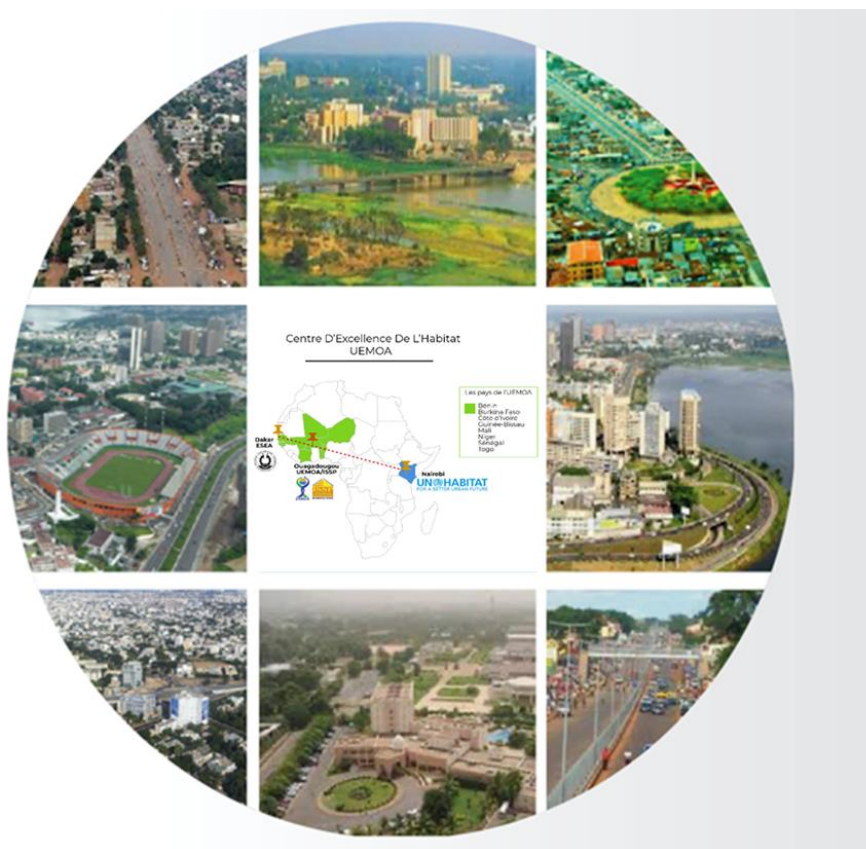




# RAPPORT- PAYS DU BENIN

## SUR LE LOGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN



DANS LE CADRE DU MONTAGE  
DU CENTRE D'EXCELLENCE DE L'HABITAT DE L'UEMOA

Rapport final - Mai 2024



## Liste des Abréviations

<b>ACE</b>	Agents Contractuels de l'Etat
<b>ADC</b>	Attestation de Détention Coutumière
<b>AE</b>	Audit Environnemental
<b>AGETUR</b>	Agence d'Exécution des Travaux Urbain
<b>ANAT</b>	Agence Nationale d'Aménagement du Territoire
<b>ANDF</b>	Agence nationale du domaine et du foncier
<b>AP</b>	Audience Publique
<b>APE</b>	Agents Permanents de l'Etat
<b>BBD</b>	Banque Béninoise pour le Développement
<b>BCDF</b>	Bureaux Communaux du Domaine et du Foncier
<b>BCEAO</b>	Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest
<b>BEPC</b>	Brevet d'Etude du Premier Cycle
<b>BHB</b>	Banque de l'Habitat du Bénin
<b>BID</b>	Banque Islamique de Développement
<b>BOA</b>	Banque of Africa
<b>BOAD</b>	Banque Ouest-Africaine de Développement
<b>CCCE</b>	Caisse Centrale de Coopération Economique
<b>CCF</b>	Conseil Consultatif Foncier
<b>CCS</b>	Certificat de Cohérence Spatiale
<b>CEB</b>	Communauté Électrique du Bénin
<b>CEDEF</b>	Convention sur l'Élimination de toutes les formes de Discrimination à l'Égard de la Femme
<b>CEH</b>	Centre d'Excellence de l'Habitat
<b>CEN-SAD</b>	Communautés des États du Sahel et du Sahara
<b>CFD</b>	Code Foncier et Domanial
<b>CFD</b>	Code Foncier et Domanial
<b>CGES</b>	Cadre de Gestion Environnementale et Sociale
<b>CGES</b>	Cadre de Gestion Environnementale et Sociale
<b>CGP</b>	Comité de Gestion de Plainte
<b>CGP</b>	Comité de Gestion de Plainte
<b>CHD</b>	Centres Hospitaliers Départementaux
<b>CHD</b>	Centres Hospitaliers Départementaux
<b>CNAT</b>	Conseil National d'Aménagement du Territoire
<b>CNAT</b>	Conseil National d'Aménagement du Territoire
<b>CNSS</b>	Caisse Nationale de Sécurité Sociale
<b>CNSS</b>	Caisse Nationale de Sécurité Sociale
<b>CoGeF</b>	Commissions de Gestion Foncière
<b>CoGeF</b>	Commissions de Gestion Foncière
<b>CPF</b>	Code des Personnes et de la Famille
<b>CPF</b>	Code des Personnes et de la Famille
<b>CPRP</b>	Cadre Politique de Réinstallation des Populations
<b>CSAF</b>	Cour Spéciale des Affaires Foncières
<b>CSAT</b>	Conseil supérieur d'aménagement du territoire
<b>DAT</b>	Délégation à l'Aménagement du Territoire
<b>DP</b>	Droit de Préemption
<b>EES</b>	Évaluation Environnementale comprend l'Évaluation Environnementale Stratégique

<b>EHCVM</b>	Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages
<b>EIE</b>	Etude d'impact sur l'Environnement
<b>EIES</b>	Etude d'Impact Environnemental et Social
<b>ESEA</b>	Ecole Supérieure d'Economie Appliquée
<b>FDF</b>	Fonds de Dédommagement Foncier
<b>FNH</b>	Fonds National de l'Habitat
<b>GCITT SA</b>	Générale du Commerce, de l'Industrie, du Transport et des Travaux
<b>IE</b>	Inspection Environnementale
<b>IGN</b>	Institut Géographique National
<b>INF</b>	Institut National de la Femme
<b>INSAE</b>	Institut Nationale de la Statistique et de la Démographie
<b>MAEP</b>	Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche
<b>MCVDD</b>	Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable
<b>NUP</b>	Numéro Unique Parcellaire
<b>OBSS</b>	Office Béninois de Sécurité Sociale
<b>ODD</b>	Objectifs du développement durable
<b>OHADA</b>	Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique
<b>ON Aub</b>	Ordre National des Architectes et Urbanistes du Bénin
<b>ONU</b>	Organisation des Nations Unies
<b>ONU-Habitat</b>	Programme des Nations Unies pour les Etablissement humains
<b>OUN</b>	Observatoire urbain national
<b>PADME</b>	Promotion et l'Appui au Développement des Micro-Entreprises
<b>PAG</b>	Programmes d'Action du Gouvernement
<b>PARP</b>	Plan d'Action de Réinstallation des Populations
<b>PDU</b>	Plan Directeur d'Urbanisme
<b>PH</b>	Permis d'Habiter
<b>PIB</b>	Produit Intérieur Brute
<b>PMAF</b>	Projet de Modernisation de l'Administration Foncière
<b>PND</b>	Plan National de Développement
<b>PNPG</b>	Politique nationale de promotion du genre
<b>PPMEC</b>	Projet de Préparation de la Mise à l'Echelle du Cadastre national
<b>PRPB</b>	Parti de la Révolution Populaire du Bénin
<b>PUB</b>	Projet Urbain du Bénin
<b>RDC</b>	Rez-de-chaussée
<b>RESEN</b>	Rapport d'Etat sur le Système Educatif National
<b>RGPH</b>	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
<b>SBEE</b>	Société Béninoise d'Énergie Électrique
<b>SDAC</b>	Schéma Directeur d'Aménagement Urbain
<b>SFD</b>	Systèmes Financiers Décentralisés
<b>SimAU</b>	Société Immobilière et d'Aménagement Urbain
<b>SONAGIM</b>	Société Nationale de Gestion Immobilière
<b>SONEB</b>	Société nationale des eaux du Bénin
<b>SV-U-GeF</b>	Sections Villageoises/Urbaines de Gestion Foncière au niveau des communes
<b>TAF</b>	Taxe sur Activité Financière
<b>TBE</b>	Taux d'escompte Etendu
<b>TF</b>	Titre Foncier
<b>UAC</b>	Université d'Abomey-Calavi
<b>UEMOA</b>	Union Economique et Monétaire Ouest Africain

## Table des matières

<b>Liste des Abréviations</b> .....	<b>1</b>
<b>Table des matières</b> .....	<b>3</b>
<b>Table des illustrations</b> .....	<b>7</b>
Liste des tableaux .....	7
Listes des graphiques .....	7
Liste des cartes .....	7
Liste des photos .....	8
Liste des encadrés .....	8
<b>Liste des structures rencontrées</b> .....	<b>140</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>9</b>
1. Un besoin croissant de logements abordables .....	9
2. La nécessité d'un Centre d'Excellence de l'Habitat dans l'espace UEMOA .....	11
3. Une méthodologie éprouvée .....	11
4. Le contenu du présent rapport-pays du Bénin .....	12
<b>I. Contexte du pays</b> .....	<b>13</b>
I.1. Données géographiques et environnementales .....	13
I.1.1. Relief .....	14
I.1.2. Sols et végétation .....	16
I.1.3. Réseau hydrographique .....	17
I.2. Données démographiques .....	18
I.2.1. Évolution de la population du Bénin .....	19
I.2.2. Répartition de la population .....	20
I.3. Contexte économique .....	20
I.3.1. Contexte économique actuel du Bénin .....	20
I.3.2. Caractéristiques générales du secteur de la construction .....	22
I.4. Situation des ménages et pauvreté .....	25
I.4.1. Profil de la pauvreté et caractéristiques socioéconomiques des ménages .....	25
I.4.2. Prix du logement et revenus des ménages .....	25
I.5. Dynamique de l'urbanisation .....	28
I.5.1. Le processus de littoralisation .....	30
I.5.2. Les catégories des villes .....	30
I.5.3. Le tout au lotissement .....	31
I.6. Migration et mobilités internes .....	32
I.6.1. L'exode rural-rural .....	32

I.6.2. L'exode rural.....	32
I.6.3. Le reflux vers la périphérie .....	33
I.7 Genre et place de la femme .....	35
I.7.1. Dispositions constitutionnelles et légales .....	35
I.7.2. Bilan des inégalités de genre .....	35
I.7.3. Programmes et efforts à la réduction des inégalités .....	36
<b>II. Marché du logement et du foncier urbain .....</b>	<b>39</b>
II.1. Le cadre réglementaire et institutionnel régissant l'accès à la terre .....	40
II.1.1. Analyse des textes régissant l'habitat et le logement.....	40
II.1.2. Analyse des textes régissant le foncier .....	48
II.2. La demande de logement adéquat .....	49
II.2.1. Analyse sociale de la demande.....	50
II.2.2 Analyse géographique de la demande .....	50
II.2.3. Analyse économique .....	51
II.3. L'offre formelle, informelle et le coût d'accès au logement .....	53
II.3.1. Promotion immobilière.....	53
II.3.2. Marché du foncier.....	54
II.3.3. Secteur public.....	54
II.3.4. Auto construction/promotion de logement .....	55
II.3.5. Offre et demande sur le marché.....	56
II.3.6. Les apports du mouvement coopératif .....	56
II.4. Le marché formel et informel du logement urbain .....	59
II.4.1. Instruments de régulation du foncier et du logement .....	59
II.4.2. Titularisation et formalisation des actes .....	60
II.4.3. Défis et enjeux.....	60
II.5. La prise en compte de la question du genre dans l'accès au foncier .....	61
II.6. Les indicateurs du CEH relatifs au Marché du logement et du foncier .....	63
<b>III. Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre .....</b>	<b>66</b>
III.1. L'accès au logement et à la terre.....	66
III.2. Les indicateurs du CEH relatifs à la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre .....	68
<b>IV. Conditions du logement et accès aux services urbains de base .....</b>	<b>71</b>
IV.1. Les conditions du logement.....	71
IV.2. L'accès aux services urbains de base.....	73
IV.2.1. Accès à l'eau potable .....	73
IV.2.2. Accès à l'énergie.....	73
IV.2.3. Accès à un assainissement amélioré.....	74

IV.2.4. Accès aux équipements .....	75
IV.3. La durabilité des logements .....	78
IV.4. Le surpeuplement dans les unités de logement .....	80
IV.5. Indicateurs du CEH relatifs aux conditions du logement .....	80
<b>V. Gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain .....</b>	<b>85</b>
V.1. Les principaux acteurs intervenant dans les secteurs (foncier et de l'habitat) et leurs rôles .....	85
V.1.1. Acteurs publics du foncier, de l'habitat et leurs rôles .....	85
V.1.2. Acteurs privés du secteur du foncier et de l'habitat .....	88
V.2. Les Politiques et Réformes .....	90
V.2.1. Politiques et réformes en matière de sécurisation foncière.....	90
V.2.2. Politique d'habitat.....	96
V.3. Les indicateurs du CEH relatifs à la Gouvernance et Régulations sur le logement et le foncier urbain ....	98
<b>VI. Financement du logement et du foncier urbain .....</b>	<b>100</b>
VI.1. Financement bancaire classique .....	100
VI.2. Le recouvrement systématique des coûts et répliquabilité des projets fonciers et immobiliers .....	101
VI.3. Les indicateurs du CEH relatifs au Financement du logement et du foncier urbain .....	104
<b>VII. Architecture, techniques et matériaux de construction : tendances et innovations .....</b>	<b>106</b>
VII.1. L'habitat moderne individuel.....	107
VII.2. L'habitat moderne collectif.....	108
VII.3. L'habitat populaire .....	108
VII.4. L'habitat précaire.....	109
VII.5. L'habitat traditionnel .....	110
<b>VIII. Synergies potentielles : acteurs et secteurs innovants .....</b>	<b>114</b>
VIII.1 Historique de la politique de logement .....	114
VIII.2. Institutions et mise en place des outils d'intervention.....	115
VIII.3. Faire face aux défis du secteur de l'habitat .....	116
VIII.4. Perspective régionale.....	119
VIII.5. La création de la Banque de l'Habitat.....	119
VIII.6. Action publique forte et significative .....	120
VIII.7. Appuyer les cadres institutionnels et réglementaires .....	121
<b>IX. Recommandations .....</b>	<b>123</b>
IX.1- Mettre en application les recommandations de la Déclaration de politique nationale de l'habitat .....	123
IX.2- Faire émerger de nouveaux bassins d'emplois autour des pôles de développement.....	124
IX.3- Elaborer et mettre en application les outils de planification spatiale/urbaine .....	124
IX.4- Agir sur les lotissements suspendus ou à réaliser et leurs réserves foncières .....	124
IX.5-Varier la stratégie de production et les offres de logement .....	124

IX.6- Accroître le volume de l'offre formelle de logements.....	125
IX.7- Accroître l'utilisation des matériaux localement disponibles et réduire l'importation des matériaux de construction .....	125
IX.8- Reconquérir les centres-villes/ programme de requalification/restructuration/ réhabilitation urbaine.....	126
IX.9 - Adapter la superficie des logements aux besoins. ....	126
IX.10- Le financement des opérations de logement .....	126
IX.11- Promouvoir la formation et la recherche pour accompagner le secteur de l'habitat.....	127
IX.12- Créer un cadre favorable au développement du secteur de l'immobilier .....	127
IX.13- Respecter les normes et/ ou les mettre en place (lois) en matière d'urbanisme et de l'habitat.....	128
IX.14- Vulgariser et sensibiliser la population sur la loi de la copropriété .....	128
IX.15- Prendre en compte l'impact des changements climatiques dans la production de l'habitat et des logements .....	129
IX.16- Améliorer l'architecture vernaculaire locale.....	129
IX.17 Financer des études pour la production de données statistiques régulières, dans le secteur de l'habitat et du logement.....	130
<b>Conclusion .....</b>	<b>136</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>137</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>140</b>
Annexe 1 : Liste des structures rencontrées .....	140
Annexe 2 : Liste des 23 communes et indicateurs.....	140
Annexe 3 : Liste des 20 indicateurs prioritaires du CEH .....	141
Annexe 4 : Prises de vue de l'atelier de consolidation du Rapport Provisoire tenu le 17 mars 2024.....	146

