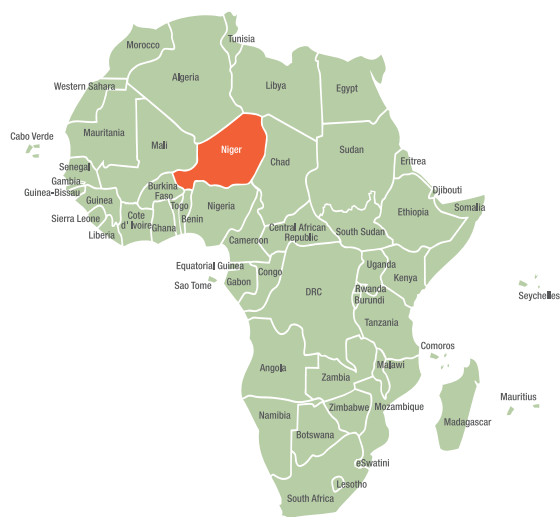


# Niger

Éloïse Pelaud



## Vue d'ensemble

Pays sahélien, le Niger est l'un des pays les moins avancés du monde. En 2018, il se classait au dernier rang 189 en termes d'Indice de Développement Humain (IDH).<sup>1</sup> Malgré des progrès réalisés ces dernières années, et la richesse de son sous-sol, le niveau d'extrême pauvreté des populations reste très élevé à 41.4 pour cent en 2019, impactant plus de 9.5 millions de personnes.<sup>2</sup>

Le Niger est confronté à un flux de réfugiés dû aux conflits régionaux (Nigéria, Lybie et Mali). Fin 2019, le Haut-commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR) recensait 441 900 personnes concernées, soit une hausse de 14 pour cent par rapport à 2018.<sup>3</sup> Ces dernières années, la situation sécuritaire s'est détériorée, particulièrement dans les zones frontalières. Jusqu'à présent le gouvernement a stoppé la propagation des conflits. La détérioration des conditions de sécurité représente un risque pour les activités économiques.

Le contexte politique est relativement stable depuis la réélection de l'actuel président Mahamadou Issoufou en 2016. Les prochaines élections présidentielles et législatives pourraient se tenir en décembre 2020,<sup>4</sup> précédées par les élections municipales et régionales.

Malgré divers obstacles,<sup>5</sup> le Niger affiche une croissance économique de 6.3 pour cent en 2019. Son économie est principalement portée par l'agriculture (soit 40 pour cent du produit intérieur brut (PIB)).<sup>6</sup> Entre 2018 et 2019, le déficit budgétaire s'est réduit sous l'effet des importations élevées liées aux grands projets d'infrastructures réalisées pour le sommet de l'Union Africaine.

En janvier 2020,<sup>7</sup> le FMI concluait que « l'activité économique devrait évoluer favorablement, avec une croissance annuelle moyenne supérieure à 7 pour cent au cours des cinq prochaines années » avec notamment des grands projets structurants comme le projet de barrage de Kandadij<sup>8</sup> et la construction de l'oléoduc.<sup>9</sup> Le taux de croissance économique pour 2020 était évalué avant la pandémie à 5.33 pour cent.<sup>10</sup>

L'accès aux services de base reste un défi, avec une population croissante (3.8 pour cent par an), de 24 millions d'habitants en 2020, essentiellement jeune (50 pour cent a moins de 15 ans), et un taux de fécondité de 6.7 enfants par femme.<sup>11</sup> « Niamey occupe la 18<sup>e</sup> position africaine » des villes les plus chères du monde pour les expatriés.<sup>12</sup>

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Niamey
Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = [b]	584.30 CFA Franc (XOF) 236.00 CFA Franc (XOF)
Population totale [b]   Population urbaine [b]	23 310 715   3 850 231
Taux de croissance démographique [b]   Taux d'urbanisation [b]	3.79%   4.35%
PIB par habitant (en US\$) [b]	US\$555
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté national (2017) [b]	28.7%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b])	0.3%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	2.8%
Coefficient de Gini (2017) [b]	n/a
Classement des pays de l'IDH (2018) [c]   Score par pays de l'IDH (2018) [c]	189   0.38
PIB (USD courants) [b]	US\$12 928 million
Taux de croissance du PIB [b]	5.83%
Taux d'inflation [b]	-2.89%
Rendement des obligations d'État à 10 ans	n/a
Taux d'intérêt sur les prêts (2018) [b]	5.14%
Nombre de prêts hypothécaires en cours (2014) [d]	1 439
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels (\$ US courants) (2019) [e]	US\$24.0 million
Taux hypothécaire typique   Terme   Dépôt [e]	9%   20 années   0%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2019)	0.26%
Nombre de prêteurs hypothécaires [e]	14
Nombre de prêts de microfinance en cours (2014) [d]	136 328
Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [e]	31 632 000 000 XOF
Nombre de prestataires de microfinance [e]	37
Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2014) [f]	2 419 116
Nombre de logements formels construits cette année (2019) [g]	4 408
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou Entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [h]	7 000 000 XOF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine [h]	35m <sup>2</sup>
Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [h]	50 000 XOF
Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale [h]	5 900 XOF (US\$10.10)
Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [i]	Papier
Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [i]	132
Nombre de procédures d'enregistrement des biens [i]	4
Temps d'enregistrement de la propriété [i]	13
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [i]	7.4%
Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [i]	4.00
Pourcentage de femmes propriétaires seules : Total   Urbain (2012) [j]	13.7%   7.1%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : Total   Urbain (2012) [j]	9.3%   34.4%
Pourcentage de ménages sans électricité : Total   Urbain (2012) [j]	85.5%   38.1%
Pourcentage de ménages de 3 personnes et plus par chambre à coucher : Total   Urbain (2012) [j]	56.3%   46.3%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [k]	58.8%

NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[g] Ministry of Housing and Town Planning
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Société DB Immo
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[i] United Nations Capital Development Fund (UNCDF)
[d] Affordable Housing Institute	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[e] Central Bank of West African States (BCEAO)	[k] Demographic and Health Surveys, USAID
[f] National Institute of Statistics	[l] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

Ce premier constat ne prend pas en compte l'impact de la pandémie mondiale de COVID-19 qui pèse lourdement sur son économie notamment en raison de l'augmentation des dépenses de santé et des aides sociales en faveur des ménages vulnérables. En avril 2020, le gouvernement estime à 600 milliards FCFA (1 milliard US\$), les besoins financiers pour la lutte contre la pandémie et pour soutenir l'économie locale.<sup>13</sup> Soixante-dix pour cent des emplois du secteur hôtelier et 50 pour cent des emplois du secteur privé furent impactés.<sup>14</sup> Le Niger à l'instar des états d'Afrique subsaharienne a mis rapidement en œuvre des mesures pour contenir la pandémie et atténuer les retombées sociales et économiques.

