

ACTES DE CONFÉRENCE

20 FÉVRIER 2020

Hôtel du département des Yvelines
Salon des Aigles
Versailles



Yvelines
Le Département



QUELS LOGEMENTS POUR LES VILLES DURABLES EN AFRIQUE ?



SOMMET
Afrique-France
Ville Durable
Bordeaux, 4-5 juin 2020



REMERCIEMENTS	4
ALLOCUTIONS	5
SYNTHÈSE & RECOMMANDATIONS	7
1.1. DE LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION CONJOINTE SUR LE LOGEMENT DURABLE EN AFRIQUE...	8
1.1.1. MAL-LOGEMENT, CHANGEMENT CLIMATIQUE...	8
1.1.2. ... ET PRODUCTION DE LOGEMENT DE MASSE	8
1.2. ... AUX DÉMARCHES DE DÉFINITION ET DE PROMOTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX POPULATIONS ET AUX CONDITIONS CLIMATIQUES DU SAHEL	9
1.2.1 COMMENT FAIRE ÉVOLUER LES MODÈLES TRADITIONNELS DE LOGEMENT POUR LES ADAPTER AUX BESOINS DES MÉNAGES...	9
1.2.2. ...ET ALIMENTER LES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT ?	12
1.3. AXES DE RÉFLEXION & RECOMMANDATIONS	14
INTERVENTIONS	15
Table ronde #1 QUELS LOGEMENTS POUR LA VILLE DURABLE EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE ?	15
Table ronde #2 QUELS LEVIERS INNOVANTS FAUT-IL ACTIVER EN FAVEUR DE L'ACCESSION AU LOGEMENT FORMEL ?	25
Séance plénière COMMENT FAIRE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX UN DÉTERMINANT DE LA VILLE DURABLE, UN DÉMONSTRATEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT DE MASSE ET UN INVARIANT DES POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT ?	40
CONCLUSIONS	50
ORGANISATEURS	54

« Il manquerait aux villes africaines une certaine autonomie identitaire pour que n'importe quel Africain puisse ne pas regretter le sens de l'hospitalité qu'il avait dans la campagne. »

Alain Mabanckou, écrivain

« Il faut trouver un vocabulaire pour l'habitat africain. »

Oussouby Sacko, architecte

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DE LA CONFÉRENCE SUR



<https://youtu.be/f6SXuGCCnno>

<https://youtu.be/si-nX-DUO-U>

https://youtu.be/XXNTF_nqO1E

Un logement décent est avant tout un vecteur de dignité pour l'homme. Il participe à sa citoyenneté et à son inclusion sociale, entre autres fonctions. Ce constat donne du sens et un fondement aux politiques publiques qui préservent la dimension sociale du logement, malgré une financiarisation croissante du secteur.

Les facteurs urbains, économiques et démographiques, mis en avant pour construire des réponses à la forte demande de logements et stimuler l'offre sur des segments aux franges du marché, sont justes et vérifiés. Cependant, ces facteurs ne sont plus les seuls déterminants de la production du logement de masse. La nouvelle donne écologique oblige à penser le logement en tant que composante principale de la ville durable et instrument de sa résilience. Ces analyses sont partagées par les acteurs publics et privés qui contribuent à la chaîne de valeur du logement.

La conférence sur le logement durable en Afrique et plus spécifiquement dans les pays du Sahel, organisée à Versailles le 20 février 2020, a été l'occasion pour les acteurs institutionnels et du secteur privé, venus de la France, du Japon, du Mali, du Maroc et du Sénégal, de confirmer par des données d'experts, les intuitions ayant conduit l'association **Mali Yanga** à sa préparation. Qu'ils en soient ici remerciés.

Le partenariat avec **Réseau Habitat et Francophonie (RHF)**, **Urbanistes sans frontières (USF)** et l'**Association La Voûte nubienne (AVN)** a apporté des éclairages utiles au contenu et au déroulement d'un événement de dimension internationale. La qualité de leurs contributions aux débats témoigne de leur professionnalisme et surtout de leur engagement en faveur du logement abordable au sein d'une ville inclusive et durable. L'association Mali Yanga souhaite poursuivre et approfondir ce partenariat porteur de promesses et remercie vivement les représentants de ces structures pour leur soutien à cette initiative.

Yvelines Coopération internationale et développement (YCID) a fait office « d'incubateur » pour ce projet de conférence dès juillet 2019, tant au niveau des premiers cadrages, qu'à celui de la mise en relation avec des acteurs locaux intervenants dans le domaine du logement. L'accompagnement de l'équipe technique de l'YCID a contribué à la maturité du projet. Mali Yanga tire un réel bénéfice de son adhésion à ce groupement qui participe fortement au rayonnement de la jeune association.

Depuis une quinzaine d'années, le conseil départemental des Yvelines crée une synergie entre acteurs de la coopération internationale, stimule et soutient les initiatives des acteurs yvelinois en matière de solidarité internationale.

La rencontre de Mali Yanga avec le président du **département des Yvelines** fut déterminante pour l'organisation de la conférence. Sa sensibilité aux problématiques urbaines en Afrique subsaharienne et son engagement en faveur de leurs résolutions ont été pour Mali Yanga une inspiration et un soutien dans sa démarche pour un logement durable au Sahel. L'écoute, les encouragements dont il a fait preuve, l'accompagnement logistique de son cabinet ainsi que le soutien financier accordé au projet ont contribué au succès de cette conférence unanimement saluée par les participants. Mali Yanga lui en est profondément reconnaissant et lui témoigne sa profonde gratitude.

Ce regroupement d'experts et la convergence d'idées sur le thème du logement en Afrique qui en découle bénéficient de la labellisation du secrétariat général en tant qu'activité préparatoire du Sommet Afrique-France 2020.

Malheureusement, la crise sanitaire liée à la COVID-19 a entraîné l'annulation de ce sommet.



.....
Pierre BÉDIER
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES YVELINES

« Lorsque les organisateurs de la conférence m'ont demandé de mettre à leur disposition les locaux et la logistique du département, je l'ai accepté avec grand plaisir : nous sommes très engagés dans les politiques de coopération décentralisée. Je me réjouis donc d'accueillir cette rencontre à l'hôtel du département à Versailles.

Ces politiques que nous avons engagées il y a une quinzaine d'années s'appuient sur les diasporas africaines dans les Yvelines, qui en sont les moteurs. Cette approche est l'une des singularités de la coopération décentralisée que mène le département des Yvelines.

L'autre originalité repose sur notre volonté de nous engager dans un programme transversal, programme qui n'est pas caractérisé par un marquage territorial.

Dans ce contexte, nous avons décidé de soutenir le programme de l'Association La Voûte nubienne (AVN), tant nous sommes convaincus que la question de l'habitat se pose d'une façon urgente en Afrique, où le double phénomène de l'explosion démographique et de l'urbanisation rapide produit des résultats catastrophiques. Or nous savons que certains phénomènes ne sont pas réversibles...

Entre 2020 et 2050, la population africaine devrait doubler, passant d'environ 1,2 à 2,5 milliards d'habi-

tants. Sachant que près des deux tiers de la croissance démographique africaine seront absorbés par les villes, on ne peut parler de l'habitat sans parler de la ville.

Les villes africaines sont de plus en plus congestionnées et ont de surcroît un habitat totalement inadapté au climat et aux capacités financières des habitants.

Au sein du département des Yvelines, il nous apparaît donc extrêmement important de sensibiliser les populations et d'aller au bout de nos convictions en valorisant de nouvelles techniques constructives, en particulier celles qui sont économiques et écologiques comme la voûte nubienne.

Nous en avons fait une démonstration en construisant une Maison des Yvelines à la frontière du Sénégal et de la Mauritanie, le long du fleuve Sénégal, incitant ainsi d'autres institutions à nous suivre dans cette voie.

Il nous faut maintenant aller plus loin : c'est pourquoi nous avons décidé de ne plus subventionner de bâtiments qui ne seraient pas construits en voûte nubienne. Il est pratiquement possible de construire un hôpital, un collège, des habitations en voûte nubienne. C'est une technique qui a fait ses preuves, le climat sahélien s'y prête et elle revient deux à trois fois moins chère qu'une construction en béton.

Les constructions en voûte nubienne se heurtent à des habitudes qui doivent évoluer : cet engagement participe à la lutte contre le réchauffement climatique qui s'impose à nous tous.

Voilà pourquoi le département des Yvelines est heureux d'accueillir cette conférence, heureux que les participants en tirent des idées et que cela génère « un après ». C'est le vœu que je formule et je ne doute pas que celui-ci sera exaucé.

L'hospitalité yvelinoise valant bien l'hospitalité africaine, nous vous inviterons volontiers ici même, dans les mêmes conditions, à l'occasion d'une autre conférence. »



.....
Marie-Hélène AUBERT
CONSEIL D'ADMINISTRATION

**YVELINES COOPÉRATION INTERNATIONALE ET DÉVELOPPEMENT
 (YCID)**

« Aujourd'hui, les villes n'occupent que 3% de la masse continentale et paradoxalement, elles produisent 70% des émissions de carbone. C'est dire tout l'enjeu, l'énorme enjeu de construire des villes qui soient durables, en Afrique ou partout dans le monde.

Les grandes villes africaines se transforment en métropoles et les villages en villes. Ces phénomènes entraînent de nombreux défis : les villes s'étendent et, avec elles, les zones d'habitat informel.

Il résulte de cette croissance urbaine une grande précarité qui peut être observée à travers les habitats des populations. Ce constat amène les acteurs que nous sommes à nous poser la question suivante : qu'est-ce qu'une ville durable en Afrique ?

Concepteurs, promoteurs, acteurs publics, acquéreurs : ensemble, avec vos visions croisées, vous allez pouvoir proposer des solutions qui serviront à alimenter un livre blanc qui sera présenté au prochain Sommet Afrique-France (initialement prévu à Bordeaux en juin 2020).

L'idée consiste également à mettre en place un comité afin de suivre l'évolution de vos recommandations, de prolonger les réflexions au sein d'un cadre.

Concernant la politique départementale, celle-ci consiste à accompagner les projets des communes dans les six pays suivants : le Congo, le Mali, le Sénégal, le Togo, le Bénin et le Liban.

Outre ces aides directes, le département s'allie avec d'autres acteurs publics et privés pour prendre part aux grandes problématiques mondiales, dont l'accès au logement abordable pour le plus grand nombre.

Le département soutient dans ce contexte la construction durable par l'appui apporté à l'Association La Voûte nubienne, qui promeut un habitat traditionnel particulièrement adapté aux enjeux climatiques : moins consommateur d'énergie que d'autres constructions, ce type d'habitat a vocation à se développer dans l'intérêt de tous.

En soutenant l'Association La Voûte nubienne, nous encourageons aussi les populations africaines à se sensibiliser à ce type d'habitat, tout en favorisant la formation de maçons pour sa construction.

L'autre volet de la politique départementale en matière de coopération internationale est le groupement d'intérêt public Yvelines Coopération internationale et développement (GIP-YCID) autour duquel nous réunissons tous les acteurs de la solidarité internationale du département : collectivités locales, associations de la diaspora, associations locales et tous ceux qui participent à la solidarité au développement.

Pour conclure mon mot d'accueil, je voudrais souligner que face à ces enjeux de construction de villes durables en Afrique et ailleurs, chaque territoire, chaque collectivité doit prendre sa part. L'état seul ne pouvant soutenir un tel défi, chaque territoire a vocation, à son échelle, à participer à la création de villes durables pour nos populations et pour leur environnement.

Je vous souhaite une très bonne conférence et des travaux fructueux dans la bonne humeur ! »

SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS



.....
Ghislaine PSIMHIS
RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE (RHF)
.....



.....
Aïssata MAÏGA
ASSOCIATION MALI YANGA
.....

L'idée d'une conférence sur le logement durable en Afrique émane des orientations du Sommet Afrique-France 2020 sur la ville durable. Elle part du premier postulat qu'aux fondements de toute ville durable se trouve une politique de l'habitat bien pensée.

Le deuxième constat est que les savoirs et ressources existent pour la production de logement durable de masse. Leur mobilisation, leur partage et leur bonne gestion demeurent un défi que les acteurs locaux et leurs partenaires peuvent relever à leur échelle.

Dans ce contexte, le département des Yvelines et les organisateurs et partenaires de la conférence, à savoir Réseau Habitat et Francophonie (RHF), Urbanistes sans frontières (USF), l'Association La Voûte nubienne (AVN) et l'association Mali Yanga, ont posé localement ce premier acte pour amorcer une dynamique qui, ils l'espèrent, pourrait trouver écho dans les pays du Sahel et auprès de leurs partenaires en France.



1.1. DE LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION CONJOINTE SUR LE LOGEMENT DURABLE EN AFRIQUE...

1.1.1. MAL-LOGEMENT, CHANGEMENT CLIMATIQUE...

À l'horizon 2050, l'Afrique comptera **1,2 milliard d'habitants dans les zones urbaines**, dont 200 millions environ vivront dans des bidonvilles en Afrique Subsaharienne.

Cette phase de **transition urbaine** n'est pas suffisamment anticipée et organisée suivant une planification à la hauteur des besoins. Les services urbains sont en effet mis en place plusieurs années après la création organisée ou spontanée des quartiers.

Ainsi, les enjeux de développement du continent deviennent également des enjeux de développement de l'habitat dans les villes grandes et moyennes, à l'ère où la **transition écologique** devient un impératif de politique publique.

Dans cette perspective, le secteur du logement mérite une attention particulière. La question d'un habitat durable pour le plus grand nombre devient centrale.

Le logement formel ne répond pas encore **aux enjeux du logement de masse**. L'autoconstruction s'inscrivant plus largement dans les économies informelles, les questions qui s'y rapportent doivent être au centre des réflexions au même titre que les questions environnementales, climatiques ou, plus largement, celles renvoyant à l'économie locale.

Trois freins à l'accroissement de l'offre abordable de logements sont régulièrement identifiés dans les différentes études : une maîtrise foncière non sécurisée, des coûts de production de logements élevés et un difficile accès aux ressources financières tant pour les acquéreurs que pour les promoteurs.

1.1.2. ... ET PRODUCTION DE LOGEMENT DE MASSE

Afin de répondre de manière qualitative à la demande croissante de logement, il est important de lever ces freins pour stimuler une production de logement de masse, durable et abordable, et contenir ainsi le développement urbain anarchique à la périphérie des villes. Dans cette perspective, l'habitat dit social pourrait-il faire office de démonstrateur ?

La production de logements sociaux est un élément de politique publique de l'habitat, mise en œuvre avec plus ou moins de succès dans certains pays du Sahel depuis plus d'une trentaine d'années. Cette production peine à couvrir la demande de logements tant en quantité qu'en qualité et s'adresse en particulier à une classe moyenne solvable, émergente mais encore minoritaire.

Les cas du Mali, du Sénégal et de la Côte d'Ivoire, présentés dans le cadre de la conférence, montrent les limites des politiques volontaristes engagées pour répondre à la demande de logements abordables. Ces cas interrogent et mettent en lumière la nécessité d'accompagner l'autopromotion et l'intégration des quartiers dits informels dans les dynamiques urbaines.

1.2. ... AUX DÉMARCHES DE DÉFINITION ET DE PROMOTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX POPULATIONS ET AUX CONDITIONS CLIMARIQUES DU SAHEL

Planification stratégique, partenariat public privé, formation des acteurs sont autant d'orientations en faveur de la promotion de logements formels en Afrique. Stimuler et soutenir l'accès au logement pour anticiper l'accroissement démographique et l'urbanisation devient un élément central de la politique de l'habitat au Mali, au Sénégal et en Côte d'Ivoire en particulier. La question est de savoir si les moyens sont à la hauteur des enjeux et comment les optimiser pour plus d'impact. La conférence a apporté quelques clés de lecture à cette problématique.