## Table des illustrations

### Liste des tableaux

Tableau 1: Évolution de la population béninoise de 1979 à 2013 .....	19
Tableau 2: Part (%) des fonctions de consommation.....	23
Tableau 3: Ventilation du PIB à prix courants par branche d'activités (en milliards de F CFA) .....	24
Tableau 4: Evaluation de la contribution du logement au PIB.....	24
Tableau 5: SImAU (20.000 logements) .....	26
Tableau 6 : Département, communes et villes du Bénin .....	29
Tableau 7: Évolution de la population de Cotonou, Porto-Novo et Ouidah (1930 à 1972).....	33
Tableau 8: Répartition des migrants et soldes migratoire .....	34
Tableau 9: Atouts et contraintes relatif au contexte du pays.....	37
Tableau 10: Atouts et contraintes sur le marché du logement et du foncier .....	64
Tableau 11: Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre .....	69
Tableau 12: Atouts et contraintes relatif à la Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre .....	70
Tableau 13: Conditions du logement .....	81
Tableau 14: Atouts et contraintes relatif aux Conditions du logement et accès aux services urbains de base .....	84
Tableau 15: Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain .....	98
Tableau 16: Atouts et contraintes sur la Gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain .....	99
Tableau 17: Financement du logement et du foncier urbain .....	104
Tableau 18: Atouts et contraintes sur le Financement du logement et du foncier urbain.....	105
Tableau 19: Atouts et contraintes relatif à l'architecture, techniques et matériaux de construction : innovations.....	113
Tableau 20: Atouts et contraintes relatif aux synergies potentielles : acteurs et secteurs innovants .....	122
Tableau 21: Tableau des Recommandations.....	130

### Listes des graphiques

Graphique 1: dépense logement et coefficient budgétaire .....	22
Graphique 2: Incidence de la pauvreté monétaire selon le département en 2022 .....	25
Graphique 3: Besoins en logements et parcelles en 2015 au niveau du Grand Nokoué .....	51
Graphique 4: Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre .....	68
Graphique 5: Statut d'occupation du logement .....	71
Graphique 6: Proportions de population ayant accès à l'électricité par région.....	74
Graphique 7: Proportion des ménages ayant accès à un assainissement amélioré au niveau national et régional .....	75
Graphique 8: Evolution de quelques indicateurs de santé au Bénin.....	76
Graphique 9: Durabilité des logements au niveau régional.....	79
Graphique 10: Conditions du logement.....	80

### Liste des cartes

Carte 1: Carte administrative du Bénin .....	13
Carte 2: Carte du relief du Bénin.....	15
Carte 3: Carte du Bénin montrant les districts phytogéographiques .....	17
Carte 4: Carte des migrations .....	34
Carte 5: Statut d'occupation du logement par région .....	72
Carte 6: Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers .....	91
Carte 7: Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total.....	103

## Liste des photos

Photo 1: Contraste dans la typologie de l'habitat dans le 7 <sup>ème</sup> Arrondissement de Cotonou .....	107
Photo 2: Habitat populaire dans le 6 <sup>ème</sup> arrondissement à Awansouri .....	109
Photo 3: Habitat précaire de plein pied dans le 6 <sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou .....	110
Photo 4 : Habitat traditionnel à Djeregbe / Sèmè Podji (à gauche) Habitat traditionnel à Aholouyé/ Sèmè Podji (à droite) .....	110
Photo 5 : Habitat traditionnel à Abomey (Palais royal).....	111
Photo 6: Habitat d'inspiration traditionnelle dans le 6 <sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou .....	112
Photo 7: Végétalisation le long du Boulevard de la Marina à Cotonou .....	112

## Liste des encadrés

Encadré 1 : L'habitat moderne individuel à Cotonou .....	107
Encadré 2 : L'habitat moderne collectif à Cotonou .....	108
Encadré 3 : L'habitat populaire à Cotonou .....	108
Encadré 4 : L'habitat précaire à Cotonou.....	109
Encadré 6 : L'habitat traditionnel à Abomey .....	111
Encadré 5 : L'habitat d'inspiration traditionnelle à Cotonou.....	111

## Introduction

### 1. Un besoin croissant de logements abordables

La problématique de l'accès à un logement adéquat se pose avec acuité partout dans le monde (P. Collier et A. Venables, 2013, p.2 et CAPOD, 2017, p.9). Selon l'ONU-Habitat et le Haut-Commissariat des Nations-Unies aux Droits de l'homme (2010, p.1), plus d'un milliard de personnes sont confrontés à moult problèmes pour se loger dans le monde. En 2030, ces personnes seront environ 3 milliards (ONU-Habitat, 2016, p.3), malgré les politiques et les dispositifs pour répondre à ce besoin. La difficulté à répondre au besoin de logement est liée dans la plupart des pays non seulement à l'absence ou l'insuffisance des ressources financières, mais aussi et surtout à la croissance de la population, notamment celle des villes et à l'absence d'une politique de logement.

En Afrique, la croissance urbaine est restée soutenue depuis 1950. Tous les pays du continent sont soumis à une forte croissance urbaine. Dans la région ouest-africaine, le nombre de villes est passé de 124 en 1950 à environ 1500 en 1990 et celui des villes de plus de 100 000 habitants est passé de 12 à 90 sur la même période. Quant au nombre de citadins, il est allé de 4,6 millions à 72 millions dans la même période (Snrech, 1994; Toto, 2004 et Africapolis, 2010). Cette population urbaine a atteint 123 millions d'habitants en 2020, soit environ 60% de la population avec 6000 villes. On estime que dans une dizaine d'années encore, environ 600 millions d'Africains seront des citadins. Dans les pays de l'UEMOA, la population urbaine est passée de 6,9 millions en 1990 à 24 millions d'habitants en 2020 soit 30% de la population en trois décennies (CSAO/OCDE, 2020).

La croissance urbaine est devenue à la fois très rapide et bouleversante ; très peu maîtrisée, elle apparaît comme un phénomène pour lequel les pays africains ne sont pas équipés (Otto, 2018 ONU). Ainsi, cette forte et rapide concentration de la population dans les villes a pour conséquence l'accroissement des demandes en logement et en parcelles constructibles. L'accès à ce besoin devient alors difficile, sélectif voire parfois aléatoire malgré son importance dans le processus de développement et le maintien des institutions sociales. En effet, les dispositifs mis en place par les gouvernements sont pour la plupart peu pertinents et inappropriés (CEH, 2022). Particulièrement, le financement des opérations de logement reste un goulet d'étranglement (P. Collier et A. Venables, 2013, p.15 et CAPOD, 2017, p.42)

Au Bénin, le manque de clarification de la politique de logement amène chacun des acteurs à procéder selon sa perception et ses moyens pour répondre à la demande de logement restée toujours croissante. Selon l'Agence Foncière de l'Habitat, la demande officiellement enregistrée peut être estimée à environ 320 000 pour la période allant de 2010 à 2020. L'accès au logement de la population béninoise se traduit par des interventions disparates et s'appuie sur trois modes : la promotion immobilière, les lotissements et l'installation informelle et spontanée de la population en dehors des espaces aménagés. Cette dernière forme d'accès à la terre et au logement autour des villes du Bénin serait responsable de leur extension spatiale presque incontrôlée (Chabi et Adégbinni, 2020). Pourtant tous les gouvernements se sont penchés sur cette question. Leurs interventions se sont traduites par des dispositifs ayant conduit à des opérations toujours modestes.

L'intérêt porté à l'habitat et au logement par les autorités s'est traduit en 1978 par la mise en place deux catégories de sociétés : des sociétés nationales et des sociétés provinciales. Il s'agit entre autres de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM), la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM), de la Société Provinciale de Gestion Immobilière (SOPROGIM), etc. 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. Elle s'était associée avec l'Institut Géographique National (IGN) pour conduire les travaux de lotissements à Cotonou, faisant du pays un État-lotisseur. Le projet de logement le plus important 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 pu être construites avant que le projet soit abandonné quelques années plus tard. En 1995, une autre société, La Générale Immobilière 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 vendues 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, 16 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. 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. Cette 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.

Après la Conférence Nationale de Forces vives de 1990, avec l'ouverture du pays à l'économie libérale et l'État de droit, les agences de développement ou bailleurs de fonds ont estimé que les sociétés nationales ont montré leur inefficacité et qu'il faudrait fermer les anciennes sociétés chargées d'aménagement et d'équipement. De même, un nouveau ministère a émergé (le MEHU) pour mieux s'occuper de ces questions. Cette réforme a permis d'introduire le secteur privé dans les opérations et travaux d'aménagement.

Lorsque l'on demande aux autorités à différents niveaux les chiffres relatifs aux besoins en logements, 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. La plus importante source d'information sur la demande de logements reste le Recensement Général de la population et de l'habitation qui reste également difficile d'accès. 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.

## **2. La nécessité d'un Centre d'Excellence de l'Habitat dans l'espace UEMOA**

Pour remédier à cette situation qui entrave la contribution des villes au développement économique et éviter d'avoir une approche conjoncturelle, l'UEMOA a mis en place le Centre d'Excellence de l'Habitat (CEH), une institution durable de recherche-action et un creuset de développement de compétences nouvelles pour prendre en charge les problématiques liées à la planification urbaine, à l'habitat, à la gestion foncière, aux services urbains de base et au financement du logement. L'objectif visé par le CEH est de présenter dans chaque pays de l'espace UEMOA le contexte national en mettant un accent particulier sur les articulations entre les politiques publiques nationales et les agendas mondiaux. La mise en œuvre de cet important projet a nécessité une large consultation avec les acteurs dans les domaines de l'habitat, du logement et de la gestion foncière au niveau national.

De ce fait, l'UEMOA a procédé au recrutement d'institutions de recherche pour mettre en place des indicateurs d'analyse, préparer huit (08) rapports nationaux, monter des programmes de formation en vue d'ériger un Centre d'Excellence de l'Habitat (CEH) dans l'espace UEMOA. Ce recrutement d'institutions de formation a fait l'objet d'un appel à candidature à l'issue duquel trois institutions qui se sont constituées en un GROUPEMENT ont été sélectionnées. Il s'agit de :

- ✓ L'Institut Supérieur des Sciences de la Population de L'université Joseph Ki- Zerbo,
- ✓ L'Ecole Supérieure d'Economie Appliquée (ESEA) du Bénin,
- ✓ Le Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (UN-HABITAT).

A son tour le groupement ISSP-ESEA-ONU Habitat a recruté l'agence PERSPECTIVE pour élaborer le rapport-pays du Bénin.

## **3. Une méthodologie éprouvée**

L'un des produits de la mission est l'élaboration de rapports-pays. Une note conceptuelle et méthodologique commune régit les rapport-pays. Pour atteindre cet objectif, le CEH s'attelle notamment à la production d'un ensemble d'indicateurs pertinents harmonisés sur le logement et le foncier. Les métadonnées théoriques de ces indicateurs sont disponibles à travers des manuels de collecte de données, produits pour chacun des 8 pays de l'UEMOA. Un total de 41 indicateurs a été priorisé. Dans ce présent document, en plus de données secondaires, les notes opérationnelles de 20 indicateurs prioritaires déjà calculés par le CEH seront présentées. La non complétude de renseignement des indicateurs constitue une limite du présent rapport-pays, mais le processus est en cours par le CEH.

Ces indicateurs ont été calculés à partir des données de la première Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans les différents pays de l'UEMOA en 2018. La réalisation de l'EHCVM répond au besoin d'adopter une méthodologie harmonisée pour faciliter les comparaisons des indicateurs clés de suivi des politiques publiques entre les pays de l'Union, notamment les Objectifs du développement durable (ODD). Le niveau de représentativité des données de l'EHCVM est observable suivant les milieux de résidence (urbain et rural) puis les régions de résidence des individus et des ménages auxquels ils sont rattachés. Les données utilisées concernent au total 366 932 individus répartis dans 53 918 ménages dans les 08 pays de la sous-région. Plus spécifiquement au Bénin, un nombre total d'individu de 42 343 individus a été enquêté, répartis dans 8 012 ménages.

Sur la base des indicateurs renseignés par le CEH, l'équipe d'experts a réalisé des entretiens avec des structures nationales, des acteurs de secteur privé et du milieu universitaire pour cerner la réalité des indicateurs calculés ou à calculer face aux besoins sur le terrain. Quelques données urbaines ont été collectées et actualisées dans ce sens. Un Comité Technique National (CTN) a été installé le 18 mars 2024 pour suivre la rédaction du rapport pays et valider les différents résultats. Les missions spécifiques du Comité Technique National ont été de :

- ✓ Contribuer à affiner la méthodologie et l'élaboration du Rapport-Pays du Bénin sur l'habitat, le foncier et le financement du logement ;
- ✓ Contribuer à l'identification, à la mobilisation et à la validation des données devant alimenter le Rapport-Pays ;
- ✓ Assurer le suivi et la supervision du processus d'élaboration, de production et de validation du Rapport-Pays.

La chronologie méthodologique de l'élaboration du Rapport-Pays du Bénin est le fruit d'un processus itératif avec une forte implication de toutes les parties prenantes qui se résume en plusieurs étapes dont les plus essentielles sont :

- ✓ La rédaction et la présentation d'un rapport de cadrage méthodologique, le 14 février 2024
- ✓ La création d'un Comité technique national de suivi du projet sous le pilotage du DGCH comprenant l'ensemble des acteurs institutionnels, privés, universitaires et de la société civile ;
- ✓ L'organisation d'un atelier de lancement de l'étude le 18 mars 2024 ;
- ✓ La livraison d'une synthèse bibliographique, le 03 avril 2024 ;
- ✓ L'organisation d'un atelier technique national qui a abouti à la consolidation du Rapport -Pays du Bénin, le 17 avril 2024 ;
- ✓ La livraison du rapport final consolidé du Rapport-Pays du Bénin le 06 mai 2024.

#### **4. Le contenu du présent rapport-pays du Bénin**

Comme le recommande la note conceptuelle sur les rapports-pays, celui du Bénin est structuré en neuf chapitres permettant de garder le lien avec les indicateurs prioritaires déjà identifiés dans les manuels de collecte et se rapportant aux facteurs déterminants du logement abordable et décent :

- i) le contexte du pays;
- ii) le marché du logement et du foncier urbain;
- iii) la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre;
- iv) les conditions du logement et accès aux services urbains de base;
- v) la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain ;
- vi) le financement du logement et du foncier urbain;
- vii) l'architecture, techniques et matériaux de construction : la dimension architecturale des bâtiments, l'innovation dans le secteur de la production ;
- viii) les synergies potentielles : acteurs et secteurs innovants;
- ix) les recommandations pour tous les acteurs de l'écosystème du logement et de l'habitat.

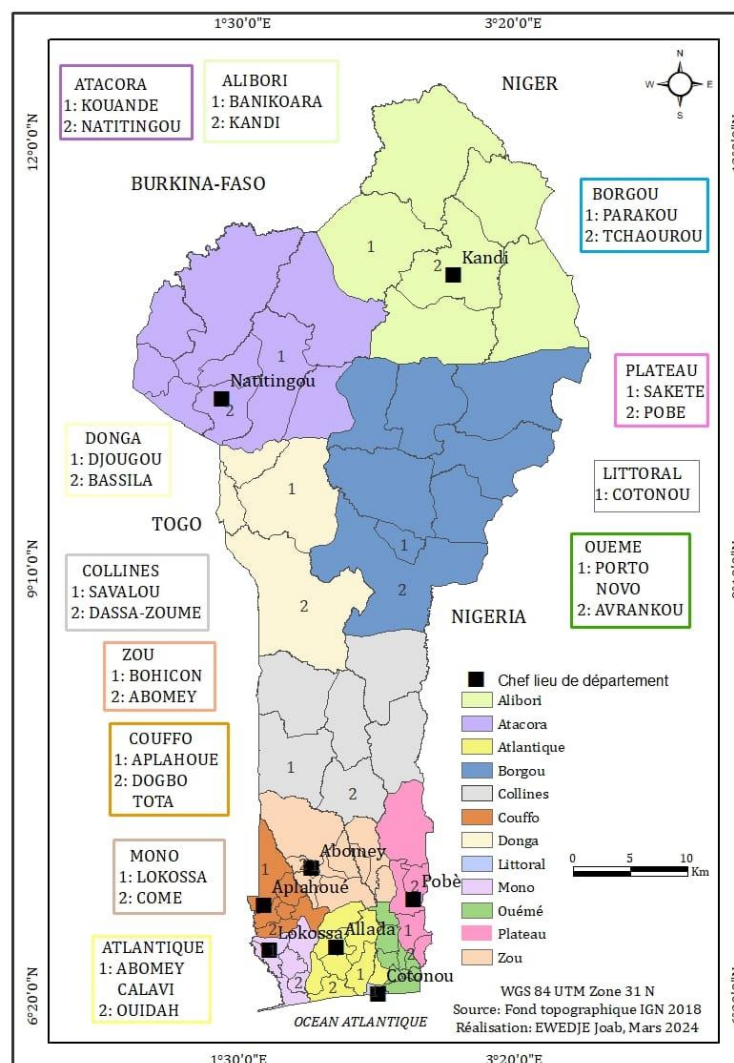
## I. Contexte du pays

L'objectif de ce chapitre est de présenter le Bénin en insistant sur quelques déterminants : données physiques et population, contexte économique, l'urbanisation, les migrations et mobilités internes, la situation des ménages, la pauvreté, le genre et place des femmes, l'habitat informel urbain, les changements climatiques, etc. Un accent sera mis aussi sur les articulations entre les politiques publiques au niveau national et les agendas mondiaux.

