à moyen terme. Certains prêts à l'habitat couvraient une période de remboursement d'un an, renouvelables d'un an à l'autre. Par conséquent, une myriade de maisons ont été commencées sans jamais être achevées. Ajourd'hui même, quand on parcourt la ville de Monrovia, on peut toujours voir un nombre de maisons dont la construction avait été commencée il y a 10, 12 ou 15 ans, mais qui ne sont pas encore finies.

La pratique en l'occurrence était la suivante: l'acheteur éventuel d'une maison obtenait chez une banque commerciale un prêt (personnel) à court terme remboursable par tranches, conformément à la réglementation bancaire relative au crédit. Étant donné le faible revenu gagné par ces emprunteurs, le montant de l'emprunt pour lequel ils étaient qualifiés auprès de ces banques était tout juste suffisant pour terminer les fondations du bâtiment, s'ils commençaient à zéro. La somme empruntée était dépensée en à peu près un mois pour construire les fondations, puis les travaux s'interrompaient pour une période de douze à dix-huit mois, c'est à dire la période de remboursement de l'emprunt qui totalisait environ $5000. Une fois ce premier emprunt remboursé, un deuxième emprunt remboursable par tranches était négocié. Celui-ci pouvait suffire pour bâtir les murs jusqu'à la hauteur des fenêtres. Une autre période s'écoulait pendant laquelle des

Il y a eu autant de monde à la dernière réunion de travail qu'à la première

paiements mensuels étaient versés pour rembourser l'emprunt. Ce procédé continuait jusqu'à ce que les maison soient construites ou que leur construction soit abandonnée, faute d'espoir.

Dans toute ville quelle qu'elle soit, les maisons inachevées aux murs en papier goudronné enlaidissent l'environnement, et ceci donne au public une raison de vouloir améliorer leurs maisons.

En 1961, une banque commerciale locale décida de financer la construction de 25 unités individuelles dans les environs de New Kru Town. Le prix de revient de chacune de ces unités était d'environ $5.000. Cette banque donna aux occupants de ces unités une période d'amortissement de 20 ans à versement mensuel de $49. Avant de mettre les fonds à la disposition du projet, la banque avait reçu une garantie de l'Etat du Libéria. Nous avons appris que le taux d'arrérages de ces emprunts était extrêmement haut. Cette situation intenable peut s'attribuer d'une part au fait que la Banque n'avait pas mis au point de méthode précise de remboursement des arriérés et de l'autre à un manque de contrôle des remboursements, faute de vérifications régulières.

L'ADMINISTRATION DES PRÊTS

Les problèmes sont à peu près les mêmes qu'il s'agisse de petits prêts ou de prêts de tout autre type sauf que peut-être il y en a un peu plus. Les questions que nous allons traiter aujourd'hui concernent l'établissement de la réglementation bancaire relative aux petits prêts à l'amélioration de l'habitat et les techniques de gestion s'y rapportant.

Tout d'abord, je voudrais définir ce qu'on entend par l'administration des prêts. Il s'agit de: (1) l'établissement de la Réglementation Bancaire relative aux prêts, (2) la préparation du prêt, (3) la gestion du prêt.

1. *L'Etablissement de la Réglementation Bancaire:* On entend par ceci la mise au point d'une Réglementation Bancaire et des méthodes voulues pour assurer une rentrée régulière de petit prêts au logement.

2. *La Préparation du Prêt:* Ce terme signifie l'ensemble des formalités à accomplir pour enregistrer ces prêts dans nos livres.

3. *La Gestion du Prêt:* Il s'agit ici des diverses opérations exécutées à partir du moment où les fonds sont mis à la disposition du bénéficiaire jusqu'à l'apurement intégral de la dette.

Comme nous le savons tous, il est très facile de consentir un prêt, mais dès qu'il est question d'encaisser le recouvrement, c'est un tout autre problème. Donc, on ne serait trop insister sur l'importance de la gestion du prêt.

La récupération des arriérés n'a rien de mystérieux. A mon avis, elle repose sur trois principes: (1) Organisation, (2) Persistance, (3) Personnel.

1. *Organisation:* Si l'analyse de solvabilité est bien faite, il y aura moins de problèmes de récupération. Toutefois, il est important de mettre nos livres à jour et de veiller à ce qu'ils le restent. Il importe également que la direction passe en revue régulièrement les rapports et les statistiques en vue de détecter tout écart pour pouvoir prendre toutes mesures nécessaires.

2. *Persistance:* L'organisation doit comprendre un suivi régulier pour que l'on puisse prendre des mesures immédiates dès qu'un prêt tombe en arriéré, surtout lorsqu'il s'agit de prêts aux logements bon marché. Des mesures devraient être prises pour remettre le client en règle et lui permettre de rembourser ses arriérés.

3. *Personnel expérimenté:* Il faut un programme permanent de formation en gestion de prêts pour maintenir le personnel au courant des méthodes qui leur permettront de résoudre les problèmes d'arriérés. Si votre personnel est bien formé, ses membres seront à même de faire saisir aux emprunteurs l'importance de rembourser le prêt selon les termes du contrat. Il est également important que le personnel connaisse l'objectif général de l'organisation pour permettre au personnel chargé de la gestion des prêts de faire un travail efficace. Si les prêts sont bien gérés, il y aura beaucoup moins d'arriérés de prêts.

BESOINS EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS

Une des fonctions principales de la National Housing and Savings Bank et la raison majeure de sa création, c'est d'aider à pallier à la crise du logement au Libéria, particulièrement à Monrovia et ses environs. Toutefois, pour accomplir cet exploit, il faut qu'elle dispose à tout temps d'un réservoir adéquat de capitaux accessibles pour pouvoir consentir des prêts pour l'amélioration de l'habitat. En tant qu'institution financière relativement récente, la NHSB s'est vue forcée depuis sa création de faire concurrence aux banques commerciales en ce qui concerne la mobilisation des dépôts d'épargne et des dépôts à terme nécessaires.

Les résultats enregistrés montrent que le bilan d'épargne en fin d'année 1977 était plus que le double de celui en fin d'année 1976. Cette hausse substantielle est due à la forte augmentation des dépôts et au fait que la NHSB est apparemment reconnue comme étant la banque du peuple.

Le dépôt à terme, c'est à dire une autre source de fonds, a subi une légère baisse; il était de $1.521.378 en 1976 mais totalisait $1.156.672 en 1977. Les dépôts à vue, une source de fonds à meilleur marché, étaient à $4.077.891,96 en fin d'année 1977 par comparaison à $505.146 pendant la même période en 1976.

LES GROUPES À FAIBLES REVENUS

Cette catégorie comprend principalement les personnes dont le revenu maximum est de $250 par mois et englobe environ 81,3% de la population.

Les prêts consentis aux clients appartenant à cette catégorie sont à vrai dire des prêts à cout terme. Il convient ici d'expliquer que, bien que ces prêts soient considérés à court terme, la plupart d'entre eux couvrent souvent une période de plus de 60 mois pour rendre service aux clients à faibles revenus. La banque est autorisée à agir en qualité de "fondé de pouvoir limité," ce qu'on appelle communément au Libéria "Limited Power of Attorney" (LPA). Autrement dit, la banque, par cette disposition, a un droit de rétention de premier rang sur le chèque de salaire de l'emprunteur. Elle retient donc la tranche qui lui est due pour ce mois et rend le salaire net à l'emprunteur. Ceci naturellement continue à avoir lieu jusqu'à ce que l'emprunt soit totalement remboursé.

Ces prêts sont utilisés, par exemple, pour des raisons telles que: achever une petite maison carrée dont la construction avait été commencée plusieurs années auparavant,

acheter un terrain en prévision d'y construire une maison dans le proche avenir, rénover une maison existante, ajouter une annexe à une maison existante, etc. Le montant principal des prêts varie entre $500 et $5.000. Comme nous sommes déterminés à déployer tous nos efforts pour venir en aide à ce que l'on pourrait appeler les "petites gens", nous accordons parfois une période de remboursement de 15 ans pour couvrir un principal de $5.000.

GROUPE A MOYENS REVENUS

Cette catégorie se compose de personnes dont les revenus mensuels sont de l'ordre de $250 à $599. Ce groupe représente approximativement 12,4% de la population libérienne habitant Monrovia et ses alentours. Jusqu'à présent, la plus grande partie de nos prêts ont été consentis à des personnes appartenant à cette catégorie. Le coût moyen par maison est de $12.500. Conformément à la réglementation de la NHSB, les propriétaires font un apport personnel de 10% du coût total de la construction et les 90% restants sont fournis par la National Housing and Savings Bank.

GROUPE A HAUTS REVENUS

Cette catégorie se compose de personnes dont les revenus mensuels sont d'un minimum de $600 et représente environ 6,3% de la population totale du Libéria résidant à Monrovia et ses faubourgs. Le prix moyen par maison pour les personnes appartenant à cette catégorie est d'environ $20.000. Comme il en est le cas là où il s'agit de la catégorie à moyens revenus, 10% du coût total de construction doivent être avancés par l'emprunteur et le solde, soit 90%, est fourni par la NHSB.

En fin de décembre 1977, la NHSB avait approuvé au total 153 prêts hypothécaires dont la répartition est comme suit:

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES PAR LOCALITÉ

Localité	Nombre de Prêts
Paynesward	46
Monrovia/Sinkor	46
Congotown	15
Gardnersville	6
Brewerville	3
Caldwell	7
Virginia	4
Marshall	1
Careysburg	1
Kakata	1
Buchanan	2
Autres Localités	21
	153

CONDITIONS REQUISES ET LIGNES DE CONDUITE GOUVERNANT LE CRÉDIT

La durée du prêt est basée sur l'âge du requérant. Comme presque tous les logements actuellement en construction au Libéria sont faits de béton et de blocs de béton, on estime qu'ils auront une vie économique de 40 à 50 ans. Par conséquent, le délai de rembour-

sement maximum de nos plus grands prêts couvre une période de 25 ans. L'âge maximum de l'emprunteur est de 55 ans. Si par exemple un emprunteur souscrit un emprunt à l'âge de 55 ans, son emprunt couvrira un délai de remboursement de 10 ans. La propriété est assurée contre l'incendie et sur la vie, celle-ci couvre le coût total de la structure et celle-là ne couvre que le montant de l'emprunt. Toutes les structures doivent répondre aux normes établies par le Ministère de Travaux Publics avant que nous n'analysions la demande d'emprunt du requérant. Le remboursement mensuel du prêt hypothécaire équivaut à un tiers du revenu mensuel familial.

LA GESTION DES PRÊTS À LA NHSB

Au moment de la clôture du prêt, on procède à une vérification complète de la documentation mentionnée dans les articles du memorandum d'autorisation de prêt avant de faire l'enregistrement proprement dit. Les primes d'assurances annuelles et/ou mensuelles et les paiements des tranches d'impôts fonciers sont également vérifiés méticuleusement. Au moment de l'enregistrement, les paiements anticipés pour les assurances vie et incendie et les impôts fonciers sont placés en dépôt fiduciaire pour faciliter leur paiment à leur échéance. Les paiements mensuels totaux du prêt se composent de ce qui suit: (1) Principal et Intérêt; (2) Primes d'assurance vie et incendie; (3) Impôts fonciers. Lors de la rédaction du contrat, une somme est perçue pour les frais de gestion de compte et est répartie comme suit:

1. Enquête de solvabilité	$10
2. Droit d'expertise	25
3. Frais de préparation du prêt	10
4. Frais de procédure légale	25

Dans le cas où un prêt serait approuvé et qu'ensuite le client y renoncerait, une indemnité d'annulation de $50 est perçue.

Le Limited Power of Attorney (LPA), c'est à dire le droit de procuration limité, qui autorise la Banque à percevoir le chèque de salaire de l'intéressé, est alors transmis à l'employeur, soit le gouvernement, soit une entreprise privée. Sil s'agit d'un employé du gouvernement, le montant est retenu à la source au moyen d'un système automatique de rétention qui a été conçu et mis en oeuvre à cet effet. Grâce à ce système, les versements mensuels dûs sont retenus sur le salaire de chaque employé du gouvernement ayant une dette auprès de la NHSB. Un seul et unique chèque est alors préparé par le Ministère des Finances où cette opération est faite par ordinateur, puis est expédié par la poste avec une liste détaillée des clients et du versement de chaque client. En se basant sur cette liste, les comptes individuels sont crédités. Dans le cas des personnes civiles autre que le gouvernement, la totalité du chèque est transmise à la NHSB qui retient le montant qui lui est dû, puis crédite du solde le compte d'épargne du client. En outre, bien qu'une copie du LPA soit déposée auprès de l'employeur, des lettres de rappel sont envoyées approximativement 7 jours avant la date d'échéance pour rappeler à l'employeur que le paiement est dû à la date spécifique. Pour simplifier la comptabilité tous les paiements tombent à l'échéance à la fin de chaque mois à la même date.

Les remboursements anticipés sont encouragés sans dédit à condition que l'emprunt ne soit pas remboursé avant la cinquième année.

La banque maintient plusieurs comptes de dépôt fiduciaire qui se composent en grande partie de fonds réservés aux impôts fonciers et aux primes d'assurance vie et incendie. Une exonération d'impôt de cinq ans est prévue par la Loi Libérienne et entre en vigueur dès l'achèvement du bâtiment, à condition que la demande d'exonération nécessaire ait été faite avant le commencement des travaux.

L'AUGMENTION DU NOMBRE DE PRÊTS PAR RAPPORT À LA DEMANDE EN LOGEMENT

Vu la forte demande actuelle en logement, on prévoit une croissance éventuelle du nombre des prêts hypothécaires de même que des prêts à remboursement par tranches. La cadence à laquelle les prêts hypothécaires sont consentis est quelque peu en retard sur la demande en cours, et la gravité de la crise du logement dans les zones urbaines témoignent de cette situation. Etant donné le fait qu'un pourcentage élevé des citadins ne sont pas propriétaires de leur propre logement et vue la crise du logement, une personne qui cherche un logement à louer met parfois jusqu'à un an à en trouver un. Afin de se trouver constamment en mesure de consentir des prêts hypothécaires à nos clients en 1977, la NHSB a entrepris une étude du marché du logement. Nous avons envoyé des questionnaires aux agences de l'Etat, aux entreprises privées et à des particuliers. Lors de notre première enquête de sondage d'opinion, nous avons distribué 1000 questionnaires. A ce jour, 500 de ceux-ci ont été remplis et nous ont été renvoyés. Nous commencerons l'analyse de notre sondage dès que 90% des questionnaires nous auront été envoyés. Ce que nous cherchons essentiellement à découvrir par cette étude, c'est d'apprendre à l'avance qui sont nos clients hypothécaires éventuels et quelles sont leurs chances de qualifier pour un emprunt au cas où ils déposeraient une demande officielle. Les résultats préliminaires que nous avons obtenus jusqu'à présent semblent suggérer que le nombre de prêts approuvés doublera. Dans le cas où la demande réelle dépasserait les ressources disponibles produites localement, il pourrait s'avérer nécessaire de faire appel à des ressources extérieures pour faire face à cette augmentation de la demande en logement.

A la fin de décembre 1977, nos livres montraient un total de 308 prêts. 49,7% de ce chiffre représentaient les prêts hypothécaires consentis pour l'achat, la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un logement. En outre, un total de 155 petits prêts (personnels) figurait dans nos livres, soit 50,3% de la totalité des prêts approuvés. Les petits prêts sont des prêts LPA courants souvent utilisés pour des améliorations simples, pour l'achat d'un terrain, la construction de murs, la construction d'une maison bon marché à une chambre à coucher, la rénovation ou l'agrandissement d'un logement existant.

La valeur moyenne par prêt pour le prêt hypothécaire plus important est de $14.326,21 par comparaison au petit prêt qui lui est en moyenne de $2.067,13 par prêt.

Nous rendant compte du fait que nous sommes une banque relativement nouvelle, nous limitons nos activités de prêt aux logements coûtant plus de $10.000 à un rayon de vingt miles ayant pour centre l'emplacement de notre siège. La raison évidente de ceci, c'est que pour le moment nous ne disposons pas d'un nombre suffisant d'inspecteurs pour faire la visite des divers chantiers. Il semblerait donc que les régions en dehors de ce rayon de 20 miles sont privées des avantages de notre crédit à long terme au logement. Il convient toutefois de signaler que dès que des succursales de notre banque seront établies à

certains points stratégiques du pays entier, la mobilité du crédit et sa disponibilité seront fort accrues et la population entière dans tout le pays sera ainsi mieux servie.

Enfin, je voudrais achever mon discours en vous faisant remarquer que pour consentir un prêt pendant la période se terminant le 31 décembre 1977, il a fallu en moyenne un total de 51 comptes d'épargne, dont le solde moyen était de $280.

RESUME DE LA REUNION DE TRAVAIL 6

Président: Hilary A. Dennis, Libéria

Des parties de l'exposé qui avait été rédigé pour cette séance ont été supprimées pour gagner du temps pour des remarques et questions de l'assemblée.

Après avoir expliqué les procédures de préparation et de gestion des prêts utilisées à l'heure actuelle par la NHSB du Libéria, le Président a demandé aux délégués de faire part de leur commentaire à l'assemblée.

*Le contenu des discussions et questions de la séance a démontré que l'octroi et la gestion des prêts aux groupes à revenu moyen pose un défi aux établissements bancaires.

Le suivant est une bref revu des remarques et questions des délégués.

Le délégué de la U.S. Savings and Loan League a demandé au Président si la NHSB imposait une pénalité aux emprunteurs qui remboursent leur prêt dans les premiers cinq ans. A son avis, le problème actuel de manque de fonds pour de tels prêts pourrait être résolu en encourageant des remboursements rapides.

Le délégué Mauricien a fait remarquer que la Société de l'Habitat Mauricienne suit le même système que la NHSB du Libéria. Elle impose aussi un intérêt plus élevé sur les prêts importants. La banque Mauricienne encourage le remboursement accéléré et offre une réduction à ceux qui remboursent leur prêt et réinvestissent.

Le représentant du Botswana était content d'apprendre qu'il existe en Afrique un établissement de prêt auto-financé. Ses préoccupations majeures étaient comment résoudre le problème des candidats sans aucun revenu, et la méthode de recouvrement des arriérés de ceux qui ne travaillent pas dans le secteur public.

Le délégué Ivoirien a déclaré qu'ils finançaient la construction depuis les 20 dernières années. Il s'est référé au rapport sur la méthode Ivoirienne présenté à la conférence de l'année dernière à Tunis. A peu près le même processus que celui de l'NHSB, est employé en Côte d'Ivoire. La préoccupation majeure des délégués était surtout l'établissement d'une méthode de contrôle de détournement de crédit.

Le Président a remarqué que la NHSB croit qu'environ 90% des prêts accordés sont utilisés à la cause pour laquelle ils sont demandés. Il a en outre remarqué qu'il est difficile de contrôler les détournements de crédit. Une question posé par un membre de la délégation du Nigéria sur la répartition des revenus parmi les candidats travaillant à leur compte réjoignait les préoccupations du délégué du Botswana. Le Président a précisé qu'une révision des termes de l'épargne du candidat éclaire généralement le problème.

Un des délégués de la Tunisie a expliqué la procédure employée en Tunisie pour contrôler les prêts et éviter en quelque sorte le détournement de prêts. Le système appliqué par la Caisse Nationale d'Epargne de Tunisie représente un abord systématique de leur problème.

Le représentant du Sénégal et celui du Zaire ont donné quelques précisions sur les

méthodes employées dans leurs pays. Le système au Sénégal comprend le droit de saisie des biens ce que facilite la procédure de recouvrement.

M. Appleton du Libéria a demandé ce que faisait la NHSB pour recouvrir les arriérés dans le cas où l'emprunteur serait renvoyé de son travail.

Le système de la NHSB prévoit une période de 6 mois espérant que la personne sera réemployée.

En bref, les préoccupations principales exprimées au cours de cette séance, étaient basées sur des questions de détournement de crédit et le recouvrement des prêts.

Nous avons reçu des commentaires portant sur des méthodes appliquées à présent par divers établissements.

Le niveau de participation à cette séance a indiqué le besoin évident de revoir les systèmes actuels, les développer et trouver de nouvelles façons d'aborder ces problèmes.

