ACRESA

Academie De Recherche Stratégique Africaine

CAMPAGNE DE PRODUCTION DE SAVOIRS SUR LES VILLES AFRICAINES

HABITAT & LOGEMENT

Source image : Business Finance, Le défi du logement abordable en Afrique, à la veille d'un record de croissance démographique

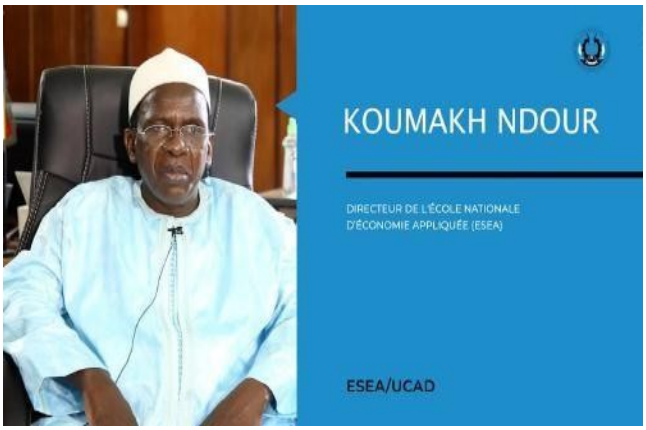
Entretien : avec Koumakh NDOUR

Propos recueillis par : El Hadj Saïdou BA

Chef de projet : Cheikh CISSÉ

PRODUCTION ACRESA 2021

www.acresa.org



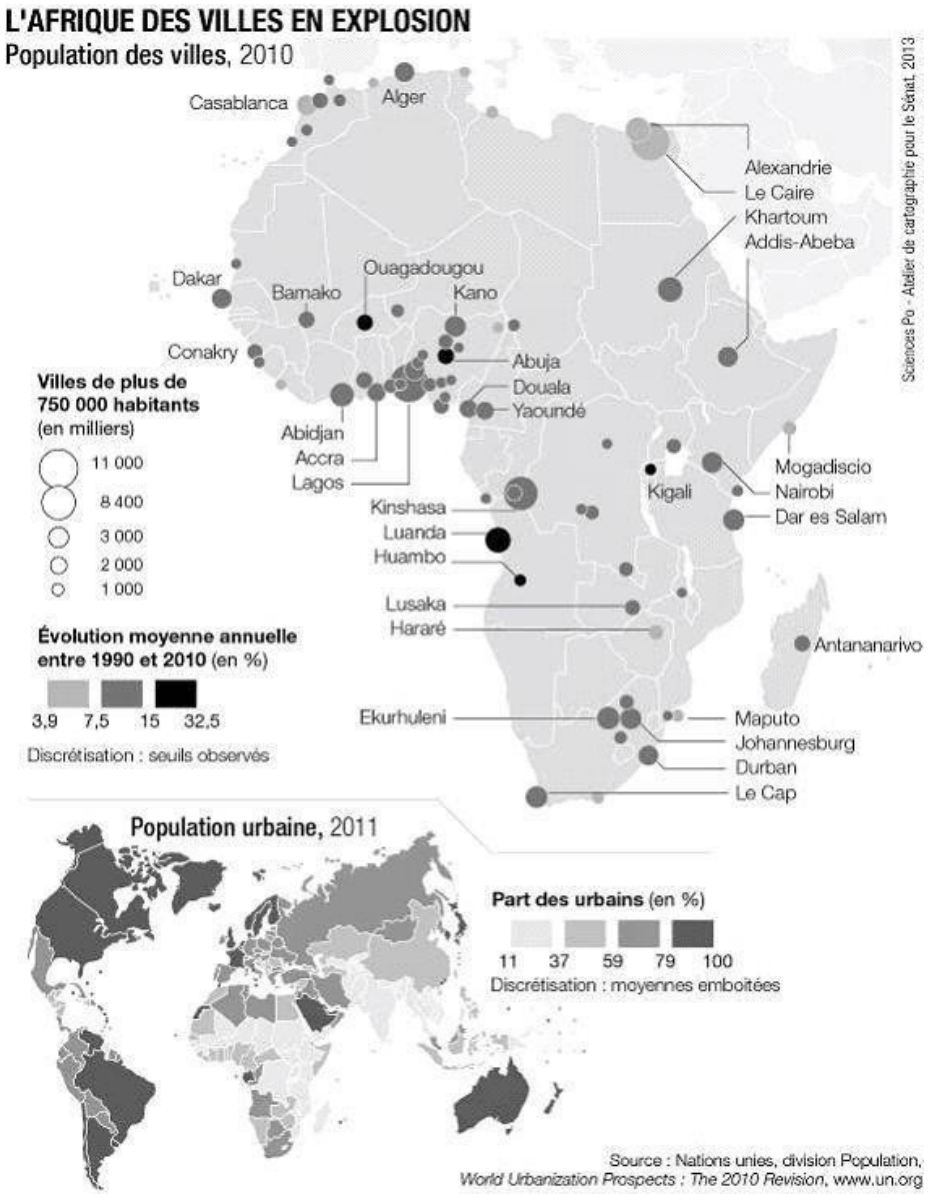
Koumakh Ndour est l'ancien directeur de l'École supérieure d'Économie Appliquée de l'UniversitéCheikh Anta Diop de Dakar.

