UNIVERSITÉ DU BURUNDI
GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI
Dépôt institutionnel officiel
https://repository.ub.edu.bi

Quelques aspects de la politique de l'habitat urbain : son financement et ses effets sur l'économie : cas du Burundi

Nzohabonayo, Marie; Sous la direction du : Mr. Sinamenye Mathias; Co-Directeur: Mr. Niyongabo Gilbert

1997-04
UB, FSEG
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/2456

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

UNIVERSITE DU BURUNDI

FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES ET ADMINISTRATIVES

QUELQUES ASPECTS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT URBAIN : SON FINANCEMENT ET SES EFFETS SUR L'ECONOMIE

CAS DU BURUNDI

Par

NZOHABONAYO Marie

Membres du Jury :

Directeur : Mr. SINAMENYE Mathias

Co-Directeur : Mr. NIYONGABO Gilbert

Président : NDAYISHIMIYE Prudence

Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Licencié en Sciences Economiques et Administratives.

OPTION ECONOMIE Politique

Bujumbura, Avril 1997

DEDICACE

A nos parents,

A nos oncles en particulier Messieurs SINDIHEBURA Herménégilde, BADOGOMBA Joseph et SINZINKAYO Pascal pour leur contribution tant morale que matérielle au cours de notre scolarisation,

A nos tantes,

A nos frères,

A notre petite soeur,

A nos amis et camarades spécialement NIMPAGARITSE Jacqueline pour son hospitalité,

A tous ceux qui se réjouissent de l'aboutissement de ce travail,

A tous ceux qui pensent à nous,

Nous dédions ce mémoire.

REMERCIEMENTS.

Un travail de recherche, si petit soit-il, n'est jamais le résultat d'une seule personne. C'est pourquoi au terme de ce travail nous tenons à adresser nos vifs remerciements à toute personne qui a contribué à sa réalisation.

Nos remerciements vont en premier lieu à l'endroit de Monsieur SINAMENYE Mathias, Gouverneur de la B.R.B., Promoteur et Directeur de ce mémoire. Malgré ses multiples obligations et responsabilités, il a trouvé un temps à consacrer à notre encadrement. Sa rigueur scientifique, son amour du travail bien fait, ses sages conseils et remarques pertinantes nous ont été d'une utilité on ne peut plus grande. Nous lui adressons notre profonde gratitude.

En deuxième lieu, nos remerciements s'adressent à Monsieur NIYONGABO Gilbert, professeur à la F.S.E.A. et Co-directeur de ce mémoire. Sa franche collaboration et ses remarques nous ont tellement guidé dans la réalisation de ce travail.

Nous tenons également à remercier Monsieur NDAYISHIMIYE Prudence qui a gentiment accepté spontanément de lire ce mémoire et d'en présider le jury.

Enfin, nos remerciements s'adressent à toute personne qui, de près ou de loin, a contribué à la réalisation et l'aboutissement de ce mémoire. Nous pensons particulièrement au personnel de la SIP, du FPHU, de la S.B.F., du projet DUB, de l'ECOSAT et de la B.R.B. Qu'ils trouvent ici leur satisfaction.

A tous et à chacun, nous disons merci.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.

AMSAR : Association Momentanée Safricas Astaldi Ruvir.
ASECO : Aide au Secteur de la Construction.
BANCOBU : Banque Commerciale du Burundi.
B B C I : Banque Burundaise pour le Commerce et l'Industrie.
B C B : Banque de Crédit de Bujumbura.
B.M : Banque Mondiale.
BNDE : Banque Nationale pour le Développement Economique.
B.R.B : Banque de la République du Burundi.
BRARUDI : Brasserie et limonaderie du Burundi.
C.A. : Chiffre d'Affaires.
CADEBU : Caisse d'Epargne du Burundi.
CAMOFI : Caisse centrale de Mobilisation et de Financement.
CNUEH : Centres des Nations Unies pour les Etablissements Humains.
C.T. : Court Terme.
D.D. : Droit de Douane
DGUH : Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat.
DUB : Projet de Développement Urbain de Bujumbura.
DTS : Droits de Tirage Spéciaux
ECOSAT : Encadrement des Constructions Sociales et Aménagement des Terrains.
Fbu : Franc Burundais.
FENU : Fonds des Nations Unies pour l'Environnement
F/m^2 : Franc par mètre carré
FPHU : Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain.
IBB : InterBank Burundi.
IDA : International Development Association.
I.F. : Institution Financière.
INSS : Institut National de Sécurité Sociale.
ISTAU : Institut Supérieur des Techniciens d'Aménagement et d'Urbanisme.
ISTEEBU : Institut des Statistiques et des Etudes Economiques du Burundi.
IRAZ : Institut des Recherches Agronomiques et Zootechniques.
I.R.L. : Impôt sur le revenu locatif.
ISCAM : Institut Supérieur des Cadres Militaires.
L.T. : Long Terme.
M.L.C : Matériaux locaux de construction.
MRECD : Ministère des Relations Extérieures, de la Coopération et le Développement.
MTPE : Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement.

M.T	:	Moyen Terme.
N.D	:	Non-dits
N.U	:	Nations Unies.
OCAF	:	Office des Cités Africaines
OCIBU	:	Office des Cultures Industrielles du Burundi.
OMS	:	Organisation Mondiale de la Santé
ONL	:	Office National du Logement.
OP.cit.	:	Opere citato
O.U.A	:	Organisation de l'Unité Africaine.
PAS	:	Programme d'Ajustement Structurel.
PIB	:	Produit Intérieur Brut.
PNB	:	Produit National Brut.
PNUD	:	Programme des Nations Unies pour le Développement.
P.U.F	:	Presses Universitaires de France.
PVD	:	Pays en Voie de Développement.
RMC	:	Régie Militaire de Construction.
R.M.R	:	Régie Municipale des Recettes.
SBF	:	Société Burundaise de Financement.
SETEMU	:	Régie des Services des Techniques Municipaux.
SNES	:	Service National des Etudes Statistiques.
T.M	:	Tiers Monde
T.T	:	Taxe de Transaction.

LISTE DES TABLEAUX.

Tableau n°1 : Ménages ordinaires selon leur taille et le type d'habitation.
Tableau n°2 : Ménages ordinaires selon le type d'habitation et la profession du chef de ménage.
Tableau n°3 : Ménages ordinaires selon le statut d'occupation.
Tableau n°4 : Ménages ordinaires selon le type d'habitation et le nombre de pièces dans l'unité d'habitation.
Tableau n°5 : Comparaison des dépenses d'habitation avec les recettes totales des ménages.
Tableau n°6 : Evolution du crédit immobilier accordé par la BNDE.
Tableau n°7 : Crédit à l'habitat accordé par la S.B.F depuis 1990.
Tableau n°8 : Crédit à l'habitat accordé par la CAMOFI depuis le 1/1/1979 jusqu'au 25/5/1996.
Tableau n°9 : Réalisations du FPHU depuis 1990.
Tableau n°10: Coûts des investissements de l'Etat dans le cadre des opérations de la SIP pour 1010 logements.
Tableau n°11: Crédit à l'habitat pour chaque banque commerciale.
Tableau n°12: Segmentation de la population-cible par l'ECOSAT.
Tableau n°13: Réalisations de l'ECOSAT.
Tableau n°14: Réalisations du projet DUB II
Tableau n°15: Evolution du PIB par secteur en pourcentage.
Tableau n°16: Evolution des investissements par secteur.
Tableau n°17: Evolution de l'emploi par secteur pour la période 1982-1987.
Tableau n°18: Coûts des investissements de l'Etat dans les grands projets de la SIP: NGAGARA Q_6, MUTANGA et SHATANYA.
Tableau n°19: Montant des apports à fonds perdus et bonifications accordés à travers la SIP de 1979 à 1986.
Tableau n°20: La part de l'I.F et de l'I.R.L dans les recettes totales de la Mairie.

LISTE DES ANNEXES.

Annexe 1: Quartier de résidence selon le niveau d'instruction

Annexe 2: Evolution du crédit immobilier accordé par la BNDE

Annexe 3: Coefficients de pondération affectés aux critères retenus par la SIP.

Annexe 4: Liste des logements construits par la SIP.

Annexe 5: Les maisons déjà attribuées en location-vente par la SIP.

Annexe 6: Evolution de l'encours de crédit par terme pour les quatre banques commerciales

Annexe 7: Evolution du PIB par secteur en valeur

Annexe 8: Coûts des investissements de l'Etat dans les opérations de la SIP

Annexe 9: Budget de la contribution du gouvernement dans le financement du projet MUSAGA.

Annexe 10: Hausse des prix des matériaux de construction intervenue au cours de l'exercice 1995.

Annexe 11: Effets du financement de l'habitat urbain sur l'économie.

Annexe 12: Le crédit auquel peuvent accéder les ménages selon les revenus, la part des coûts indirects, le crédit net, le coût au m^2: et la surface bâtie.

TABLE DES MATIERES.

Page

Dédicace.....i
Remerciements.....ii
Liste des sigles et abréviations iii
Liste des tableaux v
Liste des annexes vi
Table des matières vii

INTRODUCTION GENERALE 1
Intérêt du sujet 3
Articulation du travail 5

CHAPITRE I : GENERALITES 6
I.1. Définitions et concepts 6
I.2. L'explosion démographique dans les villes et la situation du logement 8
I.3. Quelques caractéristiques de l'habitat dans la ville de Bujumbura 11
I.3.1. Historique de l'occupation de la ville 11
1. Avant l'indépendante 11
2. Développement après l'indépendance 13
I.3.2. Caractéristiques générales de l'habitat à Bujumbura 14
I.3.3. Caractéristiques de l'habitat selon les quartiers et les revenus 19

CHAPITRE II : QUELQUES ASPECTS. DE. LA. POLITIQUE. DE. LOGEMENT...25
II.1. Détermination des besoins en logement et des services connexes 25
II.2. La politique en matière de logement 28
II.2.1. La politique foncière 28
II.2.2. La politique de financement 29
II.2.3. La politique fiscale 31
II.2.4. Le code de construction 31
II.2.5. Le contrôle des loyers 31
II.2.6. La politique d'équipement 32
II.3. Les intervenants sur le marché du logement 32
II.3.1. Le rôle de l'Etat 33
II.3.2. Le rôle du secteur privé 33
II.4. Aperçu sur la politique de logement dans les PVD 34
II.5. La politique de l'habitat urbain au Burundi 37

II.5.1. Evolution de la politique du logement depuis l'indépendance jusqu'en 1989 38
II.5.2. La nouvelle politique de l'habitat urbain 42
1. Disponibilisation des parcelle 43
a) Aménagement urbain 44
b) Mode d'acquisition des parcelles 45
2. Nouvelle politique de financement du logement 48
II.5.3. Cadre institutionnel de la politique de l'habitat urbain 50
II.5.4. Les limites à la politique de l'habitat urbain .53

CHAPITRE III: FINANCEMENT DE L'HABITAT URBAIN 56
III.1. Cadre général 56
III.1.1. La pénurie de capitaux dans le secteur de l'habitat 56
III.1.2. Problèmes liés à l'accès au crédit à l'habitat 57
III.1.3. Origine des capitaux 58
1. Les sources nationales publiques 58
2. Les sources nationales privée 59
3. Les sources internationales 59
III.2. Financement de l'habitat urbain au Burundi 60
III.2.1. Sources nationales 60
1. Les institutions financières 60
a) Le rôle de la BNDE 61
b) Le rôle de la S.B.F. 65
c) Le rôle de la CAMOFI 67
d) Le rôle du FPHU 70
e) Le rôle de la SIP 76
2. Le financement de l'habitat par d'autres sources internes 78
a) La part de l'Etat 78
b) Le rôle des banques commerciales 81
c) Autres sources nationales de financement de l'habitat urbain 83
III.2.2. Sources extérieures de financement de l'habitat social 84
1. Financement du projet Musaga 84
2. Financement de l'ECOSAT 85
3. Financement du projet DUB 89
a) Projet DUB I 89
b) Projet DUB II 92

CHAPITRE IV : INCIDENCE DE L'INVESTISSEMENT EN L'HABITAT SUR L'ECONOMIE 95
IV.0. Introduction 95
IV.1. Existe-t-il une incidence de l'investissement en l'habitat sur le PIB ? 96
IV.2. Incidence sur l'emploi 101
IV.2.1. Emploi dans le secteur structuré 101
IV.2.2. Emploi dans le secteur non structuré 105
IV.3. Impact sur les finances publiques 107
IV.3.1. Dépenses suscitées par la construction des logements et des infrastructures connexes 108
IV.3.2. Recettes du Trésor suscitées par les opérations de construction 111
IV.3.3. Incidence sur les finances de la municipalité 112
IV.4. Promotion des MLC et la balance commerciale 117
IV.4.1. Intérêt d'utilisation des MLC 117
IV.4.2. Expérience locale de l'utilisation des MLC 118

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS 123

BIBLIOGRAPHIE 128

ANNEXES

INTRODUCTION GENERALE.

Aujourd'hui, près de la moitié de la population mondiale vit dans les villes; d'après les projections en l'an 2025, plus de deux tiers des hommes seront des citadins[1].
Les villes jouent actuellement un rôle prépondérant dans le développement. Elles continuent donc à attirer les migrants venus des zones rurales parce qu'elles leur permettent de gravir l'échelle sociale et de progresser sur le plan économique.
Toutefois, cette urbanisation rapide s'accompagne souvent d'un cortège de maux accablants. En dépit des investissements croissants, beaucoup de citadins n'ont pas de logements décents, d'eau potable ou d'équipements d'hygiène adéquats. C'est pourquoi la cause première du problème du logement doit être recherchée dans les zones urbains, où elle se manifeste et dans le jeu réciproque des influences urbaines et rurales.
Le problème se pose en terme d'insuffisance du nombre de logements et par conséquent en terme de loyers qui sont très élevés.

L'évolution de la situation en matière de logement ne s'opère pas indépendamment des autres secteurs de la vie économique nationale. Des facteurs ayant trait au développement économique en général, à l'évolution démographique, au développement social, au développement technique, au développement des transports, à l'évolution de l'environnement, à l'exploitation des ressources naturelles et à l'évolution des institutions nationales et locales entrent en jeu. Ces facteurs n'influencent pas directement l'évolution de la situation du logement mais deux sont plus directs. Ce sont les facteurs démographiques et économiques. Ceux-ci sont à leur tour sujettes à des influences dues aux changements sociaux et politiques, aux faits nouveaux dans la technologie et dans l'environnement.
Les aspects qualitatifs et quantitatifs du logement sont donc fortement influencés par l'évolution économique et sociale.

---

[1]conférence des N.U. sur les établissements humains, Document d'information, Istanbul, 3-14 juin 1996 .

Ces problèmes des villes touchent aussi bien les pays développés que les pays en voie de développement, mais la population urbaine augmentant plus rapidement dans ces derniers, ils sont plus accentués dans cette partie du monde.

Au Burundi, le secteur de l'habitat urbain et en particulier celui du logement souffre en général du manque de moyens financiers. Ce qui est un fardeau tant pour l'Etat que pour les individus. Cette situation est en plus aggravée par le fait que la politique en matière de l'habitat urbain n'est pas appliquée comme elle était prévue. Ce qui est une entrave à toute initiative en matière de logement.
Les stratégies de développement du secteur du logement doivent alors concerner les points suivants :

- il faut favoriser le bon fonctionnement des marchés fonciers,

- il faut mobiliser les sources de financement et faciliter l'accès au crédit,

- il faut intégrer la politique de logement aux politiques macro-économiques, sociales et environnementales.

Les effets positifs de l'investissement en logement pouvant s'annuler intentionnellement ou non par les effets d'une politique dans un autre secteur, les propositions ou les réformes de développement du secteur de l'habitat (système de financement en particulier) devraient être conformes à la stratégie globale de développement socio-économique.

Le Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains (habitat) estime que toute tentative d'améliorer les conditions de logement doit s'appuyer largement sur une approche propre à encourager les gouvernements à mettre en place le cadre législatif, institutionnel et financier qui permettra à tous les secteurs (structuré et non structuré), aux ONG et aux ménages de contribuer au développement du logement[2].

---

[2]Conférence des N.U. sur les établissements humains, op.cit., p.3.

On a toujours taxé l'investissement en logement d'être improductif et il est relegué au dernier plan dans la planification de l'économie. Comme l'investissement dans le logement ne contribue ni à l'exportation ni de façon importante à la substitution des importations, on insiste beaucoup plus sur la nécessité d'investir dans le commerce et l'industrie ou dans les routes et les communications.

Pour que ce secteur produise les effets attendus, l'élément décisif est les conditions financières, particulièrement les modalités de crédit. Le programme doit être important pour faire jouer les économies d'échelle. Le financement de l'habitat urbain influe sur d'autres secteurs. Ces derniers étant en interrelation, il se crée en amont des flux de financement et en aval des flux de remboursement, de création d'emplois, de paiement d'impôts et taxes, d'achat de marchandises ou de services et de paiement de loyer. C'est suite à ces influences qu'il est nécessaire de former des liens de partenariat si l'on veut améliorer la planification, la mobilisation des ressources et les investissements dans le domaine de l'habitat.

En revanche, les institutions qui financent le logement ne doivent pas être de simples intermédiaires financiers.
Ce sont des institutions financières spécialisées qui peuvent supporter le poids de longues échéances. Elles sont vulnérables dans les environnements inflationnistes.

Intérêt du sujet et problématique.

En général dans les villes, la vie y est trop dure sur tous les points de vue, surtout pour les pauvres. Les conditions d'alimentation, d'emploi et de logement sont les plus importantes. Cette situation est aggravée par le fait que la population urbaine augmente rapidement alors que les ressources ne s'améliorent pas à la même allure. La demande de logement est à ce moment-là supérieure à l'offre. L'explosion démographique provoque la rareté des parcelles et le renchérissement du prix du loyer.

Nous avons voulu traiter la question de l'habitat urbain parmi les autres puisque le logement conditionne toute la vie familiale. En plus, dans les milieux urbains et dans la ville de Bujumbura en particulier, l'acquisition du logement y est très difficile. C'est pourquoi à Bujumbura beaucoup de ménages sont des locataires. Le fond du problème réside donc en ce que la population augmente rapidement sans que la production du logement puisse suivre.

L'acquisition du logement nécessite une somme élevée comparativement au revenu de la population. Or, la population citadine n'a pas de facilité pour accéder au financement de son logement. Une grande partie n'est pas solvable pour avoir le crédit bancaire et la minorité solvable se heurte aux conditions de crédit dures. En plus, le crédit-logement est à long terme et non directement productif pour attirer les investissements. L'obtention du logement requiert donc une intervention de l'Etat et du système financier. Un système de financement du logement devrait être mis en place. Ce système irait dans le sens de faciliter l'accès au crédit par l'allégement des conditions de son obtention. L'on a allongé la durée de remboursement mais le taux a continué à grimper.

Avec son revenu et dans les conditions de crédit actuelles, le citadin moyen ne peut se procurer qu'une maison de 46 m^2. Celle-ci est très petite pour les ménages burundais qui abritent plusieurs personnes. Donc, ce problème de financement conjugué avec la rareté des terrains à bâtir, constitue une problématique à laquelle des solutions bien pensées sont à apporter.

Considérant la réticence des investisseurs et des institutions financières à soutenir le logement, nous voudrions également montrer l'importance du logement dans la vie socio-économique et prouver que le capital investi dans la construction des logements n'est pas perdu comme certains le pensent.

Articulation du travail.

Notre travail sera abordé à travers quatre chapitres. Le premier concerne les généralités sur les conditions de l'habitat urbain en général et à Bujumbura en particulier.

Le second montre quelques aspects de la politique de logement:
la détermination des besoins en logement et la politique de financement de la construction et de l'acquisition des parcelles en général et au Burundi en particulier.

Le troisième porte sur le financement de l'habitat urbain. Il montre les problèmes liés à ce financement et la façon dont les institutions financières burundaises financent le logement.

Le quatrième met en évidence certaines incidences de l'investissement en logement sur l'économie.

Enfin nous ferons une conclusion générale dans laquelle nous formulerons des recommandations.

CHAPITRE I : GENERALITES.

I.1. DEFINITIONS ET CONCEPTS.

Quand on se propose d'étudier la politique d'habitat, le crédit à l'habitat et leurs effets sur l'économie et la société, il importe de commencer par définir les concepts que l'on va utiliser. Les termes comme l'habitat, le logement, l'habitation et la maison prêtent souvent à confusion et dans beaucoup de discours, ils sont utilisés indistinctement alors que leurs significations méritent des nuances.

Sur le contenu de tous les autres concepts, les auteurs ne sont pas unanimes. Il en est de même pour les termes ci-haut cités. Quand on parle d'habitation, il semble que certains privilégient le fait que c'est un bâtiment aménagé en vue d'offrir un abri permanent à l'homme. Par contre une habitation peut servir de logement mais n'est pas nécessairement un logement car celui-ci implique qu'il y ait installation effective de l'homme et l'occupation du lieu[3].

Quant au terme habitat, il englobe toute une série d'autres éléments. Il signifie un ensemble complexe qui comprend le logement et les infrastructures qui le desservent[4].
Le terme infrastructure signifiant les équipements sociaux tels que les hôpitaux, les écoles et les marchés.

Ce sont ces infrastructures (leur qualité) qui montrent la décence d'un logement. Cette décence sera donc liée aux infrastructures d'assainissement comme les canalisations des eaux usées et de pluies, l'adduction d'eau potable, l'éclairage public, etc. La disponibilité des équipements commerciaux, sanitaires, scolaires, sportifs et de loisir contribue également à la décence des logements.

---

[3] J.E. HAVEL, Habitat et logement, Paris, P.U.F, 1974, p.10

[4] J.E. HAVEL, Op. cit., p.13.

Un habitat doit donc être un espace de vie, de travail, de loisir, etc. pour l'individu. La notion d'habitat dépasse alors le concept de toit, d'habitation et d'abri pour englober tout un aménagement qui peut se schématiser en quatre éléments essentiels suivants :

* Le terrain : C'est-à-dire le sol sur lequel est établie l'habitation, son régime juridique qui doit présenter une certaine sécurité et crédibilité au profit du bénéficiaire et dont une dimension minimum est exigée, sa situation géographique étant d'autant plus intéressante qu'il est rapproché des lieux de travail, d'un marché, d'un hôpital, du lieu de loisir, etc.

* La maison : C'est-à-dire le lieu de repos, de repas et d'intimité, d'abri contre le froid, la chaleur et la pluie. La maison constitue un bien cher, elle doit donc présenter une certaine durabilité, disposer d'un espace minimum qui est fonction de l'effectif qu'elle abrite. Les aspects de salubrité, d'accessibilité, d'alimentation en eau potable et d'éclairage sont importants pour la qualité de la maison.

* L'infrastructure et l'équipement : Ces deux termes ont été ci-haut définis. Ils servent aux services sociaux et économiques.

A ce niveau, nous pouvons essayer de définir ce que l'on entend par « habitat social ».
L'Organisation Mondiale de la Santé s'est intéressée à l'habitat social qu'elle définit comme un ensemble formé par le bâtiment dans lequel l'homme s'abrite et qui englobe les services sociaux, installations et dispositifs dont l'existence est nécessaire et souhaitable pour assurer l'hygiène physique et mentale ainsi que le bien-être social de la famille et de l'individu[5].
Par cette définition, nous constatons que l'environnement fait partie de l'habitat. Si cet environnement n'est pas propice,

---

[5] J.E. HAVEL, Op. cit., p.17.

l'habitat ne sera pas viable. Cette définition extensive met en relief le caractère global de la notion d'habitat au sens social qui dépasse le domaine des caractéristiques matérielles du logement.

Dans notre pays, l'ECOSAT qui est une institution qui s'occupe de l'habitat social en milieu urbain le définit comme étant l'habitat destiné particulièrement à la population à revenu faible et dans une certaine mesure, à la population à revenu moyen. Le sens de l'habitat social pris par l'ECOSAT comprend également les éléments mentionnés dans la définition de l'OMS.

Ces éléments que suppose l'habitat social ne sont pas faciles à disponibiliser. La question de l'habitat social constitue donc un problème surtout dans les centres urbains. En plus du fait que les ressources sont limitées, ce problème est crucial puisque la population urbaine augmente très rapidement surtout dans les PVD. De surcroît, ce sont les gens pauvres qui s'installent en grand nombre. Pour cela, nous nous proposons de voir, dans la section suivante, l'impact de l'explosion démographique dans les villes sur la situation du logement.

I.2. L'EXPLOSION DEMOGRAPHIQUE DANS LES VILLES ET LA SITUATION DU LOGEMENT.

L'Afrique noire est confrontée, même si c'est une banalité peut-être de le faire remarquer, aux phénomènes d'explosion démographique en milieu urbain. Cette caractéristique est d'ailleurs partagée par l'ensemble des PVD. Avec un taux moyen de croissance de la population de 7% pouvant aller jusqu'à 12 ou 13% pour les villes portuaires, les villes africaines doublent leurs effectifs en moins de dix ans[6]. C'est une urbanisation effrénée qui s'accomplit de manière extensive sans pour autant se densifier.

"Dans ces villes, plus de 200 millions d'êtres humains vivent en état de pauvreté absolue. Or, avant l'an 2000, c'est entre un milliard et un milliard et demi de nouveaux-venus que l'exode rural et la pression démographique jetteront dans les villes déjà engorgées, taudifiées, disloquées et sous-industrialisées.

---

[6] R. VERDIER et A. ROCHEGUDE, Système foncier à la ville et au village, Paris, Harmattan, 1986, p.27.

Quand Mexico concentrera 30 millions d'âmes et que le Caire les approchera, il sera trop tard.
Pour contrôler l'un des plus grands bouleversements de l'histoire du monde, une stratégie internationale audacieuse et réaliste s'impose dès à présent. D'où l'objectif: construire autant en 20 ans que depuis le début des cités il y a dix millénaires"[7].
Cette réflexion de Bernard GRANOTTIER émise depuis déjà 15 ans, est aujourd'hui plus que jamais d'actualité.

En effet, les effets combinés de l'exode rural et de l'accroissement naturel de la population font qu'une forte pression démographique s'abatte sur les villes du Tiers Monde. Bernard GRANOTTIER ajoute que pour l'ensemble du T.M., le taux annuel de croissance urbaine est de 4,1%, soit près de deux fois plus élevé que celui des pays riches. Ce taux peut être désagrégé comme suit: il est de 1,8% pour l'Amérique latine, 4,2% pour l'Asie du sud et 4,8% pour l'Afrique.
Nous remarquons que l'explosion démographique est plus forte en Afrique, alors que c'est le continent le plus pauvre.

De ces chiffres, nous constatons que les difficultés que pose l'explosion démographique dans les villes sont partout existantes. Seulement, leur degré et leurs conséquences diffèrent. Beaucoup de participants au Colloque International des maires sur le développement social, tenu en avril 1995 à New York, ont convergé vers une confirmation de l'hypothèse selon laquelle le destin d'un pauvre du Nord de l'Amérique ou d'Europe est pire que celui d'un pauvre d'une ville d'un pays en développement.

Les difficultés communes aux villes du monde entier naissent de l'exode rural. Ce qui entraîne des changements dans les structures économiques et sociales mondiales. La pauvreté continuera donc à s'aggraver si on n'y prend pas garde. Parmi ces problèmes communs, le chômage, la pauvreté et la pénurie du logement sont en tête de liste.

---

[7] B. GRANOTTIER, La planète des bidonvilles, perspectives de l'explosion urbaine, Paris, 1980, p.20.

Ces gens qui quittent le milieu rural pour la ville, croyant pouvoir vivre mieux, trouvent le contraire. Ce contraste peut être illustré par cette phrase : "Quand vous regardez New york, vous voyez tout d'abord son éclat, mais ensuite, vous remarquez les sans-abri dans les rues"[8]. Ce constat est également une réalité dans les pays du T.M puisqu'on trouve également des gens vivant dans les villas alors que d'autres logent dans les caniveaux.

Nous avons dit que des similitudes existent dans la vie urbaine des villes du monde, mais il importe de signaler qu'il existe des différences innombrables. Dans les pays industrialisés, l'urbanisation s'est étalée sur des dizaines de milliers d'années. Ce qui leur a permis de mettre en place progressivement des institutions économiques, sociales et politiques pour faire face aux problèmes multiples de transformation des sociétés concernées. Ce qui n'est pas le cas dans les PVD. L'urbanisation ici se déroule à un rythme accéléré et dans des conditions préoccupantes : entre 1950 et 1975, les villes du T.M ont absorbé quelques 400 millions de personnes et entre 1975 et 2000, l'augmentation approchera le milliard[9].

Pour pallier à ce problème d'explosion démographique dans les villes, certains pays ont opté pour un développement rural fixant la population dans les campagnes. Cette orientation a montré ses limites alors que l'industrialisation des villes qui attire la population rurale n'est pas capable d'offrir assez d'emplois et de revenus.

L'offre de logement et d'infrastructures ne pouvant guère suivre le rythme d'accroissement de la population, il s'en suit une détérioration progressive de l'environnement.
La réalité est que la concentration des populations jeunes et pauvres rend aigu le problème du logement dans les villes.
Les gouvernements sont dès lors interpellés et sommés à trouver des solutions à cette inquiétante situation.

---

[8] La revue du développement humain, LE CHOIX, vol 4 n°1, avril 1995, p.19.

[9] L. GODIN, Préparation des projets urbains d'aménagement, Banque Mondiale, Washington, 1987 p.8.

Pour justifier cet appel à l'Etat, nous tenons à montrer combien le logement est un bien recherché dans les milieux urbains de par son importance. Dans beaucoup de villes des PVD, le logement est un bien difficile à se procurer. Une proportion importante de citadins, quoique variable selon les pays et les villes, sont mal logés au mieux ou vivent dans les bidonvilles et les rues au pire. Naturellement, cette situation se répercute sur leur productivité.

Après avoir présenté les problèmes généraux des villes en matière de logement dans les PVD, focalisons l'attention sur les problèmes de logement dans les centres urbains du Burundi et surtout la capitale Bujumbura qui est la seule ville importante du pays.

I.3. QUELQUES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT DANS LA VILLE DE BUJUMBURA.

I.3.1. Historique de l'occupation de la ville.

1. Avant l'indépendance

Dès 1918, l'union douanière du Rwanda-Urundi et du Congo favorise le développement de Bujumbura. L'administration belge en fait la capitale des territoires occupés. Par la suite, Bujumbura devient la porte de l'empire colonial belge vers l'océan indien. Capitale économique et politique, elle bénéficie de l'afflux des capitaux, des commerçants et de la main-d'oeuvre pour laquelle l'extension de la ville et la création de nouveaux quartiers est indispensable[10].

Sous la colonisation belge, la population dite indigène, les colonisateurs et les asiatiques n'habitaient pas les mêmes quartiers. Pour ce faire, il fut créé une cité indigène (cité d'Usumbura) sur la terrasse lacustre. Parallèlement, il y avait le quartier asiatique réservé aux asiatiques et autres commerçants.

---

[10] P. SIRVEN, La sous-urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi, Université de Bordeaux III, 1984, p.5.

A la fin des années vingt, il a été décidé de développer la ville européenne là où se trouvait la cité indigène.
D'où déménagement des indigènes pour que ce site soit occupé par l'administration, les commerçants européens et le quartier résidentiel européen.

Vers 1938, les habitants de KABONDO furent installés au quartier Swahili (actuel quartier BUYENZI); un quartier belge devant accueillir tous les autres africains a été alors créé. C'est le "Belge A", l'actuel quartier BWIZA. A cette époque, à proximité du port était installé le quartier industriel.