Selon les projections du FMI, la croissance devrait tomber à un pour cent du PIB en 2020.<sup>15</sup> Les exportations ralentissent et les grands projets subissent des retards. Le déficit budgétaire devrait s'alourdir à hauteur de cinq pour cent du PIB, en raison du

manque de recettes, de la baisse des investissements, des besoins et dépenses plus importants en matière de soins de santé, de protection sociale et de soutien pour les entreprises. Le ralentissement de l'économie chinoise a aussi impacté le Niger avec une réduction de la demande de matières premières. Les stocks de certains produits alimentaires, provenant de Chine, ont été fortement réduits, entraînant une hausse des prix.<sup>16</sup>

Cependant, la mobilisation de la communauté internationale devrait permettre d'amortir les effets de la crise. Le FMI a approuvé le décaissement d'environ 66,8 milliards FCFA (114,49 millions US\$) pour répondre urgemment aux besoins de la balance des paiements causés par la pandémie.<sup>17</sup> La Banque mondiale a approuvé plusieurs financements<sup>18</sup> pour un total de 271 milliards FCFA (464 millions US\$).<sup>19</sup> L'Union européenne a alloué 14,7 milliards FCFA (25 millions US\$) « pour couvrir les besoins de base notamment en matière de logement ».<sup>20</sup> À l'instar des institutions de financement du développement (IFD), les banques privées ont donné 100 millions FCFA (171 145 US\$).<sup>21</sup> Ces financements permettront de soutenir le développement du pays et l'économie nigérienne, via les entreprises.

### Accès au financement

La Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) réglemente le secteur financier formel du Niger. Pour atténuer l'impact de la pandémie sur le système bancaire et le financement de l'activité économique, la BCEAO<sup>22</sup> a pris un ensemble de mesures, dont certaines spécifiquement à l'égard des entreprises et des institutions de microfinances, comme le report des échéances à trois mois.<sup>23</sup>

Le Niger compte 14 banques commerciales<sup>24</sup> dont quatre succursales, quatre établissements financiers, trois institutions financières et de conseils<sup>25</sup> et 37 institutions de microfinance (IMF).<sup>26</sup> Le secteur bancaire est relativement récent (10 ans) et sa pénétration est encore faible (0,6 pour cent).<sup>27</sup>

L'ouverture en 2018 de la Banque de l'Habitat du Niger (BHN) a permis de proposer une offre financière spécifique au secteur du logement. La BHN a pour mission de financer la promotion immobilière, la production et l'amélioration de l'habitat social.<sup>28</sup> Elle remplace le Crédit du Niger, fermé en 2010, et s'inscrit dans la Politique Nationale de l'Habitat (PNH) (1998) avec la création (2017) du Fonds National de l'Habitat (FNH).<sup>29</sup> La BHN a ouvert une troisième agence régionale fin 2019.<sup>30</sup> La banque offre des taux d'intérêt préférentiels aux ménages et aux promoteurs avec un taux de base bancaire moyen de neuf pour cent et un taux maximum de 13,5 pour cent au second semestre 2019<sup>31</sup> (contre 17,7 pour cent pour certaines banques commerciales). Le FNH interagit sur les taux d'intérêt et les modalités d'échéance des prêts hypothécaires. Il entraîne la réduction des taux d'intérêt et une augmentation des échéances.

Quatre grandes banques,<sup>32</sup> dominent le marché avec 67 pour cent des dépôts.<sup>33</sup> Suivant les dispositions de la BCEAO dans le cadre de la pandémie, certaines banques commerciales proposent des reports d'échéance aux particuliers et aux entreprises.<sup>34</sup>

Les banques commerciales offrent des prêts au logement et établissent des partenariats avec des promoteurs.<sup>35</sup> Elles proposent « un logement financé jusqu'à 100 pour cent, des possibilités de financement sans apport initial »<sup>36</sup> et une durée de remboursement allant de 10 ans<sup>37</sup> (Ecobank) à 30 ans (BHN). Le versement hypothécaire par rapport au revenu du ménage varie de 40 000 FCFA à 100 000 FCFA (68,4 US\$ à 171 US\$).<sup>38</sup> La Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH) devrait permettre aux banques nigériennes d'offrir plus de prêts pour des logements abordables suite à un financement de 10,3 milliards FCFA (17,6 millions US\$) de la Banque Africaine de Développement (BAD).<sup>39</sup>

Le financement de l'habitat reste insuffisant avec un peu moins de 20 milliards FCFA en 2017 (3,4 millions US\$), ce qui représente quatre pour cent du total des crédits,<sup>40</sup> et la bancarisation de l'économie reste faible. Seulement 1,73 pour cent des ménages urbains sont en mesure d'accéder à un logement abordable d'un montant de 7,5 millions FCFA.<sup>41</sup> Moins de cinq pour cent de la population utilise les produits financiers et seulement 15,5 pour cent des adultes de plus de 15 ans ont un compte bancaire, contre 42,6 pour cent en moyenne en Afrique subsaharienne.<sup>42</sup>

### Réponse à la COVID-19

Le Niger a ré-ouvert les frontières aériennes le 1 août 2020, fermées depuis le 17 mars pour lutter contre la propagation de la pandémie. L'état d'urgence a été déclaré le 27 mars jusqu'au mois d'octobre. Le déconfinement des populations a débuté le 12 mai. Les autorités ont adopté un plan d'intervention. Durant cette période, la BCEAO a pris des mesures pour soutenir le système bancaire, les entreprises et pour soutenir les outils de paiement électronique. Le gouvernement a annoncé le report ou la suppression des redevances pour les services de base, notamment les exonérations des tarifs de l'électricité.

