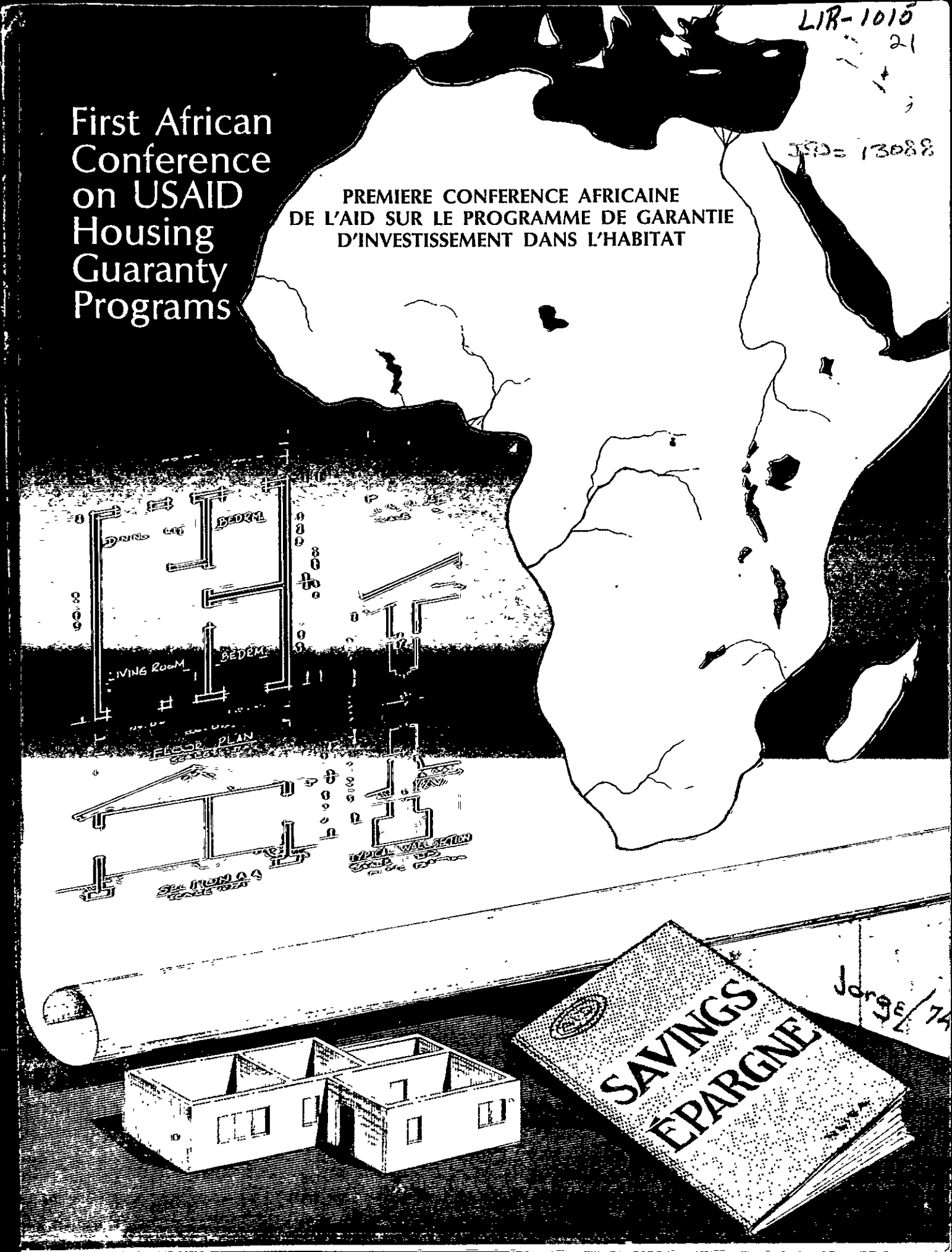
LIR-1010
21
JRD= 13088

First African Conference on USAID Housing Guaranty Programs

PREMIERE CONFERENCE AFRICAINE DE L'AID SUR LE PROGRAMME DE GARANTIE D'INVESTISSEMENT DANS L'HABITAT



First African Conference on USAID Housing Guaranty Programs

Abidjan, Ivory Coast
October 2-4, 1973

Sponsor: Agency for International Development
Host: Société de Gestion Financière de l'Habitat

The first conference of African Borrowers under A.I.D.'s Housing Investment Guaranty program was held in Abidjan, Ivory Coast, on October 2-4, 1973. It was hosted by Société de Gestion Financière de l'Habitat, an Ivorian Housing Finance Administration organization, and sponsored by the A.I.D. Office of Housing.

The A.I.D. Housing Investment Guaranty program has eleven projects totalling nearly $70 million under way or completed in eight African countries and several other projects in earlier stages of development. It is safe to say that the program can play a significant role in the rapidly expanding housing efforts of various African countries. This was the first time that borrowers under the program have been brought together to discuss their experiences, problems, and ideas. Twenty-five participants attended from eight African countries: Ivory Coast, Zaire, Gabon, Zambia, Liberia, Tunisia, Morocco, and Kenya. In addition to the African participants, there were representatives of the A.I.D. Office of Housing and observers from the French Caisse Centrale de Coopération Economique, and the United Nations Development Programme.

The general concensus among the participants was that the conference offered a valuable opportunity to exchange views and discuss problems.

Peter Kimm
Director
Office of Housing
Agency for International Development

(Texte français à page 13)

UNITED STATES AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT OFFICE OF HOUSING

Borrowers' Meeting
Abidjan, Ivory Coast
October 2-4, 1973

SCHEDULE

Tuesday, October 2

Participants' arrival and registration.

Wednesday, October 3

9:30 a.m. Conference Center, Hotel Ivoire "San Pedro" meeting room

Presentation, Peter Kimm, Director, A.I.D. Office of Housing

The Housing Guaranty Program
- Organization and Function
- Present Status
- Prospects for the Future
- Problem Areas
- Answer to Specific Questions from Delegates

12:30 p.m. Lunch — Open

3:00 p.m. Conference Center, Hotel Ivoire
Round Table Discussion by Representatives of African Housing Agencies now in Program, covering —
Experiences and Achievements with Housing Guaranty Programs
Moderator: Donald A. Gardner, Deputy Director, Office of Housing

7:00 p.m. Reception, hosted by U.S. Embassy in Honor of the Office of Housing's African Borrowers Conference, U.S. Ambassador's residence.

Thursday, October 4

9:30 a.m. Conference Center, Hotel Ivoire
Presentation, A.I.D. Office of Housing

- A.I.D.'s Shelter Policy
- National Housing Policies
- Questions and Discussion

12:30 p.m. Lunch — Open

2:30 p.m. Conference Center, Hotel Ivoire

A.I.D. Office of Housing

Building Housing Finance Institutions

- Technical Assistance Needs
- Training

8:00 p.m. Dinner, Hotel Ivoire, hosted by the Government of the Ivory Coast

Friday, October 5 and Saturday, October 6

Individual meetings between delegates and the staff of A.I.D.'s Office of Housing to discuss individual country programs.

AFRICAN CONFERENCE ON USAID HOUSING INVESTMENT GUARANTY PROGRAMS

3-4 October 1973

Palais des Congrès, Abidjan

Oct. 3 — morning session

The conference was officially opened by Zagbehi Bouazo, the Minister of Information for the Ivory Coast, speaking for Alexis Thierry-Lebbe, the Minister of Construction and Urbanism.

The Minister welcomed the participants and the organizations they represented to the conference, noting the importance of the housing sector in the economic and social development of African countries and the significant contribution AID programs have made. In view of the growing needs, it is necessary, he pointed out, to understand these programs and how to make the best possible use of the resources available. The Government of the Ivory Coast believes that housing programs should be social programs aimed at the lowest-income groups; that interest rates should be kept within the limits of feasibility for socially oriented programs; and that truly low-cost construction should be promoted that responds to African realities.

