



Making financial markets work for the poor

# FINANCEMENT DU LOGEMENT AU BENIN: UNE ETUDE INTRODUCTIVE

No. 13

**BENIN**

Un aperçu du secteur du financement du logement au Bénin,  
commandité par FinMark Trust et African Union for Housing Finance  
(AUHF).



G M Joachim Boko  
Octobre 2011

## BACKGROUND TO THE SERIES

Since 2002, the FinMark Trust has been pursuing its mission, *Making Financial Markets Work for the Poor*, first in the Southern African Customs Union (SACU) countries and now throughout Africa. An independent trust with core funding from the UK Department for International Development (DFID), FinMark Trust aims to promote and support policy and institutional development towards the objective of increasing access to financial services by the un- and under-banked in Africa.

A key product developed by the FinMark Trust is FinScope™, a national-level survey of individual usage of financial services, now being undertaken in eleven African countries.<sup>1</sup> FinScope™ provides baseline data to stimulate policy change and support innovation by commercial providers seeking to deliver products and services sustainably to consumers who are currently outside the formal financial system. FinMark Trust will build on the impact of FinScope™ by promoting and supporting change processes across the continent.<sup>2</sup>

The Centre for Affordable Housing Finance in Africa, a division of the FinMark Trust,<sup>3</sup> conducts research and engages with sector stakeholders in the promotion of innovative housing finance mechanisms to enhance access to housing finance for the poor. Broadly, the CAHF's activities can be separated into the following categories:

- Understanding the housing asset
- Exploring housing finance innovation
- Understanding issues relating to housing finance in Africa

This report is the thirteenth of a series of studies which will explore access to housing finance in various African countries (earlier reports consider housing finance sectors in Zambia, Botswana, Kenya, Uganda, Rwanda and Namibia). It is meant as an input into a larger debate about how to enhance access to housing poor by low and moderate income earners throughout Africa. Comments and contributions can be sent to the FinMark Trust's Housing Finance Theme Champion, Kecia Rust on [Kecia@housingfinanceafrica.org](mailto:Kecia@housingfinanceafrica.org).

The FinMark Trust hopes that its research into access to housing finance in Africa will begin to shed some light on the key issues facing the poor as they seek to mobilise the finance necessary to access adequate and affordable housing.

### Profil pays: Bénin

- **Population:** 8.778.000 en 2010
  - **Espérance de vie:** 62 ans en 2009
  - **Capitale:** Porto-Novo / **Superficie:** 115.763 km<sup>2</sup>
  - **Principales langues:** Français (officielle)
  - **principales religions:** Christianisme (catholiques), Islam, croyances traditionnelles
  - **Unité monétaire :** franc CFA (1 CFA franc = USD 495 – moyenne de l'année 2010 – WDI)
  - **Principales exportations :** produits du coton (fibre et graines), produits du palmier à huile, noix de cajou, réexportation vers le Nigeria
  - **Revenu National Brut par habitant:** US\$ 750 en 2009 (WDI)
- Secteur logement**
- **Prix de la tonne de ciment:** 90.000 francs CFA (environ US\$ 181,81) en 2010



<sup>1</sup> FinScope™ is a nationally representative study of consumers' perceptions on financial services and issues, which creates insight to how consumers source their income and manage their financial lives. The sample covers the entire adult population, rich and poor, urban and rural, in order to create a segmentation, or continuum, of the entire market and to lend perspective to the various market segments. FinScope™ explores consumers' usage of informal as well as formal products and builds a picture of the role that the informal sector can play in the financial markets of developing countries. Since FinScope™ is a perceptual study, it also encompasses attitudes, behaviours, quality of life factors and consumption patterns. See [www.finscope.co.za](http://www.finscope.co.za)

<sup>2</sup> By 2012 it is intended that some 20 countries in Africa will have the survey. Repeat studies will take place on 2-3 year cycles, enabling trends within countries to be monitored and providing the basis for cross-country comparison especially around access to finance. FinScope™ data will provide financial service providers and regional integration initiatives with comparable, standard and reliable data about demand for financial services across borders. (FinScope™ Africa Brochure)

<sup>3</sup> To go to the CAHF page on the FinMark website, go to [www.finmark.org.za](http://www.finmark.org.za), click on "focus areas" and then click on "housing finance".

INTRODUCTION: UNE EXPLORATION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT AU BENIN .....	3
APERÇU MACROECONOMIQUE DU BENIN .....	4
CADRE POLITIQUE ET REGLEMENTAIRE .....	11
OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENT .....	18
FINANCEMENT DU LOGEMENT .....	23
DEFIS FUTURS POUR L'ACCES AU FINANCEMENT DU LOGEMENT AU BENIN .....	30
CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS .....	31
BIBLIOGRAPHIE .....	33

## Introduction: un aperçu du financement du logement au Bénin

Culturellement au Bénin, posséder sa propre maison est une question d'honneur. Malgré l'importante proportion de la population béninoise vivant en dessous du seuil de pauvreté, déployer l'effort nécessaire pour posséder ne serait-ce qu'une parcelle de terrain avant de mourir est d'une importance capitale pour le béninois. Ceci explique les efforts déployés par le gouvernement béninois depuis les indépendances pour offrir au plus grand nombre de ménages béninois un logement décent et accessible. Cependant, malgré les nombreuses initiatives prises, que ce soit seul ou en partenariat avec des opérateurs privés, cette ambition est encore loin d'être réalisée. La plupart des projets de promotion immobilières dans lesquels l'Etat s'est impliqué ont échoué. Alors qu'une politique de l'habitat a été récemment adoptée et que des initiatives gouvernementales de promotion immobilières continuent de voir le jour (au nombre desquelles la création de la Banque de l'Habitat du Bénin et l'ambitieux programme de construction de 10.000 logements économiques), il est encore incertain si les objectifs de politiques seront atteints dans un avenir proche. L'inexistence d'un réel marché hypothécaire national (une caisse régionale de refinancement hypothécaire a été créée en 2010) et une aversion au risque des secteurs bancaire et de la micro finance (à cause de la faiblesse des droits sur les propriétés foncières) ne laissent d'autres options aux populations béninoise que celle de ne compter que sur leurs propres ressources pour financer leur logement.

Le secteur du logement et de son financement au Bénin fait face à nombre de défis. Au nombre de ceux-ci, les plus importants et urgents sont :

- L'insuffisance de données et d'information du marché sur la nature et la taille de la demande de logement ;
- L'insuffisance de terrains viabilisés pour le logement et les capacités limitées en infrastructures au niveau local ;
- La prépondérance de l'informel dans le secteur du financement du logement, notamment, la construction de logement par auto-promotion ou auto-construction, les coopératives informelles d'épargnes et crédits, les tontines, etc.

Le mauvais ciblage des programmes gouvernementaux et une attention limitée aux besoins des populations les plus pauvres. La Banque Béninoise de l'Habitat est encore très loin d'atteindre les béninois les plus pauvres, et ses services ciblent essentiellement ceux qui ont un revenu ou un emploi régulier.

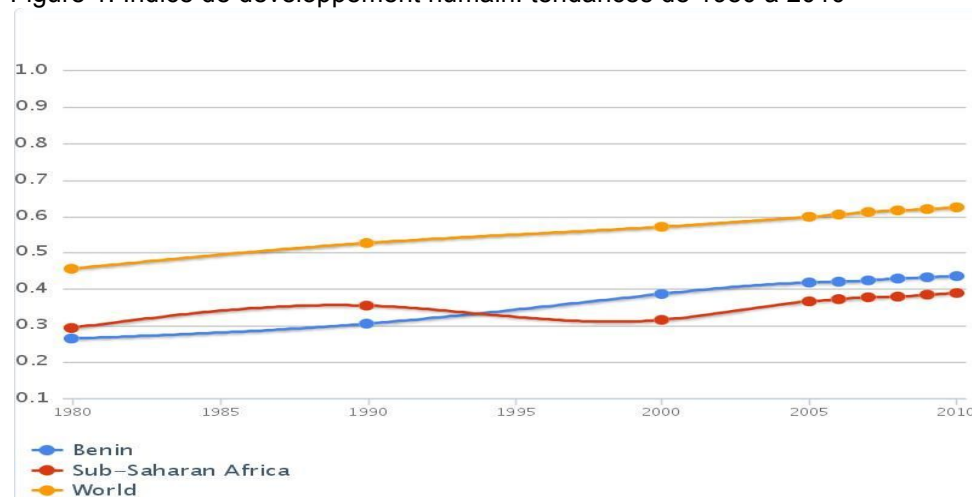
## Aperçu macroéconomique du Bénin

### Contexte politique

La République du Bénin, pays ouest-africain situé entre le Nigeria (à l'est) et le Togo (à l'ouest), a une population totale d'environ 8.8 millions d'habitants en 2010, croissant à un taux annuel d'environ 3%. Environ 38,6% de cette population vit en milieu urbain, défini comme les communautés de plus de 10.000 habitants disposant d'un minimum d'infrastructure et de services sociaux de base. Le pays couvre une superficie totale de 115.763 km<sup>2</sup>. La République du Bénin est reconnue comme étant l'une des démocraties les plus stables et dynamiques en Afrique, depuis son historique Conférence Nationale des Forces Vives de février 1990. Précédemment une colonie française, la République du Bénin est devenue indépendante en 1960. Pendant les douze années suivantes le pays connut une forte instabilité politique qui prit fin avec le coup d'état de 1972 et l'avènement du régime Marxiste Léniniste du Président Matthieu Kérékou qui dura les 17 années suivantes. Avec la crise économique des années 1980 et ses conséquences sociales, le peuple béninois a su atteindre un consensus au cours de la Conférence Nationale de 1990 pour devenir une économie de marché et une démocratie pluraliste. Bien d'autres grandes réformes économiques et politiques ont été entamées dans la droite ligne des conclusions de la Conférence. Une nouvelle Constitution a été adoptée et des élections régulières se tiennent depuis 1990.

Ainsi, depuis 1990 la démocratie et un environnement stable pour le développement ont été rétablis dans le pays et la trajectoire d'une croissance économique durable a été prise. Néanmoins, le Bénin reste l'un des pays les plus pauvres du monde. Selon l'indice de développement humain (IDH) du Programme des Nations Unies pour le Développement, le Bénin se classe au 134<sup>e</sup> rang sur 182 pays en 2009. L'espérance de vie à la naissance y est de 62 ans tandis que le produit intérieur brut par habitant (en parité de pouvoir d'achat) était de 1.500 dollars en 2009 ; encore une fois parmi les plus faibles au monde. En 2007, 51,6% des béninois vivaient en-dessous du seuil de pauvreté.

Figure 1: Indice de développement humain: tendances de 1980 à 2010



Source: <http://hdrstats.undp.org/en/countries/profiles/BEN.html>

### Indicateurs macroéconomiques

L'économie béninoise doit être analysée dans le contexte de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) dont le Bénin fait partie. En effet, le pays ne dispose par exemple pas d'une politique monétaire propre, mais se conforme plutôt à la politique monétaire communautaire de la zone UEMOA.

Pendant longtemps, l'économie béninoise a été dépendante du secteur primaire (agriculture, foresterie, pêche et élevage) comme principal contributeur à son produit intérieur brut (PIB). Alors que la contribution du secteur secondaire (industries extractives et mines, industries manufacturières, bâtiments et travaux publics) a été stable sur la période 1960-2010, le secteur tertiaire (commerce, transport et télécommunication, banques et

assurances, autres services) s'est développé de manière remarquable, et est devenu aujourd'hui le contributeur le plus important au PIB du Bénin. En effet, au cours de la décennie 1960-1969 la contribution du secteur tertiaire au PIB était de 46,2 %. Sur la période 2000-2005 cette contribution s'est accru de 6,2 points en comparaison de son niveau quatre décennies plus tôt.

Avec un PIB nominal estimé à 3.219 milliards de francs CFA (USD 6,5 milliards) en 2010, l'économie du Bénin est la cinquième économie de l'UEMOA et a le troisième plus élevé PIB par habitant dans l'Union. Sur la période 1960 à 2010 le PIB réel a été multiplié par cinq (AFD, 2011).

Tableau 1: Contributions au PIB des secteurs primaire, secondaire et tertiaire (1960-2005)

	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2005
<b>Secteur primaire</b>	43,3	33,5	33,8	36,1	33,7
<b>Secteur secondaire</b>	10,5	13,9	14	13,7	13,7
<b>Secteur tertiaire</b>	46,2	52,5	52,2	50,2	52,6

Source: AFD (2011)

L'inefficacité des politiques économiques mises en œuvre, en particulier pendant période la révolutionnaire marxiste-léniniste (1972-1990), aggravée par les crises internationales et les chocs sur les prix des matières premières ont contraint le pays à négocier plusieurs programmes d'ajustement structurel avec le Fonds monétaire international (FMI). Depuis 1990 et l'avènement de la démocratie et d'une économie de marché, le Bénin a renoué avec la croissance. L'économie du Bénin est devenue une «économie d'entrepôt» (AFD, 2011), à cause de l'importance croissante de la réexportation<sup>4</sup> vers le Nigeria et les pays de l'hinterland (Niger, Burkina-Faso, Tchad, Mali). La réexportation contribue à accroître de façon significative la contribution du secteur tertiaire au PIB.

Tableau 2: Taux de croissance annuelle du PIB et du PIB par habitant entre 1960 et 2009

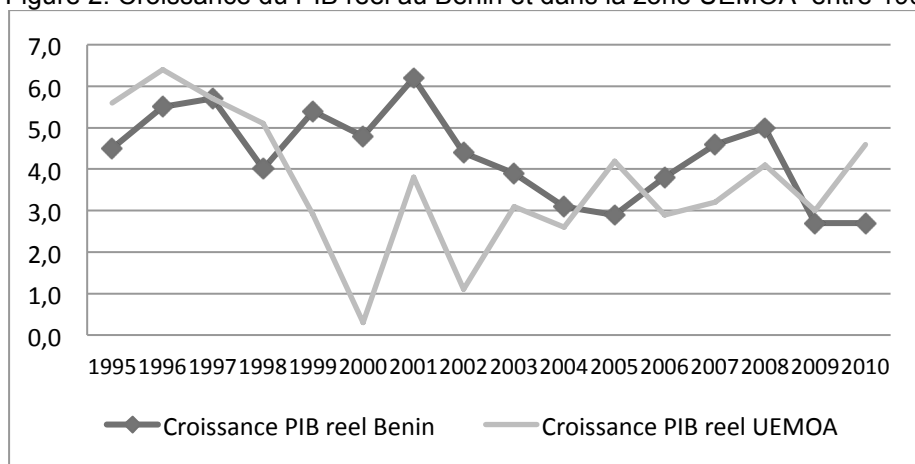
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2005-2009
<b>Taux de croissance annuelle du PIB (%)</b>	3,1	2,3	3,1	4,5	4,2	4,0
<b>Taux de croissance annuelle du PIB par habitant (%)</b>	1,1	-0,2	0,2	1,1	0,9	0,7

Source: AFD (2011)

La croissance du PIB par habitant a été positive pour l'ensemble des cinq décennies, sauf pour la décennie 1970-1979 caractérisée par des crises internationales et des difficultés internes, en particulier la famine qui a frappé le pays durant cette décennie. La croissance du PIB réel a été forte au cours de la période 1995-2001 avec un pic à 6,2% en 2001. Cependant, elle a été inférieure à la moyenne de la zone UEMOA et trop faible pour réduire de façon significative la pauvreté.

<sup>4</sup> La réexportation est définie comme l'exportation vers leur destination finale des biens qui ont été préalablement importées et entreposées au Bénin par d'autres pays (généralement ceux qui n'ont pas un accès direct à la mer comme le Niger, le Tchad, le Mali et le Burkina Faso, mais aussi le Nigeria voisin.) La réexportation vers le Nigeria (plus importante que vers les autres pays) s'explique par les disparités en termes de politiques économiques (taxes élevées / tarifs sur un certain nombre de produits importés au Nigeria et autres politiques protectionnistes, etc.) et monétaires entre les deux pays. La réexportation contribue de manière substantielle aux recettes publiques (jusqu'à 160 milliards de francs CFA ou USD 323.000.000, soit 56 % des recettes douanières en 2010.)