### I.1. Données géographiques et environnementales

Le Bénin est situé en Afrique occidentale, dans le golfe de Guinée, entre l'équateur et le tropique du Cancer d'une part et, entre les parallèles 6°30' et 12°30' de latitude nord et les méridiens 1° et 30°40' de longitude est d'autre part. Outre l'Océan Atlantique au Sud, il est limité par quatre pays : au nord par la République du Niger sur 277 km dont 120 km délimités par le fleuve Niger ; au nord-ouest par le Burkina Faso sur 386 km ; à l'ouest par le Togo sur 651 km et enfin à l'est par la République Fédérale du Nigeria sur 809 km de frontière. De forme longitudinale, il s'étend sur 700 km du nord au sud alors que sa largeur varie de 125 km le long de la côte à 325 km à la latitude des villes de Tanguéta et de Ségbana. (Carte 1).

Carte 1: Carte administrative du Bénin



Selon le PNUD (2020), l'évaluation faite montre que le Bénin est vulnérable aux changements climatiques. Les principaux risques climatiques actuels comprennent : les pluies tardives et violentes, les inondations, les poches de sécheresse, la chaleur excessive, les fortes chutes de pluies, les vents violents l'élévation du niveau de la mer, observée particulièrement au niveau de la zone côtière. Ces risques se manifestent de diverses manières. Par exemple, entre 2009 et 2010, les inondations se sont généralisées. Sur les 77 communes du pays, 55 ont été touchées à des degrés divers. De nombreuses habitations ont été emportées. Une loi a été votée sur les changements climatiques au Bénin en 2018. Mais les pratiques, notamment les normes de construction des habitations n'ont pas changé.

### **I.1.1. Relief**

Du point de vue de son relief, le territoire béninois dans son ensemble est relativement plat. On y distingue cinq (05) régions naturelles.

La bande côtière, basse et sablonneuse, est un complexe lagunaire orientée Est-Ouest et limitée au Sud par l'Océan Atlantique. Ce site sablonneux et ne draine pas l'eau du fait de sa forme relativement plate et étroite. Il abrite par endroits, des cuvettes, des lacs et des plans d'eau. Cet état physique est un des facteurs explicatifs des fréquentes inondations des localités qui y sont. Mais aujourd'hui dans l'agglomération de Cotonou (Abomey-Calavi et Sèmè-Podji), les inondations sont aussi dues au non-respect des normes de l'urbanisme et de la construction en rapport avec l'orientation du vent.

Dans sa partie nord. Ce site s'ouvre sur un plateau dont la hauteur varie de 20 m à 38 m avec des sols ferrallitiques ou terre de barre du continental terminal. Par endroits, on y trouve des sols hydromorphes, notamment autour des vallées et des bassins d'eau. Ces caractéristiques naturelles, notamment ses sols, constituent un atout pour ceux qui sont à la recherche d'un cadre de vie plus agréable que celui de Cotonou. Ainsi, de nombreuses personnes choisissent de quitter Cotonou et d'installer leur résidence dans les communes proches. (Chabi, 2021, p.28).

Les plateaux de terre de barre qui s'élèvent progressivement de 20 à 200 m. Cet espace abrite les plus importantes vallées du Sud Bénin, orientées du nord au sud : l'Ouéné, le Zou, le Couffo et le Mono. A cela s'ajoutent la dépression de la Lama, orientée est-ouest, allant du Nigeria au Togo et quelques îlots forestiers (Carte 2).

La plaine centrale encore appelée pénéplaine cristalline, elle est constituée de terres plates parsemées de collines rocheuses dont l'altitude dépasse rarement 400 m s'élevant progressivement du Sud vers le Nord jusqu'aux environs de Nikki.

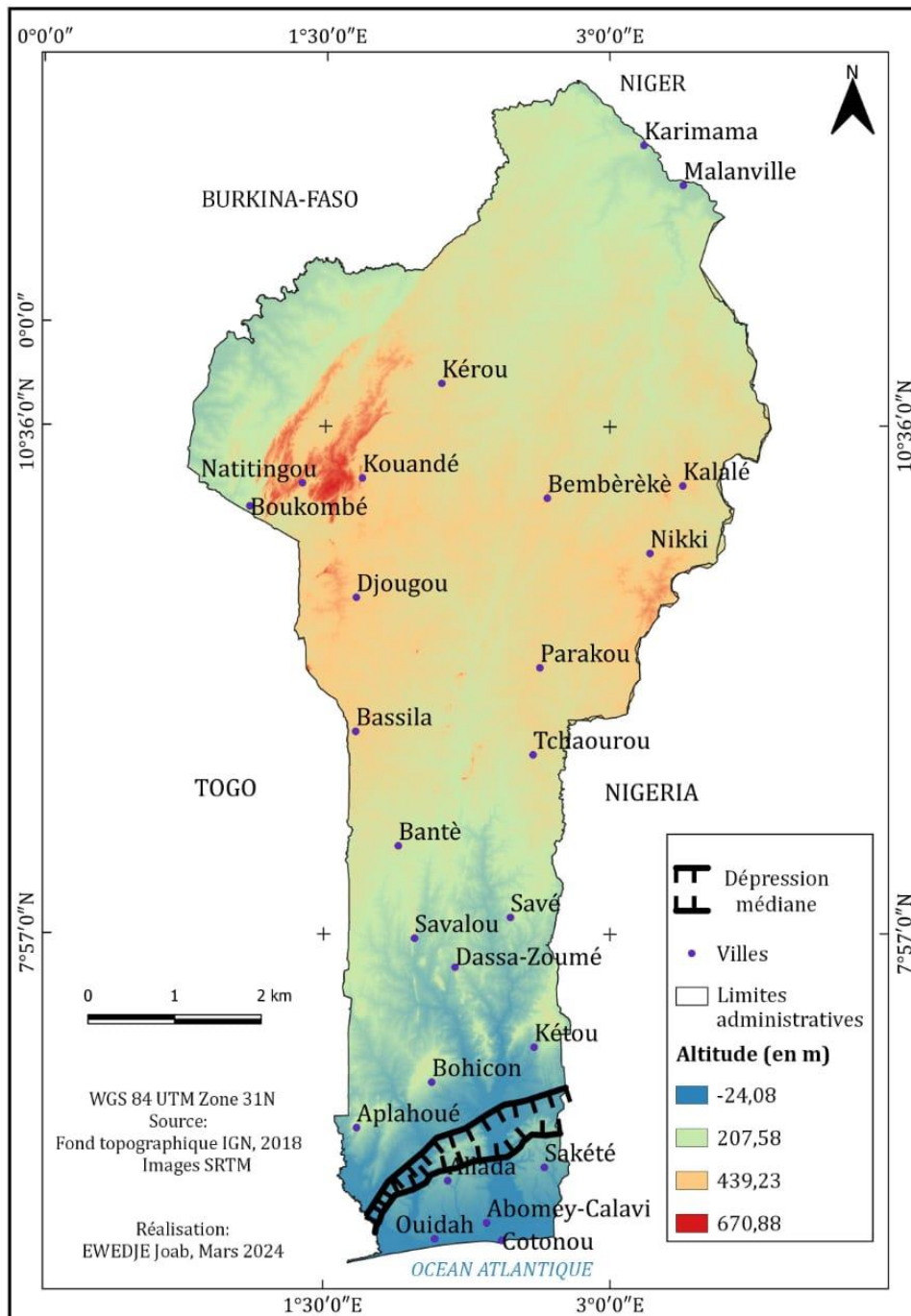
Le bassin de Kandi au nord-est porte sur l'espace des grandes eaux des rivières Sota et Alibori et leurs affluents drainées vers le fleuve Niger. Il se présente comme une plaine qui s'abaisse jusqu'à la vallée du Niger.

La chaîne de l'Atacora s'étend le long de la frontière au nord-ouest, où se situe le point culminant du pays, le mont Aledjo (658m). Elle est suivie de la vaste plaine du Gourma à l'extrême nord-ouest, entre l'Atacora et la frontière avec le Burkina Faso et le Togo.

Chacune des parties ce relief reste favorable à la fois aux activités humaines (agricole, pêche, exploitation forestière etc.) et à l'occupation par un modèle d'habitat qui s'arrime avec le contexte local, Ainsi, du sud au nord du pays, on trouve une variété de forme architecturale et construction faite avec

des matériaux locaux : la terre de barre, le granite, l'argile, etc. On peut dire qu'il s'agit d'une richesse en matière de formes de réponses des habitants à la question de logement.

**Carte 2: Carte du relief du Bénin**



### **I.1.2. Sols et végétation**

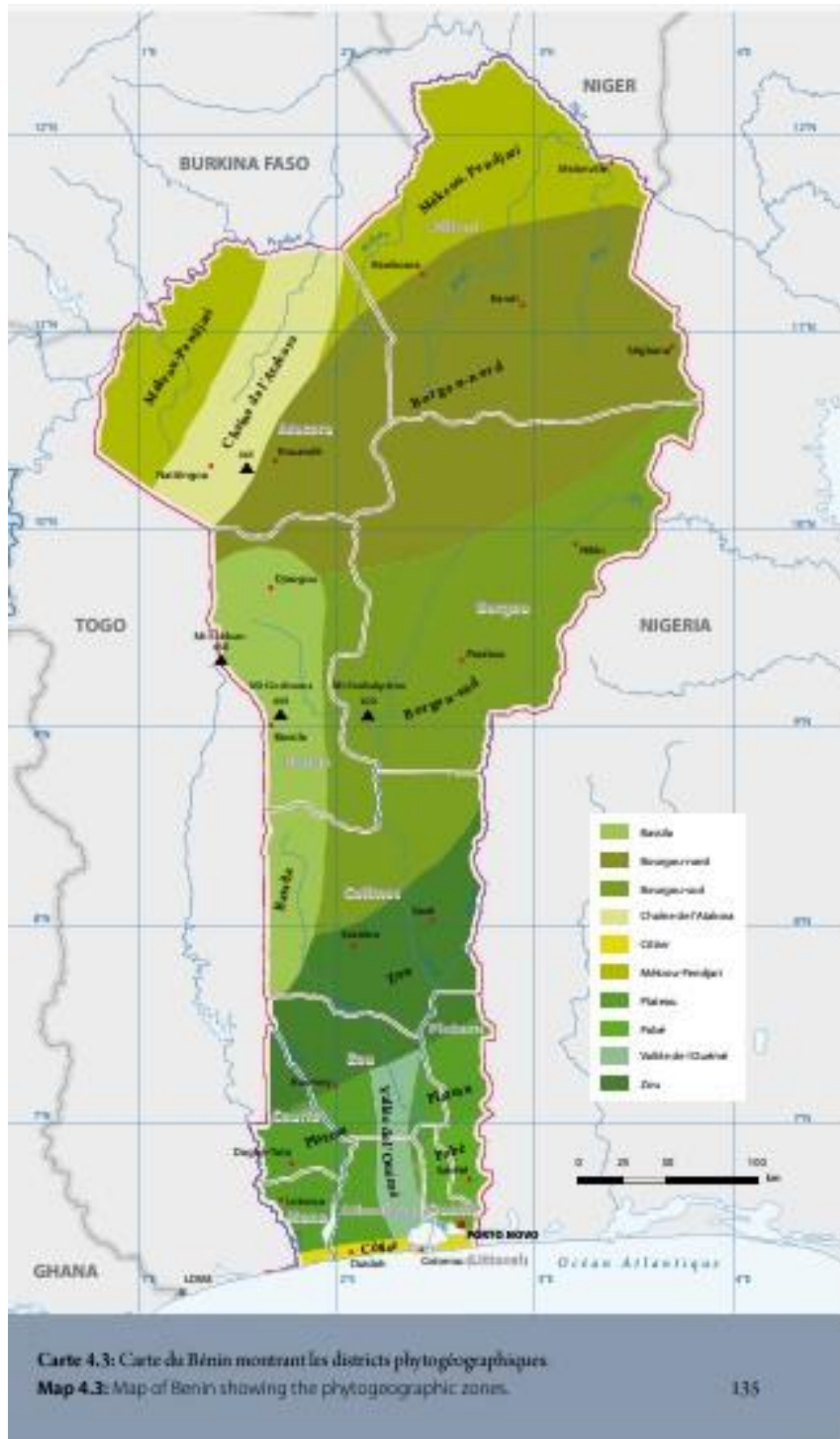
Du point de vue pédologique et en rapport avec chaque région naturelle, on distingue cinq grands types de sols au Bénin au sein desquels des spécificités se distinguent : 1) les sols ferrugineux 65 % ; 2) les sols peu évolués 20 % ; 3) les sols ferrallitiques 10 % ; 4) les sols hydromorphes 3 % et ; 5) les vertisols 2 %.

Les terres potentiellement cultivables sont estimées à 7 millions d'hectares, soit environ 63 % de la superficie totale. Ces terres sont variées et offrent de larges possibilités d'exploitation. Mais le diagnostic fait sur ces terres révèle que la plupart d'entre elles sont encore régies par des règles et pratiques coutumières, fondées sur l'oralité. Par exemple, selon les données de l'INSAE six ménages sur dix possèdent au moins une parcelle ou des terres agricoles, mais seulement 3% de ces terrains disposent d'un titre de propriété. Ce contexte est une source d'insécurité qui se généralise de plus en plus sur le territoire national, très marquée autour des centres urbains et de certaines zones agricoles. L'insécurité foncière constitue désormais un obstacle au développement économique avec des effets négatifs sur la production agricole et sur d'autres investissements économiques. Le diagnostic a révélé l'existence de problèmes fonciers aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. Les réformes foncières engagées depuis quelques années essaient d'apporter de solution à cette insécurité. L'ANDF est l'une des institutions issues de ces réformes (Code Foncier et Domanial, adopté en 2013 et révisé en 2017).

La position géographique du Bénin allant de la zone subéquatoriale et la zone sahélienne ne permet pas, sauf cas exceptionnel, d'avoir de massif forestier ni de ressentir l'aridité du désert. Aux différents types de sols correspondent des types de végétation. Ces derniers sont les résultats des actions combinées des facteurs naturels et des effets de l'homme. Ainsi, selon Aristide C Adomou (2005) la couverture végétale du Bénin regroupe une dizaine de classes comme le montre la carte suivante. La savane humide occupe la majeure partie du pays. Quelques îlots de forêt primaire subsistent dans le Sud et le Centre. A ces forêts naturelles se développent de plus en plus des forêts privées qui sont constituées des essences étrangères : palmiers, tecks, etc. Les espaces forestiers naturels du Bénin sont fortement dégradés, victimes de la surexploitation et deviennent de plus en plus clairsemés. Certains artisans utilisent des espèces forestières spécifiques à la lagune pour la fabrication des objets d'art. Selon Adam et al (2007, p. 25), les pratiques culturelles abusives et les coupes de bois opérées dans les forêts côtières du Bénin peuvent être estimées à plus de 2,2 millions de tonnes par an. Ces forêts sont fortement menacées de disparition, notent-ils.

Ces forêts constituent des sources à partir desquelles la majorité de la population, surtout celles qui sont peu influencées par les grandes villes, tirent du bois et d'autres matériaux de construction.

**Carte 3: Carte du Bénin montrant les districts phytogéographiques**



[www.goethe-university-frankfurt.de/50800788/Generic\\_50800788.pdf](http://www.goethe-university-frankfurt.de/50800788/Generic_50800788.pdf)

### I.1.3. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est riche de plusieurs cours d'eau de faible importance en ce qui concerne leurs longueurs et leurs débits, il se caractérise également par l'irrégularité de leur régime. Ainsi, en saison des pluies, on a de hautes eaux et de basses en saison sèche. Les principaux cours d'eau du réseau hydrographique béninois sont : au Sud l'Ouémé (608 km) et ses affluents Okpara (362km) et Zou

(250km), le Mono (500km), le Couffo (190km), le bassin de la Volta, et au Nord, le Pandjari (420km), le Niger et ses affluents Mékrou (480 km), Alibori (427 km), Sota (254 km). Le réseau hydrographique est constitué de quatre bassins hydrographiques : le bassin du Niger, le bassin de l'Ouémé (608 km, le bassin du Mono-Couffo et le bassin de la Volta.

La plupart des bassins du Sud sont menacés par les activités humaines et leur proximité avec les agglomérations. Par exemple, des tiges de bois, des feuilles mortes et de vieux pneus sont jetés dans les eaux pour servir de cache aux poissons. Ces éléments s'entassent au fond des cours d'eaux. Selon Chabi (2013), la profondeur de la lagune serait passée par endroits de 8 à 2 m ou de 12 à 1m du fait de ces dépôts, obligeant ces cours d'eau à entrer dans un processus d'accumulation de sable et de déchets. Ces pratiques constituent un des principaux facteurs de l'inondation des localités riveraines du système lagunaire. La profondeur des plans d'eau étant réduite, alors que la quantité d'eau recueillie n'a pas diminué, le reste déborde. L'inondation fragilise l'effort des acteurs qui sont peu outillés pour agir. Les eaux ralentissent considérablement les activités urbaines (économiques, administratives ou sociales) pendant les saisons de pluies et perturbent la vie des ménages. Les villes concernées étant mal équipées en système de drainage se transforment en cités lacustres. A ces problèmes qui demeurent sans solution, mais longtemps connus des populations, vient s'ajouter l'érosion côtière. Les épis posés sur la plage ont permis de réduire l'intensité de cette érosion côtière.