1.2.1. COMMENT FAIRE ÉVOLUER LES MODÈLES TRADITIONNELS DE LOGEMENT POUR LES ADAPTER AUX BESOINS DES MÉNAGES ?

Les échanges entre les participants à la conférence ont permis d'affiner les limites et freins à l'essor du logement abordable et d'entrevoir les types de logements, les modes de production et de financements qui conviennent au contexte du Sahel. De la conception à la promotion et financement du logement, de nouveaux instruments et des pratiques innovantes émergent. L'enjeu est d'opérer les rapprochements appropriés afin d'aboutir aux modèles de logements adaptés au contexte du Sahel. Les premières interventions ont permis d'esquisser les caractéristiques essentielles du logement inclusif, adapté aux modes de vie au Sahel : elles sont axées sur les modes d'habiter, les ressources mobilisées, la consommation d'énergie et l'utilisation du foncier.

On retient de ces échanges entre concepteurs que la problématique du logement est souvent appréhendée à travers celle, plus large, de la ville et de la **planification urbaine**. L'expérience de Architecture Studio en Côte d'Ivoire démontre l'intérêt d'**évoluer des master plans des années 60 vers un urbanisme d'intégration** qui permet de reconnecter et de valoriser les quartiers périphériques. FNT Architecture et Design préconise d'articuler deux échelles de temps et d'interventions : la **micro-architecture à court terme** et une **politique globale de la ville sur un temps plus long**.

L'intervention de David Miet, architecte et fondateur de Villes vivantes, a permis de croiser les regards sur l'opposition faite entre logement formel et logement informel. À travers des exemples d'**usages du « lot libre »** en France et à l'étranger, il démontre que le logement informel dans certains contextes devient l'élément de valorisation du logement formel. Le cas de certains grands ensembles formels construits aux côtés de zones pavillonnaires informelles au départ l'illustre parfaitement. Le second est devenu, au fil du temps, l'élément de valorisation du premier qui a subi une dégradation rapide.

La **culture dans la conception des espaces de vie** est un enjeu majeur dans la production de logement de masse. Elle renvoie, selon le Pr Oussouby Sacko, au « caractère dynamique de l'espace de vie traditionnel » où la multifonctionnalité prédomine, contrairement à l'architecture moderne où l'espace suit quasi exclusivement sa fonction. Cette opposition s'observe entre le salon dans l'architecture moderne et la cour dans la conception traditionnelle des logements. La cour est plus modulaire que le salon, à usage quasi mono fonctionnel. Pour autant, l'adaptabilité de la cour à ses occupants et à de multiples fonctions, dont un rôle de socialisation très important, n'est pas prise en compte par les constructions dites modernes. Celles-ci occultent de fait certains modes d'habiter

des populations subsahariennes. Ce point est à améliorer dans la conception des programmes de logement.

De même, la **densification offerte par les constructions en hauteur** se heurte aux freins culturels. L'imaginaire d'un logement collectif est mal interprété en dehors de toute réalité concrète et culturelle selon l'architecte Françoise N'Thépé. Elle préconise d'**adapter l'architecture à la culture locale**. Pour Jean Carvalho, architecte également, les constructions en hauteur sont de plus en plus privilégiées dans la région de Dakar où réside près du quart de la population sénégalaise.

La densité renvoie aussi à la **question foncière** qui demeure centrale tant par la mobilisation de cette ressource première que par son utilisation rationnelle. Au Sénégal par exemple, la **densification par la réduction de la taille de la parcelle** est adoptée. Le nombre de parcelles à l'hectare passe de 21 à 35.

La démarche de modélisation du produit logement renvoie aussi à la question des **matériaux de construction** utilisés et à celle de la prise en compte de la **consommation d'énergie**.

Le directeur de l'École supérieure d'ingénierie, d'architecture et d'urbanisme (ESIAU) de Bamako, Abdoulaye Deyoko, a transmis sa contribution aux travaux de la conférence. Il s'agit de l'utilisation de la brique de terre stabilisée (BTS) dans la réalisation d'équipements publics. Malgré les qualités de ce matériau, le produit peine à trouver son marché du fait d'une concurrence des briques en ciment, moins écologiques. Leurs prix convergent sur le marché alors que la brique de ciment est perçue comme étant de qualité supérieure.

Par ailleurs, parce que la climatisation électrique est gourmande en consommation d'énergie, l'ingénieur Pierre Magnière préconise le recours à la climatisation naturelle, en présentant la **technique constructive sans surchauffe**, qui permet de diviser par 2 voire par 4 la consommation de la climatisation électrique.

Les échanges ont également porté sur les leviers à activer pour améliorer l'offre et l'adapter à la demande de logements. Le premier levier en faveur du logement abordable est institutionnel et relève essentiellement des états et collectivités locales, comme le montre l'exemple de l'Office malien de l'habitat (OMH). Le secteur privé propose, en outre, des solutions techniques et financières innovantes ou traditionnelles à soutenir. La préfabrication et la production industrielle de matériaux bio sourcés pourraient ainsi participer à l'économie circulaire et favoriser la création d'emplois. Dans cette optique, la proposition de l'Association La Voûte nubienne présente des avantages écologique et économique à conforter et adapter à la demande. Concernant les financements, l'insuffisance de ressources longues ne permet pas aux banques locales de satisfaire les demandes de prêts (ménages et promoteurs). L'adoption d'instruments financiers innovants (prêts acquéreurs accompagnés, ressources longues, etc.) est l'une des conditions de la promotion à grande échelle du logement abordable. Le recours à la finance islamique reste une piste à explorer. Le logement locatif social peut-être alors s'avérer comme un mode transitoire valable d'accès au logement.

Pour favoriser la production de logements en Afrique, Yves-Laurent Sapoval, conseiller au ministère du Logement et de l'Habitat durables, préconise d'améliorer le mode de financement basé sur les crédits aux accédants et aux promoteurs, d'agir sur les coûts de production du logement et d'améliorer le recours aux matériaux locaux durables, de faire **évoluer le cadre juridique et la gouvernance**. Il encourage l'ouverture au logement collectif.

Cette problématique de l'accès du plus grand nombre à un logement abordable est traitée depuis de nombreuses années par Affordable Housing Institute. Mounia Tagma, qui en est la directrice Afrique et Moyen-Orient, souligne l'importance d'**agir suivant une double chaîne de valeur** : sur la demande (prêts aux ménages notamment) et sur l'offre de logements abordables dont le coût unitaire ne doit pas dépasser 40% du budget des ménages. Le soutien de l'État est jugé indispensable afin d'éviter que le logement abordable ne soit localisé qu'en périphérie des villes et ainsi maintenir les dépenses logement et transports en deçà de 60% des revenus des ménages. Les acteurs institutionnels peuvent apporter au secteur du logement un **soutien monétaire** (subventions, dons, prises de participation) et **non monétaire** (règles d'urbanisme, réserves foncières, infrastructures).

Si la réponse institutionnelle donne une impulsion au secteur du logement durable, la forte implication du secteur privé, à travers des **solutions techniques innovantes**, apporte un élan prometteur. Christophe Arnald de Activ Home présente une solution de **maison préfabriquée à partir de matériaux bio sourcés bois/paille**, disponibles également dans les pays du Sahel. Outre le déphasage thermique que permettent ces matériaux - et dont l'industrialisation est possible - cette démarche d'économie circulaire serait localement créatrice d'emplois.

Une autre réponse au manque de logements dans un contexte de réchauffement climatique est la **solution de la voûte nubienne**, présentée par Céline Robert.

La voûte nubienne engage une transformation durable de l'habitat et de la construction en redynamisant une **technique ancestrale basée sur les matériaux et savoir-faire locaux**. Écoresponsable, confortable et moins chère que la solution béton-tôle de 30 à 50%, la technique est standardisée à 3,3 mètres de largeur pour favoriser une duplication maximale. L'Association La Voûte nubienne, créée en 2000, assure la diffusion de ce concept aux acteurs locaux et forme les artisans sur les chantiers pour une meilleure qualification de la main-d'œuvre locale et une optimisation de la gestion des ressources.

Le rôle déterminant de l'**accès aux ressources financières pour la production de logements abordables** est présenté par Baba Dao, membre de RHF et ancien directeur du Fonds de garantie hypothécaire du Mali. En zone UEMOA, la demande est supérieure à l'offre de logements abordables du fait des crédits inabordables. Cette offre a particulièrement chuté suite aux politiques d'ajustement structurelles des années 80 qui ont marqué un fort désengagement des états du secteur du logement abordable. Grâce à un partenariat public-privé (PPP), les promoteurs immobiliers donnent un coup d'accélérateur à la production de logements dits sociaux, sans pour autant répondre entièrement à la demande. Ce montage pèse surtout sur les finances publiques. Par ailleurs, les normes imposées aux banques locales par la banque centrale (insuffisance de ressources longues) et la fiscalité constituent autant d'obstacles aux acquéreurs de logements abordables.

Il conviendrait alors d'innover par des **prêts acquéreurs** accompagnés par l'état, d'accéder aux **ressources longues** via la Caisse régionale de refinancement hypothécaire (CRRH), de négocier des **lignes de crédits à rétrocéder** au système local, etc.

Si les enjeux autour de la microfinance rendaient ce type de financements inadaptés au logement abordable, la **finance islamique** resterait une piste à explorer.

Ces solutions demeureraient incomplètes sans une **association du secteur informel** qui représente 80 à 90% de la production de logements dans les pays du Sahel.

1.2.2. ... ET ALIMENTER LES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT ?

La conférence a offert l'opportunité de croiser les regards des acteurs de la chaîne de valeur du logement, qui s'opposent parfois, collaborent souvent mais dont la complémentarité demeure l'une des clés de résolution de la crise du logement en Afrique. Laquelle crise est plus qu'une équation à résoudre, il s'agit d'un état d'esprit et d'une méthode de travail à adopter. Il revient aux acteurs publics de faire travailler ensemble concepteurs et promoteurs afin que le produit logement soit abordable et durable.

Nafi Amar, responsable des relations institutionnelles à l'ambassade du Sénégal en France et représentante du ministre de l'Habitat du Sénégal, rappelle que l'habitat revêt une importante dimension de cohésion sociale. Le gouvernement du Sénégal s'est engagé dans un ambitieux programme de l'habitat qui cible la production de 100 000 logements. Le programme prévoit également l'**éradication des bidonvilles** (« Programme zéro bidonville »). Dix villes sont prioritairement ciblées en phase d'amorçage du programme sur la période 2019-2023 puis vingt-cinq en phase de croissance. L'accent est mis sur la concertation avec les acteurs concernés.

Le programme prévoit une **production responsable et innovante de logements**. Des leviers financiers spécifiques sont mobilisés à cet effet. L'État prévoit, entre autres mesures, une **forte mobilisation du foncier public** (environ 13 000 hectares) pour les besoins du programme, la **mise en place d'un fonds de garantie**, la transformation des **titres précaires en titres foncier** et l'**instauration d'un guichet unique** pour faciliter les démarches administratives.

M^e Demba Traoré, ancien député et ministre du Mali, présente les acquis d'une intégration sous régionale ouest-africaine, matérialisée par la fin des barrières douanières.

L'UEMOA engage en effet des projets structurants et dédie des fonds au développement de l'habitat, toutefois la gouvernance des logements sociaux doit être améliorée tant au niveau de leur production qu'à celui de leur attribution. Il préconise donc d'accentuer la sensibilisation et la formation des acteurs du logement, de lutter plus efficacement **contre la spéculation foncière** par une application plus stricte des sanctions et d'œuvrer à une meilleure **acceptation de la copropriété** par les populations.

Quant à l'Agence française de développement (AFD), mandataire pour la mise en application de l'Accord de Paris, elle identifie trois enjeux : la croissance urbaine, l'identification des différents besoins en logements et le rôle du logement dans la transition écologique. Audrey Guiral-Naepels, du service développement urbain de l'agence, indique que **faire logement équivaut à faire de la ville** et qu'il convient d'articuler les échelles nationale et locale à cet effet. La limitation de l'étalement urbain et la diversification des produits sont encouragées par l'agence à travers différents **outils de financement** : prêts souverains aux états en faveur des politiques nationales de logement, appuis financiers aux villes et aux opérateurs, etc.

La place du logement dans le processus de planification stratégique est fondamentale selon Maggie Cazal, présidente et fondatrice de Urbanistes sans frontières (USF), du fait de l'importante consommation de foncier pour la production de logement. Elle préconise d'**accorder une place aux habitants dans les démarches de planification urbaine** et de programmation de logements.

Serge Allou, conseiller technique à Cités et gouvernements locaux unis (CGLU), met quant à lui l'accent sur le **rôle des collectivités locales** dans le processus de production de logement. Si l'intervention de l'état est jugée fondamentale pour créer un environnement favorable à l'accès au logement pour un grand nombre, il en est de même de l'**implication du secteur privé**. Il estime que la **financiarisation du secteur logement**, la marchandisation du

produit logement, ont un impact négatif sur sa dimension sociale et sur l'accès à un toit pour les plus démunis.

De l'avis du président de l'association des Maliens de Montreuil, Moussa Doucouré, le principal obstacle à lever pour un meilleur accès au logement est de **rendre fiables les titres de propriétés grâce au cadastre**, le second est de faciliter l'accès aux crédits bancaires pour les ménages.

Un exemple de **levier public en faveur du logement abordable** est présenté par Sékou Demba, directeur de l'Office malien de l'habitat (OMH). Cet établissement public à caractère administratif finance la production de logements accessibles à la propriété qu'il cède ensuite à des ménages aux revenus modestes sous forme de location-vente sur une durée de 25 ans, sans intérêt. Il s'appuie sur des promoteurs qui réalisent les logements puis les rétrocèdent à l'OMH. L'OMH prévoit de soutenir un autre modèle d'accession à la propriété via les **prêts acquéreurs exonérés de taxes et garantis par l'état**.

Conscient de la nécessité de prendre en compte l'environnement urbain global, l'OMH - qui a financé près de 17 000 logements - organise un concours d'idées pour une meilleure connectivité du logement dans son environnement et une plus grande mixité urbaine et sociale. L'une des limites de son modèle reste la charge des intérêts supportés exclusivement par l'État.