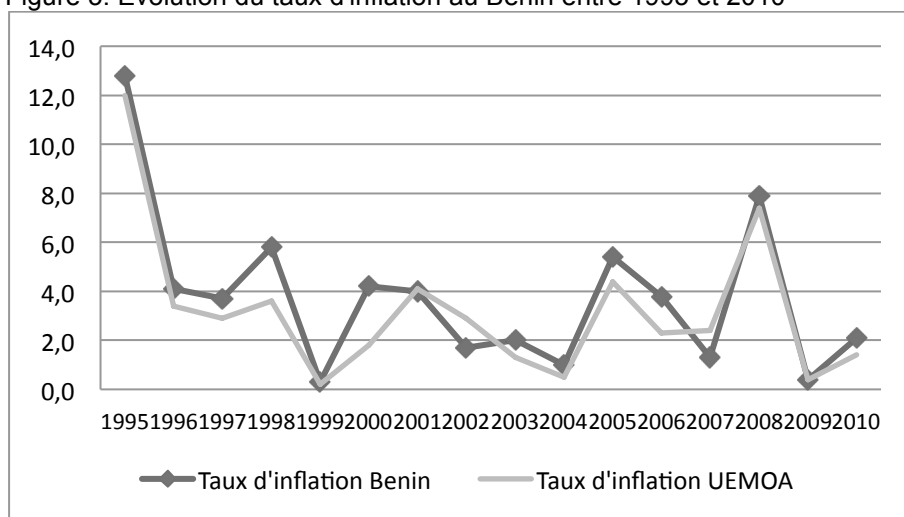
Figure 2: Croissance du PIB réel au Bénin et dans la zone UEMOA entre 1995 et 2010



Source: BCEAO (2011): Annuaire Statistique 2010

L'inflation a été maîtrisée au cours des 15 dernières années, après l'explosion (aussi élevée que 40 % en 1994, avant de chuter de 12 % en 1995) qui a suivi la dévaluation du franc CFA en 1994. Depuis 1996, sauf pour les années 1998 et 2008, l'inflation a été maintenue sous les 3%, en conformité avec les critères de convergence de la zone UEMOA.

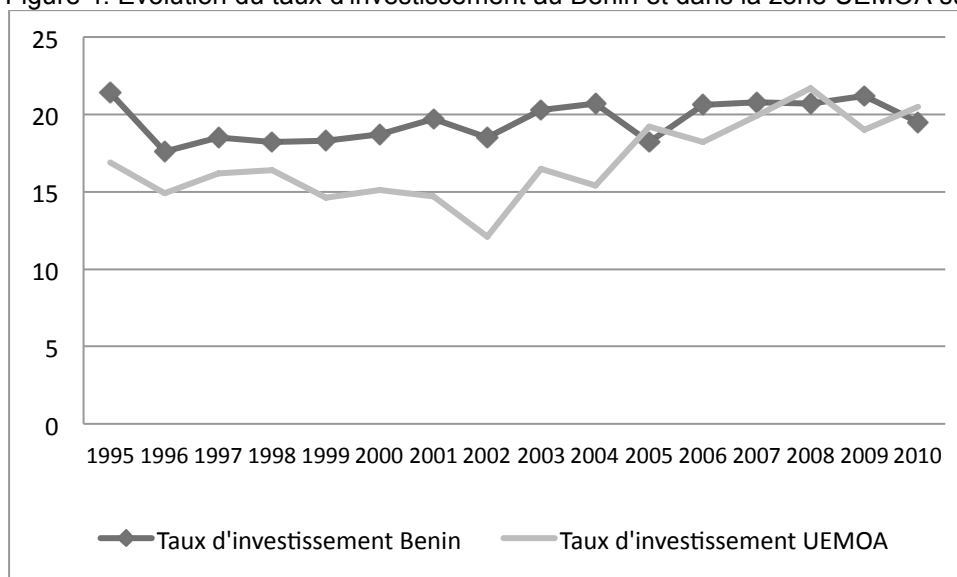
Figure 3: Evolution du taux d'inflation au Bénin entre 1995 et 2010



Source: BCEAO (2011): Annuaire statistique 2010

Le taux d'investissement du Bénin a été en moyenne inférieurs à 20% sur la période 1995-2010 et est resté relativement constant sur la période. Alors que le taux d'investissement a été plus élevé au Bénin que dans la zone UEMOA au cours des 10 premières années de la période, son augmentation en moyenne dans la zone UEMOA, combinée à la stagnation du taux d'investissement du Bénin a entraîné un quasi-chevauchement de ce taux entre le Bénin et la zone UEMOA à la fin de la période.

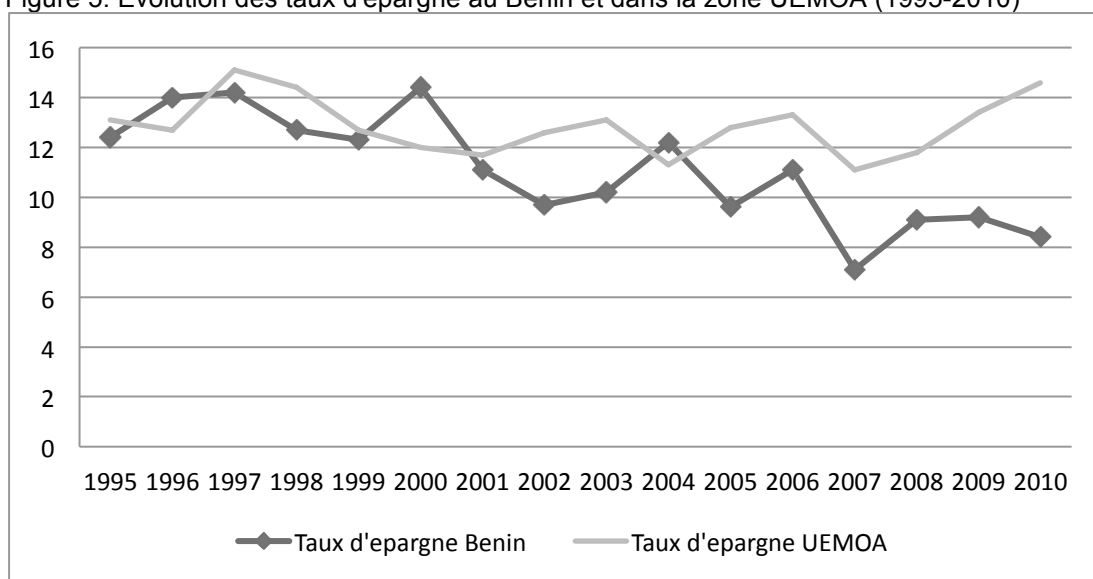
Figure 4: Evolution du taux d'investissement au Bénin et dans la zone UEMOA sur la période 1995-2010



Source: BCEAO (2011): Annuaire Statistique 2010

Les statistiques sur la période 1995-2010 montrent qu'en moyenne les taux d'épargne ont constamment diminué au Bénin. Comparativement à la moyenne de la zone UEMOA, les taux d'épargne au Bénin ont suivi le rythme de la moyenne régionale pour les 6 premières années de la période. Durant la deuxième partie de la période, tandis que les taux d'épargne ont augmenté en moyenne dans la zone UEMOA, ils ont considérablement diminué au Bénin, limitant ainsi la quantité d'argent disponible dans les banques pour les prêts.

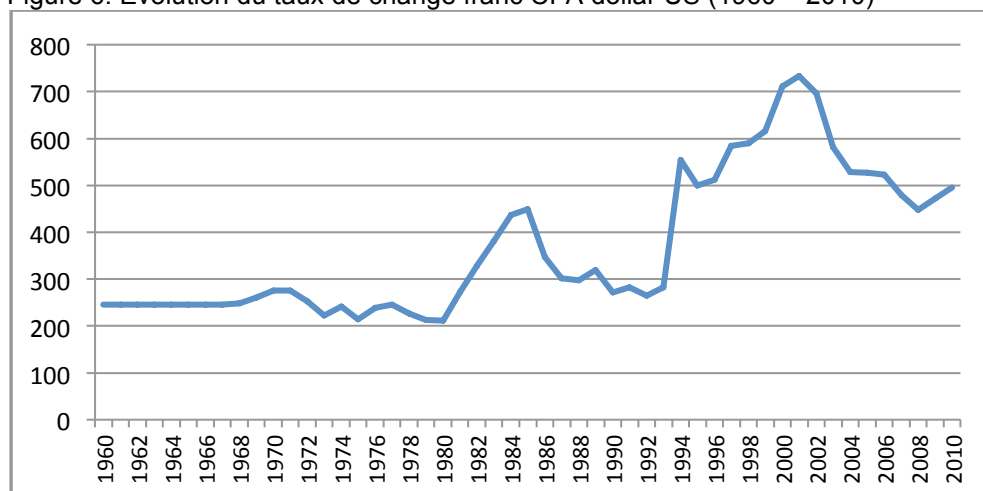
Figure 5: Evolution des taux d'épargne au Bénin et dans la zone UEMOA (1995-2010)



Source: BCEAO (2011) : Annuaire Statistique 2010

Pendant longtemps, le franc CFA, la monnaie du Bénin (également la monnaie unique dans la zone UEMOA) a été appariée au franc français à un taux de change fixe de 50 francs CFA pour 1 franc français. En 1994, l'ensemble de la zone économique du franc CFA a connu une dévaluation de 50 % par rapport au franc français. Cela a contribué à augmenter considérablement le taux de change du francs CFA pour les autres devises. Depuis l'entrée en vigueur de l'euro comme monnaie européenne, le franc CFA a été apparié à l'Euro, avec le soutien du Trésor français, à un taux fixe de 655,95 francs CFA pour 1 Euro. La vraie valeur du francs CFA peut donc être mesuré par rapport à d'autres devises comme le dollar américain. La figure ci-dessous décrit l'évolution du taux de change entre le franc CFA et le dollar américain depuis 1960.

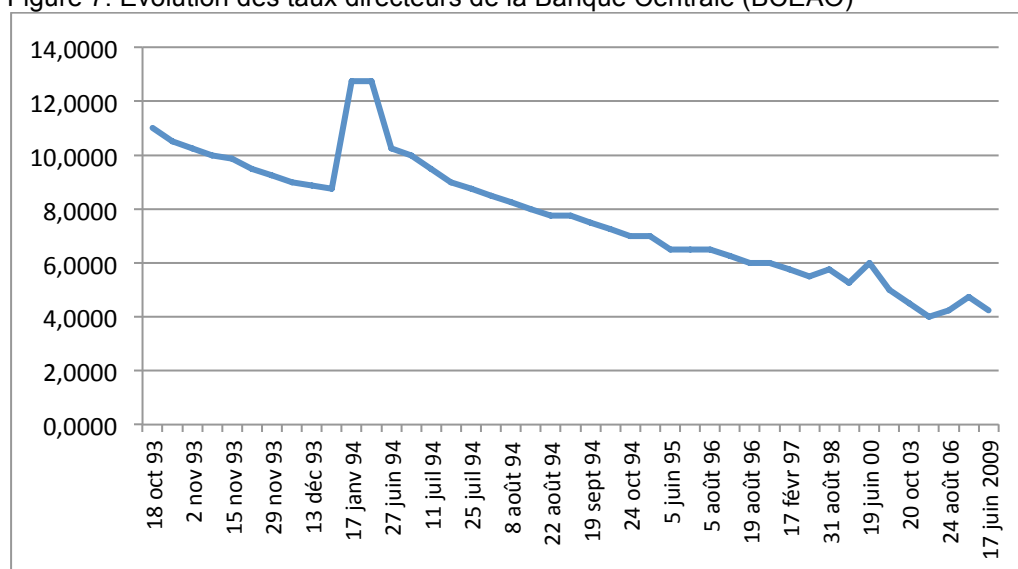
Figure 6: Evolution du taux de change franc CFA dollar US (1960 – 2010)



Source: World Bank Development Indicators (2011)

Les taux d'intérêt ont considérablement diminué au cours des deux dernières décennies. Les taux prêteurs de la Banque centrale (BCEAO) ont en moyenne chuté de passant de 11% en 1993 à 4,25% en 2009, principalement en raison de la stabilité du cadre macro-économique du pays. En conséquence, les taux d'intérêt prêteurs des banques commerciales ont également baissé.

Figure 7: Evolution des taux directeurs de la Banque Centrale (BCEAO)



Source: BCEAO, SES Bénin

## Indicateurs démographiques

La population du Bénin a beaucoup augmenté depuis le début du siècle. Selon les statistiques du recensement général de la population et de l'habitation de 2002, la population totale du Bénin a été 6.769.914 habitants, soit 1.120.463 ménages. Cette population était estimée en 2010 à 8,8 millions d'habitants. La population totale est en croissance rapide à un taux d'environ 3% par an. Entre 1960 et 2010, la population du Bénin a été multipliée par quatre. Le taux de croissance de la population a également doublé par rapport à son niveau en 1961.

En 2010, environ 42% de la population vivait en milieu urbain. La dynamique de la population urbaine a été conduite par Cotonou, la capitale économique, Porto-Novo, la capitale administrative, et cinq villes secondaires (Abomey-Calavi, Abomey, Bohicon, Parakou et Natitingou.) Entre 1960 et 2010 la population urbaine a été multipliée par un facteur de presque 18. Cette croissance démographique extrêmement rapide en milieu urbain

a été alimentée entre autre par l'exode rural. Il est estimé que plus de la moitié de la population béninoise vivra dans les zones urbaines d'ici 2015 (AFD, 2011).

Tableau 3: Dynamiques démographiques entre 1960 et 2010: la population et son taux de croissance

	1960	1980	1990	2000	2010
Population (en milliers)	2.269	3.560	4.795	6.260	8.778
Taux de croissance de la population (en %)	1,5	2,8	3,4	3,1	3,2
Population urbaine (en milliers)	210	973	1.654	2.398	3.687
Pourcentage de la population urbaine	9,3	27,3	34,5	38,3	42,0

Source: AFD (2011)

La taille du ménage a également augmenté au fil du temps. Estimée à 4,5 personnes en 1961, la taille moyenne des ménages a augmenté de 5,4 personnes en 1979, à 5,8 personnes en 1992, où il est resté pendant les dix années suivantes. Les moyennes les plus élevées en termes de taille des ménages se retrouvent respectivement dans les provinces de l'Alibori (8,3), de la Donga (8,2), du Borgou (7,8) et de l'Atacora (7,3), toutes situées dans la partie septentrionale du pays. Le tableau 4 ci-dessous montre les évolutions de la taille des ménages entre 1961 et 2002.

Tableau 4: Evolutions de la taille des ménages entre 1961 et 2002

	1	2	3-4	5-6	7-8	9 et +	Total
1961	14.2	14.7	30.7	20.1	10.5	9.8	100.0
1979	13.6	11.7	25.0	20.2	12.4	17.1	100.0
1992	12.0	10.0	23.1	20.3	13.9	20.7	100.0
2002	11.7	10.5	25.4	21.2	13.3	17.9	100.0

Source: INSAE (2003) : Recensement Général de la Population et de l'habitation de 2002

Entre 1961 et 2002, la proportion de ménages comportant 9 individus et plus a presque doublé de 9,8% à 17,9%. La proportion des ménages ayant entre 5 et 6 personnes a été stable sur la période tandis que la proportion de ménages avec 7 à 8 personnes a légèrement augmenté, passant de 10,5% en 1961 à 13,3% en 2002. Les ménages ayant 2 personnes ont légèrement diminué de 14,7% à 10,5%, mais leur proportion a été quelque peu stable depuis 1979. La même tendance à la baisse a été observée dans la proportion de ménages de 3 à 4 personnes sur la période. Au total, il semble avoir eu une tendance croissante dans la taille des ménages entre 1961 et 2002, surtout en ce qui concerne les ménages de 7 personnes ou plus.

Un paramètre intéressant est le nombre d'actifs occupés par ménage. Le tableau ci-dessous montre ce paramètre sur la base des données du recensement de 2002.

Tableau 5: Répartition des ménages selon la taille et le nombre d'actifs en 2002

Nombre d'actifs occupés dans le ménage	Taille des ménages							
	0	1	2	3	4	5	6 et +	Total
1 personne	21.6	78.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
2 personnes	12.8	42.6	44.5	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
3 personnes	7.6	34.4	45.4	12.7	0.0	0.0	0.0	100.0
4 personnes	5.6	28.1	44.7	15.7	5.9	0.0	0.0	100.0
5 personnes	4.3	22.7	39.2	21.9	8.7	3.3	0.0	100.0
6 personnes et +	2.3	11.1	19.8	19.7	15.6	10.9	20.5	100.0
<b>Benin</b>	<b>7.1</b>	<b>29.0</b>	<b>28.7</b>	<b>14.1</b>	<b>8.0</b>	<b>4.8</b>	<b>8.2</b>	<b>100.0</b>
<b>Urbain</b>	<b>9.8</b>	<b>33.2</b>	<b>29.8</b>	<b>12.5</b>	<b>6.3</b>	<b>3.4</b>	<b>5.1</b>	<b>100.0</b>
<b>Rural</b>	<b>5.0</b>	<b>26.0</b>	<b>28.0</b>	<b>15.3</b>	<b>9.3</b>	<b>5.8</b>	<b>10.6</b>	<b>100.0</b>

Source: INSAE (2003) : Recensement Général de la Population et de l'habitation de 2002

Il est intéressant de constater que dans les ménages composés d'une seule personne, cette personne on a un emploi dans 78% des cas. Seuls 13% des ménages composés de deux personnes n'ont aucun actif occupé (employée.) En général, plus la taille du ménage est élevée, plus la proportion de ceux qui n'ont aucun revenu est faible. Dans plus de 20% des cas, presque tout le monde dans les ménages avec 6 personnes ou plus est employé.