Après la deuxième guerre mondiale, en 1945, le développement des activités commerciales, portuaires et industrielles nécessita une main-d'oeuvre africaine de plus en plus nombreuse et de plus en plus spécialisée. Il fallait donc fournir des parcelles aux nouveaux arrivants et un habitat décent aux africains les plus qualifiés. D'où la création du "Belge B" situé entre le quartier européen et les quartiers africains traditionnels.

Pour faciliter l'accès des africains à des logements de qualité, l'Office des Cités Africaines entreprit la construction d'un nouveau quartier au nord de la NTAHANGWA. Ainsi, 2441 logements ont été construits au quartier NGAGARA et le quartier KAMENGE a été loti, la construction étant assuré par les habitants eux-mêmes.

Dans les années 1950, se développa un quartier semi-rural à l'extrême nord de la circonscription urbaine : le faubourg (actuel KINAMA). En 1956, le "belge A" se prolonge par un nouveau quartier qui est actuellement le quartier NYAKABIGA.

A partir de cette évolution, nous constatons que l'inégalité dans le mode de vie déterminait le quartier de résidence. Cette situation se perpétue même actuellement. Après la colonisation, la population urbaine a augmenté et la ville s'est à la fois densifiée et agrandie.

2. Développement de la ville après l'indépendance

Lors de l'accession du Burundi à l'indépendance, les problèmes de logement se posaient de façon très différente. En effet, la population de Bujumbura n'était qu'environ 50.000 habitants en 1962. Le taux d'accroissement de la population urbaine était d'environ 4,7% et celui de la construction de 4,5%[11]. En plus, les espaces ont été progressivement occupés et la ville a été agrandie.

En 1963, il fut créé le quartier CIBITOKE entre l'O.C.AF au sud, le faubourg au nord et Kamenge à l'Est.
A partir des années 1965, les quartiers KAMENGE, CIBITOKE et NYAKABIGA se densifient par les migrations dont le nombre est renforcé par les réfugiés politiques rwandais. A cette même époque, le Belge B se transforma en ROHERO II, ROHERO I étant le nom du quartier résidentiel "européen" dont les maisons ont été distribuées aux cadres et fonctionnaires de l'Etat en location-vente à partir de 1972.

A partir de 1973, l'INSS mit en valeur un lotissement venant compléter le quartier ROHERO I. Ces constructions de ROHERO, les plus significatives depuis l'indépendance, étaient destinées à résoudre le problème de logement posé par l'afflux de coopérants et de nouveaux cadres nationaux.

A ce moment, la population citadine devenant de plus en plus importante et les logements se faisant de plus en plus rares, d'importantes opérations de lotissement ont été effectuées entre 1975-1983. Elles concernaient la construction de villas, de logements, de maisons bon marché et l'aménagement de lots vendus tels quels.

En 1983, l'espace resté libre entre le quartier NGAGARA et KAMENGE fut aménagé et construit par la SIP sur le financement de la BNDE. D'où la naissance du quartier 6 NGAGARA.
Voyant que l'extension de la ville vers le lac était inévitable, la SIP entreprit l'étude du lotissement à la grande échelle du quartier KININDO en 1980.

---

[11] A. KIBUKA et NEGAMIYE, La poussée démographique et le problème de logement à Bujumbura, Mémoire, ISCAM, 1979, p.26.

A partir des années 1984, des lotissements pour les maisons haut standing s'effectuent. Ainsi en 1984, le quartier KININDO fut loti et la construction s'est réalisée entre 1987-1988 pour les maisons construites par la SIP, l'INSS et la RMC. Signalons alors en passant que le quartier KININDO était habité depuis la colonisation par les blancs (sur le domaine d'un certain Zeimet-Paul). Cette partie du quartier a gardé son nom. L'agrandissement du quartier se poursuit entre 1974-1975 par la création du quartier O.U.A. près du précédent.

Depuis lors, des lotissements ont été réalisés et suivis de constructions. D'où la naissance de nouveaux quartiers comme KINANIRA, KANYOSHA, MUTANGA NORD, GIKUNGU-GIHOSHA et le quartier sept NGAGARA. La mise en valeur des parcelles dans ces quartiers continuent même actuellement. Mais des parcelles restent non construites suite au manque de moyens financiers mais aussi à la crise qui frappe notre pays, notamment à GASENYI et à KIBENGA.

Nous venons de décrire brièvement l'historique de l'occupation de la ville de Bujumbura au point de vue spatial. Dans le paragraphe qui suit, essayons de voir la distinction entre les quartiers selon le mode de vie des habitants, leurs revenus, le statut d'occupation des logements et les types de constructions qu'on y rencontre. Une certaine inégalité sociale s'est développée au sein de la ville de Bujumbura et se remarque dans la façon d'occuper les quartiers.

Pour mieux le saisir, voyons d'abord les caractéristiques générales de l'habitat à Bujumbura.

I.3.2. <u>Caractéristiques générales de l'habitat à Bujumbura</u>.

Des divergences remarquables existent en ce qui concerne l'habitat dans la ville de Bujumbura. Elles concernent les quartiers et les habitants eux-mêmes. Le recensement général de la population et de l'habitation de 1990 montre ces caractéristiques selon la taille des ménages et le type d'habitation, le statut d'occupation, le nombre de pièces dans l'unité d'habitation et bien d'autres critères.
Nous allons comprendre en analysant les tableaux suivants :

Tableau n°1 : Ménages ordinaires selon leur taille et le type d'habitation.

Type d'habitation

Taille des ménages	Total	Maison isolée	bât à plus.log.	Im.à appart.	N.D
Nbre de ménages	51.069	20.661	28.540	596	1.272
Ménages comprenant :					
1 personne	7.504	2.148	4.877	74	405
2 personnes	7.704	2.606	4.867	62	169
4 personnes	6.311	2.542	3.580	74	115
5 personnes	5.491	2.452	2.815	101	123
6 personnes	4.769	2.274	2.321	77	97
7 personnes	3.698	1.827	1.749	52	70
8 personnes	2.753	1.428	1.258	35	32
9 personnes	1.956	1.016	908	12	20
10 et plus	3.511	1.675	1.712	22	102

Source : MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DU DEVELOPPEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES, Recensement général de la population et de l'habitation (15-30 août 1990), Résultats définitifs, Gitega, 1992, p.246.

Ce tableau montre que dans la ville de Bujumbura, les bâtiments à plusieurs logements sont les plus nombreux, suivis des maisons isolées. Ceci s'explique par le fait que ces bâtiments à plusieurs logements se trouvent dans les quartiers populaires pour la plupart. Une autre constatation est que les ménages de Bujumbura comptent plusieurs personnes : sur 28.540 ménages habitant les bâtiments à plusieurs logements, 18.796, soit 65,8 %, ont plus de trois personnes. Même pour les maisons isolées et les immeubles d'appartements, le constat est le même.

A Bujumbura, le type d'habitation varie également selon la profession du chef de ménage. Le tableau suivant le prouve:

Tableau n°2 : Ménages ordinaires selon le type d'habitation et la profession du chef de ménage.

Profession du chef de ménage	Type d'habitation				
	Total	Maisons isolées	Bât. à plus.log.	Immeuble d'appart.	N.D
Corps législatifs, cadres fonction publ. puis dirigeants et cadres de direction d'entreprises	1.784	980	588	175	41
prof.intell. et scientif.	1.897	877	837	130	53
prof.intermédiaires	3.115	1.149	1.797	89	80
employé adm	3.332	1.292	1.935	55	50
vendeurs et personnel des services destinés aux particuliers	8.020	2.393	5.398	52	177
Travailleurs de l'agr. et de la pêche	7.705	5.223	2.371	1	110
artisans et ouvriers de métiers	11.286	4.022	7.057	14	193
conducteurs et ouv. d'assemblage	5.161	1.502	3.532	10	171
manoeuvres et ouvriers N. qualifiés	6.965	2.529	4.237	8	191
non classés	1.804	694	788	62	260
Total	51.069	20.661	28.540	596	1.272

Source: MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DU DEVELOPPEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES, Op.cit, p.249.

Nous constatons à travers ce tableau que les cadres de la fonction publique, les cadres de direction d'entreprises et les dirigeants habitent surtout les maisons isolées, lesquelles sont localisées pour la plupart dans les quartiers résidentiels hautement équipés. Il en est de même pour les gens de la profession intellectuelle et scientifique.

La tendance change pour les professions intermédiaires et les employés administratifs. Ceux-ci habitent en grande partie les bâtiments à plusieurs logements. Le constat est le même pour les types de profession du bas du tableau.
Ils préfèrent les bâtiments à plusieurs logements puisque le loyer est moins cher.

Une autre différenciation des logements concerne le statut d'occupation. Certains sont locataires, d'autres propriétaires et les autres logés gratuitement.

Le tableau qui suit montre la part prise par chaque catégorie.

Tableau n°3 : Ménages ordinaires selon les statuts d'occupation des maisons.

Statut d'occupation	Total	Maison isolées	Bâtiments à plusieurs logements	Immeubles d'appartement	N.D
Propriétaires	21.699	13.790	7.667	169	73
Locataires	24.237	5.453	18.389	346	49
Loges gratuits	3.891	1.364	2.435	77	15
N.D	1.242	54	49	4	1.135
Total	51.069	20.661	28.540	596	1.272

Source: MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DU DEVELOPPEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES, Op.cit, p.252.

Ce tableau nous montre que les locataires sont plus nombreux que les propriétaires et préfèrent les bâtiments à plusieurs logements. Comme nous l'avons constaté pour les professions intermédiaires et celles du bas de l'échelle, la raison de cette préférence n'est autre que le montant du loyer.

Les propriétaires, eux, habitent les maisons isolées pour la majorité. Nous constatons paradoxalement que ceux qui possèdent peu de moyens sont eux qui logent gratuitement les autres.
En effet, les "loges gratuits" sont élevés dans les bâtiments à plusieurs logements.
Or, ce sont ces derniers qui possèdent peu de pièces par rapport aux autres types d'habitation. Ceci peut se remarquer au tableau suivant.

Tableau n°4 : Ménages ordinaires selon type d'habitation et le nombre de pièces dans l'unité d'habitation.

Type d'habitation	Total	1	2	3	4	5 et +	N.D
Total	51.069	5.457	20.161	11.522	6.103	6.539	1.287
Maison isolée	20.661	951	6.039	5.747	3.619	4.214	912
Bâtiment à plus. logements	28.540	4.467	14.017	5.619	2.161	2.191	85
Immeuble d'appartement	596	21	56	127	291	96	5
N.D.	1.272	18	49	29	32	38	1.106

Source : MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DU DEVELOPPEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES Op. cit., p.254.

Il ressort de ce tableau que les habitations à deux pièces sont les plus nombreuses surtout dans les bâtiments à plusieurs logements (14 017 sur un total de 27 540) et même dans les maisons isolées (6 039 sur 20 661). Or, ces deux derniers hébergent des ménages comptant plus de personnes que les autres types. Cependant, la majorité des immeubles d'appartements ont quatre pièces.

D'autres critères qui distinguent les habitations sont par exemple le mode d'éclairage et les sources d'énergie. Leur qualité dépend également des revenus des ménages.
A cet effet, le mode d'éclairage est moderne pour les immeubles d'appartements et les maisons isolées. En ce qui concerne les sources d'énergie, la plus utilisée est le charbon de bois pour tous les types d'habitation.

En parlant des caractéristiques généraux de l'habitat à Bujumbura, nous ne pouvons pas passer sous silence la rareté des logements. Malgré les efforts déjà fournis par le gouvernement en matière de logement, ce problème subsiste et c'est la raison pour laquelle le loyer est cher. D'où une grande part du revenu des populations citadines, surtout celle à faible revenu, est allouée aux dépenses d'habitation: environ 20%[12].

Or, la moitié des ménages de Bujumbura dispose environ moins de 20.000 FBU par mois en moyenne, tiré des activités plus ou moins aléatoires[13]. Ce qui montre que ces populations ne peuvent pas se procurer des logements décents. Toutefois, des inégalités existent entre les quartiers.

I.3.3. Caractéristiques de l'habitat selon les revenus et les quartiers.

Ce qui frappe le visiteur dans la ville de Bujumbura comme dans beaucoup de villes de l'Afrique tropicale, c'est l'opposition qui existe entre les quartiers résidentiels, souvent quartiers européens pendant la colonisation, développés pour satisfaire la bourgeoisie locale et les autres quartiers.

Actuellement, l'organisation de la ville de Bujumbura par les colonisateurs n'a pas tellement changé. En effet, la population citadine occupe encore les quartiers suivant les classes de revenus et la vocation de chaque quartier.
Cependant, que l'on soit propriétaire ou locataire, le revenu perçu dirige le choix du quartier. Ce qui sous-entend que les habitants des différents quartiers n'ont pas d'activités ou professions identiques.

Par exemple, ceux des quartiers populaires vivent, pour la plupart, des activités du secteur informel alors que ceux des quartiers des zones ROHERO et NGAGARA sont des fonctionnaires, des cadres de l'Etat, des grands commerçants ou des représentants

---

[12] S. SINDAYIGAYA, Etude de cas sur le montage financier, intitutionnel et foncier des opérations menées par ECOSAT au Burundi, CNUEH, 1991, p.4.

[13] S. SINDAYIGAYA, Op. cit., p.14.

des pays étrangers. En conséquence, les infrastructures et les logements diffèrent dans leur qualité. Il y a alors de beaux quartiers et des quartiers dont la salubrité laisse à désirer. Nous pouvons dès lors établir une comparaison de la situation du logement dans les quartiers résidentiels, les quartiers populaires et les quartiers à vocation commerciale et industrielle. Il existe donc un problème d'équité selon les quartiers et le revenu.

1. Quartier et revenu, problème d'équité.

Les beaux quartiers de la ville de Bujumbura sont peuplés par des personnes à revenus élevés. Leur fonction de consommation est nécessairement différente de celle des quartiers populaires. Les habitants de ces beaux quartiers peuvent dégager une certaine épargne sur leurs revenus après les consommations (dépenses) courantes. Le tableau suivant nous montre cette réalité.

Tableau n°5 : Comparaison des dépenses totales avec les recettes totales par quartier (en Fbu).

Quartier	Revenus	Dépenses	Différence
ROHERO II	132.378	56.909	+75.469
ROHERO I	123.383	86.044	+37.339
ASIATIQUE	79.717	70.825	+ 8.892
NGAGARA	23.615	24.463	- 848
BWIZA	20.916	22.479	-1.563
BUYENZI	14.230	18.198	-3.968
NYAKABIGA	14.209	18.665	-4.456
KAMENGE	13.385	15.438	-2.053
CIBITOKE	12.129	13.554	-1.425
MUSAGA	7.593	9.567	-1.974
KINAMA	6.401	8.843	-2.442

Source : M.G. DAYER, Une enquête socio-économique de la FSEA, résultats et commentaire, Bujumbura, 1978, p.78.

Même si cette enquête date de longtemps, la situation actuelle s'approcherait de celle-ci. On ne pourrait pas penser à une inversion de la tendance, laquelle inversion montrerait les quartiers populaires en tête en ce qui concerne les revenus des ménages.

De ce tableau, nous constatons que, à l'exception des trois premiers, tous les quartiers ont des dépenses qui dépassent, même assez sensiblement, les revenus des ménages. Ceci peut

s'expliquer par le fait que les chefs de ménages enquêtés ont été discrets sur le revenu même si des emprunts ne sont pas exclus. En plus, il est difficile d'estimer les revenus occasionnels, c'est-à-dire non fixes, qui sont vraisemblablement importants en ville. Ceci est surtout fréquent dans les quartiers populaires. D'ores et déjà, nous pouvons affirmer qu'une étude basée sur le revenu des ménages est difficile à réaliser. Or, la connaissance des revenus et des dépenses des ménages est fondamentale pour mener à bien toute politique économique et sociale, notamment au niveau de l'urbanisation.

Considérant ce problème de détermination des revenus des ménages, la profession du chef de ménage (source de revenu fixe) est le facteur le plus influent dans le choix du type d'habitation en milieu urbain en général et dans la ville de Bujumbura en particulier. La profession dépendant en général du niveau d'instruction, celui-ci influence également le niveau du revenu et partant détermine le type de quartier de résidence. Analysons le tableau de l'annexe 1 pour en savoir plus.

Ce tableau nous montre que la majorité des non scolarisés habitent les quartiers populaires et que seulement 3,5% sont dans les quartiers résidentiels. Pour ceux qui ont le niveau primaire, presque tous sont dans les quartiers populaires. Ceux qui ont accédé au secondaire vivent également dans les quartiers populaires. La raison n'est autre que l'insuffisance du revenu pour louer une maison dans un quartier hautement équipé. Les quartiers populaires comptent également une bonne partie de ceux qui ont le cycle court de l'enseignement supérieur. Ils habitent BWIZA, JABE et NYAKABIGA.

Les quartiers hautement équipés sont occupés majoritairement par ceux qui ont le cycle long de l'enseignement supérieur. A travers ce tableau, nous constatons également qu'une petite proportion de la population urbaine vit dans les quartiers hautement équipés, seulement 14,3%. C'est absolument cette moindre proportion qui peut se procurer une maison propre dans les quartiers résidentiels, ou encore qui peut y avoir une maison en location.

La taille et la qualité d'un logement dépendant des moyens financiers, c'est dans ces mêmes quartiers où on trouve des maisons en dur et dont la superficie est satisfaisante. Les

matériaux de construction utilisés varient eux aussi selon les quartiers et donc selon les revenus des individus.

La seule ressemblance réside dans les matériaux de couverture du toit. La tôle est le matériau le plus utilisé, que ce soit pour les maisons en dur ou les maisons en semi-dur, et ceci dans tous les quartiers sauf NGAGARA et ROHERO où l'Eternit a été utilisé. En ce qui concerne le sol, la majorité de maisons sont cimentées. Quant aux matériaux des murs, les quartiers résidentiels ont des maisons en briques cuites, en blocs-ciments ou en pierres.

Pour les autres quartiers, les murs sont en briques adobes pour la majorité sauf à NGAGARA où la brique est cuite. Dans cette zone, il y a même des maisons en pierres ou en blocs-ciments au quartier 6 et 7. Pour la couverture des murs, le sable mêlé au ciment ainsi que de chaux caractérisent les quartiers populaires. Dans les quartiers résidentiels, 88,97% des maisons ont des murs couverts de peinture à eau et à l'huile[14].

De ce qui précède, nous remarquons que les constructions sont variables selon les quartiers comme le sont les revenus. En bas de l'échelle des revenus se trouvent les quartiers populaires. Dans ceux-ci, les dépenses, en l'occurrence celles d'habitation, sont faibles.

Par exemple, sur les 147 personnes enquêtées dans le quartier BUYENZI, 145 dépensaient moins de 30.000 FBU par an. Par contre, sur 12 personnes enquêtées à MUTANGA, neuf d'entre elles dépensaient entre 30.000 et 60.000 FBU. Plus explicite encore, si on considère le loyer du logement, le plus faible se trouve à KINAMA et le plus fort à KIRIRI[15].

Ces écarts de loyer tiennent à la qualité des logements, en particulier les caractéristiques de la construction. Ce qui sous-entend que le coût de la construction varie lui aussi selon les quartiers. Il est faible dans les quartiers populaires et élevé dans les quartiers résidentiels. N'ayant pas de moyens financiers, les habitants des quartiers populaires ont des

---

[14] Ministère du Plan, S.N.E.S. (ISTEEBU actuel), Enquête sur les dépenses d'habitation dans les ménages de Bujumbura, Bujumbura, 1983, p.40.

[15] Ministère du Plan, SNES, Op. cit., p.34.

difficultés à construire des logements en dur. Ils ne sont même pas crédibles auprès des banques.

D'autres éléments qui caractérisent la ville de Bujumbura sont ceux ayant trait à la salubrité, à l'infrastructure en général. Nous allons montrer dans le paragraphe qui suit, comment se présentent ces éléments.

En fait, les zones sous équipées sont les plus peuplées. En tout, elles abritaient environ 2/3 de la population totale de la ville en 1990[16]. La situation n'ayant pas beaucoup changé depuis lors, la tendance est pratiquement la même aujourd'hui.
Des quartiers comme BUYENZI, BWIZA et NYAKABIGA présentent une salubrité précaire malgré les efforts des SETEMU.
Leur assainissement est donc indispensable pour diminuer les maladies épidémiques qui en résultent. Ceci est d'autant plus nécessaire que les logements qu'on y trouve sont très petits, serrés et occupés par beaucoup de personnes.

Mise à part la salubrité interne des logements, l'infrastructure est insuffisante dans les quartiers populaires. Même celle installée n'est pas bien entretenue tandis que les quartiers résidentiels ont une bonne infrastructure.

En ce qui concerne l'équipement en eau et électricité, il y a également des distorsions importantes. Dans les quartiers populaires, on trouve peu de maisons avec de l'eau à l'intérieur. On s'approvisionne aux bornes fontaines.

Dans ce chapitre, nous venons de constater que les villes des PVD connaissent un problème de logement. Les causes de cette insuffisance sont principalement la pression démographique due à l'exode rural mais aussi l'urbanisation accélérée.
De par les caractéristiques de l'habitat dans la ville de Bujumbura, nous voyons qu'il existe une certaine inégalité en ce qui concerne le logement. Il y a ceux qui sont bien logés, d'autres le sont moins ou sont mal logés et pire encore, il y a des sans abri. Tout ceci dépendant du revenu des ménages.
A part les qualités propres au logement, l'habitat dans son sens

---

[16] S. SINDAYIGAYA, Etude de cas sur le montage financier d'un projet : cas de l'ECOSAT, Bujumbura, 1990, p.12.

large nécessite des améliorations afin d'arriver à ce que la majorité aient des logements décents. C'est dans ce sens que nous avons voulu parler dans le deuxième chapitre des aspects de la politique du logement et des stratégies envisagées.
Ces stratégies sont nécessaires puisque la construction d'un logement dans la ville coûte cher. Même le bien que l'on croyait être donné par la nature est très coûteux. Il s'agit du terrain à bâtir.

La question du développement urbain et donc celui du logement se pose dans des conditions sociales et économiques déjà difficiles. C'est pour cette raison que la politique de l'habitat urbain nécessite une étude approfondie des besoins et des moyens pour la mettre en oeuvre.

CHAPITRE II : QUELQUES ASPECTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT.

Le logement est un besoin essentiel pour chaque individu. C'est cette évidence qui a poussé les gouvernements à imaginer des politiques d'offre de logement (création des trames d'accueil, aspects de droit foncier, mesures de financement etc.). Le problème du logement est devenu, dans certains pays, si crucial et si urgent qu'il exige une position politique à son égard au même titre que le chômage, les salaires, etc. Ceci peut se révéler d'autant plus nécessaire que le coût de la construction, en ville, augmente souvent plus rapidement que les revenus des salariés. La tendance pour les promoteurs immobiliers sera alors de construire des logements destinés aux couches solvables de la population.

Or, la grande majorité de la population urbaine est composée par des fonctionnaires, des petits commerçants, des cadres moyens d'entreprises. Cette tranche ne pourra pas disposer de revenus assez élevés pour financer son logement sans appui.

D'où nécessité d'une politique de promotion de l'habitat social tenant compte des budgets des ménages. Pour mener à bien cette politique, il est impérieux de connaître les besoins en logement urbain, exprimés et non exprimés. C'est cette idée qui va constituer la première section de ce chapitre.

II.1. DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES SERVICES CONNEXES.

La politique en matière de l'habitat urbain ne peut pas réussir sans une analyse préalable des besoins en logement. Ceux-ci sont souvent confondus avec la demande de logement (besoins solvables) alors que ce sont deux concepts différents. Néanmoins, la politique sectorielle devrait tenir compte des deux à la fois parce que tous les besoins en logement ne s'expriment pas sous forme de demande. La demande de logement ne peut donc pas s'analyser comme celle des autres biens de consommation. Pour la demande de logement, l'on tient compte de la solvabilité des demandeurs.

U. B

Cette différence transparaît dans les définitions suivantes :

- Le besoin en logement est souvent calculé à partir des normes en matière de logement telles qu'elles ont été définies par les autorités et exprimées en fonction de l'espace, de l'intimité, des services, de l'accessibilité etc. pour tous les usagers.

- La demande de logement est le besoin en logement exprimé par les bénéficiaires en fonction de leur pouvoir d'achat, de la taille de la famille, de l'emplacement, de la tradition, etc.

Pour tous les promoteurs immobiliers y compris les pouvoirs publics, il serait indispensable qu'ils s'intéressent aux deux concepts pour réduire l'écart entre les besoins en logement et la demande de logement. Le déficit de logement peut se définir comme étant la part du besoin global que l'activité de construction ne réussit pas à satisfaire[17]. Il existe donc un déficit de logement quand il y a inadéquation entre l'offre et la demande. Cette inadéquation peut être due à l'insuffisance de l'offre, au volume exceptionnel de la demande ou encore à une combinaison de ces deux facteurs.

Cette dernière raison explique plus la situation du Burundi dans la ville de Bujumbura. Une politique de logement doit s'efforcer de prévoir quels seront, dans l'avenir, les besoins en logement à satisfaire. C'est-à-dire le nombre de non logés dans un temps déterminé pour ne pas gaspiller les ressources. Sinon, il serait suffisant de faire seulement une politique d'entretien ou d'amélioration du logement. Cette prévision des besoins futurs en logement se fera à base d'une étude des mouvements de la population, sa composition par âge, état civil, etc.

---

[17] M + R International cité par R.K. NKUSI dans L'effort du gouvernement pour le logement de ses fonctionnaires par le canal de la SIP, Mémoire, U.B., F.S.E.A., Bujumbura, 1982, p.24.

Si les études révèlent un risque de crise de logement, deux solutions peuvent être envisagées. On peut soit diminuer les naissances, soit construire de nouveaux logements. La première alternative étant porteuse d'effet à très long terme (l'effet d'une diminution des naissances sur l'accroissement de la population ne se remarque qu'après des années), l'attention est à porter plus à la construction.

Pour pouvoir programmer les interventions en conséquence, il faut faire un recensement semestriel ou annuel du logement par catégorie. Pour déterminer les besoins en logement et établir des prévisions fiables à ce sujet, il est nécessaire de disposer des registres de population adéquats et détaillés, ainsi que des données sur la composition des ménages et les migrants.

Le type de logement nécessaire et l'évolution de la demande devraient également être pris en considération. Ceci pour éviter de produire des logements qui ne trouveront pas acquéreurs ou locataires. La demande de logement indiquera dans quelle mesure les gens sont capables de payer pour se loger convenablement et dans quelle mesure sont-ils disposés à le faire.

Les données concernant les revenus des ménages sont donc indispensables à ce sujet. Il ne faudra pas omettre les besoins des ménages qui n'ont pas des moyens de se loger convenablement et veiller à ce que leurs besoins, même s'ils ne sont pas exprimés sous forme de demande, soient évalués et éventuellement satisfaits par le biais des mesures sociales ou de répartition des revenus.

Pour que la détermination des besoins en logement soit la plus précise possible, il faudra également inventorier le parc existant de logements en qualité, en quantité et par mode d'occupation. Toutefois, le parc de logements existant est difficile à connaître car "les données disponibles sur le logement ne concernent que les unités d'habitation autorisées pour lesquelles existent des titres de propriété en bonne et due forme et qui sont conformes à la réglementation de zonage et aux normes des codes de construction"[18].

---

[18] Nations Unies, Le logement économique, New york, 1988, p.6

Dans les pays où l'industrie du bâtiment est développée, celle-ci a besoin aussi de connaître le parc immobilier existant. Elle fait elle-même le dénombrement, ou bien elle est informée par le gouvernement sur base d'un recensement préalable. Ce qui permettra aux entreprises de construction de faire leurs prévisions commerciales.

La détermination préalable des besoins et de la demande de logement facilite donc la planification de l'utilisation des sols en les adaptant aux besoins de la société, l'aménagement foncier pour viabiliser des terrains qui vont trouver acquéreurs et enfin les prévisions de financement de logement et des infrastructures connexes.

II.2. LA POLITIQUE EN MATIERE DE LOGEMENT.

Une fois les besoins en logement déjà déterminés, l'étape qui suit est de chercher comment les satisfaire. La satisfaction des besoins en logement prend plusieurs formes selon leur ampleur et selon les pays mais, en particulier, selon les moyens dont disposent ces derniers.

Dans les lignes suivantes, nous allons voir les politiques généralement adoptées en vue de fournir du logement à la population. Ces politiques concernent la disponibilisation des terrains à bâtir, le financement de la construction, les loyers et les normes de construction.

II.2.1. La politique foncière.

Nous savons que dans les villes, un des obstacles à la construction est la rareté et la cherté des terrains à bâtir dues à la spéculation foncière. La politique foncière vise alors à diminuer cette spéculation. Faute de terres domaniales suffisantes, pour résoudre ce problème, l'Etat achète ou réquisitionne des terrains pour ensuite ou les revendre à bas prix, ou les louer pour de longues périodes à des personnes qui y construiront des maisons. A cette fin, l'Etat effectue l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La politique foncière vise donc la libération, l'affectation et l'équipement des terrains pour pouvoir fournir un habitat décent à toute la population. Dans cette politique, l'Etat se sert des plans d'aménagements régionaux, des plans d'urbanisme et aussi des schémas directeurs. A cela s'ajoutent des lois et des réglementations relatives à la construction qui ont une influence directe sur la production foncière. Cette politique est une forme de motivation pour le secteur privé dans le secteur immobilier. Après avoir garanti la disponibilité des terrains, il faut penser à la politique de financement puisque le processus de construction coûte cher.

II.2.2. La politique de financement du logement.

Le financement du logement peut s'opérer sous diverses formes. L'Etat peut le faire de façon directe ou de façon indirecte. Nous allons alors voir ces différentes formes qui se manifestent dans le crédit immobilier.

La politique de crédit immobilier recouvre le financement de toutes les phases de la construction et de la vente du logement depuis l'achat du terrain jusqu'à la fin de la construction du logement, la mise en place d'une infrastructure dans les quartiers et les fonds hypothécaires requis par l'acheteur. Le crédit immobilier concerne donc l'habitat y compris l'infrastructure.

Face aux risques liés au crédit-logement, les établissements de crédit font preuve d'une sélectivité accrue dans l'octroi de leur concours à l'habitat. Ils exigent des conditions assez dures pour assurer leur viabilité :

- taux d'intérêt élevé,
- hypothèque importante,
- apport personnel suffisant.

Ces conditions poussent beaucoup de gens à différer leurs projets d'accès à la propriété.

La question à laquelle devra répondre la politique de financement du logement sera alors celle de concilier la situation des emprunteurs et ces conditions. Il faudra établir

un équilibre entre les conditions de prêts abordables et la fixation de taux d'intérêt qui puissent inciter les institutions financières à accorder des prêts au logement, surtout pour les revenus moyens et faibles.

Alors, comment la politique de crédit peut-elle permettre aux citoyens d'accéder à un logement convenable ? Cette politique procède par divers instruments à savoir :

1. Garantir les prêts hypothécaires.

Cette technique est utilisée par beaucoup de pays. A cet effet, l'Etat devient avaliseur de l'emprunteur éventuel et se porte responsable en cas de non remboursement. Dans bien des cas, il fixe un plafond de la valeur de la construction et quiconque veut construire peut disposer de ce montant auprès d'une institution financière.

2. Apport à fonds perdus.

Cet apport est un pourcentage du montant du crédit que l'Etat se propose de rembourser en totalité pour le compte du bénéficiaire du crédit. Ce qui constitue un palliatif de l'existence de l'apport préalable exigé par les institutions financières. C'est en quelque sorte une participation de l'Etat dans le financement de la construction.