1.3. AXES DE RÉFLEXION ET RECOMMANDATIONS

La conférence a répondu à plusieurs attentes. Elle a permis de croiser les regards d'acteurs africains et français, pour dégager quatre grandes orientations :

- L'opportunité de dépasser les oppositions entre formel et informel pour stimuler différents modes de production de logement de masse à travers la promotion d'un produit adapté aux modes de vie et conditions de ressources des populations
- L'urgence de penser les politiques et programmes de logement dans le cadre plus large et plus stratégique de la planification urbaine et ce, pour une meilleure contribution du logement à la construction de la ville durable
- Le besoin de renforcer le partenariat entre les secteurs public et privé afin d'activer de manière efficace tous les leviers disponibles pour accroître la production de logements
- La nécessité de mettre en place des plans de formation aux métiers du bâtiment dans la perspective d'une mobilisation forte des ressources humaines locales

Et de formuler une vingtaine de recommandations réparties entre les actions en faveur du logement abordable dans une ville durable et les moyens d'y parvenir :

AGIR POUR LA VILLE DURABLE ET LUTTER CONTRE L'EXCLUSION SOCIALE PAR DES POLITIQUES DE LOGEMENTS ABORDABLES, ADAPTÉS AUX MODES DE VIE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- 1 Allier aux solutions économiques des solutions plus socio-culturelles dans la conception de logements durables
- 2 S'orienter vers un positionnement mixte entre la construction vernaculaire favorable à une transition énergétique douce et maîtrisée et différentes techniques aguerries, afin de répondre aux besoins urgents de logement
- 3 Vulgariser la technique constructive sans surchauffe auprès des concepteurs et promoteurs de logement
- 4 Soutenir les solutions de préfabrication de matériaux de construction et l'usage de matériaux bio sourcés
- 5 Adopter une stratégie marketing en faveur des constructions en briques de terre stabilisée (BTS)
- 6 Initier des politiques efficaces de formation dans les métiers du bâtiment
- 7 Former et sensibiliser les acteurs aux enjeux du logement dans un contexte de transition urbaine et écologique
- 8 Préciser le rôle du logement dans le processus de transition écologique
- 9 Articuler les planifications à l'échelle nationale à celles au niveau local
- 10 Soutenir la construction en hauteur pour atténuer les effets de l'étalement urbain

FACILITER L'ACCÈS AUX RESSOURCES FINANCIÈRES LONGUES POUR ACCROÎTRE L'OFFRE ET MIEUX RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS ABORDABLES

- 11 Promouvoir le logement locatif social en tant que mode transitoire d'accès au logement abordable
- 12 Promouvoir le partenariat public-privé
- 13 Faire évoluer le cadre juridique et la gouvernance
- 14 Renforcer le rôle des collectivités locales dans le processus de production de logement de masse
- 15 Associer les habitants aux processus de planification stratégique et à la définition des politiques de l'habitat
- 16 Adopter des mesures efficaces de lutte contre la spéculation foncière
- 17 Mettre en place un guichet unique pour faciliter les démarches administratives
- 18 Maintenir les soutiens (monétaire et non monétaire) de l'État en faveur du logement abordable
- 19 Promouvoir des instruments financiers innovants (prêts accompagnés, ressources longues) et recourir à la finance islamique pour le financement du logement abordable
- 20 Soutenir et renforcer les fonds de garantie pour le logement

INTERVENTIONS

Table ronde#1



QUELS LOGEMENTS POUR LA VILLE DURABLE EN AFRIQUE SUB-SAHARIENNE ?



ANIMATEUR

.....
 Lucien STANZIONE
 RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE (RHF)

« Parmi les idées qui ont émergé de cette table ronde, la dimension informelle/formelle du logement est essentielle, tout comme est cruciale l'interrogation suivante : comment « faire respirer » l'habitat pour limiter la surchauffe ? La question est fondamentale dans le contexte africain.

La durabilité, l'écologie, la culture de l'entretien des logements sont les maîtres-mots, tout comme la construction en hauteur - en tenant compte de la contrainte des matériaux traditionnels. Modes d'habiter, intégration sociale de l'habitat et façon dont l'espace est partagé dans l'habitat collectif sont aussi à prendre en considération, la principale question demeurant celle de la place de l'humain dans cette problématique de ville durable. »



.....
Françoise N'THÉPÉ

DIRECTRICE | FRANÇOISE N'THÉPÉ ARCHITECTURE ET DESIGN

« La question de l'expansion démographique en Afrique subsaharienne est de plus en plus pressante. Il en découle celle du logement. Les futures populations seront une importante partie prenante du devenir écologique de leurs pays, les ressources énergétiques devant être de plus en plus optimisées.

La qualité des constructions, leur coût et leur durabilité, sont au cœur de ce débat. Il est de plus en plus certain qu'une **approche contextuelle liée aux ressources locales** est une solution légitime, pas seulement pour l'habitat. La viabilité d'une urbanisation nouvelle et grandissante ne pourra se faire que si toutes les composantes d'une ville sont prises en compte (logement, équipements, infrastructures routières, etc.)

L'habitat est appréhendable à différentes échelles : soit par une microarchitecture à court terme, souvent spontanée ou portée par des actions spécifiques et sociales, soit par une politique globale de la ville portant une vision à long terme.

Aujourd'hui, il est important de trouver une alternative à l'architecture dite « internationale » qui s'est développée ces dernières années. Il n'est en effet plus question d'adapter des schémas empruntés à des référents de pays industrialisés, mais plutôt de **développer une architecture propre à chaque culture**. C'est pourquoi l'essor de méthodes de constructions durables issues

directement de nos pratiques ancestrales, comme la construction vernaculaire, sont actuellement mises en avant - car vecteur d'une transition énergétique douce et maîtrisée grâce à l'adjonction ponctuelle de matériaux bio sourcés. Il existe donc une place entre le « tout traditionnel » et le « tout moderne », et c'est là que l'innovation peut trouver sa place : allier et, surtout, tirer parti des différentes techniques aguerries afin de répondre aux besoins urgents de logement.

Des **modèles d'habitat abordable**, et non social, doivent également être imaginés pour s'adapter aux modes d'habiter de ces pays et répondre au plus grand nombre, en particulier les populations défavorisées. La question de construire en hauteur est une problématique non négligeable face à celle de l'étalement urbain. Car l'imaginaire du collectif est aujourd'hui mal interprété, et en dehors de toute réalité concrète et culturelle.



DURABILITÉ

Formation, entretien et ressources locales = leviers de transition énergétique maîtrisée



HABITAT ABORDABLE

Grande hauteur vs étalement urbain = repenser les modèles de politique du logement

L'emploi des énergies locales et d'une démarche de développement durable sont aussi des leviers de cette transition écologique : ventilation naturelle, énergie solaire, contrôle des eaux pluviales, main d'œuvre importante et savoir-faire artisanal... par la formation et la transmission.

Sans oublier la notion de **durabilité par l'emploi de matériaux appropriés au climat**, mais aussi en garantissant un bon entretien et une gestion des bâtiments et des infrastructures à long terme, en tirant profit par exemple des avancées technologiques déjà ancrées sur le continent. »



.....
Oussouby SACKO

ARCHITECTE | PROFESSEUR À KYOTO SEIKA UNIVERSITY
.....

« L'urbanisation des villes d'Afrique subsaharienne en transition et la corrélation entre l'informel et le formel pose la question suivante : quel type d'habitat durable, adaptable pour Bamako ?

Les défis que les pays de l'Afrique subsaharienne doivent relever aujourd'hui sont très complexes et variés. Beaucoup de pays africains ont observé une croissance économique très rapide ces dernières années, mais le fruit de cette croissance est inégalement réparti et ne se reflète pas dans l'amélioration de la qualité de vie des populations. Une croissance remarquable des revenus, des dépenses et surtout, des importations, est également à noter mais beaucoup de pays africains souffrent dans leur processus d'urbanisation et d'industrialisation, de la transformation de leur matière première en produit consommable.

Le taux d'urbanisation très élevé et non contrôlé dans plusieurs grandes villes a pendant longtemps été et demeure toujours un grand problème et un frein au développement socio-économique.

En prenant le Mali comme exemple, l'urbanisation de Bamako a influencé sa morphologie. La demande de logements des nouvelles populations urbaines dépasse de loin les offres cumulées des secteurs privé et public. Cette urbanisation a surpeuplé le centre-ville. Elle facilite la création des zones spontanées, en absorbant les zones

rurales voisines. De même, la surpopulation des zones résidentielles résultant de la croissance démographique est également devenue une source de pollution de l'environnement, car les installations de drainage et d'élimination des ordures sont inadéquates.

Dans cette présentation, je voudrais tout d'abord souligner le dynamisme des villes africaines en transition et la question de mobilité entre les territoires urbains et ruraux, mettre un accent particulier sur l'impact que l'urbanisation peut avoir sur les zones rurales et le rôle du secteur informel ensuite.

Je souhaiterais aussi partager le résultat de mes recherches de longues années sur les habitations de Bamako et proposer de nouvelles formes d'habitat répondant au peuplement et adaptables aux modes de vie.

Je vis et travaille au Japon depuis une trentaine d'années où, comme au Mali, l'espace de vie traditionnel est très dynamique : un même espace occupe en effet plusieurs fonctions tandis que l'architecture moderne s'applique à rendre l'espace plus mono fonctionnel.

Mes recherches sur l'habitat au Mali m'ont amené à observer l'évolution et le rôle central occupé par la cour. Dans les constructions des villas modernes, elle est supplantée par les salons intérieurs. Or le dynamisme de la cour démontre que dans la maison malienne, celle-ci offre des possibilités qui n'existent pas dans l'architecture moderne : la cour malienne permet toutes sortes d'activités dans le même espace, elle accueille autant de personnes que nécessaires et peut se métamorphoser avec l'évolution de la communauté qui l'utilise. C'est donc un point à améliorer dans l'architecture moderne, de même que la relation et la disposition des espaces.

Les types de design que je vous propose aujourd'hui sont une lecture et une traduction du sens de l'espace cour, et le dynamisme de l'habitat durable. Nous avons besoin de solutions économiques mais aussi de solutions socio-culturelles qui permettent aux habitants de participer à l'évolution de leur espace de vie. »



Nelson MONTEIRO
ARCHITECTE | ARCHITECTURE STUDIO

« La ville est une création humaine, donc non durable. La tâche est de faire en sorte que nos créations soient respectueuses de l'environnement.

La question se pose d'abord au niveau de l'urbanisation : plus de 60% d'Africains sont mal logés. Le problème s'appréhende donc à grande échelle. Telle est l'approche adoptée par Architecture Studio pour la restructuration de trois quartiers à Abidjan, en Côte d'Ivoire.

1. Marcory 2030, une ville durable

Ce projet a pour ambition de créer un éco quartier, c'est-à-dire un quartier urbain qui s'inscrit dans une perspective de développement durable en réduisant au maximum l'impact de l'homme et de l'urbanisation sur l'environnement, favorisant le développement économique, la qualité de vie, la mixité et l'intégration sociale.

Connexions facilitées, déplacements doux et alternatifs, espaces publics actifs, gestion durable de l'énergie et des déchets, valorisation et intégration de l'eau, mixité sociale et urbaine, diversité des formes d'habitat, pérennité de l'architecture, adaptabilité des aménagements, matériaux naturels et de qualité sont autant de mots-clés caractérisant un éco quartier.

Le projet prévoit la restructuration de quartiers pauvres où s'exprime une vie urbaine intense et dont la faible densité permet de travailler à partir du bâti existant.



2. Konan Raphael, quartier d'habitat économique morcelé

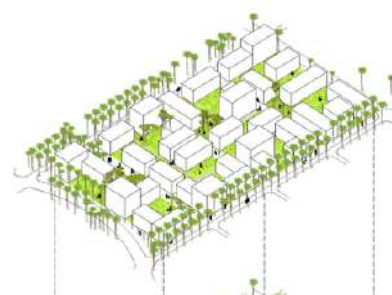
Le premier enjeu du projet est d'identifier la trame urbaine historique du quartier et ses principaux axes.



Dans un second temps le projet prévoit, à travers un plan guide, d'intensifier les formes urbaines tout en préservant les qualités d'occupation.



Le projet permet ainsi de densifier les espaces bâtis.



3. Anoumabo : réenchanter le village

En partant d'un schéma parcellaire historique devenu illisible du fait de l'habitat spontané et des déchets, le projet identifie l'organisation parcellaire à préserver pour définir des orientations d'aménagement et de programmation, et ainsi élaborer un plan guide de projet. »



plan parcellaire



plan guide





.....
Jean CARVALHO

ARCHITECTE

PRÉSIDENT DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DU SÉNÉGAL
.....

« Le Sénégal, dans le cadre de sa stratégie globale de réduction de la pauvreté, a initié des politiques et programmes intégrés visant à assurer les conditions d'une croissance durable.

Le logement constitue un pan de ces programmes pour plusieurs raisons : le taux d'urbanisation du pays a doublé en moins de cinquante ans et l'habitat est constitué de près de 40% de bidonvilles.

En dépit de nombreux programmes de logements sociaux initiés depuis l'indépendance du pays (la SICAP, créée dans les années 50, a produit 13 260 logements dans la région de Dakar et la SN-HLM, ultérieurement, a pu produire plus de 10 000 logements à travers le pays, tandis que les promoteurs privés et des coopératives d'habitat ont également contribué à la production de logements formels à partir des années 90), l'offre en logements sociaux n'atteint pas 5 000 unités par an.

Afin de résorber le déficit en logements sociaux, le gouvernement du Sénégal, après la création de la banque de l'habitat, lance un ambitieux programme de construction de 100 000 logements sociaux à travers le pays.

Parallèlement, celui-ci développe le « Programme zéro bidonville » (PROZEBID), dont l'objectif est de stopper, voire d'éradiquer, les bidonvilles à l'horizon 2023.

Les orientations du Plan Sénégal Emergent (PSE) en matière de logements sont, entre autres, l'éradication de l'habitat spontané et précaire ; la baisse du coût du loyer ; la baisse de la fiscalité immobilière ; la lutte contre la spéculation foncière et la lourdeur des procédures d'attribution des terrains ; la promotion de l'habitat social ; la priorisation des entreprises locales dans la production de logement ; la production de 100 000 logements en cinq ans.

Pour y parvenir, il faut préalablement prévoir un **agencement optimal de l'espace privatif** et une **mutualisation des espaces collectifs**. Ainsi, pour réduire le coût du foncier, la densité de logements à l'hectare croît de 21 unités à l'hectare en 1971 à 35 unités à l'hectare en 2012. Cependant la qualité du cadre de vie oblige à adopter un rapport de 60% de parcelles contre 40% de voiries et équipements. Ensuite, il faut densifier les constructions. À Dakar, où 24% de la population vit sur 0,3% de la superficie du territoire, on observe une densité de 6 000 habitants à l'hectare. L'habitat collectif s'impose progressivement. Sa conception s'appuie sur une valorisation des espaces communs (jardins intégrés, stationnement dédié, cours communes, etc.)

Enfin, au niveau de la cellule individuelle, des normes d'habitabilité des pièces sont établies : les chambres et séjours ont une surface minimale de 10 à 14 m².

Néanmoins, au delà des normes techniques, c'est l'écosystème de la construction qu'il faut considérer : accentuer la formation, soutenir la recherche pour l'utilisation de matériaux durables (terre stabilisée, typha, etc.), aider à la création *in situ* des unités de production. Ces dispositions permettront de développer plusieurs métiers induits, dans les domaines de la restauration, mécanique, petits services notamment, en élargissant le cercle des ménages éligibles au logement formel.

En somme, pour tenter de répondre à la problématique du logement pour des villes durables en Afrique et répondre à l'ODD11 à l'horizon 2030, nous devons travailler sur la gestion et la planification inclusives de l'espace, l'adaptation des financements aux besoins et une forte implication des hommes de l'art au projet. »



David MIET
ARCHITECTE | CEO VILLES VIVANTES

« L'habitat informel représente 90% de la production de logements en Afrique ; le formel 10%. L'ensemble de mes travaux, en France et à l'international, interroge les oppositions entre informel et formel et l'idée reçue que le formel est meilleur - plus esthétique, plus efficace - que l'informel.

La démarche classique des concepteurs est de réinjecter des éléments de l'informel dans le formel. Et si la réponse était dans une idée-clé oubliée par ceux-ci, celle du lot libre, une parcelle où se construit de l'habitat sans l'intervention d'un promoteur ?

On a oublié que dans les années 20 et 30, la région parisienne avait connu un développement de l'habitat pavillonnaire dans un mode de construction illégal et informel. À Montfermeil, des lotisseurs-spéculateurs ont profité d'un vide juridique pour acquérir du foncier, le viabiliser par des chemins de terre et le céder à des particuliers comme terrains pour des cabanes de jardin, pouvant permettre la construction d'une maison. Ce quartier pavillonnaire, initialement informel, est devenu le joyau de la ville dont la collectivité finance la restructuration et la préservation. Le même phénomène s'observe également à Bordeaux où le lot libre a contribué à la production du logement abordable.

À Djakarta, le lot libre prend une forme différente avec le modèle foncier villageois indonésien : la ville revêt la

forme de villages de lots libres de 30 millions d'habitants. Dans le tissu urbain japonais, on observe aussi la logique de la viabilisation *a priori* avant le développement du lot libre.