## I.2 Données démographiques

Au Bénin, l'urbain est défini comme d'une part, « une zone hétérogène qui regroupe tout chef-lieu de commune ayant au moins 10.000 habitants et au moins une des infrastructures ci-après: bureau de poste et télécommunication, bureau de recette perception du trésor public, système d'adduction à l'eau potable, électricité, centre de santé, collège d'enseignement général avec 2ème cycle; et d'autre part, tout arrondissement ayant au moins quatre des infrastructures énumérées ci-dessus et au moins 10.000 habitants. » (RGPH 3 de 2002). Selon ces critères de définitions de l'urbain au Bénin, on dénombrait déjà en 2022, 23 communes à caractère urbaines catégorisées en commune à statut particulier et en commune à statut intermédiaire. En effet, le Décret n° 2022- 320 du 1<sup>er</sup> Juin 2022 portant catégorisation des communes dans la République de Bénin a retenu comme communes à statut particulier les quatre communes que sont Cotonou, Porto-Novo, Parakou et Abomey-Calavi. Il s'agit en fait des quatre plus grandes villes du pays qui avaient respecté les trois critères cumulatifs pour bénéficier du statut particulier à savoir :

- (i) avoir une population de 100 000 habitants au moins ;
- (ii) s'étendre de façon continue sur 10 km au moins ; et
- (iii) avoir des ressources suffisantes pour faire face aux dépenses de fonctionnement et d'investissement.

En ce qui concerne les 19 autres communes à statut intermédiaire, elles sont listées dans l'annexe 1.

## I.2.1. Évolution de la population du Bénin

Le tableau suivant présente l'évolution de la population béninoise de 1979 à 2013 et correspondant aux différents RGPH.

Tableau 1: Évolution de la population béninoise de 1979 à 2013

Année	Population totale	Population urbaine		Population rurale		Taux d'accroissement annuel moyen sur la période (%)
		Effectifs	%	Effectifs	%	
1979	3 331 210	883 685	26,5	2 447 525	73,5	-
1992	4 915 555	1 725 576	35,9	3 077 683	64,1	2,8%
2002	6 769 914	2 630 133	38,9	4 139 781	61,1	3,25%
2013	10 008 749	4 498 169	48,2	5 173 423	51,8	3,50%

Source : <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur>

Ce tableau laisse observer plusieurs constats sur la population du Bénin. Le premier montre que l'effectif de la population suit une nette progression, la croissance est soutenue depuis le recensement de 1979 jusqu'à celui de 2013, soit en 34 ans. Pendant cette période, l'effectif de cette population a été multiplié par trois, passant de 3 331 210 à 10 008 749 habitants. La progression de population urbaine est encore plus forte que celle de la population nationale, le nombre de citadins a été multiplié par 5, passant de 883 685 à 4 498 169 habitants. Ainsi, le taux d'urbanisation est passé de 26,5 % à 48,2% en 2013. Par contre, la population rurale, bien que son effectif soit encore assez élevé, perd progressivement de son importance, passant de 73,5% de la population à 51,8%. Ainsi, non seulement le Bénin s'urbanise de plus en plus, mais aussi sa population demeure toujours croissante.

La croissance démographique du Bénin est élevée avec un taux d'accroissement intercensitaire de 3,5 % observé pour la période 2002-2013. A ce rythme, d'après les projections de l'INSAE, **la population béninoise atteindra 13 224 860 millions d'habitants en 2025**<sup>1</sup>. La hausse de la population urbaine : les citadins représentaient 38,9% de la population nationale en 2002 et 48,2% en 2013. La population urbaine devrait dépasser 50% en 2018, pour atteindre 57% en 2025.

Une des caractéristiques importantes de la population béninoise est sa jeunesse. La proportion des jeunes, 46,7% de la population étant âgée de moins de 15 ans en 2013, de 15 à 35 ans représente 32,4% de la population totale et deux béninois sur trois ont aujourd'hui moins de 25 ans., tandis que les personnes de 25 à 64 ans représentent 32% de la population. Cette situation est semblable avec celle de toute l'Afrique de l'Ouest où la population de moins de 30 ans est plus de 50 % alors que le nombre des jeunes dont l'âge varie entre 15 et 44 ans représente 64,95 %. Les jeunes de 15 à 44 ans représentent 29,84 % de la population active (Bamba, Igué et Sylla, 2014, p.12). La population des adolescents et jeunes va s'accroître rapidement au cours des années à venir pour générer en moyenne plus de 200.000 nouveaux jeunes, atteignant chaque année l'âge de travailler. Le Bénin ne bénéficie pas encore de cette tendance de la population jeune sur la croissance économique et le développement c'est-à-dire le dividende démographique.

La dynamique démographique engendre de nombreux nouveaux besoins sociaux. L'accroissement de la demande éducative avec pour corollaires la multiplication des besoins en personnel enseignant, en

<sup>1</sup> INSAE-Projections démographiques, novembre 2022

salles de classe, en matériels didactiques et équipements, etc. Selon le Rapport d'Etat sur le Système Educatif National (RESEN), il faut au cours des dix prochaines années, recruter 1 365 nouveaux enseignants par an, construire et réhabiliter 1245 nouvelles salles par an. Les besoins en centres de santé, en équipements médicaux et en personnel soignant vont flamber, notamment dans les zones sanitaires rurales etc. Une autre implication de cette forte jeunesse de la population béninoise est le nombre de ménages qui en est sorti. Il est passé de 1 210 463 ménages en 2002 à 1 798 123 en 2013, soit 587 660 ménages qui se sont ajoutés entre les deux recensements. Cela débouche également sur des besoins supplémentaires de logement qui seront évalué dans la suite de ce rapport.

Cependant, ces constats ne doivent pas être perçus comme négatifs. En effet, l'efficacité de la réponse donnée à chacun de ces aspects a des retombées positives sur l'économie nationale. L'augmentation de la population conduit à l'accroissement du niveau de consommation et de surcroît de la production. La fourniture des services de base crée aussi des emplois dans chacun des secteurs identifiés plus haut, etc. De même et comme nous l'avons vu, la réponse aux besoins de logements par le renforcement du secteur de l'immobilier lui donne permet de soutenir l'économie nationale.

Aussi les gouvernants béninois ont-ils eu, de tout temps, des objectifs spécifiques relatifs à l'habitat, à la production de logements et de parcelles viabilisées, objectifs contenus dans leurs différents plans d'orientation pour le développement économique et social. Depuis le Parti de la Révolution Populaire du Bénin (PRPB) jusqu'à ce jour, des mécanismes de financement et des instruments de production de l'habitat de logements ont été mis en place avec beaucoup d'efforts, Il s'en est suivi d'une série d'opérations de promotion immobilière.

## **I.2.2. Répartition de la population**

La population béninoise est inégalement répartie sur l'ensemble du territoire national. Au Sud du pays, il y a une forte concentration de la population, soit 52% des habitants du pays vivent sur 10% du territoire. En 2013, trois départements sur les douze abritaient le tiers de la population nationale. Il s'agit de l'Atlantique (14, 8%), du Borgou (12, 1%) et de l'Ouémé (11%). Le département de l'Atlantique se révèle être le plus peuplé avec une population de 1.398.229 habitants suivi du Borgou avec 1.214.249 habitants. Ces concentrations sont surtout fortes autour des pôles urbains. Il a été observé une poussée démographique dans les zones d'Abomey-Calavi et de Ouidah dans l'Atlantique, Parakou et Tchaourou dans le Borgou.

## **I.3 Contexte économique**

### **I.3.1. Contexte économique actuel du Bénin**

La présente étude intervient à un moment où la plupart des acteurs sociaux relèvent des performances plus ou moins significatives réalisées pour faire avancer l'économie béninoise :

- ✓ Selon le Rapport sur le développement humain du PNUD, la valeur de l'IDH du Bénin pour 2019 s'établit à 0,545 : ce qui place le pays dans le groupe "développement humain faible" et au 158<sup>e</sup> rang sur 189 pays. En 1990, l'IDH du Bénin était 0,364 ; soit une hausse de 49,7 % en près de 30 ans.
- ✓ En 2020, le Bénin est devenu numéro 1 mondial dans la création d'entreprises, selon la Conférence des Nations Unis sur le Commerce et le Développement (CNUCED). Il était

cependant classé, par la Banque Mondiale, 149<sup>ème</sup> sur 190 pays avec un score de 52,4 pour la facilité de faire des affaires.

- ✓ Le Rapport sur le Développement Durable pour le Bénin 2023, note que, dans sa poursuite de la réalisation des ODD, le Bénin privilégie les questions liées au développement du capital humain et à la réduction des inégalités, avec notamment 45,6% de son budget national et 49,8% des dépenses de l'Euro-Bond ODD qui sont dédiées aux dépenses à dimension sociale.
- ✓ Le FMI déclare, dans son communiqué de presse de fin de mission 2023 au Bénin, qu'après une performance robuste, au 1<sup>er</sup> semestre 2023, l'économie béninoise est confrontée à des chocs liés à la fermeture de la frontière avec le Niger et à la hausse des prix de l'essence causée par l'augmentation des prix à la pompe au Nigéria. Les autorités sont en train de préparer le projet de loi de finances pour la gestion 2024, conformément à leur objectif général de convergence vers la norme de déficit communautaire de 3 % du PIB d'ici 2025.
- ✓ D'après le Rapport-pays 2023 pour le Bénin du Groupe de la BAD, la croissance du Bénin en 2022 est stimulée par l'ensemble des 3 secteurs économiques avec, entre autres, les grands projets d'infrastructures, la construction et l'électricité parmi les branches les plus dynamiques.
- ✓ Jeune Afrique, pour sa part, remarque que l'économie béninoise passe à la vitesse supérieure, portée par de grands chantiers, le renforcement des filières agroalimentaires et le développement des services : le Bénin est parti pour maintenir une croissance très robuste en 2024, même si les crises politico-sécuritaires de ses voisins sahéliens risquent de freiner quelque peu sa dynamique.
- ✓ La Note de Conjoncture Économique dans les pays de l'UEMOA de septembre 2023 de la BCEAO classe le Bénin parmi les pays où l'enquête auprès des chefs d'entreprise fait état d'une poursuite de l'amélioration de l'activité dans le secteur des BTP.
- ✓ Selon les Comptes Nationaux Trimestriels de mars 2023 de la DCNSE/INStad, le Bénin confirme, une fois encore, la résilience de son économie : au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, la dynamique de croissance se poursuit avec un taux de croissance économique d'environ 6,0% l'an portée par le secteur tertiaire en lien notamment avec la dynamisation du secteur des télécommunications.

La résilience du pays vient donc, entre autres, des grands projets d'infrastructures, des BTP, de la construction, de l'électricité qui participent au secteur de l'habitat et en particulier de logement. Dégager le poids du logement dans les grands agrégats macroéconomiques nationaux est donc indispensable pour la présente étude, en fonction du multiple rôle que joue ce secteur, dans toute économie.

Il existe, en effet, plusieurs liens entre le secteur du logement et le reste de l'économie, dont :

- ✓ l'emploi, les revenus et l'épargne en tant que déterminants du pouvoir d'achat, de location et moyen de participation au processus d'amélioration du parc foncier et immobilier : ne dit-on pas que "quand le bâtiment va tout va" ;
- ✓ le rôle du logement en tant que patrimoine et source de richesse des ménages ;
- ✓ le rôle du logement comme lieu d'habitation, de repos du travailleur, des activités sociales... ;
- ✓ le rôle de la fiscalité foncière et immobilière dans l'économie comme moyen potentiel de financement des dépenses publiques de logement et d'infrastructures connexes.

L'appréciation du poids du secteur du logement dans la structuration macroéconomique nationale va se faire à travers une évaluation du poids (i) des emplois du secteur immobilier, (ii) des dépenses de logement des ménages, (iii) le budget consolidé du secteur public (Etat, collectivités territoriales et autres

acteurs publics) consacré au logement ou l'habitat, (iv) la contribution des employeurs à l'offre du logement, (v) du secteur de la construction dans le PIB.

### I.3.2. Caractéristiques générales du secteur de la construction

#### I.3.2.1. Poids (%) des emplois du secteur immobilier dans l'emploi total

Selon la 2<sup>e</sup> version des "Métadonnées pour tous les indicateurs" (page 30) publiée par le CEH (Centre d'Excellence de l'Habitat), en octobre 2023, le pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total est de 3,9% au Bénin, contre une moyenne de 2,9% dans tout l'Espace UEMOA.

La note sur la création d'emplois au Bénin sur la période d'avril 2016 à décembre 2021, publiée par l'INSTaD en 2023, sur la base des estimations réalisées à partir des données du dispositif de suivi des emplois créés et de l'enquête régionale intégrée sur l'emploi et le secteur informel 2018 (ERI-ESI 2018), affiche un total de 1.197.793 emplois créés dont 82% d'emplois informels. Au titre de ceux-ci, le secteur de l'immobilier contribue pour 0,2% dans le total des emplois créés ; soit **1.560 emplois**.

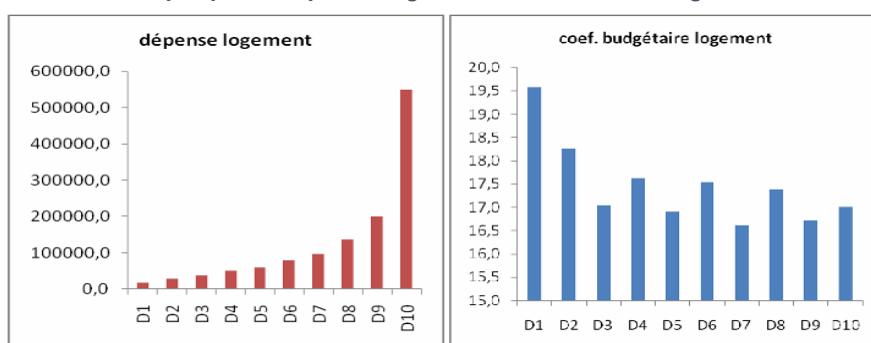
L'effectivité des actions prioritaires prévues par la Stratégie Nationale du Logement devrait aider à mieux connaître la part du secteur informel dans ce domaine. Il s'agit des diverses actions liées à : (i) la facilitation de l'accès des acteurs du secteur informel aux logements formels et (ii) l'appui au renforcement des capacités techniques et financières des institutions productrices de l'information liée à l'habitat [Observatoire Urbain National (OUN) et de l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INSTaD)].

#### I.3.2.2. Poids des dépenses de logement des ménages

Les dépenses de logement sont principalement les dépenses locatives, les taxes de voirie, les frais d'électricité, de charbon de bois, de pétrole, de bougies, de bois de chauffe, de produits et articles d'entretien, de savon de ménage, d'allumettes, de piles, de frais de domesticité et les dépenses similaires, les dépenses de réparation de maison... Cette définition est établie dans le cadre du suivi des OMD élaboré, en avril 2003, par le Guide de l'OMU, Observatoire Mondial Urbain d'ONU-HABITAT.

En 2010, un ménage pauvre utilisait environ 20% de son budget pour se loger, s'approvisionner en eau, électricité et les autres combustibles alors qu'un ménage aisé leur consacrait environ 17%<sup>2</sup>. Il faut dire que la part consacrée à ces dépenses de

Graphique 1: dépense logement et coefficient budgétaire



Source : EDM 2008, calculs de l'auteur.

consommation tend à baisser au fur à mesure que le niveau de vie du ménage augmente. Elle est donc négativement corrélée à la pauvreté monétaire. En valeur, on note qu'il y a une différence nette entre les pauvres et les riches. Cela est dû au fait que les ménages riches accordent une plus grande importance

<sup>2</sup> Structure de consommation des ménages des principales agglomérations de l'UEMOA, Mémoire Professionnel de GACKO Ibrahima en 2010 (page

au luxe par rapport aux ménages pauvres, qui en général, ne cherchent qu'à trouver des demeures modestes où ils peuvent vivre de manière simple.

La nomenclature l'EMICoV-2015 classe les fonctions de consommation des ménages du Bénin de F1 à F12. Les dépenses liées au secteur du logement sont classées F4 et F5 comme l'illustre le tableau ci-contre et représentent 11,4% des dépenses totales des ménages, en 2015. Les futures enquêtes permettront de compléter la série des données.

**Tableau 2: Part (%) des fonctions de consommation**

N°	Fonctions de consommation	%
F4	Logement, eau, électricité, gaz, et autres combustibles	9,74
F5	Meubles, articles de ménages et entretien courant du foyer	1,66
<b>Total</b>		<b>11,40</b>

Source : Extraits de l'EMICoV-2015 (INSAE)

### I.3.2.3. Dépenses budgétaires de l'Etat consacrées à l'habitat et au logement

Il s'agit d'évaluer essentiellement les dépenses effectuées par le Ministère chargé de l'habitat et du développement urbain et par les fonds d'affectation spéciale de ce secteur dans les projets de logement, d'équipements socio-collectifs et autres pour améliorer l'accessibilité des ménages au logement aussi bien urbain que rural. Ceci nécessite la comparaison des crédits budgétaires affectés à ces services au budget total sur une période d'au moins cinq ans pour apprécier les efforts de l'Etat dans ce domaine. La disponibilité des résultats d'exécution des budgets de 2019 à 2023 serait bien indiquée à cette fin.