3. Les taux non ajustables.

Dans le but de ne pas subir les effets de l'inflation liée à l'instabilité de la monnaie, les institutions financières sont obligées d'ajuster les conditions de prêt pour refléter la modification du taux d'intérêt. Si elles n'ajustent pas leurs prêts, les institutions financières savent que les remboursements qu'elles recevront risquent de représenter, en terme réel, beaucoup moins la valeur du prêt qu'elles ont accordé dans un environnement inflationniste rapide.

La politique de taux non ajustables est alors une des formes d'aide au logement. Pendant toute la durée du prêt, les bénéficiaires remboursent le même montant sans tenir compte du niveau de l'inflation.

4. Les taux d'intérêts inférieurs au taux du marché.

Les taux d'intérêt élevés constituent le principal obstacle à l'accès au crédit. Ainsi, en appliquant un taux d'intérêt inférieur à celui du marché, l'Etat permet à ses habitants d'accéder facilement au crédit. Cette action sur le taux d'intérêt est donc une forme de subvention. Malheureusement, ceci peut limiter l'offre de crédit immobilier.

II.2.3. La politique fiscale.

Pour les promoteurs immobiliers, l'application des taxes très élevées peut être un des facteurs qui freinent la construction des logements. Pour favoriser la production de logements, l'Etat peut alléger les taxes y relatives ou même les supprimer. Cette faveur concernerait surtout les constructeurs de logements locatifs qui jouent un rôle très important sur le marché du logement, d'autant plus que ce type de logement constitue un passage obligé pour la plupart de ménages.

II.2.4. Code de construction.

Les normes de construction trop exigeantes font monter le coût de construction dans les milieux urbains. Ce qui empêche à certains de se procurer des logements correspondant à leur revenu.

Pour avoir un développement urbain harmonieux, l'Etat fixe alors officiellement des normes et des règlements.
Deux objectifs sont visés à cet effet : limiter l'ambition de certaines catégories dans le but de la bonne gestion des ressources disponibles et fixer des normes qui répondent à la fois aux revenus des ménages et aux exigences de l'urbanisme. D'où élaboration d'un code de construction que tout constructeur éventuel doit respecter.

II.2.5. Contrôle des loyers.

La politique de contrôle des loyers se base sur le fait que certains groupes de la population risquent de ne pas pouvoir se fournir un logement compte tenu de leur revenu. De surcroît, les dépenses de logement dans le budget des ménages sont à la fois

élevées et incompressibles. En effet, une différence existe par rapport aux autres biens de consommation. Ainsi il est possible de réduire la quantité consommée des biens pour lesquels les prix montent alors que l'on ne peut réduire de son gré ni le loyer ni la superficie du logement pour pouvoir payer un faible loyer.

Le contrôle des loyers est donc une mesure prise pour empêcher la spéculation dans une situation de pénurie de logement. Cependant, la réglementation des loyers peut être à l'origine d'une diminution de l'investissement (surtout privé) dans le secteur du logement. Ceci s'explique par le fait que les entrepreneurs se lancent dans la construction de logements quand ils espèrent un certain profit tiré des revenus locatifs.
Lorsque les loyers deviennent inférieurs au coût de construction et d'exploitation, les promoteurs de logement locatifs se retirent. Le Burundi en a connu l'expérience en 1981 et a été obligé de libéraliser les loyers. Dès lors, le locataire négocie librement avec le bailleur, souvent à l'avantage de ce dernier. Avant cette mesure, les loyers étaient réglementés par la loi. Il y avait un plafond à ne pas dépasser.

II.2.6. Politique d'équipement.

Cette politique vise à faciliter l'action du secteur privé en matière de production immobilière. L'Etat met alors en place une infrastructure sanitaire et sociale adéquate. Cette politique se manifeste également à travers la fourniture des services collectifs dans les centres urbains tels que l'assainissement des eaux, la voirie, les canalisations etc.

II.3. LES INTERVENANTS SUR LE MARCHE DU LOGEMENT.

Le marché du logement étant du ressort du secteur social, son fonctionnement diffère donc de celui des autres marchés. Dans la production du logement, nous remarquons la présence des pouvoirs publics, des promoteurs privés (entrepreneurs) et des particuliers. Ces derniers peuvent également agir comme demandeur sur ce marché.

II.3.1. Le rôle de l'Etat.

Le marché du logement est un marché sur lequel l'Etat joue un rôle très important pour fournir à la population un nombre suffisant de logement. Même dans les pays industrialisés où l'économie du marché est très développée, on a contaté qu'une politique d'intervention de l'Etat est indispensable sous une forme ou d'une autre.

L'intervention de l'Etat se veut indispensable surtout pour fournir du logement à la catégorie de la population la plus défavorisée. Malheureusement, ce rôle n'est pas bien rempli suite au problème de budget. En plus, l'Etat devrait mettre en place des institutions oeuvrant en faveur de la disponibilisation du logement au moindre coût. Il interviendra pour solvabiliser les groupes à faibles et moyens revenus qui n'auraient pas accès au marché privé sans sa politique de logement dit "sociaux". Son intervention se justifie à travers son rôle régulateur dans le fonctionnement de l'économie de marché et celui de prise en charge des secteurs qui n'intéressent pas les investisseurs privés.

De surcroît, le logement est un élément important de la richesse nationale étant donné sa pérennité. L'Etat doit alors contribuer pour éviter sa dégradation prématurée afin de maintenir sa qualité d'actif transmis au générations futures.

Les objectifs de la politique de l'Etat en matière de logement sont atteints avec la participation des organismes publics. Ceux-ci épaulent les pouvoirs publics pour faciliter l'accès au logement. Leurs actions diffèrent de ceux du secteur privé. Au Burundi, nous pouvons citer le cas de l'ONL et actuellement la SIP.

II.3.2. Le rôle du secteur privé.

La production du logement, comme la production dans les autres secteurs, est un domaine où peuvent se rencontrer (ou se rencontrent) les activités des pouvoirs publics et celles des privés. Toutefois, pour diverses raisons, la masse de maisons construites a été due surtout à l'initiative privé et a été financée en grande partie par les capitaux privés.

Le cadre institutionnel dans lequel les fonds ont été réunis et répartis varie d'une région à une autre. Ce cadre peut être formé par des sociétés de construction, des sociétés hypothécaires, des banques commerciales, des coopératives de construction formées par des particuliers. Le financement peut également provenir des fonds de pension ou de l'autofinancement. En effet, faute de financement institutionnel dans les PVD, on recourt à ce mode de financement qui est typique au milieu rural.

Dans le secteur du logement, l'Etat n'est pas mieux indiqué pour la production des logements de bonne qualité. Seulement, les privés investiront dans le logement locatif s'ils peuvent raisonnablement espérer une certaine rentabilité grâce au revenu locatif. L'Etat doit donc leur faciliter la tâche à travers la réglementation et les incitations. Les autres intervenants sont sans doute les intitutions financières et les ménages.

Nous allons essayer d'analyser dans la section suivante, la façon dont la politique de logement est menée dans les PVD.

II.4. APERÇU SUR LA POLITIQUE DE LOGEMENT DANS LES PVD.

Le problème de logement n'est pas l'affaire d'un groupe de pays, car en matière de logement, tous les pays sont sous développés. Chaque pays doit donc essayer de résoudre ce problème afin de fournir à sa population des logements décents. D'ailleurs, le droit au logement est internationalement reconnu (cfr article 25 de la déclaration universelle des droits de l'homme).

Le droit au logement et d'autres droits sociaux similaires sont également énoncés dans divers constitutions à travers le monde ainsi que d'autres instruments internationaux comme le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, ratifié par plus de 133 pays au 1er décembre 1995[19].

---

[19] N.U., Conférence des N.U. sur les établissements humains, Document d'information, Istanbul, 3-14 juin 1996.

L'article 11 de ce pacte prévoit que :

"Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie" [20].

C'est pour éclairer les gouvernements, surtout des PVD, que l'ONU a pensé à une stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2.000. La stratégie insiste surtout sur les mesures prises à l'échelon national et fournit des lignes directrices détaillées. Elle définit le rôle respectif des secteurs public et privé et celui des ONG dans la fourniture du logement et des services connexes. Entre autre rôle, le gouvernement devait jouer un rôle facilitateur pour tous les intervenants. Il le fera par la création d'un mécanisme institutionnel adéquat, la mise en place des infrastructures et en assurant la bonne marche des marchés foncier, financier et des matériaux de construction.

Dans la section suivante, nous allons voir si les politiques menées dans les PVD rentrent dans les lignes de cette stratégie.

Politiques de logement appliquées dans les PVD.

Les mesures de politique de logement sont incluses dans les politiques sectorielles de ces pays. Pour comprendre les politiques de logement dans ces pays, il importe de brosser la situation économique de ces derniers. L'élaboration d'une politique de logement cohérente et durable suppose que les Etats puissent consentir plus de ressources au secteur du logement.

Sachant que l'assiette fiscale est étroite dans les PVD et surtout dans les pays africains, ceux-ci éprouvent des difficultés en ce qui concerne les ressources budgétaires.
La satisfaction des besoins en logement sera alors un problème

---

[20] N.U., Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, Op. cit..

d'autant plus que le secteur du logement requiert une participation de l'Etat plus accrue (nous l'avons montré précédemment).

Actuellement, l'offre de logement se présente comme suit: puisqu'il n'y a plus de contrôle des prix, la hausse du coût réel des terrains, des matériaux de construction et de taux d'intérêts entravent l'accès au logement. Cette situation a aussi favorisé la spéculation sur le marché du logement dans les milieux urbains. La rareté des locaux et logements locatifs, ajoutée au fait que les gouvernements ont interdit la production des logements non structurés, a rendu l'accès au logement plus difficile et plus cher. Dans ces circonstances, les gouvernements ayant compris l'importance du secteur du logement, surtout en milieu urbain, ont adopté des stratégies en vue d'en améliorer la situation.

Même si le problème de logement est présent dans la presque totalité des pays, il ne se pose pas de la même manière. Par conséquent, la façon de le résoudre varie d'un pays à un autre. Par ailleurs, les niveaux de développement n'étant pas égaux, les ressources disponibles sont aussi inégales et même incomparables. Les différences dans la résolution de ce problème sont alors dues aux moyens et à leur allocation. Toutefois, les objectifs étant presque semblables, on trouve des similitudes dans les stratégies adoptées. Quelles sont alors ces stratégies ? Les stratégies pour améliorer la situation du logement concernent la promotion du secteur privé, les modes de financement, la promotion des matériaux locaux de construction et la révision des lois.

Dans le contexte d'ajustement en cours dans les PVD, la privatisation de certains services du secteur du logement est en application. C'est le cas de la SIP au Burundi. On veut encourager l'initiative privée dans le secteur. De nombreux pays ont même abandonné leurs politiques de financement direct ou indirect du logement; les uns pour laisser la place au financement par le marché financier, les autres dans le but de la décentralisation. Dans cette optique, certains ont même procédé à la privatisation du parc de logements publics.

En ce qui concerne le mode de financement, les uns créent des institutions de financement du logement et les autres les remplacent par un système de prêt hypothécaire. Par la création

de ces institutions, le but est de faciliter les populations à faibles et moyens revenus d'accéder au logement. Ils essaient également de promouvoir l'épargne-logement.

Une des stratégies auxquelles se recoupent presque tous les PVD est également la promotion des matériaux locaux de construction. Ceci pour diminuer la dépendance du secteur vis-à-vis de l'éxtérieur. Les actions entreprises vont dans le sens de montrer l'importance de ces matériaux et leur existence sur les marchés locaux ainsi que la formation des artisans. Pour permettre l'utilisation de ces matériaux, la révision des normes de construction et certaines réglementations sont en vigueur. Ces révisions de lois concernent également le système foncier.

Ces politiques nationales sont accompagnées des mesures sur le plan international. De ce fait, des institutions internationales de financement de l'habitat ont été créées. Il s'agit du Shelter-Afrique et du Fonds Africain pour l'Habitat.

Nous venons de voir certaines stratégies pour améliorer les performances du secteur du logement. Cependant, certains pays ont abandonné l'intervention directe de l'Etat sans préparer le terrain propice pour les investisseurs privés. Ce secteur n'attire pas encore les capitaux privés surtout dans le domaine de l'infrastructure.

II.5. LA POLITIQUE DE L'HABITAT URBAIN AU BURUNDI.

Nous avons présenté dans le premier chapitre la situation qui prévaut dans la ville de Bujumbura et montré qu'il y a insuffisance de logement.

Le problème du logement s'est aggravé au fur du temps depuis l'indépendance. Ce secteur nécessite donc une politique appropriée d'autant plus qu'il est vital pour chaque individu et pour la nation entière. Nous allons analyser la politique nationale de l'habitat urbain en deux périodes:
De 1962 à 1989 et de 1989 à nos jours.

L'année 1962 correspond à l'accession du Burundi à l'indépendance (à ce moment-là, le problème du logement n'était pas encore alarmant) et, 1989 correspond à l'adoption de la nouvelle politique de l'habitat urbain.

II.5.1. Evolution de la politique du logement depuis l'indépendance jusqu'en 1989.

La politique de l'habitat urbain signifie la politique de production de logements et de l'espace. Elle concerne également la réhabilitation des logements, la politique des loyers, les normes de construction et les mesures de financement.

Lors de l'acquisition de l'indépendance, la politique de logement n'était pas claire. Il n'y avait pratiquement pas de politique de l'habitat puisque les programmes en la matière étaient inclus dans la politique sectorielle. En témoigne la place qu'occupait l'habitat et le développement urbain dans les plans quinquennaux de développement. Des projets d'aménagement urbain et de construction de maisons existaient mais la part de l'investissement y réservée était maigre. C'est une situation qui s'observe même actuellement.

A titre illustratif, lors de l'élaboration des deux premiers plans quinquennaux, on n'a même pas estimé l'investissement qui serait réservé à l'habitat. Ce n'est que depuis le troisième plan qu'on a commencé à programmer la construction de nouveaux logements.
Mais l'investissement en rapport avec l'habitat n'était que de 3,85 % de l'investissement total du troisième plan[21].

Au quatrième plan, un regain d'intérêt pour le secteur de l'habitat se développe : sur 14,6% de l'investissement réservé aux services marchands, 6% se rapportent à l'habitat. Cependant, ces 6% sont partagés entre l'habitat rural et l'habitat urbain.

Jusque vers les années 60, l'habitat ne constituait pas une préoccupation majeure à Bujumbura. C'est suite au développement de la ville et surtout des activités économiques urbaines que s'est développé un exode rural causant une forte pression sur les quartiers de la ville ainsi que les milieux environnants.
Cette pression a occasionné une occupation anarchique de certains quartiers avec tous les problèmes d'insalubrité qui s'en suivent. A ce moment-là, aucune action n'a été entreprise pour améliorer la situation.

---

[21] Ministère du plan, IIIème Plan Quinquennal de Développement Economique et Social 1983-1987, Bujumbura, p.148.

Depuis l'indépendance jusqu'en 1979, l'Etat logeait gratuitement ses fonctionnaires soit dans les maisons lui appartenant, soit dans des villas qu'il louait à des particuliers. En 1971, l'Etat a procédé à une première distribution des villas de l'Etat en accordant une indemnité de logement de 60% du salaire pour permettre aux bénéficiaires de faire face au remboursement. Ces villas se trouvaient au quartier ROHERO et à l'O.C.AF. Les frais d'entretien, qui étaient à la charge de l'Etat, ne cessaient d'augmenter.

Il se passa un bout de temps au cours duquel l'Etat n'est pas intervenu dans la construction. Au cours de cette période, seules les initiatives des particuliers assistés par le secteur bancaire (BNDE et CADEBU surtout) et quelques sociétés parastatales ont contribué à la croissance du parc immobilier. La reprise des programmes de construction à l'initiative de l'Etat s'est faite à travers les réalisations de l'ONL créé en 1974. Cet office a été relayé par la SIP. Les logements produits par ces deux sociétés devraient être cédés en location-vente aux agents de l'Etat et des sociétés parastatales.

Les clauses du décret-loi portant création de la SIP ne concernaient pas les agents des services parastataux. Ce n'est qu'en 1981 qu'ils ont été intégrés. Cependant, les entreprises devaient contribuer par un apport à fonds perdus de 20% et le paiement de l'entièreté des intérêts intercalaires pour une durée de 6 mois.

Avant cette politique en faveur des agents de l'Etat, celui-ci les aidait par la réglementation des loyers qui était prévue par le décret-loi n°1/25 du 30 juillet 1977. Ce décret fixait un loyer maximum de 106 F/m^2 bâti pour les quartiers de Bujumbura et 85 F/m^2 pour les quartiers de l'intérieur du pays[22].

Jusqu'ici, la question de financement du logement ne posait apparemment pas beaucoup de problèmes. Mais cette façon d'intervenir pesait trop lourd sur le budget de l'Etat. C'est pour cette raison que la forme d'intervention de l'Etat a dû évoluer et s'adapter tant bien que mal à l'évolution des besoins et des ressources. En conséquence, l'indemnité de logement est

---

[22] Le loyer pour le logement ne devait pas dépasser 25.000 FBU quelque soit la superficie.

passée de 60% à 25% du salaire avec bonification du taux d'intérêt. A terme, cette part lui permettrait d'accéder à la propriété.

Cette politique d'assistance à l'acquisition du logement prenait en considération le traitement des fonctionnaires. Ce qui veut dire que le montant d'assistance variait avec le traitement et, par conséquent, avec le grade du bénéficiaire. En plus, la superficie des parcelles était également variable selon le traitement. Cette surface est un élément important puisqu'elle permet d'estimer le coût de la construction et donc le montant de l'emprunt auquel peut prétendre le fonctionnaire. Ce coût marque la limite des engagements de l'Etat même si c'est un coût forfaitaire et peut être estimé par la formule suivante.

Coût forfaitaire = surf. forfaitaire x prix moyen/m^2 de la construction

Dans ce cas, la mensualité à rembourser ne sera pas fixe puisque les grades varient au fil du temps. L'Etat devrait alors garantir cette fixité. En outre, les traitements correspondant à des grades comparables, dans des secteurs différents, ne sont pas identiques. La progression des traitements de grade en grade n'est pas la même. Implicitement, ce critère renferme une source d'inégalité en ce qui concerne les montants du financement pour un même grade. Le montant de l'emprunt est égal à 80 % du coût forfaitaire.

$$E = 80\ \%\ CF$$

$E = N \times (25 + 5 + 20)\ \% \times T$ où

N = durée de remboursement en mois
5% = affectation de l'épargne obligatoire au remboursement du crédit au logement
T = traitement mensuel du bénéficiaire
20% = déduction obligatoire

$$E = \frac{80}{100} S \times Pm^2$$

25 % = indemnité de logement
S = surface forfaitaire(pas de distinction entre la surface habitable et celle hors murs)

De la formule qui précède, l'on tire que $E = N \times \frac{1}{2} T$

$$E = \frac{80}{100} CF \Rightarrow E = \frac{8}{10} CF = N - T \Rightarrow CF = \frac{N.T/2}{8/10}$$

$$\Rightarrow CF = \frac{N.T}{2} \cdot \frac{10}{8} \Rightarrow CF = \frac{5}{8} NT = 0{,}625\ N.T.(1)$$

$$\text{or } E = \frac{8}{10} S.P\ m^2 \text{ et } CF = S.Pm^2 \Rightarrow S = \frac{CF}{Pm^2} (2)$$

$$(1) \text{ et } (2) \text{ donnent } S = \frac{0{,}625}{Pm^2} N.T$$

La surface forfaitaire sert à déterminer le montant du crédit auquel chacun peut prétendre en fonction de sa capacité de remboursement; c'est-à-dire son traitement. Le P/m^2 étant un paramètre indépendant. Le prix au m^2 a été estimé à 23.000 FBU et la durée maximale de remboursement à 15 ans. Normalement, le crédit immobilier bancaire était de 7 ans, il a été porté à 15 ans dans le cadre de la politique d'aide au logement.

Pour les agents du secteur parastatal, l'entreprise avait deux façons d'intervenir: soit financer entièrement la construction, soit assister l'individu à concurrence des pourcentages prévus au paragraphe 5 de la lettre adressée par le MTPEM à tous les responsables des sociétés parastatales le 28 septembre 1981[23]. De surcroît, la superficie ne devrait pas dépasser 150 m^2.

---

[23] Les charges annuelles pour l'entreprise ne devraient pas dépasser 2% du C.A. et les bénéficiaires ne pouvaient pas dépasser 3% de l'effectif du personnel de l'entreprise.

A analyser le contenu de cette politique de financement du logement en vigueur jusque-là, elle n'a pas de caractère social puisqu'elle concerne seulement les fonctionnaires et les agents du secteur parastatal. C'est-à-dire ceux qui ont un revenu régulier et relativement élevé. Une meilleure politique du logement urbain serait celle qui concerne toutes les catégories de la population urbaine.

Nous verrons, dans ce qui suit, que même la nouvelle politique nationale de l'habitat urbain n'a pas pu contourner ce défit.

II.5.2. La nouvelle politique de l'habitat urbain.

La nouvelle politique nationale de l'habitat urbain adoptée en 1989 est plus réaliste. L'Etat avait déjà compris qu'il n'avait pas les moyens de la gratuité. Elle a été mise en application par le décret-loi n°1/004 du 28 février 1991 et par la convention signée entre l'Etat du Burundi et l'association burundaise des institutions de financement du développement.
L'objectif de cette politique était de définir une stratégie et d'identifier les moyens à mettre en oeuvre pour parvenir à la production régulière de logements décents et économiques destinés à toutes les catégories de la population urbaine et au rythme de l'évolution des besoins[24].

Elle veut également la mise en place des mécanismes juridiques, institutionnels et financiers pour y parvenir. Par ailleurs, le Burundi a souscrit à la résolution 42/111 de l'Assemblée Générale des N.U. prise au cours de sa 42è session (1987) selon laquelle le logement convenable et assuré constitue un droit fondamental et essentiel à l'accomplissement des aspirations de l'homme.

De par les prévisions, la population urbaine est estimée à 696.600 à l'an 2.000, les besoins en logement seront de 139.320 pour tous les centres urbains dont 103.960 pour Bujumbura[25].
Il faudrait donc produire d'ici l'an 2.000, 793.000 logements,

---

[24] MTPE, Politique nationale de l'habitat urbain, Bujumbura, 1989, p.3.

[25] MTPE, Op. cit., p.3.

soit 6.600 logements par an. Ces estimations constituent un guide pour la mise en oeuvre de cette politique, mais l'objectif de promotion du logement en milieu urbain pourra être atteint grâce à une connaissance des besoins réels de la population.

Pour atteindre les objectifs fixés, cette politique définit une stratégie basée sur :

- l'aménagement de l'environnement pour le rendre habitable,
- la planification des actions à entreprendre,
- la prise en compte de la capacité de remboursement des bénéficiaires,
- la création d'une institution de financement du logement urbain pour éviter la dispersion des moyens,
- la promotion du système de logements sociaux locatifs.

Cette politique peut être analysée en trois points à savoir :

- la disponibilisation des parcelles,
- le financement,
- le cadre institutionnel.

1. La disponibilisation des parcelles.

Dans les milieux urbains, les parcelles coûtent cher puisque leur disponibilité passe par une série d'opérations : les unes incombant à l'Etat et les autres aux bénéficiaires. La politique du logement comprend, comme nous l'avons dit plus haut, la production de l'espace. C'est pourquoi le gouvernement arrête des mesures d'aménagement et de développement urbain.

a) Aménagement urbain.

Le problème de logement qui découle de l'accroissement démographique, ne peut s'analyser en dehors de l'ensemble du phénomène d'urbanisme. Pour bien asseoir la politique de promotion des centres urbains, la nouvelle politique vise à mettre un accent sur la création et la réhabilitation des équipements, à déconcentrer les services chargés de l'urbanisme par la création d'antennes régionales et supprimer les installations spontanées. Il fallait également sensibiliser la population pour qu'elle comprennent le bien fondé et l'obligation de financer les opérations de viabilisation. Toutefois, l'Etat viabilise des terrains pour se faire rembourser après par les acquéreurs. Cette politique de développement des centres urbains exige encore des efforts de promotion économique et donc de création d'emploi.

La planification urbaine sera faite avec prudence puisqu'elle touche d'autres secteurs. Cette planification concerne la délimitation des périmètres urbains, étudie son aménagement et sa mise en valeur. Elle suppose la collecte d'un certain nombre de données touchant les principaux secteurs socio-économiques de la nation. Il faut donc une connaissance des facteurs influençant les agglomérations urbaines comme la démographie, les facteurs sociologiques et économiques.
La maîtrise de ces facteurs permet d'évaluer les besoins en espace urbanisable. On sera donc attentif à la délimitation des périmètres urbains pour ne pas le faire au détriment du milieu rural.

Les centres urbains du Burundi sont caractérisés par **l'exiguité des terres domaniales**, toutes les autres étant **appropriées**. Dans le développement urbain, l'Etat est donc obligé de procéder à **l'expropriation** dès lors qu'une propriété est d'utilité publique. Cette opération coûte très cher à l'Etat. "Des prévisions annuelles d'environ 600 à 800 millions de FBU, soit 10% du budget national d'investissement grèvent énormément sur l'économie du pays"[26].

---

[26] MTPE, Note préparant le séminaire sur la politique nationale de l'habitat : Planification et gestion du développement urbain, Bujumbura, 1995, p.8.

Une fois les terrains aménagés, quelles sont les conditions d'accéder à la parcelle ?

b) Mode d'acquisition des parcelles.

Dans les milieux urbains, les parcelles ne s'acquièrent pas par héritage comme en milieu rural. L'acquisition d'une parcelle à bâtir en milieu urbain constitue l'un des problèmes les plus importants à surmonter quand on veut construire un logement. Les terrains à bâtir sont donc rares et chers et les difficultés d'accéder à une parcelle s'aggravent pour une personne à revenu moyen ou faible : les démarches administratives trop longues de recherche de financement pour l'achat, la viabilisation et enfin la mise en valeur qui peuvent durer des années, sans garantie d'aboutir.

Actuellement, la procédure d'obtention d'une parcelle dans un centre urbain est la suivante :

L'intéressé introduit une lettre de demande de parcelle à la DGUH en indiquant la nature de son projet (résidentiel ou commercial) et l'emplacement. Ce qui va déterminer son prix de vente. Les délais de réponse sont longs, même quand l'intéressé assure un suivi régulier du dossier.

Dès que la réponse est positive, l'intéressé est invité à payer les frais de viabilisation de la parcelle pour recevoir son attribution. Celle-ci n'implique ni propriété ni location.
Elle doit d'abord être enregistrée au Département du Notariat et des Titres fonciers.

Après ces formalités, le requérant adresse un dossier comprenant plan, devis, etc. à la DGUH pour demander une **autorisation de bâtir**. Il paie à ce moment **la taxe de bâtisse** et on lui accorde cette autorisation. Ensuite, la DGUH (service du cadastre) vérifie la conformité du plan aux normes d'urbanisme pour lui offrir **le certificat de conformité**. La parcelle doit être mise en valeur dans un délai ne dépassant pas 6 mois (sauf pour le cas de KIBENGA pour lequel le délai vient d'être porté à 2 ans). Si les 6 mois expirent, on allonge le délai de quelques mois (2 mois) et si la parcelle n'est pas mise en valeur, elle est retirée pour être redistribuée.

Sur présentation de l'autorisation de bâtir, du certificat de conformité, du certificat de mise en valeur et d'un procès verbal de mesurage et de bornage, l'acquéreur peut acheter la parcelle au près du Département du Notariat et des Titres fonciers. Il acquiert à ce moment un titre de propriété.

Quand les fonctionnaires étaient encore logés en nature, ils ne connaissaient pas de problème d'acquisition de parcelles. Si l'Etat-employeur a aidé ses agents et invité les entreprises paraétatiques à en faire autant, le reste de la population urbaine a supporté le coût plein pour son logement.
En outre, durant les années 70, seules les opérations de viabilisation des quartiers BWIZA, BUYENZI, CIBITOKE, bref les quartiers populaires ont reçu l'appui de l'Etat.
Les acquéreurs se sont arrangés pour construire ces parcelles grâce à l'épargne individuelle et les ont améliorées progressivement sans aucune intervention de l'Etat.

Les autres opérations de production de parcelles se sont réalisées dans le cadre des projets DUB I et MUSAGA pour les populations à revenus moyens et faibles. Ces projets ne relevaient pas d'une politique délibérée et planifiée. Ils venaient répondre au surgissement des maladies épidémiques dans ces quartiers comme le choléra.

La spéculation foncière dans les quartiers - imputable à l'insuffisante production des terrains à bâtir - a amené l'autorité à définir des "plans d'occupation du sol". Mais force est de constater que ces plans n'ont jamais été respectés. On a observé des changements de destination des terrains que rien ne justifiait. Ces plans sont d'autant plus nécessaires que la superficie urbaine est très faible : 1% de la superficie nationale[27].

Dans la politique nationale de l'habitat urbain arrêtée en 1989, l'Etat se sentant incapable de continuer à subventionner toutes les opérations de logement, il s'est engagé à supporter seulement les coûts liés à l'expropriation, les frais d'étude et les coûts liés à la voirie primaire. La viabilisation est à la charge du promoteur immobilier.

---

[27] MTPE, Op. cit., p.5.

L'opération d'expropriation est très lente puisqu'elle se heurte à la réticence des populations. L'opération de KIBENGA peut illustrer cette lenteur : elle a été retardé de 5 ans[28]. De surcroît, la législation en vigueur en matière de libération des terrains prévoit une longue procédure : la déclaration d'utilité publique se fait en trois étapes :

- Déclaration provisoire,
- Enquête sur l'utilité publique du projet,
- Déclaration d'utilité publique.

Pour la libération effective, une enquête foncière et immobilière est requise. Or, la population conçoit la déclaration d'utilité publique comme **une usurpation de son droit.** Ce qui fait naître des litiges et des retards dans l'exécution des programmes prévus.

La rareté des terrains urbains est illustrée par le rapport entre l'offre et la demande qui est de l'ordre de 40% même pendant les périodes d'intense activité d'aménagement[29]. C'est pourquoi l'indisponibilité des terrains urbains reste un handicap majeur du développement de l'habitat urbain et du logement en particulier. Les privés revendent occasionnellement quelques parcelles acquises en propriété avant les années 80. Mais cette source est dérisoire au regard de la production globale des parcelles[30].

Pour tirer le meilleur parti du patrimoine foncier urbain, la DGUH a réduit de plus en plus la taille des parcelles et la construction en hauteur (densification) a été promue.

---

[28] SIP, Direction de Gestion des opérations : entretien fait avec le Directeur.

[29] MTPE, Op. cit., p.14.

[30] Les parcelles de l'Etat sont soit vendues (au comptant ou à crédit), soit louées. Les tarifs de vente et de location ont été fixés par le Décret-loi n°100/8/82 du 5 Février 1982. Ces tarifs varient en fonction de l'équipement et de la destination des parcelles. Ils sont élevés pour les parcelles résidentielles. Le loyer annuel est de 10% du prix de vente et la durée du crédit ne peut pas dépasser celui du crédit-logement (20 ans maximum).

2. Nouvelle politique de financement du logement.

En 1989, l'Etat a franchi un pas supplémentaire et a accepté de subventionner à 100% les intérêts des crédits consentis par les agents de l'Etat ou des entreprises paraétatiques, et ceci pendant la période de construction. Ces crédits ne devraient pas dépasser le plafond des crédits mobilisables par la BRB.
Durant la période de remboursement, la subvention devait être réduite à 20%. Le taux de refinancement du crédit au premier logement reste invariable pendant toute la durée du crédit.
La BRB fixe le niveau du ce taux lors de la notification de l'accord de mobilisation.

