ACRESA
Academie De Recherche Stratégique Africaine

CAMPAGNE DE PRODUCTION DE SAVOIRS SUR LES VILLES AFRICAINES

HABITAT & LOGEMENT

Entretien avec Dr Joseph Samba Gomis

Chef de projet : Cheikh Cissé

Production : ACRESA 2021

© ACRESA 2021

Dr Joseph Samba GOMIS est Géographe et Urbaniste spécialiste des villes africaines. Il est chercheur au laboratoire de Géomatique et d'Environnement (LGE) de l'Université Assane SECK de Ziguinchor (UASZ). Il est l'auteur de plus d'une vingtaine de publications scientifiques dans des revues nationales et internationales à comité de lecture. Sa thèse de doctorat porte sur : ***« Informalité et gouvernance urbaine à Ziguinchor : une ville au sud du Sénégal »***. Ces recherches actuelles portent sur : ***« La Smart-City rêvée ou phanstamée à l'épreuve d'un urbanisme pragmatique ou opérationnel en Afrique »***. Email : josephsambagomis@yahoo.fr. Tel : +221 77 712 15 77.

Selon la Banque Mondiale (2016), la forte urbanisation des villes africaines entraîne un déficit de logements. Beaucoup de citadins africains n'ont pas accès à un logement décent. Ainsi, il faudrait construire 100 000 logements par an sur plus de 10 ans pour combler ce déficit. Que faut-il faire, dans les villes africaines, pour atteindre cet objectif dans un contexte de crise économique ?

Effectivement, les villes africaines sont confrontées à une urbanisation accélérée ou à « grande vitesse ». De ce fait, en 1950, seuls 14 % des africains étaient citadins, contre 40 % en 2015 et selon les prévisions 60 % en 2040. En 2050, le taux d'urbanisation devra atteindre 62 % et plus d'une vingtaine de villes africaines abriteront plus de 10 millions d'habitants. Cette poussée démographique a occasionné une demande sans cesse d'accès aux logements, aux parcelles constructibles, aux infrastructures, aux équipements, etc. Jusqu'à ce jour, le nombre de logements produit par les États africains est insuffisant pour satisfaire la demande. Par exemple : en 2016 le Ministère de l'Économie de la Finance et du Plan du Sénégal (MEFP) avait estimé 350 000 demandeurs de logements chaque année, contre une maigre offre 5 000 logements. En outre, les travaux de Djatcheu, 2018 révèlent qu'au Cameroun la demande de logements augmente de 10 % chaque année, soit 100 000 logements par an pour chacune des seules villes de Yaoundé et Douala. Or, l'offre étatique pour l'ensemble du Cameroun est annuellement estimée à environ à 10 000 logements. Cette inertie de l'offre publique a amené les populations à enfreindre la législation en perpétrant divers faits irréguliers tels que les achats de terrains illégaux, la construction dans des zones marécageuses, non *aedificandi*, etc. (Photo 1).

Photo 1 : Quartiers informels construits dans les zones marécageuses de la ville de Ziguinchor au Sénégal

Source : Joseph Samba GOMIS, 06 septembre 2019

Cette situation a occasionné le développement des bidonvilles. C'est en ce sens que, Jorges Ijasz Vasquez (2018) affirmait que « dans de nombreux pays africains, seuls les 5 % ou 10 % les plus aisés de la population ont les moyens de se procurer un logement formel de la catégorie la moins chère. En conséquence, 90 % des Africains vivent dans des logements informels, où les conditions de vie sont souvent inférieures à la norme et dont les services de base comme l'eau, l'électricité et l'assainissement sont absents ».

Photo 2 : Les bidonvilles en Afrique, 60 % de la population urbaine africaine vit aujourd'hui dans les bidonvilles.