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 anspour combler ce déficit. Que faut-il faire, dans les villesafricaines, pour atteindre cet objectif dans un contexte de crise économique ?

Il faut élaborer et appliquer des politiques nationales en matière de réglementations d'urbanisme, de plans d'aménagement et de mécanismes de gestion foncière dans les villes sur l'offre de logement ;

Afin d'empêcher l'exode rural massif vers les grandes villes africaines, il va falloir transformer le système urbain monocentrique qui a prévalu depuis l'époque coloniale en un système polycentrique où chaque centre urbain contribuera au développement à la fois économique et urbain de la région.

Seules des politiques et des programmes urbains minutieusement élaborés peuvent transformer spatialement et économiquement les villes dans toutes les régions de chaque pays dans l'objectif de réduire le déficit en logement tout en permettant que ces régions et leurs villes soient durables, inclusives, résilientes et prospères.



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 définiriez-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 types de logements sont identifiés selon le niveau de revenus de leurs propriétaires ou occupants. Il existe des logements catégorisés « formels », c'est-à-dire conçus par des structures étatiques ou des sociétés immobilières privées suivant des normes standards et des formes architecturales à respecter. Il existe aussi des logements auto-construits sur la base de l'architecture souhaitée.

Le logement abordable est défini comme tel au regard de sa qualité et de l'adéquation de son emplacement. Il ne coûte pas cher. Son propriétaire ou son occupant a la capacité de payer d'autres frais de subsistance sans porter préjudice à son pouvoir d'achat. Il est à la fois abordable et décent quand il ne manque pas de source d'eau potable, d'assainissements adéquats, d'infrastructures de gestion des déchets, de transport public, d'accès aux services de base tels que la santé, l'éducation, les loisirs. Il doit aussi avoir une superficie habitable suffisante et une bonne ventilation.

Le logement social d'une manière spécifique est l'unité de logement la moins chère parmi les unités de logement construites. Un logement social est un logement 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. Le logement social revendique aussi toutes les exigences relatives à un logement abordable et décent.

Les spéculations foncières, la prolifération des bidonvilles ou d'habitats irréguliers dans les grandes villes, l'insuffisance de programmes publics-privés dans le domaine de la construction de logements abordables peuvent être considérées comme des obstacles majeurs à l'accroissement de l'offre de logements sociaux/abordables.

Une cité d'habitat collectif construite après l'indépendance par la Société immobilière du Cameroun : la « Cité Verte », Yaoundé, Jérôme Tadié, 2013