Dans cette nouvelle politique, la durée de remboursement est allongée jusqu'à 20 ans maximum (avant, elle était de 15 ans) et est déterminée en fonction de la capacité de remboursement du bénéficiaire. Comme d'aucuns peuvent le constater, ces mesures ne concernaient pas les catégories de personnes ne pouvant pas accéder au crédit bancaire.

La politique de financement du logement comprend également les subventions indirectes aux institutions financières : exonération d'impôt mobilier et de la taxe de transaction pour les emprunts contractés en vue du financement du logement. Elles sont également exonérés d'impôt et de la T.T. sur les produits et provisions provenant de l'intervention en faveur du logement social[31].

En ce qui concerne le taux d'intérêt, en application du décret-loi n°1/004 du 28 février 1991, l'Etat du Burundi et l'association des institutions financières de développement ont signé une convention dont l'objet était de définir les engagements respectifs dans le cadre de l'exécution de la nouvelle politique. Ils s'étaient convenus entre autres engagements que les institutions financières maintiendraient le taux d'intérêt à la clientèle à 11% tant que le taux de refinancement serait encore de 8,5%[32].

---

[31] MTPE, Rapport du groupe de réflexion sur la problématique d'accès à l'habitat urbain, Bujumbura, 1995, p.20.

[32] Décret-loi n°1/004 du 28 février 1991, article 6.

Les programmes d'habitat nécessitant des mécanismes particuliers de financement, la nouvelle politique de l'habitat urbain s'est engagée à revoir en profondeur les exigences envers les institutions financières en matière de crédit à l'habitat. Il fallait maintenir les interventions des institutions financières existantes et créer, en plus, une institution spécialisée dans le financement de l'habitat urbain. C'est dans cette perspective qu'il a été créé le FPHU. Il finance l'aménagement des terrains, la construction, l'amélioration ou la réhabilitation des logements.

D'autre part, la politique nationale de l'habitat urbain prévoit d'autres mesures de mobilisation de ressources en vue de financer le logement. Pour les ressources internes, ces mesures sont[33] :

- le recouvrement des opérations d'habitat déjà réalisées;
- profiter des ressources des organismes de prévoyance sociale comme l'INSS, MFP et des compagnies d'assurance dans lesquelles l'Etat est actionnaire;
- faire appel aux organismes et entreprises paraétatiques et privés comme la BRARUDI, AMSAR, OCIBU, etc.;
- d'autres ressources internes pourraient provenir de l'épargne publique et privée, des fonds de solidarité des travailleurs et du volet social du P.A.S.

Pour les ressources externes, il fallait bien utiliser les prêts et les aides de la Banque Mondiale qui sont à des conditions favorables.

Aux mécanismes de mise en place du crédit déjà évoqués,il faut ajouter que l'apport personnel de 20% du crédit a été supprimé et que la B.R.B. devait autoriser les banques commerciales à financer l'habitat à L.T.

Eu égard à la convention qui avait été signée par l'Etat du Burundi et l'Association des institutions burundaises de

---

[33] MTPE, La politique nationale de l'habitat urbain, 1989, pp.19-23.

financement du développement, le taux de refinancement était de 8,5% et le taux d'intérêt à la clientèle de 11%. Puisque le taux de référence (le taux de refinancement) a subi des hausses, les banques et institutions financières l'ont répercuté à la clientèle. Chez les clients, le problème se pose sous forme de difficulté de remboursement. Depuis lors, l'accès au crédit-logement est devenu difficile.

Les problèmes d'accès au crédit-logement se sont aggravés en 1993 (le 15/10/1993) quand la B.R.B. instaura un nouveau système de refinancement. Ce système a pratiquement changé le fondement de la nouvelle politique de l'habitat urbain. Dans ce nouveau système, la B.R.B a supprimé l'admission automatique au refinancement (cfr lettre circulaire D1/273/1993 adressée par la B.R.B aux banques et institutions financières en date du 20 octobre 1993). En plus, cette mesure a supprimé le refinancement au taux historique.

Actuellement, la B.R.B apprécie le cas et détermine si le crédit est refinançable ou pas. Dans cette situation, les crédits à L.T. comme le crédit au logement sont difficiles à obtenir. Entre-temps, les taux d'intérêt débiteurs sont passés de 11% en 1989 à 15,5% en 1995. Alors, pouvoir rembourser à ce taux un crédit de 3 millions de FBU pose des problèmes à la majorité des citadins. Malheureusement, la décision de la B.R.B rentre dans une politique monétaire décidée par les autorités monétaires et le gouvernement. La B.R.B ne peut donc pas se ressaisir et changer d'attitude en faveur du refinancement automatique.

II.5.3. Cadre institutionnel de la politique de l'habitat urbain.

La politique nationale de l'habitat urbain ne peut avoir de succès sans être appuyée par une structure institutionnelle solide, adéquate et dynamique.

Dans la première décennie qui a suivi l'indépendance, la planification ne mettait pas un accent sur le développement du secteur de la construction et partant du développement urbain. Ce n'est qu'en 1974 qu'un regain d'intérêt est né. Il a été créé à ce moment l'ONL qui était appelé à jouer un rôle crucial dans le secteur de l'habitat social. Dans cette perspective de

développer l'habitat social en faveur des populations à bas revenus, deux projets furent créés: ce sont les projets DUB et MUSAGA. Ce dernier est devenu le projet Habitat social et actuellement son rôle est assuré par l'ECOSAT.

Le développement de l'habitat urbain devait aller de pair ou plutôt suivre le développement urbain. C'est pourquoi la création d'une institution pour la formation des techniciens pour l'aménagement urbain était indispensable. Pour répondre à ce souhait il a été institué l'ISTAU (Institut Supérieur des Techniciens d'Aménagement et d'Urbanisme) en 1983.
Cette institution a été créée pour combler les lacunes des filières dispensées au sein de l'Université du Burundi et de l'Institut Technique Supérieur. Ces derniers préparent de futurs ingénieurs civils et ingénieurs techniciens appelés à oeuvrer dans tous les secteurs de la construction. Des écoles secondaires en l'occurrence, l'Ecole des Travaux Publics de GITEGA contribuent au développement urbain et donc à la production de logements.

Ces différentes institutions fournissent de la main- d'oeuvre qualifiée pour la conception des plans et l'exécution de ces plans. L'ISTAU a été supprimé, car sa création voulait répondre aux besoins urgents dans une politique de planification et d'aménagement urbain.

Le secteur de la construction et du bâtiment n'étant pas prospère, les lauréats n'allaient pas trouver des débouchés. Seul le MTPE les embauchait. Il fallait que les autres secteurs (par exemple les bureaux d'études privés) se développent et ouvrent de nouveaux débouchés.

Sachant que le secteur de la construction pouvait aider dans le développement, il a été créé le projet ASECO (Assistance au secteur de la construction). Malheureusement, ses actions ne sont pas allées loin : des réalisations concrètes se sont limitées à la création de petites unités semi-industrielles de production de chaux à RUHANGA et de production de briques cuites à KAMENGE et à KAYANZA. Il n'a pas pu encadrer les artisans dispersés à travers le pays en vue d'améliorer la quantité et la qualité de leurs produits. C'est un projet qui ne fonctionne même plus actuellement.

Dans le souci de fournir du logement à ses fonctionnaires et promouvoir le secteur immobilier, l'Etat a créé la SIP. Ses ressources provenaient du Budget de l'Etat, des entreprises parastatales et des emprunts bancaires. Ce recours obligatoire au budget de l'Etat limite ses actions et rend aléatoire la production de logements. Pour réussir sa mission, la SIP devait bénéficier d'un soutien de tous les intervenants.
Ces intervenants sont les suivants dans notre pays :

- l'Etat à travers la DGUH et les administrations locales
- les services spécialisés comme la SIP, ECOSAT, institutions financières;
- les entreprises paraétatiques et privées;
- les ménages.

La politique nationale de l'habitat urbain a eu alors à définir le rôle dévolu à chaque intervenant :

* L'Etat a pour rôle d'arrêter la politique générale à suivre, de mettre les terrains à la disposition des organes chargés de les viabiliser, de prendre des mesures réglementaires permettant à chaque opérateur d'accomplir au mieux sa mission. Ce rôle est accompli à travers la DGUH. Celle-ci est un organe de conception et de planification. Elle propose au gouvernement la politique à suivre. Une fois cette politique approuvée, la DGUH est chargée de la mettre en application. Dans ce sens, elle joue le rôle de coordonnateur de toutes les activités dans le secteur du développement urbain et de l'habitat ;

* ECOSAT : Ce projet a été créé pour pérenniser les actions menées dans le cadre des projets MUSAGA, DUB I et Habitat social. Ses actions ont une portée plus sociale que celles de la SIP.

* SETEMU : Les services techniques municipaux ont la charge d'entretenir la voirie et les réseaux d'égouts, d'enlever les immondices et de traiter les eaux usées. Ils ont donc une mission d'assainir le milieu urbain. Ils s'occupent également de l'entretien des immeubles de la Mairie.

Les travaux de SETEMU se font sur commande et contre paiement que ce soit pour la Mairie ou les particuliers. La régie des SETEMU a une lourde tâche puisque les quartiers de Bujumbura, surtout les quartiers populaires, ont une salubrité précaire. Elle doit réaliser beaucoup d'investissements pour avoir du matériel et de la main-d'oeuvre suffisante. Ses objectifs sont difficilement atteints puisqu'il y a des créances non couvertes dans les délais, surtout de la Mairie son principal client. Toutefois, elle a déjà à son actif des réalisations non négligeables : elle a participé à la construction du marché central de Bujumbura, à l'entretien des routes (nationales et secondaires), elle a réalisé un grand projet d'évacuation des eaux usées pour diminuer la pollution de la ville etc.

* FPHU : c'est une institution de financement de l'habitat urbain. Sa mission et ses réalisations seront précisées au chapitre en rapport avec le financement du logement.

Il existe d'autres institutions publiques ou parapubliques dont les activités, spécialement celles ayant trait à la recherche, intéressent directement ou indirectement le secteur de la production du logement. Il s'agit notamment du département de la Géologie et des mines, de la Direction Générale du Bâtiment, du Laboratoire National du Bâtiment et des Travaux Publics et le Département du Notariat et des Titres fonciers intervenant dans l'enregistrement des parcelles et la gestion des propriétés.

Pour que toutes ces institutions oeuvrent pour la bonne marche du développement urbain et de l'habitat, il faut qu'il y ait des outils juridiques, comme certains textes de convention de partenariat. Il faut aussi un cadre de concertation fonctionnel.

II.5.4. Les limites à la politique de l'habitat urbain.

Les villes des PVD ont tendance à s'étendre sur de longues distances. Les agglomérations sont surpeuplées et la salubrité laisse à désirer pour la plupart. Des stratégies de développement urbain sont également difficiles à réaliser. En effet, des difficultés surgissent quand il s'agit de bien cibler les

bénéficiaires des actions du développement urbain et de l'habitat. Une action urbaine, même si elle concerne des équipements collectifs, ne peut en aucun cas concerner tous les aspirants. Les coûts sont élevés à tel point que l'on sert deux à trois zones seulement laissant de côté pour longtemps bien d'autres quartiers. Notons que le Burundi est parmi les rares pays d'Afrique qui sont parvenus à étendre le programme de développement urbain à toute la ville de Bujumbura[34].

Au Burundi, des stratégies et des moyens d'action avaient été retenus parmi lesquels, la priorité à accorder au secteur de l'habitat urbain dans la planification, la mobilisation des ressources intérieures et extérieures au profit de ce secteur, la mise en place des mécanismes de financement pour rendre accessible le logement au plus grand nombre ainsi que la création d'un cadre institutionnel adéquat. Malgré ces efforts, une situation de blocage s'observe. Certaines causes de ce blocage sont la rareté des ressources financières, le niveau élevé des taux d'intérêt bancaires, la flambée des coûts de construction, la rareté des terrains à bâtir ainsi que le faible niveau des revenus des ménages.

Suite au problème budgétaire de l'Etat, celui-ci a diminué, voire supprimé ses subventions au logement. Cette politique de logement subventionné avait eu pour conséquence la création d'une mentalité où chacun cherche un logement dont le coût dépasse ses moyens. Ce problème budgétaire de l'Etat, ajouté au problème technique (la DGUH ne possède pas suffisamment de gens compétents), fait que la DGUH produit des parcelles au coup par coup. C'est pourquoi actuellement, elle fait recours aux promoteurs immobiliers comme la SIP et l'ECOSAT.
Une autre contrainte liée à la viabilisation est posée par les concessionnaires de réseaux. Elles ne suivent pas les opérations comme il faut. Ce qui retarde la commercialisation des parcelles.

En ce qui concerne la mobilisation des ressources financières, les conditions de crédit sont devenues très contraignantes et incertaines : le refinancement automatique de la BRB qui assurait la stabilité des ressources à L.T. ayant été supprimé. Par conséquent, la SBF, la BNDE et la CAMOFI ont déjà

---

[34] M.R.E.C., Développement urbain en Afrique noire. Quel habitat promouvoir ?, Paris, 1983, p.114.

suspendu le crédit à l'habitat social. En effet, la gestion des dossiers des crédits au premier logement leur posait des difficultés.

Toutes ces attitudes qu'ont adoptées l'Etat et la B.R.B pour se retirer de plus en plus dans l'assistance à l'acquisition du logement rentrent dans la ligne des exigences du P.A.S.

Concernant les mécanismes de financement du logement prévus dans la PNHU, ils n'ont pas été mis en place. Les compagnies d'assurance et les organismes de prévoyance sociale n'ont pas drainé l'épargne vers le logement. Seulement, quelques appartements ont été construits par l'INSS à KININDO et la SOCABU au Q.7 NGAGARA.

Pour les fonds étrangers, ils sont orientés vers les populations à faibles revenus croyant que les autres tranches de revenus procurent les moyens d'acquisition d'un logement.

En définitive, la PNHU en vigueur se heurte à des obstacles. Nous réalisons alors qu'il est devenu difficile de mener des opérations en matière de l'habitat urbain qui soient accessibles aux revenus des ménages. Il faut que des mesures soient prises afin d'amener le coût de la construction dans les limites acceptables : voir comment réduire le coût des parcelles, celui des matériaux de construction et enfin celui du crédit.

Même si le financement du logement ne satisfait pas les attentes de la population, voyons dans le chapitre suivant, la façon dont le marché financier burundais finance le logement: Nous verrons le rôle des institutions financières, des banques commerciales, de l'Etat et des ressources extérieures.

CHAPITRE III : FINANCEMENT DE L'HABITAT URBAIN.

III.1. CADRE GENERAL.

Le secteur de l'habitat, en particulier l'habitat social n'attire pas beaucoup d'investisseurs ni publics ni privés. Il s'agit d'un investissement nécessitant un volume important de capitaux ainsi bloqués sur une longue période.
A cause des pressions inflationnistes, de l'incertitude qui augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne du temps présent, les capitaux prêts à s'investir dans le long terme seront rares dans les PVD.

Au Burundi, ils sont presque inexistants sur le marché financier et cette situation rend le financement du logement par les capitaux privés difficiles. Raison pour laquelle cette tâche a été confiée à des institutions spécialisées, généralement publiques dont le rôle a été complété par les financements internationaux publics.

III.1.1. La pénurie de capitaux dans le secteur de l'habitat.

La pénurie de capitaux vers le secteur de l'habitation s'explique par un certain nombre de faits observés en pays sous développés. Tout d'abord, l'inflation élevée que l'on a connue en Amérique Latine et en Afrique décourage l'épargne et tout particulièrement l'épargne longue. En réalité, tant que les taux d'intérêt réels ne sont pas positifs, l'épargnant se trouve être dépouillé au bénéfice de l'emprunteur. Dans ces conditions, les capitaux longs pour financer le logement ne se forment pas. Au risque économique, il faut d'ailleurs ajouter le risque politique dont la probabilité augmente avec le terme. On peut penser couvrir ces risques et la rareté par une prime apropriée. Théoriquement cette approche est valable, mais en réalité le taux de rentabilité du logement(en particulier social) -quelque soit la manière de le définir et de le calculer- ne pourra pas être assez élevé pour rémunérer de façon compétitive l'investissement.

La pénurie de capitaux à affecter au logement est donc imputable :

- au terme exigé par ce type d'investissement dans un contexte d'inflation et d'incertitude,

- au rendement généralement bas observé dans ce secteur, insuffisant pour assurer l'amortissement des fonds investis.

Pour les programmes publics de construction de logements, les sources de fonds sont les impôts et les taxes. Il s'agit donc des financements hors marché qui, sans être insensibles au calcul économique, tiennent compte d'autres paramètres que la rentabilité financière. Il apparaît que ce type de ressources sont davantage appropriées pour le logement social qui comporte, d'une façon ou d'une autre, une composante "subvention". C'est aussi ce qui explique la mise sur pied d'organismes publics spécialisés de financement, d'encadrement ou de gestion du logement.

L'accès au logement et à plus forte raison à la propriété de son logement pose de multiples problèmes aussi bien en PVD qu'en pays développés. Le problème le plus important est l'accès au crédit.

III.1.2. Problèmes liés à l'accès au crédit à l'habitat.

L'accès au crédit-logement pose trois types de problèmes importants :

- les ressources (disponibilité et mobilisation de l'épargne),
- distribution des ressources (rôle des intermédiaires financiers),
- accessibilité des parcelles constructibles, etc.

Ces problèmes doivent être résolus parallèlement pour permettre le développement du logement (social en particulier).

Le marché du logement comprend trois segments différents : le secteur privé officiel composé de ménages à revenu élevé, le secteur public fortement subventionné composé de ménages à revenu moyen ou faible et le secteur informel composé de ménages à revenu faible. Vraisemblablement, chaque type de segment exigera une intervention "ciblée" en termes de financement, en termes d'encadrement (s'il y a lieu) et en termes d'organisation. Il faudra en effet -si l'on veut atteindre une certaine efficacité- déterminer par segment le type de financement adéquat. C'est-à-dire les ressources, les conditions de leur acquisition et de leur remboursement; le type d'établissement chargé d'opérer dans chaque segment, etc. Au préalable, il faudra qu'il y ait des parcelles viabilisées. Naturellement, l'Etat ne sera probablement pas présent sur tous les segments ou y sera de façon très différenciée.

III.1.3. Origines des capitaux.

Les origines des capitaux dans ce secteur peuvent être nationales ou internationales, publiques ou privées.

1. Les sources nationales publiques.

Dans la plupart des PVD, les administrations locales constituent la source la plus importante de financement de l'habitation et des services connexes pour les groupes à faible revenu[35]. L'Etat intervient pour sa part, à travers des organismes publics auxquels il accorde des fonds ou des incitatins pour les amener à agir dans le secteur du logement. Enfin, il arrive que le secteur privé bancaire, para-bancaire ou même des promoteurs interviennent en faveur du logement. Mais généralement, ils le feront sur incitation financière, fiscale ou autre de l'Etat.

---

[35] N.U., Financement de l'habitation et des services collectifs dans les PVD, New York, 1968, p.35.

2. Les sources nationales privées.

Dans les pays à économie de marché, les logements construits proviennent pour l'essentiel de l'initiative privée et sont financés par les capitaux privés.
Le cadre institutionnel de mobilisation des ressources privées destinées au logement comprend, notamment :

- les associations hypothécaires;
- les associations d'épargne mutuelle;
- les banques commerciales fournissant un volume limité de fonds aux conditions appropriées au logement;
- les banques d'épargne mutuelle;
- les coopératives de construction;
- les fonds de logement constitués sur base de cotisations d'employeurs;
- les fonds de pension privés et les compagnies d'assurance (notons que dans les pays développés, ces dernières ont été les principales sources de financement à long terme du logement);
- très récemment, les banques ou organismes privés de développement (elles financent des entreprises de construction et la production des matériaux locaux de construction avec des fonds empruntés à la S.F.I);
- autofinancement:ce mode de financement est plus une contrainte qu'un choix. Il est utilisé par des personnes qui ne peuvent pas accéder au crédit. Ce sont celles qui habitent les périphéries des villes. On l'appelle "système castor" dans certains PVD.

3. Les sources internationales.

Les sources internationales dans le secteur de l'habitat sont essentiellement d'origine publique; soit que des gouvernements soutiennent directement le secteur du logement, soit que des agences internationales (B.M., système des N.U., etc.) interviennent. Même le secteur privé caritatif (les églises, les ONG, ...) intervient ponctuellement, avec des moyens limités dans ce secteur.

La pénurie de capitaux destinés au logement est renforcée par l'augmentation régulière des coûts de construction, coûts d'aménagement des terrains alors que les revenus des acquéreurs

potentiels augmentent peu. Mentionons en plus l'effet de démonstration de Nurkse qui pousse les gens à vouloir vivre à un niveau qui dépasse leurs moyens.

III.2. FINANCEMENT DE L'HABITAT URBAIN AU BURUNDI.

Au Burundi, le secteur du logement est pris en charge par les établissements financiers dits de développement, des organismes de gestion des programmes gouvernementaux de logement mais aussi à travers des offices ou projets spécialisés dans un aspect spécifique du logement. Il existe parfois des projets s'occupant d'une zone géographique ou une couche particulière de la population.

III.2.1. Sources nationales.

1. Les institutions financières.

Les intermédiaires financiers considérés sont la BNDE, la S.B.F, la CAMOFI, le FPHU et la SIP. Les quatre premiers se sont spécialisés dans le financement du logement social en particulier le financement des logements des fonctionnaires. Quant à la SIP, elle gère des programmes de logement du gouvernement mis en oeuvre à la fin des années 70 et les années 80.

Les conditions générales de crédit-logement.

Les conditions de prêt des institutions financières varient selon les termes et la nature des crédits. Pour accéder au crédit, il faut remplir un certain nombre de conditions dont la participation financière.

En ce qui concerne le crédit à l'habitat, pour la SBF, la CAMOFI, la BNDE et le FPHU, les candidats au crédit-logement doivent être sélectionnés par le MTPE pour les fonctionnaires et être présentés par l'employeur pour les agents du secteur para-étatique. Comme les critères du MTPE ne sont pas les mêmes que ceux des institutions financières, il est très rare que tous les candidats soient servis. Le candidat devait présenter une attestation de non possession de maison. Il devait également bénéficier d'un aval de l'employeur à 100% pendant la période de construction et à 20% durant la période de remboursement. Ce qui n'est plus le cas actuellement.

L'analyse du dossier doit faire ressortir la solvabilité du candidat, c'est-à-dire la quotité cessible garantissant la capacité de remboursement du crédit souhaité. Cette quotité varie suivant les institutions. Par exemple pour la BNDE, elle est égale au tiers du salaire. Quant à la SBF, elle était au départ fixée à 25%, mais elle a été rehaussée à 45% du salaire; ce qui représente un montant élevé vu le niveau moyen des salaires de la population citadine. Ainsi, le crédit accessible sera proportionnel à la quotité cessible mais avec un plafond de 3 millions de FBU.

Pour ce qui est du taux d'intérêt et de la durée de remboursement, ils sont respectivement de 15,5% et de 20 ans.

a. Le rôle de la BNDE.

La BNDE a été créée le 8 décembre 1966 et a commencé ses activités le 4 Avril 1967. Juridiquement, c'est une société par action d'économie mixte de droit privé à responsabilité limitée. Elle a pour objet de concourir au développement économique et social du Burundi. Comme objectif statuaire, elle doit notamment consentir des prêts pour autant que ceux-ci soient destinés au financement d'équipements agricole, artisanal ou industriel; prêter son concours à l'Etat pour la réalisation de tout programme de développement.

D'emblée, nous pouvons voir que la BNDE avait été créée pour financer les activités ou les investissements productifs.
Mais actuellement et à partir de ses réalisations, nous pouvons affirmer qu'elle n'a pas écarté le secteur social. C'est dans ce cadre qu'elle accorde des prêts à l'habitat.

1°) Les activités de crédit dans le secteur immobilier.

La BNDE finance le logement social dans le cadre de la politique de logement définie par l'Etat en accordant des crédits avalisés par l'Etat. Les programmes étaient initialement réalisés et gérés par la SIP pour le compte de l'Etat et des entreprises publiques.

Ces programmes publics jouissent des conditions particulières:

- un aval de l'Etat sur tout le crédit pendant la période de construction;
- un aval à hauteur de 20% de la valeur de l'immeuble durant toute la durée de vie du crédit;
- une bonification d'intérêt pour les premiers programmes lancés par le gouvernement (les années 70 et début des années 80).

Le gouvernement s'est également efforcé à appuyer les acquéreurs dans leur négociation avec les banques en vue de l'octroi du crédit à des taux d'intérêt modérés. La BNDE finance également la construction des logements individuels en dehors de ce cadre public.

2°) Les réalisations de la banque dans le secteur immobilier et de l'habitat en particulier.

Les activités de la BNDE dans le secteur immobilier et en particulier dans le domaine de l'habitat se réalisent soit en finançant les activités de lotissement ou de construction. La BNDE a financé aussi les entreprises fabriquant des matériaux de construction comme prêts au petit équipement. Les crédits accordés à la SIP sont couverts par un aval de l'Etat et ils sont très importants. Par exemple au 31 décembre 1983, l'encours des crédits accordés à la SIP représentait 68% de l'encours des crédits immobiliers de la BNDE. Les crédits en faveur de la SIP ont contribué à la construction des quartiers Mutanga, Ngagara, Shatanya, etc.

Le tableau suivant illustre la part du crédit immobilier dans l'ensemble des crédits accordés par la BNDE depuis 1979 jusqu'en 1995.

Tableau n°6 : Evolution du crédit immobilier accordé par la BNDE (en millions de Fbu).

Année	Crédit immobilier	Total des crédit accordés (tous les secteurs)	%
1979	180,7	454,6	39,7
1980	186,7	405,0	46,1
1981	9,6	710,7	1,4
1982	237,6	355,0	67,0
1983	25,2	170,0	14,8
1984	--	480,2	0
1985	144,3	524,2	27,5
1986	240,1	825,9	29,1
1987	0,5	701,9	0,1
1988	81,6	1158,5	7,0
1989	273,8	1178,7	23,2
1990	123,6	1800,8	6,8
1991	269,9	1648,9	16,4
1992	110,1	2212,2	4,9
1993	98,4	1958,9	5,0
1994	81,5	2067,5	3,9
1995	--	--	--

Source : BNDE, Rapports annuels 1979 - 1995

De ce tableau, il ressort que pendant les années 1979, 1980 et 1982, la BNDE a attaché une attention particulière au secteur immobilier. Cette situation change avec l'année 1981 pour laquelle le crédit immobilier ne représente que 1,4% du total des crédits accordés. La banque réalisant les programmes du gouvernement dans ce secteur, c'est la politique de logement qui a fait que les crédits de ce genre soient faibles. L'évolution du crédit immobilier dépend beaucoup des activités de la SIP. C'est pour cette raison que les concours dans ce secteur ont été élevés en 1979, 1980 et 1982. Les faibles crédits dans ce secteur correspondent à des modifications dans la politique de logement.

L'exercice 1984 s'est clôturé sans aucun crédit immobilier. La raison est que l'Etat n'a pas prévu de dotation budgétaire pour la participation de 20% et le paiement des intérêts.
La constatation est presque la même pour 1987 où sur un total de 701,9 millions de Fbu, seulement 0,5 millions constituent le prêt immobilier. C'est un seul crédit à moyen terme. On attendait la nouvelle politique de logement qui n'a été initiée qu'en 1989, date à la quelle les activités de crédit dans ce secteur ont repris avec une augmentation en nombre et en montant. Cependant, les pourcentages par rapport au total restent faibles.

A partir de 1993, les interventions en faveur de l'habitat continuent de décroître sous l'influence conjuguée de la crise, de l'augmentation des prix des matériaux de construction et du plafonnement inchangé des investissements éligibles au réescompte de la B.R.B. La BNDE ne disposant pas de ressources de substitution, subit le poids de ces contraintes. C'est pour cette raison que depuis 1995 la banque a suspendu le crédit à l'immobilier social. (Le graphique de l'annexe 2 montre bien cette évolution).

Le refinancement n'étant plus ni automatique ni à un taux fixe mais à un taux en vigueur au jour le jour du refinancement définitif, les conditions d'accès aux ressources monétaires se sont durcies. Les changements intervenus dans la politique de refinancement de la B.R.B. et l'absence de ressources alternatives ont entraîné un gel quasi total des crédits immobiliers sociaux.

Le recouvrement des crédits, y compris les crédits immobiliers sociaux, pose un problème sérieux aux établissements financiers. D'après certaines informations recueillies auprès des responsables des institutions financières, les impayés de l'ensemble du secteur bancaire et financier avoisinent les 10 milliards de Fbu.

Pour les crédits immobiliers sociaux, le remboursement se fait par retrait direct sur le salaire. Cet arrangement n'évite pas complètement les impayés dans la mesure où l'employeur, l'Etat, peut retirer sans reverser.

3°) Contraintes auxquelles fait face la BNDE dans le secteur de l'habitat.

Les activités de la BNDE dans ce secteur sont soumises à des contraintes multiples. En effet, les difficultés auxquelles se heurte la BNDE dans ce domaine sont liés au manque de ressources, aux changements des conditions et des modalités de refinancement, aux coûts élevés de la construction rendant le plafond de trois millions de Fbu inapproprié pour achever une construction. Comme résultat, les bénéficiaires demandent toujours des suppléments de crédit alors que la banque n'a aucune assurance raisonnable que l'intéressé a les moyens de rembourser. Il n'est donc pas rare que la banque refusant le supplément, la maison demeure inachevée.

Le problème de ressources longues mérite une mention particulière : pendant le refinancement par la B.R.B. a paru un substitut permanent. En réalité, depuis le changement de la politique monétaire, les ressources de la Banque Centrale sont conditionnées (la B.R.B. les accorde si elle le juge conforme à la politique monétaire) et à court terme c'est-à-dire des ressources de trésorerie, etc. Par ailleurs, si le financement extérieur peut fournir des ressources à long terme (quelques projets ont été réalisés), il y a tout lieu de croire que cela ne sera qu'une opération ponctuelle dans le cadre d'un projet et non dans le cadre de financement bancaire.

b. Le rôle de la S.B.F.

La S.B.F. a été créée en décembre 1981 sous forme de société anonyme d'économie mixte. Parmi les critères d'intervention de la S.B.F, on note outre la rentabilité, le développement économique et social du pays et la création d'emploi. Ainsi la S.B.F. intervient aussi dans le secteur du logement social.

De façon générale, l'objet principal de la société est notamment de prendre des participations et d'accorder des crédits afin de promouvoir de nouveaux projets et d'apporter son assistance financière aux projets.

Les réalisations de la société dans le secteur de l'habitat.

Depuis sa création, la S.B.F. a toujours mis un accent sur le financement à long terme. Ces crédits à long terme ont servi à financer entre autres le secteur immobilier (surtout le logement collectif) . C'est dans ce sens que pour son activité de crédit, la croissance des crédits traduit les efforts de la société pour rechercher des emplois longs notamment dans le secteur de l'habitat malgré la rareté des ressources appropriées et la rémunération peu attrayante. Ces crédits à l'habitat accordés par la S.B.F. sont pour la plupart destinés au logement social. Ce qui témoigne du soutien que la S.B.F. apporte à la politique nationale de l'habitat urbain. Elle accorde des prêts aux sociétés et aux particuliers. Depuis 1994, c'est-à-dire depuis la crise politico-économique, les crédits à moyen et long terme ont régressé au profit des crédits à court terme. Ceci s'explique par le manque de confiance en l'avenir.