Peter Kimm, Director of the Office of Housing, outlined the history of the Guaranty Program and the worldwide experience. AID feels that the real success has been in the institutions that have been developed. The growth of African cities is tremendous and the urban investments that will be required are staggering. Most of the countries of Africa are now launching significant programs, but real policy development backed by careful analysis of problems and resources is in its infancy. Mr. Kimm noted that the institutions represented at this conference can play an important role in initiating these policies. In this respect the conference itself may be momentous, marking the beginning of an important period of institutional growth and policy planning in Africa.

Mr. Kimm also outlined the procedures involved in the preparation and implementation of Housing Guaranty Programs, explaining the kind of shelter sector analysis that will be an important part of program development. Recent developments in the world money markets and the relationship of these unusual changes in interest rate structures to the Guaranty program were also discussed. While rates available have risen in a short time from the 7½% that had held steady for several years to most recent offers of 8¼ and 8¾%, the costs of Guaranty loans even with the additional ½% AID fee remain significantly below straight commercial lending rates. The long term (25 years) that is offered and the diminishing availability of concessional terms means that this kind of financing is still very attractive.

Mr. Kimm opened the floor to questions about the program.

Mr. Mutale, the Director of the National Housing Authority of Zambia asked about the costs of preliminary studies and analysis necessary before a Guaranty Program can be implemented. In the case of Zambia, the Housing Authority had recently produced a thorough feasibility analysis for the World Bank. He hoped that the time and costs involved would not have to be duplicated.

AID's Regional Housing Officers indicated that the costs of program review and analysis are performed by, or on behalf of AID, and that no fee is charged. The initial costs involved in putting a program together by its own people are carried by the host agencies. Any analyses already made for the World Bank would certainly help AID's reviews and duplication would be avoided, but AID's own review would still be necessary.

Noting the great housing shortages and the serious social problems that result, the delegation from Zambia also inquired about the availability of concessional funds. Mr. Kimm replied that the goals and objectives of AID are to address these problems, but that it is AID's present policy in Africa that Guaranty resources be used exclusively except in very critical cases such as possibly where a natural disaster is involved.

Konan Bledou, the Director General of SOGEFIHA (Ivory Coast) suggested that home ownership requirements of the Guaranty program

should be reconsidered. Home rental and land lease could permit more flexible use of land policy and planning. He was advised that A.I.D was prepared to consider rental housing, particularly for the lowest income groups.

Hassouna M'Nara, Director General of SNIT (Tunisia) emphasized the need to reach the 80% of the population in most countries that are ill-housed and the need for AID to adapt its procedures to accommodate local practices and rely more on the expertise of host agencies. Mr. Kimm agreed. He said that considerable progress had already been made, but that more needed to be done. These views were echoed by Mr. Biangala, the Director General of the CNECI (Zaire) who emphasized the difficulties of starting up a new institution.

Mr. Rionge, the chief architect for the Nairobi City Council, talked about the difficulties in lowering construction costs. Costs of materials in developing countries are high and rising. Even maximizing the use of local materials and labor intensive techniques, it is hard, he said, to keep projects within AID cost guidelines.

It was suggested that most of the questions being raised reflected participants' experiences with the Guaranty Program and that these and others be considered in depth during the round table discussion by representative conference participants. Originally planned for Thursday morning, this discussion on experiences and achievements was then rescheduled for the afternoon session of this first day of meetings.

Oct. 3 — The afternoon session was chaired by Donald Gardner, Deputy Director of AID's Office of Housing

Konan Bledou, Director General of the Société de Gestion Financière de l'Habitat, opened the round table discussion outlining the history of housing activity in the Ivory Coast and the role his institution and AID have played. SOGEFIHA has built about 10,000 units including its rural cooperative housing program and has programmed about 3,000 per year in its coming plans.

The Government of the Ivory Coast, he explained, has also developed the Office de Soutien de l'Habitat Economique to lower the cost of social housing programs by paying for urbanization costs and supporting the amortization of low income rental schemes. Special taxes on gasoline, incomes, and businesses have enabled subsidies on the order of $7-8 million per year in the Government's housing programs. AID programs, beginning with an earlier concessional loan followed by a $2.5 million Guaranty and now a $10 million Guaranty to help launch a thrift and mortgage system, are an integral part of the Government's planning. He noted that AID's procedures and requirements often seem cumbersome but when looked at carefully, it can be seen that they are designed to protect the borrower's interests and encourage the sound management of institutions like SOGEFIHA.

Donald Gardner, moderating the discussion, asked Mr. S. M. Rionge of Kenya to discuss the experiences of the Nairobi City Council. Mr. Rionge outlined their first $2.5 million program and the discussions underway for a $15 million plan. He emphasized the relationships with other institutions such as the Housing Finance Company of Kenya and the National Housing Authority, and in particular the 5,000 unit site and service scheme financed through the World Bank which he said is being planned parallel to Guaranty programs as part of a comprehensive Housing program.

Citoyen Biangala Elonga Mbau, Director General of the Caisse Nationale d'Epargne et du Crédit Immobilier outlined housing experiences in Zaire and the young but promising history of the CNECI savings program established with the help of a $2 million counterpart AID fund grant and a $10 million Guaranty loan. Zaire, he points out, is the first African country to make a serious effort to mobilize local savings for housing investment. In the first year of operations 22,000 accounts were opened representing $1.5 million. His goal is to eventually finance all housing investments completely on internal resources. More broadly he sees this as an important element in the *bonheur national brut* (gross national well-being). Mr. Biangala also noted that the AID requirements at first seemed hard on a young institution but he now appreciates the underlying reasoning.

Hilary Dennis, president of the new National Housing and Savings Bank of Liberia discussed the problems similar to those of the CNECI in creating a new institution and getting it on its feet. In Liberia it is particularly facing difficulties in land acquisition and legal lending rate restrictions vis a vis the rising interest rates

of Guaranty loans. While his immediate concerns are careful cash flow analysis and setting up the management of the Bank, the long term solution is clearly building up savings deposits to serve as a lower cost source of funds for housing investment.

Hassouna M'Nara, Director General of the Société Nationale Immobilière Tunisienne showed how the initial Guaranty program in Tunisia, even though through a private sponsor, helped SNIT to understand the problems of project development and gave them the experience to expand its role in Tunisian housing policy. Originally established in 1958 to manage Government housing properties it now has complete responsibility for social housing programs and is developing a $10,000,000 - 5,000 unit project that meets the housing needs at a variety of low and moderate income levels in a style specifically adapted to the North African ways of living. The next step in the evolution of SNIT is the establishment of a National Savings system for the long term financing of social housing. He emphasized the need to reach the low income groups that cannot otherwise meet its housing requirements.

Abdellatif Benomar, Chief of the Housing Section of the Ministry of Housing, Urbanism, and the Environment of Morocco, reviewed the long history of housing programs in his country. Over 100,000 homes and serviced plots have been built since World War II. The urban population of 5 million, however, is still seriously ill-housed with about 20% living in bidonvilles. An ambitious housing program for 300,000 units has been built into the 1973-78 Development Plan as the first phase of an attempt to relieve this situation in 15 years. It is a comprehensive program reaching low income groups through site and service programs, core houses, and staged urbanization and includes the establishment of a land bank (Fonds National d'Achat et Equipment du Ter rain). The Government has been discussing support for this program with AID through Guaranty loans since 1971, an inordinately long period of time, but delays have mostly been due to changes in the planning organizations and objectives in Morocco. It now appears that the first $15 million loan will move forward shortly.

Mr. Kimm noted that the round table participants had repeatedly identified the theme of bringing capital into programs for housing development and how to maximize the use of scarce resources. These topics would form the focus of the session Thursday morning on National Housing policies and shelter strategies.

