

# LES LOGEMENTS SOCIAUX. ENJEUX ET DEFIS. CAS DE LA REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

EXPOSE DE MONSIEUR L'ABBE BAGAZA BALA OSWALD  
ADMINISTRATEUR DIRECTEUR  
DE L'ASODEV



- Il nous a été demandé de faire un exposé sur notre méthodologie et nos attentes relatives à la promotion immobilière. Nos activités y afférentes se focalisent sur les logements sociaux qui ont malheureusement connu un début de tradition interrompue. Ceci nous oblige à faire plutôt des éclairages conceptuels, d'évaluer le chemin parcouru et, enfin, à envisager lucidement les perspectives d'avenir à l'aune de l'ONU HABITAT III à l'horizon. Nos analyses et projections ne s'éloigneront guère de celles de l'ONU-HABITAT et du Réseau Habitat Francophonie dont nous faisons partie, tout en le contextualisant par rapport aux réalités RD-congolaises qui ne sont pas, du reste, très différentes de celles des contrées de nos aires géographiques et culturelles.



# **I. PROBLEMATIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX**

## **I.1. Eclairages conceptuels**

- **Logements sociaux : du locatif à l'intermédiaire**

## **I.2. Contexte**

### **I.2.1. En général**

- **Un bref aperçu historique avec l'ONU Habitat sur les logements sociaux :**

### **I.2.2. ENJEUX**

- **LE LOGEMENT, BEAUCOUP PLUS QU'UN TOIT ET QUATRE MURS**
- **C'EST LE DROIT DE VIVRE DANS DES CONDITIONS DE SECURITE, PAIX ET DIGNITE**
- **C'EST CONSIDERER LES PERSONNES ET LES DROITS HUMAINS AU PREMIER PLAN DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE**



## *D'OÙ*

- ONU H I Financement direct des logements par les Gouvernements
- ONU H II Consensus de Washington : approche de facilitation

## *Malheureusement*

- BAISSSE DES RESSOURCES ET DES INVESTISSEMENTS ET REDUCTION DE LA PORTEE DE L'ENGAGEMENT DE L'ETAT
- LA STRATEGIE DE FACILITATION 'ENABLING APPROACH' N'A PAS CONDUIT AUX RESULTATS ESCOMPTES
- LA REDUCTION DU ROLE DES GOUVERNEMENTS DANS LA PROVISION DIRECTE DE LOGEMENTS N'A PAS ETE COMPENSEE



## I.2.3. Constat : objectifs largement et insuffisamment atteints sur le plan planétaire

### I.3. CONTRAINTES

#### Quatre principales questions à traiter pour répondre à la pénurie de logements abordables sur le continent

Les principales contraintes à la fourniture de logements abordables à grande échelle:



**Le manque d'accès au financement** pour les familles pauvres et à revenu intermédiaire, et pour les promoteurs immobiliers

**Système foncier non sécurisé et faible gouvernance foncière** inhibe la participation active du secteur privé

**L'augmentation du coût de la construction** rend difficile la construction des logements à des prix abordables pour la majorité des ménages

**Incapacité à fournir l'infrastructure et le manque de capacités humaines et institutionnelles** à travers la chaîne de valeur de la fourniture de logements



## I.4. CONSEQUENCES

### Marchés financiers sous-développés (1)

#### Faible niveau d'intermédiation

- Crédit à l'économie/PIB toujours faible: 18%

#### Manque de financement de long terme et instruments inadaptés

- Faible disponibilité de capital pour les promoteurs immobiliers
- Industrie de l'épargne contractuelle inexploitée - fonds de pension, compagnies d'assurance, etc.
- Instruments inadaptés: Manque de marchés secondaires; peu de facilités de refinancement hypothécaire (UEMOA, Tanzanie, Nigeria, Algérie, Egypte), faibles marchés de capitaux, y compris les marchés obligataires (hautement influencés par les bons du Trésor)

Source: Initiative des Marchés Financiers Africains \* CONSUMAF (émissions cumulées 2007-2001) \*\*CREPMEF (capitalization du marché)



## SUR LE PLAN FONCIER ET INFRASTRUCTURE

### L'expansion urbaine de basse densité a un coût pour l'urbanisation

Une grande partie de l'expansion urbaine de l'Afrique s'opère par la l'utilisation non planifiée et à faible densité de terres rurales à un rythme rapide

- ❖ **Les implications pour l'expansion urbaine sont:**
  - ❑ Le coût élevé de la « modernisation » des infrastructures et services
  - ❑ Faibles liaisons de transport entre les zones résidentielles et les centres-villes / lieux de travail
  - ❑ Dommages environnementaux
  - ❑ Une perte accélérée des terres agricoles



## SUR LE PLAN URBAIN



- ❑ La majorité des résidents urbains sont incapables d'accéder ou de s'offrir des terrains ou des logements dans le secteur formel
- ❑ En moyenne, environ 10% seulement des terres sont formellement enregistrés comme propriété privée individuelle

- ❑ Diminue la sécurité des droits fonciers des consommateurs en matière de logement en raison de l'absence de droits fonciers clairs
- ❑ Complique le regroupement de terrains pour de nouveaux projets de logement. Défi important pour l'urbanisation
- ❑ Contribue à la hausse des prix des logements, dans la mesure où l'offre de terrains formelle est contrainte

## **Le Monde en 2020 :**

- **> 65% population urbaine**
- **Villes Monstres ou durable ?**
- **+ 3 md dans les villes du Sud en 2050**
- **500 000 dans les bidonvilles /mois**
- **Patrimoine en péril**

### **1.5. QUELQUES STATISTIQUES ET ILLUSTRATIONS**

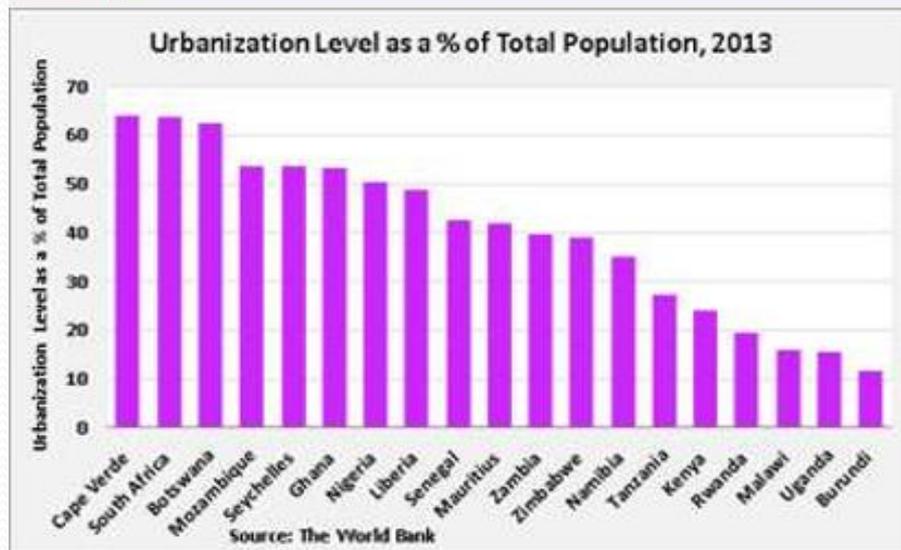
- **EN EUROPE, LES COUTS DU LOGEMENT REPRESENTENT EN MOYENNE 22.2% DU REVENU DES MENAGES... ET PRES DE 41% POUR CEUX EN SITUATION DE PAUVRETE.**