Toutefois, la part du budget de l'Etat consacré à la construction (en terme d'exécution) est de 8,7% en 2020

### I.3.2.4. Dépenses budgétaires locales consolidées liées à l'habitat et au logement

Les dépenses consolidées disponibles ne sont pas désagrégées : elles concernent les terrains et les constructions qui font en moyenne moins de 25 milliards de F.CFA par an de 2020 à 2023. Ce qui est frappant est que ces dépenses diminuent au fil des ans : la chute est supérieure à 50% sur la période sous-revue (4 ans). Ces données sont récapitulées dans le tableau ci-contre.

Tableau 3 : Budgets d'investissement consolidés des Communes				
Données de l'ensemble en milliards de F.CFA	2020	2021	2022	2023
<b>Recettes d'investissement</b>	<b>43,7</b>	<b>24,5</b>	<b>23,5</b>	<b>30,1</b>
Emprunt	1,8	0,0	0,0	0,0
Amortissements et provisions	0,1	0,0	0,0	0,0
Dotations et subvention	41,9	24,9	23,5	30,1
<b>Dépenses d'investissement</b>	<b>41,5</b>	<b>38,9</b>	<b>25,5</b>	<b>20,7</b>
Remb. du capital de la dette	0,0	0,0	0,0	0,0
Terrains	1,6	1,5	1,0	0,9
Constructions	31,9	28,8	18,2	14,2
Equipements et matériels	3,9	4,2	4,5	3,1
Autres dépenses d'invest.	3,6	4,0	1,3	2,2

Source : Extrait du Tableau 9 de la Note de conjoncture des finances locales du Bénin année 2023 ; DGTCP, mars 2024

### I.3.2.5. Part du logement mis à disposition par les employeurs

Même si le secteur privé formel n'emploie qu'une infime partie de la population active (en général moins de 2%), les logements mis à la disposition de certains cadres et ouvriers qualifiés ne sont pas négligeables surtout en termes de standing et de coût. Les données actuellement disponibles ne permettent pas de faire une évaluation et une analyse fine de la situation. Les données sur la répartition

des ménages par statut d'occupation ne sont pas non plus suffisamment désagrégées pour aboutir aux effectifs des ménages logés par leurs employeurs.

### I.3.2.6. Part en pourcentage du secteur de la construction dans le PIB

Le PIB à prix courants du Bénin a évolué tel que présenté dans le tableau ci-dessous, par activité.

**Tableau 3: Ventilation du PIB à prix courants par branche d'activités (en milliards de F CFA)**

Libellé	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Secteur primaire</b>	<b>2 101,2</b>	<b>2 223,3</b>	<b>2 266,2</b>	<b>2 442,2</b>	<b>2 798,6</b>	<b>2 919,5</b>
Agriculture	1 648,8	1 743,5	1 761,6	1 968,1	2 238,3	2 306,6
Elevage, chasse	263,5	280,6	304,1	266,9	382,0	398,8
Pêche, Sylviculture et exploitation forestière	188,8	199,1	200,6	207,2	178,3	214,0
<b>Secteur secondaire</b>	<b>1 114,2</b>	<b>1 159,9</b>	<b>1 375,5</b>	<b>1 467,6</b>	<b>1 615,4</b>	<b>1 847,2</b>
Activités extractives	28,3	30,5	34,4	39,1	40,4	44,0
Industries Agro-alimentaires	462,9	469,9	531,5	559,8	586,2	674,8
Autres Industries manufacturières	246,6	256,0	300,4	312,9	343,8	391,5
Electricité, gaz et eau	55,5	55,8	60,6	71,2	81,2	93,6
BTP	321,0	347,7	448,6	484,5	563,9	643,4
<b>Secteur tertiaire</b>	<b>3 569,7</b>	<b>3 865,9</b>	<b>4 049,7</b>	<b>4 315,0</b>	<b>4 501,2</b>	<b>5 090,1</b>
Commerce	970,2	1 030,6	1 035,3	1 058,0	1 160,1	1 247,7
Restaurants et hôtels	216,9	224,1	251,8	253,4	312,6	322,9
Transports	659,1	706,9	795,0	857,0	712,7	956,3
Postes et télécommunications	135,1	143,1	153,2	156,1	162,8	195,1
Banques et organismes financiers	117,6	121,3	132,5	134,2	128,4	140,1
Administration publique et sécurité sociale	461,1	577,0	511,8	595,3	670,4	743,6
Education	317,2	331,2	367,4	420,8	444,3	487,7
Santé et action sociale	70,2	73,2	82,7	93,9	108,5	118,6
Autres services	622,3	658,7	720,2	746,3	801,4	878,1
<b>TOTAL DES VALEURS AJOUTEES</b>	<b>6 785,1</b>	<b>7 249,2</b>	<b>7 691,5</b>	<b>8 224,8</b>	<b>8 915,2</b>	<b>9 856,7</b>
<b>Impôts et taxes nets des Subventions</b>	<b>590,2</b>	<b>672,8</b>	<b>740,8</b>	<b>784,0</b>	<b>894,5</b>	<b>997,8</b>
<b>PIB</b>	<b>7 375,3</b>	<b>7 922,0</b>	<b>8 432,2</b>	<b>9 008,8</b>	<b>9 809,7</b>	<b>10 854,5</b>

Source : Direction de la Comptabilité Nationale et des Statistiques Economiques, INStAD, mars 2023

En retenant les lignes "BTP" et "Electricité, gaz et eau" comme part du secteur de l'habitat et du logement, la contribution de ce secteur au PIB national varierait de 5% à 7%, entre 2017 et 2022 comme l'illustre le tableau ci-dessus. Ce qui fait en moyenne annuelle 6%. Cette contribution au PIB n'est pas évaluée à sa juste valeur car ne prend pas en compte la part de l'habitat rural qui est quasi-intégralement dans l'habitat informel au niveau des branches d'activités du secteur primaire (agriculture, élevage, pêche et autres...).

**Tableau 4: Evaluation de la contribution du logement au PIB**

Libellé	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A = BTP + Eau, gaz et électricité	376,5	403,5	509,2	555,7	645,1	737,0
B = PIB total du Bénin	7.375,3	7.922,0	8.432,2	9.008,8	9.809,7	10.854,5
A/B en pourcentage	5	5	6	6	7	7

## I.4 Situation des ménages et pauvreté

### I.4.1. Profil de la pauvreté et caractéristiques socioéconomiques des ménages

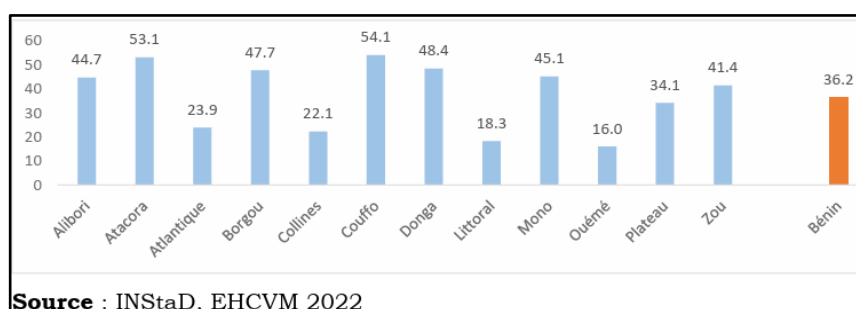
Les résultats de la 2<sup>e</sup> édition de l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans l'Espace l'UEMOA en 2021-2022, révèlent les faits marquants ci-après :

Le seuil global annuel de pauvreté est estimé à 287.187 F.CFA en 2022, soit 171.936 F.CFA pour la composante alimentaire et 115.251 F.CFA pour la composante non alimentaire, soit encore 23.932,25 F.CFA par mois.

- ✓ L'incidence de la pauvreté monétaire est établie à 36,2% en 2022 contre 38,5% en 2019, soit une baisse de 2,3 points de pourcentage ;
- ✓ La pauvreté monétaire affecte davantage le milieu rural (40,6%) que le milieu urbain (30,8%) ; les mêmes tendances sont observées au niveau de la profondeur de la pauvreté (P1) et des inégalités parmi les pauvres (P2). Ces tendances sont particulières et intéressantes pour le Bénin, en ce sens qu'il survient au moment où le pays approche sa transition urbaine : la pauvreté est un phénomène plutôt rural qu'urbain. Les données sur l'incidence de la pauvreté monétaire par département en 2022 sont résumées par le graphe ci-après.

Le seuil de pauvreté estimé à 23.932,25 F.CFA par mois implique que celui qui gagne le SMIG, établi aujourd'hui à 52.000 F.CFA par mois, n'est pas considéré comme pauvre : selon le langage consacré, il est donc non-pauvre.

**Graphique 2: Incidence de la pauvreté monétaire selon le département en 2022**



### I.4.2. Prix du logement et revenus des ménages

#### I.4.2.1. Prix du logement

L'annuaire sur le financement du logement en Afrique (2023) précise qu'au Bénin, le prix du loyer mensuel pour un appartement d'une chambre en centre-ville est d'environ 100.000 F.CFA (166.3 US\$) et varie entre 35.000 F.CFA et 200.000 F.CFA. Le prix du loyer mensuel d'un appartement de trois pièces au centre-ville est d'environ 310.000 F.CFA variant entre 150.000 F.CFA et 450.000 F.CFA. Ces offres de logement sont difficilement accessibles pour un ménage à revenu moyen et notamment pour un fonctionnaire dont le salaire net moyen s'élève à environ 172.000 F.CFA par mois.

#### I.4.2.2. Prix au niveau de l'opération 20.000 logements

Le document de cadrage et de programmation du projet de construction de 20.000 logements sociaux et économiques (2017), rappelle au titre des défis et enjeux de l'accès au logement au Bénin, que le marché du logement est fortement déstabilisé par la spéculation foncière, l'insécurité foncière, la cherté de la vie

en général et celle des matériaux de construction, en particulier, contrastant avec la faiblesse relative des revenus des ménages et le faible encadrement par l'Etat du foncier et de l'immobilier.

Les critères d'attribution et les modalités de commercialisation des 20.000 logements sociaux et économiques tels prévus par la SImAU en 2020, tenant compte de la subvention de l'Etat se présentent comme suit avec les prix et loyers récapitulés dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 5: SImAU (20.000 logements) : Prix de vente et mensualités en location-vente par type de logement en F.CFA**

Typologie	Aire en m <sup>2</sup>	PV	LA
Appart F4 Type A – RDC	<b>81,26</b>	35.000.000	284.000
Appart F4 Type A - R+1		35.600.000	289.000
Appart F4 Type A - R+2		35.600.000	289.000
Appart F4 Type A - R+3		35.000.000	284.000
Appart F4 Type B – RDC	<b>91,17</b>	38.800.000	315.000
Appart F4 Type B - R+1		39.300.000	319.000
Appart F4 Type B - R+2		39.300.000	319.000
Appart F4 Type B - R+3		38.800.000	315.000
Appart F4 Type C2 - RDC	<b>83,98</b>	35.600.000	289.000
Appart F4 Type C2 - R+1		36.100.000	293.000
Appart F4 Type C2 - R+2		36.100.000	293.000
Appart F4 Type C3 - RDC		35.000.000	284.000
Appart F4 Type C3 - R+1		35.600.000	289.000
Appart F4 Type C3 - R+2		35.600.000	289.000
Appart F4 Type C3 - R+3	35.000.000	284.000	
Maison individuelle Type E	102,65 m <sup>2</sup> / parcelle de 264 m <sup>2</sup>	50.000.000	406.000
Maison individuelle Type D	71,5 m <sup>2</sup> / parcelle de 123,6 m <sup>2</sup>	18.100.000	91.000
<b>Légendes : PV = Prix de vente; LA = Location accession; Appart = appartement</b>			

- ✓ Location sur 17 ans pour tous les types de logement sauf le logement D étalé sur 25 ans
- ✓ Les prix définitifs des logements ne sont pas encore fixés et peuvent être réajustés à la hausse pour tenir compte des impacts liés à la crise du COVID 19 et au conflit armé Russie-Ukraine qui ont renchéri les coûts de matériaux de construction et de transport au plan mondial sachant que l'Etat prévoit de subventionner en moyenne : (i) 7% du coût de revient des logements de types A, B, C2 et C3, (ii) 17% pour le type E et (iii) 43% pour le type D.
- ✓ Pour les logements sociaux, la cible visée pour bénéficier de cette offre couvre les ménages à revenus intermédiaires pour leur 1<sup>er</sup> logement.

#### **I.4.2.3. Revenus ciblés**

Les catégories socio-professionnelles concernées par le projet des 20.000 logements sont notamment : fonctionnaires de l'Etat, salariés du secteur privé, artisans, agriculteurs, commerçants, travailleurs des professions libérales, béninois de la diaspora. Ces bénéficiaires potentiels doivent justifier d'un revenu mensuel maximal de 300.000 F.CFA avec possibilité de prise en compte du revenu du ménage.

La répartition en pourcentage des ménages par quintile de bien-être économique (MICS 6 Bénin 2021-2022) établit à 15,4% la fraction des ménages à revenu intermédiaire en milieu urbain et 23,3% en milieu rural. Les plus pauvres et pauvres, soit 20,2% en milieu urbain et 54,4% en milieu rural n'ont pas les moyens d'accéder à cette offre. Dans le montant de revenu stipulé ci-dessus, devront être imputées les dépenses en eau, électricité, assainissement et entretien. Le reste pourrait-il couvrir les loyers mensuels et garantir les autres besoins de survie de cette tranche de la population ? Les statistiques sur les revenus des ménages répartis par quintile permettraient de mieux apprécier la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre à travers les indicateurs CEH 2.1 ; 2.2 et 2.3. Toutefois, à partir des métadonnées 2018 du CEH, on peut tirer les conclusions ci-après :

- ✓ Il est clair que le seuil de pauvreté estimé ci-dessus à 23.932,25 F.CFA par mois augure que 3 ménages urbains sur 10 et 4 ménages ruraux sur 10 n'auront pas accès à ces logements à crédit avec une quotité cessible équivalant à environ 8.000 F.CFA par mois (c'est-à-dire le 1/3 du revenu). En effet, même avec la subvention de 43% prévue, la mensualité serait de 51.870 F.CFA et fait 6,5 fois la quotité cessible.
- ✓ Cette mensualité de 51.870 F.CFA, qui est pratiquement l'équivalent du SMIG (52.000 F.CFA), écarte donc également le "Smigard" dont la quotité cessible est de 17.334 F.CFA.

**Tableau 05 : Données des prix et loyer du logement**

Quintiles de revenus	L/R	P/R
Quintile des revenus inférieurs	55,4	41,7
Deuxième quintile des revenus	22,3	21,3
Troisième quintile des revenus	16,6	15,0
Quatrième quintile des revenus	12,6	11,2
Quintile des revenus supérieurs	8,0	7,5

Source : Métadonnées 2018 du CEH (UEMOA) ;

Légendes :

- L/R = Loyer de logement sur revenu des ménages en %
- P/R = Prix du logement sur revenu des ménages en %

Ces conclusions suscitent deux questions de fond : (i) à quelle couche sociale sont destinés alors les produits d'une opération immobilière telle que celle des 20.000 logements et (ii) à quels revenus correspondent les revenus intermédiaires ciblés ci-dessus ?

Selon les métadonnées du CEH, "le logement est défini comme abordable si le ratio prix/revenu est de 30% au maximum ; c'est-à-dire que le prix du logement représente au plus 30% du revenu du ménage. Sur cette base, les ménages à revenus inférieurs (quintile des revenus inférieurs) ne peuvent pas avoir accès au logement qui prendrait au moins 55,4% de leurs revenus en cas de location et 41,7% de leurs revenus en cas d'acquisition du logement. En cas de maîtrise des niveaux de revenus, on pourrait procéder à un test d'accessibilité pour évaluer avec exactitude la population susceptible d'accéder à un logement donné et proposer des mesures d'amélioration éventuelle du taux d'accessibilité de la population.

#### I.4.2.4. Taux de surcharge des coûts du logement

Selon le CEH, cet indicateur représente le pourcentage de personnes vivant dans des ménages avec des dépenses annuelles nettes de logement ou les coûts totaux du logement sont supérieurs à 30% du total de leurs revenus annuels ou du total de leurs revenus disponibles. Au Bénin, ces ménages représentaient 13,6% de la population, en 2018, contre une moyenne de 17,86% dans l'Espace UEMOA. Ce qui lui vaut d'être au 2<sup>e</sup> rang dans ce domaine, après le Burkina Faso qui est à 9,83%. Ce qui veut dire cependant que le Bénin est dans des conditions de réussir plus facilement que la majorité des pays de la sous-région, une politique de logement social.

