

Bénin

**Koffi Alogninou Assogbavi, Edem Ayivigan Adade
Djirabou Arnaud Silvere E Ahui**



Vue d'ensemble

Le Bénin est un pays francophone de l'Afrique de l'Ouest. Il est situé dans le Golfe de Guinée avec pour pays limitrophes le Togo, le Burkina Faso, le Niger et le Nigeria. Son économie est fortement dépendante du secteur tertiaire grâce aux activités commerciales de réexportation vers les pays enclavés et le Nigeria. Le secteur tertiaire a contribué à plus de 3.2% de la croissance du PIB en 2021 et a rapporté 52% des recettes fiscales.¹ L'économie du Bénin s'est montrée résiliente avec un taux de croissance du PIB en 2021 estimé à 6.6%² contre 3.8% en 2020 en dépit du COVID-19 qui s'est prolongé. Le pays a pu compter sur de belles performances du secteur primaire notamment l'exportation de trois produits principaux, le coton, la noix de cajou et le karité qui ont contribué pour 22.8%³ à la croissance du PIB.

Le Bénin a une structure de son économie plutôt diversifiée, ce qui a amoindri l'effet de la pandémie sur son économie.⁴ Toutefois, les secteurs les plus affectés par la pandémie sont : la restauration, le transport, l'hôtellerie qui ont subi de nombreuses mesures restrictives. Le taux d'inflation s'est établi à 1.7% en 2021,⁵ soit à la limite des critères de convergence de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA). Ce niveau d'inflation à la baisse est essentiellement dû à l'amélioration de l'importation des produits alimentaires.⁶

Au Bénin, comme dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne, les richesses sont encore inégalement réparties. L'index de Gini s'établit à 37.8 pour 2018.⁷ En 2021, la population du Bénin était estimée à 12 123 198 habitants avec un taux de croissance annuel de 2.7%. Le taux d'urbanisation était de 49%. Selon les données de la banque mondiale, cette population urbaine croit à un rythme de 3.9%⁸ chaque année. Cette urbanisation apporte également son lot de problèmes liés à l'écologie ou aux changements climatiques⁹ : prolifération des déchets plastiques, conséquences des inondations, problèmes de gestion des ordures ménagères. En mai 2022, le Bénin a adopté un plan national d'adaptation aux changements climatiques, dont l'un des objectifs stratégiques est de promouvoir un système résilient de gestion et d'exploitation des ressources naturelles et des écosystèmes. En ce qui concerne le secteur des infrastructures et de l'aménagement urbain, deux objectifs spécifiques ont été défini : la promotion des formes d'urbanisation climato-intelligentes ou encore le développement des villes durables. En outre le pays dispose également d'une Stratégie nationale de réduction des risques de catastrophe (2019/30). Ces différentes dispositions touchent le secteur du logement abordable dans les volets aménagements et assainissement urbains.

Accès au financement

Financer son projet de logement reste une préoccupation majeure pour tous les Béninois. Les options sont de deux ordres : soit sur des fonds propres ou sur un prêt bancaire. Le paysage bancaire Béninois suivant le rapport de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) au 31 mars 2022, compte 14 banques et un établissement financier.¹⁰

Dans son étude sur l'inclusion financière dans la zone UEMOA, la BCEAO a recensé en 2020 un taux de bancarisation strict de 31.19% au Bénin. En effet,