#### **En 2014-**

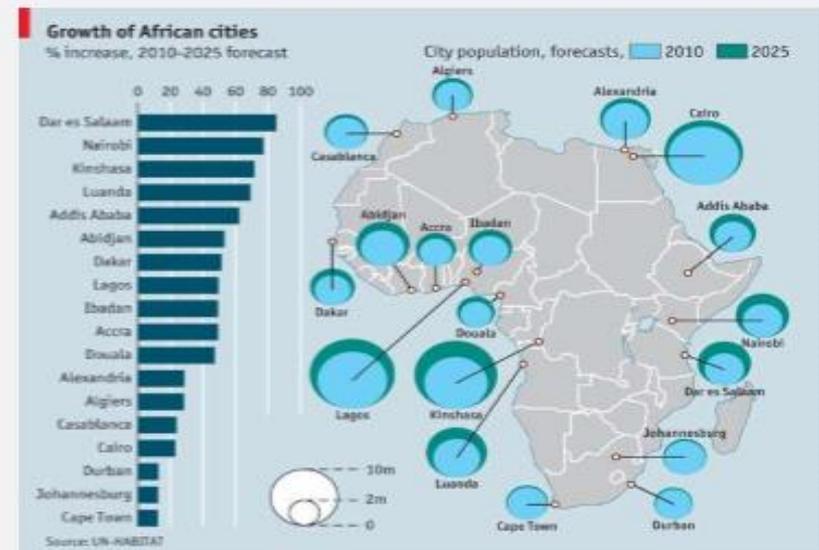
- **En occident : 4.1 MILLIONS DE PERSONNES SANS-ABRIS DANS L'UE,**
- **578, 424 AUX ETATS - UNIS, ET**
- **235,000 AU CANADA**
  
- **PRES D'UN MILLIARD DE PERSONNES VIVENT DANS DES BIDONVILLES. CELA CORRESPOND A 10% DE LA POPULATION URBAINE EN EUROPE, 60% EN AFRIQUE SUB-SAHARIENNE**



## L'urbanisation rapide de l'Afrique et l'augmentation de la croissance de la population a fortement augmenté la demande de logements abordables à travers le continent ...



Source: Hofinet

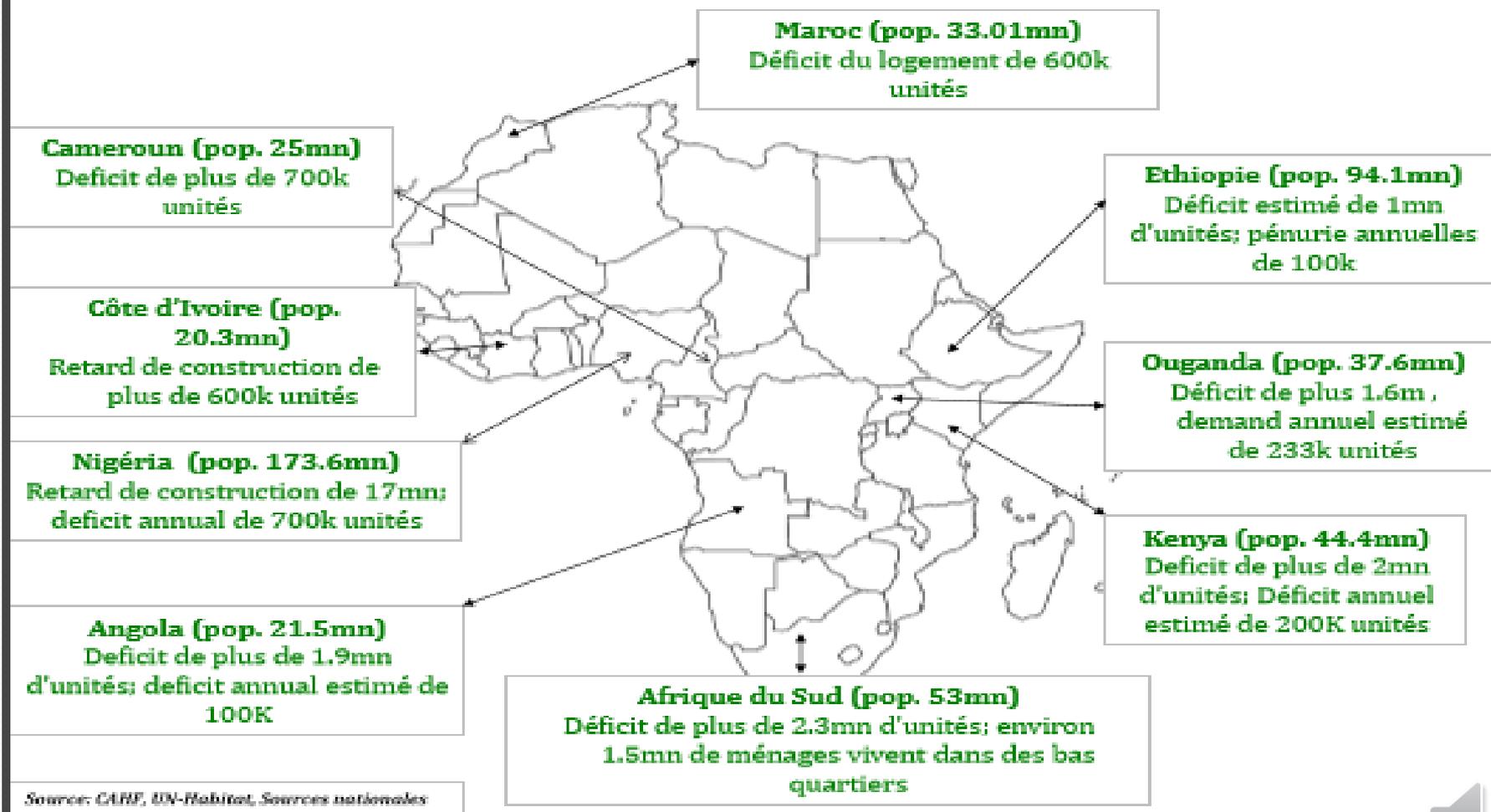


Source: The Economist

- Les processus d'urbanisation et la dynamique du logement sont liés entre eux
- La croissance de la population urbaine et l'urbanisation accentuent la pression sur les capacités institutionnelles et en ressources des autorités urbaines
- Processus de développement en parallèle – implantations « formelles » et « informelles » en parallèle
- Villes en construction « de l'arrière vers l'avant » - construction d'abord et fourniture de services après, modernisation de l'infrastructure nécessaire très coûteux