## I.5 Dynamique de l'urbanisation

L'urbanisation est une transition démographique des zones rurales vers les zones urbaines (passage d'une économie basée sur l'agriculture à une économie basée sur l'industrie de masse, la technologie et des services). Pour la première fois, et de manière irréversible, plus de la moitié de la population mondiale vit dans les villes, et ce pourcentage ne cesse de croître. Sur le continent africain, la sous-région Ouest africaine connaît une urbanisation très rapide et il est prévu que la part de sa population urbaine qui était de 44,9% en 2011 passe à 49,9% en 2020, et à 65,7% en 2050 (ONU-Habitat, 2014). Selon les données des Nations Unies, l'Afrique de l'Ouest compte 1 017 zones urbaines de plus de 10 000 habitants, dont 104 qui en abritent plus de 100 000, et l'on estime que 481 nouvelles zones vont devenir « urbaines » entre l'an 2000 et 2020 (ONU-Habitat, 2014). Les taux d'expansion de toutes les villes de la sous-région s'accroissent en même temps que montent, et de façon vertigineuse, les demandes de moins en moins satisfaites en logements décentes et abordables et en services urbains de base. Les défis sont donc nombreux (concentration rapide de la pauvreté dans les villes, problèmes de mobilité urbaine, changements climatiques et ses effets, etc.) et l'expansion urbaine est devenue un des grands enjeux communs aux Gouvernements et aux pouvoirs locaux des pays de la sous-région.

En 2013 (RGPH4), le Bénin comptait des dizaines de centres urbains de plus de 10 000 habitants dont le nombre ne cesse de s'accroître. En 2022, ces centres urbains sont aux nombres de 23 communes à statut particulier et à statut intermédiaire selon le Décret n° 2022- 320 du 1er Juin 2022 portant catégorisation des communes dans la République de Bénin. Ces centres urbains à statut particulier sont caractérisés par une croissance des villes principales telles que : Cotonou, Porto-Novo, Parakou et Abomey- Calavi. Concernant les centres à statut intermédiaire, cela concerne l'apparition de nouveaux centres urbains, que sont : Banikoara, Kandi, Malanville, Natitingou, Allada, Ouidah, Bembéréké, Nikki, Tchaourou, Dassa-Zoumè, Savalou, Aplahoué, Djougou, Lokossa, Sèmè-Kpodji, Kétou, Pobè, Abomey, Bohicon.

Comme l'a montré le tableau n°1, le nombre de population urbaine va croissant. Le nombre des villes béninoises a également évolué. Bien qu'on n'ait pas l'évolution de leur nombre dans le temps, le Bénin compte aujourd'hui plus de 100 villes d'au moins 10 000 habitants à en croire les données des recensements. Une cinquantaine de ces villes ont un volume important de population et quelques services de base, mais moins de 20 d'entre elles ont bénéficié du programme de logement ces vingt dernières années : Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo, Avrankou, Adjara, Lokossa, Parakou. Ces villes appartiennent à plusieurs catégories selon les critères de leur classification : les villes précoloniales (Porto-Novo, Nikki), les villes coloniales (Cotonou, Ouidah), les villes secondaires, d'encadrement administratif, etc. Ces catégories représentent les dynamiques d'urbanisation différenciées.

La plupart des villes béninoises se développent sous les effets combinés de leur croissance naturelle et de la migration (tableau n°2). Cette urbanisation est caractérisée par (i) un développement déséquilibré du territoire où on note une concentration dans la région méridionale qui accueille 52% de la population du pays sur 10% du territoire ; (ii) le regroupement d'environ 40% de la population urbaine totale dans les villes du Grand Nokoué (Cotonou, Porto-Novo et Abomey-Calavi) et Parakou qui constituent aujourd'hui, les quatre Communes à statut particulier ; (iii) une disparité de densité de peuplement par département pour une moyenne nationale de 58,84 habitants/km<sup>2</sup> et plus de 100 habitants / km<sup>2</sup> au sud ; et (iv) une croissance récente plus forte observée dans les petites villes au nord qu'au sud.

Tableau 6 : Département, communes et villes du Bénin

Département	Chef-Lieu	Nombre de Communes	Principales villes /communes	Population			
				1979	1992	2013	2024
Alibori	Kandi	6	Kandi	17 067	26 365	177 683	231 263
			Banikoara	13680	15 753	248 621	318 052
			Malanville	16681	26 002	168 006	217 527
Atacora	Natitingou	9	Natitingou	13 374	57 153	104 010	133 945
			Kouandé	23 895	12 264	112 014	143 873
			Kérou	4133	21 888	98 315	129 242
Atlantique	Allada	8	Ab-Calavi	9327	126 507	655 965	846 623
			Ouidah	25 459	32 474	161 544	209 004
			Allada	12 022	15 548	127 493	164 475
Borgou	Parakou	8	Parakou	60 915	103 577	254 254	329 536
			N'Dali	5595	10 596	150 466	146 536
			Tchaourou	8763	14 691	221 108	287 821
Collines	Dassa-Zoumè	6	Dassa-Zoumè	11 466	15 765	112 118	144 624
			Savalou	16 612	22 406	144 814	186 451
			Savè	18 389	45 403	87 379	112 448
Couffo	Aplahoué	6	Aplahoué	11 595	15 176	26 340	220 710
			Klouekanmey	9972	12605	23 763	165 875
			Dogbo-Tota	16 742	26 320	41 341	132 931
Donga	Djougou	4	Djougou	28 934	49 769	266 522	345 445
			Bassila	9479	16 544	130 770	167 802
			Ouakè	5161	6460	17 259	95 824
Littoral	Cotonou	1	Cotonou	320 348	536 827	678 874	875 844
Mono	Lokossa	6	Lokossa,	12 626	23 209	104 428	-
			Grand-Popo	5072	-	57 490	-
			Comè	12 416	19 054	79 665	-
Ouémé	Porto-Novo	9	Porto-Novo	133 168	179 138	263 616	340 941
			Avrankou	8863	10669	128 050	165 169
			Adjarra	5724	12096	97 424	125 665
Plateau	Pobé	5	Pobè	16 633	23 427	123 740	159 529
			Kétou	6027	15 651	98 315	202 965
			Sakété	19 390	24 170	144 814	147 160
Zou	Abomey	9	Abomey	38 412	51 000	92 823	119 012
			Bohicon	22 731	43 453	170 604	221 577
			Covè	25 610	31 431	50 235	66 102
<b>12</b>	<b>12</b>	<b>77</b>					

Sources : RGPH 1979, RGPH 1992, RGPH 2013, INStaD, Projection démographique révisée, 2022

Le tableau précédent combine à la fois les informations relatives au nombre de départements, de communes et l'évolution de la population des trois premières villes de chaque département de 1979 à 2024. Toutes ces villes ont connu une croissance fulgurante de leur population. Certaines d'entre elles qui étaient en tête ont perdu cette position par la suite. Mais ce classement est limité seulement au département. Ainsi, l'effectif de la population des villes de 4<sup>e</sup> place ailleurs peut être supérieur à la 1<sup>ère</sup> ville d'un autre département.

Les villes du littoral offrent aujourd'hui les meilleures opportunités d'emploi, les meilleurs établissements de formation, les meilleurs services médicaux du pays. Ce faisant, on a créé un déséquilibre entre les parties du territoire national. Depuis la colonisation l'urbanisation se manifeste davantage au niveau de la partie littorale. Peu hospitalier du fait du complexe lagunaire et de la mangrove, le littoral a été aménagé et approprié pour devenir actuellement l'espace le plus urbanisé et le plus peuplé du Bénin. Sa population est estimée à 2 757 765 habitants en 2013, soit 27,62% de l'effectif du pays et une superficie d'environ 3 262 km<sup>2</sup>, soit 2,84% du territoire national. Il abrite des villes avec lesquelles il prolonge le système urbain littoral ouest-africain : Kraké, Cotonou, Ouidah, Comè, Grand-Popo, etc. Ces dernières émergent à l'intérieur d'un grand espace polarisé par Lagos, Accra, Abidjan et Dakar. C'est là l'une des conséquences du redéploiement de la population et des activités de l'intérieur du continent vers le littoral. Cette extension de l'urbanisation pose aujourd'hui de nombreux problèmes parmi lesquels se trouvent l'emploi et le logement.

#### **I.5.1. Le processus de littoralisation**

Le processus de littoralisation de la côte béninoise s'est fait en trois phases :

La première phase de ce processus se rapporte à la lente et longue période de la traite négrière manifestée par l'installation des administrations coloniales à Ouidah et sa transformation en ville suivie quelques années plus tard de l'émergence de Cotonou.

La deuxième phase correspond à la période coloniale, débutée officiellement en 1894, elle a pris fin à l'indépendance en 1960. Bien que l'exploitation de la côte ait commencé surtout avec la traite négrière, la colonisation semble avoir plus de portée sur elle. En effet, la colonisation avait non seulement étendu son occupation et son exploitation, mais aussi et surtout elle avait choisi de se mettre en dehors des structures et institutions locales existantes afin de mieux contrôler le territoire (Sotindjo S, 1999).

La troisième phase a commencé à partir de 1960. D'abord, les nouveaux dirigeants du pays ont poursuivi la politique adoptée par l'administration coloniale en s'installant à Cotonou et en y réalisant des équipements d'envergure nationale dont la plupart ont été prévus par le colonisateur. Ceci a constitué un premier facteur qui a favorisé l'immigration de beaucoup de personnes à la recherche du mieux-être de l'intérieur vers le Sud, notamment Cotonou et Porto-Novo.

La littoralisation s'est davantage étendue pour atteindre les localités comme Allada, Adjara, etc. situées à environ 40 km de la côte (Dorier-April et Domingo, 2004).

#### **I.5.2. Les catégories des villes**

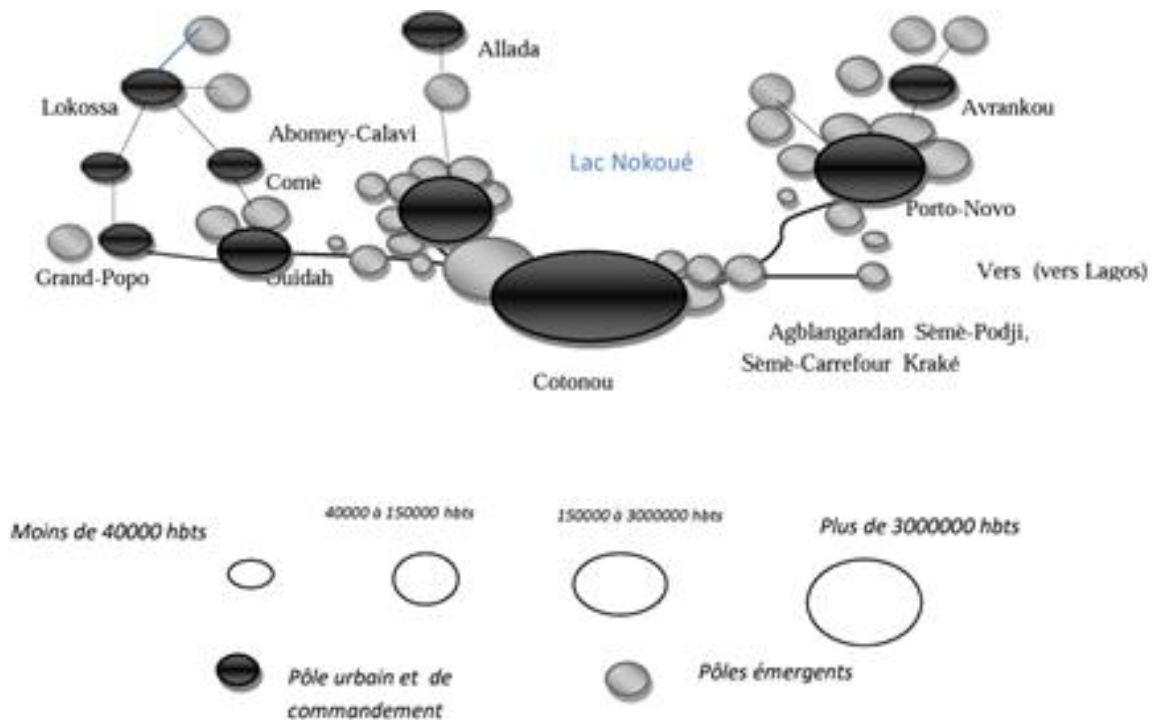
Cotonou, la métropole nationale, joue le rôle de tête-de-pont et de coordination ; elle cumule plusieurs fonctions : économique, politique et administrative.

La deuxième catégorie regroupe les villes comme Porto-Novo, Ouidah, Grand-Popo, Athiémé, Avrankou, etc., qui peuvent être classées comme des villes de première génération, possédant une trame urbaine plus ou moins ancienne. En dehors du rôle d'encadrement administratif, certaines d'entre elles comme Athiémé, Grand-Popo ont totalement perdu leur rayonnement. Ouidah se refait avec la nouvelle approche marquée par un investissement massif et son positionnement touristique.

La troisième catégorie regroupe les villes chefs-lieux de commune qui n'avaient pas une trame urbaine originelle, mais qui, du fait de leur rôle d'encadrement territorial et de leur position géographique, ont acquis le statut de ville. Ce sont entre autres, Abomey-Calavi, Adjarra, Comè, Lokossa, etc.

La dernière et quatrième catégorie concerne par exemple Djrègbé, Godomey, Pahou, Sèmè-Kraké, Zinvié, Agoué, etc. Ce sont pour la plupart d'anciens villages ou hameaux rattrapés par la pression urbaine (Cf. figure).

Outre, les villes de la deuxième catégorie, les autres sont issues de l'urbanisation précoce et peu maîtrisée du Sud-Bénin. Il s'y est constitué aussi la conurbation Godomey-Cotonou-Ekpè, longue d'environ 40 km.



**Figure: Une configuration autour des principaux pôles urbains traditionnels**

### I.5.3. Le tout au lotissement

En dehors de Porto-Novo et Cotonou qui n'ont plus de terre à lotir, les autres villes du Bénin conduisent des opérations de lotissement. Mais la plupart de ces opérations ne sont pas conformes au principe et ne suivent les étapes des opérations d'aménagement. Ainsi, pour la plupart les outils de base de planification spatiale n'y sont pas. L'analyse de la situation permet de constater :

- ✓ Les projets de lotissement sans aucun document de planification ;

- ✓ Les documents de planification non appliqués. C'est le cas des sept (7) plans de Projet Urbain du Bénin (PUB) des années 1980 ;
- ✓ Le document de base est mal appliqué à cause des intérêts personnels (Lassissi S. A, 2010).

Ces projets sont évalués à des milliers d'hectares et les parcelles qui en sont produites ne peuvent être entièrement occupées que des décennies plus tard. Par exemple, Abomey-Calavi pourrait aller à plus de 25 ans et Dassa-Zoumè à environ 50 ans. Une étude faite sur le cas de Savè souligne ce qui suit : « Cela paraît énorme pour une ville soumise à une forte émigration. A supposer que 1000 ménages s'y installent par an, on ferait plus de 21ans avant de consommer les parcelles produites en 2002<sup>3</sup> ». Pourtant, dans ces communes on continuait toujours de lotir avant les différentes suspensions ou annulations. Le rapport du Comité National d'examen des projets de lotissement a montré que 78,40% des opérations, soit 635 dossiers sur les 810 sont à annuler.

Le lotissement est apparu aux yeux de la majorité des Béninois comme la seule option d'aménagement urbain. Aussi, toute la politique urbaine de toute la commune est-elle orientée uniquement sur les projets de lotissement. Dans une optique de développement durable, « le lotissement ne peut pas rester la seule approche d'aménagement urbain et d'occupation de l'espace » (Igué et al, 2024).

## **I.6 Migration et mobilités internes**

La migration et les mobilités internes sont deux vieux phénomènes de société qui présentent plusieurs enjeux et prend des formes de plus en plus complexes. Ces mouvements impliquent un lieu de départ et un lieu d'accueil. Ainsi, la migration interne au Bénin porte sur l'exode rural-rural, l'exode rural, la migration de la ville secondaire vers la principale ville et enfin des mouvements de reflux qui concernent les principales et leurs périphéries.

### **I.6.1. L'exode rural-rural**

Les migrants agricoles concernent les gens qui quittent une campagne pour une autre dont un des aspects est la colonisation agricole : la migration des paysans vers des terres agricoles en vue de leur mise en valeur. Ce type de migration est très fréquent dans le département des Collines, le Sud des départements du Borgou et de la Donga et le Nord du Plateau, notamment la commune de Kétou. Ces campagnes continuent d'offrir un attrait à l'agriculture plus que les autres espaces du pays. Il s'agit surtout de la disponibilité des terres agricoles.

### **I.6.2. L'exode rural**

C'est le mouvement de population ou des personnes de la campagne rurale à la ville. Pendant longtemps, l'accroissement des villes de Cotonou, Porto-Novo et de Parakou est le fait surtout de l'exode rural (tableau 8) auquel se sont ajoutées des migrations en provenance des villes. Les migrations dues à l'exode rural ont ralenti dans ces villes.