Interroger l'efficacité de la méthode informelle impose d'interroger les filières. En France, sont construits chaque année 400 000 logements : 40 000 en individuels groupés, 200 000 en collectif et le reste en autopromotion. C'est cette dernière filière qui semble intéressante pour faire se rejoindre le formel et l'informel. Dans une même opération d'aménagement et sur une parcelle à prix équivalent, entre l'individuel groupé produit par un promoteur et la construction individuelle du particulier, la différence de coût est de 800€/m², en faveur du particulier. Produire une ville par des promoteurs, même sur base de l'architecture vernaculaire, amène à des coûts non compatibles avec les capacités financières des ménages.



Ces chiffres et cette incursion dans l'espace et l'histoire nous invitent à explorer sérieusement la piste de l'accompagnement de l'autopromotion, une démarche qui permet de stimuler des modes de production de masse adaptés aux modes de vie et aux conditions de ressources des habitants. »



.....
Pierre MAGNIÈRE
 CONSULTANT | AUTEUR DE *CLIMATISATION NATURELLE*
 POUR UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

« J'ai dirigé un bureau d'études à Dakar dont l'objectif était de construire des maisons fraîches dans un pays chaud. La solution que j'expose aujourd'hui consiste à substituer à une climatisation électrique, une climatisation naturelle dont le confort est nettement supérieur.

D'ici 2050, 80% de la construction d'habitat seront réalisés entre les deux tropiques, ce qui implique une forte demande en climatisation.

Or le principe même de la climatisation électrique favorise un cercle non vertueux puisqu'on ponctionne de la chaleur à l'intérieur pour la rejeter à l'extérieur, ce qui a pour conséquence d'augmenter la température extérieure de deux à trois degrés et accroître la demande en climatisation.

Quand on sait que refroidir demande deux fois plus d'énergie que chauffer, comment alors répondre à la clientèle qui souhaite autre chose que de la climatisation électrique ?

Trois éléments sont à prendre en compte : la demande de la clientèle, la notion de confort et le type de climatisation proposé.

Le confort peut être thermique, lumineux, olfactif et s'apprécie entre deux techniques constructives : construction classique et voûte nubienne. Par exemple,

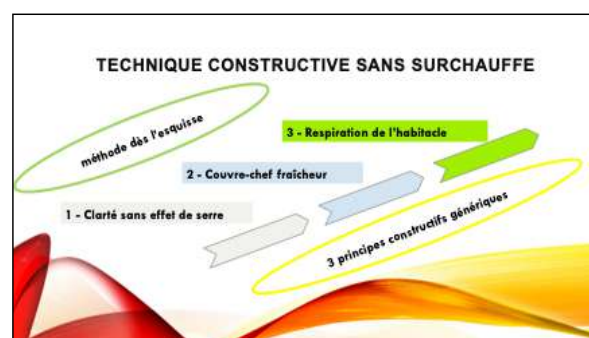
dans une construction en voûte nubienne, grâce à la fraîcheur des parois et la circulation de l'air, on mesure 7% de différence de température ressentie.

Par ailleurs, on note une surconsommation en éclairage électrique due aux habitants qui, craignant l'effet de serre, masquent en permanence leurs fenêtres. Il est donc préconisé de construire sans surchauffe une maison moins gourmande en électricité.

Pour cela, il faut préalablement rechercher un habitat à la **clarté sans effet de serre** : l'orientation nord/sud est à privilégier par le concepteur. Tout comme les pièces de vie sont à placer au centre des bâtiments, des zones tampons à l'extérieur est/ouest sont préconisées pour éviter la chauffe des parois.

En second lieu, il faut prévoir un **couvre-chef fraîcheur**. En raison du rayonnement solaire, les trois-quarts de la chaleur rentrent par la toiture. En ombrageant un toit par la technique du double toit avec une circulation d'air entre les deux, on isole davantage : une pergola sur un toit-terrasse peut rafraîchir de deux à trois degrés l'intérieur de la maison.

Enfin, au-delà d'un système de VMC, **faire respirer l'habitable** pour éviter la surchauffe est primordial.



Le confort authentique naturel s'obtient donc à la fois par l'inertie (voûte nubienne), les revêtements extérieurs (couleur blanche pour limiter le rayonnement solaire, revêtement réfléchissant la lumière naturelle à l'intérieur) et la circulation d'air par un plafonnier ou l'intégration d'une cour intérieure qui fait office de cheminée.



En somme, il faut davantage former les architectes à ces nouvelles maîtrises pour répondre à la demande de la clientèle et rassurer les sceptiques en faisant confiance au bouche-à-oreille : diffuser la technique par le biais de la réglementation constructive locale.»



Le directeur de l'ESIAU, Abdoulaye Deyoko, invité à la conférence, n'a pu faire le déplacement pour des raisons administratives.

Il a transmis sa contribution aux réflexions sur les matériaux locaux, notamment.

À travers le projet de réalisation de la Maison de la femme à Yélimané (Sud Mali), l'ESIAU démontre en quoi la coopération décentralisée peut être un levier de promotion des savoir-faire locaux, de mise en valeur de matériaux durables pour la construction et de formation pour les jeunes.



La mairie de Montreuil et l'Association pour le développement du cercle de Yélimané en France (ADECYF) ont ainsi sollicité l'ESIAU pour la réalisation du projet.

L'intervention de l'ESIAU, au-delà de l'accompagnement des femmes, a consisté en la formation en chantier école, de jeunes de Yélimané dans les techniques de construction en briques de terre crue. »



INTERVENTIONS

Table ronde#2



QUELS LEVIERS INNOVANTS FAUT-IL ACTIVER EN FAVEUR DE L'ACCESSION AU LOGEMENT FORMEL ?



ANIMATEUR

.....
Prudence ADJANOOUN
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE (RHF)

« J'ai l'honneur d'animer cette deuxième table ronde qui aborde les leviers innovants pour répondre au besoin de logement formel.

Je suis secrétaire général du Réseau Habitat et Francophonie (RHF), fondé en 1987 sous l'impulsion des ministères de l'Industrie, de la Coopération et de l'Équipement.

L'idée était de former un réseau qui fédère les acteurs du logement, de créer et de porter des projets de coopération et de partager les expériences. Le réseau compte à ce jour 57 membres et couvre une zone géographique importante, dont treize pays francophones. »



Serge ALLOU

CONSEILLER TECHNIQUE | CITÉS ET GOUVERNEMENTS LOCAUX UNIS
(CGLU)

« Au sein de l'association mondiale de collectivités territoriales - Cités et gouvernements locaux unis (CGLU), je voudrais insister sur le rôle que peuvent et doivent jouer les collectivités territoriales dans la question du logement.

Les États jouent bien sûr un rôle déterminant dans la définition et la mise en place de politiques publiques, notamment dans la création d'un environnement institutionnel et financier favorable - à la fois à la production de logements abordables et à l'accès au logement pour tous. La question clé est celle de l'accès au logement et les réponses doivent être ancrées sur des territoires.

Directement concernées, les villes et les collectivités territoriales doivent donc pouvoir agir dans le cadre d'alliances avec l'ensemble des acteurs locaux - se référer à la déclaration « **Villes pour le logement convenable** ».

La financiarisation croissante du logement est un fait majeur à l'œuvre, partout dans le monde : le logement est considéré comme une marchandise et non plus comme un droit.

Dans ce contexte, la déclaration des villes insiste sur cinq points :

1. *Le besoin de compétences de régulation*
Ces compétences de régulation sont à développer pour accompagner la démarche de régulation des villes notamment sur la question du foncier.
2. *Des ressources financières accrues pour promouvoir et agir sur le parc de logements publics*
Ces ressources financières doivent être disponibles pour promouvoir et agir sur le parc de logements publics.
3. *Des outils pour promouvoir des alternatives locales au tout public ou tout privé*
Ces nouvelles formes d'actions s'obtiennent à travers la mixité des partenariats.
4. *Leurs responsabilités en matière de planification et de régulation du développement urbain*
Les engagements des différents acteurs sont à définir.
5. *La coopération et l'échange d'expériences*
Le partage d'expériences et la coopération entre les villes sont à promouvoir.

Dans le contexte des pays en développement et de l'Afrique en particulier, en accord avec cette déclaration, quelques points me semblent essentiels à souligner :

Travailler tout d'abord à la mise en œuvre de solutions de promotion du logement alternatives au tout public ou tout privé, associant selon des modalités techniques, institutionnelles et financières spécifiques, habitants, promoteurs privés et acteurs publics sous l'égide des collectivités territoriales.

Partir de l'existant ensuite : le logement étant pour une large part autoproduit par les habitants, il est indispensable pour les pouvoirs locaux de reconnaître l'habitat populaire autoproduit et de promouvoir des schémas d'action visant à son amélioration plutôt que prétendre l'éradiquer.

Penser enfin le logement dans son contexte et développer des approches intégrées. Au fond, la question du logement est moins une question de logement qu'une question de ville : elle doit être pensée et traitée en synergie avec les questions de transport, d'éducation, de

santé, d'accès à l'emploi et aux activités économiques.

De ce point de vue, les actions engagées par la ville de Medellin il y a quelques années sont exemplaires et riches d'enseignements, sur la façon dont un maire peut mobiliser ses services, les bailleurs de fonds et les populations pour bâtir des projets d'intégration urbaine et sociale à partir des potentialités du territoire. »

Baba Dao (RHF), Aïssata Maïga (Mali Yanga)
et Serge Allou (CGLU)

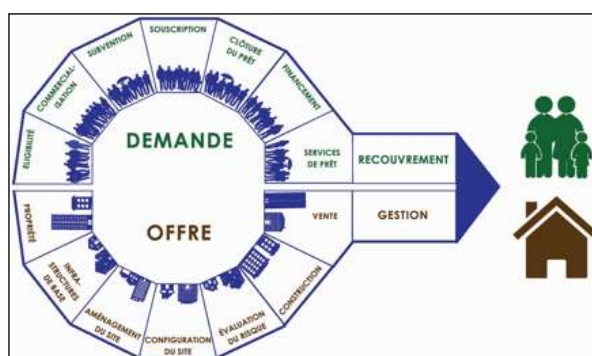




.....
Mounia TAGMA
DIRECTRICE AFRIQUE & MOYEN-ORIENT
AFFORDABLE HOUSING INSTITUTE (AHI)

« Organisme à but non lucratif, l'institut pour le logement abordable (AHI), dont le siège est à Boston, mène des projets sur tous les continents. Outre son cœur de métier qu'est le conseil (conception de produits financiers, élaboration de politiques publiques, évaluation de programmes, etc.), l'AHI est aussi actif dans la recherche, l'éducation-formation et l'investissement dans le domaine du logement abordable.

L'AHI aborde les problématiques de logement sous l'angle des écosystèmes. Tous les acteurs du secteur font partie de la double chaîne de valeur du logement (offre et demande) illustrée ci-dessous :



Les deux chaînes doivent être fonctionnelles pour que les populations puissent habiter dans des logements décents. Lorsqu'un maillon est faible ou brisé, c'est

toute la chaîne qui s'en trouve ralentie, voire rompue. Une analyse détaillée des chaînes de valeur permet aux acteurs du système, et aux gouvernements en particulier, d'identifier des interventions pouvant impacter favorablement l'accès au logement.

Il existe différentes définitions du logement « abordable » ou économiquement accessible et celles-ci varient notamment en fonction du contexte et de l'importance des autres charges qui composent le budget des ménages.

Une définition simple limite le coût du logement (coût du loyer ou montant du remboursement d'un crédit immobilier) à 40% du budget des ménages.

Le lieu de vie (en particulier par rapport aux autres lieux auxquels se rendent quotidiennement les ménages : travail et école) impacte à la fois le coût du logement et les dépenses de transport.

Une définition plus précise du logement « abordable » doit donc tenir compte de ces dernières. Ainsi, pour qu'un logement soit considéré comme abordable, les coûts de transport et de logement additionnés ne doivent pas dépasser 60% du budget des ménages.

Quels sont les moyens d'atteindre cette « abordabilité » ?

- > L'autoconstruction
- > Le logement informel
- > Le logement locatif
- > Les différentes formes de cohabitation
- > Faire de son logement un lieu de production (activité génératrice de revenus)
- > Une construction formelle soutenue par l'État

En effet, sans aucune intervention gouvernementale, les marchés produiront naturellement des logements, mais ils ne seront pas accessibles aux ménages les plus défavorisés. Les interventions des pouvoirs publics prennent des formes diverses. Elles peuvent cibler l'offre ou la demande, être directes ou indirectes. Le soutien de l'État au logement « abordable » peut être monétaire, par exemple sous la forme de subventions, crédits à taux zéro, prise de participation dans des

organismes de production de logements ou encore de péréquations.

Ce soutien peut également prendre la forme d'interventions non monétaires qui représentent un coût mais n'impactent pas directement les budgets publics : mobilisation du foncier public, infrastructures, exonérations fiscales ciblant le logement abordable, mesures urbanistiques (telles que la densité autorisée).

Sans nécessairement devenir lui-même pourvoyeur de logements, l'État peut contribuer à créer les conditions favorisant leur production par des opérateurs privés.

Dans de nombreux pays d'Afrique, notamment au Sénégal, les ménages sont un acteur de premier plan. Ils sont locataires ou acquéreurs, mais ils sont également producteurs via l'autoconstruction, terme employé ici au sens large. Effectivement, la majorité des nouveaux logements (formels et informels) résulte de l'autoconstruction. Les ménages sont par conséquent présents des deux côtés de la chaîne de valeur du logement. Au Sénégal, ce sont l'insuffisance de la production par des promoteurs immobiliers privés et publics, la méfiance des ménages vis-à-vis des promoteurs et le faible accès au financement acquéreur qui expliquent ce rôle majeur des ménages.

Si l'État et les ménages sont des acteurs importants du logement abordable, toutes les parties prenantes ont un rôle à jouer. Le potentiel d'innovation, tant au niveau des politiques publiques et des outils de financement que des matériaux ou des techniques de construction, permet d'envisager un meilleur accès au logement, au Sénégal et ailleurs en Afrique. »



Christophe ARNALD
ACTIVE HOM

« ACTIV HOME est une marque commerciale de la société IT CONTROL EXPERT. Elle est spécialisée dans l'expertise thermique pour le secteur du bâtiment.

Dans le cadre de ses analyses thermiques, le dirigeant a marqué un intérêt pour la paille compte tenu de son excellente résistance thermique, de sa disponibilité et de son très faible impact environnemental. Il a ainsi développé un procédé industriel de production de modules constructifs qui permettra un fort développement de l'utilisation de matériaux constructifs bio sourcés.



Ce procédé est commercialisé sous la marque ACTIV HOME. Un premier chantier démonstrateur R+1 de 120 m² a été lancé en 2019. L'édification du bâtiment a duré quatre jours, hors pose de toiture.

Le procédé de préfabrication consiste en la préparation des ossatures bois pour murs ou planchers qui sont

ensuite présentées devant la machine de remplissage automatisée avec les bottes de paille à une cadence de 30 m² par heure de production, avec une seule personne. La légèreté du système constructif (moins de 100 kg par m² d'enveloppe) permet d'alléger les fondations : les murs sont soit posés sur dalles, soit sur un sommier fixé sur des pieux. Par ailleurs, tout étant préfabriqué en atelier, il n'y a quasiment aucun déchet sur les chantiers.

La construction bois-paille à l'aide d'un procédé industriel de préfabrication est adaptée au Sahel pour de nombreuses raisons, notamment climatiques.

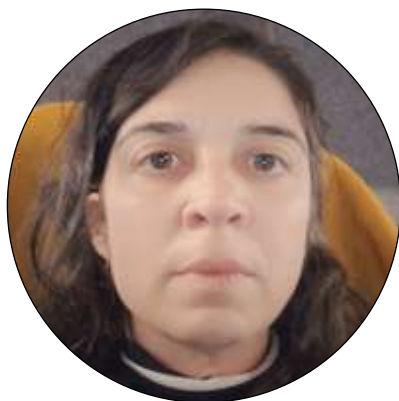
Le déphasage thermique permet aux matériaux composant l'enveloppe de l'habitation de ralentir les transferts de chaleur : la paille protège, ce qui est particulièrement indiqué au Sahel.