L'habitat a bien entendu subi cette érosion. Le tableau ci-après illustre le volume et le nombre de crédit à l'habitat accordé par la S.B.F. depuis 1990, date de départ de la nouvelle politique de logement.

Tableau n°7 : Crédits à l'habitat accordés par la S.B.F. depuis 1990.

Année	Nombre de crédits		Montant en Fbu	%
	L.T	M.T		
1990	44	2	272 667 320	5,8
1991	32	2	108 644 160	2,5
1992	21	10	241 035 000	5,1
1993	42	15	207 000 000	4,4
1994	10	3	49 000 000	1,5
1995	-	-	-	-
Totale	149	32	878 346 480	

Source: S.B.F., Service "Analyse et Recouvrement".

A partir du tableau qui précède, nous constatons qu'en 1994 le crédit au logement a fortement régressé pour disparaître complètement en 1995. Comme nous l'avons remarqué pour la BNDE, la S.B.F. a commencé à diminuer le nombre de crédit à long terme

depuis 1992. Les raisons de cette tendance sont liées notamment au manque de ressources à long terme pour financer les investissements à long terme comme l'habitat. On a dès lors opté pour les crédits à moyen terme. La part du crédit à l'habitat est donc faible comme le montre les pourcentages. Elle est très faible en 1991 suite aux perturbations dans la politique de l'habitat urbain.

c. Le rôle de la CAMOFI.

La Caisse de Mobilisation et de Financement a été créée en Avril 1976. Au départ, elle avait pour objet de contribuer à la mise en place et au financement des circuits financiers sûrs et efficaces, en conformité avec la politique économique et monétaire du pays en vue d'assurer un financement harmonieux et sain de l'ensemble de l'économie et de son développement[36].

Par la suite la CAMOFI a changé de statut. Les textes de la CAMOFI avaient prévu au départ des ressources automatiques composées de dépôts obligatoires d'organismes et institutions publics chargés de la collecte d'épargne et de la gestion des régimes de sécurité sociale. L'évolution de l'environnement économique a fait que ces organismes et institutions ont obtenu une grande liberté de placement. Alors, l'objectif et les textes de base n'étaient donc plus en harmonie avec la politique économique du pays. Un ajustement s'avérait nécéssaire.

La révision du décret n°100/99 du 13 octobre 1977 a opéré certains changements sans pour autant toucher au fond l'objectif de la caisse : la mission principale n'a pas été modifiée. Les principales modifications apportées par le décret n°100/047 du 5 avril 1991 portant modification des statuts de la CAMOFI touchent notamment la façon de collecter les liquidités (les dépôts ne sont plus obligatoires), la CAMOFI reçoit l'autorisation d'intervenir en faveur du secteur privé. D'où les prêts individuels sont permis. Les autres changements concernent l'administration et l'organisation.

La caisse finance en priorité les crédits à moyen et long terme agricoles et industriels mais aussi des investissements immobiliers destinés au logement.

---

[36] Cfr Décret n°100/99/ du 13 octobre 1977 portant création et fixation des statuts de la CAMOFI.

1°) Les conditions de crédit et domaine d'intervention.

Auparavant, la CAMOFI n'accordait pas des crédits aux particuliers mais aux organismes publics et parapublics généralement garantis par l'Etat. Ceci dans le but de faciliter l'accès à la propriété. Elle fait des avances aux organismes chargés de promouvoir la construction de logements sociaux. Elle finance également les équipements collectifs. Le crédit accordé peut servir à la construction nouvelle ou exceptionnellement à la réhabilitation.

2°) Les réalisations dans le secteur de l'habitat.

Depuis sa création, la grande partie des réalisations dans ce secteur concerne le financement des opérations de la SIP et de la RMC. Ces deux sociétés ont signé des conventions de prêt avec la CAMOFI pour la promotion de l'habitat. Ces crédits étaient soit alloués à la construction des logements, soit à la viabilisation en vue de la disponibilisation des parcelles à bâtir. Les engagements déjà réalisés dans ce domaine montrent que la CAMOFI est le principal financier du logement. Elle a participé dans la création de plusieurs quartiers de Bujumbura.

La SIP a fait recours au financement de la CAMOFI pour réaliser la construction de logements haut standing à Mutanga, à Kinindo, à Ngagara et à Shatanya. Ces logements étaient destinés aux fonctionnaires et aux agents des sociétés parastatales. La part de la CAMOFI est très significative. En témoigne le montant octroyé par la CAMOFI par rapport aux coûts totaux des projets de la SIP. A titre d'exemples, elle a financé les opérations de construction des 84 logements à Kinindo à concurrence de 74,3% (280 millions Fbu sur 373 985 519 Fbu qu'a coûté tout le projet). La part de la CAMOFI est également très importante dans le financement de la construction des quartiers Shatanya et Mutanga-Nord (100 logements). Elle a été respectivement de 344.448.452 Fbu sur 363 millions (soit 80% du coût total) et de 260 millions sur 349.306.217 Fbu (soit 74,4%).

A côté des opérations de construction, elle a financé la viabilisation de Gikungu. Pour cette opération, elle a octroyé à la SIP un crédit de 81 millions de Fbu.

Dans le domaine de la fourniture du logement, la caisse a également pris des engagements avec la RMC. Elle a accordé un crédit consortial, avec la S.B.F. de 191.535.789 Fbu à hauteur de 50% par institution sur un coût total de 221.535.789 Fbu. Les conditions de ce crédit sont 12% de taux d'intérêt sur une période de 15 ans avec 7 mois de différé.

En ce qui concerne le crédit individuel, elle a accordé 28 crédits de trois millions chacun pour le secteur public et huit crédits pour le secteur para-étatique (4 pour ISABU et 4 pour aéronautique). Elle a également donné 150 crédits de trois millions chacun dont 50 logements à Kinindo, 50 à Gikungu et 50 à Gihosha.

Actuellement, la durée est de 20 ans et le taux est de 18% pour la partie non mobilisable et de 16% pour la partie mobilisable.

En ce qui concerne le recouvrement des créances du secteur immobilier social, la caisse ne connaissait pas de problème avant la crise. Pour le crédit à la SIP et à la RMC, le remboursement était commode puisque les intérêts étaient bonifiés par l'Etat sauf les cas de décès du bénéficiaire ou de perte d'emploi.

En plus de l'aval de l'Etat dont bénéficiait la SIP sur les programmes Mutanga sud, Ngagara, ..., les constructions financées sont prises en hypothèque.

Le tableau suivant illustre le rôle joué par la CAMOFI dans l'octroi du crédit.

Tableau n°8 : Crédits distribués par la CAMOFI depuis 1/1/1979 jusqu'au 25/5/1996 (en Fbu).

Nature du crédit	Montant distribué	%
1. Crédit à court terme	812 958 303	
* Equipement	191 940 189	
* Immobilier	35 603 440	
* Trésorerie	585 414 674	
2. Crédit à moyen terme	1 966 234 817	
* Equipements divers	830 808 220	
* Equipement à M.T.	6 190 000	
* Immobilier	1 129 236 597	
3. Crédit à long terme	1 318 897 874	
* Equipement	175 000 000	
* Immobilier	1 143 897 874	
Total général	4 098 090 994	
Total immobilier	2 308 737 911	57,3

Source : CAMOFI, "Service Recouvrement".

De ce tableau, nous pouvons affirmer que la CAMOFI s'est largement impliquée dans le financement du logement social. La part du crédit immobilier est la plus élevée [37] (57,3% du total des crédits sur la période considérée). Ces montants ont servi au financement du premier logement. La CAMOFI a donc participé à la mise en application de la politique nationale de l'habitat urbain. Mais ce financement s'est arrêté actuellement suite à l'action conjuguée de la crise et de la politique monétaire en vigueur.

d) Le rôle du FPHU.

Cette institution a été créée par le décret n°100/228 du 11 décembre 1980. C'est une société d'économie mixte de droit privé avec un capital social de 409 millions de Fbu. L'Etat détient 83,12% des actions. L'objectif de cette société est de financer des opérations d'habitat, principalement dans les centres urbains

[37] Immobilier signifie la même chose que l'habitat dans ce cas-ci.

du pays conformément à la politique nationale sectorielle en matière de l'habitat urbain.

1°) Conditions de crédit et domaine d'intervention.

Les interventions du FPHU se résument comme il suit :

- consentir des prêts pour la construction, la réhabilitation ou l'achat de logements sociaux en faveur des particuliers et des entreprises;
- octroyer des prêts aux promoteurs immobiliers;

- financer la viabilisation des terrains et l'achat des parcelles;
- financer la production ou l'achat des matériaux de consrtuction et l'équipement mobilier;

- financer l'équipement et les infrastructures socio-économiques;
- entreprendre d'autres opérations en rapport avec sa mission entre autre la gestion immobilière, la prise de participation et la location-vente immobilière.

Les conditions d'éligibilité au crédit du FPHU sont les mêmes que celles des autres institutions financières sauf une certaine spécificité : le candidat doit être un promoteur immobilier initiant un projet d'habitat présentant des garanties techniques et financières attestées par une étude de factibilité répondant aux conditions suivantes :

* 50% des unités d'habitat à produire doivent être accessibles aux ménages de bas et moyen revenu;
* 30% du programme doit être destinés à un usage locatif.

2°) Les ressources du FPHU.

Les ressources du fonds sont constituées par le capital social et les emprunts. Pour la mobilisation de ces ressources, le fonds recourt au marché financier local et aux bailleurs de fonds extérieurs comme la B.M et le FENU. Ces derniers ont financé les projets précis en faveur des populations à faible revenu. Il y a aussi le financement suisse.

Le recours au marché local des capitaux, essentiellement à ressources courtes pour financer du logement sur 20 ans implique un déséquilibre financier susceptible d'entraîner une crise de liquidité grave et mettre en danger l'institution financière.

Pour essayer de tenir compte de la situation du marché des capitaux, le fonds s'est engagé dans des activités à court terme, notamment l'importation des matériaux de construction. Dans le cadre de la recherche des ressources stables,
le FPHU a initié l'épargne libre pour que plus tard on puisse instaurer un plan d'épargne-logement. Le volume d'épargne a atteint au 31 décembre 1993, 67.659.998 Fbu pour une trentaine d'institutions épargnant pour leurs employés. Par le refinancement auprès de la Banque Centrale, les ressources locales mobilisées à court terme pour financer les logements moyen standing, pouvaient se transformer en ressources à long terme, tant que le refinancement était automatique et à taux fixe. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

3°) Les réalisations.

Au départ, le fonds a élaboré un programme de construction de 8 maisons modèles utilisant le maximum de matériaux locaux de construction. Les résultats ont montré que l'on pouvait construire un logement décent à partir de 1,5 millions de Fbu (les coûts indirects inclus).

Parallèlement à l'action de conception et d'organisation, le fonds a mené une activité de crédit quoiqu'elle soit restée imperceptible pour le grand public en privilégiant le financement des institutions comme la SIP, l'ECOSAT, les FST et la BBC (Burundi Building Company). Ces financements à la SIP et à l'ECOSAT ont servi à la viabilisation de GIKUNGU phase III et de KANYOSHA. Une autre partie du crédit a servi à financer les logements sociaux pour les faibles revenus de l'intérieur du pays, les logements modèles de GIKUNGU pour les revenus moyens et un appartement pour la même catégorie et sur le même site.

Malgré la pénurie des parcelles, les opérations du fonds ont pu progresser. Toutefois, les prévisions annuelles ne se sont pas réalisées : par exemple une partie des financements programmés en 1992 ont été reportés pour 1993 suite à l'indisponibilité des

parcelles. Ensuite, la viabilisation s'est révélée plus coûteuse que prévue passant du simple au double (de 630 Fbu/m^2 à 1526 Fbu/m^2).

Dans sa contribution au développement du logement décent en milieu urbain, le FPHU n'a pas oublié l'amélioration et la réhabilitation des logements existants. Pour ce volet réhabilitation, les réalisations restent modestes suite à la faible solvabilité des populations cibles. Le FPHU donne également des crédits en nature en octroyant des crédits de matériaux de construction.

Dans la ligne de la politique nationale de l'habitat urbain, le fonds a, depuis 1992, commencé à financer les employés du secteur para-étatique et privé pour l'acquisition du premier logement. Sur les 43 bénéficiaires du crédit-logement moyen standing de 1992, 29 sont du secteur para-étatique (soit 67,2%).

Sur base de l'inventaire des réalisations du fonds, nous pouvons affirmer qu'il finance exclusivement le logement social (pour les bas et moyens revenus). Il participe également à la production des parcelles viabilisées afin d'en réduire la pénurie en finançant la SIP, ECOSAT et DUB.

Sur le plan pratique, le fonds libère le crédit par tranche et suit l'utilisation de son financement à travers son service de crédit pour s'assurer que le crédit est alloué à son objet initial. Cependant, des problèmes ne manquent pas.

Le tableau suivant montre les réalisations du fonds depuis sa création jusqu'en 1995. Il montre le nombre de bénéficiaires de crédit et le montant correspondant. Le même tableau montre que la promotion des MLC n'a pas bénéficié des activités du FPHU.

Tableau n°9 : Les réalisations du FPHU sa création.

	Année 1990		Année 1991		Année 1992		Année 1993		Année 1994		Année 1995	
Catégories d'investissement	Montant en millions	Nombre de bénéficiaires	Montant en millions	Nombre de bénéficiaires	Montant en millions	Nombre de bénéficiaires	Montant en millions	Nombre de bénéficiaires	Montant en millions	Nombre de bénéficiaires	Montant en millions	Nombre de bénéficiaires
1. Logement moyen standing	45	10	203	211	182	48	122	32	409	169	90	50
2. Logement faible standing	178	179	120	185	245	334	227	358	60	210	--	--
3.Viabilisation	110	756	68	1.198	338	899	49	152	166	901	111	901
4. Achat matér.et équipement mobilier	68	498	503	1.952	299	1.153	196	968	252	1.127	214	725
5. Promotion de matériaux locaux de construction	–	–	–	–	–	–	0,5	1	–	–	–	–
Total	401	1.443	894	3.546	1.064	2.434	594,5	1.511	887	2.407	415	1.676

Sources : FPHU, Rapport annuel 1995

4°) Contraintes à son activité.

Parmi d'autres contraintes, l'accélération des coûts de construction est un handicap pour le FPHU. A titre illustratif, le coût au m^2 pour les maisons en matériaux durables depuis 1989 a sensiblement augmenté. Il est passé de 30000 à 50000 Fbu pour le tâcheronnage et de 36000 à 85000 Fbu pour la construction en entreprise.

Avec un crédit de trois millions, on construit une maison qui n'a que 56 m^2 par tâcheronnage. La construction en entreprise est pratiquement impossible.

Pour faire face à cette situation, le FPHU recommande de diminuer les dimensions des maisons. Auparavant, les trois millions étaient octroyés pour la construction d'une maison d'environ 90 m^2. On conseille alors aux clients de réduire la surface bâtie jusqu'à 60 m^2. Or, cette superficie est jugée insuffisante pour les ménages de Bujumbura généralement avec de nombreux enfants et visiteurs à charge.

En ce qui concerne le recouvrement des prêts, le fonds ne manque pas de difficultés. Seulement, elles ne sont pas accentuées car le fonds fait des retraits à la source pour les fonctionnaires et les agents des entreprises parastatales.
Ces retraits mensuels sont versés chaque fois sur les comptes du fonds ouverts dans différentes banques de Bujumbura. Avant la crise, le taux de recouvrement était de 88,9%. Ce qui montre que les impayés ne sont pas négligeables. Le niveau du recouvrement est particulièrement délicat pour les faibles revenus. Ainsi, un des gros clients du fonds, l'ECOSAT, n'a pas remboursé en 1995 tandis qu'à GASENYI le faible recouvrement est dû aux destructions.

Les contraintes majeures à l'activité du fonds sont consécutives à la crise que traverse notre pays. Sa persistance occasionne le gel des financements des crédits et donc de la construction. En plus, on observe des cas d'arrêts de chantiers dû à la crise ou principalement à la hausse des prix des matériaux de construction.

e) Le rôle de la SIP.

La Société Immobilière Publique est une société de droit public avec une autonomie de gestion. Sa mission est l'étude, la réalisation et la gestion de toutes les opérations concernant directement ou indirectement l'amélioration et le développement de l'habitat urbain ou péri-urbain au Burundi.

De par sa mission, la SIP n'est pas une institution financière pour le logement. Seulement, elle est l'intermédiaire entre les fonctionnaires et les banques ou les institutions financières. C'est pourquoi elle doit savoir annuellement le nombre d'employés des entreprises publiques et de fonctionnaires qui vont bénéficier du financement du premier logement. Sur base de ce nombre, elle conçoit un programme de construction en conséquence et s'occupe de la mise en place du financement (80% du coût de la construction). Les 20% restant sont à la charge du bénéficiaire. Il doit en plus s'arranger avec les entreprises publiques pour que 50% du salaire des employés bénéficiant de l'aide au logement soient prélevés à la source.

1°) Les conditions pour être retenu comme bénéficiaire du crédit.

Pour prétendre au financement du premier logement, le fonctionnaire adresse une lettre de demande à la SIP. En plus des critères des autres institutions financières, la SIP ajoute les critères de fonction, de grade, d'ancienneté et de composition familiale. A chaque critère est affecté un coefficient de pondération. Ce dernier est tenu en compte pour graduer le manque de logement sous son aspect social. C'est pour cette raison que le coefficient de pondération augmente avec le nombre d'enfants à charge (voir Annexe 3).

2°) Les ressources financières de la société.

La SIP a démarré ses activités avec un apport de l'Etat en argent et en nature (l'Etat a cédé des logements à la SIP). Etant une société publique, les ressources devraient être disponibles dans le budget de l'Etat et les subventions diverses. De ce fait, les difficultés budgétaires de l'Etat se répercutent sur la SIP dont la viabilité est aujourd'hui mise en cause. Les ressources

proviennent actuellement des crédits des établissements financiers et assez rarement de l'extérieur (le cas du crédit du Fonds saoudien qui a servi à la construction des logements à Kamenge. Malheureusement, ces maisons ont été détuites pendant la crise.

3°) Les réalisations de la SIP.

La société a réalisé des opérations de construction de logement, de viabilisation de nouveaux sites et enfin d'aménagement de parcelles. Elle fait également l'étude et la surveillance des constructions.

Les grandes opérations réalisées par la SIP dans la construction de logements et/ou la viabilisation concernent les quartiers de NGAGARA, de MUTANGA, de KININDO, de SHATANYA (à GITEGA), de KAMENGE, de GIKUNGU, de GIHOSHA et de KIBENGA.
La SIP peut donc être classée parmi les grands promoteurs immobiliers nationaux. Depuis 1985, elle a déjà assuré le contrôle d'un grand nombre de chantiers (1310) et en a construit la majorité (voir Annexe 4).

Les réalisations de la SIP ne concernent pas seulement les constructions neuves, elle fait également des travaux de réhabilitation et de viabilisation des parcelles qu'elle construit elle-même ou à vendre.

Les maisons construites par la SIP ou celle qui lui ont été cédées sont soit en location-vente soit en location simple. Les maisons déjà attribuées en location-vente sont éparpillées à travers le pays mais une grande partie est à Bujumbura. Mais les locations simples sont à Bujumbura seulement (voir Annexe 5).

Quant à la réhabilitation proprement dite, elle a concernée le quartier O.U.A et le home "Camp célibataire" de Gitega dont les opérations ont été interrompues suite à la crise.

Les activités de la SIP ne se font pas sans handicap. Elle sont soumises à des contraintes. C'est pourquoi la demande n'est pas satisfaite. Par exemple , les listes arrivées depuis 1993 ne sont pas encore servies.

4°) Les contraintes à la SIP.

La grande contrainte à laquelle fait face la SIP est liée au fait que la société devrait bénéficier d'une partie du budget d'investissement. Actuellement, les subventions de l'Etat ne sont plus accordées suite aux exigences de la politique de stabilisation financière et de la politique de privatisation.

La SIP connaît dès lors des difficultés pour équilibrer son compte d'exploitation. Sa survie sera liée désormais à son aptitude à rentabiliser ses investissements et ses autres actifs, mais également à sa capacité de rendre des services rémunérés (études, expertise, vente de parcelles viabilisées, ...). Suite aux contraintes budgétaires, les logements produits par la SIP sont devenues très chères. Le loyer est passé du simple au triple. L'Etat est devenu un blocage au lieu d'être un facilitateur.

Une autre contrainte est liée au fait que les maisons qu'elle construit sont devenues très chères. Ce qui constitue un blocage au niveau de la procédure "**logement clé-en-main**".
Notons que les demandes de maisons en location-vente ne sont pas totalement satisfaites. Par exemple,pour les années 1986 et1987 les demandes ont été respectivement de 400 et 551 nouvelles demandes alors que les attributions ont été respectivement de 6 et 45.

2. Le financement de l'habitat par d'autres sources internes.

a. La part de l'Etat dans le financement de l'habitat social.

Dans le domaine du logement social, l'Etat est amené à jouer un rôle, notamment de promotion et de régulation, mais dans certaines circonstances, l'Etat peut même subventionner.
Au Burundi, l'Etat est intervenu d'une manière significative dans le financement du logement.

Les interventions peuvent être classées en trois catégories:
- subventions directes;
- mise à disposition des ressources, mais à conditions

spéciales (implicitement, c'est une subvention partielle);
- exonération d'impôts.

L'Etat du Burundi a recouru aux stratégies suivantes pour soutenir le logement social: apport à fonds perdus pour les fonctionnaires, bonification d'intérêt, subvention partielle (au départ totale) des aménagements et des VRD, subvention des entreprises s'occupant du logement social, emprunt à l'extérieur pour pouvoir offrir des conditions de crédit douces; création d'instututions, des projets ou d'entreprises s'occupant du logement social, etc. Signalons en passant que le personnel et l'expropriation ont coûté cher à l'Etat dans le projet MUSAGA I.

Pour illustrer combien l'Etat est intervenu dans la fourniture du logement, analysons le tableau suivant qui montre les coûts des investissements de l'Etat dans le cadre des opérations de la SIP.

Tableau n°10: Coûts des investissements de l'Etat dans le cadre les opérations de la SIP pour 1010 logements.

Désignation du projet	Nature des charges	Coût en milliers de Fbu	% du coût total
Mutanga 282 logements	Horaires (études et contrôle)	104.180	6,4
	Coût des logements	998.385	61,4
	VRD branchements	430.524 et 29.535	26,4 1,8
	Intérêts intercalaires	65.594	4
	Total	1.628.594	100
Q6 extension Ngagara 246 logements	Honoraire (études et contrôle)	32.034	5,7
	Coût des logements	431.015	76,4
	VRD	20.340	3,6
	Branchements	28.369	5
	Intérêts intercalaires	52.644	9,3
	Total	564.402	100
Ngagara extension bis: 118 logements	Honoraires (études contrôle)	13.547	4,3
	Coût des logements	244.926	77,9
	VRD	17.328	5,5
	Branchement eau et électricité	7.441	2,4
	Intérêts intercalaires	30.949	9,9
	Total	314.191	100,00
Shatanya 158 logements	Honoraires (études et contrôle)	40.438	6,2
	Coût des logements	365.201	56
	VRD	172.368	26,5
	Branchements	16.264	2,5
	Intérêts intercalaires	57.295	8,8
	Total	651.566	100,00

Source: MTPE, Politique sectorielle, Bujumbura, 1989.

Il ressort de ce tableau que l'Etat a joué un rôle primordial dans le financement du logement et des services connexes. Il a participé pour 3158753 milliers de Fbu et une grande partie entre dans le coût des logements. L'Etat a également incité les opérateurs économiques à investir dans la construction des logements locatifs par sa politique nationale de l'habitat urbain en accordant notamment quelques avantages aux banques et aux promoteurs immobiliers.

b. Le rôle des banques commerciales.

Les banques commerciales ne sont pas mieux indiquées pour financer de l'habitat à long terme en raison de l'idée qu'elles se font de leur mission, mais surtout en raison de l'absence de resources adéquates.
A titre exceptionnel, elles accordent quelques crédits immobiliers. Ceux-ci sont rarement sociaux; ils sont spéculatifs à moins qu'ils ne soient des crédits de notoriété!
Le tableau suivant montrent l'évolution de l'encours des crédit à l'habitat accordés par chaque banque commerciale depuis 1988 à 1995.

Tableau n°11 : Crédit à l'habitat accordé par chaque banque

Année / Banque		1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
BANCOBU	Crédit à l'habitat	232.017	224.020	238.615	294.541	282.155	235.232	208.704	184.240
	%	3,27	2,79	2,60	2,98	2,89	2,38	2,35	2,01
	Total	7.093.781	8.017.099	9.164.055	9.873.596	9.759.225	9.876.309	8.897.580	9.187.929
BCB	Crédit à l'habitat	256.146	296.143	296.362	387.715	470.501	510.201	415.694	404.590
	%	3,98	4,26	3,50	4,59	4,84	4,77	2,96	3,05
	Total	6.440.518	6.947.124	8.471.166	8.451.775	9.727.646	10.706.888	14.031.469	13.252.741
BBCI	Crédit à l'habitat	--	26.758	55.597	128.423	155.247	187.289	175.339	196.824
	%	--	3,40	4,43	5,46	7,49	14,17	13,12	13,05
	Total	--	785.929	1.255.464	2.351.190	2.072.945	1.322.050	1.3363751	1.508.725
IBB	Crédit à l'habitat	--	--	--	--	--	6.249	28.630	97.192
	%	--	--	--	--	--	0,27	0,94	2
	Totat	--	--	--	--	--	2.284.392	3.035.685	4.860.834

Source:B.R.B, Etats de risque et crédits bancaires 1988 - 1995.

De ce tableau nous constatons que la BCB est le chef de fil dans l'octroi de ce type de crédit. Pour l'année 1988, la BBCI n'avait pas encore commencé ses activités.
Il en est de même pour l'IBB pour les années avant 1993.
Cette évolution nous montre que les banques commerciales ont un peu réagi en faveur de la politique nationale de l'habitat urbain. Ceci parce que depuis 1992, on observe une légère augmentation des montants sauf pour la BANCOBU. Toutefois, la part du crédit à l'habitat est restée faible sur toute la période. Il est à souligner encore que presque tous ces crédits sont à moyen terme. Les crédits à long terme ne représentent qu'un petit montant. Le tableau de l'annexe 6 l'illustre.

Du même tableau, nous pouvons affirmer que la part du crédit à l'habitat est modeste (3%) et à plus forte raison la part du logement social! Même si les données disponibles ne distinguent pas la part qui va à l'habitat social.

c) Autres sources nationales de financement de l'habitat urbain.

Outre les institutions financières, l'Etat et les banques commerciales, l'habitat trouve d'autres sources de financement. D'autres institutions comme l'INSS,la SOCABU, les entreprises comme la BRARUDI, l'université du Burundi, la B.R.B. et la CADEBU ont essayé de faciliter l'acquisition du logement : soit en accordant directement des crédits, en acceptant de bonifier les taux d'intérêt ou en accordant un aval partiel ou total auprès du secteur bancaire.

Une autre institution qui accorde des crédits à l'habitat à l'image des institutions financières de la place est le Fonds de Solidarité des Travailleurs de l'Enseignement. Il octroie lui aussi des crédits ne dépassant pas trois millions et au taux d'intérêt de 16% à ses membres. Malheureusement, l'éclatement de la crise a découragé le fonds dans ce genre d'activité. Il ne donne plus du crédit à l'habitat comme l'ont fait les autres financiers de l'habitat.

III.2.2. **Les sources extérieures de financement de l'habitat social**.

Le souci d'améliorer les conditions de vie des habitants, l'insuffisance des ressources longues et douces ont conduit le gouvernement du Burundi à lancé un projet d'urgence pour l'assainissement de MUSAGA financé par un don de 1351000 dollars U.S. (le choléra était apparu dans la ville de Bujumbura). Le gouvernement du Burundi a également entrepris l'étude de faisabilité du projet DUB pour la réhabilitation des quartiers pauvres de la capitale, l'améliaration de l'habitat existant, l'équipement de nouvelles trames d'accueil et l'organisation de la promotion des artisants. Pour réaliser ce projet, le gouvernement a obtenu un crédit de 16 millions de dollars U.S. de la part de l'IDA (B.M.). Le FENU a aussi épaulé le gouvernement avec un don de 1 912 000 dollars U.S toujours dans le secteur de la réduction de la pauvreté.

A côté de ces aides multiples, le Burundi a bénéficié dans ce secteur des aides bilatérales de la part de la Chine, de l'Allemagne et du gouvernement des Pays-Bas .
L'aide de la R.F.A. a contribué à l'adduction d'eau pour le projet MUSAGA I et celle des Pays-Bas a servi pour le centre de santé avec équipement pour le même projet. Ce projet a été remplacé par le projet MUSAGA II puis par l'ECOSAT.

1. Financement du projet MUSAGA.

Le financement de MUSAGA I concernait à la fois les parcelles et les logements. Les logements ont été construites pour des personnes à revenus compris entre 7 000 et 30 000 Fbu. Ce projet est dû aux financement de la République populaire de Chine, de la R.F.A., du FENU, du gouvernement néerlandais et du PNUD.

Les besoins en logement étant persistants, le Burundi a mis sur pieds le projet MUSAGA II sur le dons du FENU, PNUD, de la SUISSE, de la R.F.A et des Pays-Bas pour un montant de 6,7 millions de dollars U.S. Il est à signalé que toute l'assistance technique a été supportée par le PNUD et la SUISSE. Pour ce projet MUSAGA II, on propose que les crédits aident à la construction des parcelles déjà viabilisées.

2. Le financement de l'ECOSAT.

ECOSAT est né dans le prolongement des projets MUSAGA I et II comme une institution pérenne devant jouer un rôle d'aménager et de promouvoir le secteur immobilier. Le rôle de l'ECOSAT dans la structure institutionnelle peut s'analyser à partir des opérations et les services qu'il rend. Ce sont ces opérations qui lui assurent des recettes sous forme d'honoraires perçus suite à la production et aux prestations de services et la rémunération des études de projets, du suivi des expropriations, des travaux de viabilisation. Cette institution a donc le rôle de produire des parcelles viabilisées, d'acquérir et de confirmer une bonne compétence technique de conception de logement et de coordination des travaux de construction, de recouvrer efficacement les crédits, enfin d'apporter sa contribution dans la promotion des matériaux locaux de construction. En plus cette institution participe à la mise en place des équipements connexes au logement.

a) Les conditions d'éligibilité.

L'ECOSAT a fixé des critères d'éligibilité compatibles avec la population cible. C'est-à-dire celle à faible revenu. Chaque dossier de demande devra alors comprendre les éléments exigés par les institutions financières. Pour éviter toute spéculation, ECOSAT a défini des catégories dans la population cible comme il suit :

Tableua n°12 : Segmentation de la population par l'ECOSAT.

Catégorie	tranche de revenu en Fbu/mois	surface accessible (bâtie + non bâtie)
Très social 1	9.000 - 15.000	260 m^2
Très social 2	15.000 - 25.000	280 m^2
Social	25.000 - 35.000	300 m^2
Economique	plus de 35.000	400 m^2
Commerciale	très variable	500 m^2 et plus

Source: SINDAYIGAYA SETH, Etude de cas sur le montage financier, institutionnel et foncier des opérations menées par ECOSAT au Burundi, Bujumbura, 1991.

Nous noterons que les ménages non résidents permanents de la ville de Bujumbura et les mineurs sont exclus.