Oct. 4 — morning session

Mr. Kimm opened the meeting with a review of AID's views on national housing policies and a summary of the agency's "shelter sector strategy paper". He pointed out that housing activities represent a large part of investments in developing countries and must be considered in economic planning. Development economists and international lending agencies have tended to ignore this sector and have emphasized "more productive" areas. Meanwhile billions of dollars have been and will continue to be invested. Tremendous improvements in planning and housing policies based on careful analysis are needed to maximize the effectiveness of these investments.

Directing these investments to low income groups, as has been pointed out by participants, must be an important priority if real housing needs are to be met. Urban population growth mostly within the poorer half of the population is staggering. In most cases this lower 50% simply cannot afford nor can Government budgets afford to build for them what could be called a "standard" house. The only real alternative is to consider a "minimum shelter" that will house the urban poor. In reality very few countries have attempted to build truly low cost housing. Instead, efforts are generally made to build the lowest cost "standard house" but it has been seen that these do not reach low income families without heavy subsidies. Drastic actions such as destruction of squatter settlements have only served to limit the number of housing units available and force more crowded, even less sanitary conditions. It must be recognized that a large part of the population can only afford a quality of housing considerably lower than is presently thought acceptable.

Jacques Brisac from the Caisse Centrale du Coopération Economique in Paris and Mr. Benomar from Morocco talked about the sites and service approach to these problems. The Senegal World Bank program has not yet been evaluated. Zambia has begun a large scheme and Ivory Coast will begin one shortly. The Moroccan experience has been mixed and they are now emphasizing core housing concepts.

Mr. Kimm reviewed the theme of a number of participants that emphasized the role of government subsidies, either direct or through artificial interest rates, as a tool to meet the needs of low income groups. This comes from a moral attitude that says loans to poor people should only be made at low interest rates. The real effect of this policy, however, is to limit social housing programs to the capacity of government budgets and concessional funds from international agencies, both of which in all but a few exceptional cases are severely limited. In the end, public programs in truly low cost housing are restricted and poor people have to find their own financing by buying or renting bidonville type shelters at very costly terms amortized over a short period. It is AID's experience that the best policy is to reduce subsidies to a minimum and design programs on the basis of true economic costs financed through the much greater sources of unsubsidized money markets.

Mr. Mutale differed with this view saying that it would be nice if subsidies weren't needed, but they are. He did agree that these must be directed to low income families and not to a limited level of higher income families.

Mr. Brisac, on the other hand, noted that the very poorest countries with no means to subsidize programs have nevertheless developed viable housing schemes. He reviewed the history of the Caisse's programs over the last 25 years, emphasizing the continuing need for research into construction techniques for low cost housing.

Mr. Kimm discussed the importance of developing a shelter sector strategy in each country that identifies the constraints and details the policies that are needed. Many aspects of important issues are complex and beyond the authority of housing agencies. They can, however, play an advocacy role. They should encourage their governments to make determination of housing policies part of the national planning process; to improve information gathering and policy formulation; and to implement those plans. Mr. Kimm added that AID is in a position to help prepare these housing plans.

Oct. 4 — afternoon session

Mr. Kimm opened a discussion of training and technical assistance needs by asking for evaluations from participants on what has been provided so far and their views on what is needed.

Mr. Bledou felt that both participants in the program and experts from AID must learn each other's ways of doing things. He also noted the great importance of language capabilities of representatives working in francophone Africa.

Mr. Biangala suggested that local technicians be given training courses to familiarize them with AID's design and project management criteria. This would enable them to carry more responsibility for technical reviews, supervision and management.

Mr. M'Nara pointed out the need for technical training in the area of "pilotage" or project development and construction management. Mr. Rionge expressed the hope that technical assistance in the formulation of new housing finance institutions would continue to be available. Mr. Kimm confirmed that it would, even if not part of a particular Guaranty program.

Mr. Dennis emphasized the need for long term assistance where counterparts can learn more from the experience.

Mr. Benomar asked if technical assistance is free. Mr. Kimm replied that there was no additional cost to the borrower for AID technical assistance, which was generally funded by the fees charged on guarantied loans. The needs and means of funding technical assistance are reviewed on a country by country basis.

The conference was closed with a statement from each of the participants.

Mr. Mutale outlined the structure of the National Housing Authority of Zambia. It is a government-sponsored but independent institution that carries out all aspects of housing from research to program development and implementation to construction. It also contracts on private consulting work in planning and building and recently completed a large study for the World Bank. Its most ambitious program to date is a site and service scheme with 70,000 lots. The Authority, he said, looks forward to participating in the next conference as a "borrower" rather than as a "prospective borrower".

Mr. Biangala summarized the difficulties in setting up a new savings institution and he hopes that others can profit from the experience in Zaire. Savings, he said, is a spirit that must be learned and taught. The potential resources are tremendous. The beginnings are

slow and much depends on support such as that given the CNECI by the President of Zaire (who was its very first saver). He looks forward to attacking the housing problems of his country and values the sharing of experiences possible through the conference. He made the invitation that the next conference be held in Kinshasa.

Mr. M'Nara said that low cost housing is the number one problem of the century. He hopes that future conferences will continue the review of programs and their progress in each country, possibly including some part of the Latin American experience. He also emphasized the importance using the discussions to improve the AID program and its use.

Mr. Rionge of Kenya also emphasized the importance of using these discussions to improve the Guaranty program as an investment tool. Mr. Benomar expressed his appreciation for the opportunity to discuss the Moroccan housing program and to get feedback on it from participants from other African countries with similar problems and similar experiences.

Michael Essongue, Director of the National Office of Housing of Gabon, noted the evolution in housing programs indicated by the various participants. His country, facing urban pressures brought on with rapid industrialization in recent years, is now beginning to formulate its policy. The experience of other participants will help them determine their directions. Mr. Dennis outlined the specific difficulties he faced in creating a new savings institution in Liberia. He noted the need to get over initial hurdles and to achieve viable self-sufficiency within its goals to finance housing for low and moderate income families. It will be difficult, he said, to address the needs of the mass of very low income families until a firm business footing is established. To achieve this end, internal resources must be mobilized.

Mr. Brisac explained the operations of the CCCE, a public agency that has been representing the French people in developmental aid to francophone Africa for 25 years. Its policies have changed with experience during this time. It has established the housing finance structure in these countries through sociétés immobilières and development banks. Low cost housing has always been difficult but units costing as little as 300,000 CFA and renting for 3,500 CFA/month have been developed even without subsidy. The Caisse puts an important emphasis on housing plans as they relate to the overall evaluation of the city. Mr. Kimm added that AID and the CCCE have recently agreed to prior consultations with each other on new programs to assure the best possible coordination of resources.

Mr. Bledou, representing the Government of the Ivory Coast as host of this first African conference on housing programs, summarized the meetings, underlining the importance of the development of effective housing policies and the need on the part of both AID and participants in the Guaranty program to continue adapting themselves to make best possible use of resources available. Speaking for the participants, he expressed their appreciation for the opportunity for exchange that the conference provided and moved that they be continued regularly.

Mr. Kimm acknowledged that most of the participants had expressed a desire for another meeting next year, and suggested that such a meeting could be somewhat longer, allowing for more in-depth discussion of important items. He stated that AID was disposed to accept the invitation of the delegate from Zaire to hold a follow-up meeting in Kinshasa. For this meeting, some of the African participants would be asked to prepare papers in advance on subjects in which they had particular expertise and interest.

