

# Villes en développement



Juin 1990  
N° 8

## Présentation

Prenant appui sur la synthèse du groupe de travail "habitat" créé à l'initiative du ministère de la Coopération en 1988, dont "l'état des lieux" rédigé par Michel Arnaud a été publié dans un précédent numéro\*, et au regard de l'exemple du Caire qui explorait des chemins novateurs pour le financement privé de l'habitat dans les pays du Sud\*, ce dossier présente les principales conclusions de ce groupe de travail en matière de financement et de production de l'habitat.

Faire jouer à chaque système de financement son rôle dans une politique globale de production de l'habitat, en recherchant la transparence et l'adéquation des circuits de mobilisation de l'épargne tout en répondant aux impératifs de l'investissement, tel est l'objet du propos de M. Arnaud. Cela nécessite l'allongement de la durée de disponibilité des ressources financières destinées au secteur formel, rendues attractives par des taux de rémunérations élevées. Il est également indispensable d'innover dans la transformation de l'épargne populaire en ressources adaptées au financement du secteur informel.

Plusieurs projets impliquant les ministères de la Coopération et du développement, des Affaires étrangères, la Caisse des dépôts et consignation ou la Caisse centrale de coopération économique, suivent déjà ces orientations.

Il s'agit de produire de l'habitat pour toutes les catégories de population urbaine, en ouvrant des terrains en périphérie des villes. Différentes méthodes sont expérimentées: participation des propriétaires coutumiers (Cameroun), participation directe des habitants à la construction avec garantie collective et mutualisation (Corée), réduction du niveau de prestations des équipements des quartiers (Gabon), mobilisation des réseaux bancaires (Dominique). Une redéfinition de leur vocation est ainsi donnée aux sociétés immobilières et des métiers nouveaux

## Dossier: Financement et production de l'habitat



Banque de l'habitat du Sénégal

source: Daventure

s'offrent au secteur bancaire.

Sur le plan financier, il s'agit d'orienter l'affectation des ressources bancaires à la rémunération de l'épargne en privilégiant la bonification des taux d'intérêt au détriment du financement direct d'opérations. Chaque situation appelant un montage institutionnel et financier adapté, un rôle essentiel se trouve ainsi dévolu à l'expertise et à la négociation avec les partenaires des pays du Sud.

L'Etat doit progressivement déplacer son effort de la production directe de logements vers un appui aux promoteurs publics et privés et aux acquéreurs dont le regroupement peut être encouragé.

X.C.

### SOMMAIRE

- Economie urbaine et financement du logement : M. Arnaud
- Rôle des sociétés immobilières : J. Flom
- Analyse et diagnostic de la politique de l'habitat au Cameroun : F. Noisette
- La restructuration du quartier Akebe Likouala à Libreville (Gabon)
- Projet urbain en République dominicaine: D. Niro
- Accès au financement du logement pour les ménages à faibles revenus en Asie : G. Massiah

\* numéros 3 janvier 1989 et 4 mai 1989.

## Economie urbaine et financement du logement

Les ménages urbains de l'Afrique Sub-Saharienne (ASS) consacrent une part importante de leurs revenus à l'habitat. Au stade actuel de développement, alors que la moitié des revenus des ménages urbains est employée à la nourriture, que les dépenses d'habillement, de santé, de transport font un appel massif aux importations, les dépenses d'habitat, toujours voisines de 15% des revenus, apparaissent comme un débouché majeur pour l'appareil de production national ou local. Et, les importations du secteur (rarement plus du tiers du coût des logements), mêlées à celles du reste du BTP, ouvrent normalement la voie à des productions de substitution.

Représentant en général, comme dans les pays riches, la moitié de la formation brute de capital dans le BTP et le quart au moins de la FBCF totale des pays, la production de l'habitat au sens large (terrains et infrastructures) participe largement de l'accumulation de capital. Cette accumulation constitue la base de garanties pour les investissements à venir. D'autant que la rente foncière rurale n'existe en général pas en ASS contrairement à ce qui se passe en Asie ou en Amérique latine.

Autant que celui d'autres investissements, le financement de l'habitat offre des opportunités et des besoins de transfert du nord vers le sud. Les prêts pour l'habitat urbain présentent en outre l'avantage d'être les plus régulièrement remboursés. Ne serait-ce que parce que l'occupant défaillant est aisément remplacé.

Ces arguments n'épuisent pas les relations entre le développement économique et la "production du milieu urbain": implication de la première division du travail entre activités urbaines et rurales et support des étapes ultérieures de cette division, mécanisme de transfert de l'épargne agricole vers de nouvelles activités, rôle économique des villes.

### SECTEUR MODERNE ET SECTEUR INFORMEL

Les efforts entrepris pour convaincre les responsables des villes de l'ASS de la valeur de la production d'habitat dite informelle ont porté leurs fruits. Parallèlement, au contact du secteur moderne, les producteurs de cet habitat ont acquis une certaine capacité à produire des quartiers acceptables par les autorités et donc susceptibles de bénéficier progressivement des équipements urbains.

Il est clair maintenant que ce secteur, qu'on ne saurait confondre avec celui des PME, ni assimiler à l'artisanat, est essentiel au



Production de l'habitat des classes moyennes sur ressources locales (Abidjan). Source : M. ARNAUD

stade actuel du développement de ces pays dans un contexte international ouvert et ce, malgré ou du fait même de son statut "souterrain". Sans doute la production de ce secteur, majoritaire dans l'habitat urbain de l'ASS, est-elle améliorable et doit-elle être améliorée, mais il ne peut s'agir que d'une évolution lente, progressive et largement dépendante d'une évolution des revenus des ménages et par conséquent de la croissance économique.