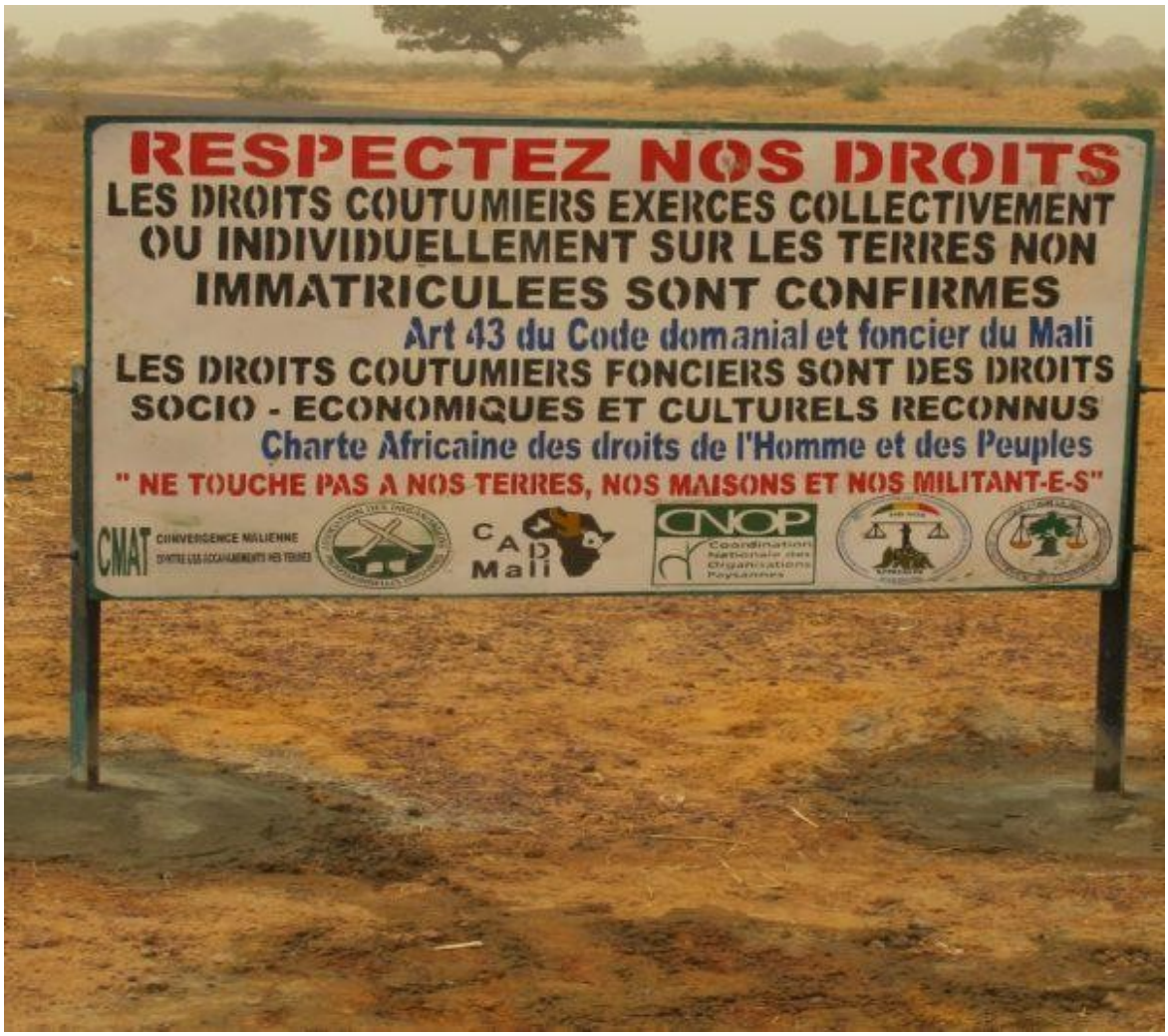
Dans un contexte de spéculation foncière accrue, comment faut-il faire pour faciliter l'acquisition d'un logement abordable aux ménages à revenus faibles ?

Les États doivent concevoir une politique de promotion immobilière sociale et abordable :

- En appuyant et en donnant de l'importance au rôle du secteur privé dans la construction de logements sociaux et abordables par des moyens permettant d'accroître sa participation et surtout en codifiant le cadre réglementaire pour la mise en œuvre et la gestion des initiatives de développement de logements menées par le secteur privé ;
- En intervenant auprès du secteur financier pour financer le logement des revenus faibles et moyens avec des tarifs préférentiels subventionnés, ainsi que pour augmenter l'accès aux parcelles viabilisées ;
- En diversifiant les opportunités de l'offre de logements pour répondre aux changements démographiques et aux fourchettes de revenus ;

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 ?

La construction de logement doit être codifiée, mais pour empêcher l'anarchie, la marginalisation des couches à revenus faibles. En l'absence d'une réglementation rigoureuse et contraignante à l'endroit des contrevenants aux exigences de construction de logements, les spéculations foncières continueront d'être des sources de nombreux conflits sociaux, d'insécurité et d'irrégularités d'accès au logement et de planification urbaine efficace.



Panneau contre la spéculation foncière, Mali, Malijet.com, 2020

« En l'absence d'une réglementation rigoureuse et contraignante [...], les spéculations foncières continueront d'être des sources de nombreux conflits sociaux, d'insécurité et d'irrégularités d'accès au logement et de planification urbaine efficace. »

Le logement formel ne répond pas encore « *aux enjeux du logement de masse* ». L'autoconstruction 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 ?

Tout en libéralisant le secteur du logement, les États doivent l'encadrer juridiquement et créer des opportunités de diversification de l'offre pour répondre aux changements démographiques et aux fourchettes de revenus.

Quelles solutions structurelles préconisez-vous pour résoudre la crise du logement que connaissent les villes africaines ?

Les États africains doivent privilégier la planification urbaine et du logement afin d'améliorer les mécanismes de prises de décisions, assurer une gestion équilibrée et durable des territoires et accélérer la production d'une offre de logement répondant aux besoins de la population.

Dans plusieurs États africains, l'absence de planification urbaine intégrale affecte négativement le développement durable des villes créant un étalement urbain non contrôlé et le développement des zones d'habitations irrégulières qui constituent des niches d'insécurité marquées par une dégradation des conditions de vie.

« ***Les États africains doivent privilégier la planification urbaine et du logement afin d'améliorer les mécanismes de prises de décisions*** »