

Togo

Gbetoho Joachim Boko



Vue d'ensemble

La crise induite par la pandémie de la COVID-19, a causé un ralentissement important de la croissance de l'économie togolaise, bien que ce ralentissement ait été moindre que prévu. Le pays a connu une croissance estimée à 1.8% en 2020,¹ contre des prévisions initiales de 0.8%. Le choc de la pandémie de la COVID-19 a été amorti essentiellement par les importantes dépenses publiques engagées par le gouvernement, en réponse à la pandémie, notamment à travers différents programmes sociaux tels que : (i) le programme Novissi de transferts monétaires d'urgences pour les personnes les plus touchées par les mesures de restrictions de mouvements et le couvre-feu, (ii) la prise en charges intégrale des malades de la COVID-19 ; (iii) les mesures de gratuité de services publics tels que l'eau et l'électricité pour les tranches sociales.² Ces dépenses importantes et inattendues, combinées à une baisse importante des recettes budgétaires, a contribué à creuser le déficit budgétaire à plus de 6.9% du produit intérieur brut (PIB) en 2020 selon les autorités togolaises. Malgré ces efforts, la pandémie semble avoir mis à mal les progrès importants réalisés ces dernières années en matière de lutte contre la pauvreté à travers les investissements importants réalisés dans les services sociaux de bases et les infrastructures économiques. Alors que les résultats de l'enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCV) estimaient l'incidence de la pauvreté à environ 45.5% en 2018/19 (contre 55.1% en 2015),³ il est attendu en 2020 que cette incidence reparte légèrement à la hausse du fait des impacts négatifs de la COVID-19. L'inflation a également augmenté et a atteint 1.3% en 2020, contre 0.7% en 2019.⁴

Le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Réforme Foncière estime que plus de la moitié de la population togolaise vivra dans les villes en 2028, avec un taux de croissance de 3.7%.⁵ Pour répondre en partie aux défis posés par cette urbanisation rapide et l'accès au logement qui y est lié, le gouvernement togolais a prévu dans son plan d'action quinquennal dénommé « Feuille de route 2020-2025 », un projet de construction de 20 000 logements sociaux.⁶

Accès au financement

L'accès au financement au Togo est encore relativement limité. Selon les données de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) dont le Togo est membre, le paysage bancaire au Togo comptait à la fin de l'année 2020, 14 banques et trois établissements financiers.⁷ Ce paysage est

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lomé, Kpalimé, Attakpamey, Sokodé, Kara, Dapaong, Tsevié, Aneho
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	553.23 Franc CFA (XOF) 236.83 Franc CFA (XOF)
Population totale (2020) [b] Population urbaine (2020) [b] Taux de croissance démographique (2020)[b] Taux d'urbanisation (2020) [b] PIB par habitant (USD courants) (2020) [b] Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement IDH des pays (2019) [c] Score IDH par pays (2019) [c]	8 278 737 3 543 299 2.40% 3.70% US\$915 28.2% 1.8% 7.5% 43.10 167 0.52
PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2020) [b] Taux d'intérêt débiteur (2017) [b]	US\$7 575 million 1.75% 0.67% 5.10%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) Taux hypothécaire résidentiel en vigueur [d] Terme [e] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [f] Nombre de prêts de microfinance en cours [f] Valeur des prêts de microfinance (USD) [f] Nombre de prestataires de microfinance [f]	n/a n/a 7-8% 15 années n/a n/a 10 3 231 378 US\$331.76 million 77
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [g] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [h] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [h] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [i] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [j] Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [j] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [j] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [j] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [j] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [j]	47 326 1 800 11 500 000 XOF 30m ² 55 000 XOF 4 000 XAF (US\$7.23) Ordinateur - Scanner 97 3 35 jours 1.60% 9.5
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2014) [k] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2017) [k] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [l] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2017) [k] Pourcentage de ménages avec électricité (2017) [k]	10.5% 27.4% 54.3% 15.6% 51.6%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [h] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [i]	2.77 4.97%
NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.	
Organisations membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF) : Caisse Regional de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA)	
[a] Xe.com [b] World Bank World Development Indicators [c] Human Development Reports, United Nations Development Programme [d] Ecobank [e] Orabank [f] Central Bank of West African States (BCEAO) [g] Land Registry Office	[h] Ivorian Real Estate Promotion Company (SIPIM) [i] Ets Helegbe [j] World Bank Ease of Doing Business Indicators [k] Demographic and Health Surveys, USAID [l] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) [m] World Health Organization (WHO) [n] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center