SEANCE EXTRAORDINAIRE: EXPOSES SUPPLEMENTAIRES

Président: J. Nyema Baker, Libéria
Participants: Délégation du Nigéria
Délégation du Ghana
Délégation du Mali
Francis K. Sazuze, Malawi
Délégation de l'Egypte
Léonard M. Shango, Côte d'Ivoire
Délégation du Maroc
Pumulo M. Muyangwa, Zambie

L'HABITAT AU NIGERIA

par la Délégation du Nigéria

L'évolution de l'Habitat au Nigéria peut se diviser en trois périodes principales:

LA PÉRIODE COLONIALE

Pendant cette période, aucune action directe ou volontaire ne fut entreprise pour mettre au point un programme d'Habitat à l'intention de tous les Nigériens dont la grande majorité habitait dans des logements insalubres.

LA PÉRIODE QUI SUIVIT IMMÉDIATEMENT L'INDÉPENDANCE

Pendant la première douzaine d'années de l'Indépendance de notre pays, le programme d'Habitat se résumait en grande partie aux activités du Lagos Executive Development Board (Conseil de Direction du Développement de Lagos), des State Housing Corporations (Corporations de l'Etat pour l'Habitat) et de la Nigerian Building Society (Caisse d'Epargne-Logement du Nigéria.)

L'Intervention directe de l'Etat en ce domaine se limitait uniquement aux logements qu'il mettait à la disposition des fonctionnaires de rang supérieur.

Les programmes de la Nigerian Building Society, du Lagos Executive Development Board et des State Housing Corporations ne s'adressaient qu'aux personnes de haut et de moyen revenus.

LA PÉRIODE DE L'ESSOR PÉTROLIER

L'énorme augmentation des revenus gouvernementaux due à l'essor pétrolier a entraîné des changements favorables quant au programme national d'Habitat.

Les grands points des efforts positifs déployés pendant cette période par l'Etat pour accroître le nombre de logements disponibles sont les suivants:

Le Conseil National sur l'Habitat qui se compose de tous les responsables de l'Habitat de la Fédération fut établi en 1971.

En 1972, le Gouvernement Fédéral acquit 60% des actions qu'avait la Commonwealth Development Corporation dans la Nigerian Building Society, augmentant ainsi à 91% le pourcentage d'actions qu'il détenait dans la Nigerian Building Society.

Le ler octobre 1972, le Gouvernement Militaire Fédéral décida de constuire 54.000 unités d'habitation (10.000 à Lagos et 4.000 dans chacune des autres capitales d'état). Il avait été d'abord prévu que celles-ci seraient achevées dès le 30 septembre 1976. Or par la suite, l'echelle du programme fut étendue à 60.000 unités, et plus tard à 202.000 unités sous un troisième plan (1975-1980). Chacun des 19 états devait construire 8.000 unités tandis que 50.000 étaient prévues pour le Lagos Métropolitain.

Un Ministère Fédéral chargé spécialement de l'Habitat, du développement urbain et de l'environnement fut créé.

La Federal Housing Authority (Autorités Fédérales pour l'Habitat) fut fondé par le Décret No. 40 du ler october 1973. Ses fonctions sont les suivantes:

- Préparer et soumettre périodiquement à l'Etat des projets relatifs aux programmes Nationaux d'Habitat;
- Faire des recommandations à l'Etat sur des questions telles que la planification urbaine et régionale, les transports, les communications, l'électricité, l'aménagement de conduites d'alimentation en eau et d'égouts, ou sur toute autre question se rapportant à la bonne mise en oeuvre des programmes approuvés par l'Etat;
- Assurer la mise en exécution de tout programme d'Habitat que l'Etat pourrait éventuellement approuvé.

Le ler juillet 1976, le Gouvernement Militaire Fédéral a fondé la Federal Mortgage Bank (Banque Fédéral d'Epargne-Logement) qui en plus de ses nouvelles fonctions de pourvoir des prêts hypothécaires, prit en charge le passif et l'actif de la Nigerian Building Society. Les fonds de roulement initiaux accordés à cette Banque d'Epargne-Logement totalisaient 20 millions de Nairas.

L'intérêt sur le prêt hypothécaire fut réduit à 3% et calculé sur une base d'escompte, un dépôt initial de seulement 10% du coût total du bâtiment étant exigé avant que le financement d'un Projet ne soit approuvé.

Des directives spécifiques furent émises aux banques commerciales par le Gouvernement Fédéral pour que celles-ci assignent 10% de leur crédit en portefeuille à l'Industrie du Bâtiment (et spécifiquement 5% pour le logement.)

En avril 1976, la procédure d'approbation de projets de logement fut limitée à un délai de 30 jours. Passée l'expiration de ce délai, les propriétaires de ces projets seraient alors en droit de considérer ces derniers comme approuvés.

L'Etat a décidé de préparer des plans standard de bâtiments résidentiels pour qu'ils soient mis à la disposition du public à une charge nominale.

L'Etat a décidé de créer des organisations coopératives de marketing qui établiraient des dépôts de matériaux de construction à proximité des diverses cités et divers chantiers.

Le délai de remboursement des prêts consentis par la Federal Mortgage Bank fut allongé à un maximum de 25 ans.

Les fonds supplémentaires pour le financement de logements devaient venir du secteur privé comme les compagnies d'assurances, les Caisses de Pension et de Prévoyance et d'autres établissements de financement.

Le Gouvernement Fédéral décida que chaque gouvernement d'état devrait acquérir des terrains dans les grands centres urbains avec pour but l'aménagement de parcs industriels pour entreprises de petite importance.

Les travaux d'infrastructure de base seront entrepris ou financés par le Gouvernement Militaire Fédéral qui par la suite remettra les terrains entre les mains d'entreprises industrielles ou commerciales et de grands employeurs de main'd'oeuvre pour que ceux-ci y construisent des habitations destinées à leur employés. En plus d'assurer la cession de terrains gratuits et d'aménager l'équipement infrastructurel de base, le Gouvernement Fédéral prendra également à sa charge jusqu'à un tiers du coût de la construction des habitations.

Les 19 états de la Fédération ont tous été obligés de fonder un office de l'Habitat chargé de s'occuper des affaires relatives à l'Habitat tombant sous leur juridiction.

RÉSULTATS ACCOMPLIS

En date du 6 septembre 1977, 24.000 unités avaient été achevées à Lagos et dans les divers états de la Fédération sous le Programme National d'Habitat, représentant un coût total d'environ 530 millions de Nairas. Toutes les habitations ont été attribuées et les attributaires y ont depuis lors emménagé.

Le Gouvernement a décidé que les attributaires pourraient bénéficier d'une période moratoire de trois ans durant laquelle ils seront considérés comme locataires de la Federal Housing Authority. Le loyer au cours de cette période s'élèvera à 20% du revenu de l'attributaire si celui-ci est salarié ou à un vingt-cinquième du coût de construction de l'habitation par an s'il est indépendant.

Si l'attributaire se montre bon locataire pendant la période moratoire, son logement lui sera alors vendu après l'expiration d'un délai de trois ans.

POLITIQUE DYNAMIQUE ACTUELLE DE L'ETAT EN MATIÈRE D'HABITAT

Afin d'accélérer la mise en exécution des programmes d'Habitat, le Gouvernement Militaire Fédéral a décidé le 6 septembre 1977 de décentraliser le Programme National

d'Habitat et d'accorder à chaque gouvernement d'état complète autonomie en matière de réalisation dans leur état de 8.000 unités.

La distinction entre les responsabilités appartenant au gouvernement fédéral et celles appartenant aux différents états en ce qui concerne le Programme National d'Habitat à également cessé d'exister à partir de cette date.

La Federal Housing Authority a toujours la responsabilité globale du programme du fait qu'elle est toujours chargée d'asurer le maintien des normes de base et de plus, elle doit surveiller et informer par l'entremise de la Commission sur l'Habitat le gouvernement militaire fédéral du progrès réalisé.

Dans ce plan, cet office est chargé de la mise en oeuvre de 46.000 unités dans la région de Lagos. Il est également responsable d'entreprendre toutes les recherches nécessaires et de fournir une assistance technique aux gouvernements d'états s'ils le solicitent.

Au Nigéria, la création rapide du nombre nécessaire d'habitations est freinée principalement par le manque de terrains disponibles. Par conséquent, le gouvernement a fondé un comité pour étudier l'utilisation des terrains, et en réponse aux recommandations de ce comité, le Gouvernement Militaire Fédéral a décidé de promulguer un décret par lequel toutes les terres non développées de chaque état sont assignées au gouverneur militaire et aux Conseils gouvernementaux locaux qui en deviennent ainsi propriétaires.

A l'heure actuelle, personne n'a le droit de posséder plus d'un demi hectare de terre non développée dans les zones urbaines.

Les droits des fermiers dans les zones rurales sont assez bien protégés par ce nouveau décret du fait qu'ils ont libre droit d'exploiter leurs terres et dans le cas où ces terres seraient éventuellement requises par l'Etat pour raison d'utilité publique, l'Etat mettra d'autres terres agricoles à la disposition de ces fermiers et leur donnera en plus un dédommagement adéquat en contrepartie de la perte de récolte et de tout arbre productif.

En somme, ce décret est un vaillant effort, d'une part, de mettre fin aux honteuses activités de spéculateurs sans scrupules et de l'autre d'augmenter considérablement le nombre d'habitations bâties.

CONCLUSION

Cet exposé met en évidence les efforts vigoureux et dynamiques déployés par le Gouvernement Militaire Fédéral du Nigéria dans le but de mettre un grand nombre d'habitations à la disposition de la population et surtout à celle des personnes de faibles revenus. L'objectif primordial de l'Etat est que tout Nigérien soit éventuellement propriétaire de sa propre habitation mais avant que cet objectif ne soit atteint, l'Etat reconnaît qu'il est nécessaire de considérer l'investissement dans l'Habitat comme prioritaire afin de contrôler l'inflation au Nigéria et d'assurer le bien-être et la joie-de-vivre de son peuple.

AMELIORATION D'UN ETABLISSEMENT EXISTANT AU GHANA: ETUDE DU SITE D'ASHAIMAN (TEMA)

par la Délégation du Ghana

Au cours des vingt ou trente dernières années, le marché immobilier Ghanéen a subi de fortes pressions. C'est pourquoi les efforts du Gouvernement pour résoudre ce problème, consistant en une politique de l'habitat allant de l'aménagement de sites de logement sous contrôle de l'Etat grâce à la création de sociétés immobilières et de prêts hypothécaires à la constitution de coopératives de logement et de programmes de prêt au toit, ont été caduques.

Ce problème trouve ses origines dans la croissance démographique (environ 2,8% par an) et, facteur plus important encore, dans l'exode rural accéléré. Sur le site étudié, cet exode rural s'effectue à un taux annuel de 8%; il s'agit du taux le plus élevé que l'on ait enregistré dans le pays. Cet exode rural étant le fait de personnes à faible revenu, ces nouveaux citadins doivent s'implanter dans des logements à loyer modeste des zones de taudis des agglomérations. Nous nous proposons dans ce rapport d'étudier les conditions de vie des habitants d'Ashaiman, faubourg de Tema et de suggérer des solutions d'amélioration de l'environnement.

Le bidonville d'Ashaiman, avec une population de 68.000 habitants environ en 1978, s'est développé spontanément à la suite de la construction d'un port à Tema et de l'implantation d'une nouvelle zone industrielle près du port. Tema n'était auparavant qu'un village de 2.000 habitants environ qu'il a fallu reloger dans un nouveau village de pêcheurs avant le début des travaux de construction du site. La population indigène de Tema ne voulait pas être relogée avec des habitants originaires d'autres villages qui furent baptisés "étrangers." C'est pourquoi les indigènes de Tema furent relogés à Tema Manhean, tandis que le Gouvernement dirigeait la population non-indigène de Tema vers Ashaiman. C'est alors que commença le développement du petit village d'Ashaiman. A l'origine, il était prévu que les habitants d'Ashaiman seraient relogés dans l'un des lotissements de Tema New Town. Cependant, l'accroissement de la population de Tema a été si rapide qu'une grave pénurie de logements s'est fait sentir à Tema. Il y avait beaucoup de candidats en liste d'attente pour les nouveaux lotissements comparativement plus nombreux que ceux d'Ashaiman où les commodités de toutes sortes étaient inexistantes. Dans le même temps, d'autres personnes à la recherche d'un emploi à Tema New Town affluèrent à Ashaiman où ils gonflèrent la population.

La politique selon laquelle Ashaiman devait être une étape pour les sans-abri vers le relogement dans les futurs lotissements de la ville a amené les nouveaux venus à construire des taudis à partir de matériaux provisoires aux abords du marché.

Les maisons édifiées de manière informelle étaient principalement faites de caisses ou de bouts de tôle, le toit étant en fer ou en aluminium galvanisé. A ce stade de l'installation, l'utilisation des terres était mal définie et chaque espace libre était bâti. Un espace était accidentellement ménagé entre 2 baraques.

Quand l'administration s'est rendu compte qu'on ne pouvait plus maîtriser la situation, une zone fut ménagée à l'ouest du site pour permettre son extension future.

Cette zone, couvrant 100 acres, comprenait des maisons construites à partir de matériaux standardisés sur des parcelles de 14 mètres carrés environ. Bien que les bâtiments eux-mêmes aient été bien conçus, les extensions successives ont eu pour conséquence l'encombrement et le surpeuplement du site. Ces conditions déplorables se sont encore détériorées en raison de la saleté environnante. Le besoin d'une amélioration était flagrant mais, en même temps, l'ampleur du problème laissait à penser que des études et des analyses sérieuses étaient nécessaires à une meilleure utilisation des ressources disponibles. L'on s'est également rendu compte du fait que les problèmes posés à Ashaiman avaient de plus larges implications. La proportion d'ouvriers d'usines était supérieure à Ashaiman par rapport à celle des communautés de Tema ou d'Accra. Les conditions de vie des ouvriers de Tema affectaient leur rendement, la productivité et donc la production nationale. Les ouvriers des usines de Tema semblent être essentiellement logés à Ashaiman dans la mesure où leurs revenus ne leur permettent pas de payer les loyers pratiqués au lotissement de Tema. C'est pourquoi des données empiriques ont été recueillies en vue d'une étude des problèmes d'Ashaiman dont les objectifs sont:

- Déterminer les caractéristiques socio-économiques et les moyens financiers des résidents d'Ashaiman;
- Etudier le mode de vie de ces personnes;
- Déterminer les conditions de vie de la communauté ainsi que les services domestiques et collectifs existants.

RASSEMBLEMENT DES DONNÉES

Les données nécessaires à l'étude ont été recueillies par entretien privés dans les 187 logements qui sont situés dans les vieux quartiers d'Ashaiman.

Ce chiffre représente 6% du patrimoine foncier qui s'élève 3.200 maisons.

RÉSULTATS

Origine

Les habitants d'Ashaiman sont principalement Ghanéens, originaires de toutes les régions du pays comme le montre le tableau ci-dessous:

TABLEAU 1—Région D'Origine

Région	*Nombre*	*Pourcentage*
Régions Septentrionales	32	12,5
Régions d'Ashanti et de Brong-Ahafo	17	6,54
Régions occidentales et Centrales	32	12,5
Régions Orientales	40	15,63
Agglomération d'Accra	40	15,63
Région de Volta	95	37,10
Autres pays d'Afrique Occidentale	9	0,08
Total	265	100

On peut conclure que les nouveaux arrivants viennent de toutes les régions du pays, la Région de Volta étant en tête avec 37% et les régions d'Ashanti et de Brong Ahafo ayant le plus faible pourcentage de 6%.

Etude de la population d'Ashaiman

Avec un total de 3,200 logements, un nombre moyen de 7 familles par logement, chaque famille comprenant en moyenne 3 personnes, on obtient à Ashaiman une population totale de 68,000 personnes environ.

TABLEAU 2 — Durée du Séjour à Ashaiman

Durée	*Nombre*	*Pourcentage*
Moins d'un an	28	10,6
De 1 à 5 ans	142	53,6
De 5 à 10 ans	59	22,3
Plus de 10 ans	24	9,0
Toute la vie	12	4,5
Total	265	100

Les résultats montrent que la majorité des habitants d'Ashaiman se sont installés depuis moins de 5 ans. La pénurie de logements sévissant à Tema oblige les personnes à la recherche d'un emploi qui arrivent dans la cité industrielle à s'installer provisoirement à Ashaiman dans l'espoir de déménager à Tema dès que possible. Invariablement, ils résident à Ashaiman tant qu'ils ont un emploi à Tema.

TABLEAU 3 — Nombre de Familles par Logement

Familles	*Maisons*	*Pourcentage*
De 1 à 3	23	12,3
De 4 à 6	54	28,9
De 7 à 10	57	30,5
De 11 à 15	26	13,5
De 16 à 20	16	8,5
Plus de 20	11	5,9
Total	187	100

Le tableau 3 montre que le nombre moyen de familles par logement est de 7 familles. La plupart des foyers vivent avec d'autres familles et partagent les équipements, sans avoir beaucoup d'intimité.

Bien que la majeure partie des familles étaient confinées dans une pièce, toutes les maisons d'Ashaiman comprenaient plusieurs pièces.

TABLEAU 4—Nombres des Pieces Habitables par Maison

Pièces Habitables	*Maisons*	*Pourcentage*
Moins de 5	33	17,6
De 5 à 10	100	53,5
De 11 à 15	38	20,3
De 16 à 20	14	7,5
Plus de 20	2	1,1
Total	187	100

On peut inférer que la majorité des gens partageaient leur logement avec d'autres. Dans la mesure où toutes les pièces sont utilisées comme chambre à coucher, les occupants doivent partager les installations telles que la salle de bain ou les wc (s'il y en a). L'accroissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes à la recherche d'un logement, ont conduit à l'occupation des installations telles que la cuisine comme chambre et à l'improvision de coins-cuisine dans les autres pièces.

Relations existant entre les habitants d'une même maison.

Les membres de la famille type d'Ashaiman sont en général des proches du chef de famille, épouse (21%) ou enfants (41%). Les membres étrangers à la famille ne représentent que 3%.

L'étude a également montré qu'il y avait plus d'hommes que de femmes à Ashaiman (54%) d'hommes. L'on peut expliquer ce phénomène par le fait que la population d'Ashaiman travaille en grande partie pour les industries de Tema qui emploient principalement des hommes.

TABLEAU 5—Religions

	Nombre	*Pourcentage*
Catholiques	257	27,5
Protestants	265	28,3
Musulmans	111	10,8
Spiritualistes	80	9,6
Païens	222	23,8
Total	935	100

Le tableau 5 montre les religions pratiquées à Ashaiman. Plus de la moitié des habitants sont chrétiens, contre 21% seulement de paiens. La présence de 11% de musulmans peut s'expliquer par le fait que le Ghana est un pays principalement chrétien.

TABLEAU 6—Pyramide des Ages

Age	*Nombre*	*Pourcentage*
De 0 à 3 ans	102	10,9
De 3 à 6 ans	94	10,1
De 6 à 15 ans	152	16,3
De 15 à 21 ans	111	11,9
De 21 à 55 ans	457	48,9
De 55 à 65 ans	15	1,6
Plus de 65 ans	4	0,3
Total	935	100

La majorité des personnes intérrogées sont en âge de travailler (de 15 à 55 ans), réparties de la manière suivante: 50% de 21 à 55 ans, 21% d'enfants en âge préscolaire et 12% de 15 à 22 ans. La population d'Ashaiman est donc relativement jeune et productive.

TABLEAU 7—Niveau d'Instruction

Instruction	*Nombre*	*Pourcentage*
Sans instruction	434	46,4
Elémentaire	421	45,0
Professionnelle	15	1,6
Commercial	3	0,3
Technique	21	2,2
Secondaire	39	4,2
Supérieur	2	0,3
Total	935	100

TABLEAU 8—Structure de l'Emploi

	Nombre	*Pourcentage*
Indépendant	150	39,0
Dans le secteur privé	87	22,6
Dans le secteur public	148	38,4
Total	385	100

Il convient d'ajouter à ces chiffre que 30% des travailleurs sont commerçants, 26% techniciens ou artisans, 17% ouvriers d'usines et 12% employés de bureau. Comme nous l'avons vu, le niveau d'instruction est très bas et les ouvriers d'Ashaiman n'ont que peu ou pas de qualifications; leurs revenus n'en sont que plus bas.

TABLEAU 9—Revenu Annuel de l'Activité Principale

Revenu Annuel	*Nombre*	*Pourcentage*
Moins de ₵ 600	44	11,4
De ₵ 600 à 1000	21	55,6
De ₵ 1001 à 1500	20	5,2
De ₵ 1501 à 2000	11	2,8
De ₵ 2001 à 2500	8	2,1
De ₵ 2501 à 3000	4	1,0
Plus de ₵ 3000	2	0,5
N'ont pas répondu	82	21,3
Total	385	100

La population d'Ashaiman appartient aux groupes de plus bas revenus du pays, ce qui limite leurs possibilités de dépenses de logement. Leurs revenus sont principalement dépensés en nourriture.