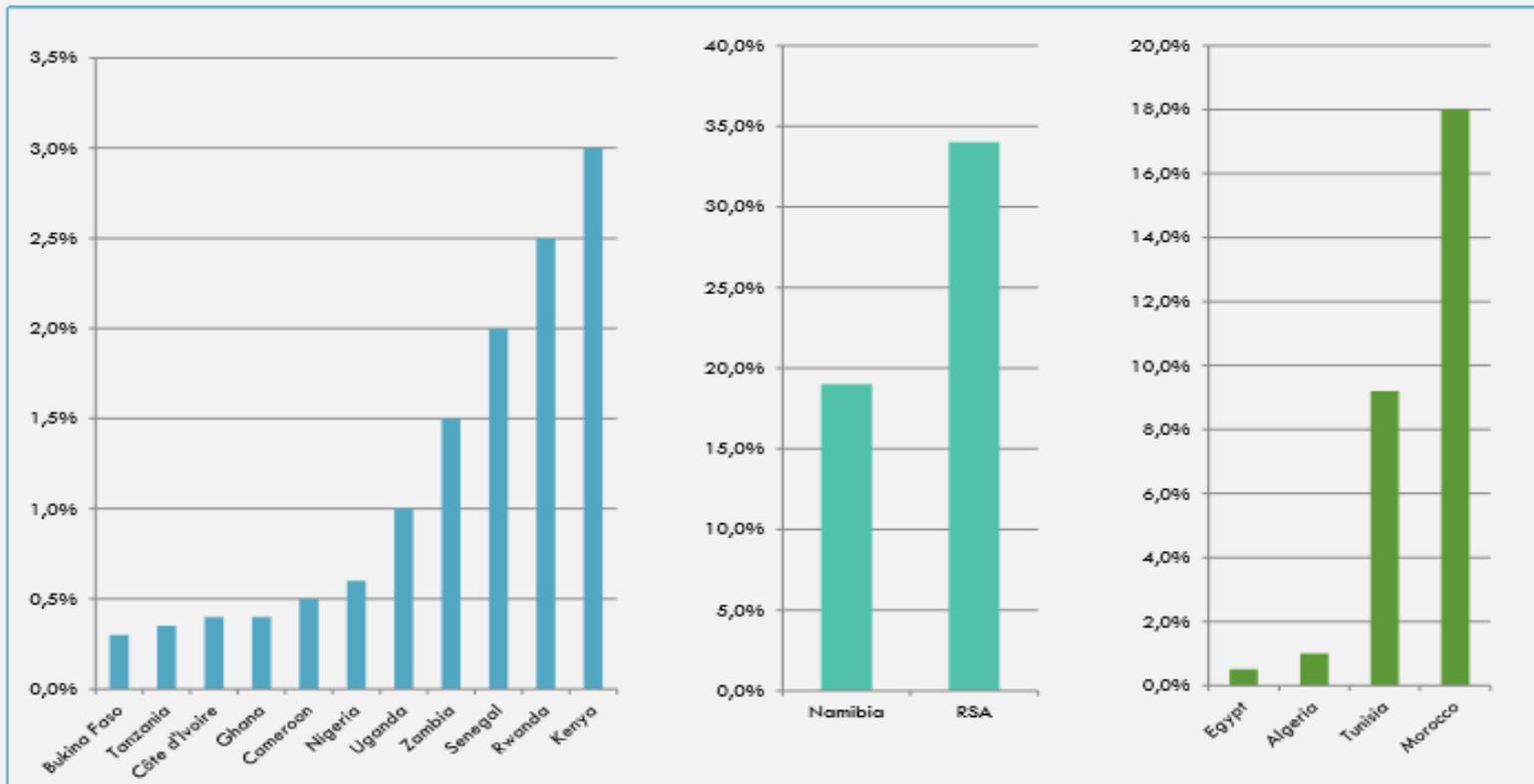


## ... résultant en pénurie généralisée de l'offre de logements abordables en Afrique

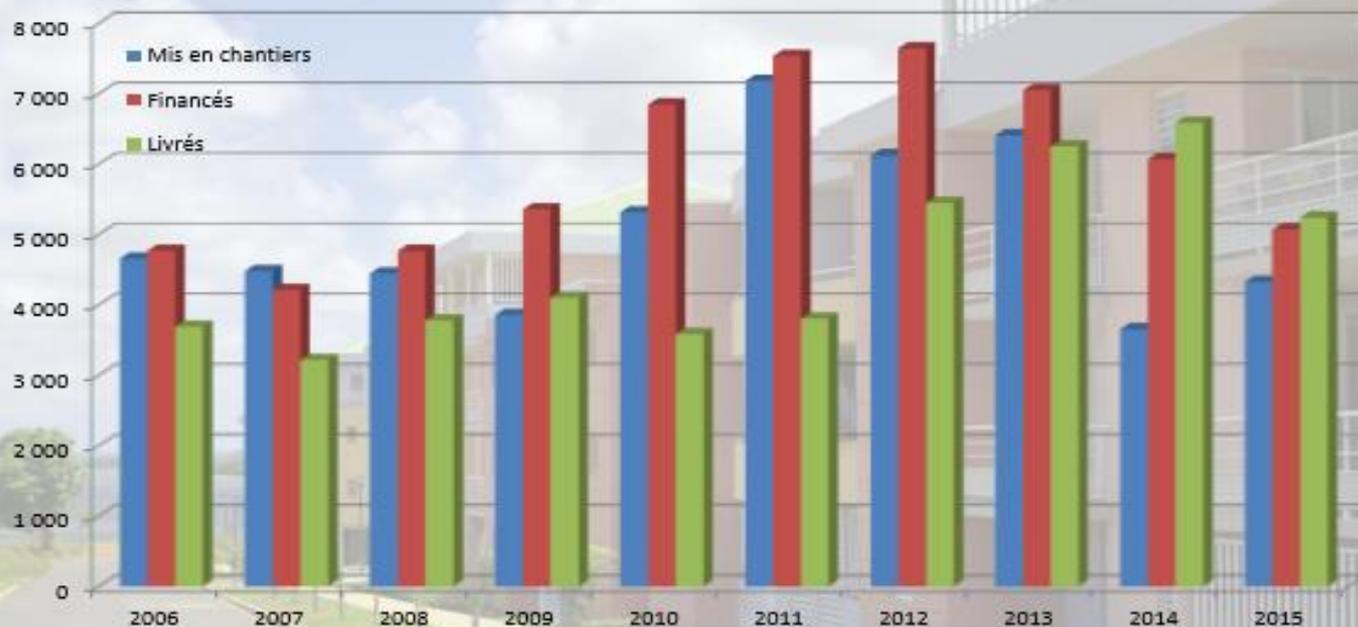


## Marchés financiers sous-développés (2): Faibles taux de penetration des prêts hypothécaires

Encours des prêts hypothécaires résidentiels en % PIB



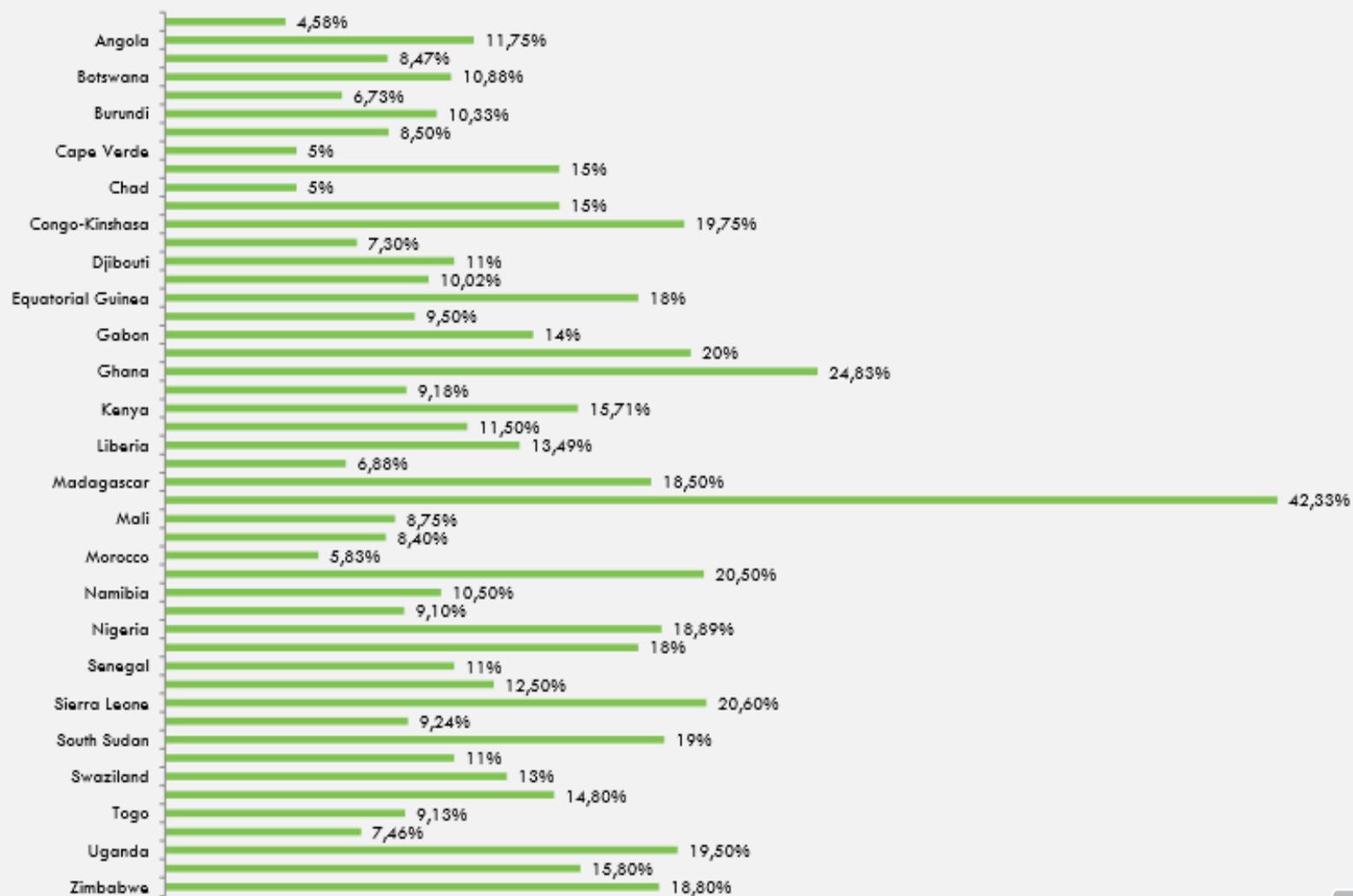