Les conditions de crédit varient donc en fonction de ces catégories. Pour les parcelles sociales, les bénéficiaires versent un montant correspondant à l'apport préalable de 50000 Fbu au moment de l'attribution. Quant aux parcelles économiques, les bénéficiaires versent 25% du coût de la parcelle. Un contrat de location-vente peut être signé par bénéficiaire pour l'occupation de sa parcelle et du logement. Le loyer mensuel de la parcelle, du logement et des infrastructures connexes est payé avec un taux d'intérêt de 12% par an sur 20 ans.

Enfin, le bénéficiaire paie les intérêts sur la période comprise entre le début de la viabilisation et la prise en possession du logement. Le titre foncier de la parcelle n'est délivré qu'après la période de remboursement. Nous tenons à souligner que même la demande effective est toujours supérieure à l'offre.

b) Les réalisations.

Les activités que réalise cette institution se font sur des fonds provenant des pays et organismes étrangers déjà cités. ECOSAT ne reçoit pas des subventions directes de l'Etat mis à part un fonds de démarrage de 78 millions de Fbu.
Dans la réalisation de ses prestations, ECOSAT essaie de les adapter au pouvoir d'achat de la population cible. Celui-ci est de 10% pour une parcelle et de 30% pour un produit logement complet.

1°) Mise en oeuvre des emprunts et des crédits.

Dans cette institution, les montages diffèrent selon les catégories, mais aussi selon les bailleurs de fonds. Deux cas peuvent se présenter:

- ECOSAT consacre un crédit pour le préfinancement de la viabilisation. Ce crédit peut être à court terme si la commercialisation se fait au comptant. Il peut également être à moyen et long terme pour les autres cas (2 ans pour les parcelles commerciales et 4 ans pour les parcelles

résidentielles). Pour les catégories très sociales, ECOSAT se propose lui-même de consentir un crédit aux acquéreurs de parcelles ou de logement pour respectivement 10 ans et 15 ans au taux de 12%.

- ECOSAT ne joue plus le rôle d'intermédiaire financier. Le bénéficiaire contracte lui-même un crédit et le verse à l'ECOSAT sans que celui-ci soit impliqué dans le recouvrement. Le risque revient au bailleur.

ECOSAT fournit des crédits avec ou sans assistance technique. Il est à noter que les crédits-logements et la production des parcelles s'accompagne d'un encadrement de la construction.

2°) Recouvrement des prêts

Pour n'importe quelle institution de crédit, le taux de recouvrement a une grande importance. Il permet de peser le risque financier et donc la réplicabilité de l'opération [38].
Le taux de recouvrement était satisfaisant jusqu'à la crise (environ 80%).
Le problème de remboursement intervenu avec la crise pose des problèmes à l'ECOSAT mais aussi à son banquier, le FPHU.

Le schéma et le tableau ci-après nous montrent le résumé des réalisations de l'ECOSAT depuis sa création (de 1988 à 1995).

---

[38] Le délai de réplicabilité signifie la durée pour récupérer le montant investi: à ce moment le cash flow=investissement.

Superficie aménagée depuis sa création (1988-1995).

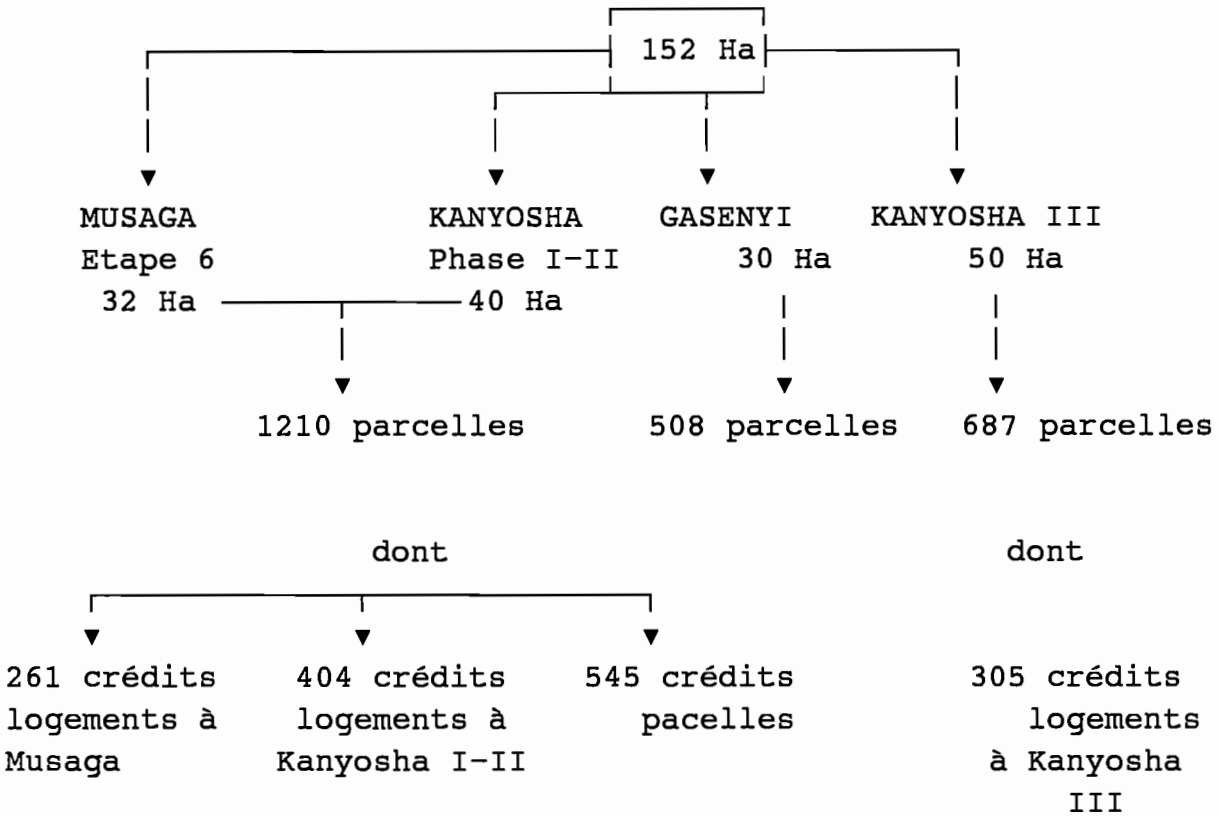


Tableau n°13: Réalisations de l'ECOSAT (nombre de crédits).

Etape / Catégories	Etape 6	Kanyosha I-II	Gasenyi	Kanyosha III
Très sociales 1	147	104	79	82
Très sociales 2	114	300	157	223
Sociales	120	176	127	183
Résidentielles	73	166	127	179
Commerciales		10	18	20
TOTAL	454	756	508	687

Source: ECOSAT, Rapport annuel 1994.

Le tableau précédent montre que la catégorie "très sociale" a été la plus servie. ECOSAT a donc essayé de rester fidèle à sa mission. Malgré ces efforts, la population cible a des problèmes de remboursement même si ECOSAT accepte le versement de l'apport préalable par tranche. Pour mobiliser cet apport, les bénéficiaires s'endettent. Il leur est donc difficile de rembourser les deux crédits.

3. Financement du projet DUB.

Le projet DUB a été initié en 1980 par la convention entre le gouvernement du Burundi et l'IDA. Celui-ci a accepté de financer ce projet pour un crédit de 15 millions de dollars U.S. Les conditions de crédit sont celles de cette institution (le taux est faible et la durée est entre 40 et 50 ans). Ce crédit devrait financer 90% du projet et les 10% étaient à la charge du gouvernement. Notons que le financement IDA devrait couvrir 100% des coûts en devise et 79% des coûts en monnaie locale. Ce projet devait intervenir en priorité en faveur des populations à faible revenu.

Il devait intervenir dans les opérations de développement urbain comme l'habitat, l'infrastructure, l'équipement collectif, l'artisanat, le renforcement institutionnel, etc. Ce projet s'est réalisé en deux parties: la première dans la ville de Bujumbura et la deuxième s'étendant aux autres centres urbains est en cours d'exécution.

a) Le projet DUB I.

Cette première phase du projet s'est achevée en 1987 et se proposait les objectifs ci-aprés:

- La réhabilitation des quartiers populaires,
- Les trames nouvelles: viabilisation des trames d'accueil pour les gens à faible revenu,
- Les prêts à la construction: habitations nouvelles et réhabilitation,
- Promotion des artisans par des prêts et la formationn,
- Equipements collectifs,
- Amélioration des services municipaux.

Les attentes et la demande des biens et services fournis par

DUB ont été très importantes malgrés les conditions limitatives d'accès au crédit-logement et aux autres services (revenu compris entre 6800 et 27000 Fbu/mois pour les trames nouvelles et entre 7280 et 28300 Fbu pour la réabilitation). Seule la moitié des demandeurs a été retenue après tirage au sort.

Les réalisations du projet.

Les réalisations du service du logement (SDL) ont été importantes même si des difficultés n'ont pas manqué. Les constructions nouvelles et les réhabilitations dépendaient des montants de crédit accordés surtout pour la qualité. Le crédit moyen pour chacun équivalait à 178 933 Fbu remboursables sur 25 ans pour les parcelles et 15 ans pour les constructions. Quant à la réhabilitation, la durée était de 10 ans maximum et le crédit moyen de 120 000 Fbu. Le taux d'intérêt était partout de 12%.

Les actions du projet ont concerné surtout le quartier KWIJABE pour les trames nouvelles et les quartiers KINAMA, CIBITOKE et KAMENGE pour la réhabilitation. Le projet a produit 757 parcelles alors que la demande était de 1 358 candidats.

1°) Construction.

Pour la construction des trames nouvelles, deux procédures ont été utilisées: l'autoconstruction et le tâcheronnage.

* Pour les autoconstructeurs, après avoir eu le crédit du projet, il pouvait s'approvisionner au projet en matériaux où ils sont moins chers (le projet avait mis en place un centre d'approvisionement des matériaux de construction en vu de stabiliser le marché. Mais en réalité, l'autoconstruction n'a pas existé parce que la construction a été confiée aux tâcherons par les attributaires. La plupart d'attributaires n'ont même pas assisté techniquement les tâcherons.

* Pour le tâcheronnage, toute la construction est confiée au projet. C'est le contrat "clé-en-main" ou "construction en régie". Ceci a eu un impact positif sur la formation sur le tas des tâcherons.

Après évaluation des prix de revient pour les deux procédures, on a constaté que l'autoconstruction est plus bénéfique.

2°) Réhabilitation.

Cette opération a concerné principalement la toiture, la ménuiserie et l'enduit. A la fin du projet, sur 2500 demandes enregistrées, seules 535 ont été satisfaites: soit 21,4% à cause de l'insuffisance du financement. La réhabilitation partielle des quartiers a favorisé la gestion foncière en permattant la livraison des T.O.P et a également contribué à rendre plus agréables les quartiers considérés.

3°) Infrastructures et équipements connexes au logement.

Le projet a réalisé des opérations dans le domaine de la voirie urbaine et du drainage, il a posé des bornes fontaines dans les quartiers réhabilités et à KWIJABE. D'autres équipements nécessaires près des logements ont été produits. Il s'agit des marchés (à CIBITOKE et à KWIJABE) et des écoles primaires dans 12 quartiers de la ville de Bujumbura.

En essayant de faire une évaluation critique du projet, nous avons constaté qu'il n'a pas produit les effets attendus: la viabilisation a été sommaire, les matériaux utilisés n'ont pas été efficaces car non expérimentés ailleurs et par conséquent les constructions se sont vite détériorées. Les bénéficiaires éprouvent donc de la peine à rembourser des crédits dont ils ne voient pas le fruit. Ce sont des crédits sur 15 ans alors qu'il y a des maisons qui se sont délabrées aprés quelques années (voire même une année). Les réclamations ont été nombreuses pour les maisons détruites et le DUB est obligé de réparer. En plus, le taux d'intérêt de 12% était élevé vue la population-cible.

Suite à cette situation, certains bénéficiaires ont été obligés à vendre leurs maisons. L'objectif de fournir du logement à une population à faible et moyen revenu est revenu à fournir des logements à faible coût, non durables et qui posent de graves

problèmes à une population à faible revenu. Notons aussi que l'assistance technique n'a pas été efficace car ses résultats ne sont pas visibles sur le terrain.

b) Le projet DUB II.

Après expiration du projet DUB I, la B.M a accepté de financer la deuxième partie. Cette dernière avait pour objectif la promotion de certains centres urbains secondaires et conforter les actions permanentes entreprises à Bujumbura. Les centres retenus sont Gitega, Ngozi, Kayanza, Rumonge et Bururi pour leur rôle important dans l'échange régionanl et inter-régional. Les domaines d'intervention sont identiques à ceux de DUB I sauf que cette fois-ci, le crédit en rapport avec l'habitat en partculier à Bujumbura, a été rétrocédé à l'ECOSAT qui s'occupe essentiellement du logement pour la même catégorie de la population. ECOSAT fera également le recouvrement des coûts du projet DUB I et les montants seront déposés sur un compte au FPHU.

En ce qui concerne le logement proprement dit, le projet devait produire des parcelles à bâtir et accorder des crédits-logements pour la construction neuve et la réhabilitation. Le crédit prévu pour le logement équivalait à 3 210 000 DTS sur 16 millions de DTS.

Les réalisations.

Les réalisations dans le domaine du logement sont menées sous forme de réhabilitation de la voirie et le drainage à Kamenge Sud et à Ngozi. Elles sont également menées sous forme de crédit au logement. Le projet a effectué des aménagements sommaires des trames nouvelles à Gitega, Ngozi, Kayanza et Bujumbura (Gasenyi) et les autres quartiers populaires en ce qui concerne la restructuration. Des centres urbains secondaires visés par le projet, seulement trois ont déjà bénéficié des parcelles aménagées. Il a produit 213 à Ngozi, 99 à Kayanza, 733 à Gitega et 595 à Bujumbura (Gasenyi). Pour la mise en valeur des parcelles, ces centres secondaires manquent de financement. A ce sujet, le FPHU a accepté de financer le logement "faible standing" à Gitega sur les fonds du projet DUB II. Les activités

du projet DUB ont été paralysées par la situation sécuritaire qui prévaut dans le pays. C'est pour cette raison que le 4ème trimestre de l'année 1993 et le début de 1994 ont été sans activité hors la réception des travaux exécutés antérieurement.

Pour la réhabilitation, le projet a réalisé quelques actions dans trois zones de Bujumbura avant la crise. La situation des crédits réhabilitation se présentent comme il suit au 31/12/1993:

Tableau n° 14: Réalisation du projet DUB II

Zone	Nombre de contrats 31/12/1993	Situation au 31/12/1992	Augmentation
BUYENZI	13 contrats signés	278 dossiers dont 14 retenus et 10 servis	13 contrats
BWIZA	44 contrats signés	69 contrats au au niveau de l'évaluation technique	44 contrats
NYAKABIGA	66 en cours	-	66 en cours
Total	57 contrats signés et 66 en cours	10 contrats signés	47 contrats signés et 66 en cours

Source:DUB, Rapport annuel 1993, Bujumbura, 1994.

En ce qui concerne les équipements collectifs, le projet fait l'électrification et l'adduction d'eau. Il a également été réalisé des centres de santé et des marchés dans les centres concernés.

En guise de conclusion, nous pouvons dire que le financement de l'habitat au Burundi connaît de réelles difficultés. Même le FPHU et l'ECOSAT dont la mission est de financer le logement n'en peuvent plus. Les institutions financières n'accordent plus ce genre de crédit. Le logement est évincé sur le marché financier

par les activités à rentabilité immédiate. Même le gouvernement se retire du financement d'un bien aussi indispensable que le logement. Le gouvernement avait mis en place des institutions pour faciliter l'accès au crédit en particulier pour les fonctionnaires et les populations à faible revenu, mais la demande de logement reste insatisfaite. La raison est que les ressources longues et à conditions douces manquent localement alors que les financements extérieurs viennent à compte-goûte et parfois à des coûts relativement élevés en terme de monnaie locale.

Le plafond de 3 millions devrait être revu en hausse pour tenir compte de l'inflation quoiqu'une telle recommandation se heurte à la capacité de remboursement de la population citadine dont les revenus augmentent peu. Dès lors, on observe que le crédit immobilier, en particulier à l'habitat, s'est arrêté. Cet arrêt est mis souvent sur le compte de la crise mais en réalité, un certain nombre de problèmes fondamentantaux posés n'ont pas encore trouvé de solutions. Il y a lieu également d'harmoniser les politiques du gouvernement avec la politique nationale en matière de l'habitat, et connaître définitivement que la création monétaire (refinancement) n'est pas une ressource mobilisable pour l'investissement. L'Etat devait revoir sa politique en vu d'avaliser encore ses fonctionnaires.

CHAPITRE IV: INCIDENCE DE L'INVESTISSEMENT EN L'HABITAT SUR L'ECONOMIE

IV.0. Introduction

Loin d'être une dépense improductive, le logement ou l'habitat en général est un placement rentable. On a calculé aux U.S.A que chaque fonds investi dans la construction de logement rapporte une somme équivalente au trésor public. La construction de logements crée des emplois et donne aux futurs locataires la possibilité d'augmenter leur revenu.

Une autre raison qui montre que le logement constitue un investissement rentable est que les recettes provenant des projets de logement et de la constrution en général stimulent la croissance dans les entreprises de construction ou de production des matériaux de construction. L'obtention du logement moderne entraîne de nouveaux investissements et favorise la richesse nationale et portant celle des individus. Il semble donc que le slogan : "Quand le bâtiment va, tout va" soit économiquement exact.

En plus, l'aménagement de nouvelles habitations stimule à son tour, un second groupe d'industries, celles des fournitures ménagères. L'investissement en l'habitat aura également des effets positifs sur l'environnement, sur la santé et partant sur la productivité. Il influe aussi sur la B.P, les finances publiques et le commerce intérieur. Un nouveau quartier peuplé attire les commerçants et les transporteurs de personnes (surtout si le quartier est loin des lieux de travail).

Pour ces raisons, une politique de logement ne sera efficace sur le plan social et économique que quand elle est intégrée dans la politique économique générale. C'est à cette condition qu'elle favorise la croissance économique et contribue à l'élevation du niveau de vie.

L'incidence de l'investissement dans l'habitat (dans la construction en général) peut donc être élucidée à travers les

effets sur les indicateurs économiques suivants dans notre pays:

- le produit intérieur brut,
- l'emploi ,
- les finances publiques.

IV.1. Existe-t-il une incidence de l'investissement en l'habitat sur le PIB ?

Il est difficile de prouver exactement que cette incidence existe puisque dans les données qui sont disponibles, on agrège toutes les sortes de construction dans une seule branche soit sous la rubrique constructions soit la rubrique bâtiments et travaux publics. Mais nous ne pouvons pas nier le fait que le secteur de la construction en général et de l'habitat en particulier contribue dans une certaine mesure à la croissance économique. Il aura des incidences notamment sur la valeur ajoutée. En effet, avec un taux de croissance moyen du secteur de la construction de 13,9 % par an, la valeur ajoutée dans la construction moderne a passé de 6.974 millions de FBU aux prix constants de 1981 à 9.001,64 Millions de FBU en 87[39].

L'effet sur la croissance économique sera sans doute plus important que l'investissement injecté par les pouvoirs publics et les privés dans le secteur est élevé. On constate qu'il y a des années où l'activité de construction est intense et d'autres où elle est faible. Ceci est le cas surtout pour les autres bâtiments que les logements.

Nous allons alors essayer d'analyser l'investissement alloué à la branche construction, en particulier du sous-secteur habitat. Ensuite, nous verrons la part qu'occupe cette branche dans la formation du revenu national. Cette part peut ressortir du tableau suivant qui montre l'évolution du PIB par secteur sur une période de 5 ans (de 1989-1993).

---

[39]République du Burundi, 4ème plan quinquennal de développement économique et social 1983-1987.

Tableau n°15: **Evolution du PIB par secteur en %**

Année / Elément	1989	1990	1991	1992	1993
Sect.Prim.					
Agr.vivr.	41,5	44,9	44,2	42,1	41,7
Elev. Pech. Sylv.	7,0	6,3	6,2	5,8	5,7
Agr. d'exp.	5,1	6,1	4,9	4,9	3,3
Sect. Sec.					
Industrie	8,9	8,8	9,5	10,9	10,1
Artisanat	4,4	2,5	2,5	2,7	2,4
Construction	5,4	5,2	6,2	6,2	6,8
En. et mines	1,0	0,9	0,9	0,9	1,0
Sect. tert.					
Serv. non M.	15,7	15,3	14,9	15,5	17,7
Serv. M.	11,0	10,0	10,7	11,0	11,3
Total	100	100	100	100	100

Source : Tableau élaboré par nous mêmes à partir des données de l'annexe 7

De ce tableau, il ressort que l'agriculture vivrière représente une part très importante du revenu national (soit plus de 1/3) sur toute la période considérée. Quant au secteur de construction qui englobe le sous secteur de construction de logement et des infrastructures connexes, il représente une maigre part du revenu national. Toutefois, cette part n'est pas insignifiante puisqu'il vient avant l'agriculture d'exportation, l'artisanat et les mines. En plus les effets des investissements dans ce secteur sont difficilement quantifiables pour être tous intégrés dans le revenu national. Son importance se concrétise quand on tient compte du taux de croissance du secteur.

Sur la période considérée, le secteur de la construction accuse une croissance annuelle moyenne la plus élevée des autres secteurs. L'investissement dans ce secteur peut donc contribuer à la croissance économique. Le volume d'investissements alloués à l'habitat est-il suffisant vue sa part dans l'investissement total? Nous comparerons ensuite ce volume d'investissement au PIB du secteur. Le tableau suivant nous montre l'évolution des investissements par branche d'activité économique (en MFBU)

Tableau n°16 : Evolution des investissements par branche (en millions de FBU).

	1989	%	1990	%	1991	%	1992	%	1993	%	Taux de croissance moyen/an
Secteur rural	5672,0	19,4	6968,3	19,9	11160,8	29,1	8649,6	20,7	4051,7	11,6	1,84
Energie, Eau et Mines	3820,4	13,0	5989,6	17,1	4324,9	11,3	3715,7	8,3	1941,9	5,6	- 8,20
Industrie	5008,7	17,1	4266,3	12,2	2819,0	7,4	4972,5	11,9	1519,7	4,3	- 10,43
Routes et Aéroports	4694,5	16,0	5214,8	14,9	3958,4	10,3	7249,7	17,3	6994,2	20,3	16,65
Transports et Télécommunication	607,8	2,1	1012,8	2,9	896,9	2,3	914,4	2,2	1608,2	4,6	33,25
Habitat	2042,2	7,0	3011,3	8,6	869,0	2,3	1837,0	4,4	1256,2	3,6	14,52
Tourisme	162,6	0,6	37,6	0,1	119,8	0,3	103,9	0,2	96,5	0,3	30,33
Commerce et Banque	1007,1	3,4	1314,6	3,8	1314,4	3,4	717,3	1,7	871,0	2,5	1,62
Infrastructure sociale	6263,7	21,4	7177,5	20,5	12843,9	33,5	13656,3	32,7	16609,6	47,5	30,37

Source: Ministère du Plan, Economie burundaise 1992-1993.

Il ressort de ce tableau que, notre pays étant essentiellement agricole, la plus grande part de l'investissement va au secteur primaire. Ainsi 19,4% de l'investissement est alloué à ce secteur en 1989 et 11,6% en 1993 où il a été faible sur la période considérée. Toutefois, il importe de signaler que les infrastructres sociales se taillent la part du lion (21,4% de l'investissement total en 1989 et 47,5% en 1993). Quant à l'habitat, il est relégué au dernier plan ainsi que les branches des mines, du commerce et du tourisme. Mais le taux de croissance de l'investissement en habitat est élevé. Ce qui donne une apparence que l'habitat n'est pas oublié. L'évolution de l'investissemet en habitat montre une diminution de celui-ci depuis 1991. Il est passé de 8,6% en 1990 à 2,3% en 1991 et à 2,2% en 1992. Une légère augmentation se remarque en 1993. Peut-être que ceci est dû au changement de la politique de logement.

Nous pouvons apprécier son importance en calculant le multiplicateur de l'investissement en l'habitat. Ce multiplicateur sera estimé par rapport au PIB du secteur de la construction.

$$K = \frac{\Delta I \text{ (habitat)}}{\Delta Y \text{ (construction)}}$$ est la relation qui nous donne le multiplicateur.

Sur notre période considéré, la valeur de K est

$$K = \frac{14,52}{15,02} = 0,96$$

Cette valeur de K nous permet de constater que l'investissement en l'habitat contribue pour 96% à la croissance du PIB dans le secteur construction.

IV.2. Incidence sur l'emploi

Deux projets d'investissement peuvent avoir le même cash-flow net mais n'avoir pas les mêmes effets sur la vie de la société. Dans un pays comme le nôtre où la main-d'oeuvre est abondante, si l'on veut choisir entre deux projets s'étendant sur une même période, celui qui absorbe plus de main-d'oeuvre sera préféré. La création d'emplois nouveaux peut même être la condition d'être financé.

Dans le sous secteur habitat, l'emploi est créé par la construction des maisons, la voirie, le drainage, l'adduction d'eau et l'éclairage, la viabilisation, la construction des marchés, etc.
Les capitaux investis dans ce sous secteur créent des emplois salariaux. Le développement de l'habitat exige de la main-d'oeuvre importante. Il se crée à ce moment-là des emplois permanents et d'autres non permanents.

En effet, il a été constaté que l'industrie du bâtiment absorbant une main-d'oeuvre importante, est le secteur qui a l'effet d'accélération le plus fort de toute l'économie [40]. L'exemple illustratif est le rôle qu'il a joué en Europe après la guerre. On a employé de la main-d'oeuvre non qualifiée dont le travail est rentabilisé par des conducteurs de travaux et d'autres employés hautement qualifiés.

Dans notre pays comme dans les autres PVD, les emplois créés par le sous-secteur habitat se concentrent dans le secteur non structuré. Toutefois, l'investissement dans la construction de logement peut engendrer des emplois dans le secteur structuré.

IV.2.1. Emplois créés dans le secteur structuré

Les emplois du secteur structuré qui naissent des activités de construction de logement et des infrastructures connexes se rencontrent au niveau des entreprises de construction. En l'absence de marché, une partie de la main-d'oeuvre peut être mise en chômage. Alors quand ces entreprises concluent des

---

[40] N.U, Rapport de la réunion régional sur les problèmes techniques et sociaux de l'urbanisation, janv 1969, p.12

marchés, elles font appel aux ouvriers qu'elles avaient renvoyés. Le cas échéant, elles engagent en plus de nouveaux ouvriers. A part ces ouvriers, des ingénieurs peuvent être engagés pour la conception et l'exécution des plans. Les programmes de construction font alors augmenter le volume d'emploi.

Certains émettent l'hypothèse que les entreprises de bâtiment et des travaux publics ont une main-d'oeuvre largement sous-employée et que le lancement d'un programme important ne fait que résorber le sous-emploi[41].
Cette hypothèse n'est pas totalement plausible. Il y a des emplois nouveaux qui se créent à ce moment-là tout au moins en ce qui concerne la construction des logements et infrastructures connexes. Mais, leur nombre exact est difficile à connaître.

A titre d'exemple, le projet DUB avait prévu la construction de 6 écoles primaires et la rénovation de 6 autres. Ce qui suppose qu'un nombre important de main-d'oeuvre ait été engagé par l'entreprise EGB, chargée de la construction et la rénovation des écoles visées par le projet.
La construction de maisons créera donc des emplois dans les entreprises de construction mais leur nombre exact n'est pas disponible.

Pour la construction des cents logements pour les sociétés parastatales, la SIP a fait recours à quatre entreprises. Celles-ci ont occupé un certain nombre d'ouvriers et de cadres dans la réalisation des opérations.

L'importance du rôle joué par la branche construction (surtout la construction moderne) dans la disponibilisation d'emplois peut être illustrée par le tableau suivant : ce tableau montre la ventilation des emplois dans le secteur structuré.

---

[41]République française, MRECD, "Développement urbain en Afrique noire quel habitat promouvoir ? Expériences et perspectives, Paris, 1983, p.123

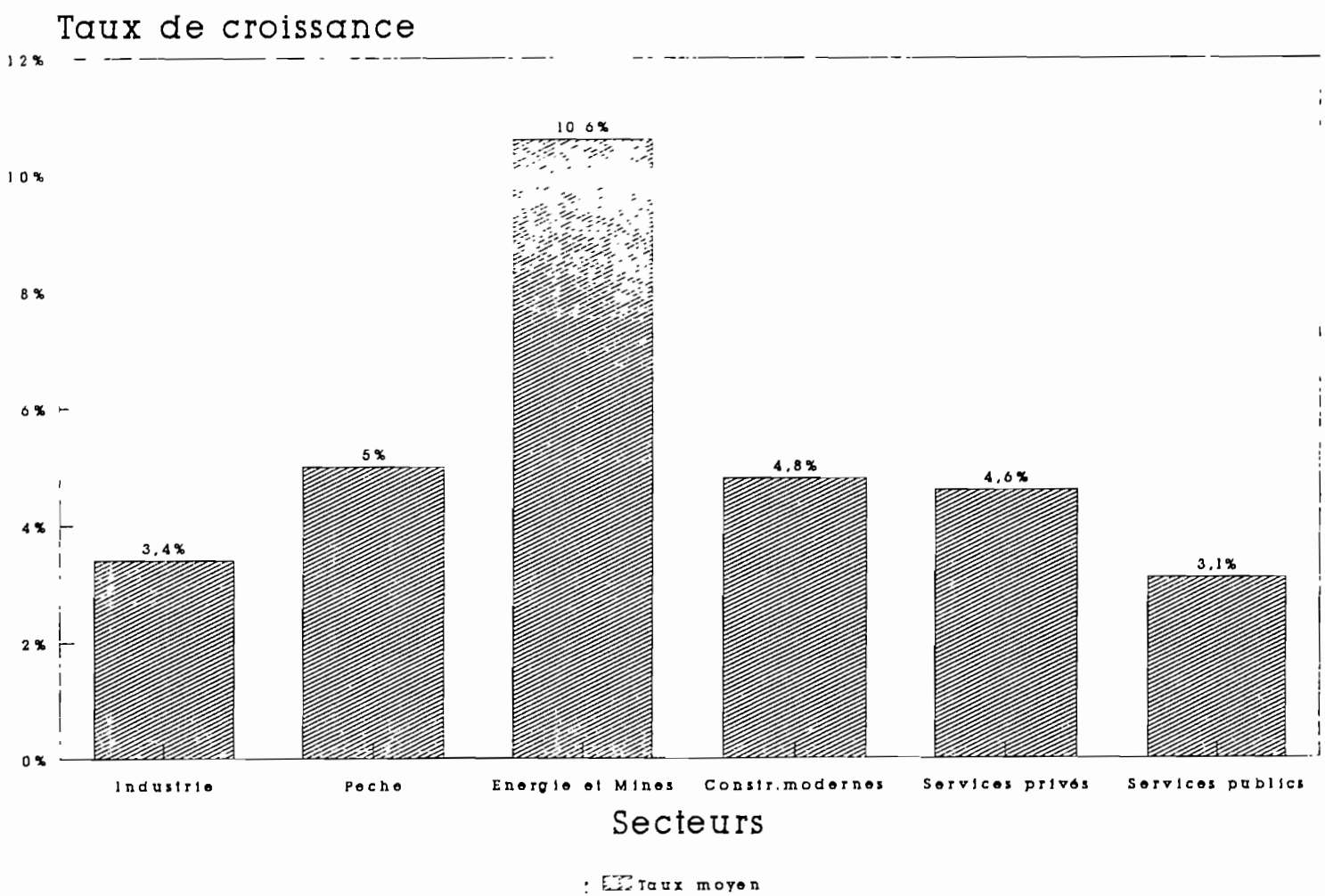
Tableau n°17: Evolution de l'emploi par secteur économique pour la période 82-87

	31/12/82	31/12/87	taux de croissance par an
Industrie	77.100	91.500	3,4 %
Pêche	1.000	1.300	5,0 %
Energie et mines	4.500	7.400	10,6 %
Construction moderne	21.700	27.300	4,8 %
Services privés modernes	10.200	14.800	4,6 %
Services publics	30.500	34.500	3,1 %
non classés	1.000	1.000	0,0 %
Total	146.000	175.000	3,8 %

Source : Ministère du plan, Annexe 5 du IVème plan quinquennal de développement économique et social 1983-1987, p.20

De ce tableau, nous constatons que le secteur de la construction moderne est le troisième dans la disponibilisation de l'emploi après l'industrie et les services publics (14,86% en 1982 et 15,54% en 1987). C'est également le secteur qui accuse un taux de croissance qui le classe troisième. Les industries représentent 52 % environs au 31/12/ des deux années. Le secteur industrie occupe donc la majorité des employés du secteur structuré. Néanmoins, le secteur industrie n'a pas le taux de croissance de l'emploi le plus élevé. L'histogramme suivant le prouve clairement.