Activités d'Appoints. Peu de personnes, 9%, ont à côté de leur activité principale, une activité d'appoint, dont le revenu oscille entre 50 ₵ et 150 ₵. La majorité des personnes ayant un salaire d'appoint, gagnent moins de 50 ₵ par mois. Ces activités d'appoint ne constituent donc pas une source de revenu suffisante pour les habitants d'Ashaiman.

Epargne Mensuelle. La plupart des familles intérrogées (64%) ont déclaré ne rien épargner; 6% épargnent moins de 10 ₵ par mois, 14% de 10 à 20 ₵, 13% de 20 à 50 ₵ et 3% plus de 50 ₵. Le schéma de l'épargne influe sur les investissements qui sont donc très réduits à Ashaiman.

TABLEAU 10—Lieu du Travail

Lieu du Travail	*Nombre*	*Pourcentage*
Ashaiman	58	21,9
Tema	172	64,9
Accra	35	13,2
Total	265	100

TABLEAU 11—Moyens de Transport

Transport	*Nombre*	*Pourcentage*
A pied	53	20,0
Cyclomoteur Vélo	5	1,9
Taxi	6	2,2
Autobus	23	8,7
Trotro	98	36,9
Ramassage de l'entreprise	80	30,3
Total	265	100

Le "trotro" est un véhicule utilitaire, mini-bus ou sorte de grosse voiture familiale appartenant à des particuliers. Leur tarif est légèrement supérieur à celui des autobus municipaux qui appartiennent au Gouvernement. Toutefois, ils assurent un service plus

régulier que les autobus municipaux et constituent le moyen de transport le plus utilisé par les habitants d'Ashaiman.

Commodités

TABLEAU 12—Type de W.C.

Type	*Nombre*	*Pourcentage*
Seau	80	30,2
W.C. à la turque	57	21,5
W.C.	5	1,9
W.C. en plein air	123	46,4
Total	265	100

L'enquête a montré que 33% seulement des familles d'Ashaiman utilisaient des w.c. privés. 67% utilisent des w.c. publics (nous avons assimilés les w.c. en plein air aux w.c. publics pour les besoins de l'enquête). 65% des 14 personnes dont les fosses étaient vidangées ont dit que la vidange était faite régulièrement contre 35% irrégulièrement. A la question: "Etes-vous satisfaits de vos w.c. ?" 26% des personnes intérrogées ont répondu oui, 74% non, en raison du manque d'entretien des w.c., et de leur éloignement. Les 70 personnes satisfaites le sont pour les raisons suivantes: 47% parce qu'elles ont des w.c., 37% parce que les w.c. sont propres, 16% parce qu'ils sont vidangés régulièrement. Il apparaît donc urgent de s'occuper en priorité des installations de w.c.

Salle de bains. Des 93% des personnes intérrogées qui ont accès à une salle de bains particulière, 59% ont une salle de bains chez eux et 47% en dehors de la maison. L'on peut penser que ces 47% utilisent en commun une salle de bains avec d'autres maisons. 61% sont satisfaits et ce nombre est supérieur à celui des personnes satisfaites de leurs w.c. Les insatisfaits le sont pour les raisons suivantes: manque d'intimité, mauvaise installation, manque d'hygiène et d'entretien et éloignement. Les personnes satisfaites de leur salle d'eau avancent les raisons suivantes: propreté, conception fonctionnelle, simplicité d'utilisation et sécurité.

Cuisine. 14% seulement des personnes intérrogées à Ashaiman utilisaient les cuisines de leur logement; 23% faisaient la cuisine devant leur maison, 44% sur leur terrasse et 19% dans la cour du lotissement. 88% des personnes intérrogées utilisaient le charbon de bois, 6% le bois, et 6% le gaz ou l'electricité. Ces résultats ont montré que 89% des personnes intérrogées n'étaient pas satisfaites des conditions dans lesquelles elles faisaient la cuisine, contre 11% de personnes satisfaites. Les principaux motifs de mécontentement étaient les suivants:

- l'emplacement où ils faisaient la cuisine était trop réduit, trop ouvert et trop sale.
- l'équipement destiné à la cuisine était inexistant ou mal conçu.

Des 30 personnes satisfaites à Ashaiman, 40% trouvaient les emplacements bien conçus, 33% trouvaient leur cuisine hygiénique et 27% les jugeaient spacieuses.

Eau. 81% des personnes intérrogées avaient accès à des points d'eau et 86% devaient parcourir des distances de 440 mètres au maximum pour aller chercher de l'eau. Parmi

celles-ci se trouvaient des résidents qui avaient l'eau dans leur maison, dont 9% allaient chercher l'eau à des distances de 440 à 500m et 5% à 1 km environ. Ces personnes sont certainement des résidents qui veulent éviter de payer des notes d'eau trop élevées et préféraient s'approvisionner aux points d'eau publics, même si ceux-ci sont situés loin de leur maison.

Alimentation des maisons en électricité. 75% des personnes intérrogées utilisaient des lampes à pétrole et 25% seulement l'électricité. Quand on leur demandait pourquoi ils n'utilisaient pas l'électricité, 57% des utilisateurs de lampes à pétrole répondaient qu'ils n'avaient pas l'électricité dans leur maison, 44% qu'ils n'en avaient pas les moyens et 1% qu'on leur avait coupé le courant.

Equipements Collectifs

Evacuation des ordures. 64% des personnes intérrogées à Ashaiman ont déclaré qu'ils utilisaient la décharge publique, 35% qu'ils déposaient leurs ordures n'importe où et 1% seulement qu'ils utilisaient un service de ramassage des ordures.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, 73% déclaraient qu'ils se contentaient de jeter les eaux usées à côté de leur maison, 13% qu'elles étaient évacuées dans des tranchées à ciel ouvert avec revêtement de béton, tandis que 12% utilisaient des tranchées à ciel ouvert dépourvues de toute forme de revêtement. Cette évacuation anarchique des eaux usées à Ashaiman explique la présence permanente de véritables mares sur toute l'étendue du site. Ces mares entraînent la prolifération des moustiques et le développement de maladies, d'autant plus facilement que les enfants aiment beaucoup y jouer.

Les Communications. 95% des personnes intérrogées envoyaient leur courrier par le bureau de poste d'Ashainam, 3% à celui de Tema et 2% déclaraient qu'ils n'écrivaient qu'exceptionnellement. Sur l'ensemble des résidents, un seul avait le téléphone.

Approvisionnement. 97% des personnes intérrogées ont déclaré qu'elles faisaient leurs achats quotidiens à Ashaiman même, 2% à Tema et 1% à Accra. Les 3% s'approvisionnant en dehors d'Ashaiman, étaient probablement des personnes travaillant à l'extérieur (vraisemblablement des commerçants) qui trouvaient plus facile de faire leurs achats sur leur lieu de travail en fin de journée. Parmi ceux qui s'approvisionnaient à Ashaiman, 60% faisaient leurs achats dans les boutiques situées le long des routes, 23% à des éventaires (tables posées sur des tréteaux) et 17% chez les autres habitants. D'autre part, la majorité des résidents faisaient leur marché hebdomadaire au marché d'Ashaiman (96%). Il ressortait de ces chiffres qu'une amélioration des équipements concernés serait nécessaire.

Santé. Quand ils sont malades, 70% des résidents allaient dans les dispensaires publics d'Ashaiman, 30% dans les dispensaires ou hôpitaux de Tema. Ces derniers étaient probablement les ouvriers employés dans les usines de Tema, car les entreprises fournissent les soins médicaus à leurs ouvriers. 83% des femmes enceintes et des jeunes mères s'adressent aux dispensaires d'Ashaiman, 15% à des sages-femmes indépendantes, et 2% à des sages-femmes traditionnelles.

Culte. 79% des personnes intérrogées déclaraient pratiquer leur religion à Ashaiman même, 3% à Tema, et 18% ne pratiquaient aucune religion. La majorité des pratiquants d'Ashaiman fréquentaient des églises, et 22% des lieux de culte provisoires (y compris les salles de classes inutilisées pendant les weekends).

Loisirs. 69% des personnes intérrogées préféraient prendre leurs loisirs à l'extérieur, tandis que 31% préféraient rester chez eux. 35% de la première catégorie assistaient à des matches de football, 32% allaient au cinéma, 14% allaient danser, 11% aimaient aller boire en dehors de chez eux, et 7% allaient au concert. 59% seulement des personnes de cette catégorie s'adonnaient régulièrement à leur loisir favori. Mais une bonne partie d'entre elles (41%) n'étaient pas en mesure de le faire, faute d'installation appropriée. Un certain nombre ne pouvaient s'y adonner à cause des prix d'entrées trop élevés. A Ashaiman, presque tous les enfants (rappelons que 97% des familles ont des enfants) jouaient soit dans la cour, soit autour des maisons. En effet, aucune aire de jeux n'existait sur le site.

Conditions de Vie

La plupart des résidents d'Ashaiman étaient locataires; en effet, seulement 13% des personnes intérrogées déclaraient être propriétaires. Parmi ceux-ci 83% avaient construit leur maison eux-mêmes, les 17% restants avaient reçu leur maison en héritage, ou habitaient des maisons faisant partie du patrimoine familial. A la question "Qu'est-ce qui vous déplaît dans vos conditions de vie?" 45% des personnes intérrogées répondaient qu'ils n'étaient pas satisfaits de leurs domestiques ou qu'ils n'en avaient pas. 18% pensaient que les pièces étaient trop exigües pour abriter leur famille, et 17% déploraient le manque d'hygiène.

A la question "Qu'est-ce qui vous déplaît dans votre environnement?" 31% des personnes intérrogées se plaignaient du bruit, 21% de l'absence de services de base (électricité, eau courante, voirie), 20% de la présence d'ordures et des véritables mares d'eau croupie sur toute l'etendue du site, 14% de la présence d'éléments indésirables (voleurs). 13% des personnes intérrogées se disaient satisfaites de leur environnement, et 1% trouvaient leur domicile trop loin de leur lieu de travail.

TABLEAU 13—Loyers Mensuels

Loyer	*Nombre*	*Pourcentage*
De ¢ 0 à 5	54	23,5
De ¢ 5 à 10	144	62,6
De ¢ 10 à 15	21	9,1
De ¢ 15 à 20	3	1,3
Plus de 20	8	3,5
Total	230	100

En moyenne, les loyers en vigueur à Ashaiman étaient bas. Cependant, ainsi que nous l'avons déjà signalé, la plupart des familles étaient confinées dans une seule pièce. 25% des locataires payaient moins de ¢ 5 et ¢ 10 (voir tableau 13). Malgré le niveau très faible des loyers mensuels, 57% des locataires les trouvaient trop élevés, 40% les estimaient justes, et 3% les jugeaient trop bas. La majorité des personnes intérrogées (81%) auraient aimé être propriétaires de leur maison, 10% auraient aimé louer un logement de l'état, et 9% auraient préféré louer une maison appartenant à un particulier.

Types de logements préférés

On a demandé aux résidents dans quel type de logement ils préféraient habiter. Il est

intéressant de noter que 45% d'entre eux déclaraient préférer une maison dans un lotissement contre 34% qui préféraient habiter des villas et 7% des maisons jumelles; les 8% restants n'accordaient pas d'importance au type de logement. Ces chiffres montrent que les résidents d'Ashaiman avaient l'habitude de vivre dans des lotissements dans leurs établissements ruraux, et en étaient venus à apprécier la fraternité qui existe dans un tel environnement.

Le nombre de résidents ayant donné leur préférence aux villas ou maisons jumelles montre leur besoin d'intimité en ce qui concerne l'utilisation d'équipements comme les toilettes, salles d'eau, cuisine, etc.

Compétences des Résidents

L'enquête s'est efforcée de déterminer quelle était la meilleure facon d'aider les résidents à améliorer leurs conditions de vie, et quelle pourrait être leur participation dans ce domaine. On leur a demandé s'ils avaient des connaissances en matière de construction. 74% des personnes intérrogées n'avaient aucune qualification dans le domaine du bâtiment, 19% pouvaient s'occuper des travaux de maçonnerie et 6% des travaux de menuiserie et de charpenterie. Quand on leur demandait s'ils étaient prêts à participer à un projet d'auto-assistance, 73% répondaient oui, contre 19% de non, et 8% d'indécis. On en a conclu que, malgré leurs bonnes dispositions vis-à-vis de l'auto-assistance, les résidents n'étaient pas suffisamment qualifiés, mais qu'ils représentaient une importante réserve de main-d'oeuvre, susceptible d'être exploitée dans le cadre d'un projet communautaire. La majorité des résidents (73%) n'appartenaient à aucune organisation collective, 14% à des organisations de type ethnique, 6% à des organisations religieuses et 6% à d'autres organisations socio-économiques. Ces organisations pourraient être autant de noyaux à partir desquels on pourrait regrouper les citoyens.

RESUME DES PROBLEMES—SOLUTIONS POSSIBLES

Agencement et Structures

Le vieux quartier d'Ashaiman pouvait être divisé en deux zones dont l'agencement et les types de structures différaient. La première à l'est, dans la zone de squatters se caractérisait par une disposition anarchique de bâtiments construits à l'aide de matériaux provisoires (cartons d'emballage, plaques de métal, etc.). La deuxième zone comprenait des logements construits à l'aide de béton sableux dont la toiture est faite de tôle ondulée. Les maisons étaient disposées selon un plan quadrillé, avec des allées qui pourraient être carrossables si elles étaient aménagées.

Le principal problème qui se pose à propos des zones de squatters, est celui du réaménagement. Le Gouvernement s'en est parfaitement rendu compte, et a remis le dossier au "Projet de Parcelles Assainies" qui devait recevoir l'appui financier de la Banque Mondiale. Le plan prévoit la démolition des structures de type provisoire, ainsi qu'une assistance technique aux résidents pour qu'ils puissent améliorer leurs logements en fonction de leurs besoins, sur des parcelles d'infrastructures et d'équipements satisfaisants.

Le réaménagement de la seconde zone serait plus ardu et plus coûteux; jusqu'à maintenant, les efforts ont porté sur l'amélioration de l'agencement, et la création de voies d'accès, de toilettes publiques, d'aires de jeu et autres équipements collectifs destinés à améliorer l'environnement. Signalons d'autre part que les zones urbaines autres que les

deux ci-dessus mentionnées ont été délimitées et bornées par les soins de la Tema Development Corporation, et leurs parcelles sont louées aux particuliers aux fins de construction de logements.

Assainissement

Du point de vue de l'assainissement, l'environnement est déplorable. La ville manque de caniveaux et de collecteurs. D'autre part, l'évacuation anarchique des eaux usées à favorisé la création de véritables mares propices à la prolifération des moustiques; ces mares présentent d'autres dangers, étant donné que les enfants aiment bien y jouer. Les espaces libres sont mal entretenus et servent souvent à emplacer des toilettes inadaptées ou mal réparties entre les logements. La stratégie adoptée pour résoudre ces problèmes est associée au programme d'amélioration (environ ₵ 3 millions) mentionné dans ce rapport. On a accru le nombre de toilettes publiques dans le vieux quartier; elles sont réparties de façon à désservir également tous les secteurs. On a également l'intention d'accroître le nombre de routes et d'égouts. On augmentera le nombre des dépôts d'ordures équipés de poubelles. Il y en aura à peu près 40, soit 1 pour 1.500 à 2.000 personnes. Ils seront disposés de façon à être facilement accessibles aux résidents. Dans les nouveaux quartiers tous les logements doivent obligatoirement avoir des toilettes, salle d'eau, salle de bains, et fosse septique particulières, cette dernière étant appelée à être remplacée par un système central d'égouts. On ne passe à l'étude du plan de construction qu'une fois toutes ces conditions remplies.

Peuplement et Logement

Avec une population de 68.000 personnes réparties en 3.200 maisons, Ashaiman est le lieu de résidence de la plupart des ouvriers employés dans les industries de Tema (ceci est ressorti d'une enquête récente effectuée par le Centre de Recherche de la Tema Development Corporation). On pourrait donc en conclure que les mauvaises conditions de logement et d'environnement affectent directement le rendement des industries de Tema.

Le taux d'occupation des logements est de 21 personnes par maison, soit 7 ménages de 3 personnes en moyenne. Ces ménages occupent une seule pièce et doivent utiliser en commun les cuisine, salle de bain et toilettes (s'il y en a). Ce surpeuplement entraîne une augmentation importante des charges avec tout ce que cela comporte d'inconvénients.

A ce sujet, on envisage que les efforts d'amélioration déjà mentionnés (création de toilettes et de salles d'eau publiques) serviront d'appoint aux installations disponibles dans les logements du vieux quartier. D'autre part, la construction de nouveaux logements dans les nouveaux quartiers améliorera et augmentera le patrimoine immobilier, ceci en l'absence de plans applicables dans un proche avenir, qui permettraient l'intervention directe de la T.D.C. à Ashaiman (si l'on excepte les 60 logements économiques déjà construits).

Situation de l'Emploi et des Revenus

Etant donné que la moitié des résidents d'Ashaiman n'ont aucune éducation formelle, et la plupart des autres n'ont eu qu'une formation de base sans aucune spécialisation, la plupart des ouvriers sont des manutentionnaires ou de simples manoeuvres. Il existe un autre secteur d'activité important: le petit commerce. Les revenus sont donc générale-

ment bas, la moitié des travailleurs gagnent moins de ₵ 1.500 par an. Ces chiffres témoignent d'une base économique faible pour la zone d'Ashaiman, et expliquent le niveau de vie peu élevé des résidents. Toutefois, on espère que la construction d'un nouveau marché par le Conseil Régional de Tema permettra aux femmes de travailler et d'augmenter les revenus du ménage. D'autre part, le développement des petites industries dans le cadre d'une zone industrielle planifiée augmenterait les revenus des résidents et les citadins pourraient contribuer à améliorer leurs propres conditions de vie et atteindre ainsi un meilleur niveau de vie.

SITUATION DE L'HABITAT AU MALI

par la Délégation du Mali

GENERALITES

Un tour d'horizon schématique ne sera pas inutile pour situer le Mali et faire comprendre les motivations de sa politique d'habitat.

D'une superficie de 1.240.000 km², la République du Mali est un pays continental sans façade maritime. Elle est située dans la partie centrale de l'Afrique de l'Ouest et s'étend en latitude du 10e au 25e parallèle et en longitude du 12e w à 4015'E—

La République du Mali est bordée:

- au Nord par la Mauritanie et l'Algérie
- au Sud-Est par le Niger
- au Sud par la Haute-Volta et la Côte d'Ivoire
- au Sud-Ouest par la Guinée
- à l'Ouest par le Sénégal

La population qui est de 5,5 millions d'habitants est essentiellement située dans le Sud du pays avec une densité de 14 habitants au km² soit près de 3 fois la moyenne nationale (5h/km²).

Dans la partie sud du pays, règne un climat du type tropical caractérisé par une saison pluvieuse de Juin à Octobre durant laquelle les hauteurs de précipitations moyennes annuelles sont suivant la latitude, comprises entre 500 et 1.300 mm. Au cours de la saison des pluies, les averses sont souvent de forte intensité à prédominance orageuse avec un maximum de 350 mm en Août.

La partie nord du pays est soumise à un climat sahélien et désertique. La saison des pluies ne dure que 2 à 3 mois au maximum et les hauteurs des précipitations annuelles moyennes varient suivant la latitude de 25 à 500 mm.

De ce qui précède et compte tenu du fait que l'économie malienne reste une économie à très forte prédominance agricole, il en résulte aujourd'hui une tendance de l'habitat à se dissocier. Ce peut être le fait des campements de culture qui n'ont qu'un caractère saisonnier et par suite dépendent étroitement des vrais villages; au lieu de hameaux véritables qui un jour ou l'autre prendraient la voie de l'autonomie et sont par conséquent déjà de petits villages en puissance. Mais cela n'a rien de comparable avec l'Europe où l'on peut discuter à perte de vue sur l'opposition entre l'habitat isolé ou dispersé et l'habitat groupé, et rechercher sans cesse et toujours de plus en plus loin dans le temps les origines de l'un ou de l'autre.