Les conditions de vie des ménages au Bénin varient beaucoup d'une région à l'autre. Au niveau national environ 40% des ménages étaient considérés comme pauvres en 2002. La pauvreté était plus élevée dans les zones rurales (59%) que dans les zones urbaines (14%). Le tableau ci-dessous décrit la répartition des ménages béninois selon différents quintiles de revenu et la région.

Tableau 6: Répartition des ménages béninois selon différents quintiles de revenu et le milieu de vie

	Plus pauvres	Pauvres	Revenus moyens	Riches	Plus riches	Total
Benin	19.9	20.1	20.0	20.0	20.0	100.0
Urbain	6.8	7.5	11.9	29.4	44.4	100.0
Rural	29.6	29.4	26.0	13.0	2.0	100.0

Source: INSAE (2003) : Recensement Général de la Population et de l'habitation de 2002

En moyenne, il y a 2,5 personnes actives occupées (c'est-à-dire employée) dans chaque ménage au Bénin. La répartition selon le milieu de vie montre qu'il y a en moyenne 2,1 personnes actives occupées dans les zones urbaines contre 2,8 pour les zones rurales. Autant en milieu rural que dans les zones urbaines, plus le nombre d'actifs occupés est élevé dans le ménage, plus le quintile de revenus du ménage est faible. Cela confirme les inégalités de revenus dans la société béninoise, et suggère l'inclination chez les personnes à faible revenu pour des ménages de plus grande taille.

Tableau 7: Répartition du nombre d'actifs occupés selon le quintile de revenu et le milieu de vie

	Plus pauvres	Pauvres	Revenus moyens	Riches	Plus riches	Total
Benin	3.0	2.9	2.7	2.1	1.8	2.5
Urbain	3.1	2.9	2.6	2.0	1.8	2.1
Rural	3.0	2.9	2.8	2.2	1.9	2.8

Source: INSAE (2003) : Recensement Général de la Population et de l'habitation de 2002

En général, le secteur informel est le plus gros employeur des chefs de ménages au Bénin. En moyenne, 82% des chefs de ménage étaient employées dans le secteur informel en 2002. Plus de neuf répondants sur dix chefs de ménages parmi les plus pauvres (94,6%) travaillaient dans le secteur informel. Moins de un pourcent d'entre eux étaient employés dans le secteur public. Dans le même temps, 55% des chefs de ménages parmi les plus riches étaient employées dans le secteur informel contre 15% travaillant dans le secteur public et 13% dans le secteur privé formel.

Tableau 8: Répartition des ménages selon le statut d'occupation du chef de ménage

	Plus pauvres	Pauvres	Revenus moyens	Riches	Plus riches	Total
Employé dans le secteur informel	94.6	92.3	89.5	76.9	55.3	81.8
Employé dans le secteur public	0.2	0.5	1.4	5.9	15.0	4.6
Employé dans le secteur privé	0.4	0.5	1.0	3.6	12.7	3.6
A la recherche d'un emploi	0.0	0.0	0.1	0.3	0.6	0.2
Sans-emploi	0.0	0.1	0.2	0.6	0.9	0.4

	Plus pauvres	Pauvres	Revenus moyens	Riches	Plus riches	Total
Femme au foyer	2.1	3.0	3.5	4.9	3.9	3.5
Etudiant	0.1	0.3	0.7	2.1	4.6	1.5
Retraité	0.1	0.2	0.6	2.3	4.5	1.5
Rentier	0.2	0.3	0.4	0.5	0.5	0.4
Autre inactif	2.1	2.9	2.9	3.0	2.0	2.6
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source: INSAE (2003) : Recensement Général de la Population et de l'habitation de 2002

## Cadre politique et réglementaire

Bien que la possession d'une maison soit reconnue comme une préoccupation importante pour les ménages béninois, ce n'est qu'en 2005 que la politique du logement a été adoptée par le gouvernement. Les précédentes interventions publiques dans le secteur du logement ont été mises en œuvre sans un réel cadre de politique. Sous le régime marxiste-léniniste, d'énormes quantités de ressources publiques ont été injectées dans le secteur du logement, en particulier dans la production de terrains pour le logement et l'offre directe d'unités de logement, mais ces interventions ont manqué de ressources pour répondre aux besoins de la grande majorité des ménages.

### Le cadre de politiques publiques

Depuis le retour à une économie de marché au début des années 90, une constante dans les interventions publiques en matière de logement au Bénin est l'élaboration et la mise en œuvre de programmes et projets de logements en partenariat avec des financiers et des promoteurs immobiliers privés. Ainsi, entre 1993 et 2008, huit (08) importants projets et programmes de logements ont été lancés par le gouvernement (de plus amples détails sont fournis sur ces programmes et projets dans la section 4 du présent rapport.)

Sur la période 2007-2010, les dépenses publiques dans le secteur du logement s'élèvent à 41,6 milliards FCFA (84,1 millions de dollars US) soit une moyenne annuelle de 10,4 milliards FCFA (21,0 millions de dollars US). Comparées au PIB, ces dépenses ont représenté en moyenne de 0,3% du PIB du Bénin sur la même période, et 1,5% des dépenses publiques totales. En fait, la part des dépenses publiques dans le secteur du logement a sérieusement baissé depuis 2008 (année où elles ont atteint leur plus haut niveau) après le lancement du nouveau programme gouvernemental de construction de 10.000 logements économiques. Le ralentissement économique international a également eu un impact négatif sur les finances publiques au Bénin et donc sur le taux d'exécution des dépenses publiques dans tous les secteurs, y compris le secteur du logement. En 2010, les dépenses publiques dans le secteur du logement ne représentaient que 0,1% du PIB et 0,4% des dépenses totales du gouvernement.

Tableau 9: Dépenses publiques dans le secteur du logement (2007-2010)

	2007	2008	2009	2010	Total
Total exécuté (en million francs CFA)	12.625	17.374	8.509	3.105	41.613
PIB (en million francs CFA)	2.638.900	2.970.500	3.109.400	3.219.200	11.938.000
Dépenses totales Gouvernement (en million francs CFA)	594.300	684.700	805.400	702.200	2.786.600
Total exécuté (en million US\$)	26	35	17	6	84.1
PIB (en million US\$)	5.331	6.001	6.282	6.503	24.117
Dépenses totales Gouvernement (en million US\$)	1.201	1.383	1.627	1.419	5.629
<b>Dépenses en habitat et logement en % du PIB</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,3%</b>

<b>Dépenses en habitat et logement en % des dépenses publiques totales</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,5%</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Source: Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme (MEHU) et BCEAO (2011)

### Le cadre réglementaire

L'un des facteurs les plus importants de la réglementation dans les secteurs du logement et du financement du logement au Bénin est la question de la sécurité foncière. En effet, l'accès à un terrain sécurisé est souvent la première étape vers l'accès au logement. Cependant, comme pour de nombreux pays africains, le contexte du logement dans la République du Bénin est caractérisé par l'existence d'un système de propriété foncière dual : le mélange des régimes fonciers traditionnels et modernes.

En ce qui concerne le régime moderne de propriété foncière, deux lois régissent le système des droits de propriété sur les terres: la loi 60-20 du 13 juillet 1960 sur le système des permis d'habiter, et la loi 65-25 du 14 août 1965 sur l'organisation du système de droit de propriété sur les terres<sup>5</sup>. La plupart des terres disponibles au Bénin ne sont pas immatriculées; il est donc très difficile pour les gens de se sentir en sécurité dans leurs foyers. De ces deux lois, c'est la seconde qui offre le plus de sécurité en termes de droits de propriété au Bénin car elle permet aux propriétaires fonciers d'acquérir des droits inattaquables en principe (un titre foncier) sur leurs terres. Seuls les permis d'habiter et les titres fonciers sont explicitement mentionnés dans une loi. Les autres "titres de propriété" tels que les conventions de vente ou autres documents attestant d'une transaction ne sont pas reconnus comme titre de propriété.

Bien qu'un titre foncier soit le droit de propriété le plus sûr et la garantie la plus demandée pour solliciter un prêt hypothécaire au Bénin, son obtention requiert un processus lourd et coûteux. Une étude menée par le programme Millennium Challenge Account (MCA) au Bénin a montré que selon la procédure, il coûtait en moyenne entre 421.000 francs CFA (851 dollars américains) et 585.000 francs CFA (1.182US\$), et a pris en moyenne 13 à 23 mois pour obtenir un titre foncier en 2006 et 2007 (MCA Bénin, 2009). Outre cela, la complexité de la procédure d'immatriculation des terres décourage de nombreux propriétaires fonciers d'enregistrer leurs terres. Selon une étude réalisée par le Programme du MCA au Bénin sur la politique et l'administration foncières, il faut 13 étapes, après avoir obtenu une convention de vente de terrain et un permis d'habiter, pour immatriculer sa propriété. Une étude de cas sur le Bénin (Mattingly, 2004) a estimé les arriérés de délivrance de titres fonciers au Bénin en 2002 à plus de 2.000 propriétés par an<sup>6</sup>.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des ménages selon leur statut d'occupation du logement, selon les données de 2010 de l'enquête modulaire intégrée sur les conditions de vie des ménages (EMICOV 2010). Les données du tableau montrent bien la faible proportion de ménages détenant un titre foncier sur leur propriété au Bénin.

Tableau 10: Répartition des ménages selon leur statut d'occupation du logement

	Urbain (%)	Rural (%)	Benin (%)
<b>Titre foncier</b>	<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>
Bail de location de longue durée	1,1	2,8	<b>2,1</b>
Bail de location de courte durée	0,2	1,5	<b>1,0</b>
Permis d'habiter	10,6	1,1	<b>5,0</b>
Convention de vente d'une mairie	49,8	30,7	<b>38,5</b>
Autre document administratif	6,1	7,2	<b>6,7</b>
Convention de vente non officielle	12,6	25,7	<b>20,3</b>
Autre document attestant d'une transaction	15,7	28,4	<b>23,2</b>

<sup>5</sup> D'autres actes réglementaires relatifs à la terre et la propriété foncière qui viennent compléter ces deux lois, mais qui sont moins cités sont: le décret 64-276/PC/MFAEP-EDT du 2 décembre, 1964 sur les permis de construire, et la loi 2007-284 du 6 Juin 2007 et son décret d'application 0022 du 6 juin 2007 sur les permis d'habiter.

<sup>6</sup> Selon les données de la Direction des Domaines, des Enregistrements et des Timbres (DDET) du Ministère de l'Economie et des Finances sur les prêts hypothécaires, 218 titres fonciers ont permis à leurs détenteurs d'obtenir des prêts hypothécaires en 2006. Le même chiffre s'élevait à 214 en 2007. Le montant des prêts hypothécaires s'élevaient à 37,4 milliards de francs CFA (75,6 millions de dollars US) en 2006 et 35,5 milliards de francs CFA (71,7 millions de dollars US) en 2007. Au total, à fin 2006, on dénombrait 22.820 titres fonciers disponibles au Bénin; dont environ 7.256 (ou 31,8%) ont été utilisés comme garantie pour un prêt hypothécaire (MCA Bénin, 2008). Environ deux tiers des titres fonciers ont été émis à Cotonou et Abomey-Calavi (une municipalité voisine de Cotonou).

Source: INSAE, EMICOV<sup>7</sup> (2010)

Selon le rapport "Doing Business 2011" de la Banque mondiale, le Bénin était classé 125e sur 183 pays sur l'indicateur "Faire face à la réglementation du permis de construire"; ce qui en fait l'un des pays les plus mal classés dans le monde. En effet, il a fallu en moyenne 320 jours, 15 procédures et un coût représentant 249,6% du revenu par habitant pour obtenir un permis de construction en 2010 au Bénin. De même, l'immatriculation d'une propriété a pris en moyenne 120 jours, 4 procédures et a coûté environ 11,6% de la valeur de la propriété, ce qui pousse ainsi le Bénin au 129e rang sur 183 pays pour l'indicateur "Enregistrer une propriété". A côté de ces questions, l'administration s'occupant de l'immatriculation des propriétés foncières est centralisée à Cotonou ajoutant ainsi au coût et à la complexité de la procédure pour les personnes vivant dans d'autres zones urbaines ou en milieu rural.

Malgré les pouvoirs importants dévolus aux administrations locales (à travers les lois de décentralisation), en particulier en matière de gestion du foncier, dans la pratique, ce pouvoir n'est utilisé que de façon sélective, principalement dans les opérations de lotissement. Les administrations locales manquent de ressources humaines, financières et matérielles pour jouer leur rôle dans la sécurisation foncière à l'intérieur de leur juridiction. Le projet "Accès au Foncier" du programme du Millennium Challenge Account Bénin a contribué à résoudre ce problème, mais beaucoup de travail reste à faire. En effet, seuls 24 des 77 municipalités du Bénin ont été appuyés avec le matériel requis pour l'administration foncière au niveau local.

La situation actuelle du droit de propriété foncière au Bénin, rend difficile l'application de l'Acte Uniforme de l'OHADA (Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique) portant organisation des suretés, car l'Acte ne reconnaît que le titre foncier comme titre légal susceptible d'être utilisé comme garantie pour les prêts hypothécaires. En effet, la loi 60-20 ne peut pas s'appliquer dans le contexte du droit OHADA puisque les permis d'habiter ne confèrent qu'un droit précaire et révocable.

Un défi majeur en matière de droit de propriété foncière au Bénin est que la plupart des textes réglementaires du droit foncier sont vieux et donc devraient être actualisés et adaptés aux réalités actuelles (y compris le contexte régional.) Tels qu'ils sont actuellement, les textes réglementant le foncier ne sécurisent pas vraiment les propriétés foncières. En effet, les droits de propriété conférés par un titre foncier sont forts, mais en raison du coût prohibitif et de la complexité de la procédure d'acquisition d'un titre foncier, la plupart des propriétaires terriens préfèrent se contenter de titres précaires tels que les permis de construire, les certificats administratifs, certificats de recasement, les conventions de vente de terrains, etc. Cet état de fait rend les banques et les autres établissements de crédit hésitants (à juste titre) à accepter les documents que ces titres génèrent (à l'exception du titre foncier) comme garantis pour des prêts hypothécaires.

Un autre défi est que l'administration foncière au Bénin est fragmentée, avec trop de branches et agences gouvernementales impliquées. Cela rend confus et coûteux pour les propriétaires terriens de comprendre, où aller pour accomplir chaque étape du processus d'immatriculation de leurs propriétés.

Pour ces raisons, il devient important de réformer la législation foncière actuelle ainsi que le cadre institutionnel. C'est pourquoi en 2009, un projet livre blanc sur la politique foncière a été élaboré avec l'appui de MCA Bénin pour aider à résoudre en partie les défis liés au foncier et à la sécurité des propriétés foncières au Bénin. Dans ce sens, l'objectif global de la politique foncière est de "garantir un accès équitable à la terre, la sécurité des investissements, la gestion efficace des conflits fonciers, contribuant ainsi à la réduction de la pauvreté, la consolidation de la paix sociale et la réalisation du développement intégré et durable." Les objectifs spécifiques assignés à cette politique sont les suivants: (i) définir un cadre institutionnel cohérent pour la gestion des terres, (ii) faciliter l'accès à la terre pour les entreprises et les individus ayant des projets économiques et sociaux, (iii) un accès sécurisé à la terre et la propriété foncière, (iv) faciliter l'accès des pouvoirs publics à la terre, (v) améliorer la gestion par l'Etat et les collectivités décentralisées de leurs juridictions respectives, (vi) réguler les transactions foncières et les transferts de terres, (vii) renforcer les capacités des parties prenantes dans la gestion des terres, et (viii) diffuser les procédures relatives à la terre. Cependant le livre blanc n'est pas encore adopté par le gouvernement.

La réglementation en matière d'habitat et de logement au Bénin se compose de: (i) deux textes de Juin 1952 sur les baux à loyers commerciaux et les baux à loyers d'habitation - la loi sur les baux d'habitation régit les

<sup>7</sup> Les Enquêtes Modulaires Intégrées sur les conditions de vie des ménages sont des enquêtes périodiques menées par l'Institut national de la statistique et l'analyse économique (INSAE) pour mesurer les conditions de vie des ménages et évaluer la pauvreté dans tout le pays. Enquêtes EMICOV utiliser un vaste échantillon représentatif de plus de 20.000 ménages.

conditions de détermination des loyers, de règlement des différends entre le propriétaire et le locataire en matière de sous-location, etc. (ii) l'Arrêté 0002/MEHU/DC/DUA de février 1992 définissant les zones non résidentielles, (iii) l'Arrêté 0033/MET/DC/DUH d'octobre 1990 définissant certaines normes techniques générales en matière de construction et pour les lotissements, (iv) la Loi n°2007-03 du 30.1.2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, et (v) le décret n° 99-313 du 22 juin 1999 portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier. En pratique, ces actes réglementaires relatifs au logement ne sont pas bien connus du grand public et ne sont donc pas respectés.