Producteurs de céréales, les pays du Sahel utilisent une partie de leur paille pour l'élevage. Mais l'essentiel laissé dans les champs représente un potentiel de plusieurs millions de tonnes de paille.

Pays	Prevision 2016/17	Var. 2015/16	Var. Moy Sans
Burkina Faso	234	6%	-9%
Cap Vert	10	-30%	3%
Gambie	91	-26%	-21%
Guinée Bissau	119	6%	-7%
Mali	459	2%	16%
Mauritanie	71	-25%	-22%
Niger	286	4%	3%
Sénégal	148	-4%	27%
Tchad	196	13%	-3%
SAHEL	258	4%	6%

Quant au bois, son utilisation nécessite de structurer la filière, de mettre en place une gestion durable des forêts et de développer une industrie de transformation.

La production de cet habitat ne nécessitant pas d'eau, une unité complète à bâtir représente moins de 500 K€ d'investissement. Elle peut permettre de produire jusqu'à 100 000 m² de murs ou planchers par an, soit environ 300 maisons de 100 m².



.....
Céline ROBERT
ASSOCIATION LA VOÛTE NUBIENNE (AVN)
.....

« L'habitat en Afrique est un défi majeur : déforestation, changements climatiques, utilisation de matériaux et énergies importés, pertes des identités architecturales et des savoir-faire traditionnels. L'urgence est mal prise en compte, il y a une nécessité d'engager une transformation substantielle, progressive et durable du secteur de l'habitat et de la construction.

Créée en 2000 par un maçon français et un paysan burkinabè, l'AVN est une association à but non lucratif agissant dans une dynamique d'entrepreneuriat social.



1. Le concept de Voûte nubienne : une solution d'habitat adaptée au contexte sahélien

Le concept technique de Voûte nubienne est une alternative adaptée au contexte sahélien. Il s'agit d'un concept ancestral centré sur les matériaux locaux, les savoir-faire locaux et les économies locales.

C'est une solution d'habitat adaptée et durable : murs épais, résistance aux événements climatiques extrêmes

et bonne durée de vie du bâtiment.

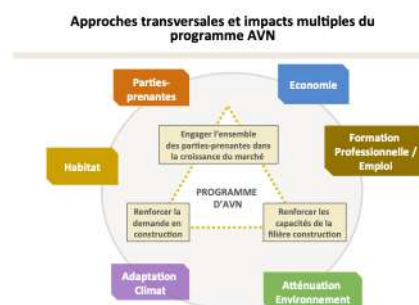
Une voûte nubienne est confortable grâce à son inertie thermique et acoustique, au confort esthétique et d'usage (dont toit-terrasse et R+1).

Elle est écologique et écoresponsable car réalisée principalement en terre crue, sans bois, ni tôle, ni matériaux d'importation à forte empreinte écologique. De plus, cette solution est économique et coûte entre 30 et 50% moins chère en gros œuvre que des constructions bloc ciment/tôle ou bloc ciment/béton armé.

Le procédé constructif est facile à reproduire, la technique est simplifiée et standardisée. L'apprentissage ne nécessite pas de compétences académiques, et la solution adaptée aux économies locales : main d'œuvre et matériaux locaux, circuit court, auto-construction.

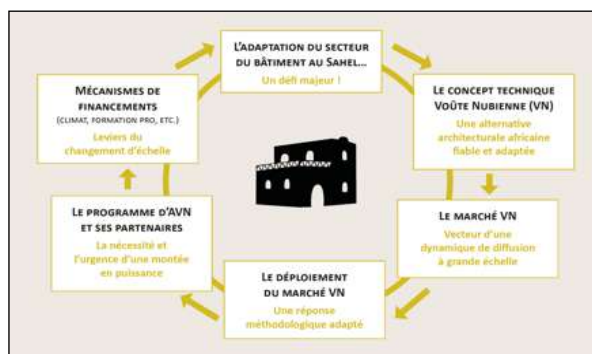
Enfin, une voûte nubienne est modulaire et évolutive. Elle est adaptée à de multiples usages : privé/communautaire, rural/urbain.

2. Le programme de l'AVN : dynamique, impacts et résultats



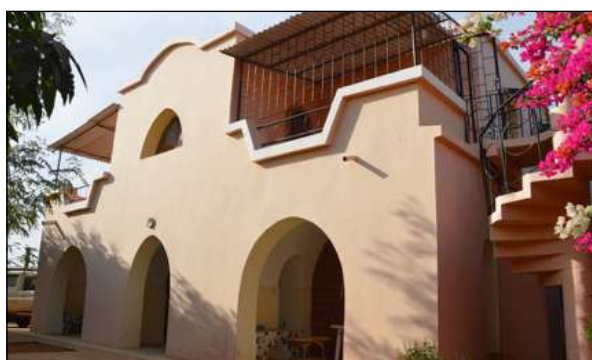
L'AVN adopte une approche basée sur le marché, suivant trois axes complémentaires :

- > **Un toit** : engager les parties prenantes dans la diffusion du concept Voûte nubienne
- > **Un métier** : renforcer les savoir-faire des métiers de la filière Voûte nubienne
- > **Un marché** : dynamiser la demande en construction Voûte nubienne



3. La Voûte nubienne pour l'habitat social : constats, bénéfices et propositions

L'habitat social est la réponse proposée par les gouvernements et leurs opérateurs à la problématique du logement de masse. Toutefois, celle-ci présente des limites, l'offre ne convenant qu'à un public bancarisé et non au plus grand nombre. Les modèles constructifs adoptés s'avèrent donc peu adaptés aux enjeux locaux. Enfin, les propositions ne prennent pas suffisamment en compte l'étalement urbain et ses effets.



La solution de la voûte nubienne présente des avantages pour l'habitat social. Elle permet d'augmenter le nombre de logements et leur qualité à budget constant

par rapport à la solution ciment-tôle, offre la possibilité de construire en R+1 contribuant ainsi à réduire l'étalement urbain.

En outre, la construction en voûte nubienne émet moins d'émission de gaz à effet de serre permettant l'atteinte des objectifs d'atténuation des changements climatiques et l'accès aux fonds climatiques internationaux.

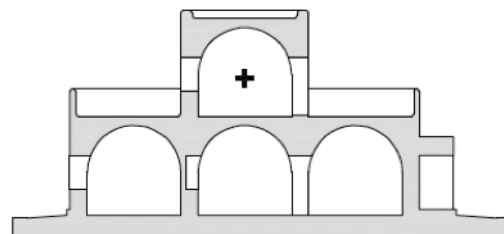
Elle renforce également les économies locales et régionales par une réinjection des coûts de la construction. En effet, les formations professionnelles mises en œuvre (secteurs formel/informel) lors des opérations de construction permettent un transfert local du savoir-faire et la création d'emplois verts locaux via la dynamisation d'un marché émergent d'artisans maçons.

Enfin, la voûte nubienne favorise une mobilisation des maîtres d'ouvrages publics pour l'habitat adapté, grâce à une technique de construction maîtrisée par des maîtres d'œuvre, des artisans et des entreprises.

Forte de ces constats, l'AVN propose la mise en œuvre de projets pilotes « habitat social en voûte nubienne » impliquant :

- > La construction de bâtiments à étages, avec peu de surcoût (par rapport au ciment) et limitant l'étalement urbain
- > La formation professionnelle de maçons sur les techniques spécifiques de l'habitat social en voûte nubienne, favorisant ainsi l'émergence de compétences sur le marché

Ces projets pilotes permettent l'exemplarité du concept et sa duplication pour d'autres projets d'habitat social et la diffusion du savoir-faire vers les pratiques d'autoconstruction (représentant 90 % du marché de l'habitat). »



Un partenariat est en cours entre l'OMH (Office Malien de l'Habitat) et l'AVN pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat en zone rurale. Le projet pilote a pour objectif la production de cinq maisons en voûte nubienne en milieu rural et semi-urbain. Il prévoit de tester plusieurs modèles de logements voûte nubienne et d'expérimenter des modalités opératoires et collaboratives, pour envisager la duplication du modèle constructif de la voûte nubienne pour de futurs projets de logements sociaux.

Plusieurs leviers sont activés pour la mise en œuvre et le financement du projet :

- > Utilisation de l'économie carbone (dette carbone) pour mettre en place des dispositifs d'incitation et des prêts bonifiés
- > Mise en place des dispositifs de micro-crédits et bonification de prêts en valorisant l'implication du bénéficiaires (apport en matériaux et en main d'œuvre non qualifiée)
- > Instauration de partenariats publics-privés (PPP), en diffusant des « termes de référence » pour intégrer dans les appels d'offres les questions d'économie locale, de confort, de performance environnementales et énergétiques, assorties de bonification tant pour les lotisseurs (baisse des coûts de construction) que pour les clients (incitations) »



.....
Yves Laurent SAPOVAL
CONSEILLER DU DIRECTEUR DE L'HABITAT,
DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

« Dans nos débats d'une grande richesse, l'accent doit être davantage mis sur la place du logement dans une ville durable, sujet qui sera abordé à la conférence à Abidjan.

Il s'agit d'analyser le **rapport entre le logement et les villes**, avec toutes les composantes liées aux usages, telles que le transport, la densité ou la formalisation de l'habitat, notamment pour la prise en compte de la distance domicile/lieu de travail.

Le rappel historique de l'évolution des villes en France donne quelques points de comparaison avec le Sahel où il est possible d'envisager un *leap frogging* dans ce domaine. Aujourd'hui en France, le bien fondé des prêts à taux zéro est questionné du fait de l'étalement urbain engendré. On a le sentiment de courir après le logement...

La problématique du logement relève de trois grands facteurs :

- > L'accès aux crédits pour les ménages, les banques et les opérateurs
- > Les modes de construction (maîtrise des coûts, accès aux infrastructures, durabilité des constructions)
- > Le cadre juridique et la gouvernance : sécurisation

du foncier, décentralisation, régulation du marché, exploration de l'alternative des parcs locatifs, clarification des rapports entre copropriétaires et entre locataires/bailleurs.

En Afrique subsaharienne, la recherche de solutions peut être menée autour des pistes suivantes :

- > Innover et/ou moderniser les techniques existantes
- > Rechercher des formes urbaines et des typologies de logements adaptées au contexte actuel
- > Trouver de nouveaux modèles économiques mieux structurés autour du partenariat public-privé (PPP) : coopératives, promoteurs, collectivités locales
- > Innover le mode de financement en étudiant les possibilités de faire un prêt immobilier à une unité familiale
- > Développer les partenariats avec les employeurs sur le modèle de la participation des employeurs à l'effort de construction
- > Promouvoir l'investissement de la diaspora
- > Soutenir les initiatives de ONU-Habitat en faveur du logement des plus pauvres, en tant qu'alternative à l'informel et aux bidonvilles
- > Industrialiser et professionnaliser le logement locatif social (exploitation et maintenance)

Le logement locatif social demeure « un trou noir » qui mérite d'être étudié dans le contexte actuel d'urbanisation et d'industrialisation. L'expérience

des bailleurs en matière de mobilisation de ressources longues, de construction, de gestion et d'entretien peut être mobilisée à cet effet. Le logement social peut avoir un effet contracyclique dans un contexte de crise économique. »



En compagnie de Baba Dao du RHF (en haut) et Mounia Tagma de AHI (en bas)



Baba DAO

RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE (RHF)
EX-DIRECTEUR GÉNÉRAL | FONDS DE GARANTIE HYPOTHÉCAIRE
DU MALI

« Bien que les autorités publiques fassent de l'accès au logement des classes moyennes une préoccupation majeure et croissante, la demande de logements décents demeure supérieure à son offre.

Les enjeux du financement du logement en Afrique

En 2018, 41% de la population du continent africain, soit environ 495 millions d'habitants, résidaient en milieu urbain. Dans certains pays sahéliens, le niveau d'urbanisation est passé de 2% en 1950 à 25% en 2010 (Source OCDE). Les prévisions à l'horizon 2050 annoncent plus d'1,2 milliard de citoyens sur le continent, soit 60% de la population. Selon le programme des Nations unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), cette croissance démographique pose la question d'un double défi à relever : **maîtriser le potentiel productif des cités et répondre aux demandes accrues de logements décents et de services municipaux.**

En effet, disposer d'un logement décent est un droit fondamental et il constitue un sujet central de développement. L'amélioration de l'habitat et l'aménagement urbain ont un impact évident sur les conditions de vie des populations, car ils favorisent la santé, l'accès à l'éducation, la constitution du patrimoine, la sécurité et la capacité à se projeter dans l'avenir.

Les pouvoirs publics, seuls, sont dans l'impossibilité de relever ces défis. Accroître significativement l'accès au logement décent implique donc de mobiliser tous les acteurs concernés (publics, privés et sociétés civiles), pour dégager des solutions innovantes de financement et espérer répondre à la question du logement abordable pour le plus grand nombre.

Le secteur financier traditionnel reste réticent à financer l'habitat dans les pays concernés car l'investissement est perçu comme volatil et risqué. La micro-finance, un des principaux outils permettant d'atteindre massivement et de manière pérenne les populations exclues du secteur bancaire, s'est longtemps heurtée à la question du financement du logement. Elle **manque de ressources longues, de méthodologies adaptées et de compétences techniques.** Les charges d'exploitation associées au développement d'un produit de financement de l'habitat découragent les initiatives.

Panorama du du financement du logement en Afrique subsaharienne

Le logement formel ne répond pas aux enjeux du logement de masse, malgré l'attention particulière portée au secteur du logement en Afrique subsaharienne et l'adoption, par les États, de politiques volontaristes pour faciliter l'accès au logement décent des populations.

Pendant la période des indépendances, les investissements publics des États dans des sociétés publiques de construction et de gestion de cités immobilières ont permis le développement de parcs urbains qui ont répondu aux besoins des fonctionnaires de l'État (SICAP au Sénégal, SICIGI en Côte d'Ivoire et SEMA au Mali).

À partir des années 70, l'adoption de politiques d'ajustement structurel a entraîné un désengagement des États du secteur du logement. Face à la demande grandissante des populations et à l'essor mineur de l'autoconstruction, l'intervention du système bancaire et la création de la filière de promotion immobilière ont été encouragées par les pouvoirs publics. Les résultats sont mitigés dans les pays sahéliens et de l'UEMOA, à

l'exception de la Banque de l'habitat du Sénégal qui est citée en exemple.

Depuis 2002, le gouvernement malien a initié de vastes **programmes immobiliers qui ciblent les ménages à faible revenu ou intermédiaire**, avec des modes d'intervention et de financement reposant sur :

- > Des programmes gouvernementaux sur financement du budget national avec l'appui des partenaires techniques et financiers
- > Des programmes en partenariat public-privé (PPP) avec des promoteurs immobiliers qui mobilisent les ressources auprès des institutions de financement et réalisent les logements dont l'État est l'unique acquéreur

Entre 2002 et 2015, plus de 10 000 logements ont ainsi été réalisés dans tout le Mali et ils ont été remboursés sur le budget national. **L'État, afin de rendre les coûts d'accès abordables, accorde des subventions de 30 à 60%.**

Néanmoins, ce modèle économique connaît des limites et est un réel fardeau pour les finances publiques, malgré la volonté politique affichée. Mais le financement du logement abordable demeure encore d'actualité au Mali. Les pouvoirs publics sont interpellés par la recherche de solutions adaptées et pérennes qui allient :

- > Accessibilité des ménages à un logement décent
- > Viabilité des institutions financières
- > Mobilisation et allocation des ressources destinées à soutenir la croissance du secteur du logement

À l'instar du Mali, d'autres pays africains ont entamé des politiques de logement social associant l'intervention publique, les acteurs privés et les institutions de financement, afin de répondre à la forte demande en logement.