Là, le problème ne se pose pas: le Malien vit essentiellement en villages. Notre campagne en est sémée. L'Administration en compte un peu plus de dix huit mille, ce qui est même en dessous de la vérité, car un certain nombre, pour la commodité des recensements, sont confondus avec d'autres plus importants ou plus accessibles. Ceci veut dire qu'on en rencontre un tous les 3 km en moyenne pour la partie du pays habitée par les sédentaires.

Le village est organisé en fonction du genre de vie de ses habitants, agriculteurs, pêcheurs, ou éléveurs, qui doivent assurer leur subsistance à partir du milieu environnant.

Ainsi apparaît-il comme le centre d'un espace géographiquement bien déterminé.

La structure agraire joue plus sûrement par l'effet des petites parcelles avoisinant les maisons et occupées de façon presque permanente par les cultures riches. Elles concourent en s'étendant au desserement de l'habitat et par suite à l'éclatement des masses compactes que les nécessités de la protection avaient entraînées, le même résultat étant parfois ainsi obtenu avec l'élevage (parc à bétail au milieu des maisons).

Il faut ajouter que la famille malienne est loin d'être fermée, qu'elle a même une réelle facilité à agglomérer les éléments extérieurs. Il se dégage ainsi parmi les habitants d'un même village une sorte de parenté mystique, matérialisée dans les relations de la vie quotidienne, mais qui s'alimente à des ressources beaucoup plus profondes puisqu'elles remontent à l'origine même du village.

Voyant le village non plus de l'extérieur, mais y pénétrant par ses chemins ou ses ruelles, on aborde les habitations elles-mêmes. Moyen de protection, la maison est tout autant un principe d'organisation sociale. La famille malienne authentique est large (8 personnes dans un ménage), mais par contre-coup très compartimentée; pour demeurer, elle a besoin d'être ainsi très hiérarchisée. La maison est l'expression matérielle de ces conceptions, le moyen de les mettre en pratique—En premier lieu, tout chef de famille à la sienne; il ne peut pas commander si son indépendance vis-à-vis d'autrui n'est pas délimitée sur le terrain; ainsi son autorité se marque-t-elle sur les personnes comme sur les choses.

La construction de la maison pose des problèmes à peu près identiques. Il y a d'abord celui du *matériau*, qui doit être obligatoirement pris sur place en raison des difficultés du transport qui se fait exclusivement, ou presque par petits paniers sur la tête. La monotonie des ressources n'a pas été pour faciliter la construction moderne qui a dû déployer beaucoup d'ingéniosité adaptative avant que des moyens de transports adéquats n'aient été eux-mêmes établis. A fortiori celle qui ressortit au domaine traditionnel est-elle dans la dépendance étroite du milieu naturel, avec son uniformité.

Il serait possible de bâtir en dur en beaucoup d'endroits, la pierre abonde dans les terrains anciens: grès, dolérites, quantités; elle existe aussi ailleurs, au moins au sud du 14e parallèle, sous forme de conglomérats ferrugineux. Mais bien des difficultés s'opposent à son utilisation. Ces roches souvent très dures se débitent mal, en blocs irréguliers pas commodes à appareiller et à monter. L'outillage est sommaire et mal adapté; il ne permet pas de casser efficacement la pierre; l'équarissage d'un simple morceau de latérite apparaît comme un travail long et fastidieux.

Il manque aussi le liant susceptible de maintenir la pierre en cohésion suffisante et par suite de donner à l'ensemble un réel caractère de solidité et de durabilité. Toutefois, on rencontre en bien des endroits des soubassements incorporant les blocs de pierre trouvés sur place, en les noyant dans la terre; il ne semble pas que ce soit une pratique systématique sauf en pays dogons où elle est courante.

Nous mentionnerons l'intérêt des dalles de schistes primaires qui, par leur facilité à se

débiter en larges plaques de peu d'épaisseur, constituent un matériau tout indiqué pour revêtir les sols et même élever des murs; il est seulement employé comme seuil de porte ou, dans le deuxième cas et à titre tout à fait exceptionnel dans quelques TATA comme celui qu'El Hadji Omar construisit en 1854 à Koniakari, en forme de carré aux dimensions respectables d'une centaine de mètres de côté.

Bien que le Mali ait une population essentiellement rurale, les villes sont en expansion rapide depuis l'indépendance. De 1970 à 1975, la population urbaine a progressé au rythme annuel de 4,5%. En 1975, la capitale Bamako, comptait 350.000 habitants et sa population s'accroit au rythme annuel de 7% environ. Les villes secondaires se développent également au rythme annuel de 4% et comprennent quelques 65% de la totalité de la population urbaine en 1975. Chaque année, la population des villes augmente de 15.000 habitants par migration et de 19.000 habitants par accroissement naturel.

En ce qui concerne la capitale, toutefois, quelques 65% de la croissance enregistrée de 1970 à 1975 est attribuable à l'exode rural- Même si cette expansion urbaine est légèrement plus lente que dans d'autres pays du sahel et moins concentrée dans la capitale, un processus très marqué de croissance est néanmoins en route.

Selon les estimations des Nations-Unies, de 1975 à l'an 2000, le taux annuel d'accroissement de la population totale du Mali passera de 2,4 à 2,9% et le nombre d'habitants de 5,7 à 11,2 millions. La population urbaine passera de 766.000 à 2.500.000 habitants et sa part du total progressera de 13% à 23,1% . Au taux de croissance actuel, la population de Bamako passerait de 350.000 habitants en 1975 à 1.890.000 en l'an 2000, hypothèse évidemment peu probable. Il est néanmoins vraisemblable que Bamako compte 1.500.000 habitants d'ici l'an 2000, soit près de 5 fois plus qu'actuellement. On peut également s'attendre à un développement rapide des villes secondaires, dont la population doublera pendant cette période.

FOURNITURE DE SERVICES URBAINS

Compte tenu de la croissance rapide de la population, la fourniture de services nécessaires à la population urbaine du Mali pose de graves problèmes. Les données dont on dispose sur les niveaux de service offerts aux différentes catégories de ménages de Bamako laissent à penser qu'un certain nombre de questions devront être résolues avant qu'il soit raisonnable d'entreprendre des programmes d'amélioration des services urbains. Parmi ces questions, citons les normes existantes, le niveau des charges récurrentes par rapport à la demande et la solvabilité des ménages urbains, le recouvrement ultérieur des coûts de développement ainsi que d'autres questions, celles de l'équipement des terrains disponibles à Bamako, l'utilisation de l'ancien site de l'aéroport, la création de centres d'emploi au sud du Fleuve Niger, et les normes à prendre en ce qui concerne les quartiers périphériques.

En raison du manque d'appui institutionnel et financier viable pour le secteur urbain, le Gouvernement de la République du Mali a introduit auprès de la Banque Mondiale une requête pour le financement d'un ensemble d'interventions concertées et intégrées devant permettre d'atteindre à terme une maîtrise des facteurs clés du développement urbain. L'ensemble de ces interventions a pour objectifs:

1. d'établir un cadre institutionnel et financier viable permettant d'assurer la fourniture de services urbains aux couches sociales moins favorisées notamment en matière d'ha-

bitat, d'adduction d'eau, d'évacuation des déchets et de santé publique, en améliorant l'infrastructure et les équipements collectifs des quartiers existants et en établissant un projet pilote de parcelles assainies à Bamako et dans trois villes secondaires du pays.

2. d'améliorer l'entretien des réseaux existants de drainage, d'adduction d'eau et de l'évacuation des déchets.

3. de créer des emplois dans les zones urbaines grâce à la promotion des petites entreprises et du secteur traditionnel.

4. l'octroi de crédit et de matériaux pour la construction et l'amélioration de l'habitat.

5. l'établissement d'un programme décennal d'investissements pour la ville de Bamako.

Antérieurement à ces actions, le Gouvernement avait déjà créé en 1961 la SEMA et en 1971—le Fonds National du Logement.

La SEMA (Société d'Equipement du Mali) avait pour objectifs de promouvoir, à la demande et pour le compte du Gouvernement ou des Collectivités secondaires du Mali, l'étude et la réalisation d'opérations d'équipement susceptible de favoriser le développement du Mali.

A cet effet, cette société procède à toutes les études et effectue toutes les opérations mobilières ou immobilières se rapprochant aux objets définis ci-dessus, ou y participe.

Quant au Fonds National du Logement, celui-ci a été créé en Mars 1971 et est destiné à financer des programmes de logement établis par les organismes compétents et approuvés par le Ministre chargé de l'Habitat. Ce fonds est alimenté par:

1. la taxe spéciale dite taxe-logement versée par les employeurs publics ou privés.

2. des dons, legs, subventions et autres ressources. Le recouvrement de la "Taxe-Logement" est assuré par l'Ordonnateur Délégué du Fonds National du Logement. A cet effet, les employeurs opérant sur le territoire de la République du Mali lui font parvenir:

   (a) chaque mois un état mensuel du salaire brut du personnel. A cet état est joint un document attestant le versement au compte du Fonds National du Logement du montant mensuel de la "Taxe-Logement".

   (b) Tous les trois mois un état nominatif du personnel en activité et des salaires bruts versés. Il y a lieu de préciser que le produit de la "Taxe-Logement" est égal à 1% de la masse salariale brute.

Le Fonds National du Logement est géré par un Comité de Gestion chargé de l'orientation et du contrôle de son utilisation. Ce Comité est présidé par le Ministre chargé de l'Habitat et comprend:

- Un Représentant du Ministre du Travail
- Un Représentant du Ministre chargé des Finances
- Un Représentant du Pouvoir Législatif

- Un Représentant des Syndicats Nationaux
- Un Représentant de la Chambre du Commerce
- Un Représentant de la Banque de Développement du Mali.

Le Comité de Gestion se réunit deux fois l'an sur convocation de son Président qui décide en outre la tenue de réunions extraordinaires.

RAPPORT SUR LES PROBLEMES DU LOGEMENT AU MALAWI

par Francis K. Sazuze, Directeur Général Suppléant, Malawi Housing Corporation, Malawi

CHANGEMENTS ET PROBLEMES

Au Malawi, pour l'homme de la rue, le logement ou la maison est l'endroit où il se retire le soir après sa journée de travail. C'est également l'endroit où il garde ses possessions ayant quelque valeur. Il exerce la plupart de ses activités en groupe. L'univers fait partie intégrante de son environnement. Au Malawi, un habitant des zones rurales n'a pas de problème de logement. Des quelques faits mentionnés ci-dessus on ne doit cependant pas conclure que la Malawi ne connaît pas de problèmes de logement. Parallèlement aux innovations venues de l'étranger, les changements culturels ont créé d'autres problèmes. Désormais, le logement n'était plus qu'un endroit où l'on se retirait le soir et où l'on gardait ses biens, mais aussi un endroit où l'on vivait.

La maison est ronde, ce qui s'explique par nos activités traditionnelles. Les maisons circulaires et semi-circulaires sont les plus fréquentes dans la plupart des zones rurales du Malawi.

L'utilisation commune traditionnelle des équipements par les parents et les enfants tend à disparaître. Ceci se vérifie surtout dans les logements urbains. Afin de se conformer au mode de vie traditionnelle, les normes de construction dans les zones urbaines ont également dû évoluer, mais cela n'a pas été sans créer des problèmes.

De nos jours, les gens préfèrent les logements individuels et leur intimité à la vie de groupe. A notre époque, les maisons rondes sont un signe d'esprit rétrograde, et sont le plus souvent remplacées par les maisons carrées. Comme chacun sait, le passage des maisons rondes aux maisons carrées ou rectangulaires pose des problèmes en ce qui concerne les fondations et la construction elle-même. Ces problèmes peuvent sembler aisés à résoudre au citadin et au technicien, mais ils sont complexes pour l'habitant des zones rurales.

Tous ces changements ont contribué à accroître les problèmes du logement dans notre pays, alors que les moyens pouvant permettre de les résoudre n'ont pas connu une évolution aussi rapide.

L'avis général est que ces changements et mutations proviennent des innovations techniques et de la nouveauté des structures sociales qui provoquent une réaction de la part de la majorité des personnes concernées. Si l'habitant des zones rurales va s'installer en ville, ce n'est pas pour contribuer à la crise du logement, mais pour y chercher un emploi ou participer à la vie économique urbaine.

En fait, le problème qui se pose au Malawi est celui des ressources financières qui permettent de faire face à l'augmentation des besoins en matière de logements dans les zones urbaines.

Dans les zones urbaines, les établissements humains doivent se conformer aux schémas de zones et autres types de structures auxquels les nouveaux arrivants ont tant de mal à

s'intégrer. Bien souvent, les plans officiels sont rendus inapplicables par le rythme auquel les habitants des zones rurales envahissent les villes; ce rythme est si rapide que les moyens d'enrayer cet établissement incontrôlé deviennent impossibles à mettre en oeuvre.

OBJECTIFS

Une politique de logement doit comporter des objectifs nationaux parfaitement définis. En l'absence d'une politique exhaustive en matière de logement, les objectifs nationaux du Malawi sont les suivants:

1. Création d'emplois.
2. Construction de logements décents pour tous nos compatriotes.
3. Approvisionnement en eau potable, électricité, équipements sanitaires et routes carrossables.

Les politiques menées par chaque pays sont révélatrices de ses besoins, ressources et aspirations. La croissance économique, l'accroissement naturel de la population, les changements de structure démographique et les mouvements internes de population dûs au développement industriel, sont autant de facteurs dont la combinaison détermine le climat du logement dont on devra tenir compte au stade de l'élaboration d'une politique.

ZONES RURALES

Dans le domaine du développement des zones rurales, les ressources locales soutenues par des apports substantiels de la part de financiers étrangers, ont permis au pays de créer des pôles de croissance appuyés par le développement agricole. Ces dernières années, un grand nombre de ressortissants du Malawi travaillaient dans les exploitations agricoles et les mines de Rhodésie, de Zambie et d'Afrique du Sud. Aujourd'hui les choses ont changé. Les gens ont compris, devant la clairvoyante politique menée par Son Excellence le Président à vie, Dr. H. Kamuzu Banda, qu'ils pouvaient récolter une moisson au moins aussi abondante en travaillant sur leur sol natal. Grâce aux fonds d'origine locale ou étrangère, il a été possible de créer des emplois agricoles, ce qui a quelque peu réduit l'exode rural.

ZONES URBAINES

Le nombre de logements augmente lentement. Les coûts de construction continuent à s'élever. Les méthodes de construction et de financement et les différents modes de location n'ont plus de prise sur les réalités. Les besoins sociaux dépassent de très loin, en qualité et en quantité, les moyens de financement disponibles.

COMMENT LE PROBLEME DES ETABLISSEMENTS INCONTROLES A ETE ABORDE AU MALAWI

Il convient dans un premier temps d'analyser la naissance et le développement des établissements incontrôlés du Malawi.

Au Malawi, les zones urbaines se développent sur l'emplacement d'anciens villages, qui sont déplacés dans certaines zones. Dans certains cas, les limites des villes s'étendent tellement qu'elles absorbent des villages traditionnels qui à leur tour assimilent de

nouveaux immigrants venus chercher ou exercer un emploi dans les agglomérations urbaines.

Nous nous trouvons donc devant une situation dans laquelle la ville a envahi les zones rurales, dans un premier temps, et a chassé de leur village ceux qui y habitaient, dans un second temps. Comme vous pouvez le constater, la situation est pratiquement arrivée à maturité, et ne peut être améliorée que par une action intensive de tous les rouages du parti. C'est sous les auspices du Parti qu'urbanistes et architectes définissent les lignes directrices de ce type d'action.

AMELIORATION ET DEMOLITION DES LOGEMENTS

Certains pays dans le monde donnent un exemple détestable de ce que la démolition peut être quand elle est mal appliquée en matière de logements urbains incontrôlés.

Sur le Plan Local

On démolit des structures qui existaient avant que l'on ait déclaré la zone "zone urbaine". Ceci est encore aggravé par le fait que, dans l'intervalle, des immigrants sont arrivés, non pour s'installer sur place, mais pour y camper provisoirement en attendant de trouver un emploi, puis pour construire des logements décents une fois que leurs ressources le leur permettent. On se rend compte alors que la démolition survient au moment précis où ces immigrants croyaient avoir trouvé un port d'attache. La simple vue d'un bulldozer risque de susciter leur colère. C'est pourquoi il faut se montrer diplomate. Il faut inviter les chefs naturels ou politiques afin de leur expliquer l'utilité de la démolition et les améliorations qu'elle permettra.

Le terme "amélioration" est assez nouveau en matière d'établissements incontrôlés. Sur le plan international, c'est probablement la solution la plus fréquemment adoptée.

Sur le Plan Local

En ce qui nous concerne, nous parlons d'amélioration quand la situation est la suivante:

- village typiquement rural
- agencement traditionnel des logements
- absence de points communs avec les structures urbaines.

Au Malawi, quand nous parlons d'amélioration, nous entendons l'installation des équipements indispensables comme les canalisations, les routes carrossables ou bitumées, l'électricité, etc. Dans le cas où ces infrastructures sont difficiles à mettre en place, ou quand le nombre de logements démolis à cet effet, est très élevé, on finit par être obligé de reloger toute une zone. Mais là où il n'y a que peu de logements à démolir pour construire un réseau de canalisations, d'égouts ou de routes, l'amélioration est beaucoup plus facile à réaliser.

L'amélioration n'est une solution valable que si l'on a conçu et agencé la zone en question dans cet esprit, et que l'on n'a plus qu'à fournir les équipements déjà mentionnés, ou, dans certains cas, à améliorer les matériaux utilisés pour la construction des logements eux-mêmes.

QUI DOIT CONSTRUIRE

Zones Rurales

Au Malawi, nous croyons aux vertus de l'autonomie sur un plan pratique. Un homme digne de ce nom doit être capable de se vêtir et de vêtir sa famille, de se nourrir et de nourrir sa famille, de se loger et de loger sa famille.

Par le passé, la construction d'un logement n'exigeait pas une mise de fonds importante. Le sens de la communauté et de l'auto-assistance résolvait pratiquement tous les problèmes de main-d'oeuvre, alors qu'aujourd'hui il faut faire appel à des ouvriers qualifiés.

Maintenant, compte tenu de l'effort Gouvernemental en matière de développement rural, l'habitant des zones rurales en passant de l'économie de subsistance à l'économie de marché, tout en restant axé sur l'agriculture, est en mesure d'améliorer ses conditions de logement. Le Gouvernement quant à lui, se charge uniquement de l'amélioration de l'environnement en mettant progressivement en place: un réseau routier décent, un système de canalisations, des hôpitaux et des dispensaires et le réseau électrique.

Zones Urbaines

Les problèmes des zones urbaines se posent en des termes différents. Le mode de vie de tous leurs habitants est conditionné par leurs revenus. Ils doivent avoir un budget pour tout. En conséquence ils ne peuvent pas se permettre de construire des maisons répondant aux normes requises. En 1967, l'Institut National de Statistiques a réalisé une enquête sur la situation du logement et des revenus dans les principales zones urbaines. Cette enquête a révelé que la majeure partie de la population urbaine de notre pays n'est pas en mesure de payer le loyer d'un logement durable construit par le secteur privé.

C'est seulement quand ce type de logement fait l'objet de subventions, que se trouvent résolus les problèmes du locataire. Cette méthode n'était pas suffisante, il fallait en trouver d'autres. C'est pourquoi un office du logement a dû être institué pour étudier les problèmes au niveau national.

PROBLEMES RENCONTRES PAR L'OFFICE DU LOGEMENT

Il semble inutile d'insister sur les problèmes financiers évidents qu'implique un plan de relogement au niveau national. Nous nous contentons donc de parler des problèmes autres que financiers. Il en est deux:

(a) les normes;

(b) les processus de construction.

Il est difficile de résoudre les problèmes des gens qui désirent un standing relativement élevé qu'ils n'ont pas les moyens financiers de s'offrir. Ce problème se trouve aggravé quand le processus de construction employé en matière de construction à grande échelle est rigide dans sa conception. L'utilisateur édicte des normes; l'Office du Logement lui livre le produit fini, un logement normalement inchangeable, alors que les besoins et le mode de vie de l'utilisateur sont appelés à évoluer. Il en résulte nécessairement un certain mécontentement. Dans la plupart des cas, ce mécontentement contribuera à relever le niveau des normes des logements futurs. On construit donc de moins en moins pour

pouvoir satisfaire les nouvelles exigences. N'oublions pas, d'autre part, que c'est le Gouvernement qui subventionne cette opération.