A cet égard, le secteur moderne de la construction apparaît comme un intermédiaire privilégié entre les activités "motrices" de l'économie et le secteur informel. La formation sur le tas et le compagnonnage restent l'école la plus normalement suivie pour les métiers du BTP. Le secteur moderne de la construction est souvent pour les ruraux arrivant en ville non seulement le lieu de l'apprentissage d'un métier mais aussi celui de l'intégration à l'activité professionnelle moderne. Il n'y a aucune raison de favoriser la construction de logements d'une certaine qualité par le secteur informel.

Le développement du secteur moderne de la production de l'habitat, spécialement de PME éventuellement issues du secteur informel, est nécessaire sur le plan économique. Il convient pour ce faire de ne pas privilégier les procès de production hautement industrialisés (à faible emploi de main d'oeuvre).

1. Les interventions de circuits modernes dans le vaste secteur informel (qui va du financement à la réalisation en passant par la production de matériaux) semblent vouées à une piètre performance. Par nature

pourrait-on dire. Il est quasi impossible d'utiliser régulièrement des tâcherons en situation irrégulière, de rémunérer suffisamment l'épargne informelle, de suivre le rythme de réalisation des logements, d'accorder des prêts par tranches très espacées dans le temps, de prendre en compte une irrégularité de remboursements, d'enfermer des espoirs dans le carcan d'une stricte relation revenu/investissement.

2. A l'inverse, le secteur moderne de production de logements ne peut se développer que si le marché est régulièrement entretenu par des mécanismes de financement adaptés et stables, dans un contexte juridique et fiscal favorable.

3. Producteurs comme utilisateurs d'habitat informel sont suffisamment à l'affût de toute technique viable et compétitive, fournie ou proposée par l'économie dominante, pour en tirer parti sans délai. La diffusion de matériaux ou techniques spécifiques se heurte autant à l'incertitude des avantages qu'à l'inertie des comportements, à commencer par la volonté farouche de réaliser avant tout un projet "moderne" et socialement valorisant. Mais c'est peut-être là le comportement d'une première génération d'urbains.

### FISCALITÉ

La fiscalité appliquée à l'ensemble de la chaîne de production de l'habitat, de l'amont (financement, consommations intermédiaires, importations) à l'aval (revenus locatifs, imposition du BIC et des revenus des actifs du secteur, impositions immobilières) est une source de revenus publics

indispensable. Or une grande partie de l'assiette de ces prélèvements n'est pas prise en compte: activités en milieu rural, secteur informel urbain, programmes publics exonérés, exonérations consenties en faveur des investisseurs nationaux et étrangers. A objectif de ressources publiques égal, la répartition des prélèvements devrait sembler-t-il mieux tenir compte de la structure de l'économie, pour atteindre à la fois justice et efficacité.

1. La croissance d'un secteur moderne (ou tout simplement légal) de l'habitat exige qu'une certaine homogénéité fiscale soit assurée entre sa production et celle du secteur informel. Certes, la fiscalisation de ce dernier peut et doit être envisagée. Mais ce faisant, on doit craindre à la fois une évasion fiscale accrue et un abaissement de la production de logements. Ne serait-il pas plus réaliste d'exonérer (TCA ou TVA et TPS) toute la production immobilière, de façon à réaliser une concurrence effective, quitte à alourdir en contrepartie les prélèvements à l'amont et à l'aval, plus faciles à appliquer à tous?

2. Un système d'imposition professionnelle forfaitaire légère des activités informelles (patente ou carte corporative à l'instar des activités informelles sur les marchés) pourrait compléter le dispositif. D'autant qu'une fiscalisation trop brutale serait dissuasive pour les PME et irait à l'encontre de leur émergence, par ailleurs souhaitée.

## SYSTÈME ET SOUS-SYSTÈMES DE FINANCEMENT

Le financement exclusif d'une politique d'habitat sur ressources extérieures est impraticable et ne saurait d'ailleurs se hisser au niveau de la demande, même limitée au secteur dit moderne. Il ne peut y avoir financement régulier et relativement abondant de l'habitat que sur la base de la mobilisation de l'épargne, de l'allongement de la durée d'épargne et de la transformation de cette épargne.

Un système national de financement de l'habitat s'appuie sur différents réseaux. On peut regrouper ces réseaux en trois grands sous-systèmes ayant chacun une logique propre:

- le sous-système public est basé sur des prélèvements obligatoires (budgets, emprunts obligataires) ou institutionnels et des aides diverses (subventions, bonifications). Sa logique est celle d'un transfert au profit d'une clientèle sensible pour l'assise du pouvoir (variable d'un pays à l'autre et d'un stade à l'autre du développement). L'origine des fonds autorise une gestion simple mais une faible considération pour la rentabilité;

- le sous-système commercial, d'intermédiation bancaire et/ou privée (le marché financier) est fondé sur les dépôts libres ou

contractuels et la gestion de produits financiers en fonction de la rentabilité, des risques et des garanties, de l'équilibre ressources-emplois. Sa logique de gestion est garante de la sécurité. Elle impose le dynamisme, mais interdit les considérations sociales sans contrepartie;

- le sous-système associatif, coopératif ou mutualiste. Informels ou formels, ces sous-systèmes associatifs associent en général des épargnants de revenus et d'objectifs similaires. Sa logique est celle de la solidarité des membres. Les systèmes nationaux développent et articulent de façon variée ces différents sous-systèmes. Les politiques nationales de l'habitat s'expriment par l'intervention du système public sur l'ensemble. A défaut de pouvoir organiser un transfert de ressources au bénéfice des moins favorisés, il semble primordial d'éviter qu'une intégration trop poussée des trois sous-systèmes ne favorise naturellement l'effet inverse. Il paraît donc recommandable

de faire servir l'un ou l'autre des sous-systèmes pour des objectifs qui soient conformes à leur vocation. Il est également recommandable d'aller vers une plus grande transparence de leurs objectifs et de la définition de leurs populations cibles.