## Nombre de logements locatifs sociaux mis en chantiers financés et livrés dans les DOM (2006-2015)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mis en chantiers	4 655	4 479	4 444	3 855	5 313	7 180	6 121	6 409	3 656	4 322
Financés	4 769	4 209	4 765	5 356	6 845	7 536	7 643	7 047	6 060	5 069
Livrés	3 689	3 212	3 779	4 099	3 584	3 799	5 446	6 246	6 588	5 241



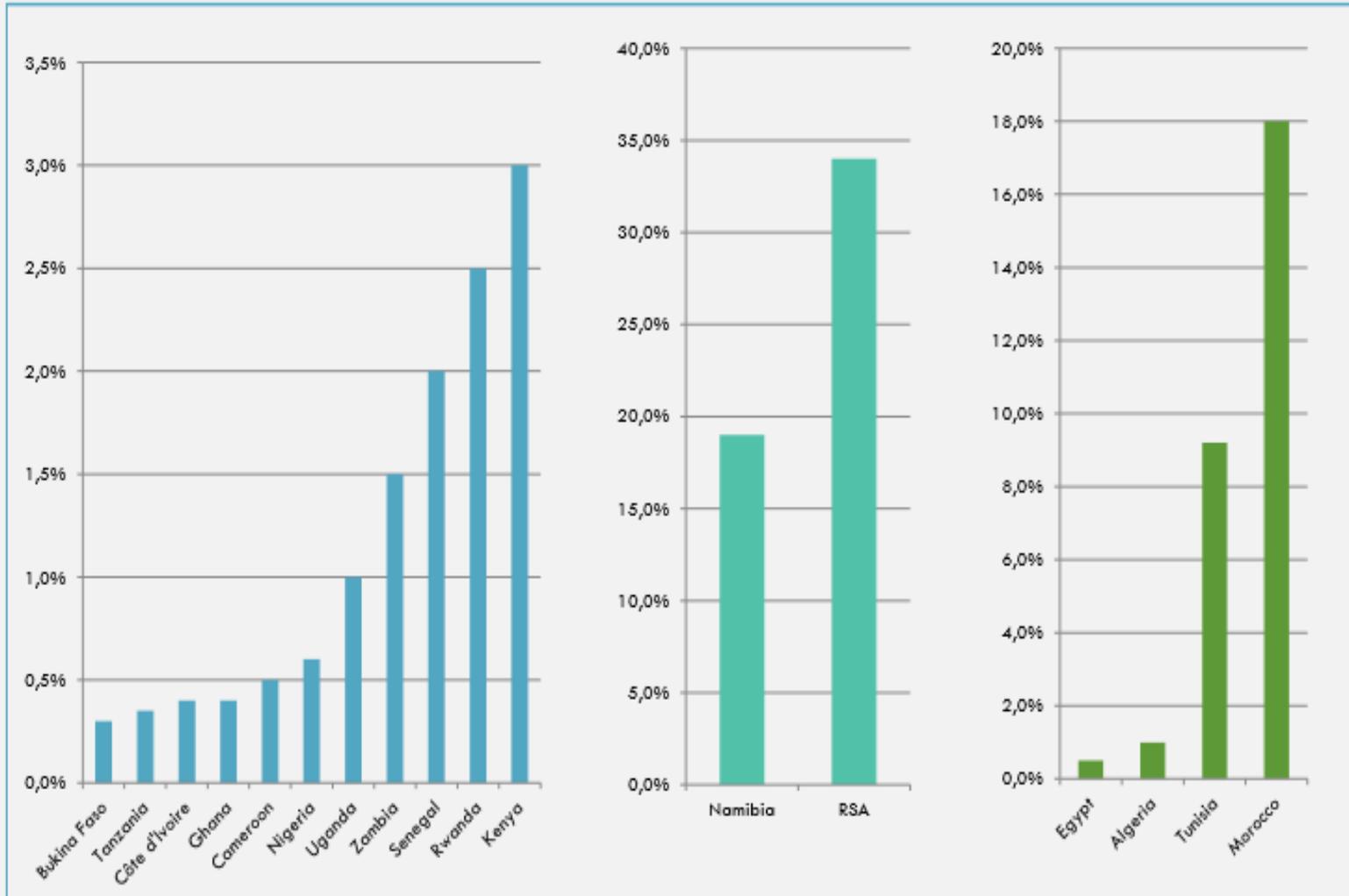
## Taux d'intérêt hypothécaires moyens en Afrique, 2015