PARTICIPANT LIST — AFRICA BORROWERS CONFERENCE 1973
ABIDJAN, IVORY COAST

Ivory Coast
Mr. Alexis Thierry Lebbe, Minister of Information
Mr. Etienne Kacou Ello, Director of Urban Planning
Mr. Konan Bledou, Director General, Société de Gestion Financière de l'Habitat

Zaire
Mr. Biangala Elonga Mbau, Director General, Caisse Nationale d'Epargne et de Crédit Immobilier
Mr. Nguayla Mbela Kalanda, 2eme Secretaire Ambassade du Zaire
Mr. Kubilama, Counsellor, Caisse Nationale d'Epargne et de Crédit Immobilier
Mme Collet Gombo, translator CNECI
Mr. Austin Frum, Advisor to CNECI

Gabon
Mr. Jean Felix Mamalepot, Director General Bank of Gabon
Mr. Michael Essongue, President-Director General, National Housing Office
Mr. Maurice Mazetier, Director General, SGAEI

Zambia
Mr. G. H. Mutale, Managing Director, National Housing Authority
Mr. M. A. Sikopo, Engineer, National Housing Authority

Liberia
Mr. Hilary Dennis, President, National Housing and Savings Bank
Mr. Nick Mariani, USAID representative
Mr. Brown, Banking Advisor, Minister of Finance
Mr. Gooding, Special Assistant to President, NHSB
Mrs. E. Harris, Director, National Housing Authority
Mr. Younis, U.N. advisor to NHSB

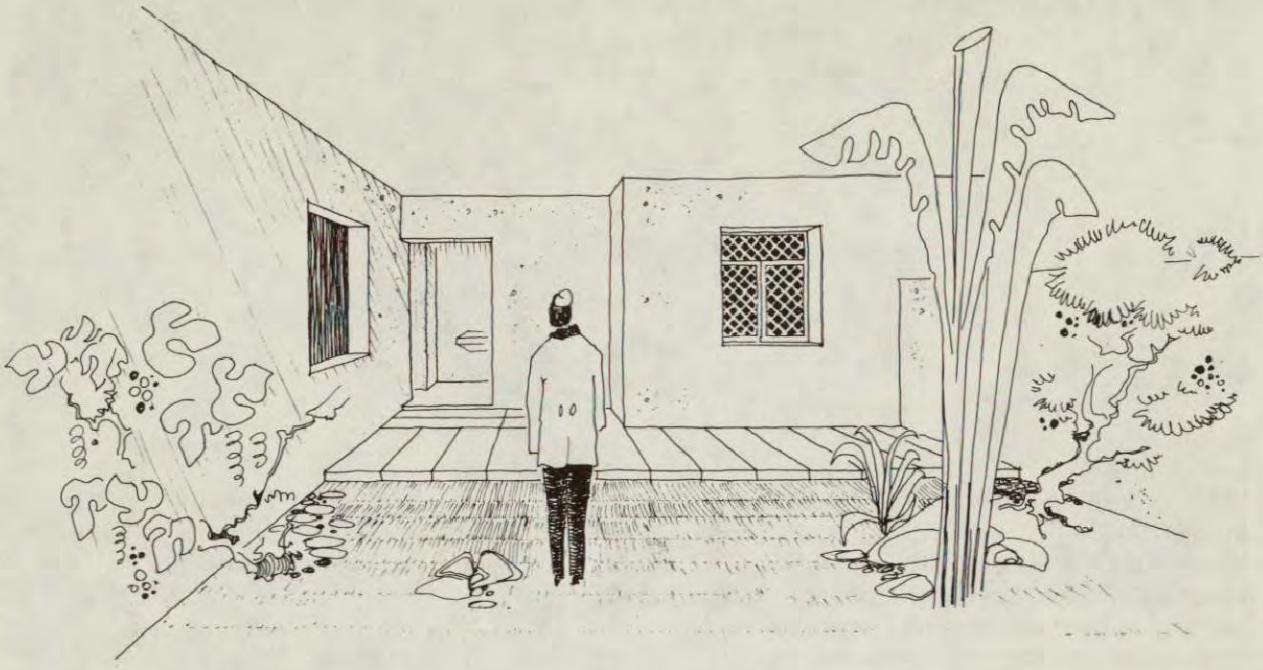
Tunisia
Mr. Hassouna M'Nara, Director General, Société Nationale Immobilière de Tunisie
Mr. John MacDonald, USAID

Morocco
Mr. Abdellatif Benomar, Chief Housing Division, representative of Minister Zemouri
Mr. Charles Welbert, USAID

Kenya
S. M. N. Rionge, Chief Architect, Nairobi City Council
John Gunning, USAID

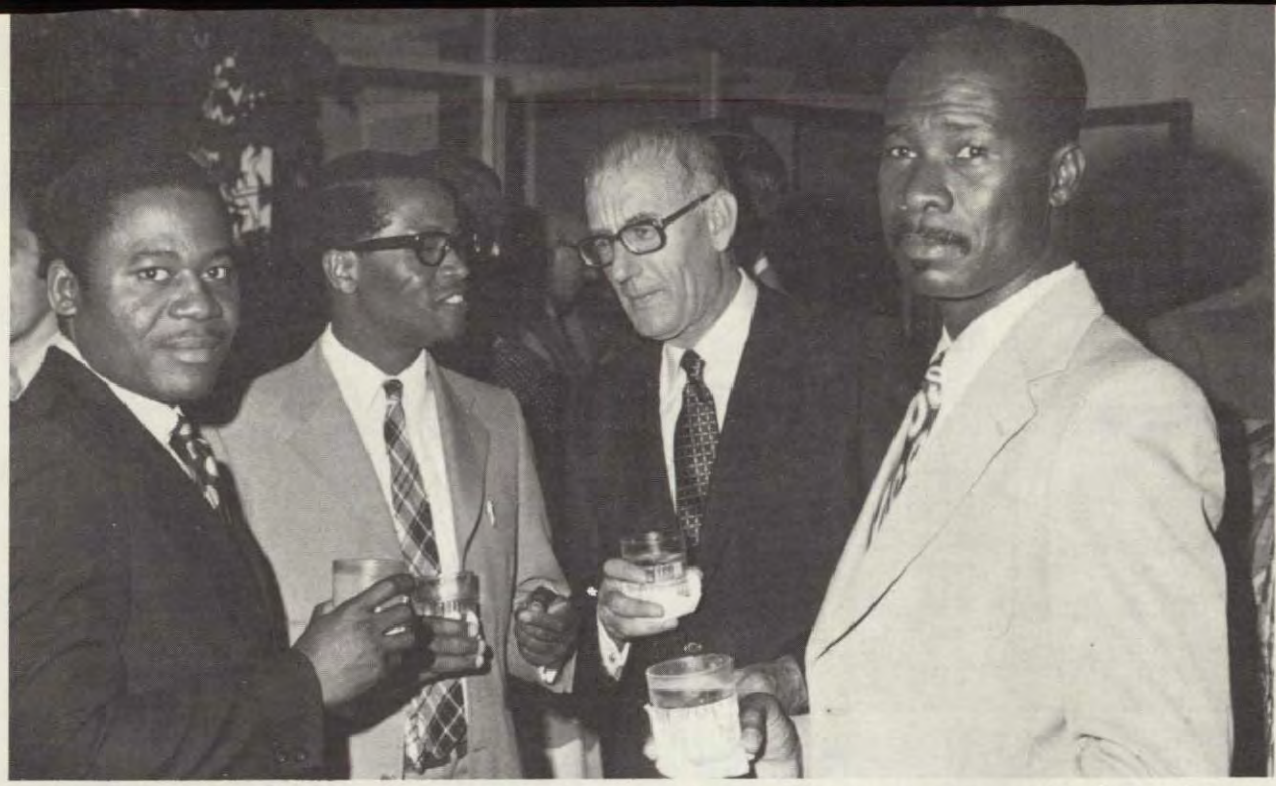
II. Institutions
Caisse Centrale de Coopération Econimique
Mr. J. Brisac, Director General

AID, Washington
Peter Kimm, Director, Office of Housing
Donald Gardner, Deputy Director
Ronald Russell, Regional Housing Officer
George Hazel, Regional Housing Officer
Gerald Zarr, General Counsel for Housing
Richard Zenger, Regional Housing Officer, Addis Ababa
Claudio Bovet, special advisor, National League of Insured Savings Associations (NLISA)
Albert N. Votaw, Regional Housing Officer, NLISA, Abidjan
David Leibson, Regional Technical Advisor, Foundation for Cooperative Housing, Abidjan



At the speakers table (l to r) Mr. Konan Bledou, Director General, La Société Ivorienne de Gestion Financière de l'Habitat; Mr. Peter M. Kimm, Director, Office of Housing, Agency for International Development; Mr. Zegbehi Bouazo, Minister of Information, Ivory Coast.