La législation en matière de financement du logement comprend:

- La loi-cadre portant réglementation bancaire dans l'Union monétaire ouest-africaine. Cette loi réglemente les activités des banques commerciales dans la région UMOA couvrant 8 pays;
- La loi PARMEC régissant les institutions de microfinance et qui est une loi-cadre aussi régionale. La loi PARMEC a été adoptée au Bénin en 1997 (loi 97-027 d'août 1997).
- La loi de 1997 portant organisation des sûretés uniformes de l'OHADA.

Il n'y a pas de réglementation spécifique pour les banques de l'habitat ou du logement dans l'UEMOA. Ainsi, la réglementation bancaire de l'UEMOA s'applique pleinement à la Banque de l'Habitat du Bénin (BHB), la seule banque dédiée au financement du logement.

## La politique du logement

La puissance publique au Bénin a bien compris la relation entre le logement et le développement régional. Ceci explique pourquoi les politiques et interventions en matière de développement urbain ont toujours été placées en amont des interventions en matière d'habitat et de logement (du moins en théorie). Des efforts et mesures encourageants ont été pris depuis 1960 pour créer le cadre pour un développement harmonieux et durable du milieu urbain au Bénin. Ainsi, le premier plan directeur pour la ville de Cotonou a été développé en 1961. Les principaux objectifs de ce plan étaient de: (i) contenir l'expansion de la population urbaine, (ii) limiter le développement de l'habitat traditionnel sur le côté nord de la ville, (iii) créer et développer une zone industrielle sur la côte est du Port de Cotonou, (iv) développer les rives du lac Nokoué, et (v) créer une zone résidentielle sur le côté sud-est de la ville, le long de la plage d'Akpakpa. Cependant, ce plan a échoué à atteindre ces objectifs, en particulier sur les paramètres démographiques. En effet, le ralentissement anticipé de la croissance démographique ne s'est pas produit. En outre, l'installation de la population urbaine dans les zones marécageuses s'est poursuivie.

Faisant suite à ce premier effort de planification urbaine, d'autres initiatives de planification et de programmation ont été entreprises, à savoir:

- le schéma de structure de la ville de Cotonou (1985)
- les plans directeurs des villes secondaires - Porto-Novo, Abomey-Bohicon, Lokossa, Parakou, Natitingou, Djougou (1986)
- l'élaboration de plans d'aménagement pour 18 villes secondaires (1990)
- le Projet de Réhabilitation et de Gestion Urbaine à Cotonou et Porto-Novo (1993-1997)
- la Déclaration de politique urbaine (1995)

Outre tout cela, il y a eu de nombreuses journées de réflexions et séminaires nationaux sur la politique de l'habitat et du logement, les stratégies de développement urbain, la gestion des terres, etc. La plupart de ces initiatives sont restées au stade de la réflexion et d'études, sans connaître une véritable mise en œuvre.

Dans le sillage des discussions sur la politique du logement au Bénin, la question du lotissement a reçu une attention particulière. Le vide juridique qui a longtemps caractérisé le Bénin pour matière de lotissement a été souligné. Le quasi-monopole de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM), la seule entité publique alors chargée du lotissement et de la production des terrains d'habitation, a été dénoncé, de même que la juxtaposition de lotissements, sans un cadre de planification spatiale claire. Il a également été souligné que la plupart du temps, le lotissement n'intervient qu'après que les gens se sont installés. Cela a conduit à la démolition partielle d'habitations construites sur de nombreuses lignes de lotissement.

Afin de combler le vide de l'absence d'un cadre de politique pour le développement régional et la gestion des terres et de l'espace, une politique nationale d'aménagement du territoire a été adoptée en 2002, juste après la promulgation des lois sur la décentralisation. Les trois objectifs stratégiques de la politique sont les suivants: (i)

la promotion de la planification territoriale et la gestion rationnelle des ressources, (ii) la promotion de la décentralisation et de la déconcentration, et (iii) le renforcement du niveau d'équipement à l'échelle locale.

Cependant, la politique n'est pas encore bien connue de tous les intervenants, notamment les gouvernements locaux. Par ailleurs, l'autorité et le leadership de la Délégation à l'Aménagement du Territoire (DAT), l'organe exécutif de l'aménagement du territoire au Bénin reste encore à confirmer. Ajoutés à tout ceci, les travaux législatifs, réglementaires, de planification et de programmation qui devrait soutenir la mise en œuvre de la politique sont encore lents à produire des résultats.

La politique actuelle du logement au Bénin a été adoptée par le gouvernement en 2005 et complète les autres politiques (en particulier la Déclaration de Politique Nationale d'Aménagement du Territoire, et la Déclaration de Politique Urbaine), et définit une vision claire pour le secteur du logement: "faciliter l'accès du plus grand nombre à un logement décent et à moindre coût, et par conséquent contribuer à la réduction de la pauvreté". Pour réaliser cette vision, huit objectifs spécifiques ont été identifiés:

- Définir les orientations stratégiques nécessaires pour atteindre l'objectif du logement au plus grand nombre, la fourniture des services urbains de base;
- Rendre disponible et à un prix raisonnable, les terrains nécessaires à l'aménagement et au développement territorial, particulièrement à la satisfaction des besoins collectifs;
- Sécuriser les terrains à bâtir et rendre plus efficaces les interventions de l'Etat;
- Encourager les efforts d'investissement individuels dans l'habitat à travers des dispositions réglementaires et opérationnelles appropriées;
- Développer le partenariat public-privé pour la production de logements;
- Améliorer l'accès aux infrastructures et aux équipements urbains de base (voirie, assainissement, éclairage public, etc.);
- Faciliter aux couches les plus défavorisées l'accès au financement de leur logement;
- Fixer les règles et conditions d'accès au logement.

Cinq instruments stratégiques ont été identifiés pour soutenir la mise en œuvre de la politique du logement:

- Élaborer et mettre en œuvre une politique foncière conséquente;
- Élaborer et mettre en œuvre une stratégie nationale du logement;
- Réglementer l'autopromotion;
- Développer une culture de promotion immobilière;
- Promouvoir de nouveaux axes de financement.

Trois principaux moyens de mise en œuvre ont été identifiés, à savoir: (i) l'amélioration et le renforcement du cadre réglementaire et institutionnel en matière de logement, (ii) la promotion des matériaux locaux de construction, et (iii) la mise en place d'un mécanisme de financement du logement, en particulier la création d'une banque de l'habitat. Cette dernière approche est détaillée dans la section 5 du présent rapport.

La politique du logement stipule que tout nouveau lotissement dans une municipalité donnée devrait être subordonnée à l'existence d'un plan directeur, d'un schéma de structure et d'un plan d'occupation des sols. La réalité est qu'aucune municipalité ne respecte vraiment avec cette prescription. Par ailleurs, le rôle des municipalités dans la mise en œuvre de la politique est encore floue, tandis que la délivrance des permis d'habiter qui a été dévolue aux administrations locales n'est pas encore pleinement exercée par insuffisance de capacités (techniques, humaines et matérielles.)

En vue de surmonter ces difficultés institutionnelles, le gouvernement du Benin utilise les partenariats public-privé pour le développement et la mise en œuvre de ses interventions en matière de logement. Comme mesures incitatives pour attirer le secteur privé, le gouvernement utilise deux instruments: les avantages fiscaux et la mise à disposition de terrains d'habitation viabilisés. Les expériences entreprises dans ce sens avec plus de huit programmes et projets ont montré que le secteur privé a souvent tirer profit des mesures incitatives proposées par le gouvernement, sans toujours apporter les résultats attendus. Cela invite donc à procéder à une évaluation approfondie des derniers partenariats public-privé afin d'en tirer toutes les leçons avant de s'engager dans de nouvelles interventions utilisant cette stratégie.

Enfin, comme c'est le cas pour beaucoup d'autres politiques, l'important travail législatif, réglementaire et de planification qui est attendu pour soutenir la mise en œuvre de la politique est encore très lent à produire des résultats.

En général, la politique actuelle du logement constitue le principal cadre dans lequel toutes les actions du gouvernement en matière de logement et d'habitat sont désormais enracinées. Le nouveau programme de 10.000 logements économiques, la création de l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) et la réhabilitation prévue du Fonds Nationale de l'Habitat sont en ligne avec les objectifs et les stratégies de la politique.

### **Le cas spécifique du programme de 10.000 logements économiques**

En 2008, le gouvernement a lancé un ambitieux programme de 10.000 logements économiques. L'objectif principal de ce programme est de fournir des logements à des prix raisonnables aux employés du secteur public et privé. Le programme est prévu pour couvrir l'ensemble du pays, mais se concentre en priorité sur les zones urbaines. En effet, 5.000 unités de logement seront planifiées pour Cotonou (capitale économique) et ses périphéries, 3.000 unités pour Porto-Novo (capitale administrative) et ses environs et enfin les 2.000 unités restantes seront construites à Parakou dans le nord du pays. Le programme est un programme typique de logements subventionnés utilisant un schéma de partenariat public-privé. Outre les promoteurs privés, quelques banques commerciales et la Banque de l'Habitat du Bénin sont partenaires du programme. Une phase pilote de 2.100 unités de logement a débuté en 2008 et devait être achevée en 2009.

La mise en œuvre du programme prend appui sur la création de l'Agence Foncière de l'Habitat, dont les missions comprennent (i) la recherche et le développement de terrains pour l'habitat, (ii) la sélection des promoteurs privés, (iii) le contrôle et le suivi des constructions, et (iv) le suivi de la commercialisation des logements produits par le programme. L'AFH a été opérationnel depuis 2009. L'autre instrument de ce programme est le Fonds National de l'Habitat (FNH). Le FNH a été en réalité créé depuis 1985 mais n'a jamais correctement fonctionné. Le gouvernement béninois veut saisir l'occasion de la mise en œuvre du programme des 10.000 logements économiques pour le réhabiliter. Cependant, jusqu'à aujourd'hui, le FNH n'est toujours pas fonctionnel.

Les conditions fixées par le gouvernement pour faciliter la mise en œuvre du programme des 10.000 logements économiques sont les suivantes:

- la disponibilité des terrains pour le logement
- l'immatriculation des terrains à bâtir avec un titre officiel
- le soutien du gouvernement à travers la viabilisation des sites (eau et assainissement, électricité, téléphone, routes, etc.)
- la rigueur et la transparence dans la vente des logements construits
- l'exonération fiscale des intérêts sur les dépôts à terme afin d'encourager la formation de ressources à long terme auprès des banques partenaires
- l'exonération des acheteurs de maison du paiement de la taxe sur activité financière (TAF)<sup>8</sup>
- un prix forfaitaire fixe par type de logement
- la mise en œuvre par les banques, de mécanismes spécifiques et plus facile sur les questions de garanties et d'assurance-crédit.

Un financement initial d'environ 26 milliards de francs CFA (environ 52,2 millions de dollars américains) a été mis en place pour une phase pilote de 2.100 unités d'habitation à Cotonou et environs, Lokossa (sud-ouest) et Parakou, par le gouvernement (à travers des bons du Trésor) et les contributions directes de deux banques: la Banque de l'Habitat du Bénin (BHB) et la Banque Atlantique, une banque commerciale.

Tableau 11: Schéma des prix<sup>9</sup> pour la phase pilote de 2100 logements (programme 10.000 logements)

	F2 (1ch+1 salon)	F3 (2ch+1 salon)	F4 (3 ch+ 1salon)	Total
Nombre type de logement	420	1.050	630	2.100

<sup>8</sup> La TAF s'applique à toutes les transactions par les banques (y compris les prêts hypothécaires), les bureaux de change et les autres institutions financières, sauf celles (les transactions) qui ne sont pas liées spécifiquement au commerce des valeurs mobilières et de l'argent. Le taux de la FAT est de 10% et s'applique au montant brut avant impôt des intérêts, commissions et autres rémunérations perçues par les banques et institutions financières (extrait de la Loi de Finances 2009)

<sup>9</sup> Le tableau des prix a changé depuis 2008, comme suit: 8,9 millions de francs CFA (17.980 US\$) pour un F2; 11 millions de francs CFA (22.222 US\$) pour un F3 et 12,8 millions de francs CFA (25.859 US\$) pour un F4 sur tous les sites, sauf pour un, la ZOPAH (l'une des zones d'habitation les plus chères) du site de la commune d'Abomey-Calavi. Sur le site ZOPAH, le schéma des prix est le suivant: 11,5 millions de francs CFA (23.232 US\$) pour un F2; 13,5 millions de francs CFA (27.273 US\$) pour un F3 CFA 15,9 millions et francs (32.121 US\$) pour un F4. En conséquence, l'apport minimum des acheteurs de maison a été révisé à la hausse à 25% du coût du logement.

	F2 (1ch+1 salon)	F3 (2ch+1 salon)	F4 (3 ch+ 1salon)	Total
Coût unitaire (francs CFA)	6.500.000	8.100.000	9.600.000	
Coût total (million francs CFA)	2.730	8.505	6.048	17.283
Coût d'études et de viabilisation des sites (million francs CFA)				5.000
Coût unitaire en US\$	13.131	16.364	19.394	
Coût total (million US\$)	5,5	17,2	12,2	34,9
Coût d'études et de viabilisation des sites (en million US\$)				10.1
Surface unitaire habitable (en m <sup>2</sup> )	44	64	82	
Taille des parcelles (en m <sup>2</sup> )	250	300	350	

Source: MEHU (2008) et calculs de l'auteur

Les prix affichés pour chaque type de logement comprennent d'importantes subventions directes du gouvernement de l'ordre de 2 millions de francs CFA (ou 4,040 US\$) pour les logements de type F2, et 1,5 millions de francs CFA (ou 3.030 US\$) pour les types F3 et F4. Outre cela, les coûts de viabilisation et le prix du marché des parcelles sur les différents sites ne sont pas comptabilisés dans le prix des différents types de logement; ajoutant ainsi d'importantes subventions gouvernementales (estimée entre 25% et 30% du prix des logements) aux prix affichés des différents types de logement. Il est prévu que les acquéreurs de maison emprunteront de l'argent auprès des banques commerciales partenaires et de la Banque de l'Habitat du Bénin (BHB) sur une période maximale de 15 ans à un taux subventionné de 8,5% par an.

Le tableau ci-dessous montre la combinaison d'apport personnel minimum, des subventions et des emprunts pour chaque type de logement du programme.

Tableau 12: Schéma de paiement pour chaque type d'unité de logement du programme

	F2 (1chambre + 1 salon)	F3 (2 chambres + 1 salon)	F4 (3 chambres + 1 salon)
Coût unitaire (francs CFA)	6.482.585	8.580.306	9.582.458
Subvention directe du Gouvernement (francs CFA)	2.000.000	1.500.000	1.500.000
Apport personnel minimum (francs CFA)	1.482.585	1.580.306	2.082.458
Montant à emprunter auprès des banques (francs CFA)	3.000.000	5.500.000	6.000.000
Coût unitaire en US\$	13.096	16.364	19.394
Subvention directe du Gouvernement en US\$	4.040	3.030	3.030
Apport personnel minimum en US\$	2.995	3.193	4.207
Montant à emprunter auprès des banques en US\$	6.061	11.111	12.121

Source: MEHU et calcul de l'auteur

Le programme de 10.000 logements économiques n'a pas encore atteint le niveau attendu d'échelle, mais il se pose déjà un certain nombre de défis:

- Le retard dans la mise à disposition des logements promis: toutes les 2.100 unités de logement de la phase pilote devraient être livrées en 2009, mais à ce jour moins de la moitié des logements sont prêts.
- Les logements qui ont déjà été construits n'ont pas été officiellement réceptionnés par le gouvernement, ce qui induit des coûts d'entretien supplémentaires en raison de vol et de vandalisme. Il n'est pas encore clairement identifié qui (des promoteurs ou du gouvernement) doit supporter ces coûts supplémentaires.
- Un certain nombre de "promoteurs immobiliers" ne comprennent pas le rôle qu'ils devaient jouer dans le programme. La plupart de ces "promoteurs" se mettent dans la position de prestataires de services pour le gouvernement et s'attendent donc à ce que le gouvernement leur achète les logements

construits pour ensuite les vendre aux futurs propriétaires de maison. Ainsi, certains d'entre eux se plaignent de ce qu'ils ont construit les logements sur leurs propres ressources financières. Pourtant, l'idée d'un partenariat avec les promoteurs dans le programme est bien que ces derniers préfinancent les investissements, pour ensuite récupérer leur argent une fois que les logements seront vendus.

- Beaucoup de "promoteurs", se plaignent de ne pas avoir un contrat formel avec le gouvernement. La base juridique de la collaboration de la production des unités de logement n'est pas claire.
- Des difficultés dans la commercialisation des logements construits: malgré le niveau élevé des subventions, le caractère accessible des logements construits est encore questionnable; en effet à partir des informations disponibles dans certaines Directions Départementales de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, la demande pour les logements de type F2 est beaucoup plus faible que prévue. Bien que ce type de logement soit destiné aux ménages à faibles revenus, de nombreux candidats-propriétaires se plaignent encore de leurs prix élevés.

