

Logement dans l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine, (UEMOA)

Vue d'ensemble

L'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine, (UEMOA) est une organisation régionale des huit pays d'Afrique de l'Ouest (Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Guinée Bissau, Mali, Niger, Sénégal et Togo). Ils partagent la même monnaie : le franc CFA(FCFA), les politiques monétaires, et la langue officielle : le français. L'objectif de l'Union est de promouvoir l'intégration économique régionale et de créer un marché commun. Le Bénin, la Côte d'Ivoire, la Guinée Bissau, le Sénégal et le Togo sont situés sur la côte occidentale de l'Afrique de l'Ouest, tandis que le Burkina Faso, le Mali et le Niger sont des pays enclavés. Le climat varie de chaud et humide sur la côte sud à chaud et sec dans les pays semi-arides. L'économie est essentiellement agricole. Le cacao, le café, le bois, le coton, l'oignon, le sésame et la gomme arabique sont parmi les cultures de rente produites et exportées par l'Union. Les activités industrielles y sont très peu développées, la Côte-d'Ivoire qui représente la plus grande économie de l'Union, possède quelques activités industrielles. En moyenne, la majorité des populations des pays côtiers vivent dans les zones urbaines, contrairement aux pays enclavés où la population est essentiellement rurale. L'ONU-Habitat estime que le Sénégal a le taux d'urbanisation le plus élevé de l'Union. La stabilité politique de certains pays membres s'est améliorée. Le Niger, après un an de régime militaire de transition, a élu un nouveau président en 2011. La Côte-d'Ivoire, après un conflit social et une crise politique, a organisé une élection démocratique et un nouveau président a été élu en 2011. Le Sénégal a élu un nouveau président en 2012 conformément à la Constitution, après une tentative par le président sortant de modifier la Constitution afin de rester au pouvoir. En 2012, l'instabilité politique au Mali a eu pour conséquence une rébellion dans le nord du pays, et par la suite, un Coup d'Etat a eu lieu.

Accès au financement

Le système financier formel est peu développé et le système bancaire est concentré sur deux ou trois banques commerciales dans la plupart des pays. Le financement des activités entrepreneuriales et de l'immobilier **reste difficile**. Une banque centrale unique pour les huit pays, La Banque Centrale de l'Etat de l'Afrique de l'Ouest, (BCEAO), régit les institutions financières de l'Union. Le siège de la

BCEAO est à Dakar au Sénégal, et chaque pays à une agence nationale. Dans la dernière décennie, un certain nombre de pays de la région, en particulier le Sénégal, le Bénin et le Niger ont connu une augmentation du nombre de banques commerciales et des activités des institutions de Micro Finance. Le marché du financement du logement dans les pays de l'UEMOA est sous-développé. Très peu de produits financiers à long terme existent, et dans la plupart des cas, appartiennent à l'Etat. Seuls quelques-uns des pays membres ont des banques d'habitat, parmi lesquels la Banque de l'Habitat du Bénin, créée en 2003 et opérationnelle à partir de 2004; la Banque de l'Habitat du Burkina Faso, créée en 2005; la Banque de l'Habitat de Côte-d'Ivoire, créée en 1994 ; la Banque de l'Habitat du Mali créé en 1996; la Banque de l'Habitat du Niger créée en 2010 et qui n'est pas encore fonctionnelle ; et la Banque de l'Habitat du Sénégal créé et fonctionnant depuis 1979. Il n'y a pas de banques d'habitat régionales.

Il y a un besoin urgent de développer des banques d'habitat et des produits financiers pour le financement des logements dans les pays de l'UEMOA. Ce besoin est une opportunité pour libérer et accélérer les activités de construction et de développement du logement. Cette opportunité générera des investissements, des emplois et l'augmentation des revenus de la population.

Accessibilité

L'accessibilité dépend de l'environnement économique de chaque pays membres de l'Union, mais dans la plupart des cas, la majorité de la population de ces pays vit avec moins de 2 dollars par jour et cette population a peu ou pas de capacité de financement de son logement. Pour faire face à ces réalités d'accessibilité, il est nécessaire pour les gouvernements des pays membres de soutenir le secteur privé afin de contribuer au développement du financement de logements abordables, et **de s'adapter** à la situation des revenus de la majorité dans le pays de l'UEMOA.

Offre de logements

Actuellement, l'offre de logements est bien insuffisante pour répondre à la demande dans tous les pays de l'UEMOA. Les taux de croissance de la population des huit pays sont parmi les plus élevés

au monde et le taux d'urbanisation dans tous les pays membres continue de croître. Pour relever ce défi, certains Présidents ont mis l'accent sur le développement des logements sociaux dans leur programme de gouvernance. Parmi ces présidents on compte **Alassane Ouattara** de la Côte-d'Ivoire qui a un **programme** de 50 000 logements sur cinq ans à un taux de 10.000 maisons par an et Mahamadou Issoufou du Niger, qui programme de construire plus de 40 000 maisons partout au Niger. La Côte-d'Ivoire a commencé la mise en œuvre de son programme le 9 Janvier 2012, par la pose de la fondation de 2000 logements sociaux dans le quartier populaire de Yopougon et d'autres quartiers tels que la **Riviera**. Les gouvernements de tous les Etats membres de l'Union font la promotion du financement du logement par différents mécanismes parmi lesquels la création de banques d'habitat, les organismes de développement du logement, et des incitations fiscales pour les entreprises privées et les promoteurs immobiliers. L'offre de logements est toujours dominée par l'auto-construction, par étapes et selon les moyens et les entreprises informelles. La population aisée, pour la plupart des cadres, utilisent les services gouvernementaux et autres agences de développement du logement, et certains font recours aux promoteurs immobiliers privés. Les très pauvres vivent dans des bidonvilles.