Au table des orateurs (g á d) M. Konan Bledou, Directeur General, La Société Ivorienne de Gestion Financière de l'Habitat; Mr. Peter Kimm, Directeur, Office de l'Habitat, Agence pour le Développement International; M. Zegbehi Bouazo, Ministre de l'Information, Côte d'Ivoire.



At the reception are Mr. Jean Felix Mamalepot, Director General, Bank of Gabon, Mr. S. M. N. Rionge, Chief Architect, Nairobi City Council, Mr. Maurice Mazetier, Director General, Société Gabonaise d'Amenagement et d'Equipement Immobilier and Mr. Michel Essongue, President-Director General, National Housing Office of Gabon.

A la réception sont M. Jean Felix Mamalepot, Directeur General, Banque de Gabon, M. S. M. N. Rionge, Architecte en Chef, Conseil Municipal de Nairobi, M. Maurice Mazetier, Directeur Generale, Société Gabonaise d'Amenagement et d'Equipement Immobilier et M. Michel Essongue, President-Directeur General, Bureau National de l'Habitat, Gabon.

Mr. G. H. Mutale, Managing Director, National Housing Authority of Zambia, speaks to the group.

M. G. H. Mutale, Directeur General, Autorité National de l'Habitat, Zambie, parle au groupe.

Mr. Benomar Abdellatif, Chief, Housing Division, Ministry of Urbanization, Housing and Environment, Morocco, addresses the meeting. To his right is Mr. Biangala Elonga Mbau, Director General of the Caisse Nationale d'Epargne et de Crédit Immobilier, Zaire.

M. Benomar Abdellatif, Chef, Division de l'Habitat, Ministère de l'Urbanisme de l'Habitat et de l'Environnement de Maroc, adresse la parole à l'assemblée. A sa droit est M. Biangala Elonga Mbau, Directeur General de la Caisse Nationale d'Epargne et de Crédit Immobilier du Zaire.

Mr. Benomar Abdellatif chats with Mr. Hassouna M'Nara, President-Director General, Société National Immobilière de Tunisie and Mr. John MacDonald, Agency for International Development, Tunisia.

M. Benomar Abdellatif bavarde avec M. Hassouna M'Nara, President-Directeur General, Société Nationale Immobilière de Tunisie et avec M. John MacDonald, A.I.D., Tunisie.

Mr. Kimm chats with M. J. Brisac, Assistant Director, Caisse Centrale de Coopération Economique of France.

M. Kimm bavarde avec M. J. Brisac, Directeur Adjoint de la Caisse Centrale de Coopération Economique.

At the reception, Mr. Albert Votaw, from A.I.D.'s Regional Housing Office in Abidjan, greets Mr. Hillary Dennis, Director, National Housing and Savings Bank, Liberia and Mr. Michael Brown, Banking Advisor, Ministry of Finance, Liberia.

A la réception, M. Albert Votaw, du bureau regional de l'habitat de l'A.I.D. à Abidjan, accueille M. Hillary Dennis, Directeur, Banque Nationale de l'Habitat et de l'Epargne, Libéria et M. Michael Brown, Conseiller de la Banque, Ministère de la Finance, Libéria.

Conference participants in the auditorium.

Participants à la conférence dans la salle.

PREMIÈRE CONFÉRENCE AFRICAINE DE L'AID SUR LE PROGRAMME DE GARANTIE D'INVESTISSEMENT DANS L'HABITAT

Abidjan (Côte-d'Ivoire)
2-4 octobre 1973

Sous le auspices de l'Agence pour le Développement International
Hôte de la Conférence: Société de Gestion Financière de l'Habitat

Une conférence à l'intention des emprunteurs africains a été tenue à Abidjan (Côte-d'Ivoire) du 2 au 4 octobre 1973, dans le cadre du Programme de Garantie d'Investissement dans l'Habitat de l'AID. La conférence était la première de son genre et l'hôte en était la Société Gestion Financière de l'Habitat, organisation ivoirienne de l'habitat, sous les auspices de l'Office de l'Habitat de l'AID.

Le Programme de Garantie d'Investissement dans l'Habitat de l'AID compte onze projets en cours ou achevés, d'un montant total de près de soixante-dix millions de dollars dans huit pays d'Afrique, ainsi que plusieurs autres projets aux premiers stades de mise en oeuvre. On peut affirmer que le programme est susceptible de jouer un rôle important quant aux activités en expansion rapide entreprises par divers pays d'Afrique dans le domaine de l'habitat. C'est la première fois que les emprunteurs participant au programme ont été réunis pour discuter leurs expériences, leurs idées et leurs problèmes. Vingt-cinq participants appartenant à huit pays d'Afrique y ont assisté: Côte-d'Ivoire, Zaïre, Gabon, Zambie, Libéria, Tunisie, Maroc et Kenya. En plus des participants africains, y assistaient également les représentants de l'Office de l'Habitat de l'AID et les observateurs de la Caisse Centrale française de Coopération Économique, ainsi que du Programme des Nations Unies pour le Développement.

Les participants ont exprimé le sentiment général que la Conférence a offert une précieuse occasion de procéder à un échange de vues et de s'entretenir de problèmes communs.

Peter Kimm
Directeur
Office de l'Habitat
Agence pour le Développement International

ETATS-UNIS
AGENCE POUR
LE DEVELOPPEMENT
INTERNATIONAL
OFFICE DE L'HABITAT

REUNION DES EMPRUNTEURS
ABIDJAN, COTE D'IVOIRE
2-4 OCTOBRE, 1973

PROGRAMME

Mardi, 2 Octobre
Arrivée des Participants et enregistrement.

Mercredi, 3 Octobre

9:30 Centre de Conference, Hotel Ivoire, "salle San Pedro"
Présentation de M. Peter Kimm, Directeur, Office de l'Habitat de l'A.I.D.
Programme de Garantie de l'Habitat
- Organisation et Fonction
- Statut actuel
- Projets pour l'avenir
- Secteurs à problèmes
- Réponses aux questions particulières des délégués.

12:30 Dîner—pas programmé

15:00 Centre de Conférence, Hôtel Ivoire
Table ronde des représentants des Agences ayant des programmes en cours d'exécution, comprenant:
Expériences et Réalisations concernant les Programmes de Garantie pour l'Habitat
Animateur de la Discussion: Donald A. Gardner, Directeur Adjoint, Office de l'Habitat, AID

19:00 Réception, offerte par l'Ambassade des Etats-Unis en l'honneur de la Conférence Africaine des Emprunteurs organisée par l'Office de l'Habitat, en la résidence de l'Ambassadeur des Etats-Unis

Jeudi 4 Octobre

09:30 Centre de Conférence, Hôtel Ivoire
Présentation de l'Office de l'Habitat, A.I.D.
- Politique de l'Habitat de l'A.I.D.
- Politiques Nationales de l'Habitat
- Questions et discussions

12:30 Dîner—pas programmé

14:30 Centre de Conférence, Hôtel Ivoire
Office de l'Habitat, AID
Renforcement des Institutions Financières de l'Habitat
- Besoin en Assistance Technique
- Formation

20:00 Dîner
offert par le Gouvernement de la Côte d'Ivoire

Vendredi 5 Octobre et Samedi 6 Octobre

Rencontres individuelles entre délégués et personnel de l'Office de l'Habitat de l'AID pour toute discussion concernant les programmes particuliers à chaque pays.

CONFERENCE AFRICAINE SUR LES PROGRAMMES USAID DE GARANTIE DES INVESTISSEMENTS DANS L'HABITAT.