Prenons un exemple statistique: en 1968 l'Office du Logement estimait que, pour résoudre les problèmes de logement à Blantyre City, il fallait construire 4.760 unités par an. Cette même année, l'Office n'a pu construire que 158 maisons. En fait, le nombre maximum de logements construits en une année a été de 657, ce en 1974.

COMMENT RESOUDRE LES PROBLEMES

Jusqu'à ce jour, une seule méthode est effectivement utilisée: celle connue dans tous les pays sous le nom de "Terrains Viabilisés". Cette méthode a été appliquée au Malawi dès 1960; elle est maintenant utilisée dans tout le pays. Son succès tient surtout au fait que les gens paient en fonction de normes qu'ils ont eux-mêmes fixées, et qu'ils ont plus d'argent disponible que par le passé. Les réglementations sont réduites au strict minimum et n'impliquent en aucun cas un surcroît de dépenses de leur part.

Mais les besoins en matière de logements durables construits par l'Office du Logement du Malawi sont si importants qu'il convient de leur apporter une solution propre.

Les besoins de maisons durables s'expliquent par le fait que les habitants des zones urbaines trouvent plus facile de louer un logement que d'en construire un eux-mêmes. Cette logique procède toujours d'un élément de temps et d'un élément financier. Nous terminerons en rappelant que le Gouvernement considère l'habitat comme un agent du développement économique et qu'il doit être l'aboutissement d'une politique bien déterminée. Dans cette optique, le Gouvernement va continuer ses investissements en faveur des logements durables.

STRATEGIE EN MATIERE D'HABITAT ET SPECIALEMENT EN CE QUI CONCERNE LES HABITATIONS BON MARCHE

par la Délégation de l'Egypte

POLITIQUE DU LOGEMENT (ALLOCATION DES RESSOURCES OÙ UNE ATTENTION PARTICULIÈRE EST ACCORDÉE AUX HABITATIONS BON MARCHÉ.

Comme nous le savons tous, la République Arabe d'Egypte est située au nord-est de l'Afrique et est bornée au nord par la Méditerranée et à l'est par la Mer Rouge. C'est donc le point de rencontre de l'Afrique, de l'Asie et de l' Europe.

Elle couvre une superficie d'environ deux millions de kilomètres carrés et sa population dépasse 38 millions d'habitants, c'est à dire que sa densité démographique est presque de 38 habitants par kilomètre carré, chiffre qui pourrait être considéré normal selon les normes internationales. Mais, comme le taux de croissance de sa population est d'environ 2 à 3%, le gouvernement éprouve des difficultés à satisfaire les besoins fondamentaux de la population.

Etant donné que la plupart du territoire est désertique, la population est massée dans la région agricole qui longe la Vallée du Nile, c'est à dire 5,5% de la superficie totale du pays. Par conséquent, la densité démographique de cette zone productive s'élève à plus de 690 personnes par kilomètre carré et il est bien probable que ce chiffre ne double d'ici la fin du siècle.

Comme cette prévision semble fort réalisable, l'Etat est en train de déployer tous les efforts possibles pour développer et aménager les régions désertiques, utilisant et exploitant au maximum les ressources naturelles disponibles dans le cadre d'un plan global de développement. Ce plan vise à transformer ces régions en centres miniers, industriels, agricoles, touristiques et commerciaux en fonction de leurs richesses naturelles et environnementales. L'Egypte est donc inébranlablement prête à faire face à ce défi.

LA SITUATION ACTUELLE

Au cours des trois dernières décennies, tous les aspects de planification en Egypte, aussi bien au niveau national qu'au niveau local, sont devenus de plus en plus axés sur la question vitale qu'est le taux de croissance démographique. Après l'Indépendance, le gouvernement a dû mettre en oeuvre des mesures pour assurer l'amélioration de l'éducation, le développement industriel et la création d'un système social plus équitable. Mais, la réforme agraire n'a pas pu arrêter l'exode rural. La migration constante vers les villes et régions cultivées pro capita a diminué de 0,71 feddan en 1897 à 0,39 en 1960. Le premier plan de développement national (1960-1965) n'a pas atteint l'objectif voulu à cause du coût croissant des services sociaux. Le contrôle gouvernemental de toute l'économie n'a pas réussi à créer suffisamment d'emplois dans le secteur industriel pour donner du travail aux nouveaux venus. La plupart de ces immigrants ont choisi de s'établir au Caire. Ils se sont installés à proximité de parents et d'amis sur lesquels ils comptaient pour trouver du travail, ce qui explique que les zones d'acceuil d'immigrants se trouvent dans

les quartiers de squatters comme par exemple ceux de Shubra, Rod El Fancy, Wayhi, Giza, Embaba, etc.

Pour se rendre compte de l'énormité du problème, il suffit d'examiner les statistiques démographiques en Egypte où la courbe de population continue à monter depuis 70 ans et où l'augmentation de celle-ci est considérée parmi les plus fortes du monde. Son taux est de 2,53% par an, le taux urbain, soit 3,62%, étant plus haut qu'en province, où il n'est que 1,86%. Par conséquent, d'énormes changements ont eu lieu très rapidement dans la répartition démographique rurale et urbaine, faisant peser un fardeau beaucoup plus lourd sur les villes et affectant les conditions économiques, sociales, environnementales ainsi qui les conditions de vie. Selon le dernier recensement de 1978, la population a atteint le chiffre de 38.228.000 habitants. 16.820.000, soit 44%, sont des habitants urbains et 21.408.000, soit 56% sont des habitants ruraux.

Les prévisions jusqu'à 1985 semblent indiquer que cette situation se maintiendra bien que quelque peu attenuée, puis se nivellera vers 1990 et enfin de 1995 à l'an 2000, on notera une tendance inverse puisqu'on estime que le pourcentage de la population urbaine sera alors de 52% par rapport à une population rurale de 42%.

ORIENTATION DE LA CROISSANCE URBAINE

D'après ce que nous venons de voir, il est clair que la croissance urbaine a subi une hausse rapide mais que celle-ci n'a pas eu lieu uniformément dans tous les centres urbains d'Egypte. En effet elle s'est surtout produits dans les centres urbains les plus importants et notamment dans Le Caire métropolitain où la population s'élève à environ 8 millions d'habitants, c'est à dire à peu près 48% de toute la population urbaine d'Egypte.

L'inégalité du taux de croissance urbaine entre, d'une part, les centres urbains principaux comme Le Caire, Alexandrie et la Zone du Canal et, de l'autre, le reste des villes, a donné lieu à certain nombre de problèmes dont certains sont d'ordre socio-économique et naturel tandis que d'autres ont trait à la fixation des limites administratives des villes et des gouvernorats, à la gestion efficace des services et à la création d'un habitat intégré. Il en découle qu'un grand décalage s'est produit entre le nombre d'unités de logement disponibles et les besoins réels (individuels ou familiaux) tout aussi bien du point de vue nombre que du point de vue normes et conception, si on tient compte du progrès important marqué pendant les quinze dernières années dans le standing de vie dont jouit la population. Les statistiques internationales indiquent nettement que, dans la majorité des pays en voie de développement, la demande réelle en habitations dépasse de 25 à 35% le nombre d'unités existantes et, dans le cas de l'Egypte, il s'agit de 52%. On estime que d'ici 1982, la demande atteindra 1.654.000 unités, soit 77% des unités actuellement disponibles.

LE BESOIN D'UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE D'HABITAT

Ce qu'une telle stratégie devrait principalement viser, c'est de permettre aux familles existantes et aux nouvelles familles de se fixer. Il faut donc pourvoir le maximum d'unités adéquates voulues à la portée des diverses catégories de revenus et assurer en même temps l'amélioration de leurs conditions de vie.

Ceci dépend de deux conditions préliminaires de base: tout d'abord, il faudrait avoir un plan à long terme dont la mise en exécution se ferait par étapes et ensuite il faudrait que les

solutions soient spécifiques—justes et promptes, et qu'elles soient conformes au plan social, économique et urbain de l'Etat. Dès lors, ce plan devrait avoir pour but la réalisation de ce qui suit:

1. La création de nouveaux centres urbains productifs destinés à attirer et absorber une partie des habitants des régions surpeuplées, ce qui éviterait que des agglomérations ne cadrant pas avec le plan de développement ne se forment au hasard.
2. La réplanification des zones moins développées des villes existantes en vue de réduire la densité de population de ces zones et de les améliorer.
3. Encourager le secteur privé et les collectivités à jouer un rôle dans les activités relatives à l'Habitat, c'est à dire les encourager à développer les terrains nécessaires à la construction d'habitations et mettre ceux-ci à la disposition du public à des prix raisonnables, évitant autant que possible la spéculation, et les aider à consentir des prêts à facilité de paiement.
4. Eliminer les goulots d'étranglement et les pénuries actuelles d'approvisionnement et de distribution de matériaux de construction et veiller à ce que ceux-ci restent constamment disponibles à des prix raisonnables.
5. Encourager et supporter le secteur du Bâtiment pour lui permettre de rester à la hauteur des responsabilités lui incombant en ce qui concerne l'exécution des projets situés dans le cadre du plan de développement.
6. Entreprendre les études et recherches nécessaires à la conception des plans, au bon choix des divers types de bâtiment et diverses méthodes de construction, et à la planification des régions inhabitées en vue d'utiliser au maximum et au mieux les possibilités existantes.
7. Attacher plus d'importance au problème des habitations destinées aux personnes à faibles revenus, limitant le rôle de l'Etat, du moins à la présente étape, à la construction de genre d'habitations économiques ou utilitaires. Encourager en même temps le secteur privé à participer au financement de la construction de ce type d'habitations.
8. Augmenter le taux de construction d'habitations urbaines de 1,9 unités à 8 unités toutes les 1000 personnes et allouer les fonds nécessaires au plan quinquennal 1978-1982.

FIXER LES NORMES DE CONSTRUCTION EN FONCTION DES NIVEAUX DE REVENUS

Les recherches concernant les revenus des ménages et leurs dépenses pour le logement ont révélé que les niveaux de revenu des ménages différaient en fonction de leur capacité de salaire, cette dernière étant déterminée par leur occupation.

Pour des raisons de facilité et en se basant sur des estimations confirmées, il est supposé que les revenus auront haussé en même temps que l'indice des prix de consommation. On a donc utilisé un coéfficient de 30% pour les ajuster vers le haut, donnant les résultats suivants:

Catégorie de Revenu	*Pourcentage de la Population*	*Tranche de Revenu Annuel*
A	4%	⅊G 1.200 ou plus
B	6%	⅊G 900 à 1.300
C	10%	⅊G 700 à 900
D	15%	⅊G 550 à 700
E	25%	⅊G 300 à 550
F	40%	⅊G 300 ou moins
	100%	

Ceci voudrait dire que le revenu moyen actuel des ménages est d'environ ⅊G 550 par an, ce qui représente un salaire mensuel de ⅊G 45. Cette supposition est sans doute raisonnable dans le contexte urbain mais il se peut que les revenus inférieurs à la moyenne soient quelque peu exagérés.

De ceci découle le concept de groupes-cibles. Ce concept est important parce qu'il permet aux urbanistes de dégager l'Habitat des statistiques nationales et de commencer à concentrer tous leurs efforts sur les types de logement dont ont besoin les divers groupes visés. Le nombre et le type de groupes-cibles auxquels il convient de s'adresser devraient être établis à mesure que le planning progresse. Il est évident que le critère le plus important en choisissant ces groupes est le revenu familial. Cependant, d'autres facteurs devraient être éventuellement considérés comme par exemple certains caractéristiques spéciales d'ordre professionnel pouvant influer sur l'utilisation de l'habitation, certains besoins spéciaux d'infrastructure ou d'équipement public, certains traits sociaux ou culturels propres aux divers groupes, etc.

La raison pour laquelle il faut identifier les groupes-cibles en fonction de leurs revenus est qu'il faut pouvoir comparer les logements à fournir par rapport à la capacité de remboursement des ménages. Il est à noter que la courbe de répartition des revenus au Caire ne suit pas nécessairement tout à fait la courbe nationale. Elle aurait plutôt tendance à y être plus favorable que celle de l'ensemble du pays.

Vu ceci et pour des raisons pratiques, les divers groupes de revenus ont été répartis en quatre catégories principales:

1ère Catègorie. 4% de la totalité des unités requises sont des habitations de haut standing réservées à la catégorie dont le revenu annuel dépasse ⅊G 2.000. Le secteur privé est chargé entièrement de la réalisation des unités appartenant à cette catégorie.

2ème Catégorie. 30% de la totalité des unités requises sont de moyen à haut standing et sont destinées à la catégorie dont le revenu annuel dépasse ⅊G 1.300. Le secteur privé est également chargé d'assurer la réalisation de ces unités.

3ème Catégorie. 31% de la totalité des unités requises sont de moyen standing et sont destinées aux personnes dont le revenu annuel est de l'ordre de ⅊G 551 à 1.300. Le secteur public et les collectivités en construiront environ 30% tandis que le secteur privé en construira 70%.

4ème Catégorie. 65% de la totalité des unités requises sont des logements fonctionnels réservés aux personnes dont le revenu annuel est en-dessous de ⅊G 550. Le secteur privé

et le secteur public se partageront la responsabilité de réaliser ces unités, le secteur privé étant chargé d'en construire 40% et le secteur public 60%.

En se basant sur les besoins sus-mentionnés, des normes et des spécifications relatives à la superficie des parcelles et à leur équipement ont été établies en vue de limiter les dépenses pour le logement à 10 à 20% du revenu familial, ceci afin de veiller aux intérêts des catégories à faibles revenus. Le secteur public a donc été chargé de construire 87% des logements de type fonctionnel et 12,5% des habitations destinées à la classe moyenne (2 chambres à coucher et une salle de séjour). Quant au secteur privé, il est libre de participer à résoudre les problèmes de logement selon ses capacités et selon les besoins réels en habitations de tous standings.

On peut donc en déduire que d'une part les coûts par unité doivent être réduits et que de l'autre les paiements doivent être élevés jusqu'au niveau réel de capacité de paiement afin de pouvoir construire le maximum d'unités avec l'investissement disponible.

Pour mettre en oeuvre ce plan il a fallu obtenir les fonds nécessaires auprès des institutions compétentes (pour plus de détails sur cette question, voir l'exposé sur l'allocation des ressources, présenté par Monsieur le Docteur Ahmed Zaki Abou El Nasr lors de la Réunion de Travail Al).

Il est à espérer que les études mentionnées dans cet exposé contribueront dans une grande mesure à atténuer la gravité du problème surtout dans le domaine de l'habitation bon marché. Nous nous rendons bien compte du fait qu'il nous reste beaucoup à faire avant de nous trouver en mesure de construire des logements sans l'intervention de l'Etat ou sans subsides de celui-ci. Il ne faut pas oublier que le niveau actuel des subsides accordés constitue un fardeau supplémentaire pour l'Etat qui a déjà actuellement beaucoup d'autres engagements.

LES ACTIVITES DE LA BANQUE AFRICAINE DE DEVELOPPEMENT DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

par Leonard M. Shango, Premier Economiste, Banque Africaine de Développement, Côte d'Ivoire

Au nom du Président Fordwor et de la Direction de la Banque Africaine de Développement, je voudrais remercier l'USAID et l'Office National de l'Habitat du Libéria d'avoir invité notre Banque à participer à cette très importante conférence. Je tiens également à remercier le Gouvernement et le peuple libérien de leur généreuse hospitalité et d'avoir mis ces locaux à la disposition de la Conférence et des délégués.

Un des sujets qui doit être discuté cette année est la "Mobilisation des Ressources". Il s'agit justement d'une question sur laquelle reposent les efforts constants de la Banque Africaine de Développement depuis sa fondation voilà quatorze ans et qui fait périodiquement l'objet de décisions de son Conseil de Direction. En outre, les problèmes actuels relatifs à la mobilisation des ressources pour le développement de l'Habitat et du logement en Afrique constituent un des obstacles principaux au progrès économique et social de cette région. La Banque Africaine de Développement s'intéresse donc tout particulièrement aux conférences qui comme celle-ci tentent de résoudre des problèmes de ce genre.

La Banque Africaine de Développement dont sont membres 49 pays Africains indépendants, est une institution de financement et de développement relativement forte et stable, capable de stimuler et de contribuer au développement social et économique de ses états membres, individuellement ou collectivement. La Banque a commencé ses activités de crédit il y a presque douze ans et en fin de mars 1978, ses engagements cumulatifs de crédits et de prêts s'élevaient à plus de 948 millions de dollars US. 265 projets de toutes les parties de l'Afrique sont bénéficiaires de ces prêts destinés à la plupart des secteurs économiques de haute priorité. Bien que ce chiffre paraisse très impressionnant, ce n'est en réalité qu'une minuscule goutte d'eau par rapport au vaste océan que représentent les besoins croissants de l'Afrique en matière de ressources financières.

A la longue et avec l'amélioration progressive de sa position financière, la Banque a commencé à élargir son champ d'activité de crédit. En effet, à l'heure actuelle elle consent également des prêts aux secteurs sociaux comme pour l'hygiène, l'éducation et l'équipement communautaire. Ce n'est pas parce que la Banque a tardé de s'occuper de ces secteurs qu'il faut en conclure qu'elle les considère comme moins importants au processus de développement de ses pays membres. C'est dû au fait que des contraintes en matière de ressources l'ont inévitablement forcée à se montrer très sélective en consentant des prêts aux divers secteurs économiques de haute priorité.

Je suis certain que la plupart des délégués se rendent fort bien compte de l'ampleur de la crise du logement en Afrique. L'ONU a estimé que pendant la décennie de 1970 et jusqu'à 1980, les pays Africains devront construire environ 26,7 millions d'habitations pour répondre à la demande posée par la population croissante et qu'ils devront en outre construire 4 millions d'unités de remplacement. A supposer que chaque unité coûte en

moyenne 2.000 dollars US, le coût d'investissement total pour répondre à ce besoin de base s'élèvera alors à environ 40 milliards de dollars US. Etant donné la faiblesse de la moyenne des revenus par personne et la demande insatiable des secteurs économiques de haute priorité pour les mêmes ressources de développement en portefeuille, il est évident qu'un grand nombre de pays Africains, individuellement ou collectivement, auront des difficultés à mobiliser une portion substantielle de ces 40 milliards de dollars US prévus rien que pour satisfaire les besoins en habitations. Ces statistiques effrayantes soulignent donc le besoin urgent d'initier une action multilatérale coordonnée au niveau régional portant sur le développement de l'Habitat et du logement en Afrique. De plus, une telle action concertée devrait s'adresser spécifiquement d'une part à la tâche d'établir des institutions de financement de logement régionales ou nationales rentables et de renforcer celles qui existent déjà et, de l'autre, de formuler une politique d'Habitat appropriée. Et avant tout, une telle action au niveau régional devrait viser à d'augmenter la part des ressources financières et techniques allouées au développement du secteur du logement en Afrique.

Les problèmes associés au développement de l'Habitat et du logement en Afrique n'ont pas fait oublier à la Banque son désir de formuler une politique de logement à long terme. Nous savons tous que les bases institutionnelles de la plupart des pays d'Afrique sont faibles. La Banque voudrait donc voir se formuler une stratégie régionale bien conçue concernant le développement de l'Habitat et du logement dans cette partie du monde. La Banque se rend certes compte de l'immensité des problèmes que connaissent les pays Africains individuels lorsqu'ils cherchent à mobiliser des ressources financières suffisantes dans le but de financer la construction de logements destinés à la population défavorisée et aux catégories à faible revenu.

Au cours de ces deux dernières années, la Banque Africaine de Développement s'est efforcée de mettre au point une politique et une stratégie à long terme rentables en ce qui concerne le secteur de l'Habitat. A l'aide du support qui lui a été accordé par l'USAID, elle a entrepris à cet effet une étude préalable. La Banque attache une importance considérable aux recommandations et aux conclusions finales de cette étude. Nous pensons que ces recommandations formeront une base appropriée entre la Banque et les institutions Africaines et non-Africaines concernées par le développement du secteur de l'Habitat et du logement en Afrique. A cet égard, la Banque s'efforcera d'établir des rapports étroits avec les institutions Africaines. En outre, la Banque envisage sérieusement de diffuser les conclusions et les recommandations finales de l'étude préalable dont il a été question plus haut, en vue d'obtenir des commentaires s'y rapportant.