En matière de logement, la réponse a été apportée principalement par la communauté internationale avec l'aménagement par le HCR de 58 unités de logement à Niamey et de 350 unités (700 lits) dans le pays. Durant cette période, le gouvernement n'a pas suspendu les évictions en adoptant « un projet de décret de cessibilité des propriétés à exproprier dans le cadre des travaux d'aménagement de la voie express reliant l'aéroport international Diori Hamani au centre-ville de Niamey ».

### Faisabilité budgétaire

Une récente enquête dans l'UEMOA<sup>43</sup> indique que le Niger est le pays de l'espace communautaire qui compte le plus grand nombre de pauvres, soit 75,5 pour cent de la population vivant avec moins de 1 798 FCFA (3 US\$) par jour, et « le montant moyen annuel dépensé par un nigérien est d'environ 259 000 FCFA (443 US\$) ».<sup>44</sup>

Ces chiffres confirment que la majorité des nigériens n'ont pas les ressources suffisantes pour acquérir une propriété ou accéder à une hypothèque. À ce jour, l'offre de logement ne répond pas aux capacités financières de la majeure partie de la population. La plus petite unité de logement économique social produite par un développeur à Niamey, soit 35m<sup>2</sup> (une chambre, un séjour, une cuisine, une salle de bain, une terrasse, un couloir) sur un terrain de 400m<sup>2</sup> coûte environ 7 000 000 FCFA (11 980 US\$).

Les conditions de prêt (taille du prêt, revenus minimum) et les taux d'intérêt qui varient de huit à 15 pour cent<sup>45</sup> rendent le coût de l'emprunt trop élevé. Les remboursements hypothécaires mensuels impactent au maximum un tiers du revenu du ménage. Le salaire individuel annuel nécessaire pour accéder à une maison formelle avec les taux en vigueur est de 5 millions FCFA (8 600 US\$), auquel seulement 20 000 foyers seraient en capacité d'accéder.<sup>46</sup> Concernant l'obtention de prêts, le Niger a considérablement augmenté son classement se positionnant au rang 48/190, soit une progression de 40 pour cent par rapport à 2019.

La pandémie aura des répercussions négatives sur la demande en logement, qui augmente naturellement due à l'accroissement de la population urbaine (4,35 pour cent en 2019), dont 70 pour cent vit dans des bidonvilles (2014) ainsi que sur la capacité des ménages à y accéder, après cette période de chômage additionnelle.<sup>47</sup>

Malgré les annonces gouvernementales de construction et de promotion d'accès à un logement abordable, la mise en œuvre est lente. Enfin, il y a peu de données récentes sur les aides relatives à l'accès à la terre ou au logement et sur les conditions de logement dans lesquelles vivent la population.

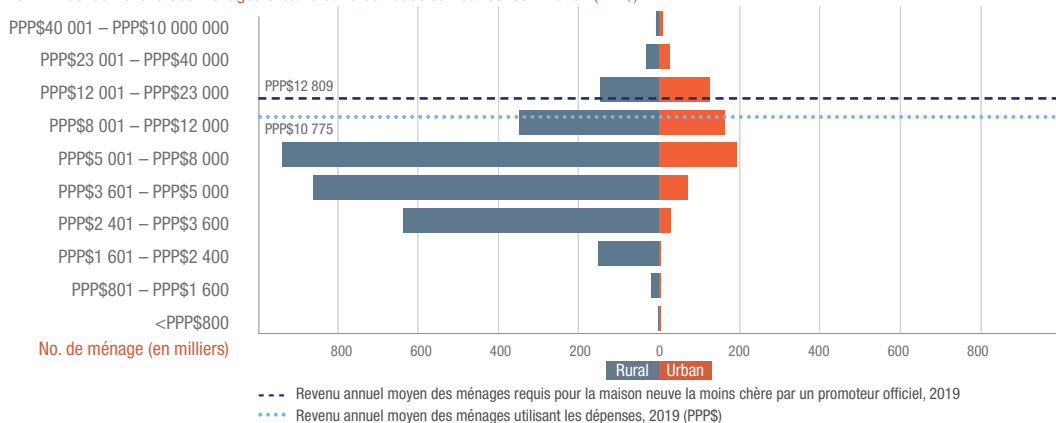
### Offre de logement

La croissance urbaine (16,6 pour cent de la population est urbaine) et l'extension des villes se sont faites souvent en l'absence d'outils de planification urbaine. Récemment, la ville de Niamey a organisé un forum sur la planification urbaine, durant lequel le ministre en charge du logement a souligné que « le dernier (1984) schéma directeur de la ville de Niamey est dépassé depuis 2004, année où nous naviguons à vue avec des lotissements anarchiques ».<sup>48</sup>

En 2017, le Niger a adopté un Plan de Développement Économique et Social (PDES)<sup>49</sup> dont l'une des actions majeures fut l'amélioration de la couverture des besoins en logements décents, avec pour objectif de construire 25 000 logements

## NIGER

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPPS)



Population:	23 310 715
Taux d'urbanisation:	4.35%
Coût de la maison nouvellement construite:	7 000 000 XOF
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	PPP\$29 661
1 PPP\$:	25.98%
1 PPP\$:	236.00 CFA franc

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

en cinq ans pour un coût estimé à 64 milliards FCFA (110 millions US\$).<sup>50</sup> Comme le mentionne le PDES,<sup>51</sup> « le Niger connaît un retard important en matière d'infrastructures urbaines (voiries, caniveaux, réseaux d'eau potable et d'électricité, etc.), rendant les conditions de vie en milieu urbain très difficiles ». Le nombre de logements construits par l'État et les sociétés d'aménagement (SONUCI, SATU) de 1960 à 2011, est de moins de 3 000 logements.<sup>52</sup> Le déficit de logements au Niger est une réalité avec une demande qui dépasse largement l'offre. La croissance démographique urbaine a fait augmenter la demande urbaine en logement, entraînant une hausse des loyers.

Selon l'Institut National de la Statistique (INS), « en 2016, l'offre nationale annuelle moyenne est estimée à 4 275 logements à Niamey, et de 11 420 logements pour l'ensemble du territoire national urbain et 12 600 fonctionnaires ont bénéficié de parcelles viabilisées et sont devenus propriétaires.<sup>53</sup> Les logements sont construits à 95 pour cent par les circuits informels avec une prédominance de l'autopromotion et des lotissements non viabilisés. La production formelle est assez faible et les prix sont élevés, la demande annuelle additionnelle, en termes de flux, est estimée à 5 000 logements pour Niamey, et 40 000 à l'échelle national en milieu urbain ».<sup>54</sup>

Le ministre en charge du logement est intervenu en juin dernier<sup>55</sup> sur la mise en œuvre de la construction des 25 000 logements sociaux, rappelant que « les résultats obtenus n'ont pas été à la hauteur des attentes »,<sup>56</sup> Il a été décidé la création, par un promoteur immobilier, de 15 000 parcelles viabilisées et clôturées avec l'aménagement des voiries. Ces parcelles seront payées sur une période de sept ans. « Quant aux futurs acquéreurs (classe moyenne et travailleurs), ils ne supporteront que le coût de la clôture, qui sera remboursé sur une période d'un an à sept ans, en fonction des revenus ». Il s'agit de répondre aux besoins de « 5 000 candidats aux logements sociaux, à la création de plusieurs dizaines de milliers d'emplois temporaires, à la relance des activités des entreprises du BTP pour atténuer les effets de la récession liée à la pandémie ».<sup>57</sup>

Les 25 000 logements sont toujours attendus, hormis quelques opérations très médiatisées, mais qui ne répondent pas à la demande réelle de logement.<sup>58</sup> Pour résorber le déficit en logements, le gouvernement multiplie les annonces et affiche des projets d'investissement, des programmes de rénovation dans les centres urbains,<sup>59</sup> l'aménagement et l'assainissement de plusieurs zones urbaines et bien sûr la construction de logements sociaux.<sup>60</sup> Le Niger signe des contrats avec des promoteurs privés (7 550 logements),<sup>61</sup> avec la coopération bilatérale et même la SONUCI est en charge d'un programme de 557 logements dans le 5<sup>ème</sup> Arrondissement de Niamey. « Nous avons signé avec une grande société de construction chinoise un mémorandum pour réaliser 25 000 logements. La société commencera par une tranche de 2 000 logements parce que cela nécessite un certain nombre de garanties. Ces garanties ont été données par la banque de l'habitat et par le Fonds de Solidarité Africaine. Donc, cela nous permettra d'atteindre les 9 550 logements ».

Parallèlement, le gouvernement a décidé d'uniformiser la réalisation des lotissements sur l'ensemble du territoire et « dorénavant, aucun privé ne peut réaliser des lotissements. Ils se font maintenant à l'initiative du ministère en charge de l'urbanisme et des mairies ».<sup>62</sup>

À Niamey, par exemple plusieurs projets, tous portés par des acteurs privés prévoient la construction: d'un campus universitaire avec 2 000 logements;<sup>63</sup> d'une cité résidentielle;<sup>64</sup> d'immeubles résidentiels et de bureau.<sup>65</sup> Un seul projet de construction de 6 300 logements sociaux est affiché sous maîtrise d'ouvrage de l'État.<sup>66</sup> Selon une étude récente,<sup>67</sup> deux projets ont été signés en partenariat public-privé pour la construction de 1 500 logements à Niamey avec deux sociétés ghanéennes.<sup>68</sup> L'État mettrait à la disposition les terrains.

À très court terme, et sans répondre à la demande massive de logement, les acteurs internationaux avec le gouvernement ont produit, en 2019 et 2020, des logements d'urgences (13 000 parcelles et 5 700 logements de prévus<sup>69</sup> dont 4 000 ont déjà été construit) pour les populations rurales les plus vulnérables dans les régions de Diffa, Tillabéri, Tahoua.<sup>70</sup>

Le dernier recensement indiquait que le parc immobilier représente environ 2 500 000 logements dont 17.9 pour cent en milieu urbain et 82.1 pour cent en milieu rural.<sup>71</sup> Les types d'habitation sont regroupés en trois catégories. Les constructions traditionnelles dites maison en terre cuite ou banco (argile et paille) sont majoritaires dans tout le pays. Elles représentent 54.7 pour cent des constructions en milieu urbain, suivi par les villas (15.7 pour cent) et les celibaterium (14.5 pour cent) (logement d'une ou deux pièces). C'est le cas aussi en milieu rural (64.5 pour cent), suivi par les cases (29.5 pour cent). Le banco est un matériau local, abondant et accessible financièrement et dont les techniques d'utilisation sont connues des populations. Ensuite, il y a les constructions traditionnelles précaires<sup>72</sup> appelées maison en semi dur (argile, plâtre, ciment). Cela représente 28.8 pour cent des logements. Enfin, il y a les constructions modernes (ciment, béton, pierre) comme les villas, immeubles, celibaterium représentant six pour cent des logements du pays. Les immeubles représentent 0.5 pour cent des constructions.

### Marché immobilier

Malgré des réformes administratives et foncières, comme la réforme Sheida en 2006, « il est toujours difficile d'obtenir des terrains titrés », la durée et le coût des procédures administratives restent élevés. Le Niger a aussi entrepris des réformes pour améliorer son environnement des affaires et a créé des guichets uniques pour l'enregistrement d'une entreprise. Ces efforts ont permis d'améliorer le classement Doing Business passant du rang 143 en 2019 au rang 132 sur 190 en 2020.<sup>73</sup> Pour l'enregistrement d'une propriété quatre procédures et 13 jours sont nécessaires, et le coût correspond à 7.4 pour cent de la valeur du bien. Pour l'obtention d'un permis de construire, il faut compter 19 procédures, 98 jours et un coût de 32.4 pour cent de la valeur de la construction.

En 2015, il existe « environ 10 entreprises formelles dans le secteur de la construction et quelques-unes dans le secteur de l'immobilier ». La majorité se concentrent sur l'acquisition des terres, la viabilisation et la parcellisation. « Ce sont les acheteurs qui construisent leur propre maison de manière progressive ». De nombreuses sociétés étrangères font leur apparition dans la construction des logements, « des investisseurs étrangers, les riches nigériens et la diaspora achètent des propriétés et modernisent le stock commercial et résidentiel ».<sup>74</sup>

En milieu rural, 77 pour cent des ménages sont propriétaires, 10 pour cent occupent des logements familiaux et sept pour cent sont locataires. En moyenne, 64 pour cent des logements ont un taux d'occupation de minimum trois personnes par pièce,<sup>75</sup> ce qui, en période de confinement et de lutte contre la pandémie, renforce les conditions de vie précaire.

En milieu urbain, la majorité de la population est locataire. Les promoteurs informels sont les principaux fournisseurs de logements locatifs. Les loyers varient selon la qualité et l'emplacement, entre 100 000 FCFA (171 US\$)<sup>76</sup> pour les classes supérieures et 1.75 million FCFA (3 000 US\$) par mois à Niamey, pour les villas haut de gamme. Les loyers dans les quartiers populaires varient entre 35 000 FCFA (60 US\$)<sup>77</sup> et 100 000 FCFA (171 US\$). La location d'une chambre varie de 25 000 FCFA (43 US\$) à 60 000 FCFA (103 US\$) dans les centres urbains. Actuellement, aucune institution n'offre de location à grande échelle.

### Politiques et réglementation

Le fondement en matière de logement est la loi 98-54,<sup>78</sup> qui permet l'adoption en 1998, de la Politique Nationale de l'Habitat. Elle a pour ambition « de faire accéder chaque famille à un logement décent et d'améliorer leur cadre de vie ». Elle prévoit de mettre en place des mécanismes de financement comme FNH, la BHN, un fonds de garantie hypothécaire et des coopératives de logements avec financement abordable. Des dispositions générales concernent le rôle des acteurs, l'élaboration d'un Plan National de Logement, des outils pour la planification urbaine et l'amélioration de l'habitat urbain et rural.

En 2001, une loi 2001-32 fixe le cadre juridique des interventions de l'État et des autres acteurs sur la structuration, l'occupation et l'utilisation du territoire national et de ses ressources.

En 2008, la loi 2008-03<sup>79</sup> d'orientation sur l'urbanisme et l'aménagement foncier fut adoptée. Elle fixe les règles et procédures en matière de planification urbaine, d'urbanisme opérationnel, de contrôle de l'utilisation du sol urbain et vise à faciliter l'enregistrement des titres de propriété en zones rurales. Elle clarifie les responsabilités en matière de décentralisation et des droits fonciers coutumiers.

La constitution de la septième République promulguée en 2010 précise la détermination des principes fondamentaux de la politique de l'habitat,<sup>80</sup> et du code de la construction.<sup>81</sup>

En 2012, la loi sur le partenariat public-privé est promulguée. Elle favorise la promotion de l'intérêt privé dans le développement du logement et d'autres infrastructures urbaines avec le financement à long terme.

En 2013, la loi 2013-28 est une réforme majeure en termes de régulation urbaine pour faciliter la mise en œuvre de projets d'amélioration des bidonvilles et contribuer à faire de l'urbanisation un instrument de développement économique et social.<sup>82</sup>

En 2017 et 2018, plusieurs lois sont approuvées pour encadrer les secteurs de la construction et de l'habitation. La loi 2017-20 actualise les conditions d'obtention des permis de construire. La loi 2017-27 porte sur le bail emphytéotique<sup>83</sup> et l'ordonnance 2017-05 sur le crédit-bail. En juin 2020, le Conseil des Ministres a révisé certaines insuffisances de la loi 2018-25.<sup>85</sup> Il a aussi adopté le projet de décret sur les organes consultatifs en matière d'urbanisme et d'habitat afin d'impliquer tous les acteurs dans la prise de décision d'une gestion urbaine participative.

### Accès aux données sur le financement du logement

Les principales organisations nationales et régionales qui collectent et partagent des données économiques, financières et juridiques, dont certaines relatives au financement du logement, sont principalement la BCEAO, BOAD, BAD, UEMOA, CRRH, les différents sites gouvernementaux (Présidence, Programme Renaissance, Ministères), la BHN, l'INS et les banques commerciales.

Les sites des institutions de financement du développement multilatérales telles que la Banque mondiale, le FMI, les différentes agences des Nations unies, l'Union Européenne, les sites d'organisations bilatérales (USAID, GIZ, AFD, CIA, etc.) sont une source importante de données macro-économiques et d'analyses socio-économiques à jour sur le pays.

La presse en ligne permet d'obtenir des interviews et d'accéder à des informations récentes et publiques comme les communiqués de presse des conseils des ministres.

Néanmoins, la collecte, et surtout la disponibilité de données actualisées (le dernier recensement date de 2012, le prochain est prévu en 2021) et spécifiques sur le financement du logement sont compliquées à obtenir. De nombreux sites internet ne sont pas à jour (notamment pour les entreprises du secteur de l'immobilier et de la construction comme la SONUCI, SATU) ou bien les pages sont inaccessibles techniquement (INS).

### Opportunités

Le Niger déploie de nombreux efforts et réformes en faveur de l'accès à la propriété et au logement, à destination des acteurs bancaires, de la construction et de l'immobilier pour augmenter l'offre de logement. Toutefois, de nombreux défis restent à relever, parmi eux : la faible capacité financière des promoteurs immobiliers à produire des logements sociaux à grande échelle, l'insécurité foncière, l'absence d'infrastructures et de services planifiés en amont par les autorités publiques, l'indisponibilité de terrains viabilisés, équipés et accessibles aux ménages à faibles revenus et aux travailleurs informels.<sup>86</sup>

La croissance projetée avant la pandémie, la consolidation des institutions démocratiques et l'engagement du gouvernement pour atteindre ses objectifs de développement sont des perspectives favorables, bien qu'en grande partie, liées au soutien des bailleurs de fonds et à l'accélération des investissements étrangers.<sup>87</sup>

Le Niger est riche en ressources minérales (calcaire, gypse), utilisées dans la fabrication du ciment. La société nigérienne Malbaza Cement Company ouverte en 2019, envisage exploiter une nouvelle carrière qui devrait « permettre de couvrir 80 pour cent des besoins nationaux en ciment, et réduire les importations de ce produit ».<sup>88</sup>

Les logements abordables (à la location comme à l'achat) sont en forte demande. Des partenariats entre des banques commerciales ou des institutions de microfinance avec des syndicats de travailleurs sont des opportunités intéressantes qui devraient se poursuivre à l'instar de celui entre Ecobank et le Syndicat National des Enseignants du Niger (SNEN) pour financer un programme de développement de logement abordable pour les enseignants.

La crise sanitaire a révélé de façon éclatante les caractéristiques de l'urbanisation africaine et a exacerbé la vulnérabilité des villes aux impacts de la pandémie. Un logement adéquat est essentiel pour l'éloignement social et les bonnes pratiques d'hygiène. Cette crise frappe plus durement les ménages et travailleurs du secteur de l'informel, contraint de rester chez eux car les villes limitent les déplacements et suspendent les activités économiques quotidiennes. L'impact de cette pandémie aura des répercussions sur des défauts de paiement de prêts hypothécaires et des arriérés de loyers, mais le manque de données limite les possibles aides au logement.<sup>89</sup>



**Sources supplémentaires**

- Banque mondiale <https://www.banquemondiale.org/>
- Fonds Monétaire Internationale <https://www.imf.org/external/french/index.htm>
- United Nation Capital Development Fund <https://www.uncdf.org/>
- Haut-Commissariat aux Réfugiés <https://www.unhcr.org/>
- UN Habitat <https://unhabitat.org/>
- Central Intelligence Agency <https://www.cia.gov/index.html>
- Union Économique et Monétaire Ouest Africaine <https://www.uemoa.int>
- Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest <https://www.bceao.int/>
- Banque Africaine de Développement <https://www.afdb.org/fr>
- Banque Ouest Africaine de Développement <https://www.boad.org/>
- Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire <http://crhuemoa.org/>
- Conférence sur la Renaissance du Niger <https://www.nigerrenaissant.org>
- Institut National des Statistiques du Niger <https://www.stat-niger.org>
- Shelter Afrique <https://www.shelterafrique.org/>
- Niamey et les 2 jours <https://www.niametyetles2jours.com/>
- Diaspora nigérienne <https://nigerdiaspora.net>

1 PNUD (2019). Rapport Indice de Développement humain 2019. [http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr\\_2019\\_overview\\_-\\_french.pdf](http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr_2019_overview_-_french.pdf) (Consulté le 30 juillet 2020), Pg.44.

2 Banque Mondiale, Contexte et Stratégie. 10 avril 2020. <https://www.banquemondiale.org/fr/country/niger/overview#1> (Consulté le 29 juillet 2020).

3 Précision : Ce sont des réfugiés et des demandeurs d'asile. Haut-Commissariat aux Réfugiés (2019). <https://reporting.unhcr.org/node/46371?year=2019#year> (Consulté le 30 juillet 2020).

4 Niamey et les 2 jours (2020). Les élections locales pourraient se tenir le 13 décembre prochain. 23 juillet 2020. <https://www.niametyetles2jours.com/la-gestion-publique/politique/2307-5755-les-elections-locales-pourraient-se-tenir-le-13-decembre-prochain> (Consulté le 30 juillet 2020).

5 Les prix défavorables des matières premières, l'insécurité, etc.

6 Banque Mondiale, Contexte et Stratégie. 10 avril 2020. <https://www.banquemondiale.org/fr/country/niger/overview#1> (Consulté le 29 juillet 2020).

7 FMI Rapport Pays No. 20/7, janvier 2020. [https://www.elibrary.imf.org/doc/IMF002/28629-9781513526270/28629-9781513526270/Other\\_formats/Source\\_PDF/28629-9781513526294.pdf](https://www.elibrary.imf.org/doc/IMF002/28629-9781513526270/28629-9781513526270/Other_formats/Source_PDF/28629-9781513526294.pdf) (Consulté le 30 juillet 2020), Pg.6.

8 Takoueu J.M. (2020). NIGER: IDA provides \$150 million for the Kandaji water and electricity programme. 30 juin 2020. <https://www.afrik21.africa/en/niger-ida-provides-150-million-for-the-kandaji-water-and-electricity-programme/> (Consulté le 31 juillet 2020).

9 Vidjinguinou F. (2020). Infrastructure : Niger-Bénin, le pipeline de la croissance. 19 juin 2020. <https://www.jeuneafrique.com/mag/989127/economie/infrastructure-niger-benin-le-pipeline-de-la-croissance-5-8/> (Consulté le 10 août 2020).

10 UN Habitat. Habitat III Rapport National (décembre 2015) [http://habitat3.org/wp-content/uploads/Niger\\_NationalReport.pdf](http://habitat3.org/wp-content/uploads/Niger_NationalReport.pdf) (Consulté le 30 juillet 2020), Pg.4

11 UNFPA. Population Mondiale Niger <https://www.unfpa.org/data/world-population/NE> (Consulté le 31 juillet 2020).

12 Ce classement est réalisé sur la base des critères tels que le coût du logement, du transport, de l'alimentation, de l'habillement, des articles ménagers et le divertissement dans les villes étudiées. Mercer's 2020 Cost of Living Survey (2020) Organizations revamp mobility programs with alternate forms of international assignments and a focus on employee well-being. <https://www.mercer.com/newsroom/2020-cost-of-living.html> (Consulté le 17 août 2020) + Niamey et les 2 jours (2020). Niamey parmi les 20 villes africaines les plus chères pour les expatriés (rapport Mercer). 7 juillet 2020. <https://www.niametyetles2jours.com/l-economie/economie/0707-5678-niamey-parmi-les-20-villes-africaines-les-plus-cheres-pour-les-expatries-rapport-mercier> (Consulté le 17 août 2020)

13 Moyouzame A. (2020). Coronavirus: le Niger annonce la réouverture de ses frontières aériennes pour le 1er août. 18 juillet 2020. Agence Ecofin. <https://www.agencecofin.com/transports/1807-78692-coronavirus-le-niger-annonce-la-reouverture-de-ses-frontieres-aeriennes-pour-le-1er-août> (Consulté le 30 juillet 2020).

14 Gaingne S. (2020). Explosion du chômage au Niger : Des milliers d'emplois perdus à cause du coronavirus. 19 mai 2020. Niamey et les 2 jours. <https://www.niametyetles2jours.com/l-economie/economie/1905-5469-explosion-du-chomage-au-niger-des-milliers-d-emplois-perdus-a-cause-du-coronavirus> (Consulté le 17 août 2020).

15 FMI. Rapport Pays No. 20/128, Avril 2020 <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/CR/2020/English/INEREA2020002.ashx> (Consulté le 30 juillet 2020), Pg.2.

16 Evans. D. et Ovens.M (2020). Les pays les plus précaires sont les plus vulnérables au Covid-19. 18 mars 2020. The Conversation. <https://theconversation.com/les-pays-les-plus-precaires-sont-les-plus-vulnerables-au-covid-19-133956> (Consulté le 29 juillet 2020).

17 FMI. Rapport Pays No. 20/128, Avril 2020 <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/CR/2020/English/INEREA2020002.ashx> (Consulté le 30 juillet 2020) Pg.2.

18 Banque Mondiale (2020). Communiqué de Presse. 10 avril 2020 <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2020/04/15/niger-to-receive-1-3-95-million-for-covid-19-response> (Consulté le 30 juillet 2020).

19 Les financements alloués sont : 1395 millions US\$, 100 millions de US\$ destiné à renforcer les capacités des administrations locales et la gestion du secteur extractif, 100 millions US pour l'accélération de la transformation numérique et 250 millions US\$ pour atténuer les répercussions de la pandémie. Banque Mondiale (2020). Communiqué de presse N° : 2021/025/AF. 6 août 2020. <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2020/08/06/niger-world-bank-approves-250-million-to-boost-long-term-growth> (Consulté le 17 août 2020).

Findev Gateway (2020) Niger : la Banque mondiale octroie 100 millions \$ pour sa transformation digitale. 15 juillet 2020. <https://www.findevgateway.org/fr/actualites/niger-la-banque-mondiale-octroie-100-millions-pour-sa-transformation-digitale> (Consulté le 17 août 2020).

Banque Mondiale (2020) Communiqué de Presse N° : 2021/021/AF. 3 août 2020. <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2020/08/03/niger-100-million-to-improve-decentralized-services-and-management-of-the-extractive-sector-during-the-covid-19-crisis> (Consulté le 17 août 2020).

20 Union Européenne (2020). Besoins humanitaires au Niger : soutien de 22,5 millions d'euros (1,47 milliards F CFA) de l'UE. 4 août 2020. <https://eas.europa.eu/delegations/niger/83749/besoins-humanitaires-au-niger-soutien-de-22-5-millions-d-euros-147-millards-f-cfa-de-l-ue> (Consulté le 19 août 2020).

21 Banque Atlantique (2020). Niger : BIA et Banque Atlantique participent au fond de solidarité pour la lutte contre la Covid-19 à hauteur de 100 millions de FCFA. 29 avril 2020. <https://www.banqueatlantique.net/niger-bia-niger-et-banque-atlantique-participent-au-fonds-de-solidarite-pour-la-lutte-contre-le-covid-19-a-hauteur-de-100-millions-de-fcfa/> (Consulté le 31 juillet 2020).

22 BCEAO. Dispositif Covid-19 (2020) <https://www.bceao.int/fr/Covid-19> (Consulté le 31 juillet 2020).

23 <https://www.bceao.int/fr/reglementations/avis-ndeg-008-04-2020-relatif-aux-mesures-en-faveur-des-institutions-de> (Consulté le 31 juillet 2020).

24 BCEAO. Paysage institutionnel (2020). <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> (Consulté le 31 juillet 2020).

25 BCEAO (2018). Annuaire des banques et établissements financiers de l'UEMOA 2018 [https://www.bceao.int/sites/default/files/2019-05/Annuaire%20des%20banques%20et%20%C3%A9tablissements%20financiers%20de%20l'UEMOA%202018\\_0.pdf](https://www.bceao.int/sites/default/files/2019-05/Annuaire%20des%20banques%20et%20%C3%A9tablissements%20financiers%20de%20l'UEMOA%202018_0.pdf) (Consulté le 31 juillet 2020), Pg. 179.

26 BCEAO (2019). Principaux indicateurs de SFD de l'UEMOA en décembre 2019 <https://www.bceao.int/sites/default/files/2020-05/BCEAO%20-%20Indicateurs%20SFD%20UEMOA%20au%2031%20d%C3%A9cembre%202019.pdf> (Consulté le 31 juillet 2020).

27 Affordable Housing Institute. Rapport. État des Lieux du Logement Abordable dans l'UEMOA. Pg.46. Non publié. (Consulté le 31 juillet 2020).