Source: Author's elaboration, BCEAO, CAHF, Numbers



## Encours des prêts hypothécaires résidentiels en % PIB

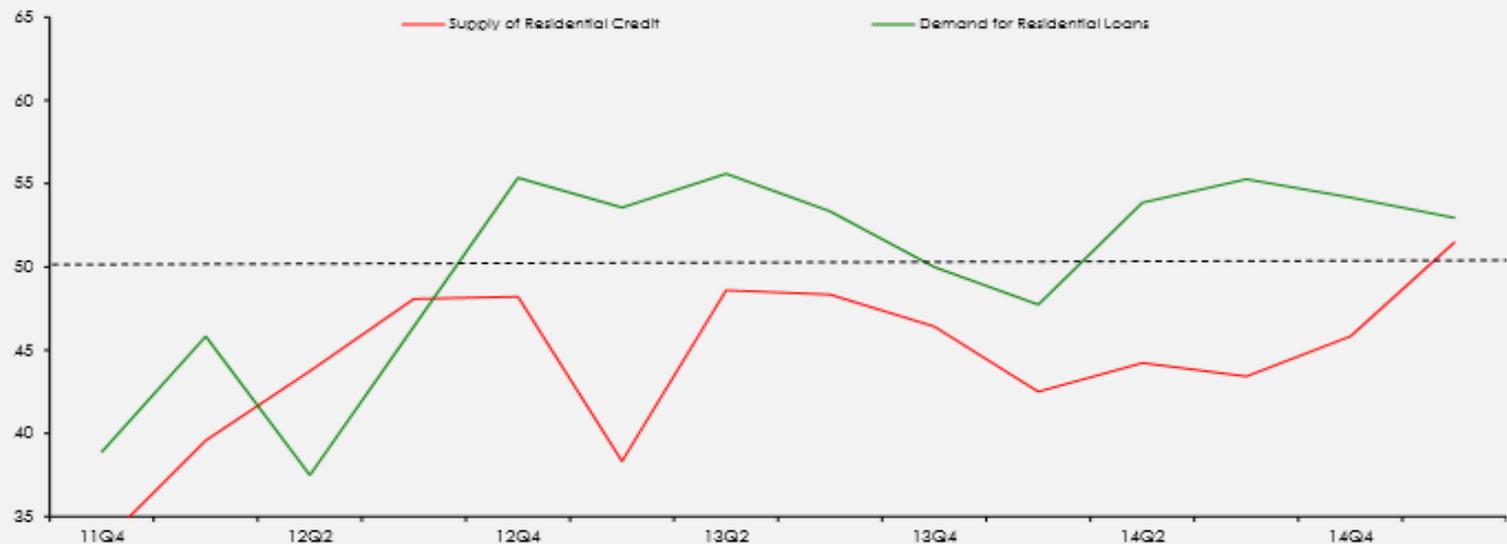


Source: BAD, Banque Mondiale



# Demande non satisfaite des prêts hypothécaires résidentiels en ASS

Indice de diffusion (50=neutral)