## Offre et demande de logement

L'offre sur le marché du logement au Bénin est dominé par les ménages, suivis par le Gouvernement en partenariat avec le secteur privé. Malgré les efforts importants entrepris par le gouvernement en partenariat avec des promoteurs privés pour fournir des logements accessibles, l'offre de logements formelle a pris du retard par rapport à la demande.

### L'offre par les ménages à travers l'autopromotion ou l'auto-construction

L'offre de logements par les ménages eux-mêmes (auto-construction ou auto-promotion) est connue au Bénin comme la plus répandue en matière de fourniture de logements. Cependant, il n'y a presque pas de données sur combien l'auto-construction représente en termes de proportion de l'offre totale de logements au Bénin. La plupart des ménages à faibles et moyens revenus qui peuvent se permettre de se construire une maison, ont commencé dans un logement locatif. Puis ils économisent (par le biais des tontines<sup>10</sup> et autres moyens) jusqu'à ce qu'ils puissent se permettre d'acheter une parcelle de terrain, généralement à la périphérie des zones urbaines. Le prix croissant des terrains en milieu urbain pousse les gens à acheter leurs terrains de plus en plus loin des centres urbains. Ce mouvement crée et dans certains cas accélère des installations informelles et l'étalement urbain. La plupart du temps, les ménages réalisent leurs constructions avec des matériaux précaires, le temps que les autorités locales se décident à procéder à un lotissement dans ces zones d'habitations. Une fois l'opération de lotissement terminée et que les ménages ont été réinstallés, ces derniers commencent à construire avec des matériaux définitifs et du béton (brique par brique) pour ceux qui peuvent se le permettre. Après le lotissement il peut prendre un certain temps avant que la zone ne soit desservie par les infrastructures de base comme l'eau et l'électricité et le téléphone. Par exemple, certains quartiers de la commune d'Abomey-Calavi (une ville à croissance très rapide à la périphérie de Cotonou) ne sont pas encore desservis en eau et électricité de façon appropriée, et ce depuis des années. Aussi, parce que le lotissement peut prendre un certain temps avant d'être achevé, la plupart des ménages vivent dans des installations informelles pendant de nombreuses années, parfois des décennies. Tout cela fait de l'auto-construction de logements une stratégie de longue durée (en moyenne il faut compter entre 2 et 15 ans) et qui n'est pas si efficace que ça. Toutefois, en raison du coût relativement élevé des logements sur le (petit) marché formel du logement, la plupart des ménages n'ont pas d'autre choix que d'utiliser cette stratégie.

<sup>10</sup> Une tontine est un système informel d'épargne et de prêt (de groupe) dans lequel des personnes se faisant mutuellement confiance se réunissent pour s'aider à épargner et parfois prêter de l'argent aux membres du groupe. Il y a en fait plusieurs types de tontines, mais les principes directeurs qui sous-tendent chaque type sont les mêmes: la confiance mutuelle, la solidarité de groupe, le choix aléatoire du bénéficiaire d'un prêt. La tontine peut être en espèces ou en nature. Quand la tontine est en espèces, un montant convenu d'argent est rassemblé à une période régulière (soit tous les mois ou toutes les deux semaines, etc.) par tous les membres. Le produit de toutes les contributions est ensuite prêté à un membre du groupe choisi au hasard. Cela continue jusqu'à ce que chaque membre ait reçu un prêt. La tontine peut ensuite continuer sur de nouvelles bases ou s'arrêter. Certaines tontines sont basées sur des prêts en nature: par exemple à des périodes régulières, les membres déposent l'équivalent de la valeur d'une tonne de ciment chacun. La contribution totale de tous les membres est attribué en l'équivalent de ciment à un membre choisi au hasard pour la construction de sa maison. Ainsi, le membre choisi ne reçoit pas l'argent en espèces, mais plutôt l'équivalent en ciment. Dans ces deux cas, c'est le principe de la solidarité de groupe qui domine et aucune compensation n'est versée à l'initiateur de la tontine. Un autre type de tontine en espèces consiste à déposer auprès d'un "tontinier" (dans ce cas un «professionnel») à intervalles de temps réguliers un certain montant d'épargne sur une période de temps convenue. A la fin de cette période, l'épargnant retire toute son épargne, tout en laissant à titre de compensation au tontinier l'équivalent d'un dépôt d'épargne régulière.

Il est également important de mentionner qu'une fois que quelqu'un a bâti sa maison, il arrive très rarement que cette personne se résolve à la vendre, même lorsqu'elle est amenée à se déplacer ailleurs pour des raisons professionnelles ou autres (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997.)

### Offre directe par des agences publiques

Depuis l'indépendance en 1960, le souci de fournir un logement à ses citoyens a toujours été présent dans les politiques du gouvernement béninois. Cela pourrait expliquer pourquoi il a pratiquement toujours existé un ministère en charge des questions de logement dans les gouvernements successifs. Afin d'atteindre l'objectif du gouvernement d'offrir à chaque ménage un logement adéquat et accessible, l'offre de logements par le gouvernement a pris deux approches différentes: l'offre par des organismes gouvernementaux et l'offre par le biais de partenariats public-privé.

#### *Offre par des agences gouvernementales*

Historiquement, et probablement à cause du système socialiste en place, le gouvernement du Bénin a créé la "Société Nationale de Gestion Immobilière - SONAGIM" en 1978 (sous le Ministère des Travaux Publics), avec l'objectif principal de produire des terrains d'habitation et de fournir des logements accessibles aux ménages à faibles revenus. Jusque dans les années 1990, la SONAGIM a été à l'avant-garde de la mise en œuvre des interventions d'aménagements urbains au Bénin. Ce sont la SONAGIM et l'Institut Géographique National (IGN) qui ont effectué la plupart des travaux de lotissements conduits par le gouvernement au Bénin avant la participation du secteur privé dans les années 1990.

Le projet de logement le plus importants entrepris par la SONAGIM a été la construction prévue de 1.000 unités de logement à la Cité Houéyiho au nord-ouest de Cotonou en 1992. Alors que le gouvernement a fourni toute l'infrastructure de base nécessaire, seulement 149 unités de logement ont été pu être construites avant que le projet fut abandonné quelques années plus tard. Les unités de logement construites, ainsi que le reste des terres viabilisées ont été vendues principalement aux Béninois de la diaspora.

Comme cela a été le cas pour de nombreuses entreprises gouvernementales, la mauvaise gestion et d'autres problèmes structurels ont conduit à la liquidation de la SONAGIM en 1998 et son remplacement par la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM). En 1995, une autre société, La Générale Immobilier a repris le projet Cité Houéyiho (phase II) et 300 unités de logement ont été planifiées à l'occasion de l'organisation du Sommet de la Francophonie de 1995 à Cotonou. Malheureusement, la société n'a pas livré plus de 82 unités de logement, toutes vendus avec les terrains restants.

A la fin des années 1970 et au début des années 1980, le gouvernement a entrepris, via la Banque Béninoise de Développement (BBD) deux importants projets de logements qui ont conduit à la création de la Cité Vie Nouvelle à Akpakpa (sur le côté sud-est de Cotonou) et le quartier de Habitations Economiques de Porto-Novo (capitale du Bénin). Au total 388 logements ont été construits, dont 316 ont été loués sur les baux simples tandis que les 72 autres unités l'ont été sur des baux de location-vente. Au total, 750 millions de francs CFA ont été investis dans les deux projets, sur un prêt de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE), un organisme du gouvernement français (Ministère en charge de la Prospective et du Développement, 2009 et MEHU / Imoteph / Planurba, 1997). Toutes ces villas ont été vendues aux bailleurs avec un certain succès. En effet, l'opération n'a connu que 5% d'acquéreurs défaillants (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997).

Une autre agence gouvernementale qui a contribué à la fourniture de logement, mais dans une moindre mesure est la Caisse Béninoise de Sécurité Sociale (CNSS, anciennement Office Béninois de Sécurité sociale ou OBSS). La CNSS a été active dans la fourniture de logements aux fonctionnaires du gouvernement affiliées. Ainsi, des projets d'offre de logements ont été mis en œuvre dans quelques grandes villes du pays (Cotonou pour la location, le quartier "50 villas" à Abomey-Calavi, à Lokossa et Natitingou). Malheureusement, l'offre de logements par la CNSS n'a pas été coordonnée avec d'autres interventions gouvernementales dans le secteur. En fait, certaines études (voir par exemple MEHU / Imoteph / Planurba (1997)) ont constaté que l'offre de logements par la CNSS n'a pas été rentable pour l'office. Cette information a été confirmée dans une interview avec le Directeur du Budget et du Patrimoine de la CNSS.

### Offre de logements par le biais de partenariats public-privé

Avec l'introduction d'une économie de marché le secteur privé a été considérablement impliqués dans le soutien aux interventions en matière de logement du gouvernement au Bénin. Ainsi, la plupart des projets d'offre de logements depuis 1990 ont utilisé des partenariats public-privé. Les plus importants en matière de logement accessibles sont (MEHU, 2008) :

- Le projet de 500 logements de moyen standing à Cotonou et Abomey-Calavi, en partenariat avec la Société Béninoise de Promotion Immobilière (SOBEPRIM);
- Le projet de 83 unités de logement au quartier Akpakpa-Dodomey (Cotonou) en 1999 en partenariat avec la société Gase Immobilier et avec le soutien financier partiel de Shelter-Afrique;
- Le projet Arconville en partenariat avec Shelter-Afrique pour la construction de 10.000 unités de logements accessibles;
- Le projet de 300 unités de logement à la Cité Houéyiho (certainement pour corriger l'échec du projet de 1.000 logements avec la SONAGIM) en partenariat avec Ecobank Bénin;
- Le programme de 1.042 logements accessibles lancé en 2001 à Abomey-Calavi, en partenariat avec le Groupe Betsaleel Building et le soutien de Shelter-Afrique;
- Les 600 unités de logements du programme lancé en 2001 en partenariat avec Bénin Kasher, une entreprise privée;
- Le programme de 13.500 logements économiques dans tout le pays en partenariat avec le Groupe Servax. Ce projet n'a pas démarré en raison de difficultés financières et logistiques. Les ressources financières nécessaires n'ont pas été mobilisées. Par ailleurs, il semble que les autorités locales qui sont censées jouer un rôle clé dans la phase de mise en œuvre du programme (entre autres choses, l'enregistrement des demandes de logement, l'identification des zones résidentielles et la mise à disposition de terrains pour le logement) ne se soient pas vraiment appropriées le projet. À ce jour, il n'y a pas de perspective claire que le programme sera jamais mis en œuvre ou pas.

En plus de ces projets, d'autres partenariats ont été lancés pour la fourniture d'un certain nombre de villas et résidences haut de gamme. Un premier exemple de ce genre de projet a été les villas Fadoul le long du Boulevard aéroport de Cotonou. Ces villas ont été construites en 1994-1995 à l'occasion du Sommet international de la Francophonie 1995 pour accueillir les hôtes de marque. Certaines d'entre elles étaient vendues après le sommet tandis que d'autres sont louées. Le deuxième exemple de ce type de projet est plus récent. Ainsi, à l'occasion de la Conférence de la Communauté des Etats sahélo-sahariens (CEN-SAD) de 2008 au Bénin, un projet de 240 villas (de type présidentiel) a été lancé et mis en œuvre par un partenariat public-privé le long de la plage de Cotonou dans la municipalité de Cotonou et la municipalité voisine de Sèmè-Kpodji. Les villas construites étaient censées abriter les hôtes de marques pendant la conférence et ensuite être vendues. Trois ans après la conférence, les villas n'ont pas toutes été achevées. Comme pour la plupart des autres projets de logements, ce projet a utilisé un partenariat public-privé dans lequel d'importantes exonérations fiscales ont été accordées aux promoteurs privés sur les matériaux de construction, tandis que le terrain sur tous les sites du projet leur a été cédé à une prix forfaitaire.

Le tableau 13 ci-dessous résume les efforts d'offre de logements économiques (à prix abordable) par le gouvernement du Bénin et leurs réalisations effectives.

Tableau 13: Projets de logement (après 1990) et leur taux d'achèvements

Date de démarrage	Projet / Programme	Nombre d'unités de logement planifiées	Nombre d'unités de logement construites	Taux de livraison
1992	Projet de 500 logements de moyen standing de SOBEPRIM	500	78	16%
1992	Projet Initial Cité Houéyiho	1000	149	15%
1995	Projet Cité Houéyiho (Phase II)	300	82	27%
1999	Projet Gase Immobilier	80	23	29%
2001	Programme de logements économiques de Betsaleel Building Group	1042	253	24%
2001	Programme de logements de Benin Kasher	600	16	3%
2001	Project Arconville	10,000	210	

Date de démarrage	Projet / Programme	Nombre d'unités de logement planifiées	Nombre d'unités de logement construites	Taux de livraison
2006	Programme de logements économiques de Servax-Group	13,500	NA	NA
2008	Programme de 10.000 logements économiques (Phase I)	2100	930 attendus en août 2011	44%

Source: Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme (MEHU, 2008) et calculs de l'auteur

Sauf pour le programme de 10.000 logements économiques, tous les autres projets ou programmes ont été abandonnés. Le programme Servax-groupe n'a jamais commencé par manque de financement.

Au total, à l'exclusion des logements fournis par la CNSS et du «programme de 10.000 logements économiques», le gouvernement du Bénin a fourni entre 1990 et 2008 un total de 1.253 unités de logement pour un total de 4.168 unités prévues (MEHU, 2008), soit un taux de livraison de seulement 30%. Ces chiffres montrent l'inefficacité du gouvernement en matière de fourniture de logements.

### Demande de logements au Bénin

Lorsque l'on demande aux autorités à différents niveaux les chiffres relatifs à la demande de logements au Bénin, la réponse récurrente obtenue est que la demande est élevée, mais aucun chiffre précis n'est fourni. En effet, il n'existe aucune étude sérieuse sur la demande de logement au Bénin à nos jours; ce qui fait qu'il n'est pas possible d'estimer l'arriéré annuel en matière de logement. Il y a cependant des chiffres épars sur la demande de terrains d'habitation dans (Mattingly, 2004) et (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997). Le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme (MEHU) a commandé une étude en 1997 sur la stratégie du logement urbain au Bénin. Les chiffres fournis par cette étude sur la demande de logements se trouvent dans le tableau ci-dessous et représentent aujourd'hui la seule indication de la demande de logement au Bénin. Cependant, ces chiffres sont obsolètes (ils datent de 1997) et ne sont pas fiables car basés sur des hypothèses discutables et focalisés sur quelques zones urbaines seulement.

Tableau 14: Estimation de la demande de logement par le MEHU en 1997 dans certaines zones urbaines

Type de logement	Nombre d'unités					Toutes les villes
	Cotonou	Porto-Novo	Parakou	Abomey-Bohicon		
Sommaire (20%)	20.566	6.457	3.228	6.119		76.695
Moyen standing (75%)	77.123	24.215	12.107	22.948		214.746
Grand standing (5%)	5.142	1.614	807	1.530		15.339
Total	102.831	32.282	16.142	30.597		306.780

Source: MEHU/Imoteph/Planurba (1997)

Le problème avec ces chiffres est que non seulement ils sont dépassés, mais qu'ils sont également basés sur une hypothèse de proportion fixe pour chaque type de logement. Outre cela, des villes comme Abomey-Calavi, à la périphérie (côté nord) de Cotonou, qui se développe très rapidement et devient aujourd'hui la "ville dortoir" la plus importante du pays n'est pas spécifiquement pris en compte dans les estimations, mais il a été plutôt inclus dans la moyenne de "toutes les villes."

La plus importante source d'information sur la demande de logements reste le Recensement Général de la population et de l'habitation qui est mené tous les 10 ans. Le prochain recensement général est prévu pour 2012. Des estimations plus précises, mais aussi la caractérisation précise de la demande ne seront pas utiles seulement pour informer les interventions publiques en matière de logement, mais permettront aussi d'informer le secteur privé sur les opportunités d'affaires dans le secteur du logement au Bénin.

Dans les zones urbaines la surpopulation dans les maisons est évidente. Alors que la taille moyenne des ménages est d'environ 6 personnes, plus de 75% des maisons au Bénin ont seulement un ou deux "pièces" ("pièce" comprend ici également le salon.) Cet état de fait est lié au prix élevé des logements locatifs, en

particulier dans les zones urbaines. Il n'est pas rare de voir un ménage de cinq personnes (deux parents et 3 enfants) vivant dans un appartement ne comportant qu'une seule chambre à coucher. Les parents dorment la nuit dans la chambre alors que le salon est transformé en une "chambre" pour les enfants. À Cotonou, le surpeuplement est plus grave dans les quartiers populeux de Zongo (centre ville) et Akpakpa (nord-est) et Agla (nord-ouest) de la ville.