resté assez stable sur les cinq dernières années. A la fin de l'année 2020, il y avait 1 178 587 comptes bancaires ouverts dans ces banques (correspondant à un taux d'utilisation des services bancaires d'environ 20%), 260 agences, bureaux et points de vente, et 240 guichets automatiques de banque.⁸ Tous ces indicateurs sont en hausse constante depuis 2017. Les banques présentes au Togo représentent 7.3% des parts du marché de l'Union Economique Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA), juste devant le Niger (4.2%) et la Guinée-Bissau (0.7%). Les principaux produits bancaires offerts par ces établissements sont des prêts à court ou moyen terme, soit 1 553 milliards de FCFA

(2.81 milliards de US\$), représentant environ 95% de leurs crédits à terme évalué à 1 210 milliards FCFA (2.2 milliards de US\$) à la fin de 2020.⁹

Le système financier décentralisé au Togo comptait au total 77 institutions de microfinance (caisses affiliées aux réseaux non comprises) au 31 mars 2021, avec 521 points de services, desservant 3 231 378 clients. Le montant total des dépôts engrangés est de 247 670 millions de FCFA (447.68 millions de US\$) contre un montant total de 183 542 millions de FCFA (331.76 millions de US\$) d'encours de crédits, avec un taux de dégradation du portefeuille de 7.3%.¹⁰

La dynamique amorcée par les initiatives d'offres de services financiers via la téléphonie mobile a fortement contribué à renforcer l'inclusion financière au Togo, surtout à la faveur de la pandémie de la COVID-19 qui a vu l'assouplissement des conditions d'accès aux porte-monnaies électroniques. Le Togo comptait, à la fin de l'année 2020, cinq fournisseurs de services financiers numériques, dont deux liés aux deux seuls opérateurs de téléphonie mobile du pays. Avec un taux de 91.7%, en 2019, le Togo est le pays de la zone UEMOA dont le taux d'activité des points de services de monnaie électronique est le plus élevé et en progression constante sur les cinq dernières années.¹¹

Des 14 banques et succursales de banques présentes au Togo, 10 offrent des prêts immobiliers ou assimilés aux particuliers à des conditions similaires. Les taux d'intérêt offerts sur les prêts immobiliers varient entre 7.75% et 12%, avec des échéances pouvant aller jusqu'à 25 ans, pour ce qui concerne le prêt Ma Maison de la Bank of Africa (BOA).¹² La quotité cessible peut atteindre 60% des revenus de l'emprunteur comme dans le cas des prêts immobiliers offerts par Orabank Togo. Finalement, seules les personnes disposant de revenus conséquents et réguliers ont accès à ces différents produits.

Le Togo abrite la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH) de l'UEMOA, un établissement financier dont la mission est de mobiliser des ressources longues afin de refinancer les banques commerciales de l'Union et leur permettre d'offrir des crédits à l'habitat aux ménages. Depuis sa création en 2010, la CRRH n'a cessé de lancer des emprunts obligataires, mobilisant ainsi plus de 150 milliards de FCFA (316 millions de US\$) au profit de ses membres. La CRRH est également l'agence d'exécution des composantes 1 et 2 (soit 130 millions de US\$ ou environ 72 milliards de FCFA)¹³ du Projet régional de financement du logement abordable (PFLA) dans l'UEMOA dont l'objectif est de faciliter l'accès des ménages au financement autant à travers le système bancaire formel que les systèmes financiers décentralisés. La CRRH a également bénéficié en mars 2020 d'un financement de 15 millions€ (9.83 milliards FCFA, soit 17,77 millions US\$) de la Banque Africaine de Développement (BAD) dans le cadre du renforcement de ses activités.