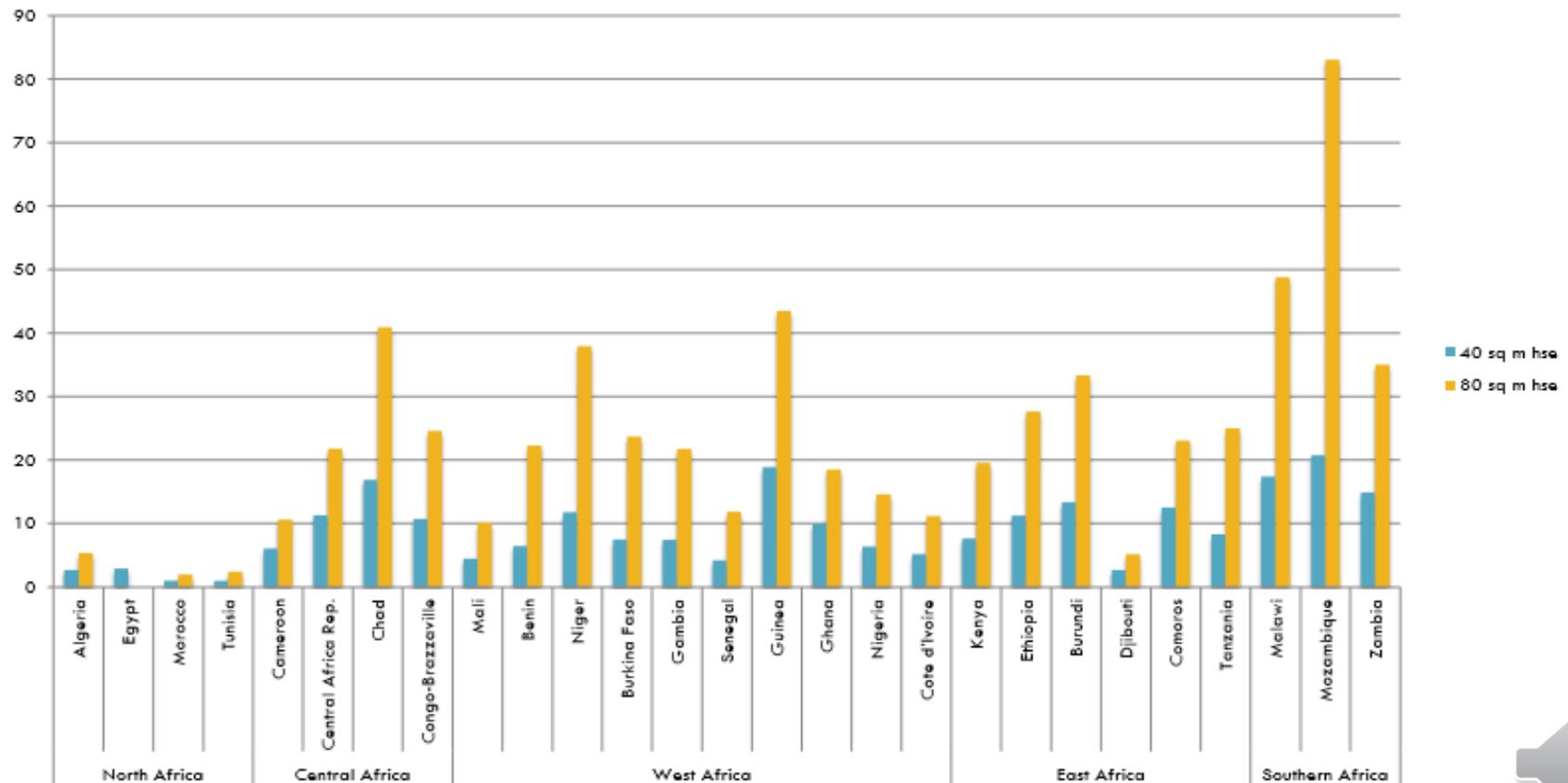


Source: IWF

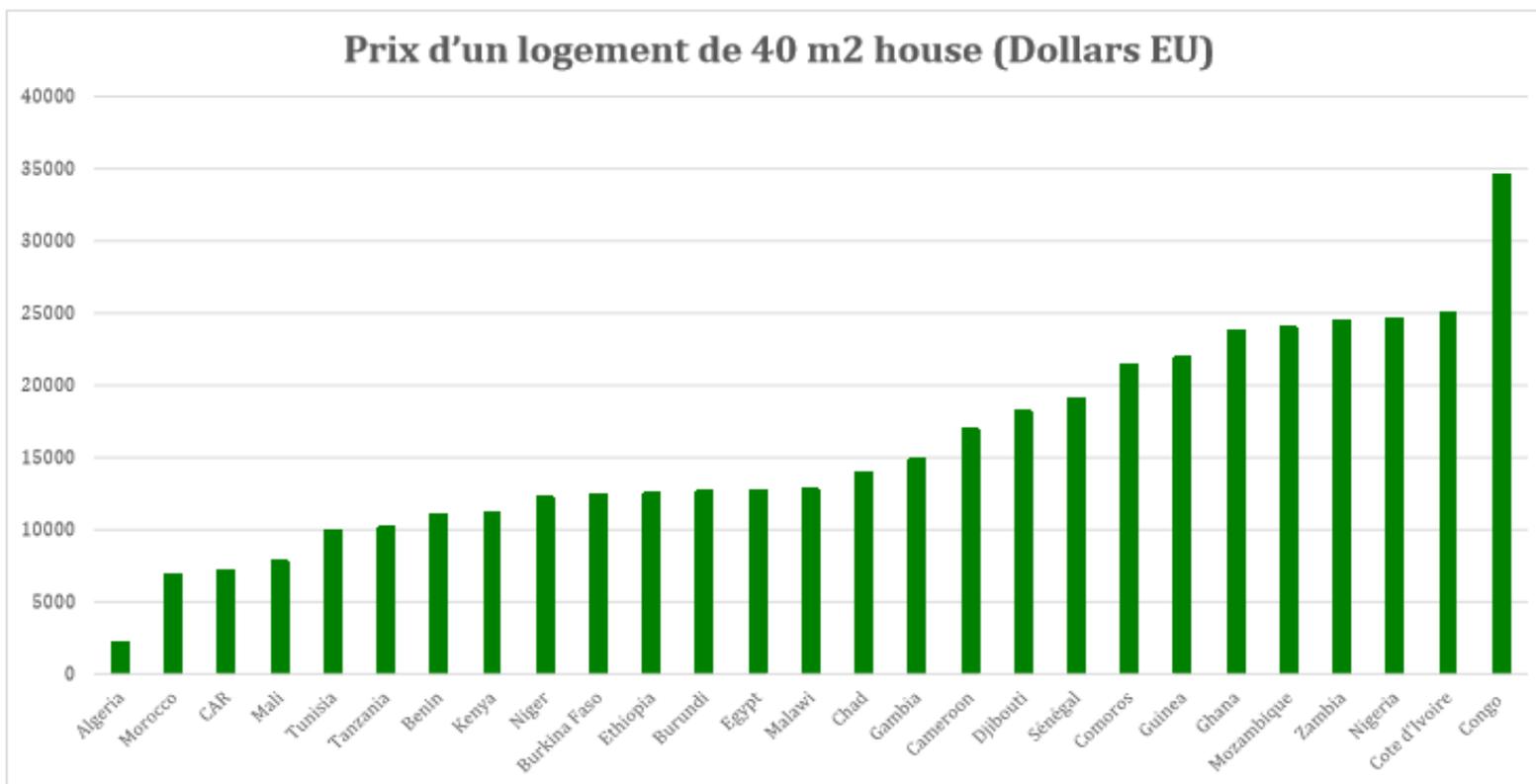


**La plupart des grandes villes africaines sont inabordables: risque élevé & asymétries d'information, insuffisance du cadre juridique; coût élevé des services pour les clients; taux d'intérêt élevés, inflation**

**Ratio du prix du logement au revenu en Afrique, 2015**

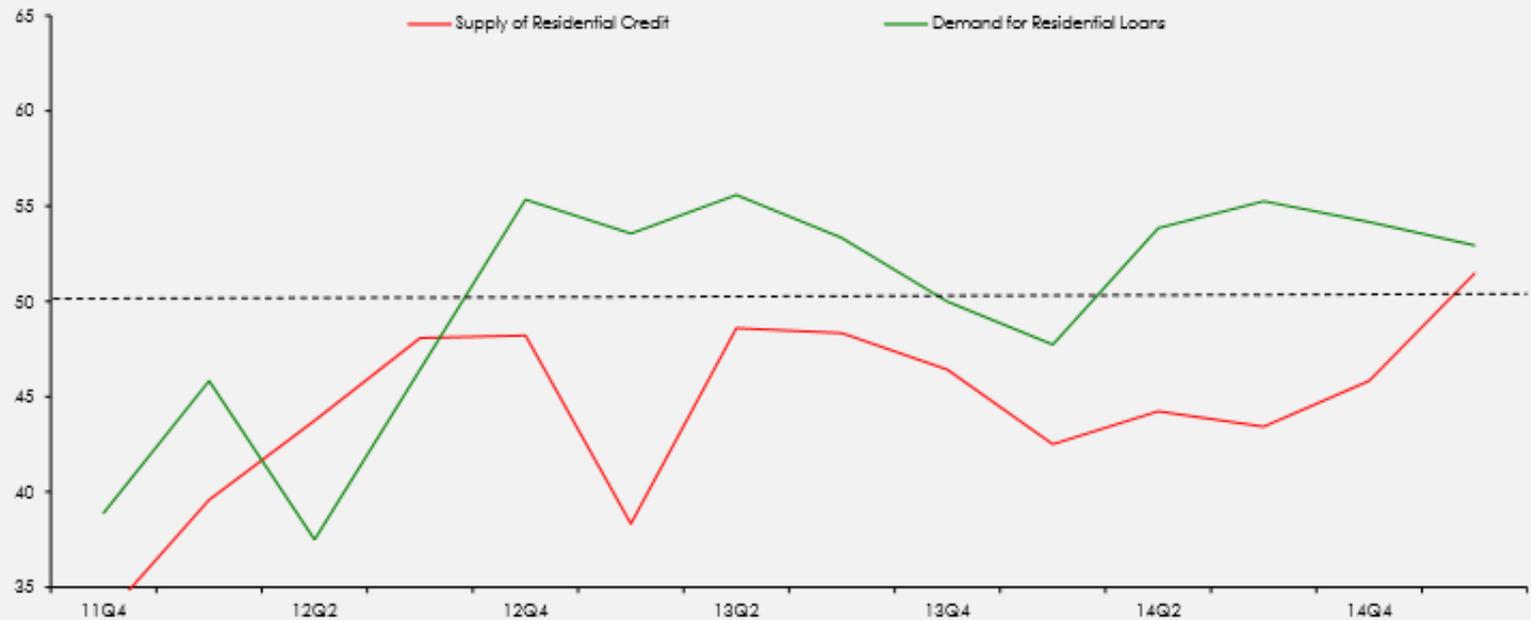


**En raison de la hausse du coût de la construction, on estime que seulement 15,7 millions de ménages, soit 6,7 pour cent de l'ensemble des ménages africains peuvent s'offrir une maison d'entrée de gamme fournie par le marché formel avec des prix commençant habituellement à 28 000 USD**