Comparaison des taux de croissance moyens de l'emploi par secteur



Après avoir montré la contribution du secteur de la construction à la disponibilisation de l''emploi dans le secteur structuré, voyons son incidence sur l'emploi du secteur non structuré.

IV.2.2.Emplois créés dans le secteur non structuré

Une partie de la population active évolue dans le secteur non structuré surtout dans nos pays en voie de développement. Le secteur structuré n'étant pas très développé pour absorber toute la main-d'oeuvre disponible, particulièment celle moins qualifiée ou non qualifiée. Celle-ci s'occupe alors de certains métiers du secteur non structuré. Ce secteur non structuré concerne en général l'agriculture, l'artisanat et le commerce. Mais les opérations de construction peuvent elles aussi entraîner le développement de l'emploi dans le secteur artisanal.

L'exemple de la Côte d'Ivoire entre 1950 et 1965 montre que la croissance des entreprises de construction entraînent la croissance des entreprises artisanales du secteur.
Les entreprises de construction accrurent leur chiffre d'affaires dans une proportion de 1 à 3,5 tandis que celui des unités artisanales s'était multiplié par 5,5 par valeur ajoutée proportionnellement moindre[42].

Au Burundi où certains matériaux de construction sont produits artisanalement, un programme de construction de logements en exécution fait naître une demande supplémentaire. Les artisans produisant souvent sur commande, il y a des périodes où les commandes sont peu nombreuses voire inexistantes. Ce qui fait que ces artisans peuvent être en chômage pour certaines périodes. C'est pour cette raison que nous disons que la construction de logement disponibilise de l'emploi des artisans. Il peut même arriver que l'on engage des nouveaux si les commandes deviennent nombreuses. Nous signalerons que ces gens-là n'ont pas de statut qui les régissent au travail. Ils peuvent ne pas être payés quand l'atelier ne produit pas.

---

[42]Samir Amin, ""Le développement du capitalisme en Côte d'Ivoire", Ed de Minuit, Paris, 1979, pg22

Des emplois salariés du secteur non structuré naissent même de l'opération de construction car la plupart de gens procèdent par le tâcheronnage. Si nous considérons le nombre de personnes par chantier (12 personnes en moyenne) et le nombre de chantiers pour une période donnée à Bujumbura, nous pouvons constater que les opérations de constructions de logement offrent de l'emploi surtout aux ouvriers non qualifiés (les maçons, les aide-maçons et les manoeuvres). Les artisans qui exécutent des travaux d'électricité, de mécanique et d'autres réparations profitent également de la construction de logements et de l'équipement collectif. Les producteurs de mobiliers profitent aussi de la production du logement.

Ayant constaté que l'amélioration de l'habitat nécessitait une amélioration des revenus de la population, le projet DUB a initié le volet "promotion des artisans" et créé ainsi de l'emploi.

Emplois engendrés par le projet DUB

Le projet DUB montre qu'un projet d'amélioration de l'habitat urbain peut générer de l'emploi dans le secteur non structuré. Dans les quartiers où s'applique le projet DUB, le secteur d'activité le plus actif est bien le secteur non structuré et en lui les activités artisanales formées surtout de micro unités fournissant des biens et services à des coûts acceptables. Leur encadrement fera augmenter leurs revenus.
C'est ainsi que l'un des objectifs du projet DUB était de multiplier les emplois par la formation et le perfectionnement des artisans. En effet, cette évaluation de 1980 a révelé que le secteur non structuré est celui qui fournit le plus d'emplois. Il représentait 57,4% des emplois à Bujumbura, le secteur structuré n'occupant que 42,6% parmi lesquels la fonction publique 39%[43].

En outre, à part l'emploi créé par la promotion des artisans, d'autres emplois naissent de la réalisation de ses opérations de constructions de logement et des infrastructures connexes. En effet, le projet signait des conventions avec les tâcherons qui, à leur tour, engageaient des chefs d'équipes,

---

[43]Ministère du travail et de la formation professionnelle, Evolution du 4ème plan quinquennal, 1985

manoeuvres, charpentiers et maçons. La réhabilitation et la construction des trames nouvelles ont été confiées aux petits entrepreneurs privés contrairement aux autres opérations de construction déjà réalisées.

Les emplois créés par le projet variaient selon l'Etat d'avancement des travaux (fabrication des briques, élevation des poteaux, travaux de terrassement, élevation des murs, pose des charpentes,etc). Il est donc difficile de savoir le nombre exact d'emplois créés par le projet et leur évolution.
Les fiches hebdomadaires de suivi des travaux ont montré que par estimation, chaque maison aurait exigé 12 personnes en moyenne. En ce qui concerne les infrastructures, ces fiches montrent un nombre estimé à 50 ouvriers par chantier dans la construction des écoles et entre 36 et 45 par école rénovée.

Les opérations menées par l'ECOSAT ont sans doute créé des emplois. Mais les données ne sont pas disponibles pour en faire une estimation. La plupart ayant procédé par l'autoconstruction.

En définitive, le secteur de la construction en général et celui de l'habitat en particulier peut générer des emplois salariés. Ces emplois se retrouvent aussi bien dans le secteur structuré que dans le secteur non structuré. Ils sont engendrés par l'activité de construction des logements et des équipements et insfrastructures connexes au logement. L'emploi sera également créé chez les fournisseurs des matériaux de construction.

IV.3. <u>Impact sur les finances publiques</u>.

Dans la fourniture du logement aux citadins, nous avons montré que le rôle de l'Etat est d'une importance indéniable. Ses interventions lui font engager des dépenses soit sous forme d'investissements, soit sous forme de subventions directes ou indirectes. Cependant, le sous secteur habitat ne fait que consommer les fonds de l'Etat, il suscite aussi des recettes. Pour cela, le secteur étant productif de recettes fiscales et absorbant des subventions, il exerce une influence sur la situation générale des finances publiques. Ainsi est-il nécessaire de gérer ce secteur comme un tout intégré aux programmes de développement.

Pour montrer l'importance des dépenses publiques en faveur du logement, nous considérons la participation de l'Etat surtout dans le cadre de la SIP et de la DGUH. Pour cette dernière, les dépenses concernent le paiement des salaires et l'équipement. En ce qui concerne les recettes, nous nous baserons sur l'imposition du secteur de la construction.

IV.3.1. Dépenses suscitées par la construction des logements et des infrastructures connexes.

Les dépenses dans ce secteur auxquelles doit faire face le gouvernement sont relatives à l'expropriation, au paiement des fonctionnaires, à la viabilisation, à la construction etc.. Dans les années qui ont suivi l'indépendance, l'Etat donnait gratuitement des logements à ses cadres et fonctionnaires. Ce qui lui a coûté très cher et c'est la raison pour laquelle cette pratique a été abandonnée. Toutes les politiques d'assistance pour l'acquisition du logement, que ce soit en nature ou la politique d'accession à la propriété par le système de location-vente, étaient trop onéreuses pour les ressources limitées de l'Etat. Par exemple en 1978, ce système d'assistance en nature aura coûté 500 millions de FBU par an, soit 1/30 du budget annuel du gouvernement.

Pour la deuxième forme d'assistance, les subventions de l'Etat dans les opérations menées par la SIP peuvent nous renseigner. Lors de la construction des 1010 logements jusqu'en 1989, les dépenses en capital et intérêts après 15 ans ont été d'un montant égal à 4.695.419.525 FBU. De ce montant, la part des subventions de l'Etat représentait 2.448.926.724 FBU. L'Etat a donc payé 52,15% du coût de l'investissement. Ce qui est une charge pour le trésor public[44].

Le tableau suivant nous montre le poids des subventions dans les 4 projets réalisés par la SIP qui sont :
construction des quartiers MUTANGA, Quartier (6) et SHATANYA.

---

[44] MTPE, Politique nationale de l'habitat urbain, avril 1989 pg 5

Tableau n° 18: Coûts des investissements de l'Etat dans les opérations de la SIP.

Projet	Nombre de logements	Coût en Mns Fbu	Subvention de l'Etat	Densité de logement/ha	Coût au mètre carré bâti
Mutanga	282	1 628 218	746 166	7 log/ha	28 072 Fbu
Ngagara Q.6 Ext.	246	564 402	52 644	27 log/ha	
Ngagara Q.6 Ext. bis	118	314 191	107 413	24 log/ha	32 817 Fbu
Shatanya	158	651 566	327 055	26 log/ha	38 744 Fbu
Total pour les 4 projets	804	3 158 377	1 374 597		
% des subventions			43,52%		

Source: M.T.P.E, op.cit., annexe 1

De ce tableau nous remarquons que les subventions de l'Etat sont importantes. Elles concernent la totalité des opérations relatives aux infrastructures de voirie et réseaux divers, les branchements en eau et électricité ainsi que les intérêts intercalaires. La part de l'Etat est de 43,52% du coût total (l'encadrement des travaux y compris). Dans le coût des logements, il n'intervient que pour une faible part.

(Voir annexe 8)

Le montant des apports à fonds perdus et des intérêts bonifiés accordés à travers la SIP est présenté dans le tableau suivant. L'apport à fonds perdus étant la participation de l'Etat à concurrence de 20% du coût de la construction.

Tableau n°19: Montant des apports à fonds perdus et des intérêts bonifiés accordés à travers la SIP de 1979 à 1986

Années	Apport à fonds perdus	Intérêts bonifiés
1979	107.939.495	8.672.000
1980	163.000.000	89.679.000
1981	184.997.495	78.889.000
1982	55.000.000	80.000.000
1983	30.000.000	90.021.000
1984	15.000.000	65.000.000
1985	22.000.000	82.000.000
1986		162.563.193
Total	577.857.495	656.824.193

Source : MTPEM, La politique nationale de l'habitat, juillet 1986

Ce tableau nous montre que ces deux types de subventions grèvent eux aussi sur le trésor public. C'est pour cette raison que l'Etat a abandonné toute subvention. Il reste à sa charge seulement les coûts d'expropriation des terrains.

L'Etat a également contribué dans les projets DUB (pour 10% du financement) et MUSAGA. (voir annexe 9 pour sa contribution dans le projet Musaga). Au cours du 3ème plan quinquennal,le logement a absorbé 9,2% du B.E.I. Il est le premier à absorber les subventions si on fait un classement.

Outre les dépenses en rapport avec le logement, l'Etat engage des fonds dans la mise en place des équipements et infrastructures connexes au logement. Notamment les routes, les voies, les écoles, les centres de santé, etc.

Les opérations de construction des logements ne font qu'absorber des fonds, elles génèrent aussi certaines recettes sous formes de taxes et impôts. Il s'agit des droits de douane, de la taxe de transaction, la taxe de bâtisse, l'impôt foncier et l'impôt sur le revenu locatif. Les deux dernières sortes d'impôt étant actuellement perçus par la Mairie, elles seront traitées à part.

IV.3.2. Recettes du trésor suscitées par les opérations de contructions

Les matériaux utilisés dans la construction sont pour la plupart importés. Ils font alors objet d'une taxation qui est le droit de douane. Il y a également la taxe de transaction qui est perçue au même moment que le droit de douane. Le D.D sur les matériaux de construction est compris entre 10% et 40% selon les types de matériaux. Nous noterons que le droit de douane ZEP est inférieur au droit de douane habituel. Les montants perçus au cours des années 1994 et 1995 au titre de droit de douane et taxe de transaction montrent que les finances de l'Etat bénéficient du commerce des matériaux de construction . Les recettes ont été respectivement pour la T.T et D.D de 624.784.363 FBU et 618.839.324 FBU au cours de ces deux années.

Durant l'année 1994, les D.D et les T.T sur les matériaux de construction constituaient environ 11,27% des droits fiscaux et d'entrée.En plus de ces deux types de taxes, il y a la taxe de bâtisse qui est payée au MTPDU par celui qui veut construire quoi que ce soit. L'autorisation de bâtir lui est délivrée après le paiement de cette taxe. Elle est calculée sur base du devis de la construction et de la surface bâtie. On a considéré que le coût minimum d'un mètre carré bâti est de 33.000 Fbu, ce qui n'est plus le cas actuellement. Donc cette taxe se calcule par la relation suivante :

$$\text{La taxe de bâtisse} = \frac{\text{Devis}}{S} \times 6\%$$

Tenant compte des autorisations de bâtir attribuées par an, nous pouvons dire que cette taxe constitue un montant non négligeable. Par exemple, pour les années 1993 et 1994, on a perçu respectivement 24.283.939 FBU et 24.273.847 FBU. Nous

aurions pu montrer son évolution sur une certaine période mais les statistiques ne nous le permettent pas. Les documets comptables ne mettent pas en évidence le montant annuel perçu.

IV.3.3. Incidence sur les finances de la municipalité

Le budget de la Mairie est influencé par les activités de construction (de logements ou autres bâtiments).
Des dépenses de fonctionnement en dépendent. En plus, il y a des recettes qui sont suscitées par des opérations dans le secteur de la construction. Il s'agit de l'impôt foncier et de l'impôt sur le revenu locatif. Ces impôts constituent une importante source de recettes pour la plupart des Etats. "Dans des pays aussi divers que les Etat-Unis et l'Inde, l'impôt sur le revenu s'applique également au revenu foncier"[45].

En ce qui concerne l'impôt foncier, le redevable est celui qui possède un titre de propriété ou un titre d'occupation provisoire. C'est dans le but de rendre plus contrôlable l'utilisation de la superficie urbaine que l'on a instauré l'octroi des T.O.P. Ceux-ci sont délivrés par la Mairie alors que les titres de propriété sont délivrés par le Département du Notariat et des Titres fonciers.
Ces T.O.P ont permis d'accroître le nombre de redevable car avant, une partie de la ville était habitée clandestinement.
Avec l'octroi des T.O.P, la Régie des recettes municipales a enregistré 3.000 redevables qui n'étaient pas connus au paravant.

Toutefois, une difficulté naît de ces T.O.P. Les bénéficiaires paient de l'impôt foncier comme les autres propriétaires à part entière. Les gens sont alors réticents quant au paiement de cet impôt. Il voudrait mieux les faire payer un loyer et non un impôt , ou encore, le T.O.P devrait évoluer très vite vers un titre de propriété proprement dit.

Il convient de signaler qu'avant l'année 1984, ces deux types d'impôt étaient perçus par le ministère des finances comme les autres. Ce n'est qu'après qu'ils ont été transférés à la Mairie de Bujumbura. Ce transfert a été une source très importante de recettes fiscales vu le nombre de titres de

---

[45]B.M. , Urbanisation, étude sectorielle, juin 1972, p.112

propriété déjà octroyé jusqu'ici et le nombre de constructions que compte la ville de Bujumbura. Actuellement, on est déjà à plus de 10.000 titres de propriété. Rappelons que les autres communes de l'intérieur du pays ne perçoivent que des taxes en matière de ressources.

Les taux d'imposition pour l'I.F tenaient compte de la superficie bâtie et celle non bâtie avant la création de la R.M.R. en 1984. On n'avait pas considéré le niveau d'équipement des constructions et des quartiers. Actuellement pour la superficie bâtie, le taux d'imposition est fonction de l'équipement de la construction en question :

- le taux est de 36 F/m^2 pour les constructions en dur
- le taux est de 24 F/m^2 pour les constructions en semi-dur
- le taux est de 15 F/m^2 pour les constructions en matériaux non durables

L'imposition est ici indépendante du quartier dans lequel se trouve la parcelle. Quant à la superficie non bâtie, sa valeur est estimée en fonction du degré d'équipement du quartier. Pour cela, on distingue trois catégories de quartiers avec lesquels le taux varie:

- quartiers hautement équipés : 4 F/m^2
- quartiers moyennement équipés : 3 F/m^2
- quartiers à équipement minimum : 2 F/m^2

De cette façon, une construction à usage commercial ou industriel est imposée de la même manière qu'une construction d'habitation. Il serait plus juste d'imposer plus la première catégorie. En ce qui concerne l'IRL, le taux est fixé par tranche de revenu. On applique un taux progressif sur le revenu locatif net. Celui-ci est obtenu en retranchant 20% du revenu locatif brut ainsi que les intérêts si la construction a été acquise avec un crédit bancaire. Les taux appliqués sont les suivants:

Taux	Tranche de revenu locatif annuel
20 %	de 0 à 200.000 FBU
25 %	de 200.001 à 400.000 FBU
30 %	de 400.001 à 600.000 FBU
40 %	de 600.001 à 800.000 FBU
45 %	de 800.001 à 1.000.000 FBU
50 %	de 1.000.001 à 1.500.000 FBU
60 %	de 1.500.001 à plus

Source : Mairie de Bujumbura, service "assiette fiscale"

Exemple : Pour un redevable qui a un revenu locatif net de 900.000 FBU par an, il paiera un impôt de 275.000 FBU c'est-à-dire 200.000 FBU x 20% + 200.000 FBU x 25% + 200.000 x 30% + 200.000 x 40% + 100.000 FBU x 45% = 275.000 FBU.

Toutefois, l'IRL ne doit pas dépasser la moitié du net imposable. Un coup d'oeil (ou plutôt une analyse) sur le tableau suivant montre l'importance de l'impôt foncier et de l'impôt sur les revenus locatifs en mairie de Bujumbura.

Tableau n°20 : La part de l'IF et de l'IRL dans les recettes totales de la Mairie.

Année	IRL	IF	Taxes sur activité	Total des recettes de fonctionnement
Montant 1988	131.801.337	35.164.653	100.180.778	360.517.182
%	36,56	9,75	27,7	
Montant 1989	144.040.810	42.879.386	97.814.242	397.229.106
%	36,26	10,79	24,62	
Montant 1990	176.294.437	60.574.537	129.137.070	514.722.572
%	34,25	11,76	25,08	
Montant 1991	180.367.251	49.657.466	108.211.495	485.726.071
%	37,13	10,22	22,27	
Montant 1992	260.915.419	52.331.290	136.476.491	623.735.048
%	41,83	8,38	21,88	
Montant 1993	229.918.703	51.293.360	126.227.482	680.000.000
%	33,81	7,54	18,56	
Montant 1994	204.874.610	29.916.745	93.680.723	442.365.248
%	46,31	6,76	21,17	
Montant 1995	181.837.649	36.858.223	--	404.852.701
%	44,91	9,10		

Source : Tableau élaboré par nom soins à partir des données de la R.M.R.

De ce tableau, nous constatons que les recettes provenant de l'IRL ont une part importante dans les recettes de la municipalité de Bujumbura. L'ensemble de ces impôts dépasse, sur toute la période, le tiers des recettes de fonctionnement de la municipalité. Ils ont même dépassé la moitié pour des exercices 1992, 1994 et 1995.

Il convient cependant de signaler que l'IRL est le plus significatif. Nous pouvons donc affirmer que, tenant compte de cette évolution, n'eût été la crise socio-économique qui a provoqué la fuite de certains contribuables, ces impôts en rapport avec le logement constituent une richesse importante pour la mairie et partant pour la nation.

Ces impôts n'exigent pas beaucoup d'effort d'identification de l'assiette si ce n'est que le dénombrement des contribuables. Ce qui n'est pas le cas pour les autres types d'impôt comme l'impôt sur le bénéfice ou sur le revenu personnel pour lesquels on doit vérifier l'authenticité des documents présentés. Donc leur recouvrement exige d'autres dépenses non négligeables.

De l'activité de construction, la Mairie ne fait que percevoir des recettes, elle doit aussi en supporter quelques charges. Après le transfert des deux types d'impôts, la Mairie fait face à l'accroissement des obligations liées à des charges de gestion nouvelles. Elle paie les frais de fonctionnement de la régie municipale des recettes qui s'occupe des impôts transférés et du remboursement des prêts individuels consentis pour l'habitat dans le cadre des projets DUB et MUSAGA.

La Mairie participe également dans le financement du budget de la Régie des SETEMU et sa part est importante. L'exemple du budget 1995 l'illustre. La répartition des contributions est la suivante :

Mairie : 120.000.000 FBU
Etat : 72.000.000 FBU
FED : 181.426.372 FBU
Tiers : 220.000.000 FBU

La régie des SETEMU exécute pour le compte de la Mairie les travaux de constructions des écoles primaires, d'assainissement, de proprété de la ville et d'entretien des équipements collectifs etc. Tous ces travaux sont réalisés moyennant paiement en respectant le contrat signé en 1992. Ce paiement ne se faisant pas au comptant, les créances sur la Mairie représentent 72,95% des créances totales. Les autres dépenses que la Mairie engage en matière d'habitat sont les frais de fonctionnement du projets DUB et le paiement de l'éclairage public de la ville et son entretien.

Les effets d'une intense activité de construction sur le PIB et l'emploi aurait été meilleurs si les matériaux utilisés dans la construction moderne étaient produits sur place. Or, la majorité des matériaux entrant dans la construction moderne sont importés. Même ceux qui ne sont pas importés sont produits avec des inputs importés. Pour diminuer la part des matériaux de construction dans la consommation des devises, nous pensons à une promotion de la production et de l'utilisation des matériaux locaux de construction.

IV.4. Promotion des MLC et la balance commerciale.

Au Burundi, une intense activité de construction renchérit les importations. La création d'une industrie locale des matériaux de construction est alors indispensable. Le développement de cette industrie se heurte cependant aux contraintes de natures diverses notamment le manque de renseignements sur l'existence d'inputs naturels et sur la consommation et l'utilisation efficace de ces matériaux.

IV.4.1. L'intérêt de l'utilisation des MLC.

L'intérêt que présente l'utilisation des matériaux locaux de construction est que l'on réduit le volume et la valeur des importations. Ce qui réduit la fuite de devise. En plus, c'est un moyen de valoriser nos ressources naturelles. L'importation des matériaux de constructions représente une part non négligeable du total des importations. En 1989, ces matériaux représentaient 10 % de la valeur totale des importations[46].
Nous ne pensons pas que cet état de chose aurait changé actuellement puisque l'industrie locale des matériaux de construction n'est pas développée.

Dans le but de réduire cette part de matériaux de construction dans les importations totales, l'on a créé le projet ASECO (Aide au Secteur de la Construction). Par ses réalisations, on comptait améliorer la balance commerciale.
Malheureusement, la monnaie nationale est toujours en dévaluation. Ce qui rend les importations plus chères et les exportations deviennent presque sans valeur.

---

[46] M.T.P.E., Promotion des matériaux locaux de construction, Bujumbura, juin 1989.

L'intérêt de l'utilisation des matériaux locaux de construction est en plus illustrer par le taux de variation des prix de ceux-ci et celui des matériaux de constructions importés. La variation de prix la plus élevée est de 15,28% pour les matériaux locaux alors que celle la moins élevée est de 52,6% pour les matériaux importés[47]. Ceux-ci sont très chers et leurs prix renchérissent très rapidement. (Cfr annexe 10)

Si des matériaux locaux sont disponibles ou peuvent l'être, mieux vaut les employer qu'importer des matériaux coûtant cher et qui amenuisent les réserves en devises.
En plus s'ils existent, rien n'exclut un accroissement de la production en vue de l'exportation comme ce fut le cas au KENYA pour le ciment et le bois. La production à grande échelle diminue le coût unitaire et il en résulte que le produit devient plus compétitif à l'étranger.

A cet égard, des efforts devront être menés dans la recherche sur les matériaux locaux de construction pour un habitat mieux adapté au contexte économique et culturel du Burundi. Il faudrait donc répertorier et promouvoir toutes les potentialités nationales.
Le rôle des bureaux d'études, des architectes et des ingénieurs en construction est ici d'une grande importance.
Par ailleurs, l'utilisation des ressources locales crée de l'emploi, favorise la croissance du savoir-faire local et par conséquent participe à la croissance du PIB.
Des essais ont été effectués dans le sens de promouvoir l'utilisation des matériaux locaux de construction mais les résultats n'ont pas été promettants. Il s'agit des expériences des projets DUB, MUSAGA et ASECO.

IV.4.2. Expériences locales de l'utilisation des MLC

a) Projet ASECO

Le projet avait été créé pour réaliser deux objectifs. Il s'agissait de développer et d'améliorer la qualité de la production locale des matériaux de construction. Ce projet devait également développer et promouvoir les entreprises nationales de

---

[47]FPHU, rapport annuel 1992

construction afin qu'elles prennent une part significative dans l'exécution des travaux de construction. Pour atteindre ces objectifs, il a voulu axer ses actions sur les éléments suivants :

- construction de deux fours à chaux et de briqueteries et encourager l'utilisation de ces matériaux dans la construction

- assistance technique au ministère des travaux publics pour la formation du personnel et la révision des normes de constuction

- lignes de crédits pour financer l'achat de matériel par les entreprises locales

- assistance technique aux entreprises ainsi qu'une étude des conditions générales des marchés des travaux.

Le bien fondé de ce projet était de réduire les matériaux de construction importés qui entrent dans la construction en dur et en semi-dur. Il n'a pas atteint ces objectifs car les réalisations à son actif ne sont pas importantes.

Pour la construction des fours à chaux, le projet avait prévu que cette construction allait être réalisée par les privés sur le financement du projet. Mais, on s'est trouvé devant le fait que les privés n'étaient pas intéressés. L'unité de production du projet a dû construire un four au lieu de deux et la partie du crédit non utilisée a été annulée.
L'unité de production n'étant pas une entreprise commerciale, elle a éprouvé des difficultés pour écouler son produit.

Toutefois, la production a continué jusqu'en 1987. Elle s'est ensuite arrêtée à cause du problème lié au manque de bois de chauffage et le problème de stockage. A la fin du projet, l'on a constaté que le coût a excédé les prévisions de 15%. Le projet n'a pas pu trouver de promoteurs privés suite aux faillites des entreprises qui s'étaient lancées dans ce genre d'activité.
En plus, le marché est incertain, ce qui a provoqué l'existence de stock invendu.

En ce qui concerne les briqueteries, le projet a pu financer la construction de trois briqueteries à KAMENGE, KAYANZA et une autre de l'entreprise EGB à Bujumbura. Leur production en volume et en qualité sont satisfaisantes. Ici le niveau de la demande est élevé contrairement à celui de la chaux. La raison est que l'utilisation de la brique dans la construction est de tradition au Burundi. Notons que huit promoteurs avaient été selectionnés parmi vingt postulants mais ne sont pas tous arrivés à construire suite à des problèmes divers y compris la participation exigée de 25% du coût.

Une fois produites, le coût de transport de ces briques est élevé. La production devait avoir lieu près de la ville c'est-à-dire près des utilisateurs pour diminuer ce coût.

Quant à l'assistance technique au MTPE et aux entreprises, les résultats ne sont pas non plus meilleurs. Le projet est parvenu à élaborer un nouveau code de construction. L'assistance aux entreprises n'a concerné que deux entreprises. Pour cette dernière composante, nous signalerons que peu d'entreprises ont montré l'intérêt de s'équiper. En plus, elles réalisaient de bas bénéfices pour rembourser le crédit. D'où l'annulation des 3 millions non utilisés.

Bref, même si l'assistance technique et financière du projet a été quelque peu bénéfique, le projet n'a pas produit les résultats attendus. Par exemple l'assistance n'a pas eu lieu et les fours construits restent non opérationnels. D'un autre côté, l'intermédiation par la BNDE qui était le pilier du projet n'a pas produit des résultats tangibles.

b) Les projets DUB et MUSAGA

Pour le projet DUB, un des éléments identifiés dans le but d'offrir du logement à la population à faible revenu est l'utilisation des différents matériaux locaux de construction. Comme la brique cuite, la tuile, les carreaux de terre cuite, le bois, la brique adobe etc.. Malheureusement, pas de volet étude et mise en oeuvre dans ce projet. Ce qui fait que les performances de ces matériaux ne serait que des surprises. L'expérience de JABE a renforcé les barrières psychologiques à l'égard de l'utilisation de ces matériaux locaux de construction.

Quant au projet MUSAGA, le crédit en nature qu'il accorde concerne également les matériaux locaux de construction. Néanmoins, les matériaux comme le ciment, les barres de fer et autres sont importés. Seulement, ceux qui font l'autoconstruction utilisent plus les matériaux locaux.

Comme conclusion, nous pouvons dire que les efforts fournis dans la construction des logements et infrastructures socio-économiques devaient avoir des effets positifs sur le niveau de vie en témoignent les flux créés par le financement de l'habitat urbain. (Cfr annexe 11).
Malheureusement, ces efforts ont été amoindris par l'éclatement de la crise socio-politique depuis octobre 1993. Celle-ci a occasionné des destructions de logements et des infrastructures connexes.

Effets de la crise sur le secteur de la construction

La crise socio-politique qui a frappé le Burundi depuis octobre 1993 a produit des effets dévastateurs sur l'économie nationale notamment la destruction des infrastructures socio-économiques et des unités de production publiques et privées.
Cette situation, conjuguée à la pérennité de l'insécurité dans le pays, a engendré une paralysie des activités économiques et sociales. Elle a aggravé la pauvreté de la population et rendu malaisée toute action de reprise économique.

Au niveau des investissements en général, la crise actuelle a freiné le rythme des activités des projets en cours d'exécution. Le niveau des tirages sur prêts a diminué sensiblement. Les bailleurs de fonds ont gelé progressivement leurs aides au fur et à mesure de l'évolution de la crise.
De ce fait, les projets DUB et ECOSAT éprouvent des difficultés.
De même, sur le plan intérieur, des engagements au titre du budget d'investissement ont diminué.

Pour le secteur privé, la majorité des entreprises, y compris les entreprises de constructions, ont choisi de geler leurs investissements; d'autres ont désinvesti ou arrêté purement et simplement leurs activités.

Pour le secteur de l'habitat, il a été le plus touché par la crise socio-politique. Les destructions dans ce sous secteur ont été nombreuses. Dans l'ensemble, certaines maisons ont été détruites partiellement, d'autres complétement et les autres ont été pillées. En milieu urbain, les dégâts ont été considérables surtout à Bujumbura où des quartiers ont été détruits. Certaines personnes ont abandonné leurs maisons alors qu'elles étaient encore en chantier. Pour les bénéficiaires des crédits, ils devraient continuer à rembourser des crédits dont ils ne tirent aucun profit. Rien d'étonnant dès lors que le taux de recouvrement soit bas.