## COLLECTE DE L'ÉPARGNE ET PRODUITS FINANCIERS

L'expérience montre qu'il existe une capacité d'épargner, même dans des milieux aux revenus précaires. Or, après la sécurité et avec les dépenses de scolarité, l'habitat urbain constitue une puissante motivation d'épargne. Même si la priorité est souvent donnée à une construction dans la région d'origine plutôt qu'au lieu de résidence. La pratique des tontines est très largement répandue dans les ménages les plus défavori-

## Rôle des sociétés immobilières

Les sociétés immobilières, en particulier celles du Sénégal, de la Côte d'Ivoire, du Cameroun et de Madagascar, ont joué un rôle important et cela sur divers plans:

- loger les catégories moyennes, principalement d'abord les fonctionnaires et par la suite des catégories salariées aux revenus plus bas (jusqu'au "smicards" à Abidjan)

- offrir un marché porteur aux matériaux de construction, et notamment à Madagascar, aux matériaux locaux: bois d'oeuvre, brique locale,

- créer une offre massive d'emplois: il convient de rappeler que les emplois du bâtiment sont souvent les premiers auxquels ont accès les migrants en provenance des zones rurales. Par ailleurs, et surtout s'agissant de constructions économiques, ils constituent une formidable école de formation massive "sur le tas" à partir de laquelle la main d'oeuvre s'oriente vers des métiers plus spécialisés.

A l'époque où la Caisse centrale de coopération économique finançait les opérations des sociétés immobilières, elle privilégiait le secteur locatif afin que ces sociétés soient, à terme, en possession d'un patrimoine leur permettant, au terme du remboursement des emprunts, de lancer en partie sur leurs fonds propres de nouvelles opérations.

Malheureusement, les gouvernements ont fait leur politique sociale au détriment des sociétés immobilières en bloquant les loyers. Aussi celles-ci ont dû faire appel de plus en plus aux financements extérieurs qui, la demande s'amplifiant, ne pouvaient que s'essouffler. Le caractère

d'abonnement de ces prêts, et le grossissement de leur volume, a constitué une des raisons, pour la Caisse centrale, de se retirer de ce secteur.

Lorsque la Banque mondiale a pris le relais, elle a tenté de s'écarter des opérations habituelles des sociétés immobilières en s'orientant vers des opérations de "parcelles assainies" mais, il faut le constater, le résultat n'a pas été à la hauteur des objectifs visés.

Aujourd'hui, à l'évidence, même si les sociétés immobilières de par leur structure ont pu parfois constituer un outil de la politique de l'habitat, celle-ci devrait totalement s'écarter, du moins pour ce qui concerne les aides extérieures, des pratiques antérieures. Elle devrait prendre en compte les données réelles de la croissance urbaine, s'appuyer largement, pour ce qui concerne le logement proprement dit, sur le secteur privé, s'orienter vers l'amélioration des mécanismes de financement, la promotion de lotissements équipés, la restructuration de quartiers existants, et enfin la gestion urbaine, qui constitue une des conditions pour que la puissance publique se procure les ressources nécessaires aux investissements nouveaux.

Joseph FLOM

Division infrastructures et industries  
Afrique de l'Ouest  
CCCE

sés et jusqu'à des niveaux très élevés de revenu. Elle contribue fortement à l'épargne grâce à son caractère contraignant d'engagement collectif, en opposition à un milieu urbain qui n'incite pas au respect des engagements. Mais il s'agit d'une épargne courte (annuelle) et l'objectif de transformation est secondaire et rare.

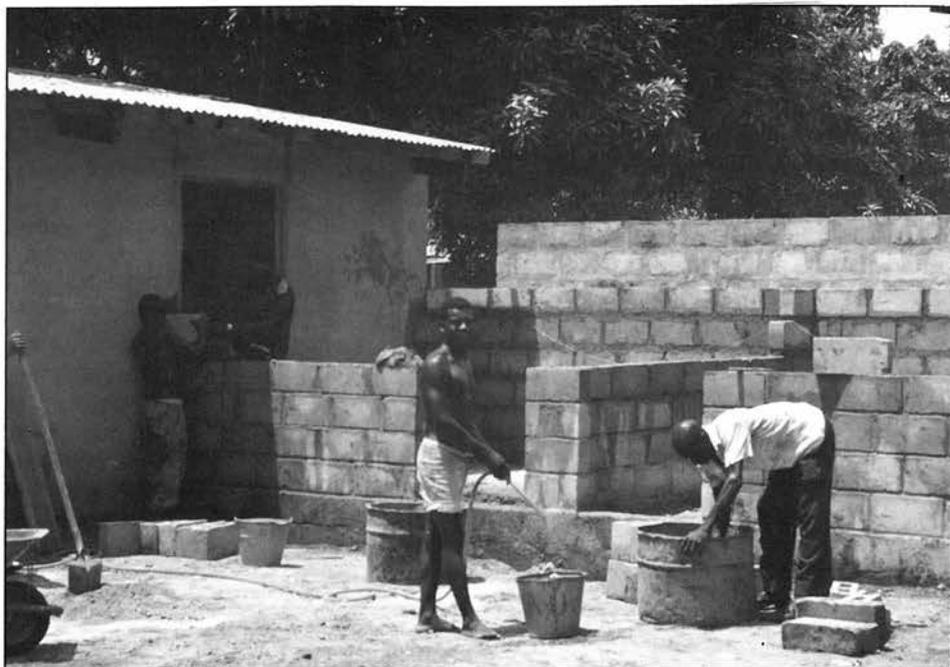
1. Pour les ménages de revenus inférieurs à la moyenne urbaine, des produits bancaires, même libres, ne peuvent se substituer aux tontines. Ces revenus sont en effet trop limités et trop irréguliers. On peut favoriser par contre l'évolution assez naturelle des tontines vers des formes mutualiste ou coopérative d'épargne-crédit. La capacité de caution collective liée aux relations privilégiées des membres sera alors conservée et permettrait de développer des prêts de courte ou moyenne durée. L'allongement de la durée d'épargne pourrait être recherché dans un second temps.