Elles ont montré leurs limites, en raison de l'impact de leur incidence financière et d'autres difficultés structurelles. Quelques solutions existent et elles ont été présentées au cours de la conférence, notamment

par l'OMH et l'AVN. Ces alternatives couvrent une part marginale des besoins et les solutions restent encore à rechercher pour lever les freins identifiés.

Les difficultés liées au financement du logement social en Afrique

La problématique du financement de l'habitat renferme en elle toute la dialectique du développement économique et social des pays d'Afrique subsaharienne et du Sahel en particulier.

Les États s'engagent durablement dans une dynamique globale de développement économique et social intégré, afin d'offrir à leurs concitoyens de meilleures conditions de vie. Toute stratégie de financement devra prendre en compte une **plus grande implication du système financier dans la participation directe au financement du logement** et intégrera deux préoccupations majeures :

- > Adoption et renforcement de dispositions capables de réduire ou d'adapter le coût du crédit aux capacités économiques des populations
- > Maîtrise des coûts de réalisation des logements

L'environnement économique et financier des pays africains présente des atouts pour une amélioration du système de financement de l'habitat. Cependant de réelles contraintes nécessitent d'entreprendre des actions appropriées. L'analyse de l'état de financement du logement en Afrique Subsaharienne révèle un déficit du système de financement et les constats suivants : prédominance de l'autofinancement, contribution marginale du système financier, prédominance des financements publics.

Une question centrale et pertinente s'impose alors : pourquoi la contribution du système financier est-elle marginale dans la production du logement en Afrique subsaharienne ?

Solutions mises en oeuvre et perspectives proposées :

- > Accès aux ressources longues à travers la création

de la Caisse régionale de refinancement hypothécaires (CRRH) dont la mission est la mobilisation de ressources à long terme et leur mise à disposition des banques pour l'activité de crédit hypothécaire dans l'espace UEMOA, à travers des partenariats stratégiques (à titre d'exemple, collecte de ressources durables à faibles taux avec la Banque mondiale et la SFI)

- > Coopérations multi et bilatérales des États pour la mobilisation sous régionale de ressources longues à des taux bonifiés en faveur du financement du logement abordable (BOAD, BAD, SHELTER Afrique)
- > Accès au financement pour les ménages par la création d'outils de garantie pour améliorer la solvabilité des emprunteurs et leur capacité d'accès au crédit bancaire
- > Aménagement des territoires, densification et accès au foncier pour les ménages
- > Promotion du logement locatif social
- > Taxes et fiscalité en faveur du logement social (taxes sur les matériaux dont le ciment, les salaires, politiques d'exonérations diverses en fonction des programmes ou des emplois à promouvoir)
- > Le recours à la finance islamique en faveur d'une répartition équitable et de l'interdiction de faire du profit - toutefois, cette solution reste marginale en Afrique subsaharienne »

LA CAISSE RÉGIONALE DE REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE (CRRH)

L'intervention publique évolue à travers la création de la Caisse régionale de refinancement hypothécaire pour la zone UEMOA. Créée en 2010 à l'initiative des banques commerciales de la région, la CRRH demeure à ce jour la seule caisse de portée régionale en Afrique.

Depuis 2017, la CRRH assure le refinancement des prêts destinés aux ménages à faibles revenus. L'initiative est soutenue par la commission de l'UEMOA, la BOAD et la Banque mondiale.

La CRRH s'inscrit dans un projet plus large de promotion du financement de l'habitat pour les populations à revenus modestes et/ou irréguliers à travers des ressources concessionnelles et une assistance technique.

La CRRH est dotée d'un capital de 3 426 millions de FCFA, compte 55 banques actionnaires. Elle a mobilisé 132 milliards de FCFA au profit de 30 banques actionnaires.



Sékou DEMBA

DIRECTEUR GÉNÉRAL | OFFICE MALIEN DE L'HABITAT (OMH)

« Le logement social est destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé. Au Mali, la notion de revenus modestes concerne les revenus faibles (1 à 3 SMIG) et intermédiaires (3 à 7 SMIG). Le logement social relève à la fois de la politique publique du logement et des politiques d'économie sociale.

Plusieurs types de logements sociaux existent : le **logement (public ou privé) à loyer modéré (HLM)**, le **logement subventionné ou conventionné** et les **coopératives d'habitation** (prévues au Mali par la Stratégie Nationale du logement).

On observe cinq périodes de déploiement de la politique de l'habitat au Mali :

1960-1968 : intervention directe de l'État se traduisant par des réformes (crédit immobilier, SEMA, Fonds national du logement, plafonnement des loyers, réglementation des propriétaires et locataires) et des actions (400 logements réalisés, construction d'une cimenterie, d'une usine de carreaux et de marbre, réhabilitation)

1968-1990 : arrêt de l'intervention directe de l'État dans la promotion de l'habitat. L'un des effets de ce coup d'arrêt est l'extension urbaine non maîtrisée et l'apparition de quartiers spontanés.

1990-1992 : participation des populations à la recherche de solutions au problème de logements par le biais d'associations (comme Alphalog), de groupements d'intérêt économique et coopératives d'habitat, et démarrage du projet Mali-PNUD Habitat-Stratégie Nationale du logement et création de l'Agence des cessions immobilières (ACI)

1992-2002 : adoption de la Stratégie Nationale du logement qui a permis l'élaboration de mesures législatives et réglementaires, la promotion de matériaux de construction et la mise en place d'un mécanisme de financement de l'habitat. Des structures ont été créées pour la conduite de grands projets de logements : Banque de l'habitat, OMH, Fonds de garantie hypothécaire, etc.

2002-2020 : réalisation de programmes de logements sociaux dans toutes les localités du Mali : plus de 17 000 logements bâtis ou programmés (état/OMH). Malgré tout, la production ne couvre pas le besoin en logement estimé à 440 000 unités en 201



Logements sociaux à Bamako

Créé en 1996, l'Office malien de l'habitat est un établissement public à caractère administratif émanant de la volonté politique de l'État malien de promouvoir le logement social et l'accès à la propriété des ménages intermédiaires et vulnérables.

L'OMH, à travers le Fonds national du logement, soutient la promotion et la vulgarisation des matériaux locaux, participe au capital de toute société ou agence intervenant dans le domaine du logement, participe au financement des infrastructures et équipements de

base retenus dans le cadre d'opérations immobilières à caractère socio-économique.

Par ailleurs, l'OMH octroie des prêts aidés destinés à la prolongation de la durée de remboursement, aide à la bonification de taux d'intérêt des prêts accordés par les banques, participe à la constitution de garanties auprès de bailleurs de fonds extérieurs et appuie l'autoconstruction assistée et la promotion immobilière.

Cette stratégie du gouvernement malien a permis le **financement de programmes immobiliers sur le budget national** ou par des partenariats publics-privés (PPP).

Le mécanisme du PPP repose sur un financement du logement porté entièrement par le budget national et par celui de l'OMH qui, en tant que mandataire de l'État, est l'unique acquéreur de logements réalisés par des promoteurs privés. L'OMH cède ensuite les logements aux acquéreurs finaux à un prix subventionné remboursable sur 25 ans, sans intérêt. Cette stratégie a permis de réaliser plus de 10 000 logements.

Les programmes ou les partenariats publics-privés se caractérisent par les éléments clés suivants :

- > Constructions privées et vente sur trois ans à l'État via l'OMH
- > Subvention du foncier
- > Garantie de l'État
- > Prêts « acquéreur » mobilisés grâce aux diverses taxes prélevées par l'État
- > Amélioration de l'offre et adaptation à la demande pour obtenir le modèle type de logement (concours d'architecture)
- > Connectivité des nouvelles villes notamment par les voies de transport
- > Mixité des quartiers avec des logements adaptés aux différents niveaux de revenus et la promotion d'un nouveau type de villes

Le mécanisme, cependant, présente quelques limites :

- > Une forte pression sur les budgets de l'État et de

l'OMH (taux de subvention pouvant atteindre plus de 60% du prix du logement)

- > Un accès limité aux ressources longues
- > Une capacité réduite des ménages d'accéder aux crédits
- > Des mesures fiscales peu incitatives

Les défis à relever sont donc nombreux. Ils renvoient d'abord à la soutenabilité financière du modèle, interrogent ensuite la qualité de logements produits dans ce contexte. **L'inadéquation offre/demande reste à résoudre.**

Par ailleurs, le fait que de nombreux acquéreurs transforment les logements acquis neufs interroge sur la conception des plans. L'OMH prévoit donc le lancement d'un concours d'idées permettant de rapprocher l'offre et la demande en terme de qualité de produits. »



Céline Robert (Association La Voûte nubienne)

INTERVENTIONS

Séance plénière



COMMENT FAIRE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX UN DÉTERMINANT DE LA VILLE DURABLE, UN DÉMONSTRATEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT DE MASSE ET UN INVARIANT DES POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT ?

Après les tables rondes, place à une séance plénière durant laquelle élus et acteurs de la coopération décentralisée tenteront d'y répondre.



ANIMATEUR

Oumar GUINDO
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL | MALI YANGA



.....
Maggie CAZAL
PRÉSIDENTE & FONDATRICE
URBANISTES SANS FRONTIÈRES (USF)

« Nous avons la chance d'intervenir après deux tables rondes très riches. Il nous revient d'analyser le rapport entre le logement et la ville durable. Ce rapport est direct puisque la ville est composée majoritairement de logements, les plus pollueurs. Parler de ville durable, c'est aussi aborder la question du bâtiment grand émetteur de gaz à effet de serre. Ce constat place la **politique de l'habitat au cœur des enjeux de la ville durable**.

Le deuxième point d'analyse porte sur le type de logement à construire. Aujourd'hui, il est évident que le logement individuel n'est pas le modèle à promouvoir car il renforce l'étalement urbain. De même, la consommation foncière engendrée par des programmes de logement individuel n'est pas compatible avec les objectifs de développement durable.

Il faut donc densifier, mais jusqu'à quel seuil de tolérance ? Quelle hauteur reste acceptable pour les immeubles ? En outre, il faut prendre en compte les réalités de terrain : nature des sols, topographie des sites, paysages, climat, etc.

S'il faut proscrire ou éviter, au maximum, les logements d'un seul niveau et répondre à l'urgence d'une production de logement de masse sous l'effet d'une croissance démographique forte en Afrique et d'une

population très jeune, comment procéder ?

Malgré les contraintes financières évoquées par les intervenants, pourquoi ne pas associer les populations à la recherche de solutions appropriées ? Pourquoi le modèle des coopératives ne se déploie-t-il que timidement ? Pourquoi l'autopromotion n'est-elle pas accompagnée ? Villes vivantes a démontré que cette voie est moins onéreuse que le recours à un promoteur.

Un des avantages de recourir à une coopérative immobilière est indéniablement la baisse du coût du logement. L'étroite association du bénéficiaire au projet dès sa conception représente un autre atout. Ce mode de production peut faciliter le passage vers le logement collectif.

Une très bonne gouvernance, doublée d'une bonne planification, encourage les banques ou d'autres partenaires financiers à s'engager et à suivre les projets immobiliers.

Plusieurs changements sont en gestation au niveau mondial. **Pourquoi ne pas anticiper un changement de modèle économique y compris dans l'immobilier ?** L'espoir existe pour l'Afrique.

Pour conclure, j'ajouterai que le logement est partie intégrante de la planification stratégique d'un pays, d'une agglomération et d'une ville.

À ce titre, il faut partir de politiques globales qui tiennent compte de la pyramide des âges, des besoins en équipements, de transports. Il est tout à fait possible de développer un modèle de planification propre à l'Afrique et adapté à ses besoins.

Il y a une nécessité d'accompagner les acteurs, notamment les collectivités territoriales dans un contexte de décentralisation, d'apporter des conseils aux services étatiques afin que la planification soit une réalité qui précède l'essor des villes. Le logement trouvera sa juste place au sein d'une telle démarche. »



.....
Moussa DOUCOURÉ
PRÉSIDENT
AMICALE DES MALIENS DE MONTREUIL

« Je remercie les organisateurs de la rencontre pour cette initiative appréciée par la diaspora malienne.

Mon témoignage porte sur l'accès de la diaspora au logement dans le pays d'origine, qui rencontre de nombreux obstacles dans ses démarches d'accession au logement. En effet, les programmes de logements sociaux intéressent la diaspora, hélas seule une part marginale de cette diaspora a accès à ce produit attractif.

Mohamed Gassama (Mali Yanga) et Issa Fofana (participant)



Ces contraintes nous ont amené à de nombreuses réflexions et à mener quelques actions. Le cas du Mali que je connais est particulièrement complexe.

La spéculation foncière est le premier fléau auquel les acquéreurs sont exposés. Une même parcelle peut être vendue à plus de trois personnes. Ce phénomène très répandu est aggravé par un manque de moyens humains

et techniques des municipalités : pas de cadastre ni de personnel qualifié. Les transferts de compétences de l'État aux collectivités n'ont été suivis de moyens.

Par ailleurs, au Mali, la production de logements sociaux est concentrée sur le district de Bamako au détriment des régions. Et le prix moyen d'un logement dit social est de plus de 50 000 €. Si l'on ajoute à cela un taux d'intérêt de 9%, le projet immobilier peut revenir à plus 60 000 €. Ce montant est au-dessus de la capacité d'investissement d'une majorité de la diaspora.

Les différentes catégories de la diaspora (1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} générations) n'ont cependant pas les mêmes besoins et ne formulent pas les mêmes demandes.

La première génération, vieillissante, fait face à des difficultés de retour au pays après la retraite, faute d'investissements dans l'immobilier. Sans un toit, ce retour est compliqué. Beaucoup d'entre eux restent de ce fait en France, ne disposant pas de lieu d'hébergement décent au pays. Ce qui pose des problèmes d'ordre social.

La deuxième génération, ou les plus jeunes qui sont en activité, rencontrent aussi des difficultés d'accès au logement. Les taux appliqués aux crédits bancaires (8 ou 9%) au Mali sont dissuasifs et freinent bon nombre de projets immobiliers venant de la diaspora.

La diaspora malienne demeure sans réponse sur les mesures prises contre les spéculations foncières, et pour l'abaissement du taux d'intérêt du crédit bancaire.

D'où l'attention qu'elle porte aux rencontres de cette nature afin de trouver les voies et moyens de rendre le logement accessible à un plus grand nombre. »



Hady Diarra et Ladi Sacko
 (Association des Maliens de Montreuil)



Audrey GUIRAL-NAEPELS
RESPONSABLE ADJOINTE

DIVISION DÉVELOPPEMENT URBAIN, AMÉNAGEMENT, LOGEMENT
AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT (AFD)

« Je vous remercie d'avoir associé l'Agence française de développement à cette conférence. Je suis ravie de voir autant d'experts réunis sur la question du logement, sujet majeur pour l'AFD.

L'AFD est une institution financière qui a pour vocation de financer des projets de développement dans les pays du Sud. Le continent africain, priorité de l'AFD, reçoit 50% des engagements de l'Agence. En 2019, ce sont donc 6,5 milliards d'euros qui ont été engagés en direction de l'Afrique. Le tiers de ces investissements est dédié à la ville durable et aux infrastructures. Plus spécifiquement sur la ville et les collectivités, les engagements avoisinent 600 millions d'euros.

L'AFD porte le mandat de l'Accord de Paris, ce qui suppose que la totalité de son intervention est alignée sur cet accord et accompagne les pays dans la trajectoire de réduction de CO₂ à l'horizon 2050. 50% de nos investissements apportent des co-bénéfices en matière de climat, c'est-à-dire contribuent directement à l'adaptation au changement climatique.