Le secteur de la microfinance n'offre en général pas de prêts immobiliers aux particuliers à cause du caractère court terme des ressources auxquelles il a accès pour émettre des crédits. Cependant, la Coopérative d'Épargne et de Crédit des Artisans (CECA) du Togo a signé en juillet 2021 un accord de refinancement avec la CRRH, en vue de faciliter l'accès à des prêts immobiliers pour les ménages à revenus modestes ou irréguliers membres de la CECA. La concrétisation de cet accord a été facilitée grâce au PFLA dans l'UEMOA financé par la Banque mondiale, en vigueur depuis 2018. Avec cet accord, la CECA Togo sera en mesure d'offrir à ses clients des prêts immobiliers à des taux d'intérêt compétitifs, sur 10 ans, pour un montant allant jusqu'à 15 millions de FCFA (27 113 US\$).¹⁴

Caractère abordable

Au Togo, une étude de 2018 de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques et Démographiques (INSEED) a estimé la proportion des entreprises relevant du secteur informel à plus de 93% de l'économie s'agissant plutôt d'entreprises individuelles.¹⁵ Les revenus sont, de ce fait, très faibles. Par ailleurs, en ce qui concerne le secteur formel, le salaire mensuel minimum est de 35 000 FCFA (63 US\$) depuis une décennie, alors que l'inflation a augmenté ces dernières années. De même, le revenu moyen par habitant est de 617 US\$ (341 346 FCFA) par an.¹⁶ Dans le même temps, le coût du logement le moins cher construit (sur une parcelle de 75m² avec 40m² de surface utile) par un promoteur immobilier est d'environ 13 700 000 FCFA (24 763 US\$). Ceci représente ainsi plus de 40 fois le revenu moyen annuel par habitant. Dans ces conditions, l'accès à un logement abordable exclut la plupart des Togolais, et demeure un défi pour les pouvoirs publics.

Informalité urbaine

Parmi les défis en matière de logement et d'habitat auxquels le Togo doit faire face figurent entre autres, (i) une urbanisation et une gouvernance urbaine mal-maîtrisées, (ii) des logements décents rares, (iii) un financement de l'urbanisation inopérant et un financement du logement difficilement accessible, (iv) une production et gestion foncière non-adaptées. En 2020, 42% de la population togolaise est urbaine selon les données de l'INSEED et plus de la moitié de cette population urbaine (54.3%) se retrouve dans des bidonvilles autour du Grand-Lomé dont l'extension créée de nouveaux défis en matière d'offre de services tels que la mobilité urbaine, l'accès à l'eau potable et l'assainissement. D'après les données de l'EHCVM 2018/19, la taille des ménages est en moyenne de 3.8 personnes en milieu urbain. Et bien que des efforts importants aient été consentis par les pouvoirs publics surtout pendant la pandémie de COVID-19 pour satisfaire la demande de service, les besoins demeurent encore importants. L'amélioration de la voirie urbaine à travers plusieurs programmes spécifiques n'a pu répondre que partiellement aux besoins. Ainsi, l'accès à l'eau potable mesurée par la connexion au réseau de la Togolaise des Eaux (TdE) n'est actuellement disponible que pour à peine sept citadins sur 10, malgré la baisse importante des coûts de connexion et la multiplication des points de services. Dans le Grand Lomé, six ménages sur 10 ont recours à des services privés d'enlèvement des ordures tandis que plus d'un ménage sur 10 utilisent encore les dépotoirs sauvages. De même, moins de la moitié des habitants du grand Lomé (45.6%) ont accès à des toilettes à chasse d'eau lié à une fosse septique.

