

# Togo

Gbetoho Joachim Boko



## Vue d'ensemble

Bien que la préoccupation du gouvernement togolais pour les logements sociaux ou abordables ait été clairement exprimée dans plusieurs documents de politique publique dans le secteur, et ce depuis les années 1970, la question reste entière et jusque-là sans une solution claire. Malgré de nombreux instruments conçus par les pouvoirs publics pour résoudre la question, aucun n'a vraiment semblé répondre aux attentes, et certains ont été simplement abandonnés, tandis que d'autres, tel que le Centre de Construction Local (CCL), bien qu'existant encore ont beaucoup de peine à convaincre. L'expérience malheureuse des banques de l'habitat dans d'autres pays tels que le Bénin, la Côte-d'Ivoire et le Mali, n'a certainement pas convaincu le Togo de lancer la même initiative, même si la Banque Togolaise pour le Commerce et l'Investissement (BTCl) et la Caisse d'Épargne du Togo (CET) ont testé sans vraiment grand succès des produits tels que l'épargne logement pour leurs clients. De même, les investisseurs privés opérant actuellement dans le secteur du logement au Togo, malgré leur volonté affichée, ont du mal à proposer des solutions efficaces à la question, dans un contexte où presque un togolais sur deux vit sous le seuil national de pauvreté. La population togolaise estimée en 2021 à environ 8.5 millions d'habitants, croît à un taux de 2.3% par an. La population urbaine représente 43% de la population totale et croît à un taux annuel de 3.7%.<sup>1</sup>

Pourtant, le Togo a bien rebondi suite au choc causé par la pandémie de la Covid-19, mais doit faire face comme tous les autres pays de la sous-région à la crise engendrée par la guerre en Ukraine, dont les conséquences sur les prix des produits de première nécessité en particulier est perceptible par toutes les couches socioéconomiques. Ainsi, la croissance économique du Togo s'est établie à 5.3% en 2021, contre 1.8% en 2020.<sup>2</sup> Les perspectives économiques sont bonnes pour l'année 2022, avec une projection de croissance estimée à 5.7%. Le déficit fiscal reste cependant préoccupant à 6.3% en 2021, comparé à 6.9% en 2020 et l'endettement de l'État s'est détérioré, de 60.3% en 2020 à 64.7% en 2021, à cause des dépenses engagées dans la riposte contre la pandémie et la baisse des revenus de l'État due à la baisse conséquence de l'activité économique. L'augmentation générale des prix due à la crise Covid-19 a été aggravé par l'invasion de l'Ukraine par les Russes. Ainsi, le taux d'inflation a grimpé de 6.0% en juillet 2022, essentiellement à cause de l'augmentation des prix des produits alimentaires et du transport dont les prix ont augmenté de 7.6% et 11.8%, respectivement en 12 mois.<sup>3</sup>

La pauvreté de ménages togolais reste préoccupante, en particulier en milieu rural où l'incidence de la pauvreté (58.8%) est le double de celle en milieu urbain (26.5%), selon les statistiques les plus récentes disponibles. La pauvreté touche également plus les femmes que les hommes, avec 45.7% des ménages dirigés par les femmes, contre 42.5% dirigés par des hommes, vivant sous le seuil de pauvreté. L'incidence de la pauvreté pourrait augmenter par rapport à son niveau de 2018-2019 à cause des dégâts économiques causée par la pandémie de Covid-19 qui semble être contenue, avec un nombre très faible de cas actifs, évoluant très peu, grâce aux efforts importants déployés par le gouvernement par rapport à la vaccination et l'application stricte des mesures

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lomé, Kpalimé, Attakpamey, Sokodé, Kara, Dapaong, Tsevié, Aneho
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	630.05 CFA Franc XOF 231.19 CFA Franc XOF
Population totale (2021) [b]   Population urbaine (2021) [b] Taux de croissance démographique (2021) [b]   Taux de croissance urbaine (2021) [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [d] Population vivant à moins de 5 m au-dessus du niveau de la mer (2010) [b] Combustibles les plus couramment utilisés par les ménages   par ménages B40 (2017) [e] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2017) [e] Pourcentage de la population ayant reçu au moins 1 dose de vaccin contre la COVID-19 au 1er octobre [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2020) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	8 478 242   3 675 996 2.38%   3.68% 54.3% 3.6% Bois   Charcoal 27.4% 26.15% 4,0% 55% 43.10 163   0.54
PIB par habitant (\$US courants) (2021) [b] PIB (\$US courants) (2021) [b] Taux de croissance du PIB (2021) [b] Taux d'inflation (2021) [b] Taux d'intérêt emprunteur (2020) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	\$US992 \$US8 413 million 5.26% 1.80% 5.1% 49%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) Taux hypothécaire résidentiel en vigueur [f]   Durée [g] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [h] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2017) [e] Nombre de prêts de microfinance en cours [h] Valeur des prêts de microfinance (USD) [h] Nombre de prestataires de microfinance [f]	n/d n/d 8 -12%   25 années 60% n/d 10 27.4% 3 852 551 \$US520 million 75
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [i] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [i] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2021) [j] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2021) [j] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2021) [j] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales (2021) [k] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [l] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [l] Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [l] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [l]	47 326 1 800 n/d 11 500 000 XOF 30m <sup>2</sup> 55 000 XOF 4050 XOF (\$US6.43) Ordinateur - Scanneur 97 35 days   1.60% 9.50

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):  
Caisse Regional de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA)  
Miyamoto

[a] Xe.com	[g] Bank of Africa Togo
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Central Bank of West African States (BCAO)
[c] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center	[i] Land Registry Office
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[j] Ivorian Real Estate Promotion Company (SIPIM)
[e] Demographic and Health Surveys, USAID	[k] Africardv.com
[f] Orabank	[l] World Bank Ease of Doing Business Indicators

barrières. L'indice de Gini, de mesure des inégalités se situe pour le Togo à 42.4%,<sup>4</sup> indiquant une répartition assez inégalitaire des revenus.

À la suite de la réélection du chef de l'État en février 2020, le pays s'est doté d'une Feuille de Route Gouvernementale 2020-2025, avec trois principaux axes stratégiques :

(i) Renforcer l'inclusion et l'harmonie sociales, et consolider la paix ; (ii) Dynamiser la création d'emplois, en s'appuyant sur les forces de l'économie ; et (iii) Moderniser le pays et renforcer ses structures. La préoccupation du gouvernement togolais de renforcer l'offre de logements abordables se retrouve dans l'Axe stratégique I, avec l'annonce d'un programme de construction de 20 000 logements sociaux d'ici à l'horizon 2025, sous l'égide du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Réforme Foncière. Par ailleurs, le Plan National de Développement (PND) 2018-2022 du Togo a identifié entre autres défis à relever pour le secteur du logement, à savoir : utiliser le programme du logement pour la promotion de l'aménagement durable du territoire ; favoriser l'accès des plus fragilisés au logement décent à coûts abordables ; constituer des réserves foncières ou immobilières aux fins de production d'habitat social ; et utiliser les logements sociaux comme moteur économique.<sup>5</sup> A cet effet, plusieurs initiatives ont été lancées, notamment avec le soutien de Shelter Afrique et du Projet d'Assistance Technique pour le Financement du Logement Abordable dans l'espace de l'Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA), financé par la Banque mondiale.

À la suite des inondations assez sévères l'ayant touché, à l'instar de beaucoup d'autres pays d'Afrique de l'ouest en 2010, le Togo a pris des mesures sérieuses pour se doter de plusieurs instruments de gestion des risques de catastrophes. Il s'agit de la mise en place d'une Plateforme Nationale de Réduction des Risques de Catastrophes, la création d'une agence Nationale de Protection Civile qui est le bras opérationnel du gouvernement en matière de gestion des catastrophes, ainsi que la préparation en cours d'une part, d'une stratégie nationale de réduction des risques de catastrophes 2022-2026 et d'autre part, d'une stratégie nationale pour le relèvement post catastrophe. La stratégie nationale de réduction des risques de catastrophes prévoit la prise en compte de la réduction des risques de catastrophes RRC dans les codes, normes, règles et plan d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de construction.<sup>6</sup>

### Accès au financement

L'accès au financement au Togo est encore relativement limité. Selon le rapport Findex 2021, un adulte sur deux, mais seulement 44% des femmes et 40% des adultes pauvres dispose d'un compte bancaire ou dans une structure de microfinance.<sup>7</sup> Pourtant, le paysage bancaire au Togo compte 14 banques dont huit banques sous-régionales (y compris la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire – CRRH de l'UEMOA) et six banques internationales, au 31 décembre 2021<sup>8</sup> et trois établissements financiers à caractère bancaire. Néanmoins, le Togo fait presque aussi bien que des pays disposant d'un paysage bancaire plus fourni tels que le Sénégal ou la Côte-d'Ivoire qui abritent deux fois plus d'institutions bancaires. Le total du bilan des banques présentes au Togo était estimé à 3 945,9 milliards CFA (6,26 milliards \$US) représentant environ 7,1% du marché bancaire de l'UEMOA. Il y avait au total 1 331 766 comptes bancaires ouverts dans ces banques, 264 agences, bureaux et points de vente, et 333 guichets automatiques de banques au 31 décembre 2021.<sup>9</sup> Les crédits à long terme ont progressé de 34,6% en 2021 par rapport à leur niveau de l'année précédente, contre seulement 4,7% pour les crédits à court termes et 5,6% pour les crédits à moyen terme.<sup>10</sup> En moyenne, le portefeuille des banques opérant au Togo s'est amélioré, avec un taux brut de dégradation du portefeuille en recul de 3,9% par rapport à 2020.<sup>11</sup>

Les indicateurs de suivi de l'inclusion financière au Togo ont progressé dans le bon sens au cours des dernières années. Le segment de la monnaie électronique est celui ayant offert le plus de possibilités d'inclusion financière, en particulier pour les plus pauvres et vulnérables. Ce segment s'est appuyé sur cinq banques émettant de la monnaie électronique, en partenariat avec des opérateurs de télécommunication ou des prestataires techniques au Togo, au 31 décembre 2021.<sup>12</sup> Le taux d'utilisation des services de monnaie électronique (Base comptes de monnaie électronique ouverts, c'est-à-dire le nombre de personnes physiques titulaires de comptes de monnaie électronique auprès des émetteurs de monnaie électronique (EME), des banques émettrices de monnaie électronique et d'autres institutions financières par population adulte âgée de 15 ans et plus), au Togo était de 95,84%, le plus élevé de l'UEMOA en 2020. En revanche, le taux de pénétration géographique des services de monnaie électronique (Nombre de points de services de monnaie électronique par 1 000 km<sup>2</sup> superficie totale) 400,62 est le troisième plus élevé de la zone UEMOA.<sup>13</sup>

Le taux de pénétration démographique des services bancaires (nombre de points de services bancaires par 10 000 habitants de population des 15 ans et plus) était de 1,09, légèrement inférieur au taux de pénétration démographique des services

de microfinance qui était de 1,17 au 31 décembre 2020. Le taux global de pénétration démographique des services financiers (nombre total de points de services financiers pour 10 000 habitants de population des 15 ans et plus) était de 49,82% contre un taux de pénétration géographique des services bancaires (Nombre de points de services bancaires par 1 000 km<sup>2</sup> superficie totale) de 9,23.<sup>14</sup> Au total, le taux global de pénétration géographique des services financiers (nombre de points de services financiers par 1 000 km<sup>2</sup> superficie totale) 422,38 (3e derrière le Bénin et la Côte-d'Ivoire), essentiellement poussé par le taux de pénétration des services de monnaie électronique. Le taux de pénétration géographique des services de microfinance (nombre de points de services de microfinance par 1 000 km<sup>2</sup> superficie totale) n'était que de 9,95.<sup>15</sup>

Le taux d'intérêt nominal des dépôts au niveau des banques était de 5,62% contre un taux d'intérêt réel (taux d'intérêt nominal des crédits au niveau des banques – taux d'inflation en moyenne) de 3,75%. Quant aux taux d'intérêt nominal et réel des crédits au niveau des banques, ils étaient respectivement de 7,60% et 5,70%.<sup>16</sup>

Seules une dizaine parmi les banques opérant au Togo offrent des prêts immobiliers, avec des taux d'intérêt variant entre 7,75% pour Orabank et 12% pour la Banque Togolaise pour le Commerce et l'Industrie. Le produit "Prêt Ma Maison" est celui dont le terme est le plus élevé, allant jusqu'à 25 ans.<sup>17</sup>

Au cours de la décennie passée, la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH) de l'UEMOA, est devenue la principale pourvoyeuse de ressources à long terme, dont les banques primaires ont besoin pour élargir leur offre de crédit immobilier. Au-delà des emprunts obligataires émis par la CRRH, elle bénéficie depuis quelques années de l'attention de partenaires financiers tels que la Banque mondiale et l'Agence Française de Développement avec lesquels elle a signé des partenariats pour le refinancement des banques primaires.

La microfinance n'a formellement fait jusque-là qu'une incursion modeste dans le financement de prêts immobiliers. Même si la volonté existe et que des ressources ont été provisionnées par exemple par le Projet de Financement du Logement Abordable, financé par la Banque mondiale pour faciliter l'offre de prêts immobiliers par le secteur de la microfinance, les opérations de financement sont assez rares pour le moment.

### Abordabilité

Le Togo est caractérisé par une économie hautement informelle. Malgré les efforts engagés par le gouvernement pour formaliser les acteurs, à travers notamment la Délégation à l'Organisation du Secteur Informelle (DOSI), 93% des acteurs continuent d'opérer dans le secteur informel, avec des revenus faibles et incertains. Même dans le secteur formel, les salaires sont bas, avec le salaire minimum mensuel établi à 35 000 CFA (55,55 \$US) depuis plus d'une décennie, dans un contexte de plus en plus caractérisé par une hausse généralisée des prix. Ainsi par exemple, le sous-indice « Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles » de l'indice harmonisé des prix à la consommation a progressé de 5,7% à fin juillet 2022, comparé à son niveau 12 mois plus tôt. De même, le salaire de base d'un cadre de Catégorie B au premier échelon de l'échelle 3, correspondant à un instituteur est de 86 772 CFA (137,72 \$US).<sup>18</sup> Le revenu net moyen par habitant est estimé à 503 411 CFA (799 \$US) en 2020.<sup>19</sup> Dans le même temps, le sac de 50kg de ciment a augmenté de prix depuis l'année 2021 à la même période, les terrains nus coûtaient en 2020, jusqu'à 250 000 CFA (396,79 \$US) en moyenne le mètre-carré dans les centres urbains,<sup>20</sup> et le logement le moins cher (studio de 30m<sup>2</sup>) réalisé par un promoteur immobilier est de 11 500 000 FCFA (18 252,52 \$US). Ces éléments posent tout le problème de l'accessibilité du logement pour les revenus modestes, surtout en milieu urbain.

La politique nationale de l'Habitat et du Développement Urbain, la Stratégie Nationale du Logement de 2009, le Plan National de Développement 2018-2022, ainsi que la Feuille de Route Gouvernementale 2020-2025 ont tous repris le thème de l'accessibilité du logement, mais des solutions concrètes restent cependant à trouver pour répondre à cet objectif. En effet, le taux d'accès à un logement décent est estimé à 47,7% en 2015, avec un objectif d'atteindre 70% en 2022.<sup>21</sup> Tout indique aujourd'hui que cet objectif est loin d'être atteint, puisque le programme phare de construction de 20 000 logements à l'horizon 2025 reste encore à concrétiser.

## TOGO – 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 CFA3.852 million avec un emprunt hypothécaire.



Hypothèses hypothécaires – Togo

- 10.0% de taux d'intérêt
- Dépôt de 40%

Si vous êtes un enseignant vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne CFA86 772 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de CFA4.774 million avec un emprunt hypothécaire.



- Durée du prêt de 25 années
- 60% ratio prêt/valeur

### 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.

### Offre de logement

Selon le Plan National de Développement (PND 2018-2022) du Togo, le déficit en logement est estimé à 500 000 logements pour l'ensemble du pays, à l'horizon 2020. En effet, il est estimé que l'offre de logements n'aura progressé que de 800 unités entre 2012 et 2020, passant de 12 000 en 2012 à 12 800 en 2020. Dans le même temps, la demande de logements est restée très élevée en comparaison de l'offre, et se situait à 144 000 logements en 2012, et 178 000 logements en 2020.<sup>22</sup> Cette demande se décomposait en 47 000 logements pour la seule ville de Lomé, 36 000 pour les autres centres urbains, et 95 000 pour le milieu rural. Au Togo, l'offre de logement est limitée par un écosystème dominé par l'auto-promotion.<sup>23</sup>

En effet, les mécanismes de soutien à la construction de logements décents se sont révélés pratiquement inefficaces, certains ayant même disparu du paysage institutionnel du Togo. Parmi ceux qui ont subsisté, l'on peut citer le Centre de la Construction et du Logement (CCL) et le Fonds Spécial de Développement de l'Habitat (FSDH), sous le Ministère en charge de l'urbanisme. Dans ces conditions, l'offre de logements est dominée par les mécanismes ci-après, par ordre d'importance<sup>24</sup> : l'auto-construction ; l'auto-promotion ; l'utilisation des services d'un maître-maçon ; l'utilisation des services d'un groupement de tâcherons ; l'utilisation des services d'un technicien du bâtiment ; l'utilisation des services d'un architecte ; et l'utilisation des services d'une entreprise c'est-à-dire d'un promoteur immobilier. Dans cette dernière catégorie, il n'existe pour l'heure qu'un nombre limité d'acteur dont la production de logements ne dépasse pas quelques dizaines de logements par an. Le plus connu d'entre eux reste la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, qui a historiquement été présente dans la promotion immobilière depuis les années 1970. Elle pilote actuellement le projet de logements dénommé Résidences Renaissance, lancé en 2017, avec pour objectif de produire 594 logements de différentes gammes d'ici la fin du projet. Aux côtés de la CNSS se sont positionnés plus récemment plusieurs acteurs tels que le consortium SIPIM-Abri2000, promoteur de la Cité Mokpokpo de construction de 1 000 unités de logements essentiellement destinés aux fonctionnaires de l'État à Adidogomé. Le consortium est sur le point d'achever un autre projet de construction de 234 logements dénommé Cité Mimosas dans le quartier Lankouvi. Il faut aussi mentionner des promoteurs plus modestes tels que le groupe Confortis qui a lancé le projet Wellcity à Adétikopé, non loin de la Plateforme Industrielle d'Adétikopé (PIA), la nouvelle zone économique spéciale promue par le gouvernement togolais ; avec pour objectif de construire une mini-ville de 1 000 logements de différentes gammes. Le Projet Cité des Anges de 162 logements, et 40 appartements sur une superficie de 10 hectares, lancé en 2015 et promu par le Groupe CCI Patrimoine Group reste aussi à signaler.

Il faut cependant noter que toutes ces initiatives sont loin de satisfaire l'ambition gouvernementale, telle qu'exprimée dans ses différents documents de politique, d'augmenter l'accès à des logements sociaux pour les revenus les plus modestes. C'est pourquoi, tout en repoussant l'échéance à 2025, le gouvernement a intensifié les efforts en faveur de la concrétisation du programme de construction de 20 000 logements sociaux. Après avoir signé un accord de partenariat et de financement avec Shelter Afrique pour la construction d'une tranche de 3 000 logements, et pris en 2021 un décret en vue de réserver une superficie de 1 177 hectares de terrain en faveur du programme de 20 000 logements sociaux, le gouvernement a décidé en 2022 d'accélérer la phase concrète de production des logements sur

les sites pilotes identifiés de Dalavé (Tonoukouti Avé Doumé) et d'Affao Sagbado, en s'appuyant sur l'accompagnement technique du programme d'assistance technique du Projet de Financement de Logements Abordables (PFLA) en zone UEMOA financé par la Banque mondiale. Par ailleurs, des discussions sont en cours avec la Société Financière Internationale (SFI) du groupe de la Banque mondiale pour identifier un nouveau projet en vue du financement par les mécanismes de partenariat public-privés pour soutenir la concrétisation du programme des 20 000 logements sociaux. Une première mission d'identification dudit projet est prévue pour septembre 2022. D'autres partenaires financiers tels que la Banque Ouest-Africaine de Développement (BOAD) et la Banque Africaine de Développement (BAD) ont manifesté leur intérêt à financer le programme.

### Marchés immobiliers

Deux principaux segments composent le marché immobilier togolais. Il s'agit essentiellement de la production et de la vente de terrains d'habitation à travers les lotissements, et les transactions sur le foncier bâti à usage d'habitation. Cette dernière n'est que marginale, au regard de la réalité du marché de la construction de logement au Togo, actuellement dominé par l'auto-construction et l'auto-promotion. Selon la Stratégie Nationale de Logement, l'offre foncière est excédentaire<sup>25</sup>, en comparaison de la demande de terrain à bâtir, le surplus servant essentiellement à la spéculation foncière. Cependant, la demande de logements en soit est très élevée et estimée à environ 500 000 logements en 2020. Avec la démographie galopante et l'offre limitée en logements par des promoteurs immobiliers, cette demande devrait être réévaluée. En effet, il est estimé que la population urbaine s'accroît de 4.5% par an, tandis que celle de Lomé et de sa périphérie de 5% par an.<sup>26</sup>

Au regard, de la segmentation du marché immobilier au Togo, le gouvernement togolais a mis l'accent sur la facilitation des transactions foncières en place des instruments réglementaires pour faciliter la production des terrains d'habitation, avec notamment, le renforcement de la Direction du Cadastre et de la Conservation Foncière (DCCF) ; la mise en place du Cadastre de la ville de Lomé, avec la numérisation de l'ensemble des plans cadastraux ; la mise en œuvre de réformes importantes telles que la création par Décret No 2019-033/PR du Guichet Foncier Unique simplifiant les formalités foncières d'obtention du titre foncier ; (iv) la codification des prestations de la DCCF par la prise du Décret ; et la simplification des formalités de transfert de propriété ; pour ne citer que ces actions.

Il existe également un marché du logement locatif, avec comme principaux acteurs, les propriétaires de logements, et les agents intermédiaires (dénommés démarcheurs) entre ces propriétaires et les demandeurs de logements locatifs. Ces démarcheurs opèrent aussi comme intermédiaires entre les ventes de propriétés immobilières bâties ou non et les acheteurs, contre commission. Certains acteurs de l'immobilier au Togo se sont organisés sous l'Association Nationale des Promoteurs Immobiliers du Togo (ANIT) et la Fédération Togolaise de l'Immobilier (FTI), et se posent aujourd'hui comme interlocuteur du gouvernement sur les questions de l'immobilier et du logement. Le gouvernement a décidé de mieux organiser le secteur du logement locatif, surtout dans la ville de Lomé, à travers la prise du Décret N°2022-001/PR du 05 janvier 2022 portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d'habitation.

## Politique et législation

La préoccupation du logement a été toujours présente dans les politiques publiques depuis les indépendances au Togo. Plus récemment, le pays s'est doté depuis 2017 d'une politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain qui guide l'action gouvernementale en matière de développement urbain et de logements, avec comme vision à l'horizon 2040, de faire du Togo un pays où les établissements humains sont de véritables pôles de développement durable dans un contexte de décentralisation effective et de bonne gouvernance.<sup>27</sup> La volonté affichée dans la PNHDU a été réaffirmée à travers différents autres documents, tels que le Plan National de Développement (PND 2018-2022) et la Feuille de Route Gouvernementale 2020-2025. Le pays s'est également doté de plusieurs autres instruments tels que le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) du Grand Lomé (composé de la Préfecture du Golfe et celle d'Agoègnivivé) à l'horizon 2035, assorti d'un Règlement d'Urbanisme. Le PND a également prévu dans son Axe stratégique 3 (Consolider le développement social et renforcer les mécanismes d'inclusion) et l'effet attendu 10 (Les populations ont accès à un meilleur cadre de vie et à des logements décents), de doter les préfectures et les communes de SDAU pour guider leur expansion géographique et économique.<sup>28</sup> Cette initiative est déjà soutenue en partie par le Projet d'Infrastructure et de Développement Urbain (PIDU), financé par la Banque mondiale. Par ailleurs, les travaux sont toujours en cours pour la préparation d'un Code de l'Urbanisme. Plusieurs instruments de mise en œuvre de la politique ont été développés au fil des années, avec des fortunes mitigées. Il s'agit entre autres, du Fonds Spécial de Développement de l'Habitat (FSDH) pour le soutien financier aux promoteurs immobiliers, et du Centre de la Construction et du Logement (CCL), sous le Ministère en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat, et dont la mission principale est de promouvoir la construction de logement à moindre coût à travers la promotion de matériaux locaux de construction.

Le cadre légal et réglementaire a fait un bond qualitatif depuis le vote en juin 2018 de la loi portant Code Foncier et Domaniale du Togo. Cette loi qui représente une avancée majeure par rapport aux textes précédents gouvernant le secteur permet ainsi de moderniser la gestion du foncier dans le pays, mais également de renforcer la sécurité foncière. Le Code comporte également des dispositions particulières relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, et la copropriété. Plusieurs autres textes réglementaires ont été pris depuis, dont l'un des plus importants est le Décret 2019-033 portant création du Guichet Foncier Unique, portail central des formalités foncières.

Plus récemment, le cadre réglementaire du logement à usage locatif d'habitation a également aussi été renforcé, avec la prise du Décret N°2022-001/PR du 05 janvier 2022 portant réglementation de la caution, de la garantie de loyer et du bail d'habitation pour protéger les locataires et assainir le marché du bail d'habitation.

Finalement, plusieurs actes réglementaires existent également, organisant les différents corps de métiers du secteur de l'habitat et de l'urbanisme. De même il existe au Togo plusieurs ordres professionnels du secteur du logement et de la construction, tels que l'Ordre National des Architectes du Togo (ONAT).

## Opportunités

Malgré la volonté politique affichée du gouvernement togolais et la présence de quelques développeurs et investisseurs dans le secteur, la problématique de la fourniture de foncier aménagés et de logements abordables reste entière au Togo. Il n'est pas erroné de dire que le Togo est aujourd'hui à la recherche d'investissements importants, et de promoteurs avec des modèles économiques viables, ne serait-ce que pour honorer sa promesse déjà compromise de fournir 20 000 logements sociaux d'ici à l'horizon 2025, comme indiqué dans la Feuille de Route Gouvernementales 2020-2025. Cependant, le pays présente des atouts indéniables en matière de climat des affaires, avec des réformes importantes réalisées au cours des années passées, y compris le renforcement de l'arsenal juridique et réglementaire sur le foncier, dont le point d'orgue est le vote de la Loi portant Code Foncier et Domaniale au Togo en juin 2018. Depuis, plusieurs textes d'application ont été pris pour créer les conditions favorables à l'investissement dans le secteur du logement.

De même, la mise en place d'un bureau d'information sur le crédit opérant depuis plusieurs années maintenant au Togo à travers le Groupe Creditinfo, couplée avec le lancement imminent du projet e-ID Togo, premier projet prioritaire dans la Feuille de Route Gouvernementale Togo 2020-2025 qui vise à donner à chaque

résident au Togo une identité numérique de base permettant d'accéder à plusieurs services, les conditions se créent progressivement pour la mise en place d'outils de financement du logement au Togo. Le projet est financé à hauteur de 45 363.60 milliards CFA (72 millions \$US) par la Banque mondiale, et fait partie du programme WURI (de son acronyme anglais *West Africa Unique Identification for Regional Integration and Inclusion*) d'identification Unique pour l'Intégration Régionale et l'Inclusion en Afrique de l'Ouest.

Bien que l'extrémisme violent ait touché le pays depuis novembre 2021, il est incontestable que le Togo demeure un des pays les plus politiquement stables de la sous-région ouest-africaine, avec des avancées importantes en matière de bonne gouvernance.

## Sources supplémentaires

BCEAO (2022). Rapport 2021 de la Commission Bancaire de l'UMOA

BCEAO (2022). Evolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020

Demirgüç-Kunt, Asli, Leora Klapper, Dorothe Singer, Saniya Ansar (2022). The Global Findex Database 2021: Financial Inclusion, Digital Payments, and Resilience in the Age of COVID-19.

INSEED Togo (2022). Indice National Harmonisé des Prix à la Consommation (INHPC) Pour les Pays de l'UEMOA Togo - juillet 2022

Gouvernement de la République Togolaise (2015). Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain

Gouvernement de la République Togolaise (2009). Stratégie Nationale du Logement 2009

Gouvernement de la République Togolaise (2018). Plan National de Développement (PND) 2018-2022

Gouvernement du Togo (2022). Stratégie Nationale de Réduction des Risques de Catastrophes 2022-2026

## Sites web

Portail d'information sur le permis de Construire au Togo

[www.construireautogo.gouv.tg](http://www.construireautogo.gouv.tg)

Programme Résidence Renaissance de la CNSS Togo [www.r-renaissance.tg](http://www.r-renaissance.tg)

Bureau d'Information sur le Crédit du Togo [www.uemoa.creditinfo.com](http://www.uemoa.creditinfo.com)

Programme de construction de logements (Wellcity) du groupe Confortis [www.wellcity.tg](http://www.wellcity.tg)

Résidences les Mimosas [www.sipim-abri2000.com](http://www.sipim-abri2000.com)

Ordre des Géomètres du Togo [www.ogtexperts.com/organisation](http://www.ogtexperts.com/organisation)

Ordre National des Architectes du Togo [www.onatonline.org](http://www.onatonline.org)

Caisse régionale de refinancement hypothécaire de l'UEMOA CRRH-UEMOA [www.crrhuetmoa.org](http://www.crrhuetmoa.org)

### Disponibilité des données sur le financement du logement

La disponibilité de données sur le secteur du logement est un défi important dans le contexte du Togo. Les principales sources de données spécifiques au secteur sur le logement au Togo ne sont pas vraiment disponibles. L'étude la plus récente sur le secteur pour comprendre les enjeux de politique publique date de 2014, quand la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) a publié l'étude sur le financement du logement dans les pays de l'Union Economique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA). Cette étude reste la plus complète disponible pour comprendre les enjeux financiers du financement du logement dans ces pays. La BCEAO produit également chaque année des données sur l'état des banques opérant dans l'espace UEMOA, ainsi qu'un certain nombre d'indicateur sur la microfinance et l'inclusion financière, dans chacun des huit pays membres de l'UEMOA. Les données de populations proviennent généralement de l'Institution National de la Statistique et des Etudes Economiques et démographiques (INSEED), qui est l'autorité en matière de production et de dissémination d'un certain nombre de statistiques officielles sur la pauvreté, les caractéristiques de la population, et sur l'évolution du milieu urbain.

La CRRH publie régulièrement sur son site et dans ses rapports financiers, les données sur les ressources disponibles pour le refinancement hypothécaire par les banques primaires.

Les données du cadastre, sont disponibles à la Direction du Cadastre et de la Conservation Foncière, mais l'accès est soumis à un protocole assez strict.

Certains promoteurs immobiliers sont ouverts à fournir l'information parce qu'ils trouvent en l'Annuaire de la CAHF une opportunité d'exposition et d'ouverture sur d'autres horizons.

Finalement, la Banque mondiale représente une source de données non négligeables.

### Applications vertes pour le logement abordable

La récurrence relative des phénomènes climatiques extrêmes tels que les inondations et les sécheresses, ont amené les autorités togolaises à prendre des mesures importantes en matière de prévention, mais aussi en matière de gestion des risques de catastrophes naturelles. Parmi ces mesures figurent la mise en place d'une plateforme nationale de réduction des risques de catastrophes, et la préparation d'une stratégie de nationale de réduction des risques de catastrophes (2022-2026), et d'une stratégie nationale pour le relèvement post catastrophes (2022-2026). Ces dispositions prévoient des mesures spécifiques dans le secteur du logement telles que l'intégration de la réduction des risques de catastrophes RRC dans les codes, normes, règles et plan d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de construction. Cependant, ces éléments restent encore à se matérialiser dans les faits. Ainsi, il n'existe encore ni de normes propres de constructions écologiques, ni d'organisme de réglementation des normes écologiques pour l'industrie du bâtiment dans le pays. La certification EDGE, peu connue par les investisseurs immobiliers, ne sont donc pas encore en application dans le pays. Cependant, le Centre de la Construction et du Logement (CCL) sous le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat conduit la recherche sur l'utilisation des matériaux locaux pour la construction, ce qui peut être considéré comme la seule initiative en cours de promotion de l'habitat vert destinée aux ménages à faibles revenus. Aucune banque opérant au Togo ne propose actuellement des hypothèques vertes, et la préoccupation pour les logements verts n'est pas non plus encore intégrée par les promoteurs immobiliers.

La principale source d'énergie reste le bois de chauffe, surtout en milieu rural où le taux d'accès à l'électricité selon le plan national de développement (PND 2018-2022) est encore faible à 6% en 2016 (avec une ambition le porter à 22% en 2022), contre 35% au niveau national, avec l'ambition de le porter à 60% en 2022.

L'accès à l'eau potable reste inégalement réparti dans le pays, avec plus de 80% de la population urbaine ayant accès à une source d'eau potable, contre seulement 45% en milieu rural (données du Plan National de Développement – PND 2018-2022).

Les initiatives récentes du gouvernement telles que la création de l'Agence Nationale de l'Assainissement et de la Salubrité Publique (ANASAP) ont amélioré l'accès à l'assainissement, surtout dans le Grand Lomé. Pourtant, 60% des ménages recourent encore à des services privés d'enlèvement des ordures. Par ailleurs, environ la moitié des habitants du grand Lomé (45.6%) ont accès à des toilettes à chasse d'eau lié à une fosse septique.

- 1 Banque mondiale (2022). Indicateurs du Développement dans le Monde. Profil Pays Togo <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?locations=TG> (Consulté le 30 août 2022).
- 2 Banque mondiale (2022). Indicateurs du Développement dans le Monde. Profil Pays Togo <https://www.worldbank.org/en/country/togo/overview> (Consulté le 30 août 2022).
- 3 INSEED Togo (2022). Indice National Harmonisé des Prix à la Consommation (INHPC) Pour les Pays de l'UEMOA Togo - juillet 2022. <https://inseed.tg/inflation-prix/> (Consulté le 30 août 2022) Pg.1
- 4 <https://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI?locations=TG> (Consulté le 30 août 2022).
- 5 Gouvernement de la République Togolaise. Plan National de Développement (PND) 2018-2022. Pg.48
- 6 Gouvernement du Togo (2022). Stratégie Nationales de Réduction des Risques de Catastrophes 2022-2026. Pg. 28.
- 7 Demirgüç-Kunt, Asli, Leora Klapper, Dorothea Singer, Saniya Ansar (2022). The Global Findex Database 2021: Financial Inclusion, Digital Payments, and Resilience in the Age of COVID-19. Washington, DC: World Bank. <https://www.worldbank.org/en/publication/globalindex/Report> Pg. 197.
- 8 BCEAO (2022). Rapport de la Commission Bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/Rapport%20annuel%202021%20de%20a%20Commission%20Bancaire.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 53.
- 9 BCEAO (2022). Rapport de la Commission Bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/Rapport%20annuel%202021%20de%20a%20Commission%20Bancaire.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 51.
- 10 BCEAO (2022). Rapport de la Commission Bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/Rapport%20annuel%202021%20de%20a%20Commission%20Bancaire.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 204.
- 11 BCEAO (2022). Rapport de la Commission Bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/Rapport%20annuel%202021%20de%20a%20Commission%20Bancaire.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 208.
- 12 BCEAO (2022). Rapport de la Commission Bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/Rapport%20annuel%202021%20de%20a%20Commission%20Bancaire.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 100.
- 13 BCEAO (2022). Evolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Evolution%20des%20indicateurs%20d%27inclusion%20financi%C3%A8re%20dans%20l%27UEMOA%20au%20titre%20de%20l%27ann%C3%A9e%202020.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 31.
- 14 BCEAO (2022). Evolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Evolution%20des%20indicateurs%20d%27inclusion%20financi%C3%A8re%20dans%20l%27UEMOA%20au%20titre%20de%20l%27ann%C3%A9e%202020.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 29.
- 15 BCEAO (2022). Evolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Evolution%20des%20indicateurs%20d%27inclusion%20financi%C3%A8re%20dans%20l%27UEMOA%20au%20titre%20de%20l%27ann%C3%A9e%202020.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 30.
- 16 BCEAO (2022). Evolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Evolution%20des%20indicateurs%20d%27inclusion%20financi%C3%A8re%20dans%20l%27UEMOA%20au%20titre%20de%20l%27ann%C3%A9e%202020.pdf> (Consulté le 30 août 2022) Pg. 37.
- 17 Bank of Africa Togo. Particuliers/Prêts/Prêt Ma Maison. <https://www.boato.com/particuliers/prets/pre-maison/> (Consulté le 30 août 2022).
- 18 Estimation de l'auteur, sur la base de grille salariale de la fonction publique togolaise disponible sur le site <https://www.wilo.org/dyn/natlex/docs/ELECTRONIC/942771110602/F-499698850/TGO-94277.pdf>
- 19 Banque mondiale (2022). Indicateurs du Développement dans le Monde. Profil Pays Togo <https://data.worldbank.org/indicator/NY.ADJ.NNTY.PC.CD?locations=TG> (Consulté le 30 août 2022)
- 20 Combien. Coûte ? Achat dans le centre/Togo/Lomé [https://www.combien-coute.net/prxm2-centre/togo/lo/me/#:~:text=En%20moyenne%2C%20pour%20acqu%C3%A9rir%20un,en%20France%20\(de%208%2025\).](https://www.combien-coute.net/prxm2-centre/togo/lo/me/#:~:text=En%20moyenne%2C%20pour%20acqu%C3%A9rir%20un,en%20France%20(de%208%2025).) (Consulté le 30 août 2022)
- 21 Gouvernement de la République Togolaise (2018). Plan National de Développement (PND) 2018-2022. Pg. 149.
- 22 Gouvernement de la République Togolaise (2018). Plan National de Développement (PND) 2018-2022. Pg. 47.
- 23 Gouvernement de la République Togolaise (2018). Plan National de Développement (PND) 2018-2022. Pg. 47.
- 24 Gouvernement de la République Togolaise (2009). Stratégie Nationale du Logement 2009. Pg. 35.
- 25 Gouvernement de la République Togolaise (2009). Stratégie Nationale du Logement 2009. Pg. 31.
- 26 Gouvernement de la République Togolaise (2018). Plan National de Développement (PND) 2018-2022. Pg. 46.
- 27 Gouvernement de la République Togolaise (2015). Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain. Pg. 17.
- 28 Gouvernement de la République Togolaise (2018). Plan National de Développement (PND) 2018-2022. Pg. 105.