Source : Ecofin Hebdo, 2020

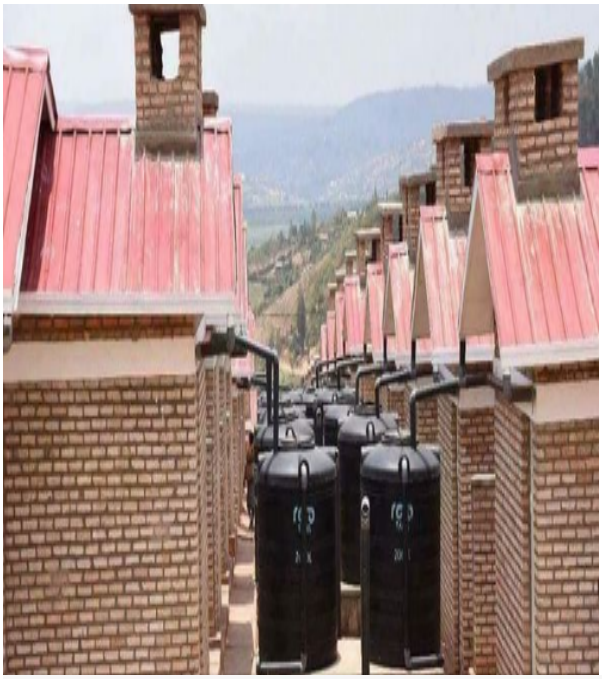
Ce faisant, pour combler l'écart entre l'offre et la demande en logements, les États africains doivent construire 100 000 logements par an sur plus de 10 ans. Pour atteindre cet objectif dans un contexte de crise économique, les gouvernants africains doivent initier de nouvelles actions urbanistiques et foncières, initier également des réformes ainsi que de nombreux programmes et projets pour insuffler une nouvelle orientation au secteur du logement. Ils doivent promouvoir la restructuration des quartiers irréguliers ou informels, développer l'habitat social, promouvoir la création des pôles urbains, promouvoir également la création des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de mettre à la disposition des particuliers, des promoteurs (privés et publics), des coopératives d'habitat des parcelles viabilisées. De plus, les gestionnaires urbains des diverses villes africaines doivent transformer le système urbain monocentrique qui a prévalu depuis l'ère impérialiste en système polycentrique où chaque centre urbain contribuera au développement à la fois économique et urbain de la région, ce qui permettra de limiter le rush des populations issues des espaces ruraux vers les centres urbains. De surcroît, ils doivent élargir l'accès à un logement adéquat et améliorer la qualité du parc immobilier existant en favorisant une mise à niveau progressive, en développant les infrastructures de base, en levant les contraintes pesant sur les fournisseurs de logements et en améliorant l'accès au crédit au logement. Dans cette optique, plusieurs États africains ont mis en place des arsenaux de projets urbains pour répondre à la demande de logements. Au Kenya par exemple, le gouvernement d'Uhuru Kenyatta a adopté un programme, le Big Four Agenda, dont l'un des principaux objectifs est de construire 500 000 logements, d'ici à 2022, afin de réduire de 60 % le déficit du pays en matière de logements abordables. Au Rwanda, le gouvernement a lancé en mai 2020, un programme de 131 millions $, pour la construction de plus de 2000 logements abordables à Kigali. Au Mozambique, plus de 35 000 logements abordables devraient être construits par le chinois CITIC construction, grâce à un financement de Pékin. Au Bénin, l'État a obtenu en octobre 2018, un financement de 69 millions $ pour construire des logements abordables dans les environs de Cotonou, sa capitale économique. Par exemple, au Sénégal, le Programme d'Accélération de l'Offre en Habitat Social (PAOHS) vise à équiper 2100 ha entre 2018 et 2023 et

produire également 350 000 unités d'habitations entre 2014 et 2018 pour résorber le déficit et satisfaire la demande. D'après plusieurs spécialistes des villes africaines, le Maroc constitue un exemple concret, car le gouvernement a su réduire le déficit en logements de 800 000 unités par an. Il est passé de 1,2 million d'unités en 2002, à 400 000 unités en 2018, grâce au programme national « Villes sans bidonvilles », lancé en 2004.

2. Quels sont les différents types de logements que vous connaissez ? Il existe désormais une volonté de construction de logements sociaux ou abordables dans les différentes villes nouvelles programmées sur le continent. Comment définirez-vous un logement abordable ou social ? Quels sont les obstacles majeurs à l'accroissement de l'offre de logements sociaux/abordables ? Les logements sociaux/abordables construits dans les villes nouvelles sur le continent sont-ils une solution efficiente pour résoudre définitivement la crise du logement dans les grandes villes africaines ? Comment caractérisez-vous l'accès (achat ou location) à ces logements ?