Tableau 15: Répartition des ménages selon le nombre de pièces du logement

Nombre de pièces	Urbain (%)	Rural (%)	Benin (%)
1 pièce	36,3	34,1	34,8
2 pièces	38,0	41,7	40,4
3 pièces	14,5	14,3	14,4
4 pièces	6,3	6,0	6,1
5 pièces	2,3	1,7	1,9
6 pièces et +	2,6	2,3	2,4

Source: INSAE – EMICOV (2010)

La surpopulation dans les ménages au Bénin est aussi due au contexte culturel qui ne permettent pas aux gens de laisser les parents ou proches sans-abri. Pour cette raison, l'errance sans domicile est quasi inexistante au Bénin.

Afin d'éviter le coût prohibitif du logement dans les zones urbanisées, les ménages préfèrent s'installer dans les zones péri-urbaines, généralement mal desservies (le cas échéant) à la périphérie des zones urbanisées où les terrains d'habitations sont en général moins chers. En effet, au cours des 20 dernières années, les prix des terrains ont grimpé en flèche, tirée principalement par un nombre croissant d'intermédiaires, mais aussi par la spéculation foncière. L'impact de la spéculation foncière sur le prix des terrains est plus perceptible dans des villes comme Abomey-Calavi (au nord de Cotonou). En raison de la proximité de cette ville de Cotonou, la demande de terrains d'habitation à Abomey-Calavi se évolue très rapidement. Une parcelle de 500 mètres carrés de terrain dans une zone viabilisée à Abomey-Calavi coûte aujourd'hui, entre 7 millions de francs CFA (14.144 USD) et 10 millions de francs CFA (USD 20.202).

Pour éviter ces prix élevés et prohibitifs des terrains, des installations informelles se développent à la lisière de la plupart des villes du Bénin avec parfois des conséquences dramatiques pour une ville entière. A Cotonou par exemple, la cause la plus importante des inondations cycliques est liée aux installations informelles sur les passages des eaux de ruissellement dans les zones marécageuses, en particulier à l'est et à l'ouest de la ville. L'installation aux périphéries non viabilisées est la principale cause de l'étalement urbain, en particulier dans les villes à croissance rapide telles que Abomey-Calavi.

### Demande de logements au Bénin

Pour que l'offre réponde à la demande de logements la question de l'accessibilité devient centrale. Pour évaluer cette accessibilité, nous nous référons à la répartition des revenus selon la dernière enquête sur les conditions de vie des ménages au Bénin (l'enquête EMICOV 2010). Le tableau ci-dessous montre la répartition des revenus, selon les données de l'EMICOV 2010 .

Tableau 16: Répartition des revenus mensuels classes de revenus

Francs CFA	US\$	Urbain (%)	Rural (%)	Benin (%)
Moins de 15.000	Moins de 30,30	19,1	27,5	24,7
15.000 - 27.500	30,30 - 55,56	23,3	33,8	30,3
27.500 - 44.000	55,55 - 88,89	27,0	25,8	26,2
44.000 - 88.000	88,89 - 177,78	21,1	10,9	14,3
88.000 - 176.000	177,78 - 355,56	7,3	1,8	3,6
Plus de 176,000	Plus de 355,56	2,2	0,2	0,9

Source: INSAE, EMICOV (2010)

En tenant compte du seuil de pauvreté international de 2 dollars par jour, plus de 55 pour cent de la population au Bénin vit en-dessous du seuil de pauvreté. En outre selon la répartition des revenus dans le tableau 16, moins de 1% de la population gagne plus de 176.000 francs CFA ou 356 dollars américains. En utilisant le simulateur de prêt de la Banque de l'Habitat du Bénin, on peut analyser l'accessibilité des différents niveaux de prêts selon le programme de 10.000 logements économiques (voir tableau 12). Le programme exige que les taux d'intérêt pour les acheteurs de maisons dans le programme soit de 8,5% pour une durée maximale de l'emprunt fixée à 15 ans. En utilisant ces paramètres et les informations de base sur les logements du programme, le tableau ci-dessous peut-être généré.

Tableau 17: Simulation des paiements mensuels sur prêts contractés pour acquérir un logement

	F2 (1 chambre)	F3 (2 chambres)	F4 (3 chambres)
Montant à emprunter auprès des banques (francs CFA)	3.000.000	5.500.000	6.000.000
Remboursements mensuels (francs CFA)	29.542	54.161	59.084
Niveau requis de revenus pour supporter un tel niveau d'emprunt (francs CFA)	87.726	162.483	177.252
Montant à emprunter auprès des banques en US\$	6.061	11.111	12.121
Remboursements mensuels en US\$	59,1	109,4	119,4
Niveau requis de revenus pour supporter un tel niveau d'emprunt en US\$	177,2	328,2	358,1

Source: Calculs de l'auteur à partir du simulateur de prêts de la BHB

En comparant les niveaux de revenus à partir des données EMICOV aux besoins en revenus pour s'offrir un logement du programme de 10.000 logements économiques du gouvernement, la première question que l'on se pose par rapport à l'accessibilité est liée à l'acompte ou l'apport personnel requis pour acquérir un logement (voir tableau 12). Même lorsque la question d'apport personnel est résolue, il sera très difficile pour les ménages de s'offrir l'un quelconque des types de logement du programme. En effet, les exigences relatives au revenu pour être en mesure de contracter un prêt pour l'un des différents types de logements bien évidemment excluent au moins 81,2 % des ménages (qui gagnent moins de 177 dollars américains par mois) cibles.

Dans ces conditions, la mise en place et l'accessibilité du programme peut être remis en question, malgré les énormes subventions que le gouvernement a fournies. Il serait donc intéressant de revoir la répartition des subventions entre les différentes catégories de logements pour répondre aux besoins des nombreux ménages se retrouvant au niveau inférieur de l'échelle des revenus.

## Financement du logement

### La situation jusqu'en 1990

Historiquement, les initiatives de financement du logement ont commencé après 1972, lorsque le pays a commencé à retrouver une certaine stabilité politique. Grâce au système politique et économique marxiste-léniniste en place au Bénin, le financement du logement a été dominée par le Gouvernement à travers ses agences et banques.

La plus importante banque publique impliquée dans le financement du logement jusqu'en 1986 a été la Banque Béninoise pour le Développement (BBD). Au total la BBD a investi plus de 9 milliards de francs CFA en prêts au logement à plus de 6.700 emprunteurs entre 1975 et 1986. Pour financer ces prêts, la BBD s'est appuyée sur les lignes de crédit à long terme fournies par les bailleurs de fonds multilatéraux tels que l'Association International de Développement (IDA), l'Organisation des Pays Exportateurs de Pétrole (OPEP), la Communauté Economique Européenne (CEE), la Banque ouest-africaine de Développement (BOAD) et la

Banque africaine de développement (BAD); mais aussi sur dépôts à long terme de sociétés publiques telles que la Société Nationale d'Assurance et de Réassurance (SONAR), la Loterie Nationale du Bénin (LNB), le Port Autonome de Cotonou, etc., ainsi que le refinancement de la Banque centrale (Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest - BCEAO). Les produits de financement du logement de la BBD étaient ciblés aux employés du secteur public et du secteur privé. Les conditions de prêt ont été fixées par l'Union Monétaire Ouest Africaine (UMOA), mais étaient essentiellement, un prêt sur 10 ans à un taux d'intérêt maximum de 12% et avec un acompte (apport personnel) de 10 à 30 pourcent de la demande de prêt. Outre cette contribution, différentes garanties étaient requises des emprunteurs comme une hypothèque sur les titres fonciers, la mise en gage de titres fonciers, la délégation de salaire, ou une caution solidaire, etc. La BBD a réussi à garder le taux de défaut sur ses prêts au logement à environ 10 pour cent avant sa liquidation en 1989 (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997.)

Un certain nombre d'autres organismes publics ont contribué directement au financement du logement en fournissant directement des logements. Cela a été et est encore le cas de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) du Bénin. La CNSS a financé directement la construction de logements dans quelques villes du pays puis les a loué ou vendu. Outre la CNSS, presque toutes les sociétés publiques importantes se sont vues exigées par le gouvernement de fournir un certain financement du logement à travers une offre directe de logement. Au total 149 unités de logement (villas) ont été fournies sur fonds propres par ces sociétés, en particulier sur le projet Cité Houéyiho dirigé par la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM.)

L'instrument pensé par le gouvernement pour soutenir sa politique de logement fut le Fonds National de l'Habitat (FNH). Le FNH a été créé par décret n° 85-155 du 10 mai 1985, avec le but de soutenir financièrement toutes les initiatives ou les projets qui favorisent le développement urbain et le logement accessible. Il était prévu que le FNH recevrait des subventions du budget de l'Etat et fournirait à son tour un financement direct ou indirect à des projets ou des initiatives de logement qu'il soutiendrait. En plus du financement provenant du budget de l'Etat, le FNH pouvait aussi recevoir des subventions ou des prêts spécifiques, les revenus provenant des placements financiers, et les recettes d'une tombola annuelle "spécial logement" (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997.) Jusqu'à aujourd'hui, le Fonds n'a jamais été opérationnel. Cependant, avec la mise en place du programme des 10.000 logements économiques en 2008, le FNH a connu un regain d'intérêt. Le Fonds est désormais vu comme l'instrument privilégié du programme, et son but a été élargi pour inclure l'intermédiation financière et la recherche de ressources concessionnelles auprès des partenaires financiers tels que la Société financière internationale (SFI), la Banque africaine de développement, etc. (MEHU, 2008)

## La situation actuelle

Au cours de ces dernières années, le secteur privé a commencé à offrir du financement pour le logement, et un certain nombre d'acteurs privés, principalement les banques commerciales, et une ou deux institutions de microfinance opèrent maintenant dans le secteur du financement du logement. Certains bailleurs de fonds (principalement multilatéraux) ont également manifesté leur intérêt pour le financement du logement.

### **Le secteur bancaire béninois**

Le secteur bancaire est dominé par le Groupe Bank of Africa (BOA), qui a été la première banque privée au Bénin. Jusqu'en 1997, seulement cinq (5) banques opéraient dans le pays. Le secteur bancaire n'a véritablement commencé à s'épanouir, qu'à la fin des années 1990 et au début des années 2000. Il comprend actuellement 12 banques commerciales et la Banque africaine d'investissement, une «banque de développement». La Banque de l'Habitat du Bénin (BHB), du groupe BOA, domine actuellement le marché du financement du logement.

A la fin de 2009, les 12 banques opérant au Bénin avaient un total de 125 succursales. Les dépôts ont été évalués à quelques 1.043 milliards de francs CFA (2,1 milliards dollars américains) en 2009, dont la plupart étaient détenues par quatre banques. Sur ces dépôts, environ la moitié étaient des dépôts à court terme. Les crédits étaient à un niveau équivalent aux dépôts et ont été principalement utilisés pour le commerce de gros et de détail (38%) et les assurances et affaires immobilières (32%). En 2010, ces dernières ne représentaient plus que moins de 4% des 846 milliards de francs CFA d'activités de crédits bancaires.

Tableau 18: Activités du secteur bancaire telles qu'enregistrées par la BCEAO au 31/12/2010

Sous-secteur	Montant en million francs CFA	Montant en million US\$	Pourcentage
Commerce gros et détail, restaurants	309 672	626	36,6%
Services fournis à la collectivité	256 473	518	30,3%
Transports, entrepôts et communications	104 941	212	12,4%
Industries manufacturières	59 337	120	7,0%
<b>Bâtiment, travaux publics</b>	<b>57 176</b>	<b>116</b>	<b>6,8%</b>
<b>Assurances, affaires immobilières</b>	<b>30 326</b>	<b>61</b>	<b>3,6%</b>
Electricité, gaz et eau	16 281	33	1,9%
Agriculture, sylviculture et pêche	8 645	17	1,0%
Industries extractives	3 552	7	0,4%
<b>TOTAL</b>	<b>846 403</b>	<b>1 710</b>	<b>100,0%</b>

Source: Banque Centrale – BCEAO (2011)

Les activités du secteur bancaire sont principalement concentrées sur les crédits à court terme qui représentent environ 70% de leur portefeuille. Les taux des prêts sont compris entre 12% et 14% (aussi bas que 9% pour les prêts à long terme) et comprennent une taxe sur activité financière (TAF) de 10%. A la fin de 2009, selon les professionnels du secteur bancaire, l'insuffisance des ressources à long terme a été la principale explication de la concentration de leurs activités sur prêts à court terme. Toutefois, les taux d'intérêt élevés sapent également l'accès à une population qui est en majorité très pauvres.

Table 19: Composition du portefeuille du secteur bancaire selon le terme des prêts à fin 2010

	Montant en million francs CFA au 31/12/2010	Montant en million US\$ au 31/12/2010	Pourcentage
Court terme	556 668	1 125	65,8%
Moyen terme	260 250	526	30,7%
Long terme	29 485	60	3,5%
Total	846 403	1 710	100,0%

Source: Banque Centrale – BCEAO (2011)

Comme le montre le tableau ci-dessus, seulement 3% du portefeuille du secteur bancaire était constitué de prêts à long terme en 2009. Il est important de noter que pas tous les prêts hypothécaires à long terme sont pour le logement. Cette catégorie comprend également les prêts aux entreprises.

### **Financement du logement**

En ce qui concerne le financement du logement, il n'existe pas une telle catégorie dans les statistiques de l'activité bancaire qui sont collectées et centralisées à la Banque centrale (BCEAO). Toutefois, en analysant les différents produits offerts par la plupart des banques commerciales, il y a de bonnes indications que des produits comme "prêts à la consommation" (durée maximale de 2 ans) ou «prêts d'équipement" (durée maximale de 5 ans) sont en fait utilisés comme financement du logement par les emprunteurs. Une partie de ces prêts est utilisée pour l'amélioration du logement ou l'achat de matériaux de construction ou encore de terrains (parcelles) pour le logement. En fait, la plupart des banques ont accordé quelques prêts qui ont été utilisés à des fins de logement.

Ecoank Bénin a été la première banque privée au Bénin à financer un projet de logement (avec la Générale Immobilière, voir plus haut) et à développer un produit spécifique de financement du logement, le "Plan Epargne Logement" (PEL) en 1993. Le candidat à ce plan ouvre un compte d'épargne qu'il ou elle approvisionne régulièrement pendant une période minimale de deux ans au terme desquels l'épargnant peut alors demander un prêt à long terme sur une période maximale de 10 ans au taux de 12% (ce taux de prêt est aujourd'hui d'environ 10%). Les garanties exigées par la banque sont, entre autres, une délégation de paye, une hypothèque de premier ordre ou un nantissement de droit au bail et l'achat d'une assurance vie ou

d'invalidité. Le montant du prêt dépend des revenus individuels de l'emprunteur, en tenant compte du fait que la proportion du salaire qui est saisissable (quotité cessible) est d'un tiers du salaire. Le remboursement du prêt peut commencer avec une période de grâce (ou différé) de 6 mois. Évidemment, les candidats qualifiés pour bénéficier de ce produits sont principalement des salariés du public ou du secteur privé.

L'autre banque commerciale qui a récemment montré un intérêt pour le financement du logement est la Banque Atlantique. La Banque Atlantique a été impliquée dans le programme des 10.000 logements économiques et a apporté une contribution de 2 milliards de francs CFA au financement du programme.

En dehors de ces cas spécifiques de financement du logement, il est important de noter que presque toutes les banques commerciales opérant au Bénin fournissent d'une manière ou d'une autre du financement du logement sous deux formes (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997):

- La première forme consiste en des prêts individuels à moyen terme pour l'acquisition de matériaux de construction sur une période de trois à cinq ans et à un taux d'intérêt variant entre 10,5% et 13% l'an. Cela permet aux bénéficiaires d'acheter des parcelles d'habitation ou des matériaux de construction. La plupart du temps les garanties acceptées pour ce genre de prêt ne sont pas très strictes. Une délégation de salaire ou un avaliseur est suffisant pour garantir le prêt.
- La deuxième forme consiste en un prêt de groupe sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans. La plupart du temps, ce type de prêt est attribué à la direction financière d'une société privée ou d'un organisme public qui répartit ensuite les fonds entre les membres du personnel demandeurs et qualifiés. La société ou l'organisme est responsable du remboursement du prêt. En général il n'y a pas vraiment de garanties demandées pour ce type de prêt de groupe.

En général, les banques commerciales au Bénin sont réticentes à offrir des produits de financement du logement pour un certain nombre de raisons (MEHU / Imoteph / Planurba, 1997). Premièrement, les actionnaires semblent être plus intéressés par les opérations à haut rendement telles que les crédits commerciaux internationaux, les crédits de campagne, etc. à court terme. Deuxièmement, le rendement des prêts à long terme tels que les prêts au logement sont plus faibles (que ceux des prêts à court terme), lorsque l'on prend en compte leurs frais d'administration. Troisièmement, l'incertitude et l'irrégularité des revenus des ménages demandeurs offrent peu de garantie de remboursement et donc un risque plus élevé pour le banquier. A ce risque s'ajoute l'incertitude de la garantie en raison de la faiblesse des droits de propriété. Enfin, l'insuffisance des ressources à long terme reste un obstacle important à la capacité des banques commerciales à offrir des prêts à long terme, tels que les prêts hypothécaires.