2. Il semble de même difficile d'intervenir par des voies officielles classiques (prêts hypothécaires) dans le financement de l'habitat locatif produit par le secteur informel. A l'exception peut-être de réalisations "neuves" de bon niveau, les incertitudes sur le requérant, le foncier, la durée, les interruptions des travaux et l'utilisation des fonds seraient trop lourdes à gérer pour le secteur bancaire. On aurait tôt fait d'assortir cette intervention de conditions de gages ou de respect de règles de construction qui bloqueraient le système. Il est par contre plus facile et plus efficace de mettre à disposition des constructeurs de petits prêts pour l'amélioration ou la finition. La construction existante constituant alors un gage réel sous réserve de la régularisation des actes de transactions privés notariés.

3. Les ménages d'un revenu de l'ordre ou supérieur à la moyenne urbaine désireux d'accéder à un logement "moderne", sont par contre très intéressés par les systèmes d'épargne-logement. Leur motivation à épargner dans ce cadre repose d'ailleurs essentiellement sur l'assurance d'obtenir un prêt significatif sur un délai long.

La mise en place de ce type d'épargne-logement par le système bancaire peut donc être activement encouragé par l'Etat et les aides extérieures. Ces systèmes ne devraient d'ailleurs pas être réservés au logement principal mais devraient également être ouverts pour l'habitat locatif.

Le fait que ces épargnants demandent systématiquement un prêt à l'échéance de leur contrat pose néanmoins problème en phase de démarrage du système. Le bon fonctionnement d'un système d'épargne-logement est en effet lié au rapport entre la durée d'épargne, le nombre des épargnants désirant emprunter au terme normal de leur plan, d'une part, et la durée des prêts, d'autre part. Lorsque tous les épargnants sont emprunteurs au terme normal, la mise en régime du système requiert soit un long



Recherche de moyens financiers pour l'habitat populaire (Kinshasa)

Source : M. ARNAUD.

délai, soit un important fonds de démarrage.

4. Il semble préférable d'alimenter ces fonds de démarrage par l'épargne des ménages plutôt que par des financements publics. Cette mobilisation formelle de l'épargne des ménages non liée à l'octroi d'un prêt à l'habitat ne peut être obtenue que par une rémunération confortable des placements. Cette rémunération pourrait utilement croître avec la durée de l'épargne.

Il restera alors à réduire l'incidence de cette rémunération sur le taux des prêts à l'habitat soit par un mixage avec des fonds très concessionnels, soit de préférence par une bonification des intérêts créditeurs. L'utilisation de ressources budgétaires ou extérieures pour une telle bonification aurait un effet de levier que l'exonération fiscale ne pourrait offrir, sauf chez les salariés dont l'impôt est prélevé à la source.

## L'INTERMÉDIATION BANCAIRE ET LES RESSOURCES LONGUES

La création de ressources longues n'est pas essentielle pour la production du secteur informel en raison du haut rendement des loyers. De telles facilités pourraient même susciter des pratiques de cessions de prêts avec marge à l'instar de la sous-location. La création de ressources longues est par contre fondamentale pour le développement du secteur moderne de l'habitat.

1. Les Banques Centrales acceptent, au titre de la création monétaire, le réescompte partiel des crédits bancaires pour financer le développement de l'économie. Elles incitent ainsi les banques à prêter pour une durée égale. Cette facilité ne semble pas

appelée à se développer pour l'habitat, bien au contraire. Il est exclu de transformer les banques centrales en banques de développement. On peut par contre recommander aux banques commerciales la pratique de prêts à amortissement long et à échéance courte. Ce type de prêts, annuellement renouvelés à des conditions éventuellement différentes, faciliterait la prise en compte des variations du coût des ressources et l'allongement de la durée de remboursement en libérant les taux d'une rigidité inutile.

2. Le développement d'un véritable crédit hypothécaire en ASS se heurte sans doute aux insuffisances de garanties foncières, mais surtout au faible intéressement de l'épargne à un marché secondaire des créances hypothécaires. Ainsi, il est vrai, qu'aux reticences sociales à faire saisir le gage lorsqu'il se présente sous la forme d'un logement ou d'un terrain.