En conclusion, je voudrais répéter que la Banque Africaine de Développement a pleinement conscience de l'ampleur des problèmes des pays Africains qui cherchent à mobiliser des ressources. De même, la Banque est convaincue qu'une collaboration régionale et multilatérale dans le domaine de l'Habitat et du logement constitue sans doute la stratégie la plus efficace à adopter pour aider à mobiliser les ressources nécessaires au développement de l'Habitat en Afrique.

Je vous remercie de votre attention.

L'HABITAT AU MAROC: BILAN ET REALISATIONS

par la Délégation du Maroc

HISTORIQUE

Les besoins en habitat au Maroc commencèrent à se faire sentir bien avant les années 30. Mais c'est surtout après les effets de la crise économique mondiale (diminution rapide des prix agricoles et l'exode rural) qu'une tendance à la prolétarisation des villes apparut alors: les bidonvilles ou lotissements clandestins et la surpopulation des médinas.

O.C.H.

Il a fallu attendre 1944 (année des premières revendications de l'indépendance) et la création de l'Office Chérifien de l'Habitat (O.C.H.) pour entreprendre des opérations de recensement des bidonvilles concernant 700 familles à Rabat et 3.000 à Mohammédia. Il est à préciser ici que le transfert fut de la baraque à la nouala améliorée dans certains cas et d'opérations plus spectaculaires comme celle d'Aîn Chock à Casablanca (15.000 habitants) par exemple.

Ecochard

C'est sur la réserve foncière considérable établie autour des villes par Ecochard entre 1946 et 53 qu'on a vu la naissance de la trame 8x8 comprenant deux pièces habitables disposées autour d'une cour et orientées l'une vers le Sud, l'autre vers l'Est et une cuisine. Ce modèle resta jusque-là le plus répandu dans l'ensemble du Pays, on peut l'estimer à 16.200 unités (entre 1949-1955).

Les Lotissements Economiques de l'Etat

C'est une formule amorcée à l'aube de l'indépendance en 1955 et généralisée en 1967 à grande échelle. Elle établit ainsi 16.200 lots équipés et destinés à la vente et fut aussi vaste que la trame 8x8 d'Ecochard.

Cette opération consiste à réaliser sur les terrains acquis par l'Etat une infrastructure technique et à la répartition de 70 à 120 m2. Le financement pour l'achat du terrain et la construction de la maison est possible par un prêt bancaire remboursable sur 10 à 15 ans. On exige toutefois un emploi stable et un apport personnel de 10 à 20% du montant d'investissements de 45.000 DH maximum, et un revenu moyen entre 2000 et 2.500 DH par chef de famille.

On peut également noter brièvement les autres réalisations de l'Etat.

- Telles que les *logements locatifs* en 1956-65—32.000 logements de 30-60 DH/mois.
- *La trame sanitaire améliorée* (T.S.A.) 1962-1965—9.000 logements plus petits et plus sommaires. Sur un lot de 40 à 50 m2, l'Etat construit une pièce de 12 m2 et un W.C.: C'est en quelque sorte une diminution des normes de logement.
- Pour résoudre les problèmes d'hygiène dans les bidonvilles, l'Etat est ici également intervenu avec des *trames sanitaires* en aménageant sur un terrain vierge quelques blocs de W.C. publics, de fontaines, une voirie rudimentaire et des pylônes d'éclairage. Les lots faisaient 35 m2.

LE PLAN 68-78

Le premier plan qui ait accordé une priorité essentielle à l'habitat rural se justifiait comme mesure d'accompagnement de la mise en valeur agricole, dans l'espoir de freiner l'exode rural, ainsi que le souhait de voir le secteur privé augmenter ses actions dans les villes.

L'importance du programme de l'Habitat Rural englobait 60.000 logements et 30.000 rénovations, presque uniquement situés en zones de mise en valeur agricoles intensives. Cette action fut appuyée par le P.A.M. et encadrée par les Services d'Urbanisme et de l'Habitat.

Quant à la ville: les actions étaient réduites à 20.000 lots équipés puisque le secteur privé était sensé répondre à la demande se manifestant.

L'Habitat Rural

Les réalisations physiques sont très modestes puisque des

60.000 actions, seules	20.000,	soit	33%,	furent réalisées
30.000 rénovations, seules	3.000,	soit	10%,	furent réalisées
90.000	23.000		43%	(Total).

Les raisons essentielles de ces résultats s'expliquent comme suit:

1. Retard dans le démarrage du programme
2. Manque de cohérence dans les crédits accordés aux départements ministériels concernés
3. Augmentation des coûts qui a freiné les réalisations en fin du plan
4. Aide alimentaire du P.A.M. est intervenue avec un an et demi de retard.

Habitat Urbain

Alors que l'Etat projetait de réaliser 20.000 lots en milieu urbain, seuls 7.100 ont pu être effectivement financés. Le secteur privé a par contre réalisé plus de 50.000 logements entre 1968-1971 et sans aide de l'Etat.

Conclusion du Plan 68-72

Les dépenses consenties par les attributaires sont supérieures à ce qui était attendu et voulu d'eux par l'Etat.

Seules les familles aisées ont pu consentir à tirer profit de l'effort de la puissance publique.

Aussi faibles que soient les réalisations, ce plan est considéré comme un succés selon l'avis du P.A.M. qui n'a pu réussir un tel programme dans aucun autre pays ayant reçu son appui.

LE PLAN 1973-1977

La première option du plan 1973-1977 sera de porter l'effort sur les agglomérations urbaines, sans pour autant, dans le souci d'équilibre et d'équité, négliger le monde rural.

Une deuxième option concerne les catégories de population qui seront touchées préférenciellement aussi bien dans le rural que dans l'urbain.

Une troisième option consiste à limiter l'effort non remboursable par l'Etat.

Il s'agit en somme et contrairement au plan précédent d'apporter l'essentiel de ses efforts en milieu urbain et de:

- Toucher les catégories de revenus les plus faibles, mais qui restent néanmoins solvables (1000 DH)
- Limiter l'effort non remboursable de l'Etat par le système de préfinancement. Ce dernier devra aboutir à la création d'un fond "révolving" entraînant un désengagement de l'Etat en matière d'habitat urbain.

Pour les catégories à très faible revenu, l'effort de l'Etat restait cependant nécessaire dans un premier temps, en vue de constituer un fonds social pour l'habitat susceptible par la suite de se constituer également en fond "révolving" pour cette dernière catégorie, la satisfaction des besoins était sur 3 plans.

- Compte tenu de cette stratégie globale, le programme arrêté par le plan 1973-1977 était le suivant:

Opérations	*N. d'Actions*
H.B.M.	120.000
Z.E.P. 5	70.000
Z.E.P. 15	60.000
T.A.	12.000
Total	262.000

Réalisations Physiques du Plan 1973-1977

Habitat Urbain. le H.B.M.

Durant le quinquénnat, il a été réalisé 227.640 actions en milieu urbain dont 20.169 sont en cours, les 107.471 restants étant totalement achevées. Ces chiffres sont encore sous-évalués, de nombreuses études et réalisations étant en cours, comme par exemple, Sidi El Barnoussi à Casablanca et Hay-Riad à Rabat (36.200 actions). Doivent s'ajouter à cela les 15.331 logements construits par les 7 E.R.A.C., créés au cours du plan dont certains s'étendent en début 1976. Le Ministère a donc réalisé plus du double des actions prévues pour la catégorie H.B.M. au titre du plan 1973-1977.

Ce chiffre à lui seul explique le succès du préfinancement, et l'importance prise dans ce cadre par le F.N.A.E.T.

Programme Social. Le programme social a pris la place des Z.E.P.5., Z.E.P.15 et T.A. Le programme social visait à mettre à la disposition de catégories plus modestes, mais disposant néanmoins d'une faible capacité d'épargne, un lot équipé sommairement, et une construction embryonnaire, le tout ne devait pas dépasser une VIT de 15.000 DH. Le M.U.H.T.E. a réalisé 47.613 actions contre les 142.000 prévues au titre de Z.E.P.5, Z.E.P.15 et T.A. L'opération de restructuration de Doum étant ici non comptabilisée portant sur 50.000 foyers, avec l'assistance de la B.I.R.D. Si nous excluons les Z.E.P.15 et T.A., le MUHTE a réalisé en quantité 68% du programme prévu. En qualité, les

attributaires ont bénéficié d'un programme supérieur puisque les Z.E.P. ne prévoyaient pas de constructions réalisées par l'Etat, mais simplement une aide sous forme de crédit.

Il n'en demeure pas moins que nous accusons ici un certain retard qu'il nous serait indispensable de combler dans le prochain plan.

Total. Le M.U.H.T.E. a donc réalisé au total 290.584 actions en milieu urbain contre 262.000 prévues, soit un taux de réalisation de 110%.

Habitat Rural

L'habitat rural n'étant donc pas prioritaire tel qu'il l'était dans le plan 68-72, il s'agit ici non pas de construire ou rénover 90.000 logements mais d'équiper 40.000 lots se situant entre 200 et 280 m2. Si l'objectif d'auto-assistance n'a pas été atteint puisqu'en effet seuls 7.400 ont été réalisés, cela s'explique sur trois niveaux:

1. *Difficultés Financières.* La somme demandée pour le préfinancement était élevée (5.000 DH). En outre, il faut compter les raisons suivantes: l'irrégularité des revenus des paysans, l'augmentation rapide du coût de l'équipement et enfin l'inflation.
2. *Difficultés Administratives.* L'aide du P.A.M. n'a pu être mise en oeuvre du fait de l'arrivée à terme du programme. Complexité de la procédure foncière, difficulté de déblocage des crédits pour l'Habitat Rural.
3. *Difficultés Techniques.* Les paysans ne sont pas favorables au groupement des habitations puisqu'ils préfèrent habiter sur les parcelles qu'ils travaillent.

PLAN 1978-1982

Pour déterminer les stratégies à mettre en oeuvre, il est utile de considérer à la fois les besoins à satisfaire en 1982 à l'issue du plan, et ceux qui devront l'être dans l'avenir lointain, c'est à dire la fin du siècle.

Catégories De Revenus	0 - 300	300-600	600-1500	1500-3000	3.000
1982	259.000	322.000	489.000	173.000	84.500
2002	120.000	200.000	1,5 Mill	1,5 Mill	2,5 Mill

Il est évident que le passif ne pourra s'annuler en 1982 pour toutes les catégories des revenus. De plus, certains besoins peuvent être satisfaits sans construction de logements neufs (amélioration de logements inconfortables).

Pour ne citer que quelques principes, le plan 1978-1982 vise à:
ıs2.

1. Assurer à chaque famille un logement confortable qui réponde à ses besoins et ses possibilités et pouvant évoluer en même temps que ceux-ci.
2. Rechercher dans les traditions urbaines des diverses régions du pays les éléments d'une nouvelle expression architecturale type et homogène.
3. Rechercher l'innovation technologique dans la construction notamment dans le but d'économiser l'énergie et de valoriser les ressources locales.

4. Rechercher dans toute opération d'habitat d'une certaine importance, l'intégration de diverses fonctions urbaines: logements—activités—équipements collectifs, et préserver les possibilités d'évolution de ces quartiers nouveaux en fonction du développement économique, social et culturel.

5. Une priorité sera accordée à l'amélioration du patrimoine immobilier ancien, d'abord en développant les réseaux d'assainissement et d'eau pour élever le niveau de confort du logement, notamment dans les médinas.

6. Les opérations nécessitant, soit la participation active des populations (auto-assistance) soit des opérations délicates entraînant le déplacement de certains familles, seront conduites sous l'autorité des collectivités locales. L'amélioration du confort des logements "inconfortables" et "insalubres" des médinas sera également placée sous la maîtrise d'ouvrage de ces collectivités.

7. Doter les municipalités de moyens financiers propres à assurer le renforcement du réseau V.R.D. et l'entretien correct de toute la ville.

Programme du M.H.A.T.

Le M.H.A.T. (Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire) est chargé d'exécuter l'équipement primaire des terrains nouveaux à urbaniser au bénéfice de programmes ouverts à l'activité du secteur para-public et privé, et ceci jusqu'à une V.I.T. de 180.000 DH correspondant à un programme de petites villas en bande.

Il a ensuite une activité de lotisseur (réseaux secondaires) sur des programmes propres ouvrant droit à des prêts H.B.M. aux acheteurs de ces lots.

Il a également une activité de construction (programme social actuel) au bénéfice des catégories de revenus compris entre 300 et 1000 DH.

Il a enfin en charge le programme de normalisation des bidonvilles (programme "Site et Services" de la B.I.R.D.) qui comporte essentiellement la viabilisation sommaire des bidonvilles.

Lotissement et Habitat Social

Le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire a en charge: la totalité du Programme Social: 67.000 lots (VIT 20.000 DH).

Il s'agit de logements entreponnaires à un niveau sur rez-de-chaussée bâtis sur un lot de 72 m2. Le rez-de-chaussée comporte 40 m2 et un mur de clôture, étage 35 m2. Les deux attributaires peuvent d'abord améliorer le confort de leur logement qui reste livré brut, et ensuite de l'étendre par auto-assistance à l'intérieur de leur parcelle.

La totalité du H.B.M. sommaire est de 200.000 logements (VIT 40.000 DH).

- Programme Social amélioré: 1 niveau de 60 m2.
- Programme de lotissement (lots de 100 m2).
- Programme H.B.M. (VIT de 50.000 DH).
- 52.000 logements sur lots équipés.
- Les 30.000 qui restent seraient construits par des E.R.A.C.

Programme Bidonville

Les besoins en logement sont importants—260.000. Il est proposé de:

- Reconnaître le droit d'occuper la parcelle par les habitants
- Réorganiser le bidonville en lots de 6 X 12 m pour faciliter le passage des réseaux
- Assurer la viabilité sommaire du bidonville (2.500 DH)
- Chercher à créer des zones d'emplois à proximité des bidonvilles
- Admettre l'auto-assistance et même d'encourager les bidonvillois à construire eux-même en dur.

Programme E.R.A.C.

Contrairement au plan précédent, les E.R.A.C. devront orienter la totalité de leurs efforts au bénéfice des logements économiques destinés à la classe des revenus 1.000-2.000 DH (environ) justifiables de prêts H.B.M.

PROGRAMME E.R.A.C.

V.I.T. EN DH	*1978*	*1982*	*TOTAL*
50.000	2.000	10.000	30.000
60.000	2.000	10.000	30.000
70.000	1.000	5.000	15.000
80.000	1.000	1.000	5.000
Total	6.000	26.000	80.000

Programme des Sociétés Para-Publiques et Privées

Plus que par le passé, les programmes des Sociétés para-publiques (C.G.I.—O.L.M. Société Maroco-Koweitienne, etc.) seront coordonnés avec ceux de l'Etat. Elles bénéficieront de terrains acquis par l'Etat et en contrepartie, elles y orienteront leur programme exclusivement sur les familles ayant un revenu inférieur à 3.500 DH.

Les Promoteurs Privés interviendront sur les terrains équipés par l'Etat dans les mêmes conditions que les Sociétés para-publiques. Leurs programmes seront très diversifiés pour satisfaire les besoins se manifestant au-delà d'un revenu égal à 1.500 DH.

CONCLUSION

Si l'on exempte l'auto-assistance des bidonvillois ayant un revenu inférieur à 300 DH par mois, le nombre de logements à construire durant le plan se ventile de la manière suivante:

M.H.A.T.	112.000
E.R.A.C.	80.000
Stés. Para-publiques et privées	128.000
Particulier	207.000
Total Général	527.000

OBJECTIFS DU PROJET D'HABITAT DE LUSAKA

par Pumulo M. Muyangwa, Directeur de Projet, Bureau du Projet d'Habitat, Zambie

L'URBANISATION

Il y a environ deux générations toute la population de la Zambie vivait dans des villages, mais après la découverte de cuivre dans le Nord du pays et la construction d'une voie ferrée entre le Sud et le Nord, on assista à une migration vers les villes de 40% de la population rurale. Cette tendance a encore été bien plus forte au cours des 13 dernières années qui ont suivi l'Indépendance.

LES CONDITIONS DE VIE A LUSAKA

Lusaka fut fondée comme gare de marchandises au début du siècle. Il y a quarante ans, elle fut choisie comme Capitale de la Zambie (qui se nommait alors la Rhodésie du Nord). Sa population continua à croître et en 1964, c'est à dire l'année de l'Indépendance, elle avait une population de 110.000 habitants.

Dix ans plus tard, après une montée en flèche de sa population, elle comptait 400.000 habitants. Aujourd'hui son chiffre est de 500.000.

Comme il va de soi, les Pouvoirs Publics se sont évertués et s'évertuent toujours à régulariser la croissance de la capitale. En effet, la construction de "logements autorisés" est soumise à des normes sévères, dont certaines sont strictes par rapport à celles en vigueur ailleurs dans le monde.

Mais le taux de croissance démographique surpassa la vitesse à laquelle les services pouvaient être mis à la disposition du public. Une manifestation de ce phénomène est que dans divers endroits aux alentours de ce qu'était autrefois Lusaka, des gens commencèrent à bâtir des habitations de leur propre chef et sans recevoir de conseils adéquats. Les conséquences en furent désastreuses. 72% de toutes les nouvelles habitations construites 10 ans après l'Indépendance peuvent s'attribuer aux squatters et dans une plus faible mesure aux attributaires de terrains viabilisés, ce qui fait qu'aujourd'hui, 40% de toute la population de la Capitale vit dans des zones de squatters.

Les conditions physiques qui existent dans ces quartiers sont déplorables. Dans la plupart des cas il n'y a pas d'équipement sanitaire qui vaille la peine d'être mentionné. Il en est de même en ce qui concerne les écoles et les garderies d'enfants, l'alimentation en eau, les routes, l'électricité et les autres services que le reste des habitants des quartiers "autorisés" de Lusaka considèrent comme tout à fait normaux.

Les Pouvoirs Publics sont résolus à augmenter le niveau de services offerts dans ces quartiers pour remédier à cette situation. Un projet d'amélioration visant les principaux quartiers de squatters et devant mettre 4.400 parcelles équipées à la disposition de la population concernée a été mis sur pied à Lusaka en 1974, à un coût de 26.5 millions K. C'est ici qu'entre en jeu le Bureau du Projet d'Habitat de Lusaka (Lusaka Housing Project Unit).

LE BUREAU DU PROJET D'HABITAT

La raison d'être et le but de ce bureau sont simples. Le Bureau a vu le jour dû au besoin crucial d'adopter de nouvelles procédures pour mettre en oeuvre en un délai de trois à

quatre ans le gigantesque programme de 26,5 millions K. Il fallait donc pour ceci une vitesse et un rendement bien supérieurs à ce que le Conseil avait jusqu'alors connus. Voici quelques chiffres:

1. Avant 1974, le budget annuel du Conseil était en moyenne de 3 millions K. Or, le Projet prévoyait une dépense annuelle de 6,6 millions K, soit une augmentation de 200%.
2. De 1965 à 1974, 7.000 parcelles avaient été développées c'est à dire une moyenne annuelle de 700 parcelles. Par contre, le Projet devait développer 4.400 parcelles viabilisées et 7.600 autres dans les zones périphériques, soit une moyenne totale de 3.000 parcelles par an, ce qui représente une augmentation de plus de 400%.
3. A ceci devait s'ajouter:
   - la construction de 17 centres communautaires à usages multiples
   - 3 cliniques
   - 15 marchés
   - 20 écoles primaires
   - un réseau routier de 160 kms
   - un réseau d'alimentation en eau de 290 kms
   - 3.053 pylônes d'éclairage des rues
   - une Gestion de prêts à la construction de 5,6 millions K.

Le Programme doit donc mettre à la disposition de quelques 200.000 habitants de Lusaka toutes les choses qui sont considérées normales dans les quartiers privilégiés de la ville. C'est comme si on parlait de bâtir en trois ou quatre ans une ville de 20.000 habitants, ce qui est certes une tâche monumentale au vu de n'importe quelles normes.

Il est prévu que le Projet coûtera 26,5 millions K dont 50% proviendront de la Banque et les 50 autres de l'Etat, l'UNICEF devant contribuer 2 millions K. En outre, il est prévu que l'AFSC apportera son concours pour les aspects techniques comme par exemple la participation de la communauté au développement.

L'ORGANISATION DE L'HPU

L'HPU tente de fournir aux participants toute l'assistance technique dont ils ont besoin pour constuire leurs habitations et à cette fin trois services ont été créés comme suit:

Finance et Approvisionnement

Ce service assure l'approvisionnement en matériaux de construction. Il lance des appels de devis internationaux compétitifs et approvisionne leurs divers magasins de chantiers.