Historiquement, l'AFD travaille sur le secteur du logement, secteur intégré dans la stratégie ville durable. Ce qui n'est pas neutre puisque le secteur est aussi abordé sous l'angle financier avec la problématique du crédit.

Détaillons trois enjeux qui se posent en tant que bailleur ou financeur du logement :

Tout d'abord, il faut appréhender la **rapidité de la croissance urbaine** qui s'intensifie beaucoup plus rapidement en Afrique qu'elle ne s'est développée en Europe et en Amérique du sud. À titre d'exemple, la ville de Lagos au Nigeria a multiplié par 4,5 sa population en trente ans quand ce déploiement s'est fait en 150 ans pour la ville de Paris. Cette croissance démographique exponentielle pose de nombreuses questions aux décideurs des villes.

Cela signifie que cette **croissance urbaine massive** est **supportée par des villes** qui sont, sur un plan réglementaire, **peu dotées de prérogatives, de compétences et surtout de moyens financiers** pour être à la manœuvre de leur développement. Cette question est fondamentale pour le développement du logement dans des villes qui vont avoir besoin d'équipements qu'elles n'ont pas les moyens financiers de s'offrir.

En conséquence, le point d'entrée de l'AFD sur la ville durable est de soutenir les villes et de renforcer les capacités locales à accompagner la croissance urbaine.

Aujourd'hui, la croissance des villes se fait à 90% dans les quartiers informels. L'AFD travaille donc à la fois sur **l'amélioration de ces quartiers informels** en les raccordant à la ville, et sur **l'accompagnement au développement formel de la ville** en promouvant une offre de logement de qualité.

Le deuxième enjeu repose sur la qualification des logements, souvent secondaire par rapport aux données concernant le volume des besoins (le nombre de logements). À cet égard, l'intitulé de la conférence a soigneusement mis au pluriel « **quels logements** » car on n'a en effet pas besoin des mêmes logements partout, et moins encore de produire massivement de logement individuel périurbain, souvent des maisons individuelles uniformes. Le **besoin de logements en centre ville** est réel, pour satisfaire tout type de foyer.

Le logement locatif social est également un grand sujet de politique publique sur lequel il faut se pencher. Peu de pays l'identifient comme levier de politique publique alors même que les situations locatives existent. Ce n'est pas une question culturelle mais une question éminemment économique. Comment proposer des logements à des ménages qui ne sont pas encore en capacité d'acquérir ? Comment peut-on loger de jeunes actifs près des zones d'emploi ? Pourquoi n'évoque-t-on pas non plus la rénovation de logements existants - les politiques publiques focalisant sur la production de constructions neuves ?

Le troisième enjeu pour l'AFD est le **rôle du logement dans la transition énergétique** et bas-carbone des villes. L'AFD s'est fixé des objectifs puissants pour répondre à l'Accord de Paris. À l'échelle mondiale, les villes représentent 70% des émissions de gaz à effet de serre.

Même si ce n'est pas exactement le cas des villes africaines, qui sont moins émissives, il y a une action et une anticipation à mener sur les politiques de l'habitat en atténuant les déplacements pendulaires et la consommation énergétique - en construisant des logements sobres, c'est-à-dire à la ventilation naturelle.

Cet enjeu d'adaptation des villes au changement climatique est primordial, beaucoup d'habitants vivant dans des zones vulnérables, et à même de soutenir les filières qui misent sur la construction de logements adaptés au changement climatique. Par exemple, dans les zones où les cyclones deviennent récurrents, la construction paracyclonique mérite d'être développée.

Face à ce postulat, l'AFD **appréhende le sujet du logement comme une composante du développement urbain**. Faire du logement, c'est avant tout faire de la ville. Le logement relève souvent de politiques nationales, or la planification est locale. On a très rarement la rencontre entre planifications nationale et locale. Comment, dans ce contexte, territorialiser le besoin en logement et les intégrer dans les villes ?

L'AFD **soutient les politiques qui limitent l'étalement urbain** de manière à assurer une proximité de l'emploi.

Enfin, l'AFD **promeut la diversification des produits** et une offre différenciée selon qu'elle réponde aux besoins de logements collectifs, locatifs ou axés sur la sobriété énergétique.

Concernant le financement du logement, l'AFD dispose d'une large palette d'outils dont l'intervention auprès des États par des prêts souverains pour accompagner les politiques nationales de l'habitat, et la capacité à travailler au niveau des villes pour accompagner soit des politiques qu'elles mènent directement, soit la manière d'accueillir localement les politiques nationales de l'habitat.

Financer directement des opérateurs de logement est également une option. Ce fut le cas au Maroc, où l'on a accompagné la holding Al Omrane très impliquée dans la construction de logements.

Outre l'intervention auprès des ONG pour financer l'accompagnement de l'autoconstruction et de l'auto-réhabilitation, l'AFD peut également agir auprès des institutions financières : finance des banques de l'habitat et amélioration de l'accès aux crédits hypothécaires des ménages en bout de la chaîne.

Enfin, je terminerai en citant l'exemple d'une opération réalisée à Johannesburg par un acteur privé ayant racheté d'anciens immeubles de bureaux qui étaient vides ou squattés. En les réhabilitant et les transformant en logements sociaux locatifs, il a proposé des logements en centre ville, qui rapprochent des actifs de l'emploi. Ces habitations accueillent beaucoup de femmes seules avec enfants qui sont plus en sécurité en centre ville. Cette opération fait figure d'exemple et démontre une chose très importante, à savoir que le logement social et le logement locatif peuvent être des leviers de reconquête et de reconversion des centres villes. »





.....
Maître Demba TRAORÉ
AVOCAT & ANCIEN DÉPUTÉ

**ANCIEN MINISTRE EN CHARGE DE L'INTÉGRATION AFRICAINE ET DES
 MALIENS DE L'EXTÉRIEUR**

« Je remercie les initiateurs et organisateurs de cette importante conférence. J'ai beaucoup appris ce matin des nombreux experts présents. Avant mon départ, ma fille, qui prépare le bac cette année, m'a posé ces deux questions : en quoi une ville est durable ? qu'est ce qui caractérise un logement abordable ? Les présentations faites ce jour vont étoffer les réponses que je lui apporterai.

Le représentant de la diaspora malienne, avec lequel j'ai eu à travailler lorsque j'étais ministre en charge des Maliens de l'extérieur et de l'intégration africaine, a soulevé plusieurs questions dont celle relative au foncier.

Je confirme la réalité de ces **difficultés pour cette diaspora** qui contribue activement au développement du pays à travers les flux financiers qu'elle mobilise. L'apport de la diaspora dépasse l'aide publique au développement au Mali.

Mais force est de constater que cette diaspora a un problème d'organisation qu'il convient d'améliorer afin que la masse d'argent transférée leur soit utile ainsi qu'au pays.

Ce matin, il a été dit que plus d'un milliard de personnes vivent dans des bidonvilles, le plus gros contingent

se trouvant en Afrique. La faiblesse des politiques de natalité contribue à l'explosion démographique que nous constatons. Cet **essor démographique est en inadéquation avec les politiques de logement** qui n'existent pas en réalité dans notre sous-région. Nous avons des programmes de logements mais nous n'avons pas de véritables politiques de logements. C'est en cela que réside la première difficulté.

J'ai beaucoup apprécié l'intervention de mon compatriote Baba Dao qui a dressé un tableau sombre des contraintes et difficultés d'accès aux financements du logement. Ces contraintes concernent les États, les promoteurs qui réalisent les logements mais également les bénéficiaires des logements qui ont souvent de très faibles revenus.

Il faut savoir que nos États ne peuvent pas se développer de façon isolée. J'ai en tête une expérience en matière d'intégration sous-régionale. Au niveau de la CEDEAO, une politique de libre circulation des personnes et des biens a été conçue, adoptée et mise en œuvre. Cette politique a permis de lever les barrières douanières entre les états membres. La zone UEMOA est incluse dans la CEDEAO. Par le biais de cette politique de libre circulation des personnes et des biens, l'UEMOA a réalisé un important projet routier qui facilite la liberté de circulation entre états.

Au niveau de l'UEMOA, des efforts sont faits également en faveur de l'habitat.

Dans le contexte actuel, face à l'urgence de la demande, il faut s'orienter vers une **véritable politique de l'habitat**, qui puisse prendre en charge les contraintes liées à la réglementation bancaire. Sans véritable politique de cette envergure, le bond attendu ne se fera pas en matière de production de logements.

Les états affichent une volonté d'accroître le niveau d'accession des populations à la propriété. Tout l'enjeu est de traduire cette volonté en véritable politique publique. Or nous constatons que chaque chef d'exécutif a tendance à faire des effets d'annonce en matière de logement. Il faut sortir de cet état de faits pour aller

vers de vraies politiques de logement en mobilisant les instruments adaptés.

Je profite de l'occasion pour remercier l'AFD qui a accompagné le Mali dans plusieurs domaines. Ce qui montre la disponibilité des partenaires techniques et financiers à soutenir les efforts de nos pays en matière de développement.

Il s'agit maintenant pour nous, dans cette organisation, d'intégrer la diaspora qui contribue déjà beaucoup au développement du pays. Les politiques actuelles de logements sociaux leur sont théoriquement accessibles.

Mais il faut reconnaître que la mauvaise gouvernance fait que les bénéficiaires de ces logements ne sont pas *in fine* ceux à qui ils étaient destinés. Conçus à l'origine pour les citoyens à revenus modestes, les logements sont à l'arrivée vendus aux citoyens les plus nantis. Certains se permettent de louer ces logements sociaux en violation des cahiers de charges. Le défaut de sanctions favorise une telle pratique. C'est pourquoi j'insiste sur l'opportunité de bâtir de vraies politiques où tous les intervenants respectent les modalités.

Au rang de dysfonctionnements, nous constatons par exemple que les entreprises qui réalisent les logements ne respectent pas toujours les normes de qualité requises, que les bureaux de contrôle des chantiers sont peu regardants sur le respect des règles et ont tendance à tout approuver au risque de constater un vieillissement précoce des bâtiments, voire des défauts de structures mettant en danger les occupants.

Pour avancer, il faut **former et sensibiliser tous les acteurs de la chaîne du logement**, à commencer par les gouvernants, afin de les amener à une meilleure gouvernance de cette politique sensible. Ensuite les concepteurs et promoteurs doivent aussi recevoir les formations adaptées et être sensibilisés aux questions d'adaptation des logements aux normes contractualisées.

Les collectivités locales doivent également être sensibilisées et formées sur ces questions.

La diaspora ici présente est victime d'une spéculation foncière de la part de certains élus communaux qui leur vendent des titres de propriété ne correspondant à aucune parcelle.

Je suis saisi en tant qu'avocat pour de nombreux dossiers de cette nature. Il n'est pas rare d'observer des cas de vente d'une même parcelle à trois voire quatre personnes différentes qui détiennent des papiers délivrés par un représentant de la collectivité ou de l'État.

L'informatisation du cadastre en cours pourra apporter un début de solution à ce problème d'attribution anarchique de parcelles.

En outre, il faut sensibiliser et former les bénéficiaires des logements à la citoyenneté et au civisme : respect du cahier des charges, des règles de voisinage, etc. Tout comme il faut amener les acquéreurs à accepter la copropriété. On ne peut plus, par le biais des programmes de logements sociaux, faire une extension démesurée de la ville sans les commodités et équipements qui s'ensuivent.

Les programmes de logements sont souvent dépourvus d'équipements collectifs, bien qu'ils soient prévus sur les plans initiaux. Les places destinées à ces équipements sont progressivement transformées en logements. Une sensibilisation s'avère donc nécessaire à ce niveau pour éviter ces dérives qui impactent la qualité urbaine.

Pour conclure, je pense qu'il faut aller rapidement vers la rédaction d'une motion qui interpelle les décideurs qui prendront part au prochain Sommet Afrique-France et qui vise à faire adopter de véritables politiques de l'habitat. Ces politiques doivent prendre en compte les besoins réels des populations. Elles doivent comporter un régime de sanctions contre tous les contrevenants : aussi bien les états qui sont des sujets de droit, que les entrepreneurs ou bénéficiaires des logements.

À mon avis, les questions liées à l'habitat aujourd'hui sont de vraies questions de développement. Aucune ville ne peut croître sans le développement de l'habitat.

C'est pourquoi, j'ai effectué le déplacement pour participer à cette conférence. En tant qu'avocat, en tant que citoyen, en tant qu'homme politique, je me dois de m'engager sur ce sujet. Il faut que nous nous engagions tous pour bousculer nos États, pour faire en sorte que de meilleures politiques de l'habitat soient adoptées, pour que les partenaires qui nous accompagnent dans d'autres domaines nous suivent également dans celui du logement.

En adoptant une bonne gouvernance, je suis certain que nous aurons beaucoup de partenaires intéressés à nous suivre dans l'atteinte de nos objectifs en matière de logement.

Je vous remercie infiniment. »

Issa Fofana (participant) et M^{re} Demba Traoré





.....
Abdoul Karim FOFANA
MINISTRE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DE L'HYGIÈNE
PUBLIQUE DU SÉNÉGAL

Représenté par Nafi AMAR
RESPONSABLE DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES
ET DES PARTENARIATS | AMBASSADE DU SÉNÉGAL EN FRANCE

« Je vous présente les excuses du ministre M. Karim Fofana qui, pour des contraintes d'agenda, n'a pu être parmi nous aujourd'hui.

Tout d'abord, je salue cette initiative concertée nous permettant de réfléchir, de travailler, de collaborer pour faire émerger une offre de logement inclusif, respectueux de l'environnement et durable.

Face à ces enjeux qui nous interpellent aujourd'hui, le Sénégal, dans sa stratégie nationale de développement, intègre le **volet logement en tant que facteur de cohésion sociale**, un besoin primordial pour les populations. Nos villes africaines subissent une rapide urbanisation. En l'espace de cinquante ans, le taux d'urbanisation du Sénégal a doublé, passant de 23 à 46%. Le pays est ainsi devenu macro-céphalique avec une capitale, Dakar, qui ne cesse de s'agrandir.

L'importance de la gouvernance a été soulignée dans la précédente intervention. Les politiques publiques se sont succédées, elles n'ont souvent pas fait l'objet d'évaluation permettant d'en mesurer les impacts sur

les populations. C'est dans ce contexte qu'au Sénégal, le ministère de tutelle, dans le cadre du référentiel économique et social, a dressé des stratégies prioritaires notamment en matière d'habitat.

Ainsi a été mis en place à l'échelle nationale, sur les 45 départements du Sénégal, le « Programme zéro bidonville ».

Comme l'a dit la représentante de l'AFD, au-delà de la production de logements neufs, il faut agir aussi sur le stock de logements existants et faciliter l'accès aux services urbains à des habitants des bidonvilles.

Le « Programme zéro bidonville » se déploie en trois phases au Sénégal.

Une première phase prioritaire de cinq ans sur la période 2019-2023, qui concerne dix villes. Elle amorce le programme et tendra à la faire évoluer vers une phase d'accélération qui permettra d'étendre le programme à vingt-cinq villes.

Ce programme s'articule à celui de la production de 100 000 logements sur cinq ans pour atténuer le déficit de logement social qui est de l'ordre de 150 000 dans la région dakaroise et d'environ 350 000 à l'échelle nationale.

La démarche consiste à créer des plateformes de concertation pour tenir compte des problématiques liées à une production responsable, innovante et qui participe à une économie circulaire. L'ambition est d'être dans des standards internationaux en termes de consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre.

Je souligne également l'**importance de l'accès aux financements du logement** tel qu'il a été abordé lors des précédentes interventions.

Je voudrais insister sur la **problématique de la sécurisation du foncier**. Le Sénégal a mis en œuvre une politique de mobilisation du foncier public, qui a permis les trois dernières années de dégager environ

13 000 ha sur un axe de 100 km pour y faire des aménagements et lier l'habitat à l'activité économique dans les pôles urbains.

Cette démarche permettra de décongestionner Dakar par le développement de pôles secondaires en sa périphérie.

Dans cette même optique de sécurisation du foncier, l'État a entrepris une **démarche de transformation des titres précaires en titres fonciers**. Le chef de l'État a instruit aux services fiscaux communaux de mettre en place des guichets uniques pour faciliter la mutation des titres d'habitations en titres fonciers réguliers. Par ailleurs, des dispositifs sont créés pour faciliter l'accès aux financements. Ainsi a été créé un **fonds de garantie prioritaire** qui permet d'accéder aux crédits hypothécaires.

Le cap est donné, nous vous félicitons à l'issue de la conférence de pouvoir dresser des recommandations à destination du futur Sommet Afrique-France (initialement prévu en juin 2020).

Nous appelons la diaspora et les investisseurs à venir développer des courants d'affaire dans ce secteur de l'habitat au Sénégal.

100 00 m² de logements représentent 7 000 m² de carreaux, 7 000 m² de tuiles. Le Sénégal dispose d'une expertise artisanale locale qui nécessite d'être standardisée et encadrée. Nul doute qu'il existe des courants d'affaires à développer dans le secteur de l'habitat. »



.....
Bertrand BERT

TRÉSORIER | RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE (RHF)
.....

« Monsieur le président du conseil départemental des Yvelines et cher Pierre Bédier, Monsieur le président d'Yvelines Coopération internationale et développement et cher Jean-Marie Tétart, Mesdames et messieurs les élus, Mesdames et messieurs les représentants d'organismes publics et privés d'Afrique et singulièrement du Mali et du Sénégal, Mesdames et messieurs les intervenants français dans la diversité de vos fonctions, Mesdames, messieurs Bref, chers amis,

Après cet après-midi à la fois dense et studieux, il me revient le grand honneur de prononcer quelques mots dans la phase conclusive de la conférence qui nous réunit aujourd'hui.

Phase conclusive, car comment parler de conclusion, tant les débats ont été riches, les présentations des différents intervenants particulièrement argumentées et les préconisations formulées à la fois innovantes et source d'inspiration.

Un grand merci à vous, cher Pierre Bédier et cher Jean-Marie Tétart, pour nous avoir si bien accueillis dans ce bel hôtel du département.

Je tiens également à vous adresser mes plus sincères félicitations pour avoir soutenu l'organisation de cet événement porté avec conviction et un grand profes-

sionnalisme par Aïssata Maïga, présidente de l'association Mali Yanga, que je salue très chaleureusement.

Créé en 1987 à l'initiative de l'ancêtre de l'actuelle Union sociale pour l'habitat qui rassemble la quasi-totalité des bailleurs sociaux de France et de la Caisse des dépôts et consignation, le Réseau Habitat et Francophonie au nom duquel je m'exprime est un lieu unique où se retrouvent une soixantaine d'acteurs du logement social et abordable issus d'une quinzaine de pays francophones.

Présidé par Jacques Hojlo, élu d'Auxerre et président de l'office HLM de cette ville - qui s'excuse de n'avoir pu être présent parmi nous aujourd'hui et vous transmet ses plus cordiales salutations, le RHF rassemble autour des valeurs partagées de l'habitat abordable et de la francophonie que sont l'humanisme, la solidarité active et la promotion de la langue française, et des chercheurs et universitaires comme des opérateurs et bailleurs sociaux ou organismes financiers.

Aujourd'hui, RHF ce sont plus de deux millions de logements construits et gérés par les organismes membres, plus de cinq millions de personnes logées et près de 20 000 salariés. Reconnu comme une ONG, nous sommes un organisme accrédité auprès de l'Organisation internationale de la francophonie et d'ONU-Habitat.

Notre réseau a piloté, conjointement avec la Fédération nationale des agences d'urbanisme, le volet logement abordable pour le Pavillon France lors du récent Forum urbain mondial qui s'est tenu à Abou Dhabi.

Aux rôles classiques d'un réseau que sont l'échange de bonnes pratiques professionnelles et la réflexion partagée sur des thématiques communes, nous ajoutons de la co-construction de projets concrets et de la dynamisation d'actions de coopération bi ou multilatérales des leviers importants de notre activité.

La dernière conférence du Réseau Habitat et Francophonie qui s'est tenue à Nouakchott en Mauri-

tanie en mars 2019 portait sur la ville inclusive. La prochaine (qui aurait dû se tenir à Québec en juin 2020), et à laquelle nous aurions grand plaisir à vous retrouver, traitera, entre autres, d'un des principaux sujets évoqués cet après-midi, celui de l'adaptation du logement à l'accroissement et à la diversification de la demande.

Aussi, comprendrez-vous combien l'hésitation fut courte et la prise de décision rapide lorsque Aïssata nous a sollicités pour contribuer et participer à cette conférence.

Hésitation d'autant plus courte et décision d'autant plus rapide qu'elle se tenait sous le parrainage du conseil départemental des Yvelines dont l'engagement en matière de coopération internationale, singulièrement sous l'égide d'un groupement d'intérêt public dédié, est bien connu et durablement ancré dans l'action qu'il conduit.

J'ajoute que lorsque je compare le logo du GIP que vous présidez, cher Jean-Marie Tétart, à celui de notre réseau, je ne peux m'empêcher de penser que nous étions vraiment faits pour nous rencontrer. Comme on dit, il y a des signes - en l'occurrence des logos - qui ne trompent pas !

C'est donc avec beaucoup d'enthousiasme que mes collègues du RHF, Baba Dao du Fonds de garantie hypothécaire du Mali et membre historique du conseil d'administration du réseau, Ghislaine Psimhis, experte du logement social qui nous vient de Centrafrique, Lucien Stanzione, chargé de mission et ardent promoteur de la francophonie, et notre secrétaire général Prudence Adjanooun se sont mobilisés pour participer et animer les débats.

Mesdames, Messieurs, les évolutions urbaines au

niveau mondial sont bien connues.

D'ici 2050 les prévisionnistes estiment que près des 2/3 de la population mondiale habiteront dans des villes. Celles-ci accueilleront six milliards d'habitants en plus. On le sait, les villes et métropoles attirent parce qu'elles sont créatrices de richesses et de bien-être.

Mais elles sont tout autant génératrices d'exclusion sociale, spatiale et économique. L'urbanisation, la densification, les mouvements migratoires, la croissance économique comme la croissance démographique, la mobilité dans le travail se révèlent autant comme des facteurs d'enrichissement que d'exclusion. Et dans ce contexte, les inégalités dans l'accès au logement et celles liées aux revenus se nourrissent les unes des autres.

Le continent africain n'échappe pas à ce mouvement de fond. Cette association croisée des croissance économique et démographique aura pour conséquence un triplement de la population urbaine d'ici 2050. Cela constitue sans nul doute le défi majeur auquel les responsables des pays africains concernés devront répondre.

On le dit souvent: la croissance économique et la jeunesse sont en Afrique, les retraités sont en Europe. La formule est certes réductrice mais néanmoins révélatrice.

Et n'oublions pas que les villes africaines seront de plus en plus touchées par les effets du réchauffement climatique si ceux-ci ne sont pas mieux maîtrisés.

La désertification progressive des territoires, notamment le recul des terres cultivées, l'ensablement des routes et voies de communication, la sécheresse des barrages hydro-électriques ou, à l'opposé, les risques d'inondation de grandes zones urbaines portuaires comme Nouakchott sont déjà des sujets de grandes inquiétudes. Dès lors, le prochain Sommet Afrique-France sur la ville durable prend tout son sens.

Et il est important qu'un département comme celui des Yvelines, au regard de son histoire, de celle de sa

Lucien Stanzione (RHF)



population, de son évolution urbaine et de son action de coopération y prenne toute sa place et y apporte sa contribution.

Votre décision de rédiger un livre blanc mettant l'accent sur la question du logement et non uniquement sur



celle de la ville se révèle pertinente et plus facilement opérationnel.

De l'expérience partagée par les membres de notre réseau et de la richesse des débats de ce jour, je souhaite retenir quatre réflexions.

La première est qu'il ne peut y avoir de logement durable sans ville durable et réciproquement. Dans des pays où près de 50 % de l'habitat urbain relève d'un habitat informel, dont le traitement associe la problématique de la salubrité à celle de la propriété et de la régulation foncière, la question de la requalification urbaine et de la réalisation de logements adaptés à une demande diversifiée s'avère fondamentale.

Dès lors, et ce sera ma deuxième réflexion, la capacité à se projeter dans l'avenir, à définir et exprimer une claire vision porteuse de valeurs à moyen et long terme comme à affirmer une volonté politique se révèle indispensable. En Afrique comme ailleurs, les autorités politiques nationales et locales ne pourront s'affranchir du rôle directeur de politiques publiques structurées, pérennes et fortes, clés de toute maîtrise d'une urbanisation décidée et non subie.

Ma troisième réflexion est issue des propositions concernant les questions d'architecture, de conception du logement, de financement et d'utilisation des matériaux locaux. Celles-ci posent avec beaucoup de pertinence une règle

simple mais ô combien importante : les pays d'Afrique, les villes africaines et leurs habitants ont leurs spécificités et il est impératif d'en tenir compte. Tous ces sujets sont au cœur de la réflexion et des actions de coopération de notre réseau dont le credo est : le partage de bonnes pratiques professionnelles ne saurait se traduire par une reproduction à l'identique. Oublier cet axiome de bon sens, particulièrement en Afrique, c'est l'échec assuré.

Enfin, j'en termine avec ma quatrième réflexion qui repose sur la formation des femmes et des hommes qui font aujourd'hui et feront demain le logement durable dans une ville durable. Parce que nous plaçons l'humain au cœur de nos activités, celle-ci nous apparaît comme fondamentale.

C'est pour cette raison que nous portons, avec le soutien du Ministère français de l'Europe et des Affaires étrangères, un important projet de développement d'un centre de formation dédié aux métiers du logement et de la ville - de la construction à la gestion - et ouverts aux acteurs africains du logement et de l'urbanisme. S'appuyant sur l'académie Al Omrane, du nom de l'opérateur public marocain chargé de la requalification urbaine des quartiers informels, il suscite déjà l'intérêt de plusieurs opérateurs issus de neuf pays africains.

Messieurs les présidents, mesdames, messieurs, un dernier mot pour vous réitérer tout le plaisir qui fut le mien de partager avec vous cette importante conférence qui honore ceux qui l'ont portée et animée. Je ne doute pas que le futur livre blanc qui en résultera nourrisse utilement les débats du prochain Sommet Afrique-France sur la ville durable et serve de guide à l'action du conseil départemental des Yvelines.

Sachez que le Réseau Habitat et Francophonie et son président Jacques Hojlo restent à votre pleine et entière disposition afin d'envisager les voies et moyens permettant de poursuivre les échanges de qualité que nous venons d'avoir. »



Prudence Adjonohoum (RHF)



.....
Stéphanie RIVOAL

SECRÉTAIRE GÉNÉRALE | SOMMET AFRIQUE-FRANCE 2020

sommet annulé
en raison de la crise sanitaire

« Je suis Stéphanie Rivoal, ambassadrice et secrétaire générale du Sommet Afrique-France 2020, qui a pour thème les villes et territoires durables.

Je sais qu'aujourd'hui vous avez travaillé sur un point très particulier et très important : le logement abordable.

À Bordeaux, les 4, 5 et 6 juin 2020, nous proposerons des solutions et des débats autour de tous les sujets de la ville durable, parmi lesquels figure le logement abordable.

Au sein de cinq quartiers thématiques, une grande cité des solutions avec des entreprises françaises, des entreprises africaines, des membres de la société civile française et africaine, des élus des collectivités territoriales françaises et africaines, sera établie pour que chacun présente ses projets et ses solutions aux thématiques de la ville durable, à savoir :

- > Les services essentiels : l'eau, l'électricité, les déchets
- > La thématique « Nourrir les villes » : l'alimentation et la consommation durable
- > La mobilité : venir en ville, en sortir, bouger
- > Le digital : gérer cette transformation majeure sur le continent africain, très en avance sur ce sujet
- > « Embellir et aménager la ville » : financer les projets et bien sûr, vivre dans la ville

Et dans « Vivre dans la ville », il y a le logement abordable. Comment par exemple deux millions d'Égyptiens supplémentaires par an vont-ils se loger de manière abordable et décente ? De plus, ce logement va-t-il être efficace d'un point de vue énergétique ? Est-il bien raisonnable aujourd'hui de mettre de la climatisation dans les pays où il fait chaud ? N'est-il pas plus pertinent d'avoir des logements qui gardent la fraîcheur ?

Voilà autant de sujets sur lesquels nous discuterons et débattrons à Bordeaux en juin 2020.

Je souhaite de tout cœur que les travaux que vous avez menés aujourd'hui y soient présentés dans le cadre du Sommet Afrique-France 2020 sur les villes et territoires durables.

À bientôt ! »



Yvelines
Le Département

L'engagement du Département des Yvelines en faveur de la coopération internationale est traduit par la politique « Yvelines, partenaire du développement », votée dès 2007. La collectivité affecte chaque année, à la mise en œuvre de cette politique, l'équivalent de 1€ par habitant. Ce budget est réparti entre les actions de coopération décentralisée, de soutien aux initiatives yvelinoises et de promotion de la coopération auprès des Yvelinois. Le département soutient l'organisation de la conférence sur le logement en Afrique qu'il accueille dans ses locaux.



Yvelines Coopération internationale et développement (YCID) est un groupement d'intérêt public (GIP) fondé en 2015 et qui compte 173 membres. Il aide à la réalisation de projets de solidarité à l'étranger à travers un fonds de soutien, l'aide au transport de matériel, la formation et l'accompagnement des porteurs de projet. L'YCID a soutenu plus de 90 projets, touchant plus de 250 000 bénéficiaires. Il soutient également les actions de sensibilisation des Yvelinois à la coopération internationale, notamment l'organisation d'événements grand public. La conférence sur le logement en Afrique s'inscrit dans cette perspective.



Créé en 1987, Réseau Habitat et Francophonie a pour mission de rendre plus effectif l'accès au logement pour tous. RHF partage au sein de la francophonie les valeurs d'humanisme, de solidarité active et la promotion de la langue française. Composé de 59 membres, le réseau compte à son actif l'organisation de 52 conférences internationales.



USF est une ONG fondée en 2004 à Paris. Son objectif principal est d'agir à l'échelle internationale pour le développement durable des villes et des territoires. Les trois axes d'intervention d'USF sont le renforcement des compétences en matière de territoire, la coopération et intervention pour le développement urbain et rural, et la promotion du développement durable et gouvernance participative. Les approches d'USF sont : une approche globale pour mettre en œuvre le Nouvel Agenda urbain, une approche transversale des enjeux liés aux Objectifs de Développement durable (ODD), une approche locale par la territorialisation des ODD avec les acteurs locaux, une approche partenariale pour la démocratie participative.



L'Association La Voûte nubienne (AVN) a contribué activement à l'organisation de cette conférence. Cette ONG de développement conçoit et met en œuvre un programme d'habitat de masse utilisant des matériaux locaux et des architectures traditionnelles dans une dynamique d'adaptation-atténuation climat. YCID subventionne au nord Sénégal et au nord Bénin, des projets pilotes d'AVN depuis plusieurs années.



Mali Yanga, association pour le rayonnement du Mali créée en 2014, est le porteur de projet. L'association assure la promotion d'initiatives africaines dans les domaines social, culturel et environnemental. L'association a à son actif l'organisation de nombreuses rencontres auxquelles ont participé des intervenants reconnus pour leur bonne connaissance de l'Afrique et du développement. L'association est membre du GIP-Yvelines Coopération internationale et développement (YCID).