3. La mise en place, auprès du Trésor Public, de fonds (caisses ou comptes) de "mobilisation" des créances bancaires, permet aux banques commerciales de réescompter pour partie leurs prêts à l'habitat. Ces prêts peuvent, après un délai à fixer, être présentés au réescompte de la Banque Centrale. Ce dispositif peut à la fois compléter la durée insuffisante de ce réescompte et pallier le manque de liquidités des banques particulièrement crucial dans la conjoncture actuelle. La dotation de tels fonds peut associer des ressources budgétaires, parafiscales et des ressources extérieures. L'utilisation de ressources budgétaires, parafiscales ou institutionnelles (incluant le produit d'emprunts obligataires) pour le financement de l'habitat doit en effet être orientée vers le refinancement, le mixage ou la bonification de taux d'intérêt (crédeurs plutôt que débiteurs) de préférence au

financement direct ou à la subvention en capital. L'effet multiplicateur des ressources est alors atteint.

4. Des lignes de crédits concessionnels pourraient ainsi abonder les ressources des institutions de refinancement du secteur bancaire avec des garanties publiques. Des crédits commerciaux aidés à l'exportation pourraient également anticiper des prêts classiques du secteur bancaire local. Le fait que le secteur du BTP ne produise pas de recettes en devises ne devrait pas être un obstacle insurmontable à ces transferts, dans un contexte monétaire sain. Sous réserve de garanties contre le blocage des loyers et hors la location directe à l'administration, ces mêmes ressources extérieures pourraient alors s'investir dans un habitat locatif explicitement destiné à des ménages de revenu moyen-supérieur.

## INGÉNIERIE ET MONTAGES FINANCIERS

Un système national de financement de l'habitat est toujours perfectible. Il est en même temps fragile, parce que soumis aux réorientations de politique, aux aléas de la conjoncture économique, voire, dans le cas des PED, aux conditions des bailleurs de fonds. On ne saurait prétexter de cette instabilité pour abandonner toute dynamique de promotion. 1. Qu'il s'agisse d'apporter, de façon globale et cohérente, des améliorations au système existant ou d'adopter des modalités financières exceptionnelles pour une réalisation (modalités qui pourront ultérieurement se diffuser et devenir éventuellement institutionnelles), les compétences de l'ingénierie financière" sont essentielles et constituent une forme de coopération très utile. 2. Dans des économies encore peu évoluées, il semble prématuré de monter des systèmes exhaustifs prenant en compte l'ensemble des besoins. Il est plus utile, et plus efficace, de participer à l'émergence à terme de tels systèmes en saisissant les opportunités. Des réponses ciblées aux problèmes d'habitat des différentes catégories socio-professionnelles peuvent ainsi être apportées par des montages spécifiques prenant en compte les caractéristiques particulières de situation, de statut, d'origine et de rythme des rentrées de revenu ainsi que l'intérêt (éventuellement conjoncturel) de l'Etat: cas des employés d'un secteur ou d'une entreprise à vues plus sociales, des fonctionnaires s'adressant à l'Etat comme employeur, groupements mutuels de caractère professionnel.

**Michel Arnaud**

## Analyse et diagnostic de la politique de l'habitat au Cameroun

Le Cameroun a engagé à la fin des années 1970 une politique volontariste d'amélioration de l'habitat. Un programme cohérent a été monté et mis en oeuvre:

- Création du ministère de l'Urbanisme et de l'habitat.

- Création ou renforcement de trois organismes ou sociétés publiques: Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux, Société immobilière du Cameroun, Crédit foncier du Cameroun.

- mise en place d'un système de financement appuyé sur une taxe sur les salaires (3%), des prêts à long terme du Trésor et des subventions pour la desserte des extensions urbaines.

La part des villes dans la production nationale a pu être évaluée à partir des données macro-économiques. Avec 38% de la population, les villes concourent à 75% de la richesse nationale. 10% des revenus des ménages urbains sont consacrés à l'investissement, essentiellement dans le logement.

Le parc de logements urbains s'est significativement amélioré entre 1976 et 1987: généralisation de la toiture de tôle, augmentation rapide du raccordement aux réseaux d'électricité (2/3 des logements raccordés, dont la moitié par revente) et d'eau.

La location se développe dans les grandes villes (59% des logements de Yaoundé sont en location, abritant 44% de la population). Les ménages locataires sont plus petits que la moyenne, ils ont de faibles revenus (76% des ménages les plus pauvres sont locataires). Passage obligé avant l'engagement dans une acquisition, le statut de locataire est cependant quasiment définitif pour 25% des ménages.

Le coût du foncier (25% des investissements) n'est absolument pas en rapport avec le niveau d'aménagement réel, souvent nul. L'affectation d'une part beaucoup plus importante des plus-values foncières à l'aménagement des terrains péri-urbains constitue un axe prioritaire de soutien au secteur du logement. En effet, l'offre de foncier d'un bon rapport prix - niveau d'aménagement est actuellement le goulot d'étranglement de la filière. La mise en place de nouvelles procédures d'aménagement du foncier péri-urbain en accord avec les autorités coutumières, permet de récupérer les coûts d'aménagement et constitue une première réponse en cours d'expérimentation.

**François Noisette  
EPA Melun Sénart**

## Restructuration du quartier Akebe Likouala à Libreville (Gabon)

A Libreville, capitale du Gabon la Société nationale immobilière (SNI) a été chargée d'une opération de réaménagement de cinq quartiers "sous intégrés". Le projet porte sur 100 hectares et 24.000 habitants.

Une première simulation financière a été établie en se basant sur un prêt CCCE de 1.500 millions de F. CFA consenti au taux de 5% pour une durée de 20 ans avec 10 ans de différé.