3 et 4 octobre 1973
Palais des Congrès, Abidjan

3 octobre—séance du matin

La conférence est officiellement ouverte par M. Zagbehi Bouazo, Ministre de l'Information de la Côte-d'Ivoire, qui prend la parole au nom de M. Alexis Thierry-Lebbe, Ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Le Ministre souhaite la bienvenue aux participants et aux organisations qu'ils représentent à la conférence en notant l'importance du secteur de l'habitat dans le développement social et économique des pays d'Afrique et l'importante contribution apportée par les programmes de l'AID. Il souligne qu'en raison des besoins croissants il est nécessaire de comprendre ces programmes et la façon d'utiliser au mieux les ressources disponibles. Le Gouvernement de la Côte-d'Ivoire est convaincu que les programmes d'habitation devraient être des programmes sociaux à l'intention des groupes dont les revenus sont les plus faibles; que les taux d'intérêt devraient être maintenus dans les limites des possibilités de réalisation des programmes d'orientation sociale et qu'il conviendrait d'encourager la promotion d'une construction de coût véritablement modéré qui corresponde aux réalités africaines.

M. Peter Kimm, Directeur de l'Office de l'Habitat, donne l'historique du Programme de Garantie et décrit l'expérience acquise dans le monde entier. Selon l'AID, le véritable succès se traduit par les institutions qui ont été créés. La croissance des villes africaines est vertigineuse et les investissements urbains qui seront requis sont énormes. La plupart des pays d'Afrique procèdent actuellement à la mise en oeuvre de programmes importants, mais le réel développement d'une politique appuyée par une analyse minutieuse des problèmes et des ressources en est encore à ses débuts. M. Kimm remarque que les institutions représentées à la conférence peuvent jouer un rôle important dans l'élaboration de ces politiques. A cet égard la conférence peut être capitale et marquer le début d'une importante période de croissance institutionnelle et d'organisation des politiques en Afrique.

M. Kimm décrit également les procédures qu'impliquent la préparation et la mise en oeuvre des Programmes de Garantie des investissements dans l'habitat, en expliquant le genre d'analyse du secteur de l'habitat qui constituera une partie importante du développement du programme. Les événements survenus récemment sur les marchés financiers mondiaux et les effets que ces changements inusités dans les structures des taux d'intérêt ont sur le programme de Garantie sont également examinés. Alors que les taux disponibles sont, en peu de temps, passés des 7½ % maintenus pendant plusieurs années aux offres plus récentes de 8¼ et 8¾ %, les coûts des prêts de Garantie, même avec la commission additionnelle de ½ % perçue par l'AID, restent très au-dessous des taux de prêts commerciaux. Le long terme (25 ans) qui est offert et la diminution des disponibilités à des conditions favorables font que ce genre de financement demeure très intéressant.

M. Kimm invite les participants à poser des questions sur le programme.

M. Mutale, Directeur de l'Office national de l'Habitat de Zambie, s'enquiert des coûts relatifs aux études et analyses préliminaires nécessaires avant la mise en oeuvre d'un programme de Garantie. Dans le cas de la Zambie, l'Office de l'Habitat vient de réaliser pour la Banque mondiale une étude de justification exhaustive. M. Mutale espère qu'il sera possible d'éviter le double emploi quant à ces efforts et à leur coût.

Les fonctionnaires régionaux de l'AID chargés de l'habitat font savoir que les coûts de l'examen et de l'analyse du programme sont couverts par l'AID ou en son nom, et qu'aucune commission n'est appliquée. Les coûts initiaux de création d'un programme par les intéressés eux-mêmes sont couverts par les organismes d'accueil. Toute analyse déjà faite pour la Banque mondiale aidera certainement les examens de l'AID et le double emploi serait évité, mais une revue par l'AID elle-même restera toutefois nécessaire.

Notant la forte pénurie d'habitations et les graves problèmes sociaux qui en résultent, la

délégation de la Zambie s'enquiert également des disponibilités concernant les fonds à conditions favorables. M. Kimm répond que les buts et objectifs de l'AID visent à faire face à ces problèms, mais que la politique actuelle de l'AID en Afrique est de recourir exclusivement aux ressources de garantie, sauf dans des situations très critiques, telles que, par exemple, en cas de sinistre naturel.

M. Konan Blédou, Directeur général de la SOGEFIHA (Côte-d'Ivoire) propose que l'on réexamine les conditions du programme de Garantie exigeant la propriété des logements. La location de logements et de terrains pourrait permettre une application plus souple de la politique et de la planification foncières. Il lui est répondu que l'AID est disposée à envisager les logements de location notamment pour les groupes dont les revenus sont les plus faibles.

M. Hassouna M'Nara, Directeur général de la SNIT (Tunisie) souligne le besoin de desservir les 80% de la population qui est mal logée dans la plupart des pays et la nécessité que l'AID adapte ses procédures pour les conformer aux pratiques locales et dépende davantage de l'expérience des organismes d'accueil. M. Kimm se range à son opinion. Il déclare que de grands progres ont été accomplis, mais qu'il reste encore beaucoup à faire. Ces points de vue sont partagés par M. Biangala, Directeur général de la CNECI (Zaïre), qui souligne les difficultés que présente le démarrage d'une institution nouvelle.

M. Rionge, architecte en chef du Conseil municipal de Nairobi, décrit les difficultés que comporte la réduction des coûts de construction. Dans les pays en voie de développement, les prix des matériaux sont élevés et continuent de monter. Même si l'on fait appel aux matériaux locaux et à des techniques requérant une forte utilisation de main-d'oeuvre, il est difficile, dit-il, de maintenir les projets dans les limites de coûts indiqués par l'AID.
Il est suggéré que la plupart des questions soulevées reflètent l'expérience du programme de garantie par les participants et que celles-ci, ainsi que d'autres questions, soient étudiées à fond par les participants intéressés au cours des discussions en table ronde. Prévues à l'origine pour jeudi matin, les discussions sur les expériences et accomplissements sont alors fixées pour la séance de l'après-midi de ce premier jour de la Conférence.

3 octobre—la séance de l'après-midi est présidée par M. Donald Gardner, Sous-Directeur de l'Office de l'Habitat de l'AID.

M. Konan Blédou, Directeur général de la Société de Gestion Financière de l'Habitat, ouvre la discussion en table ronde par un exposé sur les activités relatives à l'habitat en Côte-d'Ivoire et sur le rôle de son institution et de l'AID. La SOGEFIHA a construit environ 10.000 unités d'habitation, y compris son programme d'habitations rurales coopératives, et ses plans prévoient la construction d'environ 3.000 unités par an.

M. Blédou explique que le Gouvernement de la Côte-d'Ivoire a également établi l'Office de Soutien de l'Habitat économique afin de réduire le coût des programmes de logements financés sur les fonds publics en payant les frais d'urbanisation et en appuyant l'amortisation des projets d'habitations à loyers modérés. Des impôts spéciaux sur l'essence, les revenus et les entreprises commerciales ont permis des subventions de l'ordre de 7 à 8 millions de dollars par an dans le cadre des programmes gouvernementaux d'habitation. Les programmes de l'AID débutant avec un prêt à conditions favorables, suivis d'une Garantie de 2,5 millions de dollars à laquelle s'ajoute actuellement une Garantie de 10 millions de dollars pour aider l'établissement d'un système d'épargne et de crédit immobilier, font partie intégrante de la planification du gouvernement. M. Blédou fait remarquer que les procédures et conditions de l'AID semblent souvent peu commodes mais, si elles sont examinées de plus près, on peut voir qu'elles sont établies pour protéger les intérêts de l'emprunteur et encourager la bonne gestion d'institutions telles que la SOGEFIHA.