---

<sup>3</sup> Sabè-Idadu : Cité historique, Harmattan, 2024

**Tableau 7: Évolution de la population de Cotonou, Porto-Novo et Ouidah (1930 à 1972)**

Année	1936	1946	1953	1955	1956	1966	1972
Cotonou	6 811	19 802	20 019	26 816	56 329	119 400	197 961
Porto-Novo	27 016	29 925	29 144	31 003*	31 003* <sup>4</sup>	76 000	105 518
Ouidah	12 818	12 881	13 289	17 200	18 832	?	16 107
Total	46 645	62 608	62 452	75 019	106 164	195400	319586

Sources : INSAE, A.C. Mondjannangni (1977), J. Igué (1983)

L'exode rural se fait aujourd'hui non en direction de ces principales villes du Bénin, mais en direction surtout des villes secondaires.

Les villes constituent aujourd'hui le principal lieu de destination des migrants africains. Les flux d'immigrés se composent majoritairement de jeunes hommes célibataires qui cherchent en quelques années à accumuler un pécule, loin des sollicitations du groupe familial, en vue du mariage, de la construction d'une maison ou de la création d'une entreprise " au pays ". La plupart des migrants étrangers travaillent dans le secteur informel du commerce, des transports, de l'artisanat, des services.

### **I.6.3. Le reflux vers la périphérie**

La dernière forme des migrations internes porte sur les reflux des principales villes vers leurs périphéries. Trois villes connaissent véritablement ce reflux : Cotonou, Parakou et Porto-Novo. Elles forment autour d'elles des régions urbaines où les mouvements deviennent complexes. Dans ces principales villes, on observe l'immigration suivie de l'émigration vers la périphérie. A la périphérie, on observe l'immigration venant de la ville-centre et celle qui vient de l'extérieur de la région urbaine.

Par exemple, le poids démographique de Cotonou passe de 55,23% en 1992 à 45,61% en 2006 ; Porto-Novo passe de 18,43 à 16,21% dans la même période et perd sa position de deuxième ville en terme démographique pour devenir la troisième. Par contre, à la périphérie l'immigration a permis d'enregistrer des taux record, inconnus jusque-là dans les centres urbains béninois. Abomey-Calavi passe de 13,01 à 23,87% du poids démographique de l'espace et devient le second pôle. Sèmè-Podji relègue Ouidah à la cinquième place alors qu'elle a été pendant longtemps la troisième avec des taux allant de 6,70 à 8,36% entre 1992 et 2006. Ce mouvement de population vient surtout de la ville-centre, notamment de Cotonou (Chabi, 2013, p.105). Le phénomène s'observe également à Parakou depuis quelques années (Biaou, 2013).

---

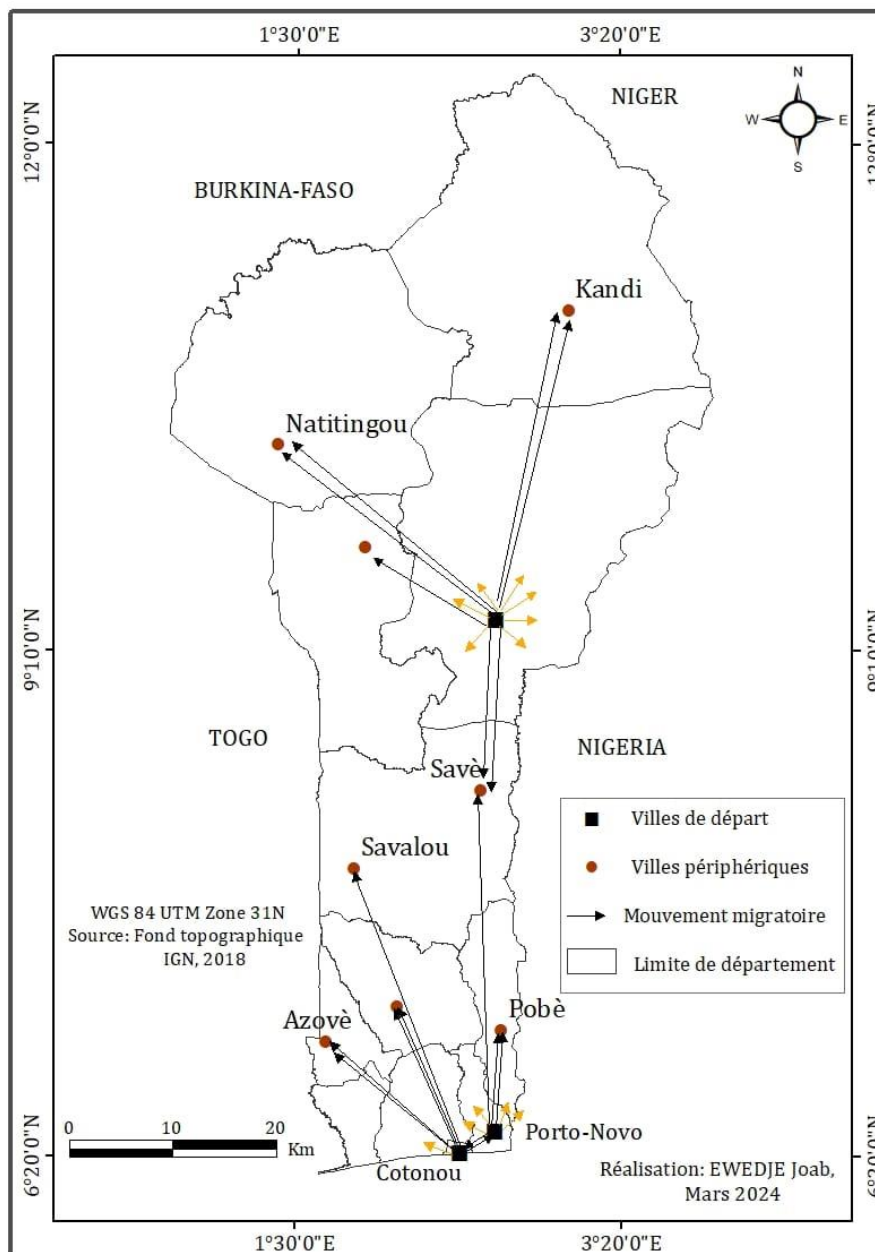
<sup>4</sup> \*On peut se demander s'il ne s'agit pas ici d'une erreur. Avoir le même effectif de population en un an signifie qu'on n'a enregistré aucune naissance dans la période et que le nombre de sorties équivaut au nombre d'entrées !

**Tableau 8: Répartition des migrants et soldes migratoire dans les départements de l'Atlantique, du Littoral (Cotonou), de l'Ouémé et Porto-Novo Département chef-lieu ou Emigrants Immigrants Soldes Taux sortie % de Immigrants %**

Département ou Chef-lieu	Emigrants	Immigrants	Soldes	Taux de sortie (%)	Immigrants %
Atlantique 44187	44187	125 948	81761	3,76	15,29
Littoral (Cotonou)	122024	79231	-42793	18,29	11,88
Ouémé	23602	41197	17595	3,35	6,98
Porto-Novo	31375	18724	-12651	13,57	8,10
<b>Total</b>	<b>221188</b>	<b>265100</b>	<b>43912</b>		

Source : Chabi, 2013

**Carte 4: Carte des migrations**



## **I.7 Genre et place de la femme**

### **I.7.1. Dispositions constitutionnelles et légales**

La Constitution béninoise du 11 décembre 1990 (révisée le 7 novembre 2019) reconnaît officiellement en son article 26, l'égalité entre l'homme et la femme sans aucune distinction : « L'État assure à tous l'égalité devant la loi, sans distinction d'origine, de race, de sexe, de religion, d'opinion politique ou de position sociale. L'homme et la femme sont égaux en droit. [...] ». Plusieurs documents d'orientation ont été élaborés pour la promotion des femmes et du genre. Il s'agit, entre autres, de la politique nationale de promotion du genre, de la politique nationale de promotion des femmes dans l'agriculture, du plan d'action national sur les violences faites aux femmes, etc. La politique nationale de promotion du genre (PNPG) au Bénin élaborée en 2009 a comme vision qu'« à l'horizon 2025, le Bénin est un pays où l'égalité et l'équité favorisent la participation des hommes et des femmes aux prises de décision, l'accès et le contrôle des ressources productives en vue d'un développement humain durable ». L'objectif global de la politique nationale de promotion du genre vise à réaliser au Bénin d'ici à 2025, l'égalité et l'équité entre les hommes et les femmes en vue d'un développement humain durable. Mais il a fallu attendre 2013 pour voir se mettre en place la structure en charge de la coordination de la mise en œuvre de la PNPG. Le plan d'action (2010-2015) adopté par le Gouvernement pour la mise en œuvre de la PNPG est arrivé à terme en 2015 et n'a pas fait l'objet d'une évaluation ni d'une nouvelle édition. Dans ces conditions, il est difficile d'analyser l'efficacité des différentes stratégies prévues par la PNPG.

Toutefois, il est à remarquer que les réformes, notamment dans les secteurs de la santé sexuelle et reproductive, de l'éducation et de la formation professionnelle ainsi que dans le domaine agricole, ont un impact certain sur l'autonomisation des femmes.

Divers textes législatifs et réglementaires ont été promulgués pour la promotion et la protection des droits des femmes et de l'égalité des genres. Ces textes concernent diverses thématiques, notamment le mariage, les biens et les personnes, la santé sexuelle et reproductive, les violences basées sur le genre, le foncier, etc. De même, la quasi-totalité des instruments internationaux en faveur de la promotion des femmes et du genre a été ratifiée par le Bénin.

### **I.7.2. Bilan des inégalités de genre**

Bien que le cadre juridique soit de plus en plus favorable à l'égalité des sexes au Bénin, le défi demeure l'appropriation et l'application effective de ces textes par les différents acteurs, du fait des habitudes et de la ténacité des modèles socioculturels. Ainsi, malgré la promulgation de plusieurs lois protégeant et promouvant les droits des femmes et des filles, et l'adoption d'une politique nationale de genre et d'un plan d'action pour lutter contre la violence basée sur le genre, le statut de la femme ne s'améliore guère au regard des statistiques nationales. En 2019, l'indice de l'égalité de genre en Afrique montre un niveau d'inégalité globalement élevé entre les femmes et les hommes avec une valeur de 0,433 indiquant un écart de genre de près de 57%. Ce score global est caractérisé par un score au niveau des dimensions sociale et économique proches de la parité (respectivement 0,776 et 0,728) et un faible score au niveau de la dimension représentation et autonomisation (0,145).

### **I.7.3. Programmes et efforts à la réduction des inégalités**

Le Bénin dispose d'un arsenal juridique et d'un éventail de politiques et programmes en faveur de la promotion du genre. De 2007 à 2019, le Bénin a été classé par l'EPIN à 3,5 sur une échelle de 6 concernant les politiques relatives à l'égalité des sexes. Cependant, le système patriarcal qui fonde l'organisation sociale dans le pays limite l'exécution des textes et la mise en œuvre efficace des programmes.

Les femmes occupent une place considérable dans le processus de production, de transformation et de commercialisation des produits agricoles. Sur les champs familiaux, les femmes s'occupent des tâches telles que le semis, le désherbage, l'arrosage, la récolte, le transport et le séchage des produits tandis que les hommes s'occupent des activités de défrichage, labour, fumage et de stockage. Des parcelles sont réservées aux femmes pour la production des cultures vivrières pour compléter les approvisionnements alimentaires du ménage. De manière générale, on retrouve beaucoup plus d'hommes exploitants agricoles au niveau des cultures de rente. La forte présence des femmes dans les filières vivrières fait donc d'elles des actrices clés dans les stratégies de sécurité alimentaire du pays. Toutefois, pour certaines filières de rente telles que l'ananas ou l'anacarde, les activités de collecte, de transformation et de commercialisation aux niveaux local et régional constituent les maillons de prédilection au contrôle des acteurs féminins.

Selon les résultats de EMICoV (2015), 33% des emplois détenus par les femmes se retrouvent dans le secteur agricole. Même si elles sont formellement prises en compte dans certaines politiques de développement et dans les stratégies de modernisation de l'agriculture, il n'en demeure pas moins que la mise en œuvre de ces politiques et stratégies n'est pas encore bénéfique à la majorité d'entre elles, En plus des pesanteurs sociologiques qu'elles subissent, elles sont confrontées à un faible accès aux facteurs de production, notamment la terre, les crédits de campagne, les intrants, le matériel et les conseils agricole, etc. Le très faible niveau d'éducation/ formation, le très faible accès aux opportunités et aux marchés en lien avec la productivité agricole, la faible participation aux organes de prise de décision et la méconnaissance de leurs droits limitent la performance des femmes en termes de production et, par conséquent, leur participation dans tout le secteur.

Accès au foncier : l'héritage constitue l'un des principaux moyens d'accès aux ressources foncières au Bénin. Ce mode d'accès a toujours été discriminatoire à l'égard des femmes. Malgré le vote de la loi n° 2013 du 14 août portant code foncier en République du Bénin, 6% des femmes contre 94% des hommes ont accès à des droits fonciers garantis et 36,4% des hommes possèdent des terres contre seulement 13% de femmes, selon l'EDSB-V (INSAE, 2019). Ce taux met en exergue le faible accès sécurisé des femmes à la terre en raison des pesanteurs sociologiques qui attribuent la propriété des terres aux hommes, surtout en milieu rural (INSAE, 2019).

Dans la plupart des villes du Bénin, tout le monde est unanime pour reconnaître que les femmes éprouvent de la peine à trouver une maison à louer. Il faut souvent qu'un homme en prenne le devant et s'en porte garant. Les propriétaires de maisons locatives leur refusent l'accès. De même, pour s'acheter de parcelles elles ne sont pas traitées de la même manière. Pour construire leur maison, elles ont de problèmes avec les ouvriers qui s'organisent pour leur voler les matériaux et les facturer très cher.

Par ailleurs, en matière de formation/d'acquisition de capacités, les femmes ont plus difficilement accès que les hommes aux formations leur permettant d'apprendre un métier dans le secteur de l'énergie et

aux financements pour développer aisément des activités économiques. De ce fait, les hommes occupent une position dominante dans les structures gouvernementales, mais aussi au sein des entreprises privées qui fournissent des services énergétiques. Les femmes dominent l'activité dans le secteur informel. Elles représentent 63,6% des emplois dans l'ensemble. Selon l'Enquête régionale Intégrée de l'emploi et du secteur informel (INSD 2019), la proportion de l'emploi informel dans les secteurs non agricoles est de 92,6%, dont 97% de femmes en 2018. En outre, on note que 30% des femmes évoluent dans le commerce contre 8% des hommes (Banque mondiale 2017). Elles dominent l'activité commerciale (76,0%), en particulier à Cotonou où elles représentent 81,2% des emplois dans le commerce.

Dans le secteur des services, les femmes sont plus représentées en milieu urbain (61,9%) qu'en milieu rural (52,2%). Dans le secteur industriel, 48,4% des emplois en milieu urbain sont détenus par des femmes contre 61,5% en milieu rural, ce qui confirme la prédominance des femmes dans les activités de transformation artisanale en milieu rural. En ce qui concerne le volume national de l'emploi, il est estimé à 3,1 millions de personnes en 2018, dont 46,8% de femmes, 46,2% de jeunes âgés de 15 à 34 ans et plus de la moitié (52,4%) résidant dans les zones rurales<sup>54</sup>. Le taux de participation des femmes au marché du travail a fortement augmenté ces dernières années. Selon les données de World Development Indicators, en 2019, 69,3% de la population des femmes participaient au marché du travail contre 73,3% de celle des hommes.