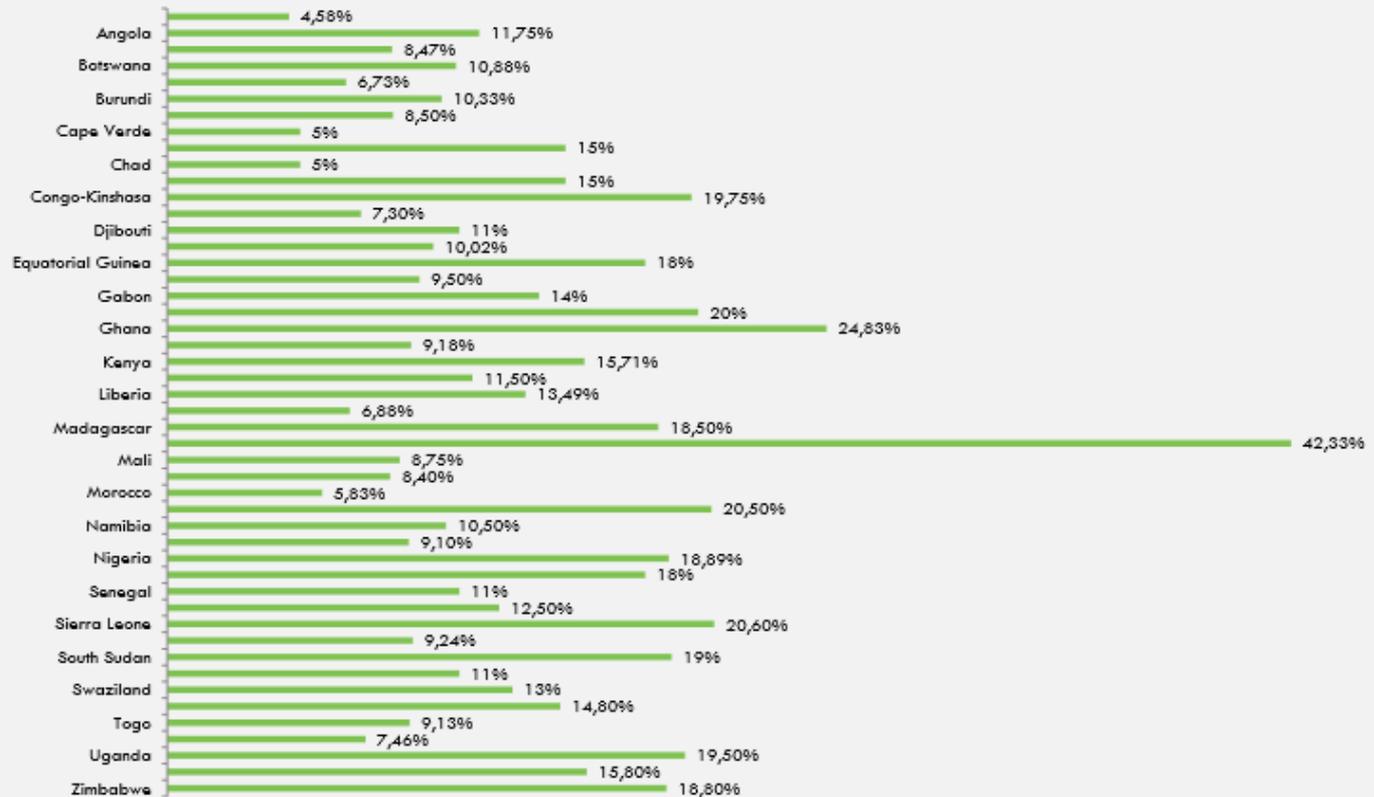
# Demande non satisfaite des prêts hypothécaires résidentiels en ASS

Indice de diffusion (50=neutral)