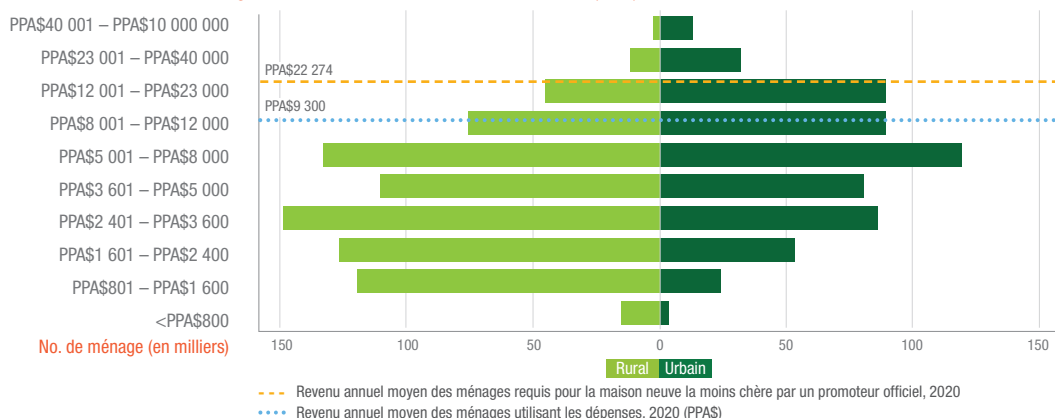
L'intention affichée du Gouvernement togolais à l'horizon 2025 est de fournir 20 000 logements sociaux à sa population. Mais elle pourrait être compromise étant donné que le foncier appartient aux individus, l'Etat devant acquérir le foncier pour mettre en œuvre ses projets. Par ailleurs, il n'existe pour le moment aucune politique de subvention au logement, que ce soit pour l'accès au financement ou aux autres composantes de l'accès au logement, ou pour compenser le faible niveau de revenu des ménages.

Offre de logement

Bien que la demande de logements nouveaux soit estimée très élevée, l'offre de logements au Togo est dominée par l'auto-construction. Au total, il est estimé que plus de 20 000 logements ont été construits depuis 2005.¹⁷ Le segment des logements abordables est celui qui a le plus de défis à relever en termes d'offre de logements, au regard des faibles revenus de la population. En l'absence d'une offre industrielle de logements abordables, les ménages s'appuient sur eux-mêmes pour acquérir une parcelle de terrain, et construire petit à petit leur maison. Pourtant le Gouvernement a mis en place un certain nombre d'instruments visant à promouvoir la construction de logements, surtout pour les ménages à revenus faibles ou modestes. Il s'agit, entre autres, (i) du Centre de la Construction et du Logement (CCL) qui promeut la valorisation et l'utilisation des matériaux locaux de construction, en vue de réduire les coûts de construction, et (ii) du Fonds Spécial de Développement de l'Habitat (FSDH). Ce dernier est destiné à soutenir les promoteurs immobiliers ayant des projets comportant au minimum 10 logements à destination des revenus faibles et moyens, et les organismes actifs dans la recherche sur les matériaux de construction, les sociétés d'aménagement et les structures de recherche sur le logement.¹⁸ Le Gouvernement a par ailleurs, engagé plusieurs initiatives de construction de logements abordables, notamment celle de la Cité Mokpokpo (projet de 1 000 logements et appartements) qui est presque achevée et dont les logements construits sont presque tous vendus. Actuellement, deux autres projets de construction de logements sont en cours de mise en œuvre : il s'agit, d'une part, des 594 logements de la Résidence Renaissance, entièrement financés par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) du Togo et, d'autre part, des 234 logements de la Cité Les Mimosas financés par le promoteur SIPIM-ABRI 2000. Les plus anciens développements, tels que Wellcity lancé en 2016 (1 000 logements) du Groupe Confortis et la Cité des Anges (120 logements), sont toujours en cours de construction. Néanmoins, ces projets ne représentent qu'une réponse partielle à la demande de logements pour la seule ville de Lomé. En effet, la demande de logements pour les seules villes de Lomé et de Kara est estimée 25 000 à l'horizon 2020.¹⁹