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Cotonou, Porto-Novo, Abomey-Calavi, Seme-Kpodji, Parakou
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	630.05 CFA Franc (XOF) 209.04 CFA Franc (XOF)
Population totale [2021] [b] Population urbaine [2021] [b]	12 451 031 6 097 519
Taux de croissance démographique [2021] [b] Taux de croissance urbaine [2021] [b]	2.67% 3.81%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [d]	58.8%
Population vivant à moins de 5 m au-dessus du niveau de la mer (2010) [b]	11.9%
Combustibles les plus couramment utilisés par les ménages par ménages B40 (2016) [c]	Bois Bois
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [c]	24.9%
Pourcentage de la population ayant reçu au moins 1 dose de vaccin contre la COVID-19 au 1er octobre [c]	30.4%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b]	20.4%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b]	69%
Coefficient de Gini (2017) [b]	47.8
Classement pays IDH (2020) [e] Score pays de l'IDH (2021) [e]	166 0.53
PIB par habitant (\$US courants) [2021] [b]	\$US1 428
PIB (\$US courants) [2021] [b]	\$US17 785 million
Taux de croissance du PIB [2021] [b]	6.60%
Taux d'inflation (2021) [b]	1.7%
Taux d'intérêt emprunteur (2021) [b]	6.3%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	47%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [2018] [f]	539
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD)	n/d
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [g]	6 – 9% 25 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel	n/d
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	n/d
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [h]	14
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement	n/d
Nombre de prêts de microfinance en cours	n/d
Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [h]	\$US0.32 million
Nombre de prestataires de microfinance [h]	111
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [i]	47 000
Nombre de logements formels achevés annuellement	n/d
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE	n/d
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2019) [j]	20 000 000 XOF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine	n/d
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère	n/d
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [k]	3 900 XOF (\$US6.18)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [l]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [l]	149
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [l]	120 days 3.4%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [l]	9.0

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

- [a] Xe.com
- [b] World Bank World Development Indicators
- [c] Demographic and Health Surveys, USAID
- [d] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
- [e] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
- [f] Ministry of Economy and Finance
- [g] Orabank Benin
- [h] Central Bank of West African States (BCEAO)
- [i] National Agency of the Domain and the Land
- [j] Expat.com
- [k] H.A.M Multi Services Benin
- [l] World Bank Ease of Doing Business Indicators

le taux de bancarisation strict (TBS) est un indicateur qui mesure le pourcentage de la population adulte de plus de 15 ans détenant un compte dans les banques, les services postaux, les caisses nationales d'épargne et le Trésor.¹¹

La proportion de Béninois ayant recours au prêt immobilier pour financer leur projet de logement reste limitée. Cette situation est attribuable aux conditions d'octroi de crédits hypothécaires contraignantes des banques. A titre d'exemple, la banque CORIS BANK demande de fournir un contrat de travail ou une carte de pension, un procès-verbal de

cession de salaire ou une domiciliation de salaire. Le client doit en outre disposer d'un nantissement sur un compte épargne pouvant garantir le montant sollicité en apport personnel.

Les montants accordés par les banques peuvent aller de 25 000 000 CFA (39 683 \$US) à 100 000 000 CFA (158 730 \$US) suivant les besoins des clients, à savoir : l'acquisition du foncier, la rénovation ou la construction à neuf. Le secteur de la microfinance au Bénin est assez dynamique avec plus de 112 acteurs recensés en 2019.¹² Selon un rapport de 2022 de la BECAO sur les systèmes financiers décentralisés (SFD) portant sur un échantillon représentant 90% de la cible, le nombre de clients s'élevait à 3 138 748.¹³ Cependant, la microfinance joue un rôle dérisoire, voire négligeable, dans le domaine du financement du logement bien qu'une partie des crédits accordés aux clients soit certainement investie dans des projets immobiliers. Il serait judicieux pour ces institutions d'étudier la possibilité de proposer des solutions de financement en direction du secteur de l'immobilier.

