

# Bénin

Auteur: Issa Sikiti Da Silva



## Vue d'ensemble

Le Bénin est membre de la Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) et de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA). Compte tenu de ses produits miniers limités, le pays a concentré ses efforts de développement économique sur l'agriculture, qui représente plus de 34 % de son produit intérieur brut (PIB).<sup>1</sup> Selon les prévisions du ministère de l'Agriculture, la production de coton, l'une des principales sources d'entrée de devises étrangères du pays, devrait atteindre 800 000 tonnes pour la campagne agricole de 2019-2020, contre 670 000 tonnes pour celle de 2018-2019.<sup>2</sup>

L'économie béninoise est fortement tributaire des liens commerciaux que le pays entretient avec ses voisins, en particulier le Nigéria. Ayant connu une croissance régulière au cours des dernières années, 5,6 % en 2017 et 6,7 % en 2018, elle devrait croître de 6,7 % entre 2019 et 2024, grâce à l'impulsion d'une production agricole élevée, à la hausse des investissements privés et au développement de nouveaux secteurs tels que le tourisme et l'économie numérique. Cependant, malgré une performance économique solide, la pauvreté continue d'augmenter (40,1 % en 2015 contre 33,3 % en 2007)<sup>3</sup> et les inégalités atteignent des niveaux alarmants.<sup>4</sup> Les populations rurales restent en marge de la société tandis que le chômage des jeunes pose problème.<sup>5</sup>

Sur le plan politique, le système démocratique du Bénin a été sérieusement compromis en 2019 lorsque le président du pays, Patrice Talon, et la Commission électorale nationale ont interdit aux principaux partis d'opposition du pays de présenter des candidats aux élections en appliquant de nouvelles règles d'éligibilité strictes.<sup>6</sup> Malgré l'indignation internationale et un boycott des partisans de l'opposition, les élections ont été maintenues et 83 députés, tous alliés à Talon, ont accédé à l'Assemblée nationale. Lors des violences postélectorales, plusieurs personnes ont été tuées par balles par les forces de sécurité.<sup>7</sup>

## Accès au financement

Le Bénin, pays à faible revenu constitué de 11,4 millions d'habitants, présente l'indice d'inclusion financière le plus élevé de la zone de l'UEMOA (0,556), suivi du Sénégal (0,459), du Togo (0,453) et de la Côte d'Ivoire (0,410).<sup>8</sup> Le vaste secteur informel, estimé à plus de 70 % du PIB du pays,<sup>9</sup> incite de nombreuses personnes à accéder au financement par le biais de systèmes financiers décentralisés, comprenant des institutions de microfinance et des tontines. Le nombre d'adultes détenant des comptes de dépôt ou de crédit dans les banques s'élève à 16,48 %, tandis que 36,87 % de la population adulte utilise les institutions de microfinance<sup>10</sup> comme moyen d'accès fiable au financement. Au 31 mars 2019, le pays comptait 2 141 463 clients dans le secteur de la microfinance, soit 108 643 de plus qu'au 30 septembre 2018.<sup>11</sup>

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Cotonou, Porto-Novo, Abomey-Calavi, Seme-Kpodji, Parakou
Exchange rate: 1 US\$ = [a] 1 July 2019 1 PPP\$ = [b]	580.15 CFA Franc (XOF) 206.88 CFA Franc (XOF)
Inflation 2018 [c]   Inflation 2019 [c]	1.0   2.0
Population [b]	11 485 048
Taux de croissance de la population [b]   Taux d'urbanisation [b]	2.7%   3.89%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	36.6%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	2.5%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	9.4%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	USD\$10 359 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	6.9%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$902
Coefficient de Gini (2015) [b]	47.8
Classement mondial de l'IDH (2017) [d]   Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	163   0.515
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	5.1%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours (2018)	539
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	n/a
Nombre de créanciers hypothécaires [f]   Taux hypothécaire en vigueur	n/a
Durée moyenne de l'hypothèque en années   Le premier versement	15   n/a
Ratio des hypothèques sur le PIB	n/a
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [g]	47 000
Nombre de maisons achevées	n/a
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [h]	32
Nombre d'agents immobiliers formels	n/a
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [i]	3 500 XOF (US\$6.03)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [j]	20 000 000 XOF
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine	n/a
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [k]	150 000 XOF
Nombre d'encours de microcrédit	n/a
Nombre de fournisseurs de microfinance [l]	58
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction	n/a
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	153
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	4
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine	n/a

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

[a] Coinmill	[g] National Agency of the Domain and the Land
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Go Africa Online
[c] IMF World Economic Outlook Database	[i] Office de Radiodiffusion et Télévision du Bénin (ORTB)
[d] UNDP: Human Development Reports	[j] Expat.com
[e] World Bank Doing Business 2018	[k] BENIN-IMMO
[f] Orabank	[l] Central Bank of West African States

Le montant total des dépôts auprès des institutions de microfinance est passé de 97,7 millions de XOF (162 697 USD) au 30 septembre 2018 à près de 104 millions de XOF (173 190 USD) au 31 mars 2019, tandis que l'encours des prêts est passé de 124,20 millions à 134,20 millions de XOF (206 827 à 223 480 USD) au cours de cette même période.<sup>12</sup> Cependant, comme les tontines fonctionnent de manière totalement informelle au sein des communautés et entre les personnes qui se connaissent, il est difficile d'en déterminer le montant total.

L'industrie de l'argent mobile (*mobile money*) est également en croissance, selon les chiffres publiés par l'Autorité de régulation des communications électroniques

et de la Poste du Bénin (ARCEP-Bénin). Actuellement, ce secteur compte 2,67 millions d'abonnés actifs et, en 2018, le total des transferts de fonds par ce biais s'élevait à 2 081 milliards de XOF (soit près de 3,6 milliards d'USD).<sup>13</sup>

En dépit d'une diminution de 4,6 % des dépôts à terme en 2018,<sup>14</sup> les banques béninoises détiennent toujours la plus grande part de l'argent du pays et sont des acteurs clés du financement local du logement. En l'absence d'alternative, les acheteurs de maison à crédit doivent satisfaire aux exigences imposées par les banques.

Le modèle de financement diffère d'une banque à l'autre. Par exemple, à la Banque Atlantique, le logement est financé jusqu'à 100 % sans apport initial. Son fonctionnement comprend une période de remboursement pouvant aller jusqu'à 20 ans et un ensemble d'assurances multirisques abordables en cas d'incendie, de dégâts des eaux et d'assurance vie. Les autres banques accordant des prêts au logement sont Bank of Africa, NSIA Banque et la Banque Sahelo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce (BSIC).

Malgré l'essor des systèmes financiers décentralisés, il est très peu probable qu'ils puissent influencer l'accès au logement pour les personnes essentiellement exclues du système bancaire traditionnel.<sup>15</sup> Pour s'en assurer, il serait nécessaire de recueillir des données précises sur leur capacité structurelle en matière d'intégration et de gestion de produits de microfinancement pour le logement, sur leur exposition au financement à long terme et sur la facilité avec laquelle les clients à revenus faible ou moyen accèdent aux produits de financement de l'habitat. Par conséquent, la question du financement à long terme est susceptible de se poser et de jouer un rôle crucial quant à la satisfaction des emprunteurs qui, pour devenir propriétaires, ont décidé de se tourner vers les systèmes financiers décentralisés.<sup>16</sup>

### Accessibilité financière

La plupart des maisons, qui avaient été bâties pour des fonctionnaires de la classe moyenne du pays, ont aujourd'hui entre 30 et 50 ans. Ce parc de logements s'est gravement détérioré en raison de décennies d'amortissement, de sous-investissement et de manque d'entretien. L'approvisionnement en eau et l'assainissement sont insuffisants (un robinet et un w.-c. et une salle de bain rudimentaires pour 30 personnes environ). Le surpeuplement étant répandu, beaucoup de ces complexes n'offrent plus d'espace, car on y a construit des chambres de fortune (généralement faites de zinc et de carton) pour accueillir les arrivants tardifs, principalement des membres de familles arrivant des zones rurales en quête d'une vie meilleure, ou des filles et des petites-filles retournant avec leurs enfants dans la maison familiale après l'échec de leur mariage. Dès qu'il pleut, les maisons construites dans les basses terres se transforment en piscines.<sup>17</sup>

La situation désastreuse du logement est due à plusieurs facteurs, notamment l'instabilité de l'économie du pays ainsi que le faible pouvoir d'achat et la croissance rapide de la population. Selon les dernières informations disponibles, au Bénin, le salaire minimum est de 40 000 XOF (67 USD) et le salaire d'un cadre moyen est de 150 000 XOF (250 USD). Le coût exorbitant des matériaux de construction rend les rénovations difficiles à réaliser sur la base d'un salaire moyen.<sup>18</sup>

Au Bénin, la location d'une chambre ou d'une maison, qui est aujourd'hui simplifiée, est devenue populaire. En effet, auparavant, les propriétaires pouvaient demander jusqu'à 10 mois de caution, mais la loi votée par l'Assemblée nationale le 24 avril 2018 en a fixé le montant à trois mois de loyer. Néanmoins, les prix restent encore trop chers pour près de la moitié de la population, qui vit avec moins de 1,25 USD par jour.<sup>19</sup>

L'achat d'un terrain à construire sur la base d'une épargne personnelle demeure difficile : puisque les individus gagnent moins, ils épargnent moins.

En 2018, le Bénin figurait parmi les dix économies d'Afrique à la croissance la plus rapide. Cependant, les bénéfices de cette croissance économique sans précédent n'ont profité qu'à quelques-uns. Aujourd'hui, dans la région, les inégalités ont atteint des niveaux extrêmes. Si les riches se sont enrichis, les pauvres sont devenus encore plus pauvres.<sup>20</sup> Les terrains achetés des années auparavant restent vides et négligés, faute d'argent pour construire ne serait-ce qu'une petite maison. En fait, au fil du temps, les propriétaires finiront par les vendre à quelqu'un ayant les moyens d'y construire une maison.

### Offre de logements

Dans le cadre du Programme d'actions du gouvernement (PAG) 2016-2021, le gouvernement poursuit son projet phare de construction de 20 000 logements d'ici 2021, pour un montant de 347 milliards de XOF (près de 600 millions d'USD).

### Accès aux données sur le financement du logement

Au Bénin, les données officielles sur le logement et le financement du logement sont rares. Compte tenu d'autres priorités plus immédiates, le financement, la capacité et les compétences nécessaires à la collecte et à la maintenance des données n'ont pas été mis à disposition par le gouvernement. De plus, le manque de transparence des données s'ajoute au manque de confiance dans la façon dont les fonds gouvernementaux sont dépensés ou alloués. Les données fournies par les institutions internationales ne correspondent souvent pas à la réalité sur le terrain, renforçant ainsi la méfiance existante à l'égard de ces chiffres. De plus, la connectivité internet étant lente et affectée par de fréquentes coupures de courant, l'accès aux données en ligne reste difficile.

Le commencement de la première phase, comprenant 12 049 unités, était annoncé pour octobre 2018.<sup>21</sup>

Le PAG est composé de 45 projets clés, 95 programmes sectoriels et 19 réformes institutionnelles. Ainsi, pour un coût estimé à 1,6 trillion de XOF (2,7 milliards d'USD), de grands projets urbains sont mis en oeuvre, comme, notamment, l'amélioration de l'accès à l'approvisionnement en eau, la modernisation de la collecte des déchets et la remise en état des routes nationales, secondaires et tertiaires des grandes zones urbaines.<sup>22</sup> De plus, le PAG devrait entraîner la création de 100 000 emplois dans le secteur de la construction.<sup>23</sup>

Les partenaires financiers de l'État dans ses différents projets de construction de logements sociaux sont la Banque Ouest-Africaine de développement (BOAD) et la Banque Islamique de Développement (BID) qui financent, respectivement, 3 034 logements et 2 819 logements à Ouédo. De plus, Poly International s'est engagé à construire 450 maisons dans 12 villes du Bénin et la Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS) du Bénin a entrepris la réalisation de 3 175 logements, dont 2 425 à Ouédo, 250 à Porto-Novo et 500 à Parakou. En outre, 2 570 logements seront établis par d'autres promoteurs à Ouédo.<sup>24</sup>

Une fois la construction achevée, une société anonyme, qui supervise et gère le projet, proposera ces maisons aux bénéficiaires par le biais d'un mécanisme de crédit-bail sur 17 ans à un taux d'intérêt subventionné par l'État. Le taux d'intérêt effectif facturé à l'acheteur est d'environ 1 %. L'attribution des logements se fera en fonction de la capacité de paiement du bénéficiaire, soulignant, une fois de plus, la question de l'accessibilité financière. En cas de cessation de paiement auprès de la banque ou de la compagnie d'assurance ayant émis la garantie, l'acheteur sera remplacé.<sup>25</sup>

Néanmoins, le gouvernement a mis en garde contre les défis à venir, notamment l'augmentation du coût des matériaux de construction, la capacité limitée des promoteurs immobiliers du pays et de la région à mener des opérations à grande échelle et la qualité de la main-d'oeuvre locale.<sup>26</sup>

Pour les pauvres, la corruption dans l'attribution des nouveaux logements est préoccupante. Ainsi, Adjinkakou, un site web d'informations, pose les questions suivantes : « Aurait-il véritablement une transparence dans l'attribution de ces logements, aux citoyens dépourvus de toutes relations professionnelles ou politiques ? [...] Une chose est de construire et l'autre est de répartir équitablement à tous, sans vice de corruption, de discrimination, de favoritisme ».<sup>27</sup>

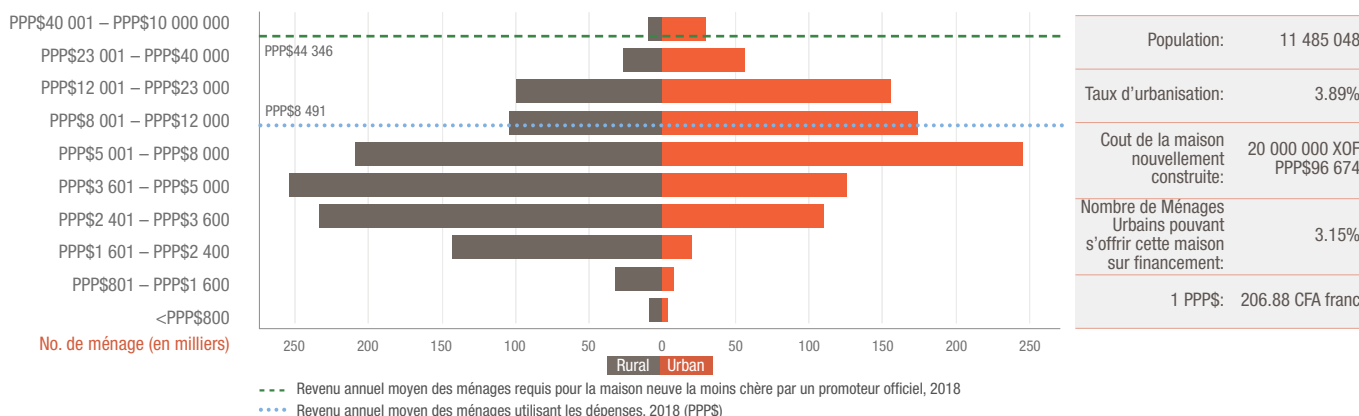
Dans un souci de transparence, le gouvernement a annoncé, en février 2019, qu'il prévoyait de mettre aux enchères 10 000 logements non alloués sous le régime précédent. Ces maisons, situées dans les régions d'Abomey-Calavi, de Parakou, de Lokossa et d'Adjarra, seront vendues dans leurs conditions actuelles.<sup>28</sup> Il faut noter qu'une photo publiée à côté d'un article dans un journal local montrait que certaines de ces maisons étaient inachevées et que des buissons en sortaient.<sup>29</sup>

### Marchés immobiliers

La plupart des propriétaires de maisons et de terrains considèrent, avant tout, ces biens comme une marchandise qu'ils peuvent vendre au plus offrant lorsque les prix augmentent. En effet, les prix triplent ou quadruplent en quelques années. Ainsi, un terrain d'un hectare qui valait 80 000 XOF (134,65 USD) il y a cinq ans vaut aujourd'hui 250 000 XOF (420,78 USD). De même, une plantation en milieu rural qui s'était vendue pour 250 000 XOF vaut désormais de 800 000 XOF (1 347 USD) à 1 million de XOF (1 683 USD).<sup>30</sup>

## BÉNIN

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



Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

La flambée incontrôlée des prix des maisons est due, entre autres, au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. En effet, sur le marché du logement béninois, l'offre est dominée par les ménages, suivis par le gouvernement à travers la Direction du logement en partenariat avec le secteur privé. Malgré les efforts considérables pour fournir des logements accessibles mis en place par le gouvernement en partenariat avec des promoteurs privés, cette offre officielle a pris du retard par rapport à la demande.<sup>31</sup>

Les agences immobilières, qui agissent en tant que courtiers entre vendeurs et propriétaires, affirment dans leurs publicités avoir des milliers de terrains et de maisons à vendre. Cependant, seuls les terrains sont réellement disponibles. Malgré la hausse des prix, ces terrains semblent être la première étape et la solution ultime pour les acheteurs potentiels — en particulier pour ceux qui sont exclus du système bancaire — vers l'accession à un logement décent dans ce pays appauvri.

Après l'achat d'une propriété, l'enregistrement constitue un processus long et difficile. Avec une perte de trois places, depuis 2018, le Bénin se classe au 130<sup>e</sup> rang sur 190 pays pour l'indicateur de la facilité d'enregistrement des propriétés de *Ease of Doing Business*.<sup>32</sup> Dans l'ensemble, le pays se classe au 153<sup>e</sup> rang dans le rapport de *Ease of Doing Business*.<sup>33</sup>

Au Bénin, l'enregistrement se fait en quatre étapes avec un délai d'attente de 120 jours, alors que le délai d'attente moyen en Afrique subsaharienne est de 53,9 jours, selon le rapport *Doing Business Report* de 2019. Le coût d'enregistrement d'un bien s'élevait à 3,4 % de sa valeur, contre une moyenne de 7,6 % en Afrique subsaharienne. La qualité globale de l'administration foncière est de 6,5 contre 8,8 en Afrique subsaharienne et 23,0 dans les pays à revenu élevé de l'OCDE.

Selon un rapport de juillet 2017 sur le logement à Cotonou publié par le Centre d'Analyses des Politiques de Développement (CAPOD), le marché locatif béninois présente des anomalies qui affectent le bien-être social de la population. Certaines relèvent du non-respect par les propriétaires des normes de construction et des montants élevés des loyers.<sup>34</sup> En effet, le prix des loyers par mètre carré varie en fonction des zones. Par exemple, pour les logements de luxe, le prix du mètre carré oscille entre 730 XOF (1,23 USD) et 1 290 XOF (2,17 USD). Généralement, les prix sont élevés dans les centres commerciaux et administratifs (en raison de la forte demande), dans les quartiers péri-centraux et périphériques (demande moyenne) et dans les zones de logement précaires (zones peuplées où les normes de construction ne sont généralement pas respectées).

Les loyers des logements pour les revenus faibles varient entre 791 XOF (1,33 USD) et 838 XOF (1,41 USD) du mètre carré. Les locataires étrangers doivent payer 65,45 XOF/m<sup>2</sup> de plus que les citoyens béninois. En conséquence, les propriétaires préfèrent louer aux étrangers.

À Cotonou, même si les normes de construction ne sont pas respectées, l'immobilier est lucratif, tandis que les logements sont plus spacieux et les loyers sont moins chers dans les zones périphériques. En effet, la concentration des activités économiques à Cotonou a stimulé la demande de logements. Cependant, découragés par la mauvaise qualité de l'offre (espace limité et manque de confort des logements proposés), les locataires se déplacent vers les zones périphériques (communes de Sémé-Kpodji et Abomey-Calavi) où les loyers sont plus raisonnables et les logements plus grands.<sup>35</sup>

### Politiques et réglementation

La corruption sévit dans le secteur du logement où fleurissent de nombreuses activités frauduleuses, par exemple, la vente d'une seule propriété à plusieurs acheteurs à la fois.<sup>36</sup> Consciente de la situation chaotique qui continue de régner en dépit des politiques et des réglementations existantes, l'Assemblée nationale a adopté un cadre législatif et réglementaire pour une meilleure gestion foncière en votant la loi no 2017-15 du 10/08/2017 qui modifie et complète la loi no 2013-01 du 14/08/2013 portant sur le régime et le code fonciers au Bénin.<sup>37</sup> Ce contexte juridique a culminé avec le lancement, le 9 avril 2019, du cadastre national pour résoudre l'épineux problème de ce conflit.<sup>38</sup> Ce lancement est une initiative du ministère des Finances et de l'Agence nationale des domaines et du foncier (ANDF). La gestion des finances publiques et les réformes budgétaires font donc partie des réformes clés entreprises par le nouveau gouvernement qui visent essentiellement à résoudre de nombreux problèmes dans le pays, à accélérer l'apport de divers services, à améliorer la compétitivité de l'environnement des affaires et à promouvoir la paix sociale.

Le logement locatif béninois dispose désormais d'un cadre juridique, à savoir la loi no 2017-02 qui régit les baux ainsi que les droits, les obligations et les responsabilités des parties impliquées dans le cadre d'une location. La nouvelle loi semble entraîner une simplification de ce processus en fixant une caution maximum correspondant à la valeur de trois mois de loyer,<sup>39</sup> au lieu des 10 mois exigés auparavant par les propriétaires. Cette législation s'applique dans le cadre d'un crédit-bail commercial et non professionnel, financier et immobilier et fixe le montant du loyer annuel à 8 % du montant total de la valeur réelle du bien maximum. Toutefois, si l'adoption d'une loi est simple, sa mise en œuvre ne l'est pas.

En outre, le gouvernement continue de promulguer d'autres lois pour réformer le secteur. Conformément à la loi no 2018-39 du 28 décembre 2018 sur la gestion foncière 2019, le Conseil consultatif foncier (CCF) du Bénin a récemment annoncé des tarifs officiels sur l'émission des terrains et la formalisation des transactions foncières.<sup>40</sup>

### Perspectives

Au Bénin, le logement locatif pourrait être le premier pas vers la revitalisation du secteur du logement et la résolution de la crise du pays. Comme l'a dit un expert, « si nous reconnaissons que le secteur du logement locatif est une option légitime, alors la question devient : qu'avons-nous fait, en tant que continent, ou qu'est-ce que nous faisons actuellement pour nous assurer qu'il est correctement réglementé et qu'il joue un rôle plus important pour réduire le déficit en logements en Afrique ? ». <sup>41</sup> De ce fait, la récente initiative du gouvernement béninois pour mettre de l'ordre dans le secteur du logement locatif du pays doit être saluée, car elle établit une base solide sur laquelle ce secteur peut se concrétiser.

### Sites Web

Agence nationale du domaine et du foncier <https://www.andf.bj/>  
 Cadastre national du Bénin <https://www.cadastre.bj/>  
 Centre d'Analyses des Politiques de Développement <https://plan.gouv.bj/>

- <sup>1</sup> Afrique Agriculture (2017). Le Bénin réforme son secteur agricole. 20 juillet 2017. Afrique Agriculture.
- <sup>2</sup> Sika Finance (2019). Coton : Le Bénin vise la barre des 800 000 tonnes. 25 juillet 2019. Sika Finance.
- <sup>3</sup> Ribouss, O. (2016). Bénin: sérieuse augmentation de la pauvreté sous Yayi selon un rapport du Pnud et l'Insee. 30 août 2016. La Nouvelle Tribune.
- <sup>4</sup> Oxfam International (2019). West Africa: Extreme inequality in numbers. 9 juillet 2019. Oxfam International.
- <sup>5</sup> Sikiti da Silva, I. (2019). Chômage des jeunes: créer les emplois pour réduire les inégalités. 18 juin 2019. Bénin 24 Télévision.
- <sup>6</sup> France 24 (2019). Unopposed election: Benin voters shun polls with only one choice. 28 avril 2019 France 24.
- <sup>7</sup> Hougue, O. (2019). Bénin : le gouvernement accusé d'avoir confisqué les morts des violences postélectorales. 14 mai 2019. Banouto.
- <sup>8</sup> BCEAO (2018). Évolution des indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2017. Octobre 2018. BCEAO. p. 3.
- <sup>9</sup> Export.gov (2019). Benin Country Commercial Guide. 28 février 2019. Export.gov.
- <sup>10</sup> BCEAO (2019). Évolution des Indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2017 l'accès aux services financiers. 31 juillet 2019. BCEAO. p. 1.
- <sup>11</sup> BCEAO (2019). Principaux indicateurs des SFD de l'UEMOA au 30/09/2018. 15 janvier 2019. BCEAO.
- <sup>12</sup> BCEAO (2019). Évolution des Indicateurs de suivi de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2017 l'accès aux services financiers. BCEAO. Octobre 2018. p. 11.
- <sup>13</sup> Sikiti da Silva, I. (2019). Benin's Mobile Money transfer generated US\$3.58bn in revenues in 2018. 11 juillet 2019. Daily Afrika.
- <sup>14</sup> Ado, A.W. (2019). Secteur bancaire dans l'Uemoa en 2018 : baisse de 4,6% des dépôts dans les banques béninoises. 20 août 2019. Bénin 24 Télévision.
- <sup>15</sup> Sikiti da Silva, I. (2019). Benin's housing crisis hits bottom line. 3 septembre 2019. Daily Afrika.
- <sup>16</sup> Sikiti da Silva, I. (2019). Benin's housing crisis hits bottom line. 3 septembre 2019. Daily Afrika.
- <sup>17</sup> Houngbo, R. (2019). Bénin-Inondation : Cotonou de nouveau dans les eaux. 13 avril 2019. Bénin Web TV.
- <sup>18</sup> Sikiti da Silva, I. (2019). Benin's housing crisis hits bottom line. 3 septembre 2019. Daily Afrika.
- <sup>19</sup> Government of Canada (2018). Results around the world – Benin. 16 octobre 2018. Government of Canada.
- <sup>20</sup> Oxfam International (2019). West Africa: Extreme inequality in numbers. 9 juillet 2019. Oxfam International.
- <sup>21</sup> Djogbénou, E. (2018). Bénin : une première phase de 12.000 logements sociaux sera lancée fin octobre. 11 octobre 2018. Bénin Web TV.
- <sup>22</sup> Bénin Révélé (2017). Programme d'Actions du Gouvernement 2016-2021 Synthèse. Bénin Révélé.
- <sup>23</sup> Lespharaons.com (2017). Bénin/cadre de vie : 350 milliards pour 20.000 logements sociaux. 4 octobre 2017. Lespharaons.com.
- <sup>24</sup> Piagbeto, C.U. (2019). Construction de logements sociaux à Abomey-Calavi : Une mission de la Bid évalue le projet. 26 juillet 2019. La Nation.
- <sup>25</sup> Présidence de la République du Bénin - Agence du cadre de vie pour le développement du territoire (2017). 28 février 2019. Programme de Construction de 20 000 logements sociaux et économiques au Bénin, Période : 2017 – 2021. Présidence de la République du Bénin. p. 4.
- <sup>26</sup> Ibid. p. 5.
- <sup>27</sup> Amanongbé, G.E. (n.d). Bénin/Construction de 20.000 logements sociaux : quels sont les enjeux et défis de cette initiative gouvernementale. Adjinakou.
- <sup>28</sup> Dédjila, G. (2019). Bénin : Liquidation des logements sociaux non-attribués. 28 février 2019. La Nouvelle Tribune.
- <sup>29</sup> Houessou, F. (2019). Liquidation par enchère au Bénin : Enfin une solution aux logements sociaux. 2 mars 2019. Bénin 24 TV.
- <sup>30</sup> Delville, P.L. (2016). Les marchés fonciers en milieu rural au Bénin : un essai de caractérisation. Septembre 2016. Anthropologie Impliquée.
- <sup>31</sup> Centre d'Analyses des Politiques de Développement - Ministère du Plan et du Développement. (2019). Problématique de la fixation du prix du logement au Bénin : cas de la ville de Cotonou. Juillet 2017. CAPOD. p. 10.
- <sup>32</sup> Banque mondiale (2019). Doing Business Report 2019. Banque mondiale. p. 20.
- <sup>33</sup> Banque mondiale (2019). Doing Business Report 2019. Banque mondiale. p. 4.
- <sup>34</sup> Centre d'Analyses des Politiques de Développement (CAPOD) - Ministère du Plan et du Développement. (2017). Problématique de la fixation du prix du logement au Bénin : cas de la ville de Cotonou. Juillet 2017. CAPOD. p. 10.
- <sup>35</sup> CAPOD - Ministère du Plan et du Développement. (2017). Problématique de la fixation du prix du logement au Bénin : cas de la ville de Cotonou. Juillet 2017. CAPOD. p. 10.
- <sup>36</sup> Ganda Immobilier et Construction (2018). Que doit-on savoir du marché immobilier béninois ? 2 août 2018. Ganda Immobilier et Construction.
- <sup>37</sup> Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) (2018). Loi 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi 2013-01. ANDF.
- <sup>38</sup> Tchokpoda, M. (2019). Le Bénin dématérialise sa gestion foncière et domaniale. 21 avril 2019. CIO Mag.
- <sup>39</sup> Sossou, I. (2018). Bénin-Assemblée nationale : la caution sur le loyer fixée à trois mois. 24 avril 2018. Bénin Web TV.
- <sup>40</sup> Dédjila, G. (2018). Bénin : les nouveaux tarifs pour la délivrance des actes fonciers. 24 janvier 2018. La Nouvelle Tribune.
- <sup>41</sup> James Mugerwa, Shelter Afrique managing director.