TOGO

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPA\$)



Population:	8 278 737
Taux d'urbanisation:	3.70%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	11 500 000 XOF
Prix de la maison PPA\$	PPA\$48 557
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	7.57%
	1 PPA\$ 236.83 Franc CFA

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

En vue de combler le déficit d'offre de logements abordables, le Gouvernement togolais, dans sa Feuille de route 2020-2025 a inscrit un projet de construction de 20 000 logements sociaux à l'horizon 2025. Il a par ailleurs entamé la concrétisation de ce projet, en signant en mars 2021 un accord de partenariat avec Shelter Afrique pour la construction de 3 000 logements rien que pour la capitale Lomé. Dans le même sens, le Gouvernement a également passé un décret pour réserver une superficie de 1 177 hectares en vue de son programme de construction de logements sociaux (mise à disposition de terrains et production de logements).

Le Togo a entrepris depuis quelques années, avec le soutien de partenaires au développement tels que la Banque mondiale et l'Union Européenne, un vaste programme d'aménagement de la ville de Lomé. De tels programmes ont contribué à améliorer la voirie et l'assainissement et à relier les cités dortoirs de la périphérie au centre-ville : l'offre de transport public urbain a été renforcée à travers la mise en place de plusieurs lignes de bus par la Société de Transport de Lomé (SOTRAL). Le Gouvernement a également créé l'Agence Nationale d'Assainissement et de Salubrité Publique (ANASAP) pour améliorer l'offre de services d'assainissement dans la ville de Lomé, avec des impacts certains depuis sa création en 2013.

Le marché de l'immobilier

Le marché immobilier au Togo est dominé par la production et la vente de terrains d'habitation. Cette production est essentiellement le fait d'acteurs privés, avec une uniformité de la production foncière, surtout à Lomé où la parcelle standard est de 20m de façade sur 30m de profondeur, soit 600m².²⁰ Dans un tel contexte les prix sont déterminés par la loi du marché, en fonction de l'offre et de la demande. Par ailleurs, la parcelle standard de 600 m² peut être découpée en lots plus petits (deux, trois ou quatre) pour satisfaire des demandes spécifiques et faciliter l'accès au foncier pour des revenus modestes. Ainsi, il est estimé qu'en moyenne, 35 000 plans parcellaires sont délivrés chaque année.²¹ Cependant, il faut noter que ce marché opère dans un environnement où l'insécurité foncière est prégnante. Parmi les efforts les plus importants du Togo en matière de réforme du marché des propriétés foncières ces dernières années, on note le lancement d'un cadastre national. Géré par la Direction du Cadastre et de la Conservation Foncière (DCCF), le cadastre du Togo permet de mettre progressivement en place un registre national complet des propriétés foncières, en vue de sécuriser les transactions foncières et sur les propriétés bâties. En juillet 2021, il y avait un total de 57 300 titres fonciers dans le cadastre, dont 4 679 émis en 2020. Seul 687 titres fonciers avaient été mis en hypothèque au 31 juillet 2021. Le nombre total de propriétés foncières évaluées pour les taxes foncières dans les principaux centres urbains étaient de 24 612 en 2020.²² La simplification des démarches d'enregistrement des propriétés foncières, la baisse du coût d'établissement du titre foncier et la mise en place par le Décret 2019-033/PR d'un Guichet Foncier Unique (GFU) ont eu pour effet de stimuler les demandes d'immatriculation des propriétés foncières, gage d'une meilleure sécurité foncière. Le Togo a également entrepris des réformes importantes en réduction des délais en ce qui concerne le transfert de propriété, d'obtention de permis de construire, ainsi que sur plusieurs autres indicateurs de l'environnement des affaires. Tous ces efforts ont

classé le Togo premier pays en Afrique en 2020 et quinzième au niveau global, en matière de création d'entreprise.