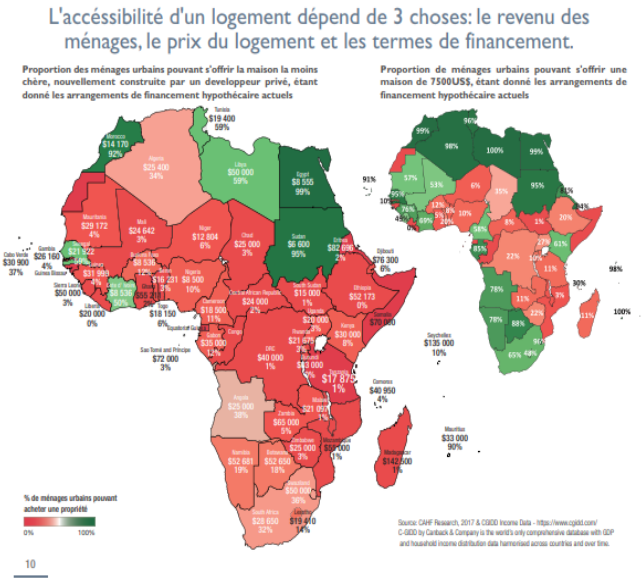
Les logements dans les villes africaines peuvent être classifiés en trois catégories à savoir : les logements de hauts standings, les logements de moyens standings (logements sociaux ou abordables) et/ou logements précaires et/ou informels (baraques, cases, Taudis, Slum, etc.). Le logement abordable est souvent assimilé au logement social, alors même que les deux termes ne sont pas synonymes et que leurs définitions ne se recoupent que partiellement. Ainsi, le premier fait référence à la cherté du logement : est abordable, littéralement, ce qui est d'un prix accessible. Son propriétaire ou son occupant a la capacité de payer d'autres frais de subsistance sans porter préjudice à son pouvoir d'achat. Dit autrement, le logement abordable permet aux familles et aux citoyens de trouver un milieu de vie convenable et adéquat sans devoir lui consacrer une part démesurée de leurs revenus, et ce, quel que soit leur niveau de revenus ou leur style de vie. En revanche, il est opportun de souligner qu'il existe des dissemblances marquées entre pays en termes de définition relative au logement social. Personnellement, je le définirai comme une habitation dont l'accessibilité, en location simple ou en accession à la propriété, est rendue possible grâce à l'appui des pouvoirs publics. Il est dédié aux personnes à revenus modestes. Ses caractéristiques techniques, son équipement et son coût sont fixés dans certains pays africains (Sénégal, Cameroun, Mali, Mauritanie, etc.) par décret. De ce fait, l'absence de véritable politique de promotion de logements sociaux, la non-maîtrise de la croissance urbaine, la faiblesse de l'accès au crédit aux logements, la faiblesse des outils d'analyses prospectives tels que les SDAU, PDU, PUD, etc. (permettant de cerner les besoins en habitat, en équipements et en services pour répondre aux demandes actuelles et futures des villes africaines et de ses habitants), l'absence de diversité de parc immobilier, la pluralité de statuts d'occupation et de systèmes de gouvernance qui empêche la croissance des marchés fonciers formels et du financement du logement, l'ambiguïté des relations entre le droit foncier commun et le droit foncier coutumier, l'inefficacité des pouvoirs publics qui peine à mettre en place des systèmes consolidés et efficaces d'enregistrement et de réglementation des terres bien que des réformes prometteuses aient été menées ces dernières années dans plusieurs pays, la rigidité de l'offre de logements accentuée par l'instabilité politique ainsi que la cherté des logements constitue des obstacles majeurs à l'accroissement de l'offre de logements sociaux/abordables. Dit autrement, l'ensemble de ces facteurs réduisent l'offre et la circulation de parcelles à aménager. Actuellement, on note en Afrique une émergence des villes nouvelles, avec un effort considérable des pouvoirs publics dans la production de logements sociaux. Cette nouvelle politique ne constitue pas une solution durable et efficiente pour résoudre définitivement la crise de

logement, du fait que ces villes nouvelles ne sont pas inclusives. En ce sens, Marie Morelle (2016) dans ces travaux de recherche sur les villes africaines, affirme, que : *« rares sont les logements produits à l'adresse des populations pauvres »*. J'en déduis qu'il existe une marginalisation des pauvres du circuit foncier officiel ainsi que dans l'acquisition de logements dans ces villes nouvelles. Ce qui entraîne un inégal accès et répartition des populations aux logements. Les populations démunies du fait de leur situation financière précaire ne peuvent pas se permettre de s'offrir les logements produits par les sociétés immobilières, les coopératifs d'habitat, etc. du fait que les seuils retenus sont élevés. Par exemple, les résultats de ma thèse de doctorat soutenue en 2021 révèlent, que les logements produits par la SN HLM du Sénégal dans la ville de Ziguinchor coûtent 22 millions de FCFA (35 000 Euros) pour les simples et pour les R+1 39 millions F CFA (60 000 Euros) alors que le salaire minimum interprofessionnel au Sénégal est d'environ 58 900 CFA (90 Euros). Ainsi, les logements prétendus être sociaux sont achetés par les classes moyennes et aisées. Il en est de même au Cameroun où les maisons sociales (selon la dénomination locale) sont vendues à des prix trop élevés. Il faut compter 30 mille euros pour en être propriétaire alors même que le revenu annuel moyen est de 500 euros. En Côte d'Ivoire, les logements sociaux sont attribués en priorité aux fonctionnaires et la corruption est forte. Ce faisant, les travaux de recherche de Sakho, Sy et Sané (2016) et ceux de Sy et Mballo (2019) attestent, qu'il : s'agit de logements en accession à la propriété, nécessitant une activité salariée et l'obtention d'un crédit bancaire, excluant de fait une majorité de citadins vivant de revenus, souvent irréguliers, issus d'activités informelles et privés d'un accès bancaire.