### Le cas spécifique de la Banque de l'Habitat du Benin

La BHB est née en 2004 de la volonté du gouvernement de fournir des solutions pratiques à la question du financement du logement au Bénin. À ce jour la BHB est la seule banque spécialement dédiée au financement du logement au Bénin. La BHB a été créée à partir d'un accord de partenariat public-privé entre le gouvernement du Bénin et le Groupe Bank of Africa, avec un capital social de 1,5 milliards de francs CFA, dont 10% sont détenus par le gouvernement du Bénin, 31,7% par le Groupe Bank of Africa, 20% par l'AFH, 10% chacun par FMO (Banque Néerlandaise de Développement Entrepreneurial), la CNSS et PROPARGO (institution financière de développement, conjointement détenue par l'Agence Française de Développement et par des actionnaires privés du Nord et du Sud), et le reste, soit 8,9% par d'autres partenaires. L'objectif de l'accord de partenariat est "la création d'un système organisé de la production de logements, notamment à caractère économique ou social, et de parcelles viabilisées à des coûts préférentiels, et la mise au point de mécanismes fiables de financement." Conformément à l'accord avec le Gouvernement, la BHB devrait offrir des prêts à faibles taux d'intérêt aux ménages à faibles revenus qui sont demandeurs de prêts au logement. En échange, le gouvernement a accepté d'octroyer des avantages fiscaux et des subventions à la banque (un milliard de francs CFA la première année, suivi par 10 versements de 500 millions de francs CFA à partir de la deuxième année.) Il était également attendu de la BHB qu'elle octroie 50% de ses prêts à des projets de logements économiques, à des taux d'intérêt bonifiés (ces taux d'intérêt ne devraient pas être à plus de 1 point de pourcentage au-dessus du taux de base.)

L'accord entre le gouvernement et BHB donne une définition du marché cible pour ces prêts spéciaux à travers deux critères:

- le revenu mensuel net de l'emprunteur ne dépasse pas 250.000 francs CFA (505 US\$);

- la valeur maximale du logement (que ce soit l'achat ou l'amélioration) n'est pas supérieure à 150.000 francs CFA le mètre carré, dans une limite supérieure de 12 millions de francs CFA (\$ 24.242 aux États-Unis).

Ces deux critères sont également utilisés pour déterminer si un demandeur de prêt devrait bénéficier ou non du taux d'intérêt subventionné (ou bonifié).

Pour rester en conformité avec son mandat, la BHB développé deux produits de financement du logement:

- le "Compte Epargne Logement" (CEL). Le CEL permet d'obtenir un prêt hypothécaire;
- le "Plan Epargne Logement" (PEL). Par rapport au CEL, le plan PEL permet d'obtenir un prêt hypothécaire à taux bonifiés. Par ailleurs, le PEL ne permet pas de retrait d'espèces sur le compte avant un minimum de 24 mois ou la période de temps convenue. En d'autres termes, le PEL fonctionne comme un compte bloqué.

Le tableau ci-après décrit en détails chacun de ces deux produits.

Tableau 20: Les deux principaux produits de financement du logement de la BHB

	Groupe cible	Durée	Taux d'intérêt	Garanties
<b>CEL</b>	Tout individu majeur ayant un revenu régulier et épargnant au moins 10.000 francs CFA chaque mois	Jusqu' à 15 ans	Taux subventionné: 8% par an  Taux régulier: 10% + Taxe sur activité financière (TAF)	- Hypothèque de premier ordre - souscription d'une assurance-vie ou incendie - Délégation de paye - Compte bloqué avec l'équivalent de 6 mois de remboursement régulier du prêt pour les clients du secteur informel et les non-résidents.
<b>PEL</b>	Tout individu majeur ayant un revenu régulier et épargnant au moins 10.000 francs CFA chaque mois. Donne droit à l'épargnant à un prêt logement à taux d'intérêt bonifié	Jusqu' à 15 ans	Dépend de la durée pendant laquelle le demandeur a épargné avant de soumettre sa demande de prêt. a. Après 24 mois d'épargne, - Taux d'intérêt bonifié: 7.5% net - Taux régulier: 9.5 + TAF b. Après 48 mois d'épargne - Taux d'intérêt bonifié: 7% net - Taux régulier: 9 + TAF c. Après 72 mois d'épargne - Taux d'intérêt bonifié: 6.5% net - Taux régulier: 8.5 + TAF	- Hypothèque de premier ordre - souscription d'une assurance-vie ou incendie - Délégation de paye - Compte bloqué avec l'équivalent de 6 mois de remboursement régulier du prêt pour les clients du secteur informel et les non-résidents.

Source: BHB

En 2009, une évaluation de l'accord de partenariat entre la BHB et le Gouvernement a été faite et qui a soulevé un certain nombre de questions. Entre autres, il semble que du côté de chaque partenaire, les engagements de départ n'ont pas été respectés. Il est apparu que seul le premier versement d'un milliard de francs CFA ait été fait par le gouvernement. Sur les dix versements de 500 millions de francs CFA qui devraient suivre, seuls deux versements ont été reçus par la BHB. De l'autre côté, il est apparu que la BHB n'a pas respecté son engagement de consacrer au moins 50% de ses prêts aux ménages à faibles revenus demandeurs de prêts logement. Par ailleurs, seule une petite proportion de son portefeuille est actuellement constituée de prêts à taux d'intérêt subventionnés.

Malgré ces problèmes, il est estimé aujourd'hui que la BHB est le leader incontesté des prêts au logement au Bénin, avec environ 50% des prêts logement actuellement en cours émis par la seule BHB. A fin décembre 2010, le nombre total des prêts logement octroyés par la BHB s'élevaient à 398. Le montant total des crédits en cours est quant à lui estimé à 7.134 millions de francs CFA (environ 14.4 millions US\$). De ce montant, environ 50% sont des crédits à court terme aux promoteurs immobiliers. En terme de nombre, les prêts aux ménages représentent plus de 80% du nombre total des prêts en cours; alors qu'en terme de montant, les prêts aux promoteurs immobiliers sont les plus importants.

## Microfinance et financement du logement

S'il y a une chose qui soit culturellement bien enracinée au Bénin, c'est bien l'épargne. Quel que soit le niveau de revenu ou le degré de pauvreté des gens, ils sont toujours capables d'épargner. Cette épargne forme aujourd'hui la base d'un secteur de la microfinance en croissance depuis près de vingt ans et qui devient un concurrent sérieux du secteur bancaire formel, en matière de collecte de l'épargne des plus pauvres. L'expansion du secteur de la microfinance au Bénin est également due à la simplicité des procédures d'enregistrement et d'ouverture d'un compte. Par ailleurs, les structures de microfinance sont connues pour être plus proches des utilisateurs finaux de leurs produits.

Le marché de la microfinance au Bénin est actuellement dominé par vingt-et-un (21) réseaux (mutuelles et caisses populaires de crédits, coopératives d'épargne et crédits, etc.) dont la Fatière des Caisses d'Épargne et de Crédit Agricole Mutuel (FECECAM) est le plus important. La FECECAM regroupe aujourd'hui plus de 80% des dépôts des ménages. A la fin de l'année 2009 le nombre total de membres individuels du réseau était estimé à plus de 600.000, soit environ les deux-tiers des 912.000 membres répertoriés. A la fin de 2009, le montant total des dépôts dans l'ensemble des 21 mutuelles, caisses populaires et coopératives d'épargne et de crédit a été estimée à quelques francs CFA 41 milliards (dont 35,5 milliards de francs CFA ont été détenus par la FECECAM) pour un montant total d'encours de crédits de 33,6 milliards de francs CFA (de francs CFA dont 20 milliards pour la FECECAM). Le taux de défaut pour les 21 réseaux est relativement faible, soit moins de 3% en 2009. Ce chiffre est passé à 5,2% en 2010.

Tableau 21: Sélection d'indicateurs du secteur de la microfinance au Bénin à la fin de 2010

Nombre de clients	Montant total des dépôts	Encours de crédits bruts	Créances en souffrances	Taux de créances en souffrance
1.439.096	57.677.707.689	82.936.508.762	4.325.943.125	5.2%
	116.520.622 US\$	167.548.503 US\$	8.739.279 US\$	

Source: Cellule de Surveillance des Entités Financières Décentralisées / Ministère des Finances

Malgré le potentiel financier du secteur de la microfinance, il est clair qu'il est encore trop modeste par rapport au secteur bancaire. L'encours brut des crédits dans le secteur de la microfinance représentent moins de 10% (9,8%) de celle des banques commerciales en 2009.

Par rapport à la question du financement du logement, seul un très petit nombre des institutions de microfinance existantes offrent des produits de financement du logement. En effet, sur le total des 21 réseaux qui composent le secteur de la microfinance au Bénin, seulement deux (2ADPR YANAVO et PADME) offrent des produits spécifiques de financement du logement. Les conditions de crédit offertes par ces institutions sur le financement du logement sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Table 22: Conditions de microfinance du logement au Bénin

	Montant (francs CFA)	Durée	Taux d'intérêt	Garantie
2ADPR YANAVO	1 à 15 million (2,020 US\$ à 30,303 US\$)	12 à 24 mois	Taux d'intérêt mensuel dégressif de 2%	20% du montant du prêt
PADME	Jusqu'à 10 million francs CFA (20.020 US\$)	Jusqu'à 60 mois	Monthly decreasing interest rate of 1.5 to 2%	Délégation de paye ou le terrain sur lequel la maison doit être construite

Source: 2ADPR YANAVO and PADME

Le tableau ci-dessus appelle quelques précisions. Tandis que les prêts logement du PADME ciblent les individus qui sont déjà détenteurs d'un compte avec l'institution ou des employés du secteur public ou privé, 2ADPR YANAVO cibles tout le monde. Bien que chacune des deux institutions tirent leurs ressources des dépôts de leurs clients respectifs, le PADME bénéficie également de refinancement des bailleurs de fonds multilatéraux tels que l'Association internationale de développement (IDA). Les prêts logement sont des produits relativement récents pour chacune des deux institutions. Par exemple, les premiers prêts logement ont été émis par le PADME en 2004, alors que 2ADPR YANAVO a émis ses prêts logement pour la première fois en 2007.

Un défi majeur auquel font face ces institutions est la quantité limitée de ressources disponibles pour gérer le long terme, et octroyer des prêts logements de taille plus importante.

### La caisse régionale de financement hypothécaire - CRRH de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

Jusqu'à un passé récent, il n'y avait pas de marché hypothécaire réel, ni au Bénin, ni même dans toute l'Union Economique et Monétaire Ouest-Africaine. Ce n'est qu'en juillet 2010 qu'une organisation régionale, la Caisse régionale de refinancement hypothécaire (CRRH) a été créée et hébergée à la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD). Avec un capital initial de 3.426 millions de francs CFA, la CRRH est créée à partir d'un partenariat entre 31 banques de l'UEMOA (parmi lesquelles la Banque de l'Habitat du Bénin), y compris la BOAD qui est son principal actionnaire. L'objectif de la CRRH est de fournir aux banques partenaires de l'UEMOA les ressources à long terme qui peuvent leur permettre de développer le financement du logement et des produits de prêts hypothécaires à des taux compétitifs. Ainsi, les banques partenaires recevront le soutien de la CRRH pour offrir aux populations de l'Union plus de prêts au logement et d'autres prêts à long terme. Pour les deux premières années (jusqu'en 2012) la CRRH sera accueillie par la BOAD. La contribution financière de la BOAD à la CRRH devrait augmenter à 55 milliards de francs CFA dans l'avenir.

Malheureusement, comme la CRRH est une organisation de création assez récente, les populations de l'UEMOA devront attendre encore quelques années avant de profiter de ses services. Mais sans aucun doute la création du CRRH aura un impact positif et significatif sur le financement du logement dans l'espace UEMOA. Néanmoins, il semble que la CRRH n'est pas encore bien connu par les promoteurs immobiliers locaux au Bénin.

### Financement par les bailleurs de fonds bilatéraux et multilatéraux

Un certain nombre de bailleurs de fonds bilatéraux et multilatéraux ont montré un intérêt pour le financement des projets de logement au Bénin. Dans le passé, l'Association internationale de développement (IDA), l'Organisation des pays exportateurs de pétrole (OPEP), la Communauté économique européenne (CEE), la Banque Ouest-Africaine de Développement (BOAD), la Banque africaine de développement (BAD), le gouvernement japonais, et d'autres ont apporté des fonds au gouvernement du Bénin pour soutenir le financement du logement. Les stratégies utilisées sont différentes d'un donateur à l'autre. Par exemple, alors que le gouvernement japonais a financé la construction directe d'environ 40 unités de logement dans tout le pays, d'autres donateurs ont octroyé des lignes de crédit aux banques ou organismes publics. Ainsi, la Banque Béninoise de Développement (BBD) a géré des lignes de crédit à long terme au nom de ces organisations (de l'OPEP, l'IDA, la BOAD, BAD, etc.) afin d'octroyer des prêts au logement aux demandeurs. La BBD a également bénéficié en son temps du refinancement de la Banque centrale (BCEAO).

Shelter Afrique a contribué au financement du secteur du logement au Bénin notamment à travers la participation à plusieurs projets immobiliers dont le projet Arconville du groupe Betsaleel Building à Abomey-Calavi et celui de la Société Gase Immobilier à Akpakpa-Dodomey.

Récemment, le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) a manifesté son intérêt pour le financement du logement au Bénin, en particulier le logement rural. Il a ainsi mis en place un nouveau projet avec le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme (le programme pilote gouvernemental d'amélioration de l'habitat rural et des conditions de vie des populations les plus pauvres, et de valorisation de l'habitat traditionnel au Bénin.) Le programme est actuellement à sa phase pilote, et s'attend à être mis à l'échelle avec le temps. Cependant, une rupture de financement en freine la mise en œuvre harmonieuse, ce qui rend incertaine la phase de passage à l'échelle.

Outre le PNUD, le Gouvernement est en négociations avec la Banque islamique de développement pour mettre en place un nouveau programme de logement qui va devenir le plus grand projet de logements jamais entrepris dans le pays avec l'objectif d'offrir quelques 20.000 unités de logements économiques dans tout le pays. Cependant, il n'existe actuellement aucune indication claire sur le moment où les négociations aboutiront ni quand le projet pourra effectivement démarrer.

### Autres moyens de financement du logement: les tontines en nature

La présente recherche a dévoilé l'existence d'une stratégie de financement du logement intéressante par le biais des tontines en nature. Une telle tontine est un système spécial d'investissement de groupe par la levée de capitaux, qui dans ce cas est mis en place pour aider les membres du groupe à accéder à des matériaux de construction pour construire leurs propres maisons. Les membres du groupe de tontine se réunissent pour rassembler l'argent nécessaire pour acheter la plupart du temps du ciment ou autres matériaux de construction. Le bénéficiaire de chaque tour de la tontine est choisi au hasard. Chaque membre est bénéficiaire une seule fois et la tontine fonctionne jusqu'à ce que tous les membres en aient bénéficié. Un défi majeur que rencontrent ce type de tontine cependant, est l'évolution (souvent à la hausse) des prix des matériaux de construction. La présente recherche n'a pas été en mesure de déterminer l'étendue de ce genre de tontine dans le pays. Cela pourrait faire l'objet d'un autre projet de recherche.

## Défis futurs pour l'accès au financement du logement au Bénin

Malgré d'importantes améliorations et une volonté politique claire pour accompagner le secteur du logement, de nombreux défis demeurent pour atteindre la vision et les objectifs de la politique du logement et pour créer les conditions pour le bon fonctionnement d'un marché du financement du logement au Bénin.

### ***La sécurité foncière est encore faible, appelant à des efforts législatifs et réglementaires significatifs, mais aussi la mise en application des lois***

Premièrement, des obstacles réglementaires et politiques existent. Il a été clairement indiqué dans la Déclaration de Politique de l'Habitat du gouvernement du Bénin que l'adoption et la mise en œuvre de la politique du logement devrait appeler à la mise en place d'importants instruments réglementaires, de planification et de programmation. Cependant, depuis l'adoption de la politique en 2005, seulement une ou deux nouvelles lois ont été votées. Actuellement, la production de titres fonciers est très faible, appelant à des actions fortes. Seulement 3,2% des ménages avaient un titre foncier en 2010 et le nombre total de titres fonciers en 2006 était 22.820. L'arriéré des demandes de titres fonciers était estimé à environ 2.000 par an en moyenne. Le coût élevé combiné à une procédure longue et fastidieuse rendre le titre foncier inaccessible à la plupart des ménages au Bénin. Outre cela, le gouvernement (tant au niveau central que local) ne possède pas les structures et les équipements nécessaires pour en satisfaire la demande réelle. Les interventions du programme Millennium Challenge Account ont contribué à résoudre ce problème, mais beaucoup de travail reste à faire.

