

N° 3
Janv. 89

Villes en développement

Présentation

Après plusieurs années au cours desquelles l'aide française au développement n'est intervenue que marginalement dans le financement de l'habitat urbain (*), les responsables de cette aide s'interrogent sur la place qu'ils doivent réserver à ce secteur compte-tenu de la crise financière de la plupart des pays concernés.

Le Ministère des Affaires Etrangères a pris l'initiative d'une concertation sur le sujet entre les principaux partenaires français, et avec les grands donateurs. Cette initiative se développe, d'une part sur des études menées en commun avec les Nations Unies pour l'Asie, dont un exemple est présenté ici, d'autre part au sein du groupe de travail animé par le Ministère de la Coopération et du Développement pour l'Afrique au Sud du Sahara.

Le groupe de travail du Ministère de la Coopération, animé par Michel ARNAUD, s'est d'abord accordé sur un "état des lieux" repris dans l'article central de ce numéro. Les recommandations et mesures à envisager seront décrites ultérieurement, notamment au cours d'un stage destiné aux coopérants en septembre prochain.

J.D.

(*) Voir le bulletin "Villes en développement" de novembre 1988.



Ouagadougou
J.L. ARMAND

Photothèque "Villes en développement"

" Pour un renouvellement de l'approche de l'habitat urbain en Afrique au Sud du Sahara : Etat des lieux "

Le problème de l'habitat ne se pose certainement pas, en 1988, de façon identique dans tous les états francophones de l'Afrique du Sud du Sahara (ASS). Les nombreuses études et les résultats d'expériences font néanmoins apparaître une homogénéité suffisante, au niveau des grandes villes, pour tenter une présentation globale du problème, sous réserve d'ajustements dans d'éventuelles interventions concrètes. La situation dans les villes secondaires est évidemment plus spécifique de conditions locales, mais les pratiques y sont souvent le démarquage de celles des capitales.

Contrairement à une crainte souvent exprimée, les superficies urbanisées et les surfaces bâties ont grossièrement suivi la multiplication par dix de la population urbaine entre 1950 et 1985. C'est un constat positif, même si les surfaces moyennes par habitant sont très faibles et leur répartition très inégale.

L'espace disponible moyen par habitant (25 à 50 m²/hab. de sol urbain occupé par l'habitat et environ 2 personnes par pièces) n'a pas décliné de façon systématique.

Les quartiers résultant de procédures officielles d'aménagement foncier et offrant un bon niveau de services urbains, constituent une part minoritaire et d'ailleurs à peu près constante dans le temps, de la superficie totale de ces villes : de moins de 20 % à 40 %, selon les villes. Ces quartiers ont néanmoins beaucoup contribué au déve-

FINANCEMENT DU LOGEMENT : HABITAT URBAIN AU SUD DU SAHARA

loppement ordonné des agglomérations, en fournissant le support de l'habitat de meilleure qualité, une structuration de l'espace et le modèle de référence pour les autres quartiers.

La distribution des superficies occupées ou bâties autour des moyennes ci-dessus est toutefois très inégalitaire : moins de 10 % de la population occupe plus du quart de la surface habitée et la surface des logements va de 2 m² par personne (une pièce pour 6 personnes) pour le quintile inférieur à plus de 12 m² par personne pour le quintile favorisé.

Le système foncier coutumier, loin d'avoir été éliminé par le droit issu de la colonisation, est vivace. Il s'est adapté et, par le truchement de lotisseurs illégaux, s'est montré capable de passer de l'occupation anarchique moyennant paiement à la production de lotissements organisés, comparables à ceux produits par des services administratifs, de les faire reconnaî-

tre, et de contrôler par là l'occupation des sols.

Le parc de logements est constitué pour une large part de logements en location, propriété d'un nombre limité de propriétaires. La proportion de locataires dans l'ensemble des ménages va de 35 %, là où les revenus sont bas et les contraintes (agricole ou sociale) faibles, et jusqu'à 80 %, là où, en plus de contraintes physiques ou sociales fortes, des sociétés immobilières publiques ont beaucoup réalisé de logements en location simple.

L'eau et l'électricité, services marchands, suivent l'urbanisation, avec un décalage important mais constant. Le niveau de desserte par l'eau et l'électricité est resté stable, autour de 25/30 % des ménages, grâce, à la fois, à la cohabitation de plusieurs ménages dans une même parcelle et à la facilité des sociétés concessionnaires à trouver le financement pour étendre leurs réseaux à travers des lotissements plus

ou moins correctement tracés, en réponse à la demande solvable. Aussi bien l'équipement préalable des terrains, s'il reste important pour la maîtrise de la forme urbaine, n'apparaît-il plus comme la condition impérative de la progression quantitative et qualitative du parc de logements.

La SODECI : Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire.

Créée en 1960, la SODECI prend d'abord en charge la distribution d'eau d'Abidjan. De 1960 à 1972, le nombre d'abonnés passe de 4.000 à 30.000. De 1974 à 1980, la société prend en charge 126 centres d'exploitation n'excluant aucune région de Côte d'Ivoire. Le volume d'eau facturé passe de 36 millions de m³ en 1973 à 72 millions en 1980.

A partir de 1981, la récession se fait lourdement sentir. Les ventes d'eau progressent à un rythme très faible : 2 % par an contre 14 % avant 1980.

La SODECI alimente aujourd'hui plus de 185.000 abonnés. Elle distribue à la population ivoirienne plus de 86 millions de m³ d'eau potable par an dont 89% sont facturés.

Le financement du logement : comparaison entre les pays de l'Union Monétaire Ouest Africaine (UMOA) et la France.

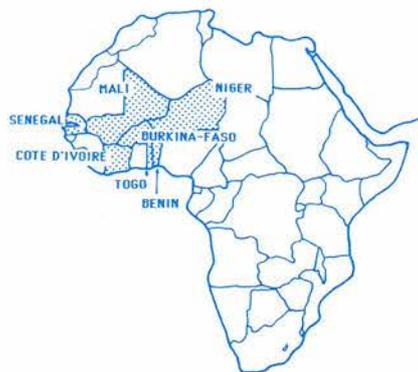
La situation des pays de l'UMOA reproduit dans une certaine mesure celle qui prévalait en France jusque vers 1965 : Secteur financier très peu développé, forte spécialisation des réseaux financiers, absence de concurrence entre eux, importance très limitée du marché financier, rôle clef joué par la Banque Centrale, aide financière importante de l'Etat, et corollairement, importance assez faible du secteur libre (non aidé). Mais sur deux points essentiels, leur situation est très différente :

La construction de logement a été en France de 1950 à 1975 une réelle priorité nationale : ainsi les crédits au logement, faibles en 1950, ont vu leur importance passer à 11 % du PIB en 1960 et 26 % en 1976.

L'essentiel des crédits au logement accordés au secteur aidé par l'Etat entre 1950 et 1965 a été constitué par des crédits très longs : 45 ans pour le financement d'HLM locatives, 25 à 30 ans pour les logements en accession à la propriété : ces crédits étaient pour l'essentiel appuyés sur la collecte et la centralisation par la Caisse des Dépôts d'une épargne disponible à vue.

Ces deux facteurs essentiels ont permis un formidable essor de la construction, le nombre de logements terminés passant de 72.000 en 1950 à 418.000 en 1965 et 550.000 en 1975, soit une croissance soutenue au rythme moyen de 8,5 % par an.

Extrait d'un rapport établi en 1984 dans le cadre d'une recherche financée conjointement par le Ministère français de l'Équipement et du Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Banque Mondiale.



Les tentatives pour faire accéder à l'équipement complet un plus grand nombre de ménages, grâce à la recherche obstinée d'une taille minimale de parcelle (pourtant contraire au processus constaté de production/densification de l'habitat), ont connu la perversion par la suite de la surenchère de catégories plus aisées, à la recherche de ce niveau de confort.

Voirie et drainage, dont le service n'est pas facturé, accusent au contraire un retard croissant : le minimum, qui devrait être réalisé avant occupation, est de moins en moins assuré et, avec la taille croissante des villes, les transports, la sécurité sont devenus également plus précaires.

Le recouvrement des coûts de la voirie de desserte et du drainage, et par suite leur amélioration progressive, se sont heurtés aux faibles capacités des collectivités locales à développer leurs recettes et à gérer un budget dans lequel les dépenses de fonctionnement puissent laisser place à l'investissement ou à la simple maintenance de l'existant.

Le réseau primaire de voirie, qui ne conditionne pas la desserte locale, comme les primaires d'eau ou d'électricité, n'a jamais fait l'objet d'une programmation et résulte le plus généralement d'actions exceptionnelles, réalisées après extension urbaine et selon des critères qui sont plutôt ceux des Travaux Publics, de sorte qu'ils n'ont guère contribué à la gestion du développement urbain.

La gestion des services publics de très grandes villes continuant à croître est enfin devenue une gageure, avec la conjonction d'une proportion élevée de jeunes, un sous-emploi aggravé par la situation économique et financière et la crise des finances publiques.

Moins du quart du capital existant a été produit à l'entreprise, pour des sociétés d'aménagement et des sociétés immobilières et quelques étrangers. Certaines sociétés immobilières publiques ou mixtes - initialement créées pour assurer le logement de fonctionnaires - ont pu, grâce en son temps au financement favorable de la CCCE, élargir leur clientèle aux salariés moyens, en location simple puis en location-vente. Elles ont largement participé à la modernisation des modes de vie et à l'affirmation d'une classe moyenne urbaine.

Certaines ont cru pouvoir apporter des solutions très économiques, pour loger les plus bas salaires, en réduisant les surfaces et les finitions, mais sans abandonner le niveau normatif de confort (eau, électricité, égouts...). Sur le marché du logement tel qu'il est (au maximum 30 % de logements raccordés aux réseaux et rareté de l'offre), cela s'est inmanquablement traduit par la substitution, aux attributaires de la "cible" visée, de ménages de revenu supérieur à la moyenne.

S'il n'y avait pas eu blocage des loyers, l'action des SI aurait certainement pu se développer davantage et plus normalement pour toucher indirectement de plus défavorisés, par l'emploi créé et les salaires versés, par l'effet sur le marché immobilier d'une offre plus abondante, et par l'effet classique de la mobilité à l'intérieur du parc.

Les trois-quarts du parc, de tous standings, sont produits dans le secteur informel. Ce "secteur informel" est très rarement l'auto-construction, mais, selon le coût visé, une combinaison variable de commandite (le candidat procure les matériaux), de participation en travail, de recours à une main

d'oeuvre de tâcherons non déclarés (de plus en plus spécialisés d'ailleurs et souvent formés sur des chantiers du secteur moderne), étalée sur une durée longue (plusieurs années) et prioritairement à but locatif. Echappant à toute fiscalité et plus généralement à tout contrôle, le secteur informel est capable de produire, selon la nature et l'origine des matériaux, à un prix de déboursé au m² qui va de la moitié du prix de l'entreprise moderne pour une construction économique (environ la valeur du revenu mensuel urbain) au quart, voire au huitième de ce prix.

Dans ces conditions, la promotion de matériaux "locaux" ou la diffusion de matériaux autres que le parpaing de ciment et la tôle n'ont pu avoir qu'un impact limité - sauf situation géographique ou financière extrême - car le prix du matériau, quoiqu'élevé, ne constitue qu'un des éléments d'un procès de production étalé dans le temps, dans lequel la fabrication de blocs et leur entassement puis leur montage sur place, exposés aux intempéries, est la forme la plus courante d'épargne, cependant qu'une fois décidée, la couverture doit être approvisionnée et posée dans le plus bref délai.

Le secteur locatif privé et informel est quasi capable d'assurer l'autofinancement de sa croissance, dans la mesure où la masse des loyers encaissés au cours d'une année couvre et bien au delà l'investissement requis par l'augmentation annuel du parc locatif : 8 milliards de FMG de revenus locatifs à Antananarivo (1983) en face d'un

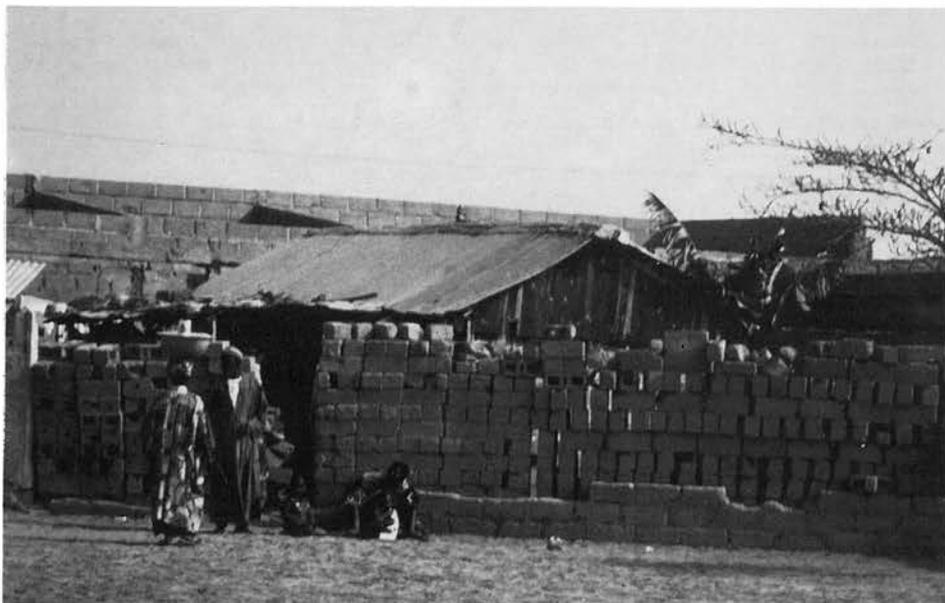
besoin supplémentaire de 5000 unités.

Même si toute la recette n'est pas réinvestie, la concentration de la propriété du parc locatif prouve qu'elle l'est dans une bonne proportion. Le rapport élevé loyer/investissement, libre de toute réglementation voire de fiscalité, reflète d'ailleurs autant le coût de l'épargne que l'excès de la demande de logement sur l'offre.

Mobilisant des ressources importantes, le secteur du financement bancaire s'en est tenu au crédit acquéreur et il est demeuré étroit, en termes de nombre d'unités produites, en raison d'un coût unitaire moyen élevé.

La part du logement dans l'en-cours des prêts bancaires est néanmoins faible, l'habitat étant considéré comme un secteur à risque, les ressources longues faisant défaut et les liquidités étant sollicitées par des opérations commerciales de court terme plus rémunératrices. Le système bancaire a pourtant accepté que les logements d'une certaine importance qu'il finance soient réalisés par le secteur informel et dans le même temps admis que des loyers attendus de la location de ces logements soient pris en compte dans l'évaluation des revenus de l'emprunteur pour l'attribution du prêt !

Le financement dit social, là où les organismes publics ont produit de façon significative terrains équipés et logements, a été presque exclusivement fondé sur des ressources extérieures et/ou publiques.



Dakar

M. NOLHIER

Photothèque "Villes en Développement"

Les institutions spécialisées - Banques de développement et organismes de crédit - ont davantage financé des opérations modestes, voire en matériaux dits locaux, et des travaux de finition, mais la moyenne unitaire d'ensemble des prêts est restée élevée et le nombre de logements financés par les systèmes officiels limité. Il n'y a eu production publique significative de logements pour les classes moyennes que là où la CCCE a soutenu financièrement des sociétés dans lesquelles elle détenait une participation et/ou lorsque les budgets publics et des emprunts extérieurs ont amplifié son action.

Après le retrait de la CCCE du financement de l'habitat, les Etats ont eu beaucoup de peine à mettre sur pied un système de "financement doux" comparable, à partir de l'épargne locale volontaire. L'épargne des ménages existe, mais elle est largement drainée par la production immobilière locative et spéculative et ne peut guère être intéressée par les bas taux d'intérêt des dépôts longs (que la fiscalité ne peut pas favoriser). Elle n'est attirée vers l'épargne-logement que par la perspective assurée d'un prêt, de sorte que l'argent des uns ne peut être prêté aux autres... Et les ressources publiques pour abonder ou bonifier des prêts sont maintenant très faibles.

Soutenue par la part constante des revenus familiaux consacrée au logement et une forte croissance urbaine, la production de l'habitat a drainé un volume d'investissement élevé au regard du PIB, irrigué largement le reste de l'économie, généré une très forte accumulation de capital privé - répartie de façon très inégalitaire, mais significative du passage rapide d'un monde rural d'autosubsistance à un monde urbanisé et d'échanges. Il est démontré que l'habitat est "un des meilleurs clients" de l'économie, par ses relations vers l'amont : qu'il est une motivation de la recherche de revenus et de la constitution d'épargne : un outil d'accumulation de capital : un secteur d'emploi à faible investissement (un emploi par logement construit annuellement) et de relance économique à demande d'importation modérée.

La construction de logements et plus généralement la "production de la ville" apparaissent comme un instrument du transfert indispensable d'épargne rurale vers l'activité urbaine

(premier stade de la division du travail), de formation de ruraux aux métiers et au rythme de l'activité moderne... et peut-être un des rares secteurs d'investissement rentable pour l'épargne individuelle locale dans le contexte d'économies très extraverties... Mais l'habitat n'est pas considéré comme un secteur productif de l'économie et encore moins comme un secteur prioritaire pour l'investissement de ressources extérieures (i.e. producteur de devises).

En fait, le problème de l'habitat urbain des pays de l'ASS articule trois "projets d'habitat" forts différents : un habitat locatif, qui correspond au besoin immédiat de logement d'une majorité d'urbains récents ou précairement établis et qui exploite ce besoin : une construction individuelle, patiente et ambitieuse, davantage déterminée par un souci de statut social et d'avenir familial que par un ratio investissement/revenu : un "logement social", justement dénommé parce qu'il s'agit d'assurer un logement comparable à l'habitat social des pays riches, indépendamment de leurs rémunérations, à des cadres qui sont la base sociale des Etats.

Le logement de la majorité de la population des grandes villes de l'Afrique au Sud du Sahara est "résolu" - à un niveau que l'on peut juger naturellement très insuffisant, mais qui ne saurait s'élever sensiblement si le niveau général des revenus stagne - selon deux motivations ou conceptions opposées et complémentaires. D'un côté, la production informelle locative et sa logique fragile mais souple, répond au besoin de logement selon des critères de strict rapport financier. De l'autre côté, l'investissement dans le logement par des candidats à la propriété participe d'un véritable "projet d'insertion urbaine", de type patrimonial et spéculatif, ce qui explique l'apparente incohérence entre projets de logements et ressources actuelles des intéressés et les délais de construction.

Entre deux, le logement des "cadres" publics et privés sort de ces schémas et constitue un problème réellement incontournable des politiques de l'habitat dans ces pays. Cette catégorie socio-professionnelle, numériquement minoritaire, demande des logements d'un certain confort. Elle sait bien que dans nos pays, les agents exerçant des fonctions homologues bénéficient de conditions de logement souvent

au-dessus de leur revenu.

Le problème de l'habitat dans les pays de l'Afrique au Sud du Sahara ne peut être objectivement et efficacement abordé, comme beaucoup d'autres, qu'en référence au contexte particulier dans lequel ces pays parmi les plus pauvres sont appelés à opérer leur développement. La coexistence de deux systèmes économiques à "vitesses différentes" est une réponse à cette situation, en matière de logement comme pour le reste. Le secteur dit moderne est celui qui participe à l'intégration économique : capacités d'épargne et besoins de financement étant ce qu'ils sont, son développement requiert durablement des transferts financiers. Le secteur informel est celui par lequel l'économie locale s'adapte à la concurrence aveugle des économies plus avancées, en se soustrayant tant bien que mal aux règles et aux charges de "l'économie légale" : par essence, il ne se prête guère à des interventions publiques ou extérieures officielles et structurées, même bien intentionnées, qui ont pour conséquence de formaliser les activités prises en charge, au risque d'en détruire la logique et de favoriser des prélèvements du secteur moderne à leur détriment.



Port Bouët
G. GASSELIN
Photothèque
"Villes en développement"

FINANCEMENT DU LOGEMENT : PROJETS

DEUX PROJETS D'HABITAT SOCIAL ENTREPRIS PAR SCIC-AMO

Lotissements sociaux à la Dominique

Sur un financement accordé par la CCCE et le Ministère de la Coopération au gouvernement dominicain, la SCIC-AMO vient de se voir confier la maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation de 3 lotissements à vocation d'habitation. Le premier concerne la réhabilitation d'un lotissement existant de près de 700 parcelles à Cane-field au Nord de la capitale Roseau ainsi qu'une extension d'environ 200 lots nouveaux.

Les deux autres visent à la création de 100 parcelles nouvelles chacun dans d'autres sites de l'île.

La mission confiée à la SCIC-AMO comprend également une assistance aux organismes concernés, pour la commercialisation des parcelles (modalités de récupération des coûts) et la création d'un Fonds National de l'Habitat alimenté par des ressources locales spécifiques.

Programme pilote au Burkina-Faso

En assistance à la SOCOGI, la SCIC-AMO pourrait engager à Ouagadougou un programme d'environ 600 parcelles sommairement viabilisées. Ce programme serait financé par la CCCE. Le F.A.C. de son côté accorderait un crédit promoteur pour la construction de 100 logements économiques évolutifs sur ce lotissement.

Le montage financier qui ferait intervenir les banques locales pour le crédit acquéreur et une bonification légère du Fonds de l'Habitat prévoit la réutilisation immédiate de la subvention du FAC pour un second programme similaire à la fin du chantier, dès que le crédit acquéreur sera venu rembourser le crédit promoteur.

Ce programme vise à démontrer la possibilité de monter des opérations destinées aux catégories de population "intermédiaire" (petits fonctionnaires par exemple) sans engager de fonds publics de manière importante.

PROGRAMME SOLIDARITE HABITAT (PSH).

Lancé en février 1988 par le Ministère français des Affaires Etrangères, à la suite de l'année des sans-abri, le Programme Solidarité Habitat met en relation des organisations non gouvernementales du Nord et du Sud et des collectivités territoriales françaises afin de systématiser la coopération décentralisée en matière d'habitat.

Il apporte son appui (financier et technique) aux ONG pour le montage de projets, dans un premier temps, en Amérique Latine et en Asie. Ces projets visent à développer les filières locales de production de matériaux de construction, à faciliter l'accès au crédit pour les plus démunis, à encourager la prise en charge par les usagers de la production et de la gestion de leur habitat.

Il s'inspire de programmes analogues dans d'autres secteurs, tel le Programme Solidarité Eau.

Secrétariat du PSH : GRET
213 rue Lafayette 75015 PARIS,
contact : Serge ALLOU.

LE PROJET CESAP

La France participe en financement conjoint à une vaste étude lancée par les Nations-Unies (CESAP) sur une dizaine de pays d'Asie du Sud-Est (Viet-Nam, Philippines, Thaïlande, Malaisie, Indonésie, Sri-Lanka, Bangladesh, Inde, Corée du Sud, Pakistan), sur le double thème du financement de l'habitat et de l'industrialisation de la construction.

SCIC-AMO a été chargée d'appuyer l'intervention des groupes d'experts locaux qui ont été désignés dans chaque pays pour procéder à la mise au point des monographies correspondantes.

Elle a mis en place un expert permanent à Bangkok et procède avec ceux du cabinet ACT et du CERIB, à la coordination des différents intervenants.

La conclusion des travaux est attendue pour décembre 1989.

SCIC-AMO :
20-22, rue des Fossés St-Jacques,
75005 PARIS



Djakarta
J.M. BIREAUD
Photothèque "Villes en Développement"

FINANCEMENT DU LOGEMENT : EXEMPLES

COTE D'IVOIRE : ABIDJAN

Le secteur public

Deux grandes sociétés immobilières bénéficiant de subventions (pour la viabilité) et de prêts à taux réduits français, puis nationaux opèrent en Côte d'Ivoire. En 1985 La SICOI, dont les premières réalisations datent des années 60, avait réalisé (et gérait en location ou location-vente) plus de 35.500 logements, à 95 % à Abidjan. La SOGEFIHA avait réalisé 26.800 logements à Abidjan, 2.550 dans les villes de l'intérieur et 6.900 en habitat rural (36.300).

La production publique a représenté moins de 20 % de la production du parc de logements à Abidjan (1.800.000 habitants en 1985 ou 300.000 ménages).

La production moderne privée

Les banques commerciales, le Crédit de Côte d'Ivoire puis la Banque Nationale d'Epargne et de Crédit ont financé un habitat moderne privé, que celui-ci soit réalisé par des entreprises modernes ou par le secteur informel (tâcherons). Un établissement, la CIFIM, s'est spécialisée dans le crédit différencié, la durée du prêt consenti initialement par une banque pouvant ainsi être portée à 15 ans. D'autres organismes, la SOPIM, la SIDECI, la SIPHO, le GFA ont réalisé des programmes non négligeables d'habitat "social", en bénéficiant d'avantages mis en place pour SICOI et SOGEFIHA (fiscalité, Fonds Social de l'Habitat).

Le secteur informel locatif.

Plus de 75% des logements d'Abidjan ont été réalisés par le secteur dit informel (différent de l'autoconstruction), dont 60% des logements en location, y compris pour une clientèle de bon standing (étrangers).

La propriété de ce parc locatif est concentré dans les mains d'un nombre limité "d'investisseurs" (4.000 ?). La caractéristique principale est la rentabilité et la répliquabilité (auto-financement).

Les difficultés actuelles du secteur public.

Les logements locatifs du secteur public sont destinés à des salariés disposant de revenus réguliers, mais modestes. Dans la période de difficultés pour l'économie ivoirienne, le gouvernement est amené à bloquer les loyers: les sociétés immobilières ne disposent plus de fonds propres pour construire de nouveaux logements, alors que les prêts deviennent plus coûteux, l'Etat n'ayant plus les moyens de les bonifier assez: il faut alors réduire les surfaces et les finitions des logements, sous peine de ne plus construire du tout. Dans le même temps, le réescompte de la BCEAO va vers des logements destinés à une couche sociale plus aisée que la clientèle des sociétés immobilières publiques.

Face à cette impasse, l'idée est émise de déspecialiser les financements: en 1987, a été décidée la création de la Caisse de Mobilisation, pour refinancer les prêts bancaires. Cette Caisse n'est pas encore entrée en opération.

*Exposé de Michel ARNAUD
le 9 sept. 88*

CHINE

La réforme du logement en Chine

De 1959 à 1978, la situation du logement s'était dégradée, les investissements dans le logement ne représentant que 4 à 6 % de la formation brute de capital fixe. A partir de 1979, offices publics et entreprises collectives construisent de nombreux logements pour leurs employés.

Les immeubles sont le plus souvent construits en barres de 4 à 6 étages: un logement neuf type a une surface utile de 38 m² (y compris cuisine et salle de bains) pour un ménage de 3 à 4 personnes.

A partir d'octobre 1984, commence la réforme économique dans les villes. Le logement est choisi comme l'un des secteurs de cette réforme d'autant que l'habitat devient un problème politique majeur, le pays assurant désormais convenablement la nourriture de la population.

La réforme comporte quatre volets:

a. L'augmentation des loyers

Les loyers sont fixés en fonction de la valeur des logements, suivant un certain nombre de critères. Les nouveaux loyers, à la charge des ménages, seront de 15 à 20 fois supérieurs aux dépenses directes des ménages pour le logement;

ABIDJAN Tableau financier	de log.	Coût (Md CFA)	Banques Ciales	Banques Spécial.	Institution et Etat (FSH)	Revenus locatifs	Epargne	Apport fds prop.	Crédit Ext.
Logements locatifs bas revenus Unité "0,5 millions CFA"	12 000	6,00				4,00	1,00		
Accession prop. bas et moyens revenus Unité "0,8 million CFA"	6 000	4,80				0,50	4,30		
Société Immobilière Unité "4 millions CFA"	3 600	14,40			5,00			1,44	8,00
Accession prop. revenus moyens, supérieurs Unité "3 MCFA"	1 200	3,60	0,20	0,60		2,00	0,80		
Logement indiv. haut standing (Acc. et Loc.) Unité "12 MCFA"	480	5,76	1,00	1,76		2,00	1,00		
Logement administratif et d'employeurs Unité "10 MCFA"	360	3,60			1,50			0,50	1,60
Promotion privée moderne Unité "12 MCFA"	360	4,32	1,80					0,50	2,00
TOTAL	24 000	42,48	3,00	2,36	6,50	8,50	7,10	2,44	11,60

b. L'ajustement des salaires.

Les salaires seront réajustés. Les entreprises émettront des tickets de logement (housing vouchers) représentant 20 à 30 % du salaire. Dans un deuxième temps, ces montants seront intégrés aux salaires ;

c. La vente des logements.

Les logements seront vendus (objectif : 60 % des logements neufs vendus à des particuliers). Des institutions de crédit sont mises en place sur une base locale. Un nouveau système de financement du logement est défini ;

d. La privatisation du parc ancien.

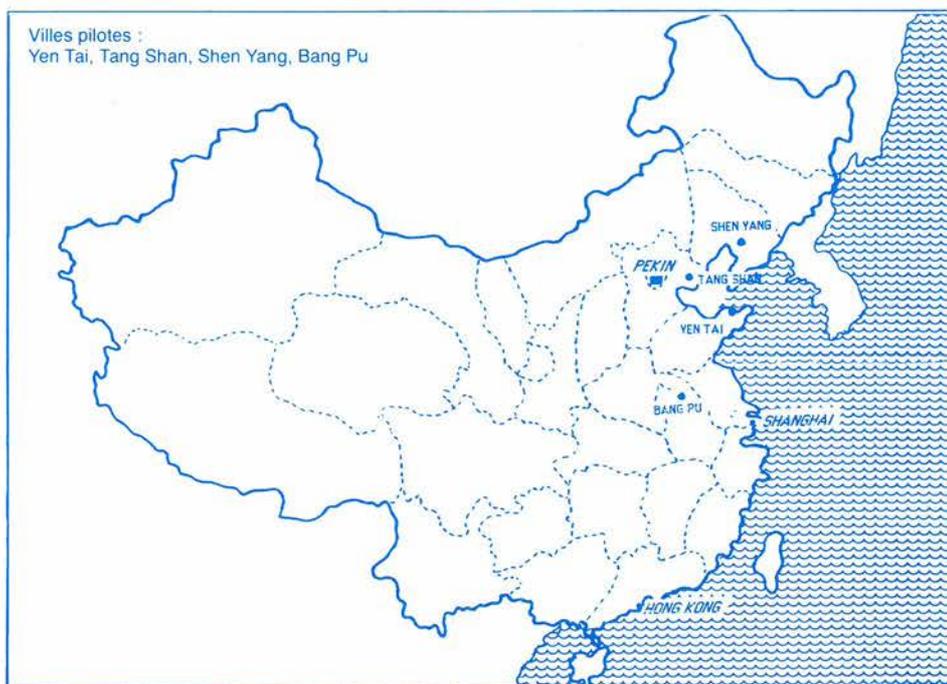
Les ménages sont fortement encouragés à acheter leur logement (coût préférentiel, conditions de crédit particu-

lières) et à prendre en charge l'entretien. L'objectif est de privatiser tout le parc public ;

e. Les mesures d'accompagnement mises en oeuvre dès cette première étape concernent la réforme du financement de l'habitat, les institutions de crédit, la réorganisation de la production des logements.

La réforme est expérimentée en premier lieu sur 4 villes (dont Yen Tai 750.000 hab.), puis en 1988, dans une soixantaine de villes.

Extraits d'un rapport de J.F. LANGUMIER et G. MASSIAH pour la Commission Economique et Sociale pour l'Asie et le Pacifique et le gouvernement français : "La réforme du logement en Chine" novembre 1988.



Nouvelles de la coopération

Coopérants civils nommés récemment :

- **ARABIE SAOUDITE :**
MILLERIOUX Christian, Attaché B.T.P., Ambassade de France à Riyadh,
- **BENIN :**
PERIER René, Urbaniste, Ministère de l'Équipement et des Transports SERHAU,

- **CAMEROUN :**
ARCADE Auguste, Ingénieur P.C., Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat - MAETUR, Directeur Général,
BLANDIN Hervé, Technicien T.P., Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat - MAETUR, Conseiller Technique,
NOISSETTE François, Ingénieur P.C., Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat-MAETUR, Conseiller du Directeur de l'Urbanisme,
- **CENTRAFRIQUE :**
MATHIEU Claude, Architecte Ministère des Travaux Publics et de l'Aménagement du Territoire, DGAT,

- **CONGO :**
LEFEVRE Bernard, Ingénieur Geom., Ministère des Travaux Publics de la Construction de l'Urbanisme et de l'Habitat, DCT, projet URBOC,
 - **COTE D'IVOIRE :**
BAZZOLI Marise, Urbaniste, Ministère de la Défense, Direction Générale de la Marine, Adjoint au Chef de projet communal de l'environnement,
BLUMENFELD Hervé, Architecte Direction Centrale des Grands Travaux, Agence d'Urbanisme d'Abidjan.
CHANTEREL Pierre, Ingénieur San., Ministère de la Défense, Direction Générale de la Marine, Chef du Service du projet communal de l'environnement,
DUGENY Marcel, Architecte Urbaniste, Direction Centrale des Grands Travaux, Agence d'Urbanisme d'Abidjan, Chef de projet,
 - **DJIBOUTI :**
CAZALAS Paul, Ingénieur T.P., Ministère de l'Intérieur, District de Djibouti,
TETART Daniel Ingénieur T.P., Ministère des Travaux Publics de l'Urbanisme et du Logement, DUL, DUOH, S/U,
 - **MADAGASCAR :**
BOZZI Yvon, Urbaniste, Ministère des Travaux Publics, DAUH Projet Urbain des Faritany,
 - **MAROC :**
BESNARD Pierre, Urbaniste, Conseiller Technique auprès du Directeur de l'Urbanisme,
 - **MAURITANIE :**
RENEJ Gilles, Conseiller du Directeur Général de l'Urbanisme, Ministère des Travaux Publics, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat,
 - **PETITES ANTILLES :**
TANIC Max, ingénieur INSA, Conseiller Régional,
 - **SEYCHELLES :**
UK Someth, Urbaniste, Ministère du Développement National, Service de la Planification Urbaine,
 - **TOGO :**
PAILLARD Jean-Pierre, Enseignant, Régie Nationale des Eaux du Togo,
 - **ZAIRE :**
VASSEUR Gabriel, Technicien, Directeur Technique, Société des Transports du Zaïre,
- Nominations à l'ORSTOM :**
- Michel LEVALLOIS, Préfet, nommé Président, le 30 nov. 1988
Gérard WINTER, Directeur Général.

Colloques

7-8 mars 1989
à NANCY

"Risques épidémiogènes liés à l'utilisation des eaux usées et des boues" organisé par le Secrétariat chargé de l'environnement, l'Association pharmaceutique française pour l'hydrologie et le Centre International de l'Eau (NANCIE)

Renseignements : M. SCHWARTZBROD

Faculté de Pharmacie
5, rue Albert Lebrun
54000 NANCY
Tél. : 83.32.29.23

26-28 avril 1989
à LYON

Séminaire international "Le Génie Urbain : Quels acteurs de demain en Europe et dans le Monde"

Renseignements : Institut National du Génie Urbain

COURLY
20, rue du Lac - B.P. 3042
69399 LYON Cedex
Tél. : (33) 78.43.37.84

19-23 juin 1989
à PARIS

11ème congrès du CIB. "La qualité pour les usagers des bâtiments à travers le monde".

Renseignements : CSTB

4, av. du Recteur Poincaré
75016 PARIS
Tél. : 45.24.43.02

A lire

MESTER DE PARADJ (Corinne et Laszlo). - **Regards sur l'habitat traditionnel au Niger.** - Nonette, Edition CREER, 1988, 100 p., photos. (Coll. les cahiers de construction traditionnelle).

L'ouvrage présente de façon claire et concise les multiples aspects de l'habitat traditionnel au Niger. La connaissance approfondie du pays, qu'ont les auteurs, fait de ce livre un outil de travail précieux pour tous ceux qui ont à intervenir, de près ou de loin, dans le domaine de l'habitat ou de la préservation du patrimoine culturel nigérien. Editions CREER, 63340 NONETTE, prix : 160,50 + 15 F. de port.

Institut International d'Administration Publique. - **Gestion urbaine et ressources financières des grandes villes : exemples africains.** - Paris, IIAP, 1988, 293 p.

(réalisé avec le concours du Min. de la Coopération et du Développement).

Une question centrale sert de fil conducteur à ce document qui concerne en priorité les grandes villes capitales de l'Afrique francophone : De quels pouvoirs et de quels moyens, la ville dispose-t-elle pour gérer son espace et assurer à ses habitants les conditions de vie les meilleures ? (coll. Dossier Pédagogique, n°19).

IIAP : 2 av. de l'Observatoire, 75272 PARIS Cdx 06, prix : 50 F.

- **Transports urbains dans les pays en développement :** Quelles politiques pour nos villes ?/Urban transport in developing countries : which policies for our towns ? CODATU IV, Jakarta, 5-10 juin 1988.

Dans une première conclusion, est souligné le besoin de reconnaître l'extrême diversité des besoins et de l'offre de transport, en donnant droit de cité à une large variété de modes, en veillant à ce que l'organisation générale des transports dans la ville fasse l'objet de politiques globales et fermes de la part des pouvoirs publics.

CODATU (IGEE) : 23-25 av. Franklin Roosevelt, 75775 PARIS Cdx 16, prix : 350 F.

Centre de Documentation et d'Information "Villes en Développement"
64, rue de la Fédération, 75015 PARIS, Tél. : 45.67.97.39

SI VOUS AVEZ CHANGÉ D'ADRESSE

Afin de mieux vous informer, faites nous part de votre nouvelle adresse.

NOM :

ORGANISME :

Adresse :

Directeur de la Publication : A. PASQUET,
Président de l'ISTED

Rédacteur en chef : J. DUPAIGNE, Président
de l'ADP

Comité de rédaction : J. BRUNOT de ROUVRE,
G. GROS, Ch. LEVY, M. NOLHIER

Secrétaire de Rédaction : Ch. REBEL

Imprimeur : Edipoint
75010 Paris

ISSN 07560745



Supplément au bulletin "Équipement et Développement".
Institut des Sciences de l'Équipement et de l'Environnement pour le Développement.
Siège Social : 38, rue Liancourt, 75014 PARIS, tél. (1) 43.35.56.67. Téléc : 200789 F.