Source: Magasine NEWS Africa, 2017

Photo 3 : Logements sociaux au Rwanda
Photo 4 : Logements sociaux au Kénya



Source : Annuaire sur le financement du logement en Afrique 2017

3. Dans un contexte de spéculation foncière accrue, comment faut-il faire pour faciliter l'acquisition d'un logement abordable aux ménages à revenus faibles ?

Les dirigeants africains doivent mettre en place de nouvelles actions foncières et urbanistiques puis concevoir un politique de promotion immobilière sociale et abordable afin d'éviter une inflation exponentielle des prix des terrains à bâtir, qui se répercute sur ceux des logements. De ce fait, l'uniformisation des normes étatiques et des normes coutumières s'impose. Ce qui rend difficile la délivrance de titre foncier incontestable avec un manque de clarté des règles foncières. Ainsi, de nouvelles réformes doivent aboutir à l'intégration du droit coutumier dans le corpus réglementaire (par exemple en Afrique du Sud, en Ouganda ou au Ghana). En outre, puisque les ressources publiques ne suffiront jamais à satisfaire l'ensemble des besoins en logement, une collaboration avec le privé est indispensable. Il ne s'agit pas de soutenir artificiellement le secteur à coup de subventions, mais plutôt de mettre en place des mesures incitatives à fort effet de levier. Les pouvoirs publics doivent créer un environnement favorable aux investisseurs privés, tout en l'encadrant pour garantir la stabilité du système. De plus, des politiques et programmes de logements sociaux accessibles aux classes moyennes doivent être définis afin de combler le gap de l'offre publique en logements conventionnels, puis utiliser les terres du domaine national ou du domaine privé et public de l'état pour y construire des logements sociaux et abordables avec un programme de suivi pour empêcher aux bénéficiaires de revendre ses logements. Les opportunités de l'offre de logements doivent être diversifiées et accélérées pour répondre aux changements démographiques et aux fourchettes de revenus.

4. Les spéculations foncières dans les grands centres urbains africains étant un problème majeur depuis plusieurs décennies, quelles mesures préconisez-vous pour éradiquer définitivement ce fléau ?

Il est bien de rappeler qu'au fil des décennies, les spéculations foncières dans les grands centres urbains africains sont devenues des problèmes majeurs. Le foncier, surnommé par certains chercheurs le nouvel or noir (Sow, 2014 ; Sall, 2018 ; Gomis, 2021) est devenu un véritable business, source d'une forte convoitise, d'une pression visible et de conflits fonciers récurrents. Moult conflits sont souvent occasionnés par une marchandisation de la terre très convoitée par le secteur privé en particulier les acteurs de l'agro-business et de l'immobilier. Ces avides du foncier passent par des acteurs étatiques qui parfois sont obsédés par l'argent. L'affectation des terres à l'échelon communal par certains

élus locaux qui n'ont aucune compétence et ne maîtrisant pas les textes est un facteur majeur de conflit. L'octroi des permis de construction sur des zones interdites peut aussi amplifier les litiges fonciers. Car les acteurs détenteurs de ces permis sont souvent dans l'illégalité sans pourtant y rendre compte. Parfois une seule parcelle peut faire l'objet de plusieurs ventes paradoxalement. Parmi ces motifs de conflits, on peut y ajouter, le manque de sensibilisation des populations sur les procédures d'achat de terrain. Pour éradiquer ce fléau, il faudra mettre en place des réformes foncières qui visent à reconnaître la légitimité des droits fonciers coutumiers et à les sécuriser par des mécanismes juridiques appropriés. Il faut également, sensibiliser et capacité les élus locaux sur l'organisation de la gouvernance foncière.