M. Donald Gardner, présidant la discussion, demande à M. S.M. Rionge, du Kenya, de bien vouloir exposer l'expérience du Conseil municipal de Nairobi. M. Rionge décrit le premier programme de 2,5 millions de dollars et les discussions en cours pour un plan de 15 millions de dollars. Il souligne les relations avec d'autres institutions telles que la Compagnie du Financement de l'Habitat du Kenya et l'Office National de l'Habitat et, notamment, le complexe de 5.000 unités de "parcelles assainies" financés par l'intermédiaire de la Banque mondiale et prévus en conjonction avec les programmes de Garantie, en tant que programme global d'habitation.

M. Biangala Elonga Mbau, Directeur général de la Caisse National d'Epargne et du Crédit Immobilier décrit l'expérience du Zaïre en matière d'habitat et la jeune mais prometteuse histoire du programme d'épargne de la CNECI établi grâce à une subvention de l'AID de 2 millions de dollars de contrepartie et à un prêt de Garantie de 10 millions de dollars. Il fait observer que le Zaire est le premier pays d'Afrique qui fait un sérieux effort afin de mobiliser l'épargne locale aux fins d'investissements dans l'habitat. La première année d'opérations s'est chiffrée par l'ouverture de 22.000 comptes, représentant 1,5 million de dollars. Son but est de financer la totalité des investissements dans l'habitat avec les ressources internes. Sur un plan plus étendu, il considère cet accomplissement comme un important élément du bonheur national brut. M. Biangala remarque également que les conditions de l'AID semblent au premier abord difficiles à remplir pour une jeune institution, mais il en apprécie maintenant les raisons fondamentales.

M. Hilary Dennis, Président de la nouvelle Banque nationale de l'Habitat et de l'Epargne du Libéria, examine des problèmes semblables à ceux auxquels la CNECI a fait face pour créer et faire fonctionner une nouvelle institution. Le Libéria se heurte à des difficultés particulières en matière d'acquisitions foncières et de restrictions relatives aux taux d'intérêts légaux sur les prêts par rapport à ceux, croissants, des prêts de garantie. Bien que ses préoccupations immédiates portent sur une analyse prudente du cash flow et l'organisation de la direction de la Banque, la solution à long terme est sans aucun doute l'accumulation de l'épargne pour fournir une source moins onéreuse de fonds d'investissement dans l'habitat.

M. Hassouna M'Nara, Directeur général de la Société Nationale Immobilière Tunisienne, explique comment le programme initial de Garantie en Tunisie, bien que par le truchement d'un promoteur privé, a aidé la SNIT à comprendre les problèmes relatifs au développement d'un projet et lui a donné la capacité d'étendre son rôle dans la politique tunisienne du logement. Créée initialement en 1958 pour gérer la propriété immobilière du Gouvernement, la SNIT est actuellement entièrement responsable des programmes de logements financés sur les fonds publics et procède au développement d'un projet de 5.000 unités, d'un montant de 10 millions de dollars, répondant aux besoins en logements pour les revenus faibles et modérés et dont le style est spécifiquement adapté au mode de vie d'Afrique du Nord. L'étape suivante de l'évolution de la SNIT est l'établissement d'un système national d'épargne pour le financement à long terme des logements publics. M. M'Nara souligne la nécessité de desservir les groupes à revenus faibles qui ne sauraient autrement satisfaire leurs besoins en matière de logements.

M. Abdellatif Benomar, Chef de la Section de l'Habitat du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement du Maroc, examine la longue histoire des programmes de l'habitat dans son pays. Plus de 100.000 logements et lots équipés ont été créés depuis la Seconde Guerre mondiale. Toutefois, la population urbaine de 5 millions d'habitants dont 20% vivent dans les bidonvilles, est toujours très mal logée. Un ambitieux programme de 300.000 unités a été incorporé dans le Plan de Développement 1973-1978, première phase d'un plan de redressement portant sur 15 ans. Il s'agit d'un programme complet à l'intention des groupes à revenus faibles, comportant des programmes de "parcelles assainies," l'urbanisation graduelle ainsi que l'établissement d'un Fonds National d'Achat et Equipement du Terrain. Depuis 1971, le Gouvernement étudie avec l'AID l'appui de ce programme au moyen de prêts de Garantie. C'est là une période indûment longue, mais les retards résultent dans une large mesure des changements survenus dans l'organisation et les objectifs de la planification du Maroc. Il semble maintenant que le premier prêt de 15 millions de dollars soit sur le point d'être mis en oeuvre.

M. Kimm fait observer que les participants de la table ronde ont à plusieurs reprises soulevé la question de l'apport de capitaux pour la création de programmes de logements et du moyen de maximiser l'utilisation des faibles ressources. Ces points seront la partie essentielle de la séance de jeudi matin sur les politiques de l'Habitat et les stratégies du logement à l'échelon national.

4 octobre—Séance du matin

M. Kimm ouvre la séance en examinant le point de vue de l'AID sur les politiques nationales de l'habitat et un résumé du document sur la "stratégie relative au secteur du logement" établi par l'Agence. Il fait observer

que les activités du domaine de l'habitat représentent une large part des investissements dans les pays en voie de développement et doivent être incluses dans la planification économique. Les économistes du développement et les organismes internationaux de prêt ont eu tendance à ignorer ce secteur et ont insisté sur des domaines "plus productifs". Pendant ce temps, des milliards de dollars ont été investis et continueront de l'être. D'énormes améliorations de la planification et des politiques du logement basées sur l'analyse minutieuse sont nécessaires pour maximiser l'efficacité de ces investissements.

Comme certains participants l'ont fait remarquer, la réserve de ces investissements aux groupes à revenus faibles doit constituer une importante priorité si l'on veut satisfaire les besoins réels en matière de logement. La croissance de la population urbaine, qui intervient surtout dans la moitié la plus pauvre, est vertigineuse. Dans la plupart des cas, ni cette moitié ni le Gouvernement n'ont les moyens de construire ce que l'on pourrait appeler une maison "ordinaire". La seule possibilité est d'envisager "l'habitation minimum" que pourront occuper les pauvres des centres urbains. En réalité, très peu de pays ont essayé de construire des habitations à coût vraiment bas. Au contraire, on s'est généralement efforcé de construire la 'maison ordinaire" au coût le plus réduit, mais on s'est aperçu que ces logements ne pouvaient être destinés aux familles à revenus faibles sans accorder de lourdes subventions. De sévères mesures, telles que la destruction des installations de squatters, n'ont servi qu'à limiter le nombre d'unités d'habitation disponibles et à imposer des conditions de logements surpeuplés encore moins saines. Il faut reconnaître qu'une large part de la population ne peut se permettre qu'un logement d'une qualité très inférieure à celle que l'on juge actuellement acceptable.

M. Jacques Brisac, de la Caisse Centrale de Coopération Economique à Paris, et M. Benomar, du Maroc, parlent du concept "sites et services" (parcelles assainies) pour résoudre ces problèmes. Le programme de la Banque mondiale à l'intention du Sénégal n'a pas encore été évalué. La Zambie a entrepris un grand programme et la Côte-d'Ivoire en entamera un sous peu. L'expérience acquise par le Maroc est mitigée et les Marocains insistent actuellement sur les concepts de la construction de base.

M. Kimm examine le point de vue de nombreux participants insistant sur le rôle des subventions gouvernementales, directes ou par l'intermédiaire de taux d'intérêt artificiels, en tant que moyen de satisfaire les besoins des groupes à revenus faibles. Il s'agit là d'une attitude morale selon laquelle les prêts accordés aux pauvres ne doivent porter que de faibles taux d'intérêt. L'effet réel de cette politique, toutefois, est que les programmes de logements sont limités par la capacité des budgets nationaux et les fonds à conditions favorables provenant d'organismes internationaux, les uns comme les autres, à de rares exceptions, étant eux-mêmes très restreints. En définitive, les programmes de logements financés sur les fonds publics à coûts réellement réduits sont réservés et les gens pauvres doivent trouver leur propre financement en achetant ou en louant des abris du type bidonville à des conditions très onéreuses et d'un amortissement sur une période très courte. L'AID sait par expérience que la meilleure politique est de réduire les subventions au minimum et de concevoir des programmes sur la base de coûts économiques réels financés par les sources beaucoup *plus abondantes* des marchés financiers non subventionnés.