Il distribue les matériaux aux participants à l'aide de prêts et exerce un contrôle en cette matière pour assurer que les quantités achetées en sont justes et que les matériaux sont dûment utilisés.

Il assure le transport gratuit des matériaux jusqu'aux habitations des participants.

Il perçoit les charges relatives aux frais de gestion des prêts auprès des participants.

Il procure l'équipement dont le Bureau du Projet a besoin comme par exemple pour le transport.

Le Service du Génie

Dans le cas de l'amélioration des squatters, ce service est chargé de la préparation, la réalisation des plans, les adjudications et les rapports d'adjudication et la surveillance des travaux.

Dans le cas d'autres travaux civils—viabilisation et construction de l'infrastructure primaire—il assure la coordination du travail des Experts-Conseils et des entrepreneurs.

Il possède une section de construction composée de plombiers, de maçons et de charpentiers qui aident les participants en ce qui conerne les questions techniques de construction et d'amélioration: plans, fondations, murs, toiture et jardins.

Il comporte une section d'arpentage qui s'occupe du jalonnement des terrains et de l'aménagement des routes de service et de leur emplacement.

Services Sociaux

La fonction principale de ce service est de diffuser dans le public toutes les informations relatives au programme en vue de solliciter l'opinion et la participation des personnes intéressées. Comme il s'agit d'une fonction importante et délicate, le personnel de ce service comprend un nombre assez important d'agents de développement communautaire. Les sections de surveillance et de communication aident également à contrôler l'efficacité des méthodes de mise en oeuvre du Projet.

PROCEDURES DE GESTION

A l'heure actuelle, le Bureau du Projet a un effectif d'environ 300 personnes. Cette équipe est composée de comptables, d'agents de développement communautaire, de maçons, de plombiers, de charpentiers et enfin d'administrateurs. Ce pot-pourri de différentes habilités professionnelles, nationalités, cultures, sexes et âges a dû être fondu en une équipe disciplinée de spécialistes dédiés à la réussite de la mise en oeuvre du Projet, chaque membre devant pooséder par surcroit les connaissances voulues pour pouvoir le faire.

Les dirigeants du Projet étaient convaincus que le moyen d'unir cette équipe et de la maintenir homogène était d'encourager la participation de ses membres et d'établir des rapports étroits entre eux. Pour cela, chacun d'entre eux doivent parfaitement connaître les objectifs, comment les réaliser et le rôle qu'ils doivent jouer. Tous doivent avoir l'occasion de temps à autre de donner leur avis, c'est à dire émettre des critiques et faire part de leurs idées en ce qui concerne leur contribution au Projet. C'est de cette façon qu'il faut promouvoir l'engagement.

Les dirigeants se rendaient également compte que le calendrier du Projet ne permettait pas d'envoyer le personnel au dehors pour de longues périodes de formation. Nous avons donc dû avoir recours à une formation sur le tas efficace. Nous avons vite découvert qu'il était aussi difficile de diriger un énorme projet comprenant plusieurs programmes

secondaires que de concevoir un "bon Projet". Bon nombre de "bons Projets" ont échoué du fait de leur "mauvaise gestion". Nous avons donc relevé le défi de mener à bien ce gigantesque programme acclamé localement et à l'intérieur du pays. Il y a longtemps que le peuple l'attend. Il devrait bénéficier de cette possibilité qui lui est offerte.

Le Projet a adopté un certain nombre de techniques de gestion inédites dont voici quelques-unes:

Méthodes d'Equipe de Gestion

Chaque mardi, le Directeur du Projet préside à une réunion des cadres supérieurs composés du Directeur Adjoint du Projet, des chefs de Service et des responsables de l'Equipe de Chantier. Les responsables de l'Equipe de Chantier font un rapport sur le progrès des travaux. Ces derniers et d'autres personnes donnent leur avis sur ce qu'il faudrait faire la semaine suivante pour maintenir la cadence ou l'accélérer. Il se peut par exemple qu'on ait besoin de plus de main-d'oeuvre pour renforcer l'effectif du chantier ou qu'on garde les magasins de chantier ouverts un jour férié où ils seraient normalement fermés. L'Equipe peut aussi suggérer des moyens de formation sur le tas pour permettre à certains membres du personnel de travailler de manière plus efficace, comme par exemple, visiter d'autres projets ou bien assister à des séminaires.

On peut aussi suggérer d'autres méthodes susceptibles de motiver le personnel à exécuter certaines tâches déterminées, ceci pouvant être fait par l'octroi de congés supplémentaires ou de primes de salaire. Chaque mardi, l'Equipe peut suggérer des changements de priorités et d'instaurer de nouveaux programmes d'action. Ces discussions se situent dans le cadre des objectifs globaux et l'Equipe suggère des méthodes aptes à promouvoir l'engagement total de tout le personnel en vue de la réalisation de ces objectifs.

Ces réunions du mardi renouvellent l'enthousiasme des dirigeants et les préparent à s'attaquer avec ardeur aux problèmes de la semaine suivante. Chaque membre a ainsi l'impression d'avoir pris part à la prise des décisions.

La Méthode d'Equipe de Chantier

Un deuxième moyen de gestion consiste en l'Equipe de Chantier qui se compose de tous les membres du Projet travaillant dans ce secteur, à savoir les ingénieurs, les architectes, les comptables, les magasiniers, les caissiers, les conseillers en matière de construction, les agents de développement communautaire, etc. L'Equipe est dirigée par un Chef d'Equipe de Chantier et d'un Adjoint, normalement un technicien. L'Equipe tient des réunions régulières pour découvrir et résoudre toutes difficultés dues au transport sur chantier ou tous les autres problèmes les confrontant. Les problèmes peu importants sont résolus sur le champ. Les problèmes plus importants sont renvoyés au siège et adressés à l'Equipe de Gestion.

L'Equipe de Chantier écoute également les idées et les plaintes des participants de leur secteur. Celles-ci sont discutées et des solutions sont trouvées. L'Equipe de Chantier encourage constamment les participants à prendre entièrement part au programme. Ceci suppose une bonne compréhension des programmes d'Action du projet auxquels ils doivent se conformer. Une des tâches principales de l'Equipe de Chantier est d'aider les

membres à organiser clairement leurs idées et à arriver à des décisions pratiques sur ce qu'ils doivent faire pour améliorer leur rendement.

Autres Méthodes

En plus des méthodes citées ci-dessus, il en existe d'autres dont en voici quelques-unes:

Réunions Publiques

Leur importance varie selon le sujet prévu à l'ordre du jour. Elles sont généralement organisées par le Parti Politique. Les Equipes de Chantier prennent la parole pendant ces réunions et font parfois appel à d'autres membres du personnel du Siège.

Réunions Spéciales

Ces réunions sont tenues pour discuter toutes questions spéciales comme par exemple le soulagement du surpeuplement, la levée des immondices, la perception des charges; la participation dépend ici du sujet traité.

Séminaires et Réunions de Travail

Ce sont les méthodes utilisées pour assurer la formation du personnel des cadres moyen et inférieur. Certains de ces séminaires et réunions sont de caractère général et sont ouverts à tout le monde tandis que d'autres sont spécifiques et adressés à un groupe déterminé, comme aux Conseillers en Construction ou au personnel des magasins. En outre, des séminaires sont donnés périodiquement au profit des conseillers municipaux ou des représentants concernés du Parti.

Réunions Techniques

Ces réunions sont tenues réguilièrement par divers groupes techniques du Projet, par exemple le personnel de magasin, les ingénieurs, les conseillers en matière de construction, les chauffeurs. Ils ont pour but de trouver les solutions les plus efficaces possibles aux problèmes qui relèvent de leur profession respective.

Les Visites de Chantier

Un autre moyen d'assurer la formation des membres des Equipes de Chantier est de leur faire visiter périodiquement d'autres chantiers pour qu'ils puissent s'entretenir avec ceux qui en sont en charge et apprendre comment ces derniers traitent les questions du même ordre que les leurs.

Le Bulletin Mensuel

Ce Bulletin dans lequel sont annoncées toutes sortes de nouvelles amusantes, permet également de se tenir au courant des divers problèmes du personnel.

Le Rapport de Surveillance

La section de Surveillance publie périodiquement des rapports se rapportant à des questions spécifiques. Ces rapports permettent à la direction de modifier les procédures ou d'en adopter de plus efficaces.

Les Rapports Trimestriels

Ces rapports sont préparés principalement au profit de la Banque Mondiale mais le Conseil et l'Etat en reçoivent aussi des copies. Ils sont également importants car ils permettent au Bureau du Projet d'obtenir quantités de renseignements concernant l'efficacité de son travail.

Les Rapports de Progrès Mensuels

Ces rapports sont préparés par le Conseil et résument les progrès accomplis et les problèmes relatifs à la mise en oeuvre du Projet.

Les Rapports d'Évaluation

Ces rapports qui sont préparés par l'Equipe d'Evaluation, soit à la requête du Bureau du Projet, soit de sa propre initiative, constituent un autre moyen utile de diffuser les informations.

Les Réunions Inter-Agences

Jusqu'à présent, le Comité de Coordination Inter-Agences n'a joué qu'un rôle peu important mais il ne faut pas sous-estimer le rôle qu'il pourrait jouer si sa structure était appropriée.

Voies Normales

Et finalement, la Direction se tient au courant de ce qui se passe et donne des conseils et directives "de la façon normale," c'est à dire par les "voies normales de communication" qui permettent aux informations de descendre du Directeur jusqu'à l'ouvrier du dernier échelon, et vice versa.

L'Ambassadeur Carter accueille les représentants des Etats-Unis et de l'Egypte à la réception de l'USAID donnée par l'Ambassadeur dans sa résidence.

SEANCE PLENIERE DE TRAVAIL FINALE

Présidents: J. Nyema Baker, Libéria
Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

Participants: Ahmed Zaki Abou El Nasr, Egypte
Francis Olaseinbe Uddoh, Nigéria
Mian Yusuf, Kenya
Enoch Hornsby-Odoi, Ghana
Jean Konan-Ferrand, Côte d'Ivoire
Samuel G. Ayany, Kenya
Nathaniel T. K. Mmono, Botswana
Atchroé Kouassi, Togo
Aly Hanne Diop, Sénégal
Hilary Dennis, Libéria

LA PRESENTATION DES RESUMES DES REUNIONS DE TRAVAIL ETAIT COMME SUIT:

Réunion de Travail A-1 **La Politique du Logement—L'Allocation des Ressources**
Dr. Ahmed Zaki Abou El Nasr, Egypte

Réunion de Travail B-1 **Comment Mobiliser les Ressources Humaines**
M. Francis Olaseinbe Uddoh, Nigéria

Réunion de Travail A-2 **Comment Mobiliser les Ressources Humaines pour l'Habitat**
M. Mian Yusuf, Kenya

Réunion de Travail B-2 **La Conservation des Ressources—la Récupération du Coût des Logements**
M. Enoch Hornsby-Odoi, Ghana

Réunion de Travail A-3 **Le Recouvrement et le Contrôle des Arriérés dans un Projet de "Parcelles Assainies"**
M. Jean Konan-Ferrand, Côte d'Ivoire

Réunion de Travail B-3	**Assistance et Contrôle de la Construction par Auto-Assistance** *M. Samuel G. Ayany, Kenya*
Réunion de Travail A-4	**Les Conditions Requises pour Participer à un Projet "Terrains Viabilisés" et la Sélection des Participants** *M. Nathaniel T. K. Mmono, Botswana*
Réunion de Travail B-4	**Note Introductive sur les "Parcelles Assainies"** *M. Atchroé Kouassi, Togo*
Réunion de Travail 5	**"La Participation des Résidents au Processus d'Amélioration et le Rassemblement des Données Socio-Economiques et leur Utilisation pour le Planning des Projets d'Amélioration."** *M. Aly Hanne Diop, Sénégal*
Réunion de Travail 6	**La Réglementation Bancaire Relative aux Prêts à l'Amélioration de l'Habitat et ses Techniques de Gestion** *M. Hilary Dennis, Libéria*

Les résumés des 10 réunions de travail ont été présentés lors de la séance plénière de travail finale

DINER OFFERT PAR LE GOUVERNEMENT DU LIBERIA A L'HOTEL DUCOR INTER-CONTINENTAL

Le point culminant de la semaine fut la merveilleuse réception et le somptueux diner offerts par le gouvernement du Libéria, au cours duquel les invités ont assisté à une représentation de danses folkloriques libériennes. Cette soirée mémorable a admirablement bien initié la clôture des activités de la conférence.

M. Francis O. Uddoh du Nigéria, président de la Réunion de Travail B-1 et M. Paul Mwaluko de l'ONU/New York qui a présenté un exposé spécial sur les programmes des Nations-Unies, se détendent après le diner et la réception donnés par le gouvernement du Libéria.

ALLOCUTIONS DES PAYS

Présidents: J. Nyema Baker, Libéria
Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

LES DÉLÉGUÉS SUIVANTS ONT PRONONCÉ AU NOM DE LEURS PAYS RESPECTIFS ET DE LEURS ORGANISATIONS RESPECTIVES UNE BRÈVE ALLOCUTION DE CLÔTURE:

BOTSWANA—M. Nathaniel T. K. Mmono

BURUNDI—M. Egide Nsavyumuganwa

CAMEROUN—M. Marc Emile N'Difo

CHAD—M. El Tidjany Adam Taha

CONGO—M. Dominique Mavoungou

COTE D'IVOIRE—M. Lazare Yeboue

GHANA—M. John Augustus Indome

KENYA—M. Samuel G. Ayany
M. Kiruhi K. Cege

LESOTHO—M. Malefetsane Nkhahle

LIBERIA—M. Hilary Dennis

MALAWI—M. Francis Kagassi Sazuze

MALI—M. Ouattara Bakary

MAURICE (ILE)—M. Joseph R. D. Valadon

NIGER—M. Alfari Kaira Naiga

NIGERIA—M. S.P.O. Fortune Ebie

SENEGAL—M. Alioune-Khaly Ba

TANZANIE—M. Joram Mghweno

TOGO—M. Konde-Kikpa Takassi

TUNISIE—M. Rachid Karoui

ZAIRE—M. Mbole Bubu

ZAMBIE—M. Pumulo Muyangwa

BANQUE AFRICAINE DE DEVELOPPEMENT—M. Leonard M. Shango

BANQUE MONDIALE—M. Dhan Singh

Les délégations Egyptiennes et Marocaines ont quitté la Conférence avant cette séance pour des raisons de correspondance d'avions.

Un Certificat de Participation a été remis à chaque membre des délégations des divers pays. Ils ont été distribués aux délégués par le représentant de chaque délégation après son allocution.

RESUME DES ALLOCUTIONS DES PAYS

Les représentants ont remercié le gouvernement du Libéria et l'Agence pour le Développement International du chaleureux accueil qui leur avait été fait et ont félicité les organisateurs de la Cinquième Conférence sur l'Habitat en Afrique de leur travail.

Selon l'opinion générale, la présentation de diverses stratégies dont l'application permettrait de résoudre les problèmes du logement en Afrique, a rendu cette conférence particulièrement dynamique. Les exposés concernant les Parcelles Assainies et la Rénovation ont spécialement suscité l'intérêt des participants qui les ont jugés fort instructifs.

Parmi les problèmes que confronte actuellement l'Afrique, on a cité d'une part, l'ampleur de la migration de la population défavorisée vers les villes et, de l'autre, l'insuffisance des recherches. On a estimé que les manières d'aborder les problèmes et de les résoudre devraient varier selon les pays, et que chaque situation devrait être examinée avant que des politiques réalisables ne soient formulées et mises en oeuvre.

Il a été suggéré qu'un organisme regroupant les Sociétés de Crédit Hypothécaire, les urbanistes, les promoteurs de Construction ou les Caisses d' Epargne soit fondé.

Les participants ont trouvé que la Conférence avait permis de créer et d'affermir des liens de solidarité entre les représentants des divers pays partageant les mêmes objectifs.

La séance d'allocutions des pays a donné à chaque délégation l'occasion de prendre la parole

SEANCE DE CLOTURE

Présidents: J. Nyema Baker, Libéria
Peter Kimm, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.

ALLOCUTION DE CLOTURE PAR J. NYEMA BAKER, DIRECTEUR, NATIONAL HOUSING AUTHORITY, LIBERIA

Je suis certain que pendant votre bref séjour dans notre Capitale, vous avez remarqué qu'au Libéria comme dans la plupart des pays Africains en voie de développement, le besoin en logements adéquats est d'une importance cruciale. Pendant la visite de chantier vous avez certainement vu qu'il existait à Monrovia des quartiers insalubres et des taudis. Ceux-ci font l'objet d'un plan de recasement gouvernemental de même que d'un Programme de l'USAID devant être mis sur pied d'ici quelques mois. Vous avez pu également voir les résultats des premiers efforts déployés par l'Etat dans le but de mettre des logements bon marché à la disposition d'environ 6.000 résidents de la région de Monrovia.

Mesdames et Messieurs, cette Conférence tenue à Monrovia et à laquelle a pu participer un grand nombre de représentants libériens de divers Ministères, banques, corporations publiques et privées qui collaborent à la planification, l'investissement et la mise en oeuvre de nos programmes d'habitat, a été à la fois profitable pour ceux qui y ont participé et portera des fruits dont bénéficieront la population défavorisée du Libéria pour qui un logement adéquat reste toujours un besoin crucial, si non vital.

Une des choses que je vous prie instamment de ne pas oublier quand vous rentrerez chez vous, c'est que le discours d'ouverture prononcé par le chef de l'Etat Libérien, Dr. William R. Tolbert, Jr., n'était pas tout simplement une formalité politique d'accueil, mais plutôt la manifestation sincère de sa volonté de réaliser la tâche "impossible" qu'il s'est fixé: élever les pauvres du Libéria de "la paillasse au matelas".

Au nom de mon gouvernement, je voudrais maintenant remercier l'USAID d'avoir parrainé cette Conférence. Le peuple libérien envisage avec enthousiasme la perspective de la mise en oeuvre du Programme de l'USAID qui aidera plus de 9.600 libériens de Monrovia et de ses alentours à trouver un logement.

En ce qui concerne la National Housing Authority (Office National de l'Habitat), nous pensons que les discussions et les contacts personnels que nous avons eus avec les délégués expérimentés des autres pays Africains, nous ont été utiles et continueront à l'être dans l'avenir. Par exemple, nous avons déjà entamé des discussions concernant la possibilité de visiter le Kenya, la Tanzanie, le Nigéria, le Ghana, etc., pour que les membres de mon équipe et moi-même puissions observer les programmes d'habitat et nous entretenir avec les administrateurs de ces programmes. Ceci nous sera fort utile lorsque nous mettrons au point notre Politique Nationale d'Habitat.

En conclusion, j'espère que lorsque vous rentrerez chez vous, vous remporterez un bon souvenir de votre bref séjour dans notre Capitale. Nous vous souhaitons tous un bon voyage de retour et nos prières vous accompagnent pour que vous puissiez vous remettre à la tâche d'assurer une habitation adéquate à la population défavorisée de l'Afrique.

Chaque délégué a reçu un certificat de participation au cours de la Séance de Clôture

ALLOCUTION DE CLOTURE PAR PETER KIMM, DIRECTEUR, BUREAU DE L'HABITAT, AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL, WASHINGTON, D.C.

Avant toute chose, je voudrais personnellement remercier toutes les personnes qui ont mis cette conférence sur pied mais comme elles sont si nombreuses, et que plusieurs conférenciers les ont déjà remerciées, je m'en abstiendrai pour ne pas redire ce qui a déjà été dit. Néanmoins, je pense que George Cardis, le coordinateur de cette conférence et tous ceux qui ont travaillé avec lui et son équipe ont fait un travail de tout premier order et que nous devrions applaudir George.

Je pense que nous devrions aussi remercier les personnes qui ont installé l'équipement, les micros, etc., étant donné qu'elles n'ont pas dû le faire une seul fois, mais deux fois. Le personnel de l'hôtel devraient être également félicité d'avoir réussi à maintenir un bon service malgré les difficultés extérieures qu'ils ont dû surmonter.

Et enfin, il me reste deux certificats à remettre, et je voudrais le faire immédiatement. Ils vont à nos deux interprètes, Helen Kaps et Carol Wolters. Je les prie de bien vouloir s'avancer. Ces deux jeunes personnes ne sont pas seulement de bonnes traductrices, je dirais plutôt qu'elles sont excellentes, et je suis sûr que ceux qui parmi vous ont assisté à d'autres conférences internationales se rendent bien compte de la qualité de leur travail.