La durée nécessaire pour boucler une transaction foncière dans les normes a été réduite à 10 jours en moyenne et ne coûte plus que 35 000 FCFA (63 US\$), contre 4% de la valeur du bien précédemment.²³ La quasi-totalité des plans cadastraux de la ville de Lomé sont numérisés, permettant ainsi d'assurer une certaine facilité dans les opérations de vérifications. Par ailleurs, un organisme indépendant de traitement des plaintes foncières a été mis en place afin de rassurer les plaignants. De même, les démarches et le coût du permis de construire au Togo ont été significativement réduits. Une plateforme en ligne a également été mise en place pour faciliter la demande et le suivi de la délivrance des permis de construire en ligne.²⁴

Le marché immobilier au Togo comprend par ailleurs un segment important d'acteurs qui agissent comme intermédiaires entre propriétaires de logements et potentiels locataires. Un certain nombre de ces acteurs possèdent une certaine envergure et offrent leurs services directement en ligne moyennant commission à la conclusion de chaque contrat de location. Certains d'entre eux se sont regroupés sous l'Association Nationale des Promoteurs Immobiliers du Togo (ANIT), tandis que d'autres préfèrent opérer indépendamment. Au Togo, plus de 27% des ménages sont des locataires. Le segment de la location représente donc une opportunité pour les investisseurs. Cependant, l'offre locative de logements étant inférieure à la demande, il s'ensuit des spéculations, constituant des contraintes importantes à l'accès à ce type de logement. Ceci inclut, entre autres, les conditions imposées par les propriétaires telles que l'obligation de payer jusqu'à 12 mois d'avance sur loyer et des cautions d'eau et d'électricité fixées arbitrairement.

Politique et législation

Le Togo a maintenu une certaine diligence en matière de réformes du secteur du foncier et du logement. Après le vote du Code du Foncier (Loi 2018-002 de juin 2018), qui règlemente, mieux, entre autres les transactions foncières et les questions connexes, le pays a affiché sa volonté de poursuivre le renforcement de l'environnement des affaires en matière de transactions liées au foncier et au logement. Par ailleurs, le pays s'est aussi lancé en 2020, avec le soutien du Projet d'Infrastructure et de Développement Urbain (PIDU) financé par la Banque mondiale, dans la préparation d'un Code de l'Urbanisme et de la Construction. Il devrait fixer les règles en matière de développement et d'aménagement urbain, d'utilisation du sol, mais également en matière de construction au Togo. De même, depuis 2017, le gouvernement togolais a enrichi le cadre réglementaire relatifs aux aménagements urbains et la construction au Togo.²⁵ Parallèlement, le FSDH, créé en 1988, est destiné à soutenir l'investissement dans le secteur du logement.

Depuis les élections locales du 30 juin 2019, le Togo a concrétisé sa réforme de l'administration du territoire et de la décentralisation, avec la mise en place des communes et l'élection des maires. Les lois requièrent aux communes de plus de 5 000 habitants de se doter d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) ; le Projet PIDU financé par la Banque mondiale accompagne sept villes

du Togo dans la mise en œuvre de cette exigence légale. Par ailleurs, un SDAU pour le Grand Lomé à l'horizon 2035 a été élaboré avec l'appui financier de l'Agence Française de Développement (AFD) mais est encore en attente d'adoption. Ce sont là autant de développements nouveaux favorables à la mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière de logement.

Finalement, le Togo envisage de voter un décret portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d'habitation. Une première lecture dudit décret a été faite par le conseil des ministres en avril 2021.²⁶

Opportunités

Le Togo est aujourd'hui une terre d'opportunités en matière de mise en œuvre de politiques et programmes sérieux de logements abordables. Le pays a été classé consécutivement au cours des dernières années parmi les 10 pays les plus réformateurs au monde, en matière d'amélioration du climat des affaires.