Elle démontre que l'opération est équilibrée en se basant sur le remboursement par les habitants au taux de 8% sur 7 ans, en tenant compte d'une provision annuelle de 20 millions de F. CFA pour l'entretien et d'un taux d'impayé de 10%.

Mais on atteint très vite les limites de solvabilité de la population, les remboursements mensuels s'étageant, suivant le type de parcelles, entre 19.000 et 38.000 F. CFA/an.

Un projet a donc été étudié en cherchant à réduire les coûts par tous les moyens (réduc-

tion de la taille des parcelles, densification du lotissement, nouvelles implantations des équipements communautaires, voirie plus sommairement traitée).

Se pose le problème de la subvention d'une part des travaux par le FNH; si l'enveloppe globale du projet est ramenée à 2.300 millions et que seuls 1.500 millions peuvent être répercutés sur la population, c'est une subvention de 33% qui serait demandée au FNH soit 800 millions que celui-ci pourrait dégager sur deux exercices correspondant aux 14 mois de la durée des travaux. L'enjeu du projet est important par la valeur expérimentale qu'il revêt et qui dira si la Caisse centrale de coopération économique, ou derrière elle d'autres bailleurs de fonds, poursuivront ce type d'intervention à Libreville ou à des projets similaires dans d'autres pays.

Extrait de Réseau n° 5 de novembre 1989



Quartier de Chance, La Dominique

source Scic-Amo

## Projet urbain en République dominicaine

Petite île volcanique et montagneuse, d'une superficie de 751 km<sup>2</sup>, le "Commonwealth of Dominica" est situé dans la mer des Caraïbes entre la Guadeloupe et la Martinique.

Indépendante depuis 1978, alors qu'elle était jusque là placée sous contrat d'association avec la Grande Bretagne, la Dominique compte environ 90.000 habitants anglophones. Le taux de croissance de la population, compte-tenu du flux migratoire, est pratiquement nul. La population est relativement agglomérée le long de la côte ouest où sont situées les deux principales villes : Roseau, la capitale qui compte 12 à 15.000 habitants et Portsmouth au nord, deuxième ville et port du pays.

Dès 1987, la coopération française s'est intéressée au secteur urbain et les différentes missions effectuées ont abouti à l'i-

dentification d'un projet urbain qui s'est mis en place en février 1989.

Le projet, qui est actuellement exécuté à 50%, comporte deux grandes composantes, la première concerne la réhabilitation d'un quartier et la production de parcelles, la seconde vise à la création d'un fonds de l'habitat. Le Gouvernement dominicain a obtenu de la CCCE un crédit de 20 millions de francs en vue de réaliser :

- l'infrastructure de base d'un quartier de Roseau comportant 750 parcelles;
- 200 parcelles viabilisées à Roseau, 100 à Jimmit et 100 à Chance.

L'idée sur laquelle repose le fonds de l'habitat est le mixage de ressources à long terme et à faible taux pour initier et préfinancer des opérations touchant au secteur de l'habitat et obtenir un taux de sortie

supportable par la population visée, à savoir les bas revenus. L'hypothèse la plus réaliste pour les cinq années à venir est l'alimentation de ce fonds par la vente des terrains viabilisés sur le crédit de la CCCE, par le crédit de la "taxe d'amélioration" qui sera créée pour couvrir les coûts de réhabilitation et par le produit de la vente d'appartements dont l'opération appelée POUND est financée par le budget national.

Il est à noter que la Dominique possède un secteur bancaire bien organisé et un réseau de coopératives (credit unions) qui accorde des prêts pour l'habitat à taux réduits à ses membres. Le savoir-faire et la rigueur dont font preuve les institutions seront certainement un gage de réussite de l'opération.

Daniel NIRO, Scic-Amo - DAI

## Accès au financement du logement pour les ménages à faibles revenus en Asie

Dans la plupart des pays asiatiques, le débat est ouvert sur la manière d'accroître les ressources destinées au financement du logement et de drainer l'épargne vers le circuit du crédit formel. Dans de nombreux pays, des fonds de l'habitat, localisés ou non dans des banques spécialisées, ont été instaurés de manière à mieux gérer l'adéquation entre les besoins et les ressources disponibles, les fonds pouvant provenir de ressources affectées. En général ces fonds sont rémunérés à des taux plus ou moins proches mais toujours inférieurs à ceux du marché.

L'accès des ménages au système formel du crédit est extrêmement réduit. Suivant les pays, 50% à 90% des ménages n'y ont pas recours pour le financement de leur logement. C'est partout un problème d'accessibilité lié à l'insuffisance des revenus des

ménages par rapport au coût des logements disponibles. L'intérêt pour les autres formes d'accès au financement du logement, financement informel notamment, s'accroît. Ces formes sont parfois très spécifiques. Elles concernent surtout la formation de l'apport préalable nécessaire à l'entrée dans la production du logement; on y retrouve l'épargne accumulée, quelquefois en monnaie, souvent en or, les loteries, la vente de terrain, les dépôts préalables (par exemple le CHONSEI en Corée). Elles prennent aussi la forme de prêts, de parents ou amis, auprès de prêteurs locaux à des taux parfois usagers, participation à des tontines ou autres formes de crédits rotatifs.