Il me reste encore une dernière personne à mentionner, il s'agit de mon collègue, le coprésident M. Baker. Je n'avais pas eu le plaisir de faire sa connaissance avant mon arrivée à Monrovia samedi dernier, mais depuis lors nous avons eu l'occasion de bien nous connaître, vue l'importance de cette conférence. Etant donné les circonstances auxquelles nous avons dû faire face pendant la conférence, nous avons dû résoudre chaque jour quantité de problèmes. Je peux vous assurer que M. Baker est un homme qui garde son sang froid et reste toujours de bonne humeur. Ce fut donc un véritable plaisir que de travailler avec lui. A mon avis, nous devrions le remercier profondément car nous avons tous été témoins de son hospitalité pendant cette dernière semaine et je ne vois pas comment on aurait pu choisir un meilleur président que lui pour une de nos conférences.

Nous avons été invités à tenir la VI Conférence au Maroc et nous avons reçu une semblable invitation du Kenya. Comme le Kenya nous a déjà reçus il y a deux ans, cette nouvelle invitation du Kenya pourrait encourager d'autres pays à en faire de même. A l'égard de notre prochaine conférence, l'International Union of Building Societies, qui est représentée ici par M. Norman Strunk, a suggéré qu'en établissant le calendrier de la prochaine conférence, ils essayeront de fixer une réunion de l'International Union soit avant ou après la conférence dans la même ville, du moins si nous le désirons. Ceci permettrait aux deux groupes de mieux se connaître et peut-être donnerait une nouvelle dimension à la question de l'habitat en Afrique. A mon avis, il me semble que ce projet serait certes avantageux. Si vous avez une opinion à ce sujet, vous pourriez en faire part soit à moi-même soit à d'autres aujourd'hui ou plus tard et nous vous en serions fort reconnaissants.

C'est la cinquième conférence à laquelle j'assiste, et il va sans dire que cette conférence-ci a été meilleure que la quatrième ne l'était comme cette dernière a été meilleure que la troisième et ainsi de suite. En effet, il devrait en être ainsi. Cependant, il n'en reste pas moins vrai que des améliorations pourraient toujours avoir lieu. Nous ferons donc tout notre possible au cours de l' année prochaine pour faire en sorte que des améliorations soient apportées à la prochaine conférence. En rétrospection, on peut dire que cette conférence a débuté à un niveau très élevé puisque le Chef d'Etat du Libéria nous a fait l'honneur de sa présence en prononçant le discours d'ouverture, ce discours ayant été suivi par un exposé extrêmement profond et informatif prononcé par le Ministre des Finances Suppléant, Mme. Ellen Johnson-Sirleaf.

Il y a plusieurs points qui ont été discutés au cours de la conférence mais qui n'ont pas été repris par les conférenciers que nous avons entendus ce matin. Il conviendrait peut-être d'insister sur le fait que puisque nous essayons de nous adresser le plus possible aux catégories de revenus les plus bas et que nous parlons de prêts au logement, certaines attitudes internationales concernant les taux d'intérêt pourraient sans doute poser des problèmes. A cet égard, il existe une méthode qui mérite notre attention. Il s'agit des prêts à remboursement progressif. Au départ, les versements initiaux pour l'achat d'une habitation sont bas, puis par la suite ils augmentent à mesure que la vie du prêt avance. A mon avis, je ne crois pas qu'on ait suffisamment attaché d'importance à cette méthode qui en mérite plus, étant donné qu'elle résoud de façon efficace les questions relatives au taux d'intérêt et au remboursement du prêt. Un autre aspect de cette méthode, c'est que dans les années à venir, si l'inflation continue à se faire sentir au même taux qu'aujourd'hui, il est fort probable que ces paiements se trouvent toujours à la portée des groupes à faibles revenus auxquels nous nous adressons. Je suis très content que des agences internationales comme la Banque Mondiale, la Banque Africaine de Développement pour n'en citer que quelques-unes, aient participé à la conférence et qu'elles aient assisté pour ainsi dire à toutes les séances. Il faut que les pays intéressés et les agences internationales coopèrent très étroitement pour mieux comprendre leurs points de vue respectifs.

A présent, je voudrais annoncer une nouvelle initiative que l'AID voudrait entreprendre cette année. Nous avons remarqué que pendant les conférences de ce genre, nous n'avions ni le temps ni l'occasion de pénétrer en détail dans des sujets spécifiques. Or, il faudrait vraiment que ces questions soient étudiées en plus de profondeur. Nous voudrions initier un nouveau programme cette année à Washington qui consisterait en une révision d'un mois des dernières idées concernant le domaine de l'habitat et du développement urbain visant la population africaine défavorisée. Ce programme a'adresserait d'une part aux responsables des pays en voie de développement chargés d'établir la politique et de l'autre à ceux dont les activités influencent sa mise en place. Nous sommes en train de mettre au point un programme d'un mois que nous jugeons valable et nous nous attendons à ce que ce programme, au départ, puisse accommoder environ 30 participants. Malheureusement, il ne sera donné qu'en anglais.

En novembre de cette année, nous comptons avoir un groupe de 30 participants venant de divers pays intéressés. Tout pays pourra déléguer de 3 à 6 personnes. Tous renseignements supplémentaires à ce propos devraient être adressés au Bureau de l'Habitat ou aux représentants de l'AID à qui vous avez normalement à faire. Nous avons l'intention de mettre au point un programme permanent dirigé par les meilleurs spécia-

listes que nous connaissons en ce domaine. Après un certain temps, il sera offert en plusieurs langues.

En conclusion, je voudrais me servir d'un symbole que les jeunes de mon pays ont commencé à employer et je crois que ce geste existe aussi dans d'autres pays. Il n'est pas nouveau puisqu'il remonte au temps des Romains. Quand tout va comme ils le souhaitent, ils pointent le pouce vers le haut. C'est ce que les Romains faisaient au Forum et je suggère que nous les imitions en terminant cette conférence sur l'habitat en Afrique. Je vous remercie de votre attention et je déclare cette conférence close.

On a remis un certificat spécial à chacune des interprètes qui toutes deux le méritaient vraiment—Carol Wolter

et Helen Kaps

LISTE DES PARTICIPANTS

Hôtes: La National Housing Authority du Libéria
La Municipalité de Monrovia, Libéria

Botswana

M. Erik Madsen, Résponsable de l'Habitat Bon Marché, Ministère des Pouvoirs Publics Locaux et des Territoires
M. Nathaniel T. K. Mmono, Secrétaire Permanent, Gouvernement de Botswana

Burundi

M. Thaiasse Mabushi, Ingénieur, B. CT. B.P. 1860, Bujumbura
M. Egide Nsavyumuganwa, Directeur du Cabinet, Ministère des Travaux Publics et de l'Habitat

Cameroun

M. Duane Kissick, Architecte, Ministère de l'Equipement, USAID/Caméroun
M. Marc Emile N'Difo, Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat, Ministère de l'Equipement et de l'Habitat

Chad

M. El Tidjany Adam Taha, Ministère du Génie Civil, Bureau de l'Habitat

Congo

M. Dominique Mavoungou, Secrétaire Général, Fonds National de la Construction

Côte d'Ivoire

M. Samuel Acquah, Directeur Administratif, SOGEFIHA
M. Blaise Anoh, Directeur des Finances, SOGEFIHA
M. Kangah Anthony, Directeur Adjoint, Crédit de la Côte d'Ivoire
M. Moussa Bamba, Cadastreur, SETU
M. Emmanuel Dable, Directeur Général, SICOGI
M. Antoine Claude Ebah, Cadastreur SETU
Mlle. Sara Frankel, Responsable Régional de l'Habitat, USAID, RHUDO/Abidjan

M. Konan Pascal Koffi, Agent Immobilier, SOGEFIHA
M. Kornard Konan, Directeur Adjoint, BNEC
M. Jean Konan-Ferrand, Directeur Général, SICOGI
M. Kafongo Kone, Directeur Général, Compagnie Ivoirienne de Financement Immobilier
M. Simon Nandjui, Directeur Général, SOGEFIHA
M. Alassane Ngom, Architecte, Corps de Développement
M. Dakassie Ouattara, Directeur des Finances, BNEC
M. Léon Tanon, Ingénieur, AVB
M. Albert N. Votaw, Bureau Régional de l'Habitat, USAID, RHUDO/Abidjan
M. Lazare Yeboue, Directeur Général, BNEC

Egypte

Dr. Ahmed Zaki Abou El Nasr, Ministre Suppléant, Vice-Président, Crédit Foncier, Secteur Bancaire
M. Mohamed Salah Eldin Bendari, Ministère de l'Habitat et de la Reconstruction
M. Mohamed Salah Zaki El-Din, Directeur Général, Architecte et Urbaniste, Ministère de l'Habitat et de la Construction
M. Abdel Rahman Labib Abou Shanab, Ministre Suppléant, Ministère de l'Habitat et de la Reconstruction

Ghana

M. John A. Cooper, Responsable du Développement, USAID/Ghana
M. Enoch Hornsby-Odoi, Directeur Gérant, Société de Développement Tema
M. John Augustus Indome, Secrétaire Principal en Chef, Ministère des Travaux et de l'Habitat
M. Joseph Kofi Obeng, Chef du Bureau de Crédit Hypothécaire, Bank for Housing and Construction
Mme. Virginia Ofosu-Amaah, Premier Responsable de la Planification, Ministère des Travaux et de l'Habitat

Kenya

M. Samuel G. Ayany, Directeur Général, National Housing Corporation
M. Donald A. Gardner, USAID, RHUDO/Nairobi
M. Kiruhi K. Cege, Président, Comité d'Habitat Umoja, Conseil Municipal de Nairobi
M. Michael Lippe, Conseiller Régional pour l'Habitat, USAID, RHUDO/Nairobi
M. Maxwell Ombogo, Premier Avocat, Conseil Municipal de Nairobi
M. Mian Yusuf, Directeur de Projet, Conseil Municipal de Nairobi

Lesotho

M. Malefetsane Nkhahle, Directeur de l'Habitat, Gouvernement du Lesotho
M. Jerry Peko, Urbaniste, Gouvernement du Lesotho

Libéria

Son Excellence Dr. William R. Tolbert, Jr., Président du Libéria

M. Edward David, Maire de la Ville de Monrovia
M. D. Franklin Neal, Ministre, Ministère de la Planification et des Affaires Economiques
M. James Phillips, Ministre des Finances
M. Gabriel Tucker, Ministre des Travaux Publics et Président du Conseil de Direction, National Housing Authority
Mme. Ellen Johnson-Sirleaf, Ministre Suppléant des Affaires Fiscales et Bancaires
M. J. Nyema Baker, Directeur, National Housing Authority

M. G. H. Andrews, Conseiller Juridique, National Housing Authority
M. William J. Appleton, Jr., Président, Architecture and Town Planning Consultants
M. Robert Askew, Directeur d'Exploitation, National Housing and Savings Bank
Mlle. Elizabeth Autridge, Premier Responsable de la Planification, Ministère de la Planification
M. Antoine Aziz, Directeur, Baakalini et Aziz
M. Bruce A. Barrett, Vice-Président, Stanley Consultants
M. Cletus B. Blamo, Inspecteur Général, LEC
M. Timothy Block, Milton & Richards
Mlle. Anna Cooper, Directeur Adjoint du Personnel, Ministère de l'Agriculture
M. Pryde Davis, Directeur Régional, IAHS
M. Seybold Dawoyea, Inspecteur de Construction, National Housing and Savings Bank
M. Hilary A. Dennis, Président, National Housing and Savings Bank
M. George Domie, Commissaire Vérificateur Interne, National Housing and Savings Bank
M. Alvin Eastman, Directeur Adjoint, National Housing and Savings Bank
M. Green Ekadi, Premier Economiste, Ministère de l'Agriculture
M. John Goweh, Directeur d'Exploitation Adjoint, National Housing and Savings Bank
M. John Hammond, Urbaniste, National Housing Authority
M. Lamin Hassan, Premier Ingénieur, National Housing Authority
M. Olav Dag Hegma, Directeur de Projet, A/S Edelbetong/Grunn og Høybygg
M. Varfee Herron, Signataire, Fondé de Pouvoir, National Housing and Savings Bank
M. Paul Jeffy, Economiste, Ministère de la Planification et des Affaires Economiques
Mlle. Cecilia M. Kennedy, Ministre Adjoint Administration, Ministère de la Santé et de l'Assistance Publique
Mme. Angeline Kesselly, Responsable des Recherches, National Housing Authority
M. William J. McBorrough, Directeur, Bureau des Domaines et du Cadastre, Ministère des Domaines et des Mines
M. Joe Merchant, Architecte/Ingénieur Constructeur, National Housing Authority
M. Aaron B. Milton, Architecte, Milton & Richards Consultants
M. John G. Misseh, Secrétaire, National Housing Authority
M. Lauri Palojarvi, Directeur en Résidence, Lemminkainen Oy
M. Pascale Perilhou, Expert Conseil/Urbaniste, Monrovia City Corporation
Mlle. Janice Pratt, Stagiaire Attachée au Service de Gestion, National Housing and Savings Bank
M. Mohammad Qureshi, Directeur, Crédit et Marketing, National Housing and Savings Bank

M. Emmanuel Reeves, Stagiaire Attaché au Service de Gestion, National Housing and Savings Bank
M. Fulton O. Reeves, Stagiaire Attaché au Service de Gestion, National Housing and Savings Bank
M. John T. Richardson, Architecte, H. Toussaint, Richardson & Associates
M. Edsel Edward Smith, Intendant de la Communauté, LAMCO
Mme. Christine Snetter, Architecte, Ministère des Travaux Publics
M. William E. Stewart, Directeur, Liberian Hydrological Service, Ministère des Domaines et des Mines
Mme. Gertrude Stubblefield, Responsable du Personnel, Liberian Water and Sewer Corporation
M. Spencer Thomas, Directeur Adjoint, National Housing Authority
M. Bjorn P. Treider, Directeur Général, A/S Edelbetong/Grunn og Høybygg
M. Randall Trudelle, Architecte Urbaniste, National Housing Authority
M. Godwin Tunnu, National Housing Authority
M. Osman Guy Turay, Contrôleur Gérant, National Housing Authority
M. Matthew W. Tweh, Directeur du Service des Fournitures, Ministère de la Santé et de l'Assistance Publique
Mlle. Elfreda Vincent, Responsable des Recherches, National Housing Authority
M. I. W. Wallace, Président, Wallace International, Inc.
M. John Wasielewski, Expert-Conseil, National Housing Authority
M. Edmund Williams, Administrateur, National Housing and Savings Bank
M. George Williams, Contrôleur Financier, Parker Industries
M. Dempsey Woods, National Housing Authority
Mme. Matilda Woods, Signataire Fondé de Pouvoir/Personnel, National Housing and Savings Bank
M. R. Evans Yancy, Stagiaire Attaché au Service de Gestion, National Housing and Savings Bank
M. Edward Yeayen, Contrôleur, National Housing and Savings Bank

Son Excellence W. Beverly Carter, Jr., Ambassadeur des Etats-Unis au Libéria
M. Harvey E. Gutman, Directeur Gérant, USAID/Libéria
M. Edward E. Anderson, Jr., Directeur Adjoint, USAID/Libéria
M. Dan Demor, Jr., Assistant Chargé de l'Information, U.S. International Communication Agency
M. Fred C. Hagel, Administrateur Multisecteur, USAID/Libéria
M. Dell Hood, Responsable de l'Information, U.S. International Communication Agency

Malawi

M. Peter Rex Lawrence, Capital City Development Corporation
M. M.S.C. Polela, Premier Architecte, Malawi Housing Corporation
M. Francis Kagasso Sazuze, Directeur Général Adjoint, Malawi Housing Corporation

Mali

M. Ouattara Bakary, Directeur Général du Développement Foncier de l'Urbanisme et de la Construction, Ministère des Transport et des Travaux Publics

Maroc

M. Mohamed Barka, Directeur de l'Habitat, Ministère de l'Habitat

Maurice (Ile)

M. Joseph Roger Daniel Valadon, Directeur Général, Mauritius Housing Corporation

Niger

M. Kairo Alfari Maiga, Directeur, SCUAH
M. Albora Naba, Directeur, Crédit du Niger

Nigéria

M. Solomon Ade Aina, Architecte, Kwara State Housing Corporation
M. Ebenezer Oladejo Akinfe, Cadre Supérieur, Federal Mortgage Bank of Nigeria
M. Chike Akosa, Anambra State Housing Development Corporation
M. Mohammed Kamba Arungu, Directeur Général, Sokoto Housing Corporation
M. Joseph Asunguo, Secrétaire Permanent, Cross River State Housing Corporation
M. S.P.O. Fortune Ebie, Directeur Général, Federal Housing Authority
M. Gabriel Fasalojo, Chef, Ondo State Housing Corporation
M. Abu Ibrahim, Secrétaire, Kaduna State Housing Authority
M. Musa Jimoh, Directeur Général, Lagos State Development & Property Corporation
M. Ahmed R. Noweir, Premier Architecte, Sokoto Housing Corporation
M. Rufus Ogundana, Directeur Adjoint, Planification et Recherches, Federal Housing Authority
Mme. Dorcas Titilola Oluwole, Premier Comptable, Lagos State Development & Property Corporation
M. J. B. Opaleke, Directeur Général Adjoint, Kwara State Housing Corporation
M. Francis Olaseinbe Uddoh, Conseiller, Federal Mortgage Bank of Nigeria
M. Paul Van Oppem, Directeur Général, Federal Mortgage Bank of Nigeria

Sénégal

M. Alioune-Khaly Ba, Directeur de Bureau, B.N.D.S.
M. Ali Hanne Diop, Directeur Général, Office des Habitations à Loyer Modéré

Tanzanie

M. Joram M. L. Mghweno, Directeur, Projet National Parcelles Assainies, Projet de Rénovation des Zones de Squatters

Togo

M. Atchroé Kouassi, Directeur, Centre de la Construction et du Logement Cacavelli
M. Mensavi Boko Montant, Administrateur Public, Ministère des Finances

M. Konde-Kikpa Takassi, Directeur Général, Organisme de l'Habitat et de l'Urbanisme

Tunisie

M. Mohamed Hadj-Taieb, Directeur, Caisse Nationale d'Epargne-Logement
M. Rachid Karoui, Président Directeur Général, Office des Territoires et de l'Habitat
M. Richard Zenger, Bureau Régional de l'Habitat, USAID, RHUDO/Tunis

Zaire

M. Mbole Bubu, Directeur Régional, C.N.E.C.I.

Zambie

M. Pumulo M. Muyangwa, Directeur de Projet, Housing Project Units

Agence pour le Développement International

M. George Cardis, Institute of Financial Education, Expert-Conseil à l'USAID/Washington, D.C.
M. Philip-Michael Gary, Responsable de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
M. Joseph Handwerger, Architecte/Urbaniste/Expert-Conseil au Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
M. Jack L. Hjelt, American Friends Services, Expert-Conseil au Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
M. Peter Kimm, Directeur, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
Ms. Helen Kaps, Interprète, AID/Washington, D.C.
Mlle. Amy Nolan, Administrateur du Développement de l'Habitat, Bureau de l'Habitat, AID/Washington, D.C.
M. Charles Simanek, U.S. League of Savings Association, Expert-Conseil, AID/Washington D.C.
Mlle. Carol Wolter, Interprète, AID/Washington, D.C.

Organismes Internationaux

M. Eric Carlson, Directeur, Relations et Politique Extérieures, Fondation de l'Habitat et des Etablissements Humains, Nations Unies, Nairobi, Kenya
Mme. Tila Maria Hancock, Assistante du Secrétaire, Habitat et Développement Urbain, Washington, D.C., U.S.A.
M. Paul E. Mwaluko, Directeur, Centre de l'Habitat, Construction et Planification, Nations-Unies, New York, New York, U.S.A.
M. Carroll Melton, Economiste, United States League of Savings Associations, Chicago, Illinois, U.S.A.
M. Prafu Patel, Administrateur de Projet, Banque Mondiale, Washington, D.C., U.S.A.
M. Leonard M. Shango, Premier Economiste, Banque Africaine de Développement, Abidjan, Côte d'Ivoire
M. Dhan Singh, Chef de Département, Banque Mondiale, Washington, D.C., U.S.A.
M. Hardyal Singh, Ingénieur, Banque Mondiale, Washington, D.C., U.S.A.
M. Norman Strunk, Vice-Président, United States League of Savings Associations, Chicago, Illinois, U.S.A.