### ***Le secteur formel du financement du logement exclut la plupart des plus pauvres***

Même si une banque de l'habitat a été créée et fonctionne au Bénin depuis 2004, ses activités et produits n'ont pas encore atteint les plus pauvres. Le marché cible adopté dans l'accord entre la BHB et le gouvernement exclut une part importante des ménages au Bénin. Un autre défi a trait à l'épargne intérieure brute, qui a sensiblement baissé au cours des dernières années au Bénin réduisant ainsi le capital disponible pour accorder des prêts aux ménages dans le besoin. Cela appelle la nécessité à la recherche de nouvelles ressources pour le marché du financement du logement. La Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire qui a été créée en 2010 contribuera à cela; mais il faudra un certain temps avant qu'elle soit pleinement opérationnelle. Dans le même temps, même si les institutions de microfinance sont réputées pour être plus proches des plus démunies, le niveau des ressources disponibles dans ce secteur est trop faible pour satisfaire les besoins des ménages qui planifient de financer leurs projets de logement. Cela crée une opportunité pour l'investissement dans ce bien nécessaire sous-secteur (la microfinance), et le développement de produits clairement ciblés sur les salariés à faibles revenus.

### ***Les partenariats public-privé comme instrument de politique manquent actuellement de rigueur dans leur mise en œuvre et semblent mal mis en au point***

Les partenariats public-privé contractés par le Gouvernement au cours des 20 dernières années ont montré leurs limites. Tous pratiquement ont échoué jusqu'ici et le prix le plus élevé a été payé jusque-là par le secteur public. S'il est clair que le seul secteur public ne peut raisonnablement pas être en mesure de faire face aux coûts de financement du logement, il y a aussi une nécessité évidente de développer des partenariats public-privé plus efficaces. À cette fin, les capacités des ministères de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme

et de l'Economie et des Finances devraient être renforcées afin de leur permettre de négocier et de mettre en place des contrats de PPP plus efficaces dans le futur. La mise en œuvre rigoureuse des clauses des contrats de PPP sera également un défi important à relever. Les précédentes expériences de PPP montrent que la mauvaise application des contrats permettent aux promoteurs immobiliers de profiter des incitations du gouvernement (exonérations fiscales, des terrains viabilisés, etc.) sans pour autant s'acquitter de leurs devoirs de contrepartie et de résultats.

### ***Surmonter la déconnexion entre les politiques et les stratégies gouvernementales en matière de logement au niveau central et les pratiques locales en matière de gestion foncière***

Les lois de décentralisation ont transféré des pouvoirs importants aux autorités locales en matière de planification du développement et gestion foncière et de logement. Pourtant, actuellement aucun gouvernement local n'a pris l'initiative de développer le secteur du logement au niveau local. C'est seulement dans quelques plans de développement communaux que les questions de sécurité foncière ont été soulevées. La ville de Cotonou (la plus grande municipalité du Bénin) a identifié la sécurité foncière comme priorité de développement, mais n'a pas de politique du logement claire. Les municipalités les plus actives dans le secteur du logement sont simplement en train de soutenir (en servant de fournisseur de terrains d'habitation) les interventions du gouvernement central (Abomey-Calavi, Sèmè-Kpodji, Porto-Novo, Parakou, Lokossa, Natitingou) et ce, avec des stratégies complètement différentes si elles ne sont pas contradictoires. Par exemple, la municipalité d'Abomey-Calavi a vendu des terrains d'habitation au programme de 10.000 logements économiques promu par le gouvernement, tandis que la municipalité de Lokossa a fait don de ces terrains.

Presque toutes les municipalités et les gouvernements locaux au Bénin ont lancé des projets de lotissements sans un cadre clair de développement urbain (comme un schéma directeur d'aménagement ou un plan d'occupation des sols). Ces opérations sont donc dispersées et fragmentées conduisant dans le long terme à une utilisation inefficace des terres. Cela appelle une plus grande synergie et la complémentarité entre le gouvernement central et les gouvernements locaux dans la gestion et l'organisation de l'espace.

Enfin, les gouvernements locaux n'ont pas les capacités réelles pour traiter correctement les demandes de permis de construire. Cela crée davantage de problèmes que de solutions aux questions relatives au logement au niveau local.

### ***La spéculation foncière effrénée réduit davantage les chances des plus pauvres d'accéder à un logement décent***

Les prix des terrains ont augmenté de façon spectaculaire au cours des deux dernières décennies, surtout après la dévaluation du franc CFA. Pour être en mesure d'accéder à un logement, les ménages pauvres et à revenus intermédiaires sont même poussés hors de l'anneau intérieur des grandes villes comme Cotonou, Porto-Novo et Abomey-Calavi, etc. Ces ménages à revenus faibles et intermédiaires s'installent dans des zones n'ayant pas les infrastructures minimales pour un logement décent. La plupart d'entre eux sont donc ainsi obligés de consacrer une part importante de leurs revenus au transport pour se rendre sur leur lieu de travail. Des instruments réglementaires pertinents devraient être adoptés et appliqués afin de réduire la spéculation foncière. Sans cela, l'accessibilité du logement pour les plus pauvres continuera d'être un vœu pieux.

## **Conclusion et recommandations**

### **Conclusion**

L'économie du Bénin a connu une croissance importante au cours de ces dernières années. Le pays a retrouvé le chemin de la croissance économique. Cette croissance économique a été forte depuis la seconde moitié des années 1990, mais reste vulnérable aux chocs économiques externes, en particulier les chocs sur les prix des matières premières et du pétrole. Dans le même temps, le pays devient de plus en plus dépendante de la réexportation vers le Nigeria et les pays de l'hinterland. Même si elle a été positive, avec une moyenne de 4% au cours des 15 dernières années, la croissance économique a été insuffisante pour réduire significativement la pauvreté. Ainsi, les revenus sont encore très faibles et précaires, la plupart des ménages béninois sont tributaires du secteur informel pour leurs activités économiques et pour l'emploi. Dans ces conditions, il est difficile pour ces ménages d'accéder au marché financier formel, surtout dans un contexte où les droits de

propriété et la sécurité foncière constituent encore des préoccupations importantes. Dans le même temps, les ressources disponibles dans les institutions de microfinance, connu pour être plus proches des ménages les plus pauvres, sont insuffisantes pour répondre à leurs besoins.

Dans ces conditions, l'accès à un logement abordable et décent pour la majorité comme prévu par la politique nationale de l'habitat est hors de portée pour la plupart des béninois, en dépit d'une volonté politique claire et d'un secteur financier en pleine croissance.

La demande est la grande inconnue du marché du logement au Bénin. Bien qu'il existe des indications claires que la demande de logements est élevée, les caractéristiques de cette demande ne sont pas connues, ce qui rend difficile de s'attendre à quelque succès que ce soit des interventions actuelles du gouvernement en matière de logement. D'autres défis importants sont à surmonter, dont la sécurité foncière est l'un des plus importants. Améliorer la synergie entre les politiques en matière de logement au niveau central et les pratiques des collectivités locales en matière de gestion du foncier reste une préoccupation de chaque instant.

Avec la perspective de la naissance d'un marché hypothécaire régionale émergente, grâce à la création de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire, il y a de l'espoir pour un avenir meilleur pour le financement du logement au Bénin.

## Recommandations

### ***La nécessité d'améliorer l'information sur la demande de logement au Bénin***

Actuellement, il n'existe aucune étude spécifique sur la demande de logement au Bénin. La plupart des estimations de la demande de logement qui existent sont basées sur des statistiques du recensement général de la population et de l'habitation relatives au nombre et la taille des ménages. Pourtant, pour être en mesure d'élaborer une stratégie solide et une planification précise de l'offre de logements, des statistiques fiables sur la demande de logements, sa composition en fonction de différents segments de revenus, etc. sont indispensables. Mener une telle étude servira de base au gouvernement, aux acteurs du secteur financier, et aux autres intervenants du secteur qui ont besoin de planifier leur offre de services dans le secteur du financement du logement. Une telle étude devrait être menée par le gouvernement (Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'urbanisme) avec le soutien de l'Institut National de la Statistique et l'Analyse Economique.

### ***La nécessité de mener une série d'enquêtes sur la part du logement par le biais de location dans le parc de logements dans les principales agglomérations urbaines***

La location de logements constitue une composante importante de l'offre de logements au Bénin. Cependant, il n'existe pas actuellement d'étude disponible pour comprendre comment fonctionne le marché locatif dans les grandes agglomérations où la demande de logements locatifs est très élevée, telles que Cotonou, Abomey-Calavi et Porto-Novo. Une meilleure connaissance du segment de la location du marché du logement va permettre une meilleure planification de l'offre de logements. Il peut également révéler des possibilités de financement pour les promoteurs pour entreprendre de nouveaux projets dans ce sous-secteur.

### ***La nécessité d'évaluer les partenariats public-privé dans lequel le gouvernement a été impliqué dans le passé pour la fourniture de logements accessibles***

Les parties prenantes au financement du logement au Bénin s'accordent sur le fait que les échecs successifs dans la conception et la mise en place de logement accessibles ont beaucoup à voir avec la mise en œuvre des partenariats public-privé soutenant les différents projets. Dans la plupart des partenariats, il n'y avait pas de contrats solides entre le gouvernement et les opérateurs privés. Même dans les cas où il y avait un contrat, il n'a pas été ou a été mal exécuté. Apprendre de comment ces partenariats ont fonctionné dans le passé aidera le gouvernement à mieux négocier les futurs partenariats. Encore une fois le gouvernement et en particulier le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme devraient prendre l'initiative de cette étude, en partenariat avec le Ministère des Finances et de l'Economie.

### ***La nécessité d'accélérer la réforme foncière***

Il est bien connu que l'un des plus grands problèmes du secteur du financement du logement au Bénin est la question de la sécurité foncière. Le Millennium Challenge Account a fait beaucoup pour résoudre cette question, en particulier dans les zones rurales. Cependant, il y a encore beaucoup à faire pour mettre en place un cadre juridique qui sécurise vraiment les investissements dans le logement. Le Livre Blanc sur la Politique Foncière, rédigé en 2010, attend toujours d'être adopté par le gouvernement.

**Le besoin de capitaux financiers supplémentaires pour le secteur du logement**

Le présent rapport a montré que l'une des limites au financement du logement est l'insuffisance de ressources à long terme pour les banques. Puisque la mise en place de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire est assez récente, il faudra un certain temps avant qu'elle ne soit pleinement opérationnelle. Cela fait de la CRHH un soutien à moyen ou à long terme au secteur du financement du logement dans la zone UEMOA. A court terme d'autres solutions sont nécessaires. Jusqu'à présent la seule banque dédiée au financement du logement est la Banque de l'Habitat du Bénin. Cependant, son capital est beaucoup plus faible que prévu à son lancement en 2004, ce qui rend la satisfaction des demandes de prêts au logement assez difficile pour la banque. Il pourrait être intéressant que la BHB trouve des lignes de crédit supplémentaires auprès des partenaires au développement du Bénin à cette fin. Des capitaux additionnels sont également nécessaires pour la croissance du secteur de la microfinance orientée vers le financement du logement, qui pourrait permettre aux ménages à faible revenu de financer leurs besoins en logement de façon progressive.

**La nécessité de renforcer les capacités de gestion du foncier dans les collectivités locales**

Compte tenu de l'importance du rôle que les collectivités locales ont à jouer dans la mise en œuvre de la gestion foncière sur le terrain et en particulier dans la sécurité foncière, il est très important de développer des capacités matérielles, techniques et humaines dans les administrations locales. Dans ce cadre, les actions menées par le programme Millenium Challenge Account devraient être étendues à toutes les municipalités au Bénin.

## Bibliographie

1. AFD (2011). Comment bénéficier du dividende démographique ? La démographie au centre des trajectoires de développement dans les pays de l'UEMOA– Analyse Pays Bénin. Paris <http://www.afd.fr/webdav/site/afd/shared/PUBLICATIONS/THEMATIQUES/Conference-ouagadougou/BENIN-Finale-17Janv.pdf>
2. BCEAO (2011). Statistics yearbook 2010. Dakar [http://www.bceao.int/internet/bcweb.nsf/pdf/annuairestat2010.pdf/\\$FILE/annuairestat2010.pdf](http://www.bceao.int/internet/bcweb.nsf/pdf/annuairestat2010.pdf/$FILE/annuairestat2010.pdf)
3. INSAE (2003). Recensement général de la population et de l'habitation.
4. Mattingly, M. (2004). Housing the Poor through African neo-customary land delivery system. DFID Working paper. [www.dfid.gov.uk/r4d/PDF/Outputs/Mis\\_SPC/R8252appendix.pdf](http://www.dfid.gov.uk/r4d/PDF/Outputs/Mis_SPC/R8252appendix.pdf)
5. MCA (2008). Etude sur les sûretés réelles comme garantie. Cotonou <http://www.mcabenin.bj/sites/default/files/publication/Rapp-final-surete-reelle.pdf>
6. MCA Benin (2009a). Etude sur l'amélioration de l'environnement des indicateurs de la DDET. Cotonou <http://www.mcabenin.bj/sites/default/files/publication/Etude-indicateurs-DDET.pdf>
7. MCA Benin (2009b). Etude des structures administratives et du fonctionnement des institutions nationales régionales et décentralisées. Cotonou <http://www.mcabenin.bj/sites/default/files/publication/Etude1.pdf>
8. MCA Benin (2010). Projet de livre blanc sur la politique foncière. Cotonou <http://www.mcabenin.bj/sites/default/files/publication/Projet%20du%20Livre%20Blanc%20de%20Politique%20Fonci%C3%A8re%20du%20B%C3%A9nin.pdf>
9. MEHU, Imoteph, Planurba (1997). Etude de la stratégie de l'habitat urbain au Bénin. Cotonou
10. MUHRFLEC/MEHU (2005). Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat. Cotonou
11. MUHRFLEC/MEHU (2008). Le programme de 10.000 logements économiques. Cotonou [http://www.muhrflec.bj/index.php?option=com\\_content&task=view&id=128&Itemid=165](http://www.muhrflec.bj/index.php?option=com_content&task=view&id=128&Itemid=165)
12. Ministère de la Prospective, du Développement, de l'Evaluation des Politiques Publiques et de la Coordination de l'Action Gouvernementale (2009). Depolipo-Info no.9 Mai 2009. Cotonou
13. World Bank Doing Business 2011 (2011). Doing Business Benin 2011: Making a difference for entrepreneurs. Washington, DC.

14. <http://www.doingbusiness.org/~media/fpdkm/doing%20business/documents/profiles/country/db11/ben.pdf>

### Websites

Banque de l'Habitat du Benin : [www.banque-habitat-benin.com](http://www.banque-habitat-benin.com)

Programme des 10.000 logements économiques:

[http://www.muh.bj/index.php?option=com\\_content&task=view&id=128&Itemid=165](http://www.muh.bj/index.php?option=com_content&task=view&id=128&Itemid=165)

Millennium Challenge Account Benin: [www.mcabenin.bj](http://www.mcabenin.bj)

UNDP HDI trend: <http://hdrstats.undp.org/en/countries/profiles/BEN.html>

Banque mondiale  
[www.banquemondiale.org](http://www.banquemondiale.org)

### Liste des personnes interviewées a qui nous exprimons ici notre profonde gratitude.

Nom	Fonction	Contacts
<b>Antoine R. Vigan</b>	Assistant au chef projet Accès au foncier /MCA Benin	<a href="mailto:rvigan@mcabenin.bj">rvigan@mcabenin.bj</a> +229 9565 4153
<b>René Adisso</b>	Directeur Général de l'Habitat et de la Construction /Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'urbanisme (MEHU)	+229 2131 8225 /2131 8972
<b>Roméo Zomahoun</b>	Chef Service Statistiques / Cellule de Surveillances des Institutions Financières Décentralisées / Ministère des Finances et de l'Economie(MFE)	<a href="mailto:tchalazme@yahoo.fr">tchalazme@yahoo.fr</a> +229 9718 5328
<b>Cyriaque Agonkpahoun</b>	Promoteur Immobilier et Consultant	<a href="mailto:Togbe_agonkpahoun@yahoo.fr">Togbe_agonkpahoun@yahoo.fr</a>
<b>Issa Mama Aboudou</b>	Directeur du Budget et du Patrimoine / Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS)	<a href="mailto:dbp@cnssbenin.org">dbp@cnssbenin.org</a> +229 2130 6877 / 2130 2730
<b>Aubin Aglossi</b>	Chef Service Urbanisme / Direction Départementale de l'Environnement de l'Habitat et de l'Urbanisme (DDEHU) Mono-Couffo	+229 9725 7799
<b>Mme Adeleke Laurence</b>	Chef Service Crédit Banque de l'Habitat du Benin (BHB)	+229 21312425