28 La Tribune Afrique (2018). Niger : une banque de l'Habitat pour résorber la crise du logement. 15 décembre 2018. <https://afrique.latribune.fr/finances/banques-assurances/2018-12-15/niger-une-banque-de-l-habitat-pour-resorber-la-crise-du-logement-801240.html> (Consulté le 31 juillet 2020).

29 Doh.G (2017). Bientôt un Fonds national de l'habitat pour faire face au besoin de logement. 6 décembre 2017. Niamey et les 2 jours <https://www.niametyetles2jours.com/la-gestion-publique/social/0612-1650-bientot-un-fonds-national-de-l-habitat-pour-faire-face-au-besoin-de-logement> (Consulté le 31 juillet 2020).

30 Banque de l'Habitat du Niger <https://www.bhn.ne/#> (Consulté le 31 juillet 2020).

31 BCEAO (2019) Conditions débiteuses appliqués par les établissements de crédits de l'UEMOA au titre du 2nd semestre 2019. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2020-03/CONDITIONS%20DE%20BANQUES%20DECEMBRE%202019.pdf> (Consulté le 31 juillet 2020), Pg. 9.

32 La Société Nigérienne de Banque (Sonibank), Bank of Africa, Ecobank et la Banque Atlantique.

33 Confidentiel Afrique (2018). Niger: Un match bancaire a 4.26 Septembre 2018. <http://confidentielafrique.com/banques/niger-match-bancaire-a-4-exclusif/> (Consulté le 31 juillet 2020).

34 Banque Atlantique (2020). Dispositions Covid-19. Report d'échéances. 14 mai 2020 <https://www.banqueatlantique.net/dispositions-covid-19-banque-atlantique-prend-des-mesures-daccompagnement-pour-ses-clients/> (Consulté le 31 juillet 2020).

35 Développement du business immobiliers (DB immo), gestion de l'opération <http://sites.nova-technologies.com/dbimmongercom/produits.html> (Consulté le 17 août 2020).

36 Banque Atlantique, Rubrique Particuliers Financement de Projets <https://www.banqueatlantique.net/particuliers-credit-immobilier/> (Consulté le 17 août 2020).

37 Ecobank Rubrique crédit immobilier <https://ecobank.com/ne/personal-banking/products-services/loans-voir-credit-immobilier> (Consulté le 17 août 2020).

38 Enquête auprès de foyers et entretien avec une banque commerciale (les sources souhaitent rester anonymes)

39 Groupe de la Banque Africaine de développement. La Banque africaine de développement accorde une facilité de financement de 15 millions d'euros pour soutenir le logement social dans l'espace UEMOA. 20 mars 2020. <http://bit.ly/AFDBnews> (Consulté le 29 juillet 2020).

40 Ici Niger (2018). Lancement des activités de la Banque de l'Habitat du Niger <https://www.iciniger.com/lancement-des-activites-de-la-banque-de-l-habitat-du-niger-bhn/> (Consulté le 18 août 2020)

41 CRRH UEMOA. Rapport d'activités 2018. [http://crhuemoa.org/wp-content/uploads/2019/07/RAPPORT-D'ACTIVITES\\_2018.pdf](http://crhuemoa.org/wp-content/uploads/2019/07/RAPPORT-D'ACTIVITES_2018.pdf) (Consulté le 18 août 2020), Pg. 10.

42 Groupe Banque Mondiale (2018) Global Findex Database. The Little Data Book on Financial Inclusion 2018. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/29654/LDB-FinInclusion2018.pdf>, Pg. 117. (Consulté le 31 juillet 2020).

43 UEMOA. (2020) Note de communication des résultats de la Première Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCV). Juillet 2020. [http://www.uemoa.int/sites/default/files/bibliotheque/projet\\_commucationresultats\\_ehcv\\_m\\_juin2020\\_13072020\\_obs.pdf](http://www.uemoa.int/sites/default/files/bibliotheque/projet_commucationresultats_ehcv_m_juin2020_13072020_obs.pdf) (Consulté le 30 juillet 2020).

44 Mawulolo A. (2020). Trois habitants sur quatre vivent sous le seuil de pauvreté au Niger. 24 juillet 2020. Niamey et les 2 jours. <https://www.niametyetles2jours.com/la-gestion-publique/gestion-publique/2407-5763-trois-habitants-sur-quatre-vivent-sous-le-seuil-de-pauvrete-au-niger> (Consulté le 29 juillet 2020).

45 BCEAO (2019). Conditions débiteuses appliquées par les établissements de crédit de l'UEMOA au titre du 2nd semestre 2019. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2020-03/CONDITIONS%20DE%20BANQUES%20DECEMBRE%202019.pdf> (Consulté le 17 août 2020).

46 Affordable Housing Institute. Rapport. État des Lieux du Logement Abordable dans l'UEMOA. Pg.46. Non publié. (Consulté le 31 juillet 2020).

47 Le taux de chômage était de 17 pour cent en 2017.

48 Agence Nigérienne de Presse. La ville de Niamey organise un forum sur la planification urbaine. 18 août 2020 <https://www.wanp.ne/?q=article/la-ville-de-niamey-organise-un-forum-sur-la-planification-urbaine> (Consulté le 19 août 2020).

49 Niger Renaissant. Mot du Président <https://www.nigerrenaissant.org/fr/mot-du-president> (Consulté le 30 juillet 2020).

50 Niger Renaissant. Plan Action Prioritaire. Septembre 2017 <https://www.nigerrenaissant.org/sites/default/files/pdf/pdes-pap.pdf> (Consulté le 30 juillet 2020), Pg. 5.

51 Niger Renaissant. Plan Action Prioritaire. Septembre 2017. <https://www.nigerrenaissant.org/sites/default/files/pdf/pdes-synthese.pdf> (Consulté le 31 juillet 2020), Pg. 16.

52 Ici Niger (2018). Lancement des activités de la Banque de l'Habitat du Niger <https://www.iciniger.com/lancement-des-activites-de-la-banque-de-l-habitat-du-niger-bhn/> (Consulté le 31 juillet 2020).