A cet effet, les indicateurs en la matière se sont améliorés régulièrement, créant ainsi pour les investisseurs potentiels un environnement favorable pour leurs affaires. Le Togo s'est également doté d'instruments de politique sérieux en matière d'habitat tels qu'un cadre stratégique pour l'urbanisation du pays, ainsi que des instruments légaux et réglementaires qui vont avec. Le Togo a inscrit la fourniture de logements abordables pour un grand nombre de sa population parmi les 46 projets prioritaires de sa Feuille de route 2020-2025. Pourtant l'offre du programme n'est pas encore formulée. Les promoteurs immobiliers devraient pouvoir accompagner le Gouvernement dans la proposition de projets immobiliers concrets.

Finalement, le Togo est un pays politiquement stable depuis plusieurs années maintenant, stabilité qui a été concrétisée par son retrait en mars 2020 de la liste des Etats Fragiles ou en Conflit établie par la Banque mondiale. Ce sont là autant d'éléments qui font du Togo un terrain favorable pour des investissements durables dans le secteur du logement abordable.

Cependant, il faut également noter que d'importants défis restent à relever pour que les investisseurs potentiels profitent pleinement de ces opportunités. Certains de ces défis concernent la mise en place des outils de planification urbaine (SDAU, Stratégie urbaine pour les grands centres urbains, etc.) et la rareté du foncier aménagé.

Données sur le financement du logement

Les données sur le logement et son financement au Togo sont difficilement accessibles en général. A l'exception des données sur l'accès aux financements dont la plupart des indicateurs sont disponibles dans les publications et sur le site web de la BCEAO, accéder aux autres données est très difficile. Les études sur le secteur du logement sont rares. La plus récente disponible est réalisée par la BCEAO qui contient des indicateurs intéressants par pays de l'UEMOA. Mais cette étude date de 2014. De ce fait, les données semblent obsolètes. Dans le même temps, les banques commerciales qui proposent des produits de financement du logement sont réticentes à partager les données même agrégées de leurs clients. Les promoteurs immobiliers sont en général ouverts à partager leurs données en y voyant une opportunité de se faire connaître. Quant aux agences gouvernementales, certaines sont ouvertes au partage des données tandis que d'autres évoquent la sensibilité de ces données pour ne pas les partager.

Sites web

Portail d'information sur le permis de Construire au Togo <https://construireautogo.gouv.tg/index.php?id=1>
 Programme Résidence Renaissance de la CNSS Togo <https://www.r-renaissance.tg>
 Bureau d'Information sur le Crédit du Togo <https://uemoa.creditinfo.com/>
 Programme de Construction de logements (Wellcity) du groupe Confortis <https://wellcity.tg>

¹ Banque mondiale (2021). Indicateurs du Développement dans le Monde. Profil Pays Togo. https://databank.worldbank.org/views/reports/reportwidget.aspx?Report_Name=CountryProfile&id=b450fd57&tbar=y&dd=y&inf=n&zm=n&country=TGO (visité le 3 août 2021).
² Gouvernement de la République Togolaise. Site d'information officielle sur la COVID-19. <https://COVID19.gouv.tg/> (visité le 3 septembre 2021).
³ INSEED (2020). Note synthèse sur les résultats de pauvreté EHCVM 2018-2019. <https://inseed.tg/downloads/1687> (visité le 30 août 2021).
⁴ Banque mondiale (2021). Indicateurs du Développement dans le Monde. Profil Pays Togo. https://databank.worldbank.org/views/reports/reportwidget.aspx?Report_Name=CountryProfile&id=b450fd57&tbar=y&dd=y&inf=n&zm=n&country=TGO (visité le 3 août 2021).
⁵ Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Réforme Foncière. Politique sectorielle. <https://urbanisme.gouv.tg/node/294> (visité le 3 août 2021).
⁶ Gouvernement de la République Togolaise (2020). Portail Officiel de la République Togolaise. Vers un meilleur cadre de vie pour tous. 23 octobre 2020. <https://www.republiquetogolaise.com/social/2310-4757-vers-un-meilleur-cadre-de-vie-pour-tous> (visité le 3 août 2021).
⁷ BCEAO (2021). Paysage Bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> (visité le 15 août 2021).
⁸ BCEAO (2021). Rapport de la Commission Bancaire de l'UEMOA. Pg. 45
⁹ Ibid.
¹⁰ BCEAO (2021). Principaux indicateurs des SFD au 31 décembre 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-08/BCEAO%20-%20Indicateurs%20de%20la%20microfinance%20au%2031%20mars%202021.pdf> (visité le 20 août 2021). Pg. 1.
¹¹ BCEAO (2021). Rapport Annuel sur les Services Financiers Numériques dans l'UEMOA. Pg. 8. <https://www.boatoogo.com/particuliers/prets/pre-ma-maison/> (visité le 20 juillet 2021).
¹² CRRH-UEMOA. Promotion de l'habitat social. Projet Banque mondiale – Présentation du Projet. <http://crrh-uemoa.org/presentation-du-projet-banque-mondiale-uemoa/> (visité le 2 août 2021).
¹³ CRRH-UEMOA. Communiqué de presse. http://crrh-uemoa.org/wp-content/uploads/2021/08/COMMUNIQUE-DE-PRESSE-CRRH-UEMOA-08_2021.pdf (visité le 2 août 2021). Pg. 1.
¹⁴ INSEED (2019). Recensement général des entreprises 2017-2018. Rapport général. Pg. 22. <https://inseed.tg/downloads/1702> (visité le 30 août 2021).