Le Marché Immobilier et les Opportunités

Les réformes économiques et politiques, conjuguées à la demande de ressources naturelles, ont un impact positif sur les pays de l'UEMOA ; par conséquent le taux de croissance du PIB s'est amélioré. Les différents programmes gouvernementaux pour le logement, le taux d'urbanisation et la croissance démographique forte, sont des indicateurs d'opportunités pour les secteurs de financement du logement et les secteurs de construction de logements en général et en particulier pour le secteur de construction des logements sociaux.

Politiques et Réglementations

Il y a eu des réformes dans l'administration des terres, mais l'enregistrement des propriétés aux Domaines d'Etat afin d'obtenir des droits de propriété définitif (Le Titre Foncier, TF), reste un défi dans tous les pays de l'UEMOA. Selon « Doing Business 2012 », le classement des pays membres indique que certaines difficultés persistent. Les difficultés rencontrées, nous l'espérons, seront réglées par "Sheida", la loi sur la gestion de la terre et la réforme du système d'enregistrement adoptée par l'Union en 2006 pour simplifier le processus d'obtention d'un titre foncier (Titre de propriété définitif).

Les Données Statistiques:

Doing Business 2012/ Ranking by region: Sub Sahara Africa out of 146 countries

Countries	Ease of Business ranks	Construction permits ranks	Register titles ranks
Mali	22	17	14
Burkina Faso	24	9	18
Senegal	26	27	42
Togo	32	34	40
Cote d'Ivoire	34	43	37
Niger	38	38	13
Benin	39	24	25
Guinea Bissau	40	20	45

Doing Business: Ranking of Economies 2012/ alphabetically order out of 183 economies

Pays	Rang	Permis de Construction (nombres de jours)	Nombres de jours pour obtenir le Titre Foncier
Benin	175	372	120
Burkina Faso	150	98	59
Cote d'Ivoire	167	583	62
Guinée Bissau	176	170	210
Mali	146	179	29
Niger	173	326	35
Togo	162	309	295

Les Données Socio Economiques

Pays	Benin	Burkina Faso	Côte d'Ivoire	Guinée Bissau	Mali	Niger	Sénégal	Togo
Taux de Change: 1 US\$ =	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA	471.9 Francs CFA
Principaux Centres Urbains	Porto-Novo (capitale), Cotonou	Ouagadougou (capitale), Bobo-Dioulasso	Abidjan (capitale), Yamoussoukro	Bissau (capitale), Bafata	Bamako (capitale), Sikasso	Niamey (capitale), Zinder	Dakar (capitale), St Louis	Lome (capitale), Namakara
Population	9,599*	16,968	21,952*	1 647	14,533*	16,069	12, 970	6,961*
Taux de croissance de la Population (2005-2010)	2,88	3,07	2,04	1,97	2,61	3,63	2,53	2,75
Population Urbaine (% du total) 2011	42	26	51	30	36	17	42	43
PIB par habitant (PPP current US\$)	1 627,8	1 309,5	1 803,1	1 251,3	1 098,6	732,1	1 980,6	1 042,2
Taux de croissance de PIB (taux réel, 2011)	3,1	5,7	- 4,70	5,3	2,7	2,3	2,6	4,1
Valeur IDH 2011	0,427	0,321	0,400	0,353	0,359	0,295	0,459	0,435
Classement selon IDH 2011	167	181	170	176	173	186	155	162
Taux de chômage%?	0,70 (2002)	2,40 (1998)	4.1(1998)	Not available	8.8 (2004)	1,46 (2001)	10 (2006)	Not available
Population de moins de US\$ 2 par jour 2011 % ?	75,3	81,2	46,8	77,9	77,1	85,6	60,4	69,3
Population sur le seuil national de pauvreté (2004-2007) %?	37,4	46.4	42	65.7 (2002)	36,1	63,0 (1993)	53.9 (2001)	72.2 (1995)
Taux d'Escompte de la Banque Centrale (%)	4,2500	4,2500	4,2500	4,2500	4,2500	4,2500	4,2500	4,2500
Taux d'Intérêt de dépôt (2011) %?	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
% du PIB de Crédit (2009)	19,21,7?	18,0	25,3	13,5	16,9	14,7	31,5	35,7

Sources

1. African Statistics Pocket Book : The 2012 ECA Statistics pocketbook
2. Niger Financial Sector : Assessment Program April 2013. A joint initiative of World Bank and IMF.

3. Housing Project Capital finance. Niger 2012 ; Presentation du projet de logements sociaux de Capital Finance, Niger.
4. Revue de la Politique de financement de l'habitat au Niger, Rapport Final Provisoire
5. Bulletin Trimestriel de Statistiques Premier Trimestre 2011 (INS-Niger Juin 2011)
6. La Population du Niger en 2011 (INS-Niger 2011)
7. World Bank Data
8. CIA facts book 2012
9. ONU-Habitat Profil Urbain National du Niger 2007
10. ONU-Habitat Profil Urbain d'Ouagadougou 2007
11. ONU-Habitat Profil Urbain National du Sénégal 2008
- 12. Human Development Report 2011 Statistical Index**

www.unhabitat.org

www.data.worldbank.org

www.undp.org

www.cia.gov

www.bhci.ci

www.bhs.sn

www.bhm-sa.com

www.francesenegalimmo.com

www.bhb.bj

www.bceao.int