Des recherches de solutions innovantes fondées sur une approche collective et locale (community based) ont été tentées

dans presque tous les pays, sous des formes différenciées et spécifiques. Il s'agit de mise en place de structures de crédits mutuelles ou coopératives. Ces tentatives sont adaptées aux conditions sociales, économiques et à la nature des processus d'accès au logement. Elles bénéficient de toutes les possibilités qu'offrent la participation directe des habitants dans la production et l'amélioration de leur habitat, dans la gestion et l'adaptation de leur environnement. Elles appuient les initiatives sur les pratiques sociales et culturelles. La garantie sociale remplace complètement les garanties hypothécaires ou personnelles et assure des taux de recouvrement très supérieurs à ceux enregistrés par le système bancaire.

Gustave Massiah ACT

# Nouvelles de la Coopération

## DÉPARTS

### Ministère de la Coopération et du développement

Monsieur Robert Herhel, ingénieur des Ponts et chaussées a fait valoir ses droits à la retraite à compter du 1er mars 1990, après 35 ans au service de la Coopération, dont 22 sur le terrain, puis dans le secteur des infrastructures et de l'urbanisme au ministère de la Coopération et du Développement.

### Caisse centrale de coopération économique

Monsieur Joseph Flom, division infrastructures et industries d'Afrique de l'Ouest à la Caisse centrale de coopération économique a fait valoir ses droits à la retraite à compter du 1er avril 1990.

## NOMINATIONS

### Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer. DAEI

Monsieur Jean-Paul Fiorese, ingénieur divisionnaire des TPE est nommé chef de bureau de la coopération et de la formation en remplacement de Monsieur Gérard Filon.

### Ministère de la Recherche et de la Technologie

Monsieur Christian Girault, chercheur au CNRS (GIP Reclus) a été nommé en 1989 au département Recherche pour le Développement, pour suivre toutes les actions en sciences sociales sur les pays en développement.

## STAGES PROPOSÉS AUX COOPÉRANTS

Programmes portant sur le développement urbain élaborés par les ministères de la Coopération et de l'Équipement

90.45 - Stratégies sectorielles: "Développement urbain" Paris 3 - 5 septembre 1990

90.46 - Services urbains marchands Paris 27 - 31 août 1990

90.47 - Systèmes d'information géographique urbaine Paris 27 - 31 août 1990

90.48 - Production foncière Paris 27 - 31 août 1990

 **Contacts:-**  
• Sur place auprès des missions françaises de coopération -  
• Bureau de la formation des coopérateurs, ministère de la Coopération et du développement:  
57 bd des Invalides,  
75007 PARIS

## REXCOOP Plan-Urbain

Après la fin du programme REXCOOP en 1987, et suivant les conclusions de l'évaluation critique qui en a été faite, le Plan Urbain a poursuivi ses actions de recherche et d'expérimentation en coopération notamment par le maintien d'incitations à la recherche sur les problèmes urbains du tiers monde en s'appuyant largement sur les équipes françaises identifiées dans le programme REXCOOP et en focalisant les questions sur les thèmes des services urbains: eau potable, assainissement et ordures ménagères.

Quatre nouveaux rapports, présentant des résultats de recherche, ont été achevés récemment et déposés, comme l'ensemble des études REXCOOP, au Centre de Documentation et d'information ISTED-"Villes en développement":

- Privatisation et régulation des services urbains. Une étude comparative par H. Coing, Ph de Lara et I. Montano, LATTS. - juin 1989,

- Les services urbains et la discontinuité administrative à Salvador de Bahia par M. J. Malheiros, CERTES. - 1989,

- Expérimentation d'une méthode simplifiée de recueil de données urbaines à Bouaké (Côte d'Ivoire) par l'IAURIF et l'ICEA - 1989,

- Investissements publics dans l'hydraulique et gestion des conflits pour l'accès à l'eau: le cas du Maroc par J. M. Chevassu et G. Pitaut, ORSTOM et Centre d'Économie Régionale de l'Université Aix-Marseille III - 1989

## ASSOCIATION AFRICAINE DES PROFESSIONNELS DE LA GESTION DES VILLES

La majorité des professionnels africains présents aux journées internationales de Lille a manifesté la volonté de mettre en place, dans un terme relativement bref, un cadre organisationnel dénommé "Association africaine des professionnels de la gestion des villes". Le comité préparatoire chargé d'élaborer les textes organiques et d'organiser les assises de la première assemblée générale, comprend:

- M. Elong M'Bassi du Cameroun, président,

- M. Ennaifer Mohamed Fathi de Tunisie, 1er vice-président,

- Prof. Layi Egunjobi du Nigéria, 2ème vice-président,

- M. Ousseynou Eddje Diop du Sénégal, secrétaire général

- M. N'Garlem N'Garguinam du Tchad, adjoint au secrétaire général

 **Contact: M. Elong M'Bassi**  
BP 3428, Douala - Cameroun  
Tel.: 42.66.00

Par ailleurs le Dr. Ousseynou DIOP est secrétaire exécutif de l'Institut Africain de gestion urbaine dont le premier numéro du bulletin de liaison et d'information "Villes d'Afrique" est sorti en janvier 1990.

 **Contact : IAGU**  
BP 7263  
Dakar, Sénégal

## DUNKERQUE 18 - 22 JUIN 1990: TRANSPORTS TERRESTRES ET DEVELOPPEMENT

Une grande manifestation internationale placée sous le quintuple patronage du Ministre d'Etat, Ministre des Affaires étrangères, du Ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer, du Ministre de la Coopération et du Développement, du Ministre de la Recherche et de la Technologie et du Ministre du Commerce extérieur.

Une manifestation organisée par l'ISTED, dont les travaux bénéficient de parrainage de la Banque mondiale, de la Banque africaine de développement, de la Commission des communautés européennes et des instances professionnelles internationales.