# Questions d'accessibilité: les taux d'intérêt à deux chiffres dissuadent les emprunteurs

## Taux d'intérêt hypothécaires moyens en Afrique, 2015

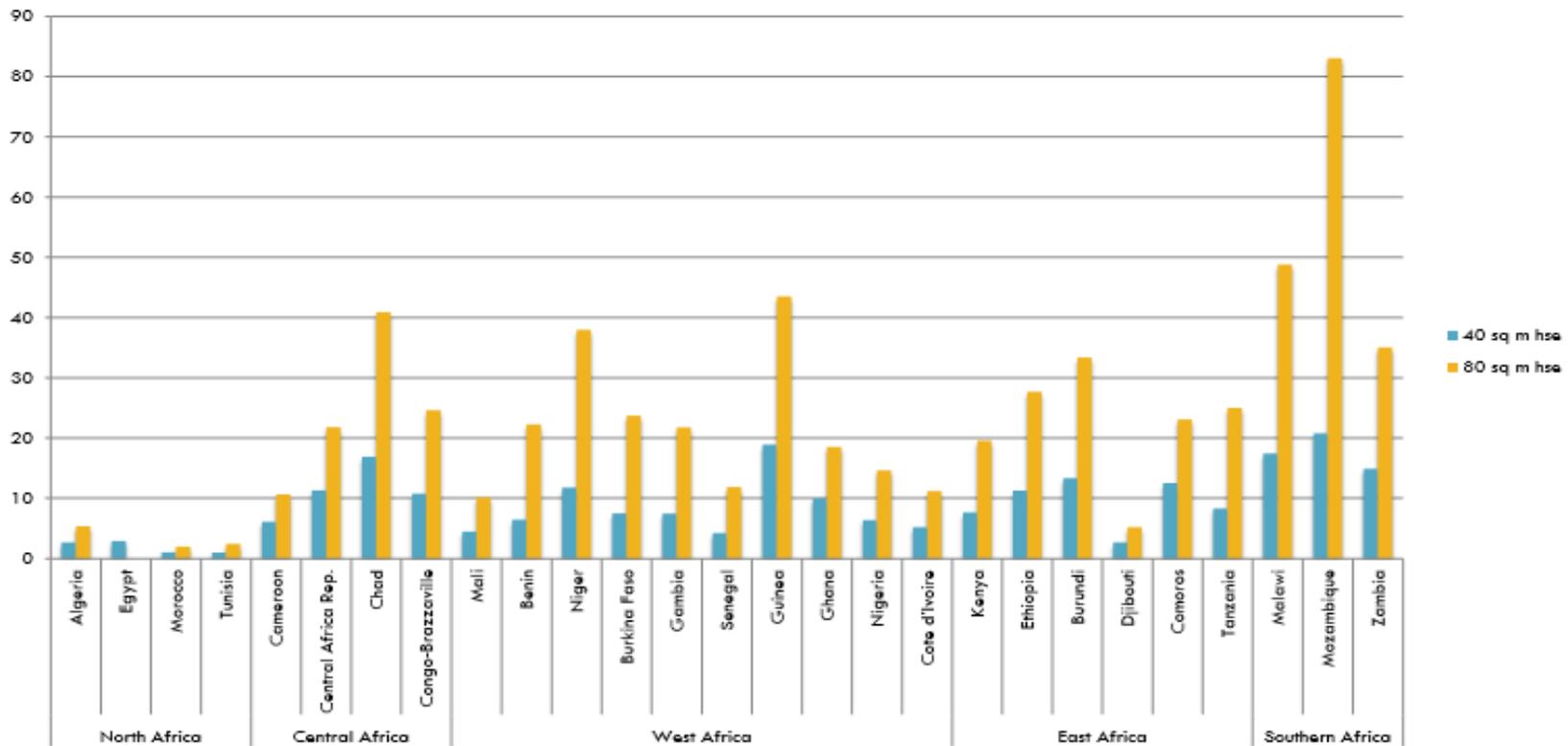


Source: Africa's observatory, ECEAO, CAHE, Nvmba



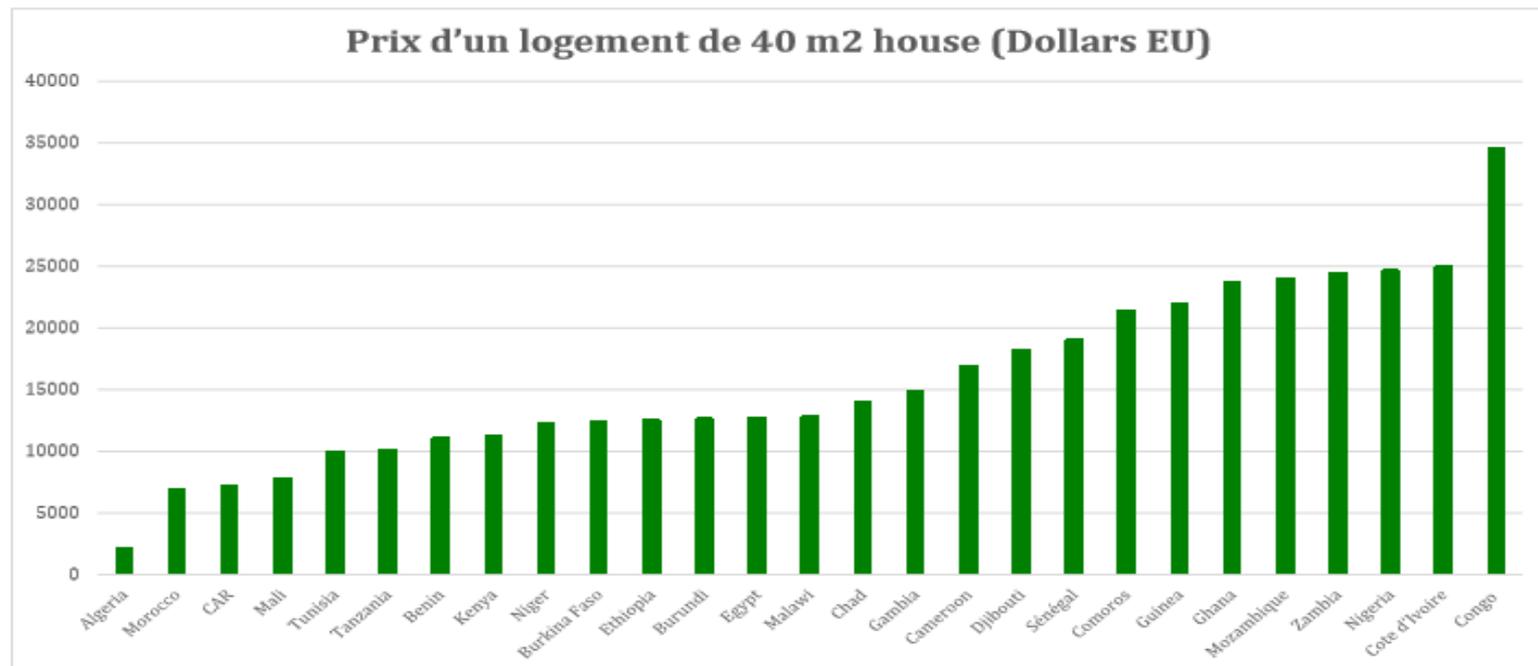
**La plupart des grandes villes africaines sont inabordables: risque élevé & asymétries d'information, insuffisance du cadre juridique; coût élevé des services pour les clients; taux d'intérêt élevés, inflation**

**Ratio du prix du logement au revenu en Afrique, 2015**

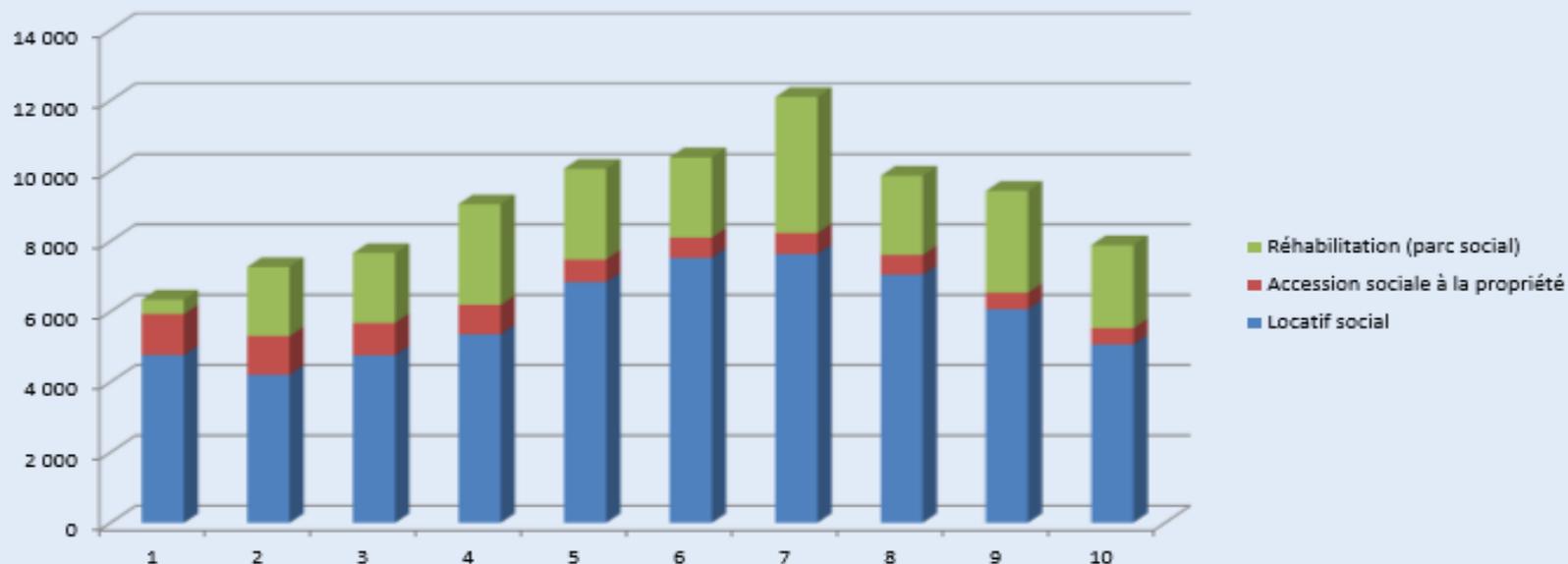


## COUTS DE CONSTRUCTION

**En raison de la hausse du coût de la construction, on estime que seulement 15,7 millions de ménages, soit 6,7 pour cent de l'ensemble des ménages africains peuvent s'offrir une maison d'entrée de gamme fournie par le marché formel avec des prix commençant habituellement à 28 000 USD**



## EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCES : LOCATIF - ACCESSION SOCIALE ET REHABILITATION PARC SOCIAL - TOTAL DOM (2006 -2015)



LOGEMENTS FINANCES (2006-2015) - TOTAL DOM

TYPES DE LOGEMENTS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Construction neuve (locatif + accession)	5 930	5 308	5 686	6 188	7 492	8 107	8 236	7 612	6 538	5 529
Locatif social	4 769	4 209	4 765	5 356	6 845	7 536	7 643	7 047	6 066	5 069
Accession sociale à la propriété	1 161	1 099	921	832	647	571	593	565	472	460
Réhabilitation (parc social)	417	1 969	1 983	2 872	2 576	2 283	3 862	2 251	2 894	2 362

## **I.6. conclusion**

- **PEU OU PAS DE SOLUTIONS DE LOGEMENT POUR LES PLUS PAUVRES**
- **PERSPECTIVES D'AVENIR**

## **ONU H III QUITO**

- **REPOSITIONNER LE LOGEMENT AU CENTRE DU NOUVEL AGENDA URBAIN**



# LES FUTURS DES VILLES : les mots clés

## GARE AUX 5 MUTATIONS

1. Géopolitique
2. Mondialisation
3. Numérique
4. Génétique
5. Ecologie



## **RECOMMANDATIONS: 3 mots clés**

- **Cadre de concertation - ONH-  
Observatoire National pour  
l'Habitat**
- **Fer de lance - FIH - Fonds  
d'investissement pour l'Habitat**
- **Priorité publique - HPP - Habitat  
Priorité Publique**



# Leçons ?

- Innover.
- Intégrer.
- Inspirer



- MERCI