Au Kenya, des femmes Masaï se mobilisent contre leur marginalisation politique et la vente terres communautaires.
Photo: Panos / Sven Torfinn

5. Le logement formel ne répond pas encore « aux enjeux du logement de masse ». L'auto-construction s'inscrivant plus largement dans les économies informelles, quels sont les véritables problèmes de l'accès à la propriété des populations à revenus faibles ? Faut-il libéraliser totalement et privatiser ou plutôt centraliser et gérer institutionnellement la construction de logements ?

Les véritables problèmes pour que les populations à revenus faibles puissent accéder à la propriété foncière peuvent être classées en trois catégories : d'abord, le foncier est le principal obstacle qui se dresse devant les catégories défavorisées. Il n'y a pas suffisamment de terrains lotis et aménagés pour répondre à la forte demande en logements. La conséquence la plus immédiate est que les populations désœuvrées trouvent elles-mêmes les moyens d'aménager le foncier, fut-ce illégalement ; ensuite, la cherté des parcelles constructibles qui sont hors de portée des personnes à revenus faibles ; et enfin, l'inaccessibilité des populations démunies aux circuits bancaires ou aux caisses populaires constitue également un obstacle. De ce fait, elles doivent donc passer par des systèmes d'épargne à la portée de leurs moyens. Dit autrement, les stratégies développées par les populations pour avoir un logement reposent le plus souvent sur un système de production domestique basé sur les capacités d'épargne familiale. Elles se composent des ressources salariales qui proviennent pour la plupart de l'économie informelle, mais surtout des tontines, des *Sannijamra*[1], etc. Ces structures se regroupent périodiquement et de façon tournante chez les membres avec des cotisations bien définies à verser à celle qui reçoit. Pour remédier à cette situation, les États africains doivent libéraliser le secteur du logement, tout en l'encadrant juridiquement puis créer des opportunités de diversification de l'offre pour répondre aux changements démographiques et aux catégories de revenus.

6. Quelles solutions structurelles préconisez-vous pour résoudre la crise

[1]. Mot peul qui signifie tontine, c'est à dire des cotisations qui se font de façon hebdomadaire ou mensuelle et quelqu'un prend à tour de rôle.

du logement que connaissent les villes africaines ?

D'abord, les États africains doivent doter les villes de documents de planification urbaine. Ce qui permettra de mieux maîtriser la croissance de la population, de répondre à la demande de logements puis de corréler les besoins des populations avec les infrastructures. Ces outils de planification urbaine permettront d'anticiper et de contrôler l'étalement urbain afin d'éviter la spéculation foncière et surtout de lutter efficacement contre l'occupation anarchique des espaces urbains qui sont des lieux caractérisés par un sous-équipement total (absence ou insuffisance du réseau d'adduction d'eau potable, d'électricité, d'infrastructures sanitaires, d'écoles…), des conditions d'insalubrité très avancées (amoncellement d'immondices putrescibles, prolifération de vecteurs de maladies tels que les mouches, les moustiques, les rats ; la stagnation des eaux usées) et des conditions de vie pénibles (pauvreté, chômage, insécurité, activités de débrouilles, petits boulots…). Ils permettront d'anticiper l'extension des villes en aménageant de larges assiettes foncières préalablement à leur occupation en créant de véritables pôles de développement urbain à travers le pays. Les Etats africains doivent également, faciliter l'accès des terrains aménagés aux coopératives d'habitat, aux promoteurs immobiliers et aux particuliers (surtout les populations à revenus modestes). La production et la diversification de l'offre de logement répondant aux besoins de la population doivent être accélérées afin de réduire l'écart entre l'offre et la demande. De surcroît, les entrepreneurs du secteur doivent relever les défis suivants : améliorer l'allocation du capital, construire à coûts réduits et fluidifier le marché de l'achat, de la vente et de la location. De manière générale, pour résoudre la question du logement en Afrique, le salut viendra de l'innovation et notamment de la standardisation qui se traduira par la production à grande échelle de logements identiques. Cette nouvelle façon de produire doit permettre une baisse significative des délais et des coûts de construction. Ainsi, le promoteur ivoirien La Sicogi envisageait de créer en une unité industrielle de matériaux et une autre de préfabrication de logements. De ce fait, l'innovation s'impose dans le secteur immobilier africain comme la seule réponse durable aux nombreux défis existants. Ainsi, le logement deviendrait la solution à d'autres problèmes dont souffre le continent africain (éducation, santé, emploi, etc.).

ACRESA
Academie De Recherche Stratégique Africaine