Le colloque sera l'occasion de nombreuses réceptions et sera accompagné par une exposition ouverte aux acteurs de tous les pays.

Les travaux seront suivis par des visites techniques (le tunnel sous la Manche, le port de Dunkerque, l'organisation de l'activité "voyageurs" du port de Calais, le métro automatique de Lille et la construction de matériel ferroviaire à Valenciennes.)

 **Contact: ISTED secrétariat**  
du colloque  
38, rue Liancourt  
75014b Paris - France  
Tél: 43 35 56 67 Telex: 200789

## JOURNÉE ADP

Association de professionnels Développement urbain et coopération. Le thème retenu pour la journée du 6 septembre 90 prévue à l'IIAP est le suivant "Coopération européenne dans le secteur urbain".

 **Contact : A. Olavarrieta**  
210, rue de Vaugirard  
75010 PARIS

# Colloques

## Paris-La Villette 3-6 juillet 1990

Conférence internationale de la recherche sur le logement en français/anglais traitant en thème général des enjeux urbains de l'habitat; pour traiter ce thème 8 ateliers principaux ont été constitués : 1- Habitat - espace urbain, sécurité, insécurité, 2- Réhabilitation, construction neuve et restructuration urbaine, 3- Les systèmes et les acteurs de la production de l'habitat, 4- Grandes villes : fragmentation et population, 5- Evolution des modes de vie et transformation de l'habitat, 6- Mobilité résidentielle et mutations urbaines, 7- Habitat et politiques publiques, 8- Le statut d'occupation du logement.



Contact : CILOG - Fondation des villes  
28, bis bd Sébastopol 75004 PARIS  
Tél.: (33)42.74.01.33 Fax: (33)42.74.52.62

## Grenoble 17 septembre - 5 octobre 1990

Cours international sur la préservation du patrimoine architectural en terre. Une approche méthodologique. Limité à 16 participants, il est ouvert aux conservateurs, architectes, archéologues, ingénieurs et techniciens responsables de la conservation des sites archéologiques et des structures historiques en terre.



Contact: Marina Trappeniers  
Ecole d'Architecture de Grenoble  
10 galerie des Baladins - 38000 Grenoble, France  
Tél.: (33)76.40.14.39 - Télex: 308658 F.  
Craterre - Télécopie (33) 76.22.72.56

## Montpellier 8-12 octobre 1990

2ème colloque francophone "Villes santé": La santé pour tous en l'an 2000, parrainé par le ministère de la Santé et le ministère de la Francophonie.



Contact: Christian Bouquet  
Hotel de Ville  
1 place Francis Ponge, 34064 Montpellier cédex 2  
Tél.: (33) 67.34.73.58 ou 67.34 .72.51

# A lire

## Mise en oeuvre des systèmes d'information urbain

Paris: STU, 1989.- 134 p. Prix 80 FF. (Coll. guide)

Ce guide de l'offre technologique nouvelle en outils et systèmes logiciels présente des réflexions préalables à la mise en place de systèmes, des expériences d'utilisateurs (villes, communautés ou districts urbains) et une typologie de l'offre (analyses fonctionnelle, technique et commerciale de 20 produits).

Service Technique de l'Urbanisme - 64 rue de la Fédération - 75015 Paris. France.

## La Casbah d'Alger, et le site créa la ville

A. Ravereau, *photogr. par M. Roche.* - Paris: Sindbad, 1989.- 240 p. Prix: 340 FF.

Réalisé par deux ardents défenseurs de l'architecture islamique algérienne, cet ouvrage représente une somme sur le patrimoine que constitue la Casbah d'Alger. A l'heure où ses demeures historiques sont ébranlées par de nombreux séismes, il propose un dossier de référence à l'usage de futurs restaurateurs par les nombreux croquis et photos qui le complètent. Sindbad: 1 et 3 rue Feutrier - 75018 Paris. France

## Rio de Janeiro: La beauté du diable, dirigé par G. Schneier et A.M. Montenegro.- Autrement, hors série n42, janvier 1990.- 211 p.- Prix 89 FF.

C'est à une recomposition du paysage carioca et à une découverte de Rio "hors les mythes", que ce numéro nous convie. Malgré la perte de son statut de capitale fédérale, Rio tient toujours le haut du pavé, deuxième centre économique, capitale culturelle et porte d'entrée du pays. Mais la survie quotidienne relève de l'acrobatie pour une majorité de ses habitants. Autrement Revue: 4 rue d'Enghien 75010 Paris. France

Supplément au bulletin "Equipelement et Développement"

INSTITUT DES SCIENCES ET DES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT POUR LE DÉVELOPPEMENT

Siège Social: 38, rue Liancourt, 75014 Paris, tél: (1)43 35 56 67, telex: 200789F.

Directeur de la publication: A. Pasquet, Président de l'ISTED

Rédacteur en chef: X. Crépin, ADP

Comité de rédaction: D. Gardin, G. Gros, Ch. Levy, M. Nolhier, F. Reynaud

Secrétaire de rédaction: Ch. Rebel

Réalisation PAO: B. Cu villier, STU

Impression: SIRAP

ISSN 07560745

Abonnement: 120 FF.



ISTED - Centre de Documentation et d'Information "Villes en développement", 64 rue de la Fédération, 75015 Paris, tél: 45 67 97 39  
Afin de mieux vous informer, faites nous part de votre nouvelle adresse.

Nom :

Organisme:

Adresse: