

Bénin

El hadji Souleymane Sow*



Vue d'ensemble

Le Bénin, d'une superficie de 114 763 km², est au carrefour du corridor urbain d'Abidjan-Lagos et de celui entre le Bénin et le Niger.¹ En 2023, le Bénin compte 13 206 864 habitants,² pour une croissance annuelle de la population à 2.7%.³ La population urbaine béninoise, qui représente la moitié de la population nationale,⁴ a crû de 3.8% entre 2021 et 2022.⁵ En 2020, sept citadins sur dix vivaient dans des quartiers précaires.⁶ Le financement du logement abordable étant limité, l'offre de logement abordable du gouvernement et du secteur privé ne comble pas le déficit de logements, poussant ainsi les citadins à procéder à l'auto-construction.

En 2022, la croissance du produit intérieur brut (PIB), bien que stimulée par la production agricole et le secteur des services, a baissé, en passant à 6.3%, contre 7.2% en 2021.⁷ Malgré la croissance économique significative, la pauvreté reste élevée au Bénin, puisque 85% de sa population vit d'un emploi informel. Les chocs liés au changement climatique, à la COVID-19 et à l'inflation affectent directement les plus vulnérables. La moitié de la population vit en dessous du seuil de pauvreté de 1 924 CFA (3.20 US\$) par jour.⁸

L'inflation moyenne annuelle s'est accélérée à 2.5% en 2022 contre 1.7% en 2021, mais reste inférieure à la norme fixée à 3% par l'Union Economique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA). L'inflation serait maîtrisée à 2.8% en moyenne en 2023 avec la stabilisation des cours des produits pétroliers sur le marché international. Malgré une légère baisse en 2022, le déficit budgétaire reste élevé en passant à 5.5% du PIB pour 2022 contre 5.7% en 2021, mais devrait baisser à 4.5% du PIB en 2023. Le risque de surendettement est modéré, bien qu'entre 2019 et 2020, la dette publique avait augmenté de 11.6 points de pourcentage, passant à 52.8% du PIB.⁹ Le taux de change moyen annuel a subi une baisse en passant de 630 CFA pour 1 US\$ au 1er juillet 2022 à 601 CFA pour 1 US\$ au 1er juillet 2023.¹⁰

Accès au financement

L'environnement bancaire du Bénin est composé de 14 banques et un établissement financier.¹¹ A ces établissements s'ajoutent 57 institutions de microfinance (IMF), sans compter les caisses affiliées aux réseaux.¹² En 2021, les trois quart (75%) des actifs du secteur bancaire étaient répartis entre cinq banques, et 57.8% des prêts de microfinance étaient fournis par trois IMF.¹³ Entre 2021 et 2022, une amélioration de l'inclusion financière de 3.5 points de pourcentage s'est dessinée, avec un taux de bancarisation strict (titulaire d'un compte dans les banques, les services postaux, les caisses d'épargne et le Trésor) des adultes 15 ans et plus s'élevant à 34.7%. Le taux de bancarisation élargi, incluant les Services Financiers Décentralisés (SFD), pour les 15 ans et plus, se hissaient lui à 84%. Seule 27.8% de la population de 15 ans et plus dispose d'un compte bancaire, et 49.2% de ce même échantillon possède compte dans une IMF. Par ailleurs, l'accès aux services bancaires et de microfinance a stagné, avec respectivement 77 points de services bancaires et 95 points de services de microfinance pour 10 000 habitants. L'accès au

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Cotonou, Porto-Novo, Abomey-Calavi, Seme-Kpodji, Parakou
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	601.19 CFA Franc (XOF) 200.41 CFA Franc (XOF)
Population totale [b] Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	13 352 864 6 614 208 2.70% 3.84% 58.8% 24.9% 2.5% 69% 47.8 166 0.53
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur (2021) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	1 303 US\$ 17 401 million US\$ 6.25% 1.35% 6.3% 47%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [2018] [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [e] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours Valeur des prêts de microfinance (USD) [e] Nombre de prestataires de microfinance [e]	539 9.81 million US\$ 6-15% 20 années 100% 0.17% 14 n/d n/d 349.5 million US\$ 57
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement 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 [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [i] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [j] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [j] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [j] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [j]	47 000 n/d n/d 20 000 000 CFA n/d n/d 4 300 CFA (7.15 US\$) Papier 149 120 days 3.4% 9.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[e] Central Bank of West African States (BCEAO)
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[f] BGFIBANK Bénin
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[g] National Agency of the Domain and the Land
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[h] Association of Real Estate Developers Bénin
	[i] INSTAD Bénin
	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators

service de monnaie électronique connaît une amélioration en passant de 48 en 2015 à 288 services en 2021 pour 10 000 adultes de plus de 15 ans.¹⁴

La part des crédits immobiliers mis en place en 2022 s'élevait à 5.9 milliards CFA (9.8 millions US\$), une augmentation de 1.2 points de pourcentage en un an, mais représentait 13.7 milliards CFA (22.8 millions US\$) en 2020. Le taux d'intérêt débiteur moyen sur les crédits est passé de 8.6% en 2020 à 5.81% en 2022.¹⁵ Le taux de base bancaire minimum varie de 5.56% à 9% selon les établissements de crédit et le taux débiteur maximum varie également de 10% à 15%.¹⁶

*Ce profil a bénéficié d'une édition approfondie de Camille MARION.

En septembre 2023, pour soutenir et réguler l'inflation et l'économie, la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) a élevé le taux directeur des prêts aux banques, qui passe de 3% à 3.25%.¹⁷ En 2020, la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH-UEMOA) a développé un programme d'aide à l'accès au financement de prêts pour l'habitat abordable (maximum 15 millions CFA, soit 24 950 US\$) à destination des ménages à faibles et moyens revenus.¹⁸

Pour faciliter l'accès à la propriété, la Société Générale du Bénin a mis en place le « Prêt Personnel Immobilier », permettant aux ménages d'emprunter au minimum 5 000 000 CFA (8 317 US\$) moyennant un apport de 10%, à un taux de 6.8% et sur une durée de 20 ans. Pour être éligible, le client doit disposer d'une garantie d'hypothèque sur le bien financé, contracter une assurance et domicilier son salaire ou autre revenu crédible durant la période de remboursement.¹⁹ D'autres banques comme la Bank of Africa Bénin offrent également des prêts hypothécaires, mais limitent l'âge du client à terme du crédit à 60 ans.²⁰ Enfin, Orabank Bénin propose le « Crédit Immobilier CRRH » et le « Crédit Immobilier CRRH Prêt Social à l'Habitat ». Ces deux offres, ciblant spécifiquement les ménages à faibles revenus, offrent des prêts de 80 millions CFA (133 069 US\$) et 15 millions CFA (24 950 US\$) respectivement à des taux de 7% et 6%. En revanche, les prétendants à ces prêts doivent justifier d'un plan réalisé par un architecte, ainsi que d'un devis descriptif des travaux et une garantie d'hypothèque.²¹

Le crédit bancaire assure le financement du secteur privé national et représente 82% du financement privé total. Les dépôts, principalement à court terme, constituent plus de 80% des ressources du système bancaire. Cela constitue un frein à la capacité des banques à créer des actifs à long terme. Par ailleurs, les prêts à long terme constituent seulement 27% du portefeuille du secteur.²²

Le 12 janvier 2023, l'Etat du Bénin a levé sur le marché financier de l'Union Monétaire Ouest-Africaine (UMOA) un montant de 27.5 milliards CFA (45.7 millions US\$) sur une maturité 12 mois.²³ En mars 2023, pour financer une partie des investissements du Programme National d'Investissements, le Bénin a émis deux emprunts obligataires par appel public à l'épargne sur le marché financier de l'UEMOA, pour un montant total de 165 milliards CFA (274 millions US\$) sur une période de maturité de 15 ans au total.²⁴

L'encours des crédits des SFD a augmenté de plus de 20 millions CFA (33 267 US\$) en un an, passant à 210 milliards CFA (349.4 millions US\$) en 2023. Le montant des créances en souffrance s'élève à 10.2 millions CFA (16 966 US\$) en 2023. Le taux de dégradation du portefeuille a diminué de 0.4 point de pourcentage, passant à 4.9% de l'encours des crédits en 2023.²⁵

Abordabilité

La capacité des ménages à accéder au logement et à la terre ainsi qu'au financement du logement et du foncier urbain détermine essentiellement les problématiques d'accès au logement abordable.²⁶ Dès 1985, le l'Etat du Bénin a mis en place le Fonds national de l'Habitat (FNH), afin de soutenir la politique du logement et combler le déficit de construction de logements abordables au Bénin.²⁷

En 2019, 18.7% de la population béninoise vivait dans l'extrême pauvreté avec 1 142 CFA (1.9 US\$) par jour, et plus de la moitié (50.7%) de la population dépense moins de 1 924 CFA (3.2 US\$) par jour.²⁸ L'indice de Gini était de 37.9% en 2018, soit une baisse de 9.9 points de pourcentage en trois ans, ce qui témoigne d'une réduction des inégalités des salaires et des niveaux de vie.²⁹ Dans le secteur non-agricole, seuls 7.4% des emplois sont formels et le taux de salarisation est de 20.8% tandis que le taux d'emplois vulnérables (informels) et la part des travailleurs à leur compte s'élève à 84.1%.³⁰

Le prêt hypothécaire reste inaccessible pour une partie de la population. Par exemple, en 2013, seuls 539 dossiers de crédits ont été approuvés, soit 3.5% des dossiers soumis, pour un montant moyen de 5 000 000 CFA (8 317 US\$) pour les particuliers.³¹ En 2019, seules 3.9% des personnes âgées de 18 ans et plus ont contracté au moins une fois un crédit dans un établissement financier. Cependant, 22.2% des individus de 15 ans et plus sont membres d'une tontine ou d'une association d'entraide et, parmi eux, 5.5% ont fait une demande de crédit dans les associations d'entraide ou de tontine.³²

Lors de la contraction d'un prêt hypothécaire, la quotité cessible (ratio des remboursements mensuels du prêt sur le revenu du ménage) est fixée selon les

revenus de l'emprunteur. Ecobank limite ce ratio à 50% et demande un apport initial correspondant à 10% du coût du bien.³³ Ces conditions de prêts restreignent l'accès au financement de logements pour une grande partie des ménages. Ainsi, la garantie trouve son importance.

Enfin, le Bénin a adopté la Stratégie Nationale d'Inclusion Financière pour la période 2023-2027. Ce programme a pour ambition d'intégrer les ménages exclus du système financier formel, tout en contribuant à réduire la pauvreté.³⁴

Offre de logement

L'offre de logement ne suffit pas pour combler la demande des ménages, estimée à 70 028 logements par an entre 2008 et 2025, ce qui est bien au-dessus de l'offre actuelle, établie à moins de 10 000 logements par an.³⁵

Dans le cadre du Plan d'Actions du Gouvernement (PAG) 2016-2021, le gouvernement béninois s'est engagé à construire 20 000 logements sociaux sur la période 2017/21, accessibles aux ménages à revenus intermédiaires pour faire face au besoin croissance de logements dans les grandes villes. Ce projet de 385 milliards CFA (640.4 millions US\$) est piloté par le Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable (MCVDD), sous Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) de la Société Immobilière et d'Aménagement Urbain du Bénin (SlMAU).³⁶

Répartis dans 14 villes du Bénin, ces logements participeront à la création de villes nouvelles, avec 12 960 logements individuels et 7 040 logements collectifs. Les constructions prévues sur une durée de cinq ans ont démarré en 2020 sur le site de la ville de Ouèdo et sur une superficie de 235ha avec la construction de 10 849 logements.³⁷ A fin juin 2022, 3 035 logements étaient presque achevés.³⁸ Pour rendre accessibles ces habitations, différentes mesures ont été mises en place, notamment la location-accession, sans apport initial nécessaire, pour un logement de trois chambres et un salon à environ 80 000 CFA (133 US\$) par mois. Le bénéficiaire devra payer trois mois de loyer d'avance et « le coût de revient sera réparti sur 25 ans, pour déterminer le montant de la mensualité » avec un taux d'intérêt de 3.5%. Le bénéficiaire a l'avantage de payer moins cher pour à terme être propriétaire de son logement social. L'attribution du logement économique est identique au logement social, cependant les prix du logement économique sont plus élevés avec un taux d'intérêt de 6.5%, mais l'amortissement sera établi sur 17 ans, avec la possibilité de fournir un apport ou de solder par anticipation.³⁹ Par ailleurs, le prix des biens immobiliers varie en fonction du niveau de confort, de la surface bâtie et du caractère individuel ou collectif du bâtiment.

En novembre 2022, le gouvernement a créé le Comité national d'attribution des logements sociaux et économiques.⁴⁰ En 2018, 71.2% de la population a accès à une source d'eau potable.⁴¹ Concernant l'assainissement, c'est en milieu urbain que la part des toilettes modernes est la plus importante, établie à 59.1% contre 21.9% en zone rurale. Au niveau national, 48.8% des ménages partagent des toilettes. Alors que 23.1% déchets solides sont évacués sainement, ce n'est le cas pour seulement 6.7% des eaux usées.⁴² Ces moyennes sont portées par le milieu urbain. Moins de la moitié de la population bénéficie d'un accès à l'électricité (45.5%), portée par la moyenne urbaine (60.3%).⁴³

L'Etat et la collectivité ont la responsabilité de veiller à la bonne qualité de l'habitat avec une meilleure planification des infrastructures et services de base. Au Bénin, dans le milieu urbain, 85.2% des ménages vivent dans une maison en dur, dont les murs extérieurs peuvent être en ciment, brique cuite, banco semi-dur, entre autres. Pour 97.2% des ménages en milieu urbain le toit des maisons est en matériaux définitifs avec de la dalle en ciment, de la tuile ou de la tôle. Enfin, 81.6% des ménages urbains ont un sol en matériau dur, c'est-à-dire en carreau-marbre, ou en ciment-béton dans leur logement.⁴⁴

Le prix du sac de 50kg de ciment a connu une hausse passant de 3 900 CFA (6.5 US\$) en 2022 à 4 355 CFA (7 US\$) en 2023,⁴⁵ mais reste cependant moins cher qu'au Niger voisin où ce prix s'élève actuellement à 5 200 CFA (8.65 US\$).⁴⁶ Enfin, la tôle en acier profilé utilisée pour la toiture des logements coûte 3 000 CFA (5 US\$) par m²,⁴⁷ et le prix du carrelage en gré cérame 30x30 s'élève à 5 500 CFA (8.3 US\$) par m².⁴⁸

Marchés immobiliers

Le marché immobilier du Bénin est en pleine croissance ; la population urbaine croît rapidement à l'instar de la demande de logement. Divers constructeurs et promoteurs immobiliers occupent ce marché et la multiplication des agences

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – BÉNIN

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)
4 300 CFA (7.15 US\$)



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)
5 000 CFA (8.32 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré
3 000 CFA (4.99 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)
n/d



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé
20 million CFA (33 267 US\$)



Avertissement :

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

immobilières dans le pays dynamise le secteur. La Société Immobilière et d'Aménagement Urbain (SimAU) et les promoteurs informels sont les principaux fournisseurs de logements locatifs.

Le programme des 20 000 logements sociaux et économiques a redynamisé le marché de l'immobilier. En effet, l'Etat du Bénin a créé un partenariat avec le secteur privé pour mettre en place les conditions de production de logements à des prix de cession abordables. Ce programme créera également de l'emploi dans les zones d'intervention et de créer de logements sociaux et économiques.⁴⁹

Au Bénin, le Code foncier reconnaît deux systèmes : le droit foncier (titre de propriété) et le droit foncier coutumier en zone rurale.⁵⁰ Le Code des Personnes et de la Famille (CPF) permet aux femmes d'hériter de biens, y compris immobiliers et fonciers. Avant l'adoption du CPF, les femmes n'héritaient pas des terres au sud du Bénin. Le marché immobilier est régi par la Loi N°01 de 2013 portant sur le Code foncier et domanial, qui détermine les règles et principes du régime foncier et domanial.⁵¹ En février 2023, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), dans le cadre de la campagne de l'enregistrement et la sécurisation foncière par la plateforme « e-foncier Bénin », a enregistré en trois ans, 460 000 parcelles au sein de 12 communes. Cet outil a été développé pour assurer une meilleure gestion foncière, en sécurisant le foncier et diminuant les conflits, grâce à l'amélioration de l'information foncière.⁵²

Le titre foncier permet au titulaire de posséder un droit de propriété définitif et irrévocable. Pour être titulaire d'un titre foncier, le propriétaire de la parcelle doit d'abord obtenir un permis d'habiter ou un certificat administratif. La proportion des ménages possédant un titre foncier reste faible. En neuf ans (entre 2006 et 2015) cette proportion a doublé, pour atteindre seulement 4.4% des ménages du pays. Par ailleurs, 3.9% des parcelles possèdent un permis d'habiter. Plus de la moitié (53.8%) des parcelles sont liées à une convention de vente de la mairie.⁵³ En 2018 la quasi-totalité des femmes de 15 à 49 ans ont déclaré ne pas posséder de maison (84.7%) ou de terre (87%), tandis que 65.6% des hommes de 15 à 49 ans ne possèdent pas de maison et 63.6% n'ont pas de terre.⁵⁴

Sur un échantillon 100 terrains non viabilisés à vocation résidentielle à Cotonou, le coût médian estimé à 15 000 CFA (24.9 US\$) par m² avec des disparités. Les prix sont actuellement plus élevés en centre-ville. Le prix du loyer mensuel pour un appartement d'une chambre en centre-ville est d'environ 100 000 CFA (166.3 US\$) et varie entre 35 000 CFA et 200 000 CFA (58.2 US\$ et 332.7 US\$). Le prix du loyer mensuel d'un appartement de trois pièces en centre-ville est d'environ 310 000 CFA (515.6 US\$), variant entre 150 000 CFA et 450 000 CFA (249.5 US\$ et 748.5 US\$). Ces offres de logement sont difficilement accessibles pour un fonctionnaire moyen dont le salaire net moyen s'élève à près de 172 000 CFA (286 US\$) par mois.⁵⁵

Le rapport Doing Business de la Banque Mondiale 2020 (sur 190 économies) classe le Bénin à la 126^e place pour l'enregistrement de propriété qui compte quatre procédures en 120 jours pour un coût équivalent à 3.4% de la valeur de la propriété.⁵⁶

Politique et législation

Dès le 30 octobre 1995, le gouvernement a approuvé la déclaration de politique urbaine du Bénin. La première politique de logement a été adoptée en 2005 et a pour objectif principal l'accès à un logement décent pour tous et à moindre coût. A ce programme s'ajoute la lutte généralisée contre les conditions de vie indécentes. Plusieurs programmes gouvernementaux de promotion foncière et immobilière, tels que le projet 20 000 logements ont été élaborés.

Des réformes ont été apportées notamment à travers la promulgation de la Loi N°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial, qui a créé l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF).

Le 14 août 2023 a marqué la fin des dix ans de transition de l'article 17 du Code Foncier et Domanial qui entre en vigueur. L'article 17 prévoit que toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur l'immeuble. L'obtention du titre foncier avant de vendre devient obligatoire. En revanche, la loi prévoit un assouplissement. L'article 17 précise qu'à défaut de la confirmation des droits fonciers, le vendeur devra préalablement à la transaction obtenir auprès de l'ANDF un certificat d'appartenance d'une validité d'un an non renouvelable.⁵⁷

Opportunités

Le Bénin bénéficie d'un climat socio-politique apaisé et d'une position géographique stratégique dans l'espace ouest-africain. Porte d'entrée maritime pour les pays enclavés tels que le Niger et le Burkina Faso, le port facilite les commerces inter-territoires et contribue grandement aux activités commerciales d'import-export. Le tourisme, l'agro-alimentaire et l'immobilier constituent des secteurs d'opportunités.⁵⁸

Le gouvernement mène des actions d'amélioration du cadre de vie, de bien-être et de préservation de l'environnement, notamment avec le développement de programmes immobiliers d'habitat. Ces cinq dernières années, la demande en ciment a augmenté de 30%, notamment pour les nombreux chantiers d'infrastructures publiques. Pour répondre à cette demande, le Bénin envisage de se doter d'une cimenterie de grande capacité pouvant produire 5 000 tonnes de clinker par jour, soit 1.6 millions de tonnes de ciment par an, pouvant être portée à 3 millions de tonnes par an.⁵⁹

Depuis 2019, le projet sino-bénois de construction d'un pipeline de 2 000km acheminera le pétrole du Niger vers le marché international via le Bénin. Le ministère de l'Eau et des Mines du Bénin déclare que ce projet régional « fera du Bénin un hub en matière d'exportation de pétrole brut », avec un investissement privé direct de 600 milliards CFA (988 millions US\$). Le pipeline générera plus de 3 000 emplois pour la construction du projet et environ 500 emplois dès sa mise en exploitation. Le Bénin pourra bénéficier de près de 300 milliards CFA (499 millions US\$) au titre des droits de transits et recettes fiscales durant les 20 premières années d'exploitation du pipeline.⁶⁰

Sites web

Institut National de la Statistique et de la Démographie (INStAD) :

<https://instad.bj/>

Société Immobilière de d'Aménagement Urbain (SIMAU) :

<https://simaubenin.com/>

Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) : <https://www.andf.bj/>

Secrétariat Général du Gouvernement du Bénin (SGG) : <https://sgg.gouv.bj/>

Cadastre du Bénin : <https://cadastre.bj/>

Orabank Bénin : <https://www.orabank.net/fr/filiale/benin>

BOA Bénin : <https://www.boabenin.com/>

Ecobank Bénin : <https://ecobank.com/bj/foire-aux-questions>

Coin Afrique : <https://ne.coinafrique.com/categorie/terrains>

Disponibilité des données sur le financement du logement

L'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INStAD) collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et la société Béninoise. L'INStAD a réalisé quatre Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH) en 1979, 1992, 2002 et 2013. Le cinquième RGPH a été lancé en 2023 et a entamé la cartographie censitaire en septembre.⁶¹ L'Enquête Modulaire Intégrée sur les conditions de vie des ménages (EMICoV), mise en œuvre par l'INStAD, présente des informations sur le logement mais pas sur son financement. Ces rapports de l'INStAD sont disponibles en ligne. La BCEAO fournit des informations sur l'inclusion financière et les conditions de financement bancaire de l'habitat dans les pays de l'UEMOA.

L'INStAD fournit des informations sur l'Indice de Prix à la Consommation, en particulier sur les matériaux de construction. L'Enquête Démographique et de Santé du Bénin fournit des informations sur la propriété et les conditions de logement selon le genre.

En revanche, des données devraient être régulièrement collectées sur les logements et le marché du financement de l'habitat, qui serviraient de base à la formulation de politiques fondées.

Exemple d'innovation : Des logements sociaux dans une zone économique d'envergure

Glo-Djigbé Industrial Zone (GDIZ) est une zone industrielle intégrée, développée sur une superficie de 1 640ha, située à 45km de Cotonou. Zone économique spéciale d'opportunités d'investissement, de création de richesses et d'emplois, la GDIZ est dédiée à la transformation locale de produits agricoles en allant de l'approvisionnement en matières premières à l'exportation de produits finis.

Pour accompagner cette zone industrielle, le gouvernement béninois prévoit la construction de 50 000 logements destinés à être loués par les ouvriers et employés du complexe. Ce programme permet d'inclure des logements sociaux dans une zone économique d'envergure, favorisant ainsi la mixité à la fois fonctionnelle et sociale de cette zone. Pour rendre ces logements accessibles aux plus faibles revenus, les surfaces habitables sont compactes et optimisées. La Société Immobilière et de Promotion Industrielle (SIPI Bénin) sera chargée de l'exploitation, de l'aménagement et du développement de la zone industrielle.

- 1 Banque Mondiale. (2023). Bénin Présentation. 30 mars 2023. <https://www.banquemondiale.org/fr/country/benin/overview#1> (Consulté le 30 août 2023).
- 2 Country meters. (2023). Niger Population. <https://countrymeters.info/fr/Niger> <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOPOTOTL?locations=Bj> (Consulté le 2 octobre 2023).
- 3 Banque Mondiale. (2023). Croissance de la population Bénin. <https://donnees.banquemondiale.org/indicator/SPPOPGRW?locations=Bj> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 4 Banque Mondiale. (2023). Population urbaine Bénin. <https://donnees.banquemondiale.org/indicator/SP.URB.TOTLIN.ZS?locations=Bj> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 5 Banque Mondiale. (2023). Croissance de la population urbaine Bénin. <https://donnees.banquemondiale.org/indicator/SP.URB.GROW?locations=Bj> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 6 Banque Mondiale. (2023). Population vivant dans les bidonvilles Bénin. <https://donnees.banquemondiale.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=Bj> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 7 Voir Note 1.
- 8 Banque Mondiale. (2023). La Banque mondiale approuve un financement de 100 millions de dollars pour le Bénin afin de renforcer et d'élargir la couverture des ménages pauvres dans le filet de protection sociale. 24 mars 2023. <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2023/03/24/world-bank-approves-100-million-for-benin-to-strengthen-and-expand-coverage-of-poor-households-in-social-safety-net> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 9 Banque Africaine de Développement. (2023). Perspectives économiques en Afrique. Notes Pays Bénin. <https://www.afdb.org/fr/documents/perspectives-economiques-en-afrique-2023> (Consulté le 9 septembre 2023). Pg. 226.
- 10 Xe. (2023). US Dollar to CFA Franc Exchange Rate Chart. <https://www.xe.com/currencycharts/?from=USD&to=XOF> (Consulté le 1 septembre 2023).
- 11 BCEAO. (2023). Paysage Bancaire. Mars 2023. <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> (Consulté le 27 août 2023).
- 12 BCEAO. (2023). Principaux indicateurs des SFD de L'UMOA au 31/03/2023. <https://bceao.int/sites/default/files/2023-07/Indicateurs%20des%20SFD%20au%2031%20mars%202023.pdf> (Consulté le 25 août 2023).
- 13 Banque Mondiale. (2023). Créer des marchés au Bénin. Mars 2023. <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2023-delta/cpsd-benin-fr.pdf> (Consulté le 2 septembre 2023). Pg. 18.
- 14 BCEAO. (2022). Evolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UMOA au titre de l'année 2021. Juillet 2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-09/Tableau%20de%20suivi%20des%20indicateurs%20d%27inclusion%20financiere%20dans%20l%27UMOA%20C3%A0%20fin%20de%20C3%A9%202021.pdf> Consulté le 28 août). Pg. 9-10.
- 15 BCEAO. (2023). Rapport sur les conditions de banque dans l'UMOA en 2022. Juillet 2023. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2023-07/Rapport%20sur%20les%20conditions%20de%20banque%20dans%20l%27UMOA%20en%202022.pdf> (Consulté le 28 août 2023). Pg. 5-6.
- 16 BCEAO. (2022). Conditions débitrices appliquées par les établissements de crédit de l'UMOA au titre du premier semestre 2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/BCEAO%20-%20Conditions%20de%20banque%20en%202022%20-%20Conditions%20de%20C3%A9bitrices.pdf> Consulté le 28 août 2023). Pg. 1.
- 17 BCEAO. (2023). Communiqué de presse de la réunion ordinaire du Comité de Politique Monétaire de la BCEAO du 6 septembre 2023. 6 septembre 2023. <https://www.bceao.int/fr/communiqu%C3%A9-de-presse-de-la-reunion-ordinaire-du-comite-de-politique-monetaire-17> (Consulté le 9 septembre 2023).
- 18 Banque Africaine de Développement. (2020). Multinational - Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UMOA (CRRH) - Note de Synthèse de Projet. 28 mai 2020. <https://www.afdb.org/fr/documents/multinational-caisse-regionale-de-refinancement-hypothecaire-de-luemoa-crrh-note-de-synthese-de-projet> (Consulté le 9 septembre 2023). Pg. 2.
- 19 Société Générale Bénin. (2023). Simulateur crédit immobilier. <https://societegenerale.bj/fr/particuliers/emprunter/credit-immobilier/simulateur-credit-immobilier/> (Consulté le 5 septembre 2023).
- 20 Banque of Africa Bénin. Prêt ma maison. <https://www.boabenin.com/particuliers/prets/pre-maison/> (Consulté le 28 août 2023).
- 21 Orabank Bénin. Crédit immobilier CRRH. <https://www.orabank.net/fr/filiale/benin/particulier/offres/credits-et-facilites/credit-immobilier-crrh> (Consulté le 28 août 2023).
- 22 Voir Note 13. Pg. 19.
- 23 Savana, A. (2023). Le Bénin lève 27,5 milliards de FCFA sur le marché financier de l'UMOA. 12 janvier 2023. Financial Afrik. <https://www.financialafrik.com/2023/01/12/le-benin-leve-275-milliards-de-fcfa-sur-le-marche-financier-de-luemoa/> (Consulté le 6 septembre 2023).
- 24 Bourse Régionale des Valeurs Mobilières. (2023). Avis N° 109-2023/BRVM/DG, Trésor Public du Bénin, Emprunt obligataire. 12 juin 2023. https://www.brvm.org/sites/default/files/20230612_-_avis_ndeg109_brvm_dg_-_premiere_cotation_-_tpbj_570_2023-2030_et_tpbj_620_2023-2038.pdf (Consulté le 6 septembre 2023).
- 25 Voir Note 12.
- 26 Centre d'Excellence pour l'Habitat. (2021). Manuel de collecte de données Bénin. Septembre 2021. http://www.ceh-uemoa.org/wp-content/uploads/2023/02/CEH_Manuel-de-collecte_BENIN-web-25janv.pdf (Consulté le 8 septembre 2023). Pg. 18.
- 27 République du Bénin. (2023). Décret N°85-155 du 10 mai 1985 portant sur la création et l'approbation des Statuts du Fonds National de l'Habitat. 10 mai 1985. <https://sggouv.bj/doc/decret-1985-155/> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 28 INStAD. (2023). Première édition de l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages, 2018/19. Mars 2023. https://instad.bj/images/docs/insae-statistiques/enquetes-recensements/EHCVM/EHCVM_Document%20des%20principaux%20indicateurs.pdf (Consulté le 7 septembre 2023). Pg. 34.
- 29 Banque Mondiale. (2018). Indice de Gini, Bénin. <https://donnees.banquemondiale.org/indicator/SI.POV.GINI?locations=Bj> (Consulté le 9 septembre 2023).
- 30 INStAD. (2019). Les indicateurs sur le chômage. 25 novembre 2019. <https://instad.bj/statistiques/indicateurs-recents/133-les-indicateurs-sur-le-chomage> (Consulté le 09 septembre 2023).
- 31 BCEAO. (2016). Etat des lieux du logement abordable dans l'UMOA. Novembre 2016. https://www.mfw4a.org/sites/default/files/resources/Etat_des_lieux_du_logement_abordable_dans_l_UMOA.pdf (Consulté le 9 septembre 2023).
- 32 Voir Note 28. Pg. 78.
- 33 Ecobank - Bénin. (2023). Conditions d'éligibilité prêts immobiliers. <https://www.ecobank.com/sn/foire-aux-questions> (Consulté le 25 août 2023).
- 34 Adoukonou, O. (2023). Bénin : Adoption de la Stratégie Nationale d'Inclusion Financière. 31 mars 2023. <https://matinlibre.com/2023/03/30/benin-adoption-de-la-strategie-nationale-dinclusion-financiere/> (Consulté le 9 septembre 2023).
- 35 SimAU. (2020). Termes de références du programme de construction de 20 000 logements. Octobre 2020. <https://simaubenin.com/wp-content/uploads/appel-offres/IDR%20AUDIT%20TECHNIQUE%20ET%20FINANCIER%20LOGEMENTS.pdf> (Consulté le 8 septembre 2023). Pg. 3
- 36 SimAU. Fiche signalétique de projet. Programme 20 000 logements sociaux et économiques. <https://simaubenin.com/uploads/fiche20000logement.pdf> (Consulté le 30 septembre 2023).
- 37 Ibid.
- 38 Akpédjé, A. (2022). 3 035 logements sociaux étaient déjà construits à Ouédo. 29 juin 2022. 24 Heures au Bénin. https://www.24heuresbenin.bj/spip.php?page=sum&id_article=38378 (Consulté le 9 septembre 2023).
- 39 La Nouvelle Tribune. (2022). Bénin : le Dg Simau explique les conditions d'accès aux logements sociaux. 16 février 2022. La Nouvelle Tribune. <https://lanouvelletribune.info/2022/02/benin-le-dg-simau-explique-les-conditions-dacces-aux-logements-sociaux/> (Consulté le 10 septembre 2023).
- 40 Ribouis, O. (2022). Attribution des logements sociaux au Bénin : un comité national créé. 23 novembre 2023. Bonouto. <https://www.banouto.bj/societe/article/2022/11/23-attribution-des-logements-sociaux-au-benin-un-comite-national-cree> (Consulté le 09 septembre 2023).
- 41 Voir Note 28. Pg. 20.
- 42 Voir Note 28. Pg. 24.
- 43 Voir Note 28. Pg. 20.
- 44 Voir Note 28. Pg. 16.
- 45 INStAD (2023). Indice Harmonisé des Prix à la Consommation. Bulletin mensuel : août 2023. https://instad.bj/images/docs/insae-publications/mensuelles/annee-en-cours/8.%20IIPC_annee_2014_a%C3%B0t_2023.docx (Consulté le 8 septembre 2023). Pg. 5.
- 46 INS Niger. (2023). Indice de prix des matériaux de construction. Août 2023. https://www.stat-niger.org/wp-content/uploads/indices/indice_prix_materiaux_construction/IIPC_JUILLET_2023_VF.pdf (Consulté le 25 août 2023).
- 47 Ministère de l'économie et des finances (2022). Répertoire des prix de référence. https://finances.bj/wp-content/uploads/2022/09/RepertoirePrixReference_2023.pdf (Consulté le 08 septembre 2023). Pg. 351.
- 48 Ibid. Pg.384.
- 49 Voir Note 36. Pg.1.
- 50 Habitat Worldimap. (2019). Droit foncier coutumier. <https://habitat-worldimap.org/mots-cles/droit-foncier-coutumier/> (Consulté le 10 septembre 2023).
- 51 République du Bénin (2013). Code foncier et domanial du Bénin. <https://www.droit-afrique.com/upload/doc/RepBenin-Code-foncier-domanial-2013.pdf> (Consulté le 11 septembre 2023). Pg. 1
- 52 République du Bénin (2023). Cadastre national du Bénin : Le Gouvernement mobilise les Partenaires techniques et financiers pour sa généralisation. 10 février 2023. <https://www.gouv.bj/article/2124/cadastre-national-benin-gouvernement-mobilise-partenaires-techniques-financiers-generalisation/> (Consulté le 11 septembre 2023).
- 53 INStAD. (2015). Enquête Modulaire Intégrée sur les Conditions de Vie des Ménages 3ème Edition. Mai 2016. https://instad.bj/images/docs/insae-statistiques/enquetes-recensements/EMICoV/2015/Rapport_pr%C3%A9liminaire_Emicov_2015.pdf (Consulté le 10 septembre 2023). Pg. 56.
- 54 INStAD. (2019). Cinquième Enquête Démographique et de Santé du Bénin (EDSB-V) 2017-2018. Avril 2019. https://instad.bj/images/docs/insae-statistiques/enquetes-recensements/EDS/2017-2018/1.Benin_EDSBV_Rapport_final.pdf (Consulté le 10 septembre 2023). Pg. 300-301.
- 55 Numbeo. (2023). Prix de l'immobilier Bénin, Juin 2023. <https://fr.numbeo.com/prix-de-l%27immobilier/pays/Benin> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 56 Banque Mondiale. (2020). Doing business 2020 : Benin Economy Profile. <http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/b/benin/BEN.pdf> (Consulté le 7 septembre 2023). Pg. 4.
- 57 Sélo, A. (2023). Transaction foncière au Bénin : ce qui va changer après le 14 août 2023. 14 juillet 2023. Banouto. <https://www.banouto.bj/societe/article/20230714-transaction-fonciere-au-benin-ce-qui-va-changer-apres-le-14-aout-2023> (Consulté le 12 septembre 2023).
- 58 Language and Marketing Services. (2023). Les opportunités d'affaires au Bénin. Language and Marketing Service. <https://imgroupafrica.com/fr/les-opportunit%C3%A9s-daffaires-au-benin/> (Consulté le 12 septembre 2023).
- 59 Kpéidja, A. (2022). Industrie : le Bénin veut construire une cimenterie de 5000 tonnes/jour. 23 février 2022. ORTB. <https://ortb.bj/a-la-une/industrie-le-benin-veut-construire-une-cimenterie-de-5000-tonnes-jour/> (Consulté le 12 septembre 2023).
- 60 Sylla, R. (2022). Pipeline Niger Bénin, un axe majeur de la coopération sino-bénoise. Observatoire français Nouvelles Routes de la Soie. <https://observatoirefrns.com/2023/04/26/pipeline-niger-benin-cooperation-chine/> (Consulté le 13 septembre 2023).
- 61 INStAD. (2023). Cartographie censitaire pilote du RGP5 : Le Directeur Général de l'INStAD constate l'effectivité de cette phase. 12 septembre 2023. <http://rgp5.instad.bj/2023/> (Consulté le 18 octobre 2023).