¹⁶ Banque mondiale (2021). Indicateurs du Développement dans le Monde. Profile Pays Togo <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NYADJNNTYPC.CD?locations=TG> (visité le 30 août 2021).
¹⁷ Togo First (2020). Togo : 20 000 logements sociaux à construire d'ici 2022. 5 octobre 2020. <https://www.togofirst.com/fr/btp/0510-6365-togo-20-000-logements-sociaux-a-construire-d-ici-2022> (visité le 30 août 2021).
¹⁸ Gouvernement de la République Togolaise. Journal Officiel de la République Togo du 2 Novembre 1989. http://www.jo.gouv.tg/sites/default/files/annee_txt/1989/Pages%20from%20jo_1989-021Ter-3x.pdf#page=13 (visité le 14 août 2021).
¹⁹ Edmond d'Almeida (2016). Logements sociaux : la promesse du Togo commence à prendre forme. 30 novembre 2016. Magazine Jeune Afrique. <https://www.jeuneafrique.com/mag/378364/economie/togo/> (visité le 4 août 2021).
²⁰ Banque mondiale (2019). Mettre Le Marché Foncier au Service d'Un Développement Efficient et Inclusif du Grand Lomé. <https://imagebank2.worldbank.org/search/31170742> (visité le 29 septembre 2021). Pg. 22.
²¹ Ibid. Pg. 34.
²² Entretien avec M. Essoham Komlan Labari. Direction du Cadastre et de la Conservation Foncière (DCCF), 13 septembre 2021, Lomé.
²³ Présidence de la République togolaise. Cellule Climat des Affaires (CCA). Point des réformes relatives à l'amélioration du climat des affaires avec l'équipe DB. Indicateur : Transfert de propriété (Avril 2020). <https://www.togofirst.com/fr/reformes-relatives-aux-transfert-de-propriete> (visité le 3 août 2021).
²⁴ Présidence de la République Togolaise. Plateforme numérique Construire au Togo. <https://construireautogo.gouv.tg/index.php?id=1> (visité le 3 août 2021).
²⁵ Gouvernement de la République Togolaise. Journal Officiel de la République Togolaise du 21 décembre 2017. https://jo.gouv.tg/sites/default/files/OJOS_21_12_17-62e%20ANNEE%20N%C2%B035.pdf (visité le 12 août 2021).
²⁶ Présidence de la République Togolaise. Politique. Conseil des Ministres. <https://presidence.gouv.tg/2021/04/29/conseil-des-ministres-deux-projets-de-decret-a-l'ordre-du-jour-dont-celui-relatif-a-la-reglementation-du-bail-dhabitation/> (visité le 3 août 2021).