M. Mutale exprime son désaccord en déclarant que tout irait bien si les subventions n'étaient pas nécessaires, mais elles le sont. Il convient qu'elles doivent être destinées aux familles à revenus faibles et non à un niveau limité de familles aux revenus plus élevés.

M. Brisac, d'autre part, fait observer que les pays les plus pauvres et dépourvus de tout moyen de subventionner les programmes ont néanmoins institué des systèmes de logement viables. Il examine les programmes entrepris par la Caisse durant les vingt-cinq années écoulées, en insistant sur le besoin continu de recherche en matière de techniques de construction pour les logements à prix modéré.

M. Kimm examine l'importance de la création d'une stratégie du secteur du logement dans chaque pays, qui identifie les contraintes et donne le détail des politiques nécessaires. De nombreux aspects de questions importantes sont complexes et dépassent l'autorité des organismes de l'habitat. Ceux-ci, toutefois, peuvent jouer le rôle de conseiller. Ils devraient encourager leurs gouvernements à inclure la détermination des politiques du logement dans le processus de la planification nationale, à améliorer la collecte de renseignements et la

formulation des politiques, et à mettre ces plans en oeuvre. M. Kimm ajoute que l'AID est en mesure d'aider à la préparation de ces plans de logement.

M. Kimm ouvre la discussion sur les besoins en matière de formation et d'assistance technique en invitant les participants à évaluer ce qui a été fait jusqu'à présent et à donner leur point de vue sur les besoins existants.

M. Blédou pense que les participants aux programmes et les experts de l'AID doivent s'informer mutuellement des méthodes qu'ils emploient. Il remarque également la grande importance des capacités linguistiques des représentants travaillant en Afrique francophone.

M. Biangala propose que les techniciens locaux reçoivent des cours de formation pour se familiariser avec les critères de l'AID concernant la conception et la gestion des projets. Ceci leur permettrait d'avoir une plus grande responsabilité pour les examens techniques, la supervision et la gestion.

M. M'Nara fait remarquer les besoins qui existent en matière de pilotage ou de développement de projet et direction de la construction.

M. Rionge exprime l'espoir que l'assistance technique dans la création de nouvelles institutions de crédit immobilier continuera d'être disponible. M. Kimm lui en donne l'assurance, même si cette assistance ne fait pas partie d'un programme de Garantie donné.

M. Dennis souligne le besoin en assistance à long terme permettant aux homologues d'apprendre par la pratique.

M. Benomar demande si l'assistance technique est gratuite. M. Kimm répond qu'aucun coût supplémentaire n'est imputable à l'emprunteur au titre de l'assistance technique de l'AID, qui est généralement financée sur les commissions appliquées aux emprunts garantis. Les besoins et méthodes de financement de l'assistance technique sont examinés pour chaque pays intéressé.

La conférence prend fin avec une déclaration de chacun des participants.
M. Mutale décrit la structure de l'Office National de l'Habitat de Zambie. Il s'agit d'une institution patronnée par le Gouvernement mais indépendante, qui est responsable de tous les aspects de l'habitation, depuis la recherche jusqu'à l'établissement et la mise en oeuvre des programmes et à la construction. Elle offre également les services de conseillers privés en matière de planning et de construction et vient de terminer une important étude pour la Banque mondiale. A ce jour, son projet le plus ambitieux est un système de sites et services comportant 70.000 lots. M. Mutale ajoute que l'Office se propose de participer à la prochaine conférence en tant qu' "emprunteur" plutôt qu' "emprunteur éventual".

M. Biangala récapitule les difficultés que comporte la création d'une nouvelle institution d'épargne et exprime l'espoir que l'expérience du Zaïre sera profitable aux autres participants. L'épargne, dit-il, représente un état d'esprit qu'il faut acquérir et communiquer. Le potentiel de ressources est immense. Les débuts sont lents et beaucoup dépend de l'appui tel que celui accordé au CNECI par le Président du Zaïre (qui en fut le tout premier épargnant).
M. Biangala envisage d'attaquer les problèmes du logement dans son pays et apprécie l'échange de points de vue que la conférence a rendu possible. Il invite les participants à tenir leur prochaine conférence à Kinshasa.
M. M'Nara déclare que l'habitation à coût réduit est le principal problème du siècle. Il espère que les conférences à venir poursuivront l'examen des programmes et des progrès accomplis dans chaque pays, en incluant si possible une partie de l'expérience de l'Amérique latine. Il souligne également l'importance des discussions pour améliorer le programme de l'AID et son application.

M. Rionge, du Kenya, insiste également sur l'importance que présentent les discussions dans l'amélioration du programme de Garantie en tant qu'instrument d'investissement.
M. Benomar déclare qu'il est très heureux d'avoir pu discuter le programme marocain du logement et obtenir des renseignements de la part d'autres pays d'Afrique partageant les mêmes problèmes et expériences.

M. Michael Essongue, Directeur de l'Office National du Logement du Gabon, note l'évolution des programmes de logement indiquée par divers participants. Son pays, soumis à la pression urbaine résultant de la rapide industrialisation au cours de ces dernières années, commence actuellement à formuler ses politiques. L'expérience des autres participants l'aidera à en déterminer l'orientation.

M. Dennis décrit les difficultés particulières

qu'il affronte dans la création de nouvelles institutions d'épargne au Libéria. Il remarque le besoin de surmonter les premiers obstacles et de réaliser une autarcie viable répondant aux objectifs de financement d'habitations à l'intention des familles à revenus modérés et faibles. Il sera difficile, ajoute-t-il, de répondre aux besoins de la masse des familles à revenues faibles avant que le secteur des affaires ne soit fermement établi. Pour y parvenir, il faut mobiliser les ressources internes.

M. Brisac explique les opérations de la CCCE, organisme public qui depuis 25 ans, représente la France en matière d'aide au développement en Afrique francophone. Au cours de cette période, l'expérience a changé les politiques de la CCCE. Elle a établi la structure du crédit immobilier dans ces pays au moyen de sociétés immobilières et de banques de développement. Le logement à coût réduit a toujours présenté des difficultés, mais des unités d'un coût aussi réduit que 300.000 CFA et se louant à 3.500 CFA par mois ont été construites, même sans subvention. La Caisse insiste tout particulièrement sur les plans d'habitation qui s'harmonisent avec l'évolution globale de la ville. M. Kimm ajoute que l'AID et la CCCE ont récemment convenu de se consulter préalablement à tout nouveau programme pour assurer la meilleure coordination possible des ressources.

M. Blédou, représentant la Côte-d'Ivoire en tant qu'hôte de cette première conférence africaine sur les programmes de logement, récapitule les séances en soulignant l'importance du développement de politiques de logement efficaces et le besoin, de la part de l'AID aussi bien que des participants au programme de Garantie, de continuer à s'adapter pour assurer la meilleure utilisation possible des ressource disponibles. Au nom des participants, il exprime leur appréciation des échanges que la conférence a permis et propose que ceux-ci continuent régulièrement.

M. Kimm note que la plupart des participants ont exprimé le désir de se réunir l'an prochain et propose que la réunion soit un peu plus longue pour permettre une discussion plus approfondie de questions importantes. Il déclare que l'AID est disposée à accepter l'invitation du délégué du Zaïre pour que la réunion ait lieu à Kinshasa en 1974. Pour cette réunion, il sera demandé à certains des participants africains de préparer à l'avance des documents sur des sujets pour lesquels ils possèdent une expérience et un intérêt particuliers.

First African Conference on USAID Housing Guaranty Programs

Abidjan, Ivory Coast
October 2-4, 1973

Sponsor: Agency for International Development
Host: Société de Gestion Financière de l'Habitat