De plus, le climat généralisé d'incertitude ne favorise pas la poursuite normale des activités. Ni les banques ni les sociétés comme ECOSAT, SIP et DUB ne veulent prendre le risque de s'engager dans l'investissement en logement. Ces sociétés craignent de ne pas trouver acquéreurs des parcelles viabilisées ou des maisons construites alors que les banques craignent de ne plus pouvoir récupérer leurs fonds. Le financement du logement exige actuellement une augmentation des dotations aux provisions pour créances douteuses et litigieuses.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS.

Notre travail aura montré la situation du logement à Bujumbura, l'importance d'une politique nationale de l'habitat urbain, ses axes d'orientation, ses atouts et les limites auxquelles elle fait face. La politique nationale de l'habitat urbain a sa raison d'être eu égard à la situation et à l'évolution de la population urbaine. Actuellement, Bujumbura ne connaît encore pas de surpopulation telle que l'on la rencontre dans les villes africaines comme le Caire. Cependant, des difficultés en rapport avec l'habitat et en particulier le logement existent. Les problèmes résident en la disponibilité des parcelles à bâtir mais surtout dans le financement. Tout ce qui entre dans l'acquisition du logement coûte (c'est-à-dire du terrain jusqu'à la dernière couche de peinture).

Les difficultés de financement (ou plutôt d'accès aux crédits) handicapent plus la population urbaine en ce qui concerne l'acquisition d'un logement propre. Les revenus des citadins sont maigres et couvrent à peine les besoins en alimentation et en habillement. A l'instar des deux besoins précédents, le logement doit être compris comme un besoin fondamental au même titre. Il devrait faire objet d'une politique claire et soutenue au lieu d'être délaissé.

L'exiguité du territoire national, la poussée démographique, les moyens limités de l'Etat et l'irréversibilité du phénomène urbain, constituent des facteurs qui devraient dicter la réalisation des programmes cohérents en matière de l'habitat urbain.

Même si l'effet de l'investissement en habitat sur la croissance économique n'est pas importante, il présente des effets positifs sur les autres secteurs de la vie socio-économique du pays. Ce qui justifie qu'il nécessite d'être financé. Ce financement doit être effectué tant par l'Etat que par les privés ainsi que les capitaux provenant de l'étranger sous forme de dons ou de crédits. Malheureusement, le financement de l'habitat fait face à des problèmes naissant de la nature même de cet investissement. Celui-ci est en quelque sorte évincé sur le marché financier. Le risque est jugé énorme suite à l'échéance d'un tel financement.

Pour pouvoir limiter les contraintes liées à l'acquisition du logement et à l'amélioration de l'habitat urbain, des mesures urgentes doivent être prises.
Le développement urbain est un secteur qui se cherche encore au Burundi. Même si des programmes et des projets ont été initiés, des efforts énormes restent à engager pour relever les défis majeurs qui constituent le blocage. Il faut une redynamisation de l'engagement de l'autorité étatique et des partenaires divers dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'urbanisme, nous préconisons l'exploitation stricte des instruments de planification et de gestion urbaine pour éviter le gaspillage de l'espace. La viabilisation devrait également être bien faite pour garantir la durabilité des logements. IL faut donc que tous les centres urbains aient des SDA approuvés par les autorités compétentes.

En ce qui concerne l'habitat, il faut:

1°.Inventorier les besoins en logement (identification du parc immobilier existant, son état et le statut d'occupation. On comparera l'effectif de la population urbaine et le parc de logement. Surtout, il faudra savoir ceux qui sont propriétaires. Cet inventaire servira à estimer le marché du logement et le marché foncier. Puisque le bon fonctionnement du marché de logement et du secteur privé n'est pas automatique, une intervention des pouvoirs publics est indispensable. Les facteurs suivants conditionnent le fonctionnement de ces deux marchés.

-Un marché financier qui inspire confiance aux investisseurs et aux consommateurs. Ce qui pousserait les privés à construire des immeubles locatifs.
-Les relations entre les partenaires doivent être régies par des contrats précisant les devoirs et les limites de chacun.

2°. Mettre en place un système de financement du logement accessible à un grand nombre de citadins. Alors, tous les coûts associés aux logements devraient atteindre un montant tel qu'ils ne ménacent ni ne compromettent la réalisation et la satisfaction des autres besoins fondamentaux.

Pour atteindre cet objectif, l'on peut procéder comme suit :

- Des subventions directes et indirectes sont à mobiliser. L'Etat devrait honorer les engagements précisés dans le cadre de la politique nationale de l'habitat urbain. Ces subventions permettent la commercialisation des parcelles mises en valeur par les promoteurs immobiliers. Si la subvention ne peut plus exister, il faut que le plafond de crédit soit rehaussé. D'ailleurs, il était prévu de revoir chaque année le plafond mobilisable en fonction du coût de la construction. Au lieu d'augmenter ce montant, on diminue la superficie bâtie. L'Etat pourrait faire une exonération des taxes en rapport avec les matériaux de construction ou les opérations entrant dans la construction du premier logement.

Malheureusement, cette exonération des droits de douanes pose des problèmes car ce n'est pas le constructeur qui les importe. Ces subventions pourraient diminuer le prix du loyer des logements.

- Le gouvernement peut imposer (par la législation) aux institutions financières de consacrer une part de leur portefeuille au programme d'habitat ou maintenir le système de refinancement avec un taux d'intérêt de faveur pour le crédit à l'habitat. L'Etat ferait à ce moment-là la bonification du taux d'intérêt.

L'effort en ce qui concerne la satisfaction de la demande ou du moins l'augmentation de l'offre de logement n'incombe pas seulement aux pouvoirs publics et aux institutions financières. C'est un problème qui devait être perçu par tous, les employés et les employeurs y compris. La part des ménages sera déterminée par l'analyse des moyens à leur disposition et les moyens potentiels. Ceci permettra de savoir si l'épargne-logement est possible.

A Bujumbura, la majorité des ménages ont un revenu qui ne dépasse pas 60 à 70 mille FBU par mois[48]. Ce qui explique un taux d'épargne faible. Cette branche de la population doit être prise

---

[48] ECOSAT, Les revenus et la demande de logement à Bujumbura, Bujumbura, 1992, p.9.

comme groupe-cible dans tout projet destiné à construire ou à améliorer l'habitat dans la ville de Bujumbura. Pour financer ces projets, il faut:

-une épargne-logement obligatoire pour les revenus élevés. On le fera par une augmentation de l'impôt ou par des retraits à la source. Pour cette quote-part, une partie serait à la charge de l'employeur et une autre à la chargé de l'employé dans des proportions favorisant l'employé. Elle devra être déposée au FPHU. Dans ce cas, on est sûr que le logement sera financé et à long terme.

-une mobilisation des prêts à moyen et à long terme auprès des institutions de prévoyances sociales tel l'INSS, SOCABU, MFP, Fonds de solidarité des travailleurs, etc.

- L'exonération de l'impôt pour les placements à long terme en vue du financement de logement.

Pour ce qui est de l'offre de logement, la production de logement devrait s'articuler sur les points suivants :

a) la location simple (accroissement du parc immobilier par rapport à l'accoutumé) car les moyens disponibles pour les ménages ne leur permettent pas d'acquérir une maison en propriété.

b) La location-vente (type clé à main) comme le faisait la SIP.

c) La production de logements en hauteur surtout des logements collectifs pour gagner de l'espace.

Pour alléger un peu le fardeau du coût de la construction, l'Etat devrait en plus :

1° Continuer à supporter les frais de viabilisation des terrains et d'expropriation.

2° Etant donné que la majorité des matériaux de construction sont importés, ce qui rend très chers leurs coûts, la promotion des matériaux locaux de construction devrait être soutenue financièrement et techniquement.

En ce qui concerne le financement externe, l'Etat doit essayer d'obtenir des financements sous des conditions abordables. Dans ces conditions, l'on pourrait maintenir le taux à la clientèle à un niveau minimum si au préalable ces dons et prêts sont rattachés aux institutions qui financent le logement. Cette mesure s'avère nécessaire d'autant plus que le coût de l'argent sur le marché local est devenu très élevé. En plus, les esprits biens éclairés sentent que le taux d'inflation continuera à grimper. Ceci, ajouté au fait que le refinancement par la BRB est devenu négociable et donc instable, le taux d'intérêt débiteur devra connaître de graves montées. Tous ces facteurs combinés avec la flambée des prix des matériaux de construction, rendent inévitablement le crédit inabordable. Le tableau de l'annexe 12 nous donne une idée sur l'ampleur de la situation.

De ce tableau nous constatons que le crédit net accordé est insuffisant. Pour un ménage qui reçoit un salaire mensuel de 110.000 FBU par mois, notons qu'il n'y en a pas beaucoup à Bujumbura, il est à mesure de construire une petite maison de 46 m^2 seulement. Les classes moyennes ne peuvent donc pas accéder à un logement convenable.

Enfin, en reconnaissant au secteur de l'habitat sa dimension socio-économique, l'Etat devrait faire bénéficier au logement des fonds de contre partie du PAS.

BIBLIOGRAPHIE.

I.OUVRAGES GENERAUX.

1. B.M, Urbanisation, étude sectorielle, Juin, 1972.

2. BIZAGUET A., Les banques de dévelopement dans le monde, Tome1, paris, Dunod, 1964-1965.

3. C.N.R.S, Famille et habitation, Paris, 1975.

4. GRANOTTIER B., La planète des bidonvilles, perspectives de l'explosion urbaine, Paris, 1980.

5. HAVEL J.E, Habitat et logement, P.U.F, 1974.

6. LUCIEN G., Préparation des projets urbains d'aménagement, B.M,Washington, Juillet, 1987.

7. N.U, L'habitat en Afrique, New York, 1965.

8. N.U, Directives relatives à la politique du logement, New York, 1993.

9. N.U, Financement de l'habitartion et des services collectifs dans les P.V.D, New York, 1968.

10. N.U, Logement et ajustement économique, New York, 1988.

11. N.U., La relation entre le logement et l'économie nationale, New York, 1985.

12. RENAUD B., Le logement et les intitutions financières dans les P.V.D., B.M, 1985.

13. SAMIR A., Le développement du capitalisme en Côte d'Ivoire, Anthropos, Paris, 1967.

14. SIRVEN S., La sous urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi, Université de BordeauxIII, 1984.

II.RAPPORTS, PUBLICATIONS ET AUTRES DOCUMENTS.

1. Décrets-loi et ordonnances en matière de logement.

2. DUB, Rapport d'achèvement du projet DUBI, Juillet 1980-Déc.1987.

3. ECOSAT, Etude sur les revenus et la demande de logement à Bujumbura, Bujumbura, 1992.

4. République du Burundi, IV ème Plan quingennal de développement économique et social 1983-1987,

5. République du Burundi, Vème Plan quinquennal de développement économique et social 1988-1992

6. Ministère du plan, Economie burundaise 1992-1993, 1994.

7. N.U, Rapport de la commission des établissements humains sur la mise en place de la stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000, New York, 1995.

8. N.U, Population,établissement humains, environnement et développement, New York, 1992.

9. N.U, Rapport de la réunion régionle sur les problèmes techniques et sociaux de l'urbanisation, Addis Abéba, 8-23 Janv 1969.

10. N.U, Conférence des N.U sur les établissements humains, Document d'information, Istanbul 3-14Juin 1996

11. Rapports annuels de la BNDE 1979-1995

12. Rapports annuels de la S.B.F 1989-1995

13. Rapports annuels de la CAMOFI 1989-1995

14. Rapports annuels du FPHU 1990-1995

15. Rapports annuels de la B.R.B de 1990 à 1994.

16. République française, M.R.E.C., Développement urbain en Afrique noire. Quel habitat promouvoir? Expériences et perpectives, Etudes et documents, 1983 n° 54

17. République du Burundi, Ministère de l'intérieur, Recensement général de la population et de l'habitation 1990, 1991.

III.MEMOIRES.

1. GASARABWE Clotilde, Habitat social et ses implications socio-économiques. Cas de MUSAGA, F.S.E.A, 1985.

2. HATUNGIMANA Claire , Intervention gouvernementale en matière de logement des fonctionnaires au Burundi, F.S.E.A, 1994.

3. MVUKIYE F. et BAVUGIRUHOZE A., L'habitat urbain : son financement et ses effets macro-économiques, ISCAM, 1985.

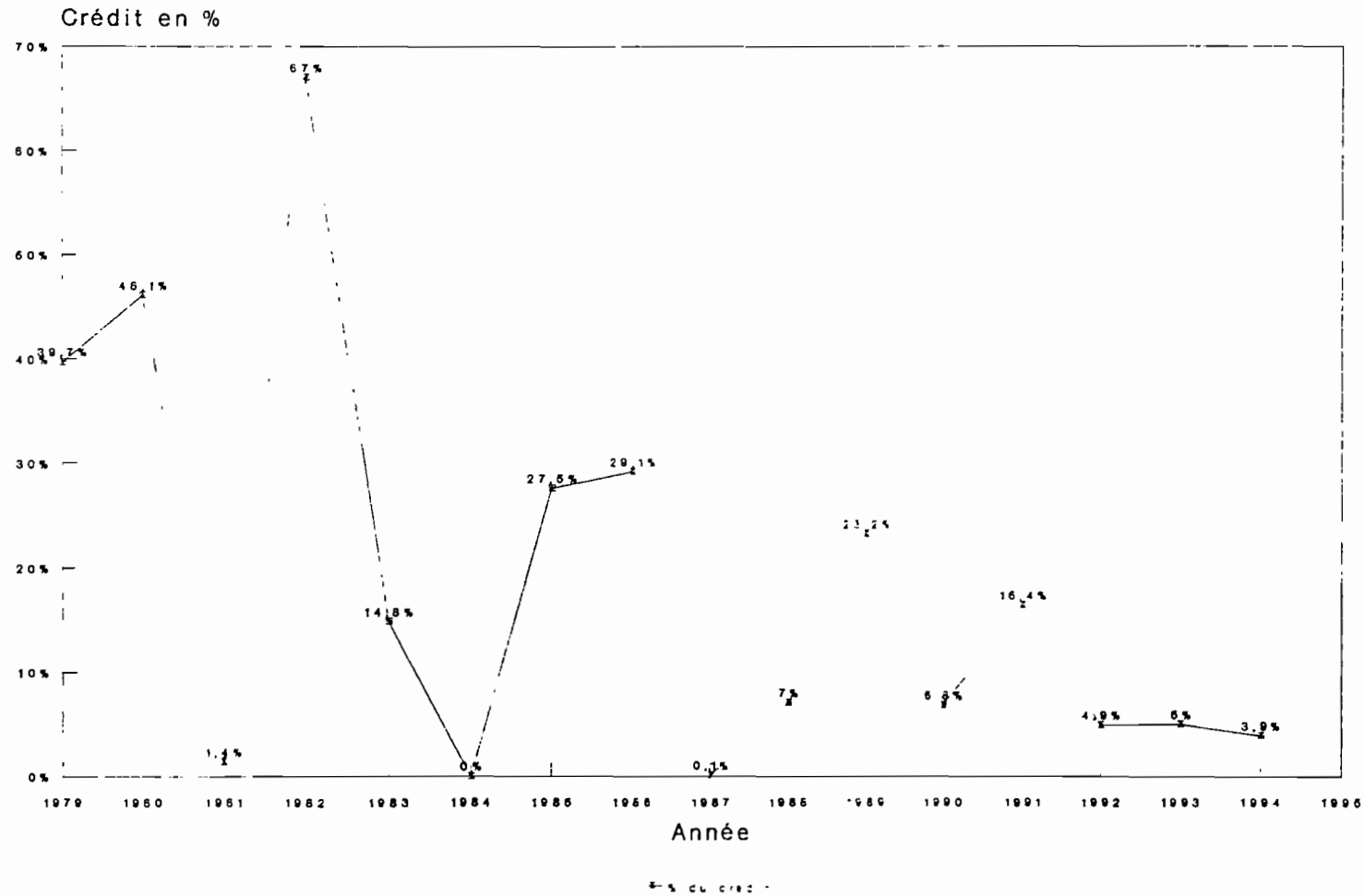
4. NYAMBERE Stanislas , Les institutions financières de développement du Burundi et leurs difficultés, F.S.E.A, 1985.

Annexe 1

Niveau d'instruction / Q. de résidence	Non Scolarisés	Cycle court primaire	Cycle long primaire	Cycle court secondaire	Cycle long secondaire	Cycle court supérieur	Cycle long supérieur	Total
BWIZA-JABE	26	7	36	23	24	7	0	123
BUYENZI	60	7	53	11	15	0	1	147
NYAKABIGA	5	2	9	10	9	4	7	46
KAMENGE-GASENYI	53	19	56	17	37	0	4	186
CIBITOKE-MUTAKURA	21	4	27	15	20	1	8	96
KINAMA	58	7	46	4	5	1	0	121
MUSAGA	49	10	46	9	19	3	5	141
NGAGARA 1-2-3-4	4	2	6	6	16	2	16	52
NGAGARA 6-7	1	0	0	0	5	1	11	18
ROHERO I	2	0	1	1	4	1	14	23
ROHERO II-MTANGA SUD	2	0	0	1	3	0	6	12
ASIATIQUE-INDUSTRIEL	1	1	0	2	3	1	3	11
KININDO-KABONDO-KINANIRA	0	0	0	0	3	0	25	28

Source: ISTEEBU, Enquête sur les dépenses de consommation des ménages de Bujumbura, 1992.

Annexe 2: Evolution du crédit immobilier accordé par la BNDE (en %)



Graphique construit à base des données du tableau n 6

Annexe 3

Les coefficients de pondération affectés aux critères retenus par la S I P.

Fonction. Coefficient.

1. Ministre et celui qui en a le rang.....25
2. Hors cadre(Directeur de cabinet).....22,5
3. Directeur général et celui qui en a le rang.....20
4. Directeur de département et celui qui en a le rang.....15
5. Conseiller.....10

Ancienneté.

1. C_6.....3
2. C_5.....6
3. C_4.....9
4. C_3.....12
5. C_2.....15
6. C_1.....18
7. C_{p6} et plus.....21

Compositon familiale.

1. Célibataire.....1
2. Marié sans enfant.....2
3. Marié avec un enfant.....3
4. Marié avec deux enfants.....4
5. Marié avec trois enfants et plus.....5

Annexe 4

Liste des logements construits par la SIP

Depuis 1985, elle a déjà assuré le contrôle des chantiers suivants:

- 39 logements FAC destinés aux coopérants français;
- 13 logoments pour IRAZ;
- 129 logements à SHATANYA;
- 15 logements pour le PNUD à KININDO;
- 10 logements à MURAMVYA;
- 2 logements à IJENDA;
- 30 logements pour les professeurs de l'université du Burundi;
- 100 logements pour les sociétés paraétatiques phaselI;
- 56 logements dont la construction a été confiée à l'ONL à KININDO;
- foyer d'accueil pour jeune filles au ROHERO.

En ce qui concerne la construction de logement,elle a réalisé notamment:

- 158 logelents à SHATANYA;
- 84 logements à KININDO;
- 156 logements à GIKUNGU;
- 469 logements à KAMENGE;
- 3 blocs à GIKUNGU comprenant 48 appartements.

Annexe 5

1) Les maisons déjà attribuées en locati on-vente par la SIP.

1678 à Bujumbura(y compri les 364 d'extension Q_6 NGAGARA)

312 à GITEGA

72 à NGOZI

28 à MURAMVYA

45 à BURURI

33 à MUYINGA

37 à RUYIGI

17 à BUBANZA

16 à RUTANA

10 à CIBITOKE

7 à MAKAMBA

6 à CANKUZO

5 à RUMONGE

5 à MWARO

4 à KIRUNDO

3 à KARUZI

2 à KAYANZA

2) Les maisons attribuées en location simple.

30 villas au quartier O.U.A

30 studios à MUTANGA-Sud

21 studios à MUTANGA-Nord

Annexe 6

Evolution de l'encours de crédit à fin décembre de chaque année pour les 4 banques commerciales

Terme / Année	moyen terme		Long terme		Total habitat	Total C-M-LT	% du crédit à l'hab.
	Habitat	Equipement	Habitat	Equipement			
1988	448.163	1.168.841	-	29.464	488.163	13.534.299	3,6
1989	546.921	1.668.458	-	31.629	546.921	15.750.152	3,5
1990	590.574	1.509.382	-	33.050	590.574	18.890.685	3,1
1991	810.679	2.509.913	-	28.023	810.679	20.676.561	1,0
1992	863.290	2.219.226	44.613	385.879	907.903	21.559.816	4,2
1993	908.774	2.420.264	30.197	648.284	938.971	24.169.639	3,9
1994	799.818	2.149.734	28.549	717.339	829.367	27.301.485	3,0
1995	847.363	2.744.749	35.483	709.554	882.846	26.233.320	3,3

Source: B.R.B, Service crédit, op.cit., plus nos calculs.

Annexe 7

Evolution du PIB en valeur par secteur

Année / Eléments	1989	1990	1991	1992	1993	Taux de croissance annuel moyen
Sect.prim.	83 285,2	100 831,2	103 638,2	112 005,9	107 313,1	6,93
Agr.vivr.	64 459,2	79 077,0	82 918,2	89 339,3	88 267,2	8,50
E.P.S	10 882,3	11 014,0	11 549,3	12 344,4	12 030,4	2,60
Agr d'exp.	7 943,7	10 740,2	9 170,7	10 322,2	7 015,5	0,27
Sect.sec.	30 510,9	30 603,5	35 924,9	43 781,2	42 936,8	9,40
Industrie	13 777,6	15 543,8	17 928,0	23 065,3	21 319,9	12,31
Artisanat	6 869,4	4 383,0	4 728,0	5 628,9	5 000,6	-5,10
Construct.	8 320,8	9 102,7	11 568,5	13 176,8	14 456,9	15,02
En.& Mines	1 543,1	1 574,0	1 700,4	1 910,2	2 159,4	8,84
Sec.tert.	41 359,1	44 566,8	48 099,2	56 489,1	61 383,7	10,44
S.N.M	24 350,2	26 980,9	27 928,9	33 008,7	37 479,9	11,50
S.M.	17 008,9	17 585,9	20 170,3	23 480,4	23 903,8	9,07
PIB au coût des facteurs	155 155,2	176 001,5	187 662,36	212 276,2	211 633,6	8,21

Source: Economie burundaise 1992-1993, Bujumbura, 1994.

Annexe 8.

1° : Coûts des investissements de l'Etat dans les opérations de la SIP: Ngagara Q.6 extension et Mutanga.

Projet	Nombre de logement	Nature des charges	Coût en mios Fbu	Subvention de l'Etat	Densité de logement/ha	Coût au m2 bâti (en Fbu)
Mutanga	282	Etudes et contrôle + Coût des logements	1 102 565	220 513	7log/ha	
		V R D + branchement	460 059	460 059		
		Intérêts intercalaire	65 594	65 594		
Total	282		1 628 218	746 166		
Ngagara Q.6 ext.	246	Etudes et contrôle + coût des logements	463 049	92 810	27log/ha	28 072
		V R D + branchement	48 709	48 709		
		Intérêt intercalaire	52 644	52 644		
Total	246		564 402	193 963		
Total 2 projets	528		2 192 620	940 129		

Source:M.T.P.D.U, op cit, annexe 1.

2°: Coûts des investissements de l'Etat dans les opérations de la SIP: Q.6 extension bis et Shatanya.

Projet	Nombre de logement	Nature des charges	Coût en mios Fbu	Subvention de l'Etat	Densité de logement/ha	Coût au m2 bâti
Q.6 extension	118	Etudes et contrôle + Coût des logements	258 473	51 695	24log/ha	32 817
		V R D + branchement	24 769	24 759		
		Intérêts intercalaire	30 949	30 949		
Total	118		314 191	107 413		
SHATANYA	158	Etudes et contrôle + coût des logements	405 639	81 128	26log/ha	38 744
		V R D + branchement	188 632	188 632		
		Intérêt intercalaire	57 295	57 295		
Total	158		651 566	327 055		
Total 2 projets	276		965 757	434 468		
Total 4 projets	804		3 158 377	1 374 597		

Source:M.T.P.D.U, op cit, annexe 1.

Annexe 9

Budget de la contribution du gouvernement dans le financement du projet MUSAGA

Année	1985	1986	1987	Total
Personnel	6011160	6657375	2433095	21101630
Indemnité et charges	1989865	2188851	2407736	6586452
Autres dépenses	1600000	2150000	2315000	6065000
Expropriation	-	14341000	14341000	28682000
Achat véhicules	-	2000000	-	2000000
Total général	9601025	27337226	2749683[illegible]	64435082

Annexe 10

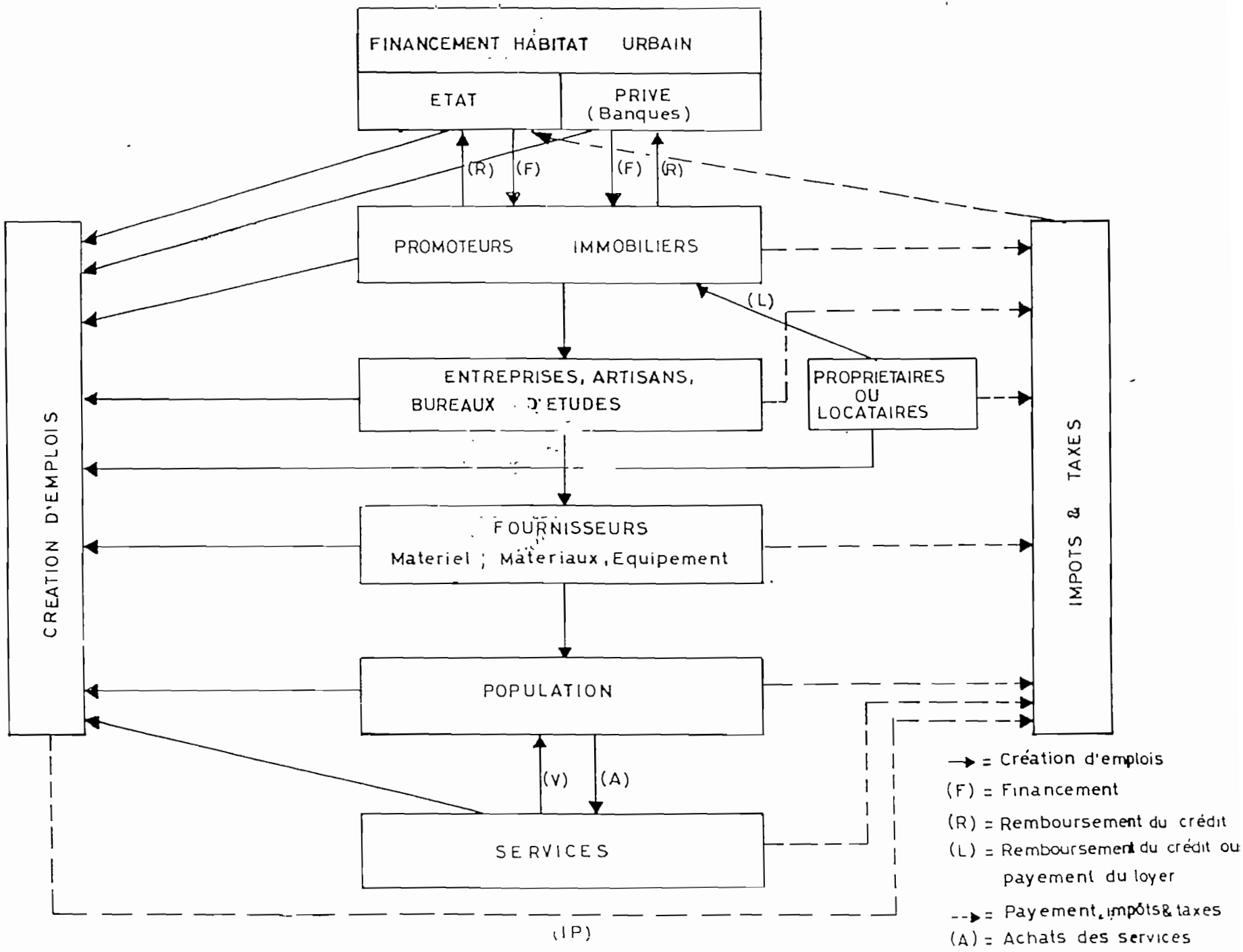
Hausse des prix des matériaux de construction intervenue au cours de l'exercice 1995.

Désignation des matériaux	Unité	Prix unitaire		Variation 93/94
A. Matériaux locaux		1994	1995	
1. Gravier :				
– Concassé 15/25 : m3		3.300	3.750	13%
– Tout-venant de rivière	m3	2.300	3.300	43%
2. Sable : 0/15	m3	1.700	1.750	3%
3. Moelon – de rivière	m3	3.300	3.300	0
– de carrière	m3	4.000	4.000	
4. Brique cuite (19x9x5,5)	pce	5,5	7	27%
5. Tuile	pce	18	18	0
6. Madrier (4 m)	pce	900	1.200	33%
7. Planche (4 m)	pce	750	1.000	33%
B. Matériaux Importés				
1. Ciment	1 sac	3.900	3.300	15%
2. Fer à béton (12 m)				0
Diamètre – 6 mm	pce	650	650	0
– 8 mm	pce	1.150	1.150	0
– 10 mm	pce	1.750	1.750	40%
3. Profilés (6 m) – HS	pce	8.500	11.900	38%
– 1/2 HS	pce	7.800	10.800	– 19%
– Bouteille	pce	8.000	6.520	8%
4. Tube rectangulaire				
– 40/40	pce	5.400	5.826	0%
– 60/40	pce	7.200	7.200	0%
5. Appareils sanitaires				
– Baignoire	pce	47.000	47.000	– 13%
– WC anglaise	pce	40.000	35.000	0
– Lavabo	pce	27.000	27.000	0
– Evier de cuisine simple	pce	35.927	35.000	
6. Tôles en fibro-ciment (Eternit)	pce	27.000	27.000	0
7. Tôles galvanisés	pce	4.200	7.899	88%
USG 28	pce	3.600	4.200	17%
USG 32	pce	2.600	3.800	46%
USG 37	pce	1 500	1.500	0%
8. Tôles planes (2,44 mm x 1,20)				
1,6 mm	pce	7.200	7.800	8%
1,2 mm	pce	6.500	7.000	8%

L'accroissement global de 1994/1995 est de 12%.
Source : FPHU, les prix unitaires ci-dessous résultent de la moyenne des prix unitaires enregistrés par les services du FPHU.

Annexe 11

Effets du financement de l'habitat urbain sur l'économie.



Annexe 12

Tableau montrant le crédit auquel peut accéder les ménages selon les revenus, la part des coûts indirects, le crédit net, le coût au m² et et la surface bâtie.

Revenu du ménage en Fbu/mois en millier	110	100	90	80	70	60
Revenu cessible : 40% en millier	44	40	36	32	28	24
Montant brut du crédit en millier	3.000	2.943	2.650	2.354	2.000	1.800
coût ind. en millier	720	716	694	670	643	627
crédit net en millier	2.800	2.227	1.956	1.684	1.357	1.170
coût * au m^2 en millier	50	50	50	50	50	50
surf.bâtie	46 m^2	45 m^2	39 m^2	34 m^2	27 m^2	23 m^2
mensualité en Fbu	40.774	39.999	36.017	31.994	27.182	24.464
t en an	20	20	20	20	20	20
taux en %	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5

Source : Rapport du groupe de réflexion sur la problématique de l'accès au crédit à l'habitat urbain.

* : Cout acceptable à l'autoconstruction pour une maison en dur.

Autoconstruction par opposition à la construction en entreprise.