L'agenda de la digitalisation et de la dématérialisation des procédures des services publics et privés a été accéléré sur l'effet de la pandémie de COVID-19. L'inclusion financière via les services financiers mobiles connaît une accélération rapide du fait de cette transformation constatée. Deux opérateurs sont actifs sur le marché Béninois, à savoir MTN et MOOV. Selon le rapport 2020 de l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques et de la Poste du Bénin (ARCEP), 6 360 525 utilisateurs étaient actifs en 2021 soit une progression de 21.08% par rapport à 2020.¹⁴ Il s'agit là du nombre d'abonnés qui utilisent les services financiers mobiles. Selon ce même rapport le nombre d'opérateurs qui acceptent les monnaies électroniques a également progressé de 51% en 2021 contre 43% en 2020. Le volume des transactions est passé à 930 000 000 opérations, ce qui fait une moyenne de 2 500 000 opérations par jour. C'est une croissance de 54.5% par rapport à 2020 des transactions de dépôts et retraits d'argent. Cette nette progression des transactions financières mobiles est liée à la dématérialisation des procédures et aussi à la digitalisation des procédés de paiement. De plus, ces transactions mobiles jettent les bases de nouveaux services aux populations, notamment en facilitant leur accès aux services essentiels.

Abordabilité

Entre 2010 et 2020, le déficit en logement a été estimé à 320 000 unités. Cependant au vu de la croissance démographique, on peut estimer que ce besoin est allé en grandissant demande est plus forte dans les milieux urbains, dans Cotonou et sa périphérie, en l'occurrence Calavi. C'est d'ailleurs dans cette zone, que l'Etat développe la majeure partie de son projet de logements sociaux.

Selon l'Enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM 2019), le seuil global annuel de pauvreté était estimé à 246 542 CFA (391.34 \$US).¹⁵ L'analyse des dépenses des ménages Béninois indique que 38.5% des individus vivent en dessous de ce seuil de pauvreté. Le taux de chômage est estimé à 2% selon des chiffres de l'OIT relayé par l'Agence Nationale pour l'Emploi (ANPE).

Ces différents éléments rendent difficiles l'accès à des crédits immobiliers auprès des institutions bancaires de la place pour des raisons de niveaux de revenus par exemple. Le coût du logement locatif est variable suivant les zones urbaines, toutefois les loyers sont plus élevés dans le centre-ville de Cotonou.

Pour le projet de logements sociaux en cours de construction, la formule retenue pour la commercialisation est la location-accession avec ou sans apport initial. L'objectif principal de la location accession est de permettre aux acquéreurs de devenir propriétaire en payant le montant d'un loyer appelé sur une durée maximale de vingt-cinq (25) ans.

Offre de logement

Dans les grands centres urbains du Bénin, l'offre de logements est plus informelle que formelle. Les particuliers entreprennent eux-mêmes leur projet de construction sur fonds propres. L'offre formelle de logement est très limitée. Le seul projet d'envergure est celui des « 20 000 logements »¹⁶ de Oeudo. Il est piloté par l'Etat Béninois sous forme d'un partenariat public et privé. Il comporte des logements dits « sociaux » et « économiques ». La livraison des premiers logements est prévue pour horizon 2023. En termes d'infrastructures de base, notamment en matière d'accès à l'électricité, le gouvernement a lancé le Projet d'Accès Durable et Sécurisé du Bénin à l'Energie Electrique (PADSBEE 2019-2025)¹⁷ qui vise l'accès durable à l'électricité de qualité pour les usages

domestiques, commerciaux et industriels avec un taux national de 75% d'ici 2025 dont 50% en milieu rural et 90% en milieu urbain.

Concernant l'accès à l'eau, 2 Béninois sur 5 ont accès à l'eau potable en milieu rural, avec de fortes disparités entre départements. En milieu urbain, le taux d'accès s'établit à 76%.¹⁸

En termes d'assainissement également des projets sont en cours. Notamment en milieu urbain avec le Projet (PAVICC) qui cherche à mieux prendre en compte les risques climatiques ou sociaux économiques dans l'aménagement du territoire entre autres.

En termes de matériaux de construction, le ciment et le béton dominent dans la construction de logements surtout en milieu urbain. Si le ciment est produit localement à travers quatre acteurs locaux, le fer est quant à lui surtout importé. De façon générale les matériaux de construction ont subi une inflation généralisée du fait des conséquences du COVID 19 mais aussi de la situation internationale liée à la guerre Russo ukrainienne. L'Etat a dû même intervenir courant juin 2022 pour fixer le prix du ciment dans les 12 communes du Bénin.¹⁹ Le ciment est considéré comme un produit social.

La construction d'un bâtiment au Bénin est soumise à l'obtention d'un permis de construire. L'obtention de ce document se fait entre 25 et 35 jours.²⁰ Il existe trois types de permis de construire le permis de construire de catégorie A pour les constructions à faible risque, le permis de construire de catégorie B pour les constructions à moyen risque et le permis de construire de catégorie C pour les constructions à fort risque. En fonction de la catégorie, les coûts varient. Les coûts sont variables : catégorie A : 150 CFA (0.24 \$US) par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ; catégorie B et C : 250 CFA (0.40 \$US).

Marchés immobiliers

Le marché de la revente résidentielle au Bénin est très embryonnaire et se situe surtout autour de la capitale Cotonou et de sa banlieue Calavi. Le pouvoir d'achat de la majorité de la population explique cette situation sans oublier une absence d'offre diversifiée avec des plans de financement abordables. La vente de terrains nus constitue la majeure partie des transactions. Certaines statistiques sur les transferts de propriétés sont régulièrement publiées sur le site de l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF). Entre janvier et juillet 2022, la régie de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Cotonou a reçu et traité 214 dossiers.²¹ La durée moyenne de traitement des dossiers est de 3 jours. Il n'y a pas de ségrégation basée sur le sexe lors de la délivrance des titres de propriété. La gent féminine a équitablement accès à des titres de propriété dès lors que les transactions sont bien faites.

Les frais liés au transfert de propriété sont variables selon la valeur du bien. Pour un bien dont la valeur est inférieure ou égale à 10 000 000 CFA (15 873.02 \$US) les frais sont de 3%, pour un bien d'une valeur de 50 000 000 CFA (79 365.08 \$US), les frais sont de 5% de la valeur.

Le prix de la location et de l'immobilier varie selon les zones. Dans la capitale Cotonou, le loyer d'une villa de 5 chambres située au quartier Fifadji peut se négocier entre 600 000 CFA (952.38 \$US), et 800 000 CFA (1 269.84 \$US).

Il existe une forte pression sur les zones périurbaines dans l'achat et la revente de parcelles. Ce qui génère une insécurité foncière du fait des doubles ventes. Il faut préciser que seul le titre foncier est reconnu au vu de la loi comme titre de propriété d'un terrain à vendre ou vendu au Bénin. Les autres actes sont considérés comme des titres de présomption de propriété.

Politique et législation

Au Bénin l'Etat intervient surtout au niveau de l'offre à travers la fourniture de logements sociaux à l'instar du Projet en cours des 20 000 logements sociaux. Ce projet comprend des logements dits « sociaux » et d'autres dits « économiques ».

Pour les logements sociaux de ce projet, l'Etat a pris en charge les coûts liés à la viabilisation intégrale des lieux ainsi que l'acquisition des domaines. Il s'agit donc d'une forme de subvention pour faciliter l'accès aux personnes aux revenus modestes.

BÉNIN – Considérer l'abordabilité du logement du point de vue des ménages

Pour les ménages à faible revenu cherchant à accéder à un logement abordable, l'abordabilité dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment le revenu, les dépenses concurrentes, les coûts de transport (qui sont probablement liés à l'emplacement du logement) et le coût du financement. Les données spécifiques à chaque pays et à l'évolution du logement ne sont souvent pas disponibles, ce qui nécessite des hypothèses fondées empiriquement pour générer des estimations de l'abordabilité.

Afin de mieux comprendre le caractère abordable de l'accès à la propriété dans divers pays, nous envisageons deux scénarios simplifiés : un.e agent des forces de l'ordre et un.e enseignant.e. Ces professions de niveau d'entrée ont été choisies parce qu'elles sont fondamentales pour l'économie et la société, qu'elles représentent une grande partie de la main-d'œuvre formelle dans la plupart des pays africains et qu'elles sont assez sûres tout en ayant des points d'entrée de compétences relativement faibles.

Les deux professions incluent également les deux sexes, car dans de nombreux pays, les enseignants sont des femmes tandis que les agents des forces de l'ordre sont des hommes.

Si vous êtes un **agent du maintien de l'ordre** vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne **CFA70 000** par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de **CFA3.157 million** avec un emprunt hypothécaire.



Hypothèses hypothécaires – Bénin

- 7.5% de taux d'intérêt
- Dépôt de 10%

Si vous êtes un **enseignant** vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne **CFA100 000** par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de **CFA4.511 million** avec un emprunt hypothécaire.



- Durée du prêt de 25 années

Mise en garde

Il convient de souligner qu'il s'agit de scénarios hypothétiques et non de calculs basés sur une recherche approfondie des niveaux de revenu dans chaque pays.

Nous avons basé nos calculs sur certaines hypothèses génériques applicables à tous les pays ; dont 30% des revenus des ménages consacrés au logement. Nous supposons également qu'un ménage est éligible à une hypothèque formelle et qu'un tel financement est disponible - ce qui peut ne pas être vrai pour des segments importants de la population du pays. Les formes de financement alternatives, y compris les financements non hypothécaires, et les sources de revenus uniques (par exemple, les versements de pension ou les héritages) ne sont pas prises en compte.

Le calcul a utilisé les termes et conditions en vigueur pour les prêts hypothécaires dans le pays spécifique, tels que collectés via notre processus annuel de collecte de données de l'Annuaire.

Les récents développements en matière de politique et de législation ont concerné l'imposition sur les revenus fonciers. En effet, le Code Général des impôts exercice 2022 a fixé l'impôt sur les revenus fonciers à un taux unique de 12%. Avant 2022, il existait deux taux, 10% pour les loyers ne dépassant pas 3 000 000²² CFA (4 762 \$US) et 20% pour les autres revenus. Cette méthode de taxation faisait l'objet de fraudes dans la mesure où certains propriétaires dissimulaient leurs revenus pour payer moins d'impôts.

Avec l'aide de l'AFD (Agende française de développement) notamment, certaines politiques ont été lancées et tiennent compte de l'impact des changements climatiques sur les villes et la population.

A l'instar du PAVICC (Projet d'adaptation des villes du Bénin aux changements climatiques)²³ qui comporte quatre volets dont les principaux sont d'une part : la planification urbaine : élaboration d'outils de planification urbaine stratégiques, pour mieux prendre en compte les risques climatiques, socioéconomiques dans l'aménagement du territoire. D'autre part, le volet investissements urbains résilients consistant à : développer des services urbains essentiels pérennes - infrastructures de drainage, désenclavement des quartiers, sécurisation des biens matériels et de zones inondables.

Opportunités

Avec la croissance de sa population et la forte pression sur les grandes villes, le besoin en logement est de plus en plus important au Bénin. A travers son projet des 20 000 logements lancé en 2020, le gouvernement Béninois tente d'apporter un début de solution. Le projet a bien évolué et un premier lot de 1 735 logements devrait être mis à disposition des acquéreurs potentiels horizon 2023. Le format d'acquisition est sous forme de « location accession » sur une durée maximale de 25 ans avec un taux d'intérêt de 3.5%.²⁴

Par ailleurs le projet concerne également d'autres villes de l'intérieur du pays à savoir Parakou et Porto Novo, avec respectivement 2 500 et 3 000 logements prévus. Les travaux sur le site de Porto Novo sont d'ailleurs en cours de démarrage. D'autres lots seront attribués par la Société immobilière et d'aménagement urbain (SIMAU), le bras opérationnel de l'Etat, chargé de déployer sur le terrain les ambitions en matière d'immobilier.

Il faut noter que le secteur privé participe très peu à l'offre de logements, le mode de financement de ces logements étant très peu accessible à la majorité de la population Béninoise. Les organismes prêteurs devraient étudier de pistes plus souples permettant l'accès au crédit immobilier.

En outre l'Etat a annoncé la construction d'une usine de production de clinker d'une capacité de 1 500 000 tonnes par an, il s'agit d'une orientation qui pourrait favoriser le secteur du logement. En effet le clinker est la principale matière première qui entre dans la fabrication du ciment, matériau de construction incontournable.

Sur un plan informel, la construction de logements est assurée par les particuliers eux-mêmes. Dans un contexte d'inflation généralisé à la suite de la situation sur le plan international (COVID 19 et Guerre Russie Ukraine), le prix des matériaux de construction a flambé. Par exemple, le prix de la tonne de ciment a connu une hausse importante passant de 72 000 CFA (114.28 \$US) la tonne à 80 000 CFA (126.99 \$US) voire 100 000 CFA (158.73 \$US) la tonne courant mars 2022. Cette situation avait amené l'Etat à fixer officiellement le prix de la tonne de ciment dans les 12 communes du pays en juin 2022.

Pour l'heure très peu d'alternatives au ciment ou au béton existe dans la construction des logements. Même si quelques initiatives existent, elles restent à l'étape embryonnaire. L'une de ces alternatives est de remplacer progressivement le ciment et le sable par des fibres de coco ou des tiges de bananes afin d'améliorer la conductivité thermique. Ces recherches ont été initiées par Le Docteur Sibith Ossen, Experte en énergie renouvelables et écoconstructions.²⁵

Sites web

Demande du permis de construire en ligne www.permisdeconstruire.gouv.bj
 Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire www.anat.bj
 Association des Communes du Bénin www.ancb.bj
 Agence d'exécution des travaux urbains www.ageturbj
 Plateforme E-Notaire www.enotaire.andf.bj
 Gouvernement de la République du Bénin www.gouv.bj
 Ministère de l'économie et des finances www.finances.bj
 Ministère du cadre de vie et du développement durable www.cadredevie.bj
 Agence Nationale du Domaine et du Foncier www.andf.bj
 Agence Nationale de Surveillance des Systèmes Financiers Décentralisés www.ansfd.org
 Programme d'Action Gouvernementale Bénin Révélé www.revealingBenin.com
 Société Immobilière et d'Aménagement Urbain www.simauBenin.com
 Cadastre du Bénin www.cadastre.bj
 Demande du permis de construire en ligne www.permisdeconstruire.gouv.bj
 Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire www.anat.bj
 Association des Communes du Bénin www.ancbj
www.ign.bj

Disponibilité des données sur le financement du logement

L'analyse du marché de l'immobilier au Bénin et la disponibilité des données sont limitées. En réalité, les études sur l'évaluation du déficit de logements ne sont pas régulières. Les intuitions de financement conscients du déficit de logement soulevé par des études antérieures et qui n'est pas comblé, interviennent sur ce marché sur la base de données historiques. Toutefois, il est à noter que même si les indications de la BCEAO en termes de garantie en matière de financement immobilier servent d'indicateur, la pratique de chaque institution demeure disparate. Les critères sont différents et ne sont donc pas centralisés.

Les données financières disponibles au niveau de la BCEAO qui compile celles des banques, des établissements financiers et des systèmes financiers décentralisés, demeurent globales et non spécifiquement détaillées quant à la part du marché de l'immobilier.

Les informations actualisées pour 2021 ou 2022 n'ont pas été actualisées sur le site de l'Agence nationale des systèmes financiers décentralisés (ANSFD), institution sous tutelle du Ministère des finances du Bénin. L'Institut national de statistique et de la démographie (INSTAD) reste la source d'information principale et la plus fiable quant aux données socio-démographiques et économiques.

Le rapport annuel de l'ARCEP permet de suivre l'évolution de la finance digitale et de comprendre son impact sur l'inclusion financière. Ce rapport est d'une régularité qui permet d'analyser l'évolution des services offerts.

Applications vertes pour le logement abordable

Il n'existe pas de normes de construction dit « écologique » au Bénin. Le décret n° 2014-205 du 13 mars 2014 règlemente la délivrance du permis de construire en République du Bénin. Cependant certaines initiatives dans le développement de matériaux de construction écologique sont à relever.

C'est le cas de la société NATURE BRIQUE, qui est la première industrie céramique installée au Bénin. L'usine de fabrication de briques en terre cuite a démarré ses activités en 2011. Les briques sont faites à base d'argile extrudée sous vide, séchée et mis au four à une température qui varie entre 850° et 950°. Les briques en terre cuite ont 1/3 du poids des parpaings ou des hourdis. La brique en terre cuite présente des caractéristiques comme une bonne isolation thermique ou acoustique. Cependant cette technologie peine à convaincre les populations qui préfèrent toujours les logements à base de briques en ciment.

La production d'énergie électrique au BENIN est essentiellement d'origine fossile. En effet selon les données du rapport sur le Développement Durable au Bénin 2022, les sources de la production d'énergie électrique sont : le gaz naturel 75.7%, le Pétrole 23.6% et le solaire pour 0.7%. Le taux d'électrification au Bénin était de 41.4% selon les données de la banque mondiale. Ce chiffre demeure inférieur à la moyenne de la sous-région qui est de 48.3%.

Toutefois, le gouvernement béninois envisage d'atteindre à l'horizon 2025, un taux national de couverture en énergie électrique de 75% de son territoire dont 50% en milieu rural et 90% en milieu urbain. De multiples initiatives viennent concrétiser cette volonté. Le 6 juillet 2022 dernier, le gouvernement a approuvé une nouvelle politique d'accès à l'électricité qui réduit considérablement les frais de raccordement au réseau électrique qui vont passer de 85 000 CFA (134.90 \$US) à 25 000 CFA (39.67 \$US). En outre l'énergie verte est de plus en plus développée par les initiatives du Gouvernement à travers des centrale solaires.

En ce qui concerne l'électrification hors réseau les autorités béninoises bénéficient du soutien du Millenium Challenge Account (MCA BENIN) pour améliorer l'accès à l'électricité en milieu rural.

¹ Ministère des finances du Bénin <https://finances.bj/croissance-la-remontada-economique-du-benin-malgre-la-conjoncture-mondiale/> (Consulté le 25/07/2022).

² La Banque Mondiale <https://www.worldbank.org/en/country/benin/overview> (Consulté le 25/07/2022)

³ Ministère des Finances du Bénin <https://finances.bj/croissance-la-remontada-economique-du-benin-malgre-la-conjoncture-mondiale/> (Consulté le 27/07/2022).

⁴ UEMOA, Suivi sur les Impacts de la COVID-19 en Afrique de l'Ouest (Rapport Aout 2021)

⁵ La Banque Mondiale <https://data.worldbank.org/indicator/FRCPI.TOTL.ZG?locations=BJ> (Consulté le 20/08/2021) (Consulté le 20/08/2021).

⁶ Banque Africaine de Développement <https://www.afdb.org/fr/pays-afrique-de-louest-benin/perspectives-economiques-au-benin> (Consulté le 27/07/2022).

⁷ La Banque Mondiale <https://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI?locations=BJ> (Consulté le 02/08/2022).

⁸ La Banque Mondiale <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.GROW?locations=BJ> (Consulté le 02/08/2022).

⁹ United Nation for Climate Change (UNCC).

¹⁰ https://unfccc.int/sites/default/files/resource/PNA_BENIN_2022_0.pdf (Consulté le 02/08/2022).

¹¹ BCEAO. <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> (Consulté le 27/07/2022).

¹² BCEAO, Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020, Décembre 2021. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Rapport_Annuel_Situation_Inclusion_Financiere_C3%A8re_UEMOA_2020.pdf, Pg.21 (Consulté le 11/09/2022).

¹³ Agence Nationale de surveillance des systèmes financiers décentralisés (2020), Annuaire 2019 des systèmes financiers décentralisés du Bénin. Page 3. <https://finances.bj/wp-content/uploads/2020/07/Annuaire-des-SFD-2019-C3%A9dition-2020.pdf> (Consulté le 28/07/2022).

¹⁴ BCEAO. Principaux indicateurs des SFD de l'UEMOA au 31/03/2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/BCEAO%20-%20Indicateurs%20des%20SFD%20au%2031%20mars%202022.pdf> (publié le 29 juillet 2022, Consulté le 11/09/2022).

¹⁵ ARCEP Bénin, Rapport d'activité 2021 https://arcep.bj/wp-content/uploads/2022/07/Rapport-dactivite%CC%81-2021-MAQUETTE_2022.pdf (Consulté le 28/07/2022).

¹⁶ Institut National de la Statistique et de la Démographie <https://instad.bj/images/docs/insae-publications/autres/Note-sur-lapauvrete/Note%20synth%C3%A8se%20sur%20la%20pauvrete%C3%A9%20en%202019.pdf> (Consulté le 27/08/2022).

¹⁶ Société Immobilière et d'Aménagement urbain, SIMAU https://simaubenin.com/presentation_projet (Consulté le 26/08/2022).

¹⁷ Ministère de l'Énergie <https://energie.gouv.bj/page/projet-dacces-durable-et-securise-du-benin-a-energie-electrique-padsbee-2019-2025> (Consulté le 26/08/2022).

¹⁸ PS EAU, Fiche pays. https://www.pseau.org/outils/ouvrages/ps_eau_lyon_mediterranee_ps_eau_fiche_pays_benin_2020.pdf (Consulté le 26/08/2022).

¹⁹ Gouvernement du BENIN <https://www.gouv.bj/download/375/arrete-fixation-prix-cession-ciment-vf.pdf> Pg.2 (Consulté le 26/08/2022).

²⁰ Site officiel de l'Administration Béninoise <https://service-public.bj/public/services/service/PS00141> (Consulté le 26/08/2022).

²¹ L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) <https://www.andf.bj/index.php/le-foncier-aubenin/statistiques/statistiques-bcdf/item/304-synthese-2022> (Consulté le 22/08/2022).

²² Gouvernement du Bénin <https://finances.bj/taux-unique-de-12-de-impot-sur-les-revenus-fonciers-que-faut-il-retenir/> (Consulté le 14/08/2022).

²³ Agence française de Développement (AFD) <https://www.afd.fr/fr/carte-des-projets/adapter-les-ville-du-benin-aux-changements-climatiques-pavicc> (Consulté le 14/08/2022).

²⁴ Office de Radiodiffusion et Télévision du Bénin, (ORTB) <https://ortb.bj/la-une/logements-sociaux-criteres-attribution/> (Consulté le 11/09/2022).

²⁵ MIOJOU. <https://miodjou.com/2020/09/24/vers-la-valorisation-des-matériaux-locaux-de-construction-aubenin/> (Consulté le 14/08/2022).

²⁶ AMKENGINEERING. <https://www.amkbp.com/produit/594a91133218f110008f70c#:~:text=NATURE%20BRIQUE%20est%20la%20premi%C3%A8re,de%20briques%20en%20terre%20cuite> (Consulté le 27/08/2022).

²⁷ UN Sustainable Development Solutions Network, Rapport sur le Développement Durable pour le Bénin 2022, Juillet 2022. https://frp.cdn-website.com/be6d1d56/files/uploaded/220712%20BENIN_SDR2022.pdf (Consulté le 11/09/2022), Pg. 34.

²⁸ Banque Mondiale <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/EG.ELC.ACCTS.ZS?locations=BJ> (Consulté le 11/09/2022).