## Résumé partiel

En somme, nous pouvons retenir comme atout que **la majorité de la population deviendra urbaine pour atteindre 57% de taux d'urbanisation en 2025. Cependant, les villes béninoises et leurs citadins sont majoritairement situés au Sud du pays dans des zones humides ou à risques climatiques.** Ainsi, le bilan diagnostique est résumé dans le tableau suivant :

Tableau 9: Atouts et contraintes relatif au contexte du pays

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Relief relativement plat favorable à l'aménagement</li> <li>✓ Sol propice pour la pratique agricole (63 % de terres cultivables)</li> <li>✓ Présence de multiples cours d'eau facilitant la desserte en eau</li> <li>✓ Couvert végétal varié garantissant un microclimat</li> <li>✓ Accès à la mer facilitant les échanges</li> <li>✓ Population jeune et dynamique (79,1 %)</li> <li>✓ Fort taux de croissance (3,5%) permettant l'attractivité et le dynamisme de la ville</li> <li>✓ Accroissement du niveau de consommation favorisant l'économie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Dégradation des espaces forestiers naturels dû à l'action anthropique et aux changements climatiques</li> <li>✗ Disparition des forêts dû aux coupes abusives du bois opérées dans les forêts côtières.</li> <li>✗ Appauvrissement des sols dû aux pratiques culturelles abusives</li> <li>✗ Pollution des cours d'eau dû aux activités humaines</li> <li>✗ Ensablement des lagunes dû aux activités humaines</li> <li>✗ Existence d'inondations en saison pluvieuse dû au manque d'ouvrage d'assainissement occasionnant les cités lacustres</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Renforcement du secteur de l'immobilier permettant de soutenir l'économie nationale</li> <li>✓ Pays classé numéro 1 mondial dans la création d'entreprises selon la CNUCED</li> <li>✓ Amélioration de l'activité dans le secteur des BTP assurant la sécurité des constructions</li> <li>✓ Taux de croissance économique d'environ 6,0% l'an portée par le secteur tertiaire en lien notamment avec la dynamisation du secteur des télécommunications</li> <li>✓ Forte croissance économique (5,5%) dû à la construction de logement</li> <li>✓ Baisse de l'incidence de la pauvreté monétaire établie à 36,2% en 2022 contre 38,5% en 2019</li> <li>✓ Subvention de l'Etat sur les logements du SimAU de 20.000 logements</li> <li>✓ Meilleures opportunités d'emploi, meilleurs établissements de formation, et meilleurs services médicaux du pays offert par les villes du littoral béninois</li> <li>✓ Existence de la loi N°2019-40 du 07 Novembre 2019 portant révision de la loi N°90-32 du 11 Décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin garantissant l'accès au foncier à toute personne quel que soit le genre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Erosion côtière</li> <li>✗ Besoins supplémentaires de logement dû à la forte croissance démographique</li> <li>✗ Baisse de l'économie béninoise confrontée à des chocs liés à la fermeture de la frontière avec le Niger</li> <li>✗ Hausse des prix de l'essence causée par l'augmentation des prix à la pompe au Nigéria</li> <li>✗ Pauvreté monétaire en le milieu rural (40,6%) contre (30,8%) en milieu urbain</li> <li>✗ Accès difficile au logement dû à la cherté des loyers</li> <li>✗ Déséquilibre territoriale entre les villes du littoral et les autres villes moins dotés d'infrastructures urbains</li> <li>✗ Manque d'autres approches d'aménagement urbain et d'occupation de l'espace mis à part le lotissement</li> <li>✗ 6% des femmes contre 94% des hommes ont accès à des droits fonciers</li> <li>✗ 36,4% des hommes possèdent des terres contre seulement 13% de femmes</li> </ul>
---	---

Source : Agence Perspective, 2024

## II. Marché du logement et du foncier urbain

Le Bénin se construit et les résultats sont de plus en plus visibles comme le témoigne la croissance économique en 2023, estimée à 5,5%. Cette performance est le résultat de la mise en œuvre du Programme d'Actions du Gouvernement (PAG) notamment, du secteur de la construction en lien avec la mise en œuvre des projets du PAG. Le Bénin est ainsi classé au 3<sup>ème</sup> rang des pays riches de l'UEMOA.

En 2021, la population du pays s'élève à 12,45 millions d'habitants. Le pays connaît une urbanisation rapide corrélée à une forte croissance démographique (+2,7% par an). En 2018, le taux d'urbanisation du pays était de 47%. Les villes béninoises se sont développées sous les effets combinés de leur propre croissance naturelle et de l'exode rural. Selon B. D. N'Bessa cité par L. B Bio Bigou (2012, p. 5), cette croissance urbaine provoque l'augmentation des besoins en logements des populations. La question de logement au Bénin et plus particulièrement dans les grandes villes demeure un problème.

En effet, le cadre urbain est déséquilibré avec quatre agglomérations majeures (Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo et Parakou) qui subissent une pression importante en matière de services sociaux, d'infrastructures de base, d'emplois urbains, de prix du foncier, conjuguée à une dégradation de l'environnement ainsi qu'à une pénurie croissante de logements. La rapide concentration de la population dans les villes a pour conséquence l'accroissement des demandes en logement et en parcelles constructibles. L'offre de logements ne suit pas cette dynamique.

Au cours des dix dernières années, entre 2010 et 2020, la demande de logements a été estimée à 320 000 unités, alors que l'offre publique n'a produit que 2 000 unités pour la même période. L'accès à ce besoin devient alors difficile, sélectif voire parfois aléatoire malgré son importance dans le processus de développement et le maintien des institutions sociales.

Le logement n'est pas seulement un élément de satisfaction des ménages, c'est aussi un droit humain fondamental. Du fait de sa forte valeur ajoutée, le logement est un formidable moteur de la croissance économique. La construction de logements est un indicateur conjoncturel important. La question du logement est indissociable de la question de l'accès au sol. Les conditions actuelles de logements sont très variables.

Au Bénin, le manque de clarification de la politique de logement amène chacun des acteurs à procéder selon sa perception et ses moyens pour répondre à la demande de logement restée toujours croissante. Beaucoup d'efforts ont été ainsi consentis par les différents acteurs (Etat, Collectivités locales, Opérateurs économiques, Partenaires Techniques et Financiers, Organisations de la Société Civile, Populations, etc.), notamment, en matière de production de logements et d'équipements collectifs. En effet, les dispositifs mis en place sont pour la plupart peu pertinents et inappropriés (CEH, 2022). Particulièrement, le financement des opérations de logement reste un goulot d'étranglement (P. Collier et A. Venables, 2013, p.15 et CAPOD, 2017, p.42).

Le Gouvernement du Bénin a engagé diverses mesures en faveur de l'habitat avec l'adoption du décret N° 2005-549 du 31 Août 2005 portant approbation de la Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat et de quelques textes réglementaires qui portent notamment sur la promotion immobilière. Pour rappel, l'un des objectifs spécifiques de la Politique de l'habitat est de : « *Loger décentement le plus grand nombre à moindre coût et par conséquent lutter contre la pauvreté* ».

## **II.1. Le cadre réglementaire et institutionnel régissant l'accès à la terre**

### **II.1.1. Analyse des textes régissant l'habitat et le logement**

Le cadre réglementaire et institutionnel régissant les secteurs de l'habitat et de l'immobilier au Bénin s'organise selon l'ordonnancement juridique classique composé de la Constitution, des traités ou conventions, des lois et des règlements administratifs (décrets, arrêtés, etc.).

Le cadre législatif et réglementaire du secteur de l'habitat et du logement a connu un important développement ces dernières années. Il est relatif au marché locatif, avec la loi n° 2021-02 modifiant et complétant la loi n° 2018-12 du 02 juillet 2018 portant sur le régime juridique du bail à usage domestique en République du Bénin a été adoptée en janvier 2021. Cette loi a apporté deux nouveaux éléments à l'usage d'habitation domestique en République du Bénin.

Il s'agit notamment de la location d'immeuble avec l'option d'achat et le plafonnement de la commission de l'agent immobilier à au plus 50% du loyer payé par le demandeur de service. Elle formalise donc l'activité d'agent immobilier. Tout locataire peut donc également acquérir le bien qu'il loue dans un contrat de location-accession.

Cette loi a toutefois révélé des insuffisances dans sa mise en œuvre. Les insuffisances et contradictions relevées concernent entre autres certaines exclusions contenues dans le champ d'application de la loi. A cela, s'ajoutent, l'application des dispositions de la loi relative au crédit-bail aux immeubles, objet de la loi sur le bail à usage d'habitation et la résiliation du contrat de location-accession dont la définition doit par ailleurs être renvoyée au chapitre y relatif.

En effet, la réforme du crédit-bail dans l'espace UEMOA et surtout l'adoption par les États parties de la loi y relative, ont appelé une nouvelle relecture de la loi n° 2021-02 du 1er février 2021 modifiant et complétant celle du 2 juillet 2018 relative au bail à usage d'habitation en vue d'en soustraire les dispositions qui pourraient être sources de conflit, d'où la prise de la loi N° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin.

En clair, les divers textes qui régissent les secteurs de l'habitat et du logement au Bénin se sont adaptés aux réformes engagées par l'État pour assurer la sécurité foncière, facteur essentiel de mise en œuvre de tout projet. Ceci montre que le secteur de l'habitat bénéficie d'un engagement fort (portage politique) de l'État qui s'est traduit par l'adoption d'une politique en matière d'habitat qu'est la Déclaration de la Politique Nationale de l'Habitat au Bénin et des textes réglementaires qui portent essentiellement sur la promotion immobilière.

#### **II.1.1.1. Au niveau constitutionnel**

Au Bénin, le droit au logement est reconnu et intégré à la Constitution qui garantit le droit de propriété foncière aux citoyens. En effet, la Loi N° 90-32 du 11 Décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin précise en effet en son article 22 que : « *Toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement* ». Ceci découle de la reconnaissance par le Bénin de la valeur constitutionnelle de la

Charte africaine<sup>5</sup> des droits de l'Homme. Le cadre juridique de l'habitat au Bénin relève également de la prise en compte des dispositions internationales ou communautaires. Par exemple, les sûretés requises par le crédit hypothécaire, à savoir le cautionnement et l'hypothèque, sont essentiellement régies par les Actes Uniformes du Traité de l'OHADA.

### **II.1.1.2. Au niveau législatif et réglementaire**

En dehors de la Constitution, plusieurs textes législatifs et réglementaires permettent de caractériser le secteur de l'habitat et du logement en République du Bénin.

Il s'agit essentiellement de :

- ✓ ***Loi n°2017-15 du 26 mai 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin :***

La principale innovation du présent Code par rapport à la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial au Bénin porte sur le titre foncier avec ses caractères définitif, inattaquable et sécurisé contrairement au certificat de propriété foncière. Le régime foncier en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers et s'applique à l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines. Celle-ci est attestée par la délivrance d'un titre foncier. Au sens du présent code, les documents de présomption de propriété sont : l'attestation de détention coutumière, l'attestation de recasement, l'avis d'imposition des trois dernières années, le certificat d'inscription, le certificat administratif et le certificat foncier rural.

La réforme apportée par cette loi est accompagnée de nouvelles mesures propres pour faciliter la délivrance du titre foncier dans des brefs délais à tous les requérants par l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF).

La présente loi est mise en œuvre par les textes ci-après :

- Décret N° 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du plan foncier rural déterminant la procédure d'établissement, de gestion du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers enregistrés au plan foncier rural.
- Décret N° 2015-029 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin définit les attributions, l'organisation et le fonctionnement du Fonds de Dédommagement Foncier (FDF) institué par l'article 538 de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin et ce, conformément aux articles 539 et 541 du même code.
- Décret N° 2015-007 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement du Conseil Consultatif Foncier (CCF) conformément aux dispositions de l'article 426 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

---

<sup>5</sup>[https://archives.au.int/bitstream/handle/123456789/2063/Nairobi%20Reporting%20Guidelines%20on%20ECOSOC\\_F.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://archives.au.int/bitstream/handle/123456789/2063/Nairobi%20Reporting%20Guidelines%20on%20ECOSOC_F.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

- Décret N° 2023-689 du 20 Décembre 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement des commissions de gestion foncière de la commune et de leurs démembrements créés par les dispositions de l'article 430 de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.
- Décret N° 2023-687 du 20 Décembre 2023 portant règles relatives à l'enquête de commodo et incommodo, à l'indemnisation, aux attributions, à la composition et au fonctionnement des commissions compétentes en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Décret N° 2015-014 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités de mise en valeur des terres rurales conformément aux dispositions de l'article 373 de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.
- Décret N° 2015-009 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'exercice du droit de préemption et de localisation-vente des immeubles préemptés ou expropriés en application des dispositions des articles 362 et 530 de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domaniale en République du Bénin.
- Décret N° 2023 -686 du 20 Décembre 2023 fixant les modalités de division et de réunion des titres de propriété foncière. Le présent décret précise que le certificat de propriété foncière ne peut être délivré qu'à titre individuel ou collectif, et que seul le certificat de propriété foncière confère pleinement à son titulaire, l'usage, la jouissance et la libre disposition des biens qui en sont l'objet, conformément aux lois et règlements en vigueur.
- Décret N°2023 -685 du 20 Décembre 2023 portant conditions et modalités d'occupation du domaine public.
- Décret n° 2015-010 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) en vertu des dispositions de l'article 416 de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. L'ANDF a pour objet la mise en œuvre de la politique foncière et domaniale de l'Etat ; elle est investie d'une mission de sécurisation foncière au niveau national.
- Décret N° 2016-726 du 25 novembre 2016 portant création, organisation, attribution et fonctionnement du Comté technique de surveillance de la réalisation du cadastre<sup>6</sup> national conformément à l'article 452 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code Foncier et Domanial en République du Bénin.
- Décret N°2023-684 du 20 Décembre 2023 portant modalités de mise en œuvre du numéro unique parcellaire, de confirmation cadastrale des droits fonciers et de mise à jour du cadastre national.
- Décret N° 2015-012 du 29 janvier 2015 fixant les modalités et les conditions d'attribution, de mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural en République du Bénin conformément aux dispositions des articles 308 et 310 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. La concession portant sur une parcelle du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales est l'acte par lequel l'autorité administrative propriétaire du domaine dont fait partie une parcelle, attribue celle-ci à une personne privée physique ou morale, à charge pour cette dernière de la mettre en valeur selon

---

<sup>6</sup> Le cadastre est un ensemble technique des outils d'identification, d'enregistrement et de description des terres ou une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriété.

des modalités fixées dans l'acte ou dans un cahier des charges, pendant une période déterminée et permettant le paiement d'une redevance annuelle.

- Décret N° 2023 -688 du 20 Décembre 2023 portant modalités de cession à titre onéreux, de location ou d'affectation, de donation des biens immeubles du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

✓ **Loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin :**

« La réforme du crédit-bail dans l'espace UEMOA et surtout l'adoption par les Etats parties de la loi y relative » justifie l'adoption de la présente loi qui abroge les dispositions de la Loi n°2021-02 du 1 février 2021 modifiant et complétant la loi n°2018-12 du 02 juillet 2018. La présente loi fait la différence entre le bail et le bail à usage d'habitation. Elle décrit notamment, les conditions d'accès au bail, la procédure de gestion du contentieux locatif, des conditions de la location-accession et crée la **Commission nationale d'évaluation des immeubles bâtis ou non**.

✓ **Loi n° 2022 - 04 du 16 février 2022 sur l'hygiène publique en République du Bénin :**

La présente loi s'applique entre autres, à l'hygiène des habitations, l'hygiène des bâtiments publics, l'hygiène sur les voies et les places publiques. Elle vise à préserver et à promouvoir la santé des populations. A cet effet, l'article 7 de la loi rappelle que : « les collectivités décentralisées concourent, avec l'Etat, à la promotion de l'hygiène publique. Elles initient des actions, édictent et mettent en application les dispositions de la présente loi. Les services communaux ou municipaux compétents sont chargés, sous l'autorité du maire, de l'application des dispositions de la présente loi sans préjudice des dispositions de la loi sur l'administration territoriale ».

Ladite loi est mise en œuvre par les textes ci-après :

- Le Décret n° 2015-578 du 18 novembre 2015 portant procédures d'autorisation et de déclaration des installations, ouvrages, travaux et activités relatifs à l'eau en République du Bénin.
- Le Décret n° 2015-326 du 03 juin 2015 portant fixation des conditions d'exercice des activités d'exploitation des ouvrages d'eau potable conformément aux dispositions de la loi n° 2010-44 du 24 novembre 2010 portant gestion de l'eau en République du Bénin.
- Le Décret n° 2015-176 du 13 avril 2015 portant définition des utilisations domestiques de l'eau en République du Bénin. Le seuil d'utilisation domestique par jour et par personne est fixé à cent cinquante (150) litres d'eau brute de surface ou souterraine. Tout prélèvement supérieur au seuil visé à l'article 3 est assujéti au paiement d'une redevance proportionnelle. On peut se demander quels sont les moyens de contrôle dont dispose l'Etat.
- Le Décret n° 2002-484 du 15-11-2002 portant gestion rationnelle des déchets biomédicaux en République du Bénin.
- L'Arrêté n° 3230/MSP/DGM/DGSA/SAS portant attributions et compositions des brigades de Police sanitaire\_ chargés de diffuser et d'appliquer le Code d'hygiène publique en République populaire du Bénin.

✓ **Loi n°98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin :**

L'article 88 de la présente loi réaffirme l'engagement de l'Etat béninois à la préservation de l'environnement et du cadre de vie des populations : « *nul ne peut entreprendre des aménagements, des opérations, des installations, des plans, des projets et programmes ou la construction d'ouvrage sans suivre la procédure d'étude d'impact sur l'environnement, lorsque cette dernière est exigée par les lois et règlements* ».

Ladite loi est mise en œuvre par les textes ci-après :

- Le Décret n° 2021 - 191 du 5 mai 2021 portant création du Fonds national pour l'Environnement et le Climat et approbation de ses statuts : la mission du Fonds est « *de financer les programmes et projets visant la protection et la gestion rationnelle de l'environnement, des ressources naturelles et forestières, la lutte contre les effets néfastes des changements climatiques et la promotion du développement durable au Bénin* ».
- Le Décret n° 2022-390 du 13 Juillet 2022 portant organisation des procédures de l'évaluation environnementale et sociale en République du Bénin.
- Le Décret n° 2005-437 du 22 juillet 2005 portant organisation de la procédure d'inspection environnementale en République du Bénin.
- Le Décret n° 2005-466 du 28 juillet 2005 fixant les modalités de mise en œuvre de l'audit environnemental en République du Bénin en application de la Loi n° 98-030 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin notamment, les dispositions des articles 15, 16, 94, 95 112.
- Le Décret n° 2001-093 du 20 Février 2001 fixant les conditions de l'élaboration de l'audit environnemental en République de Bénin.
- Le Décret n° 2017-332 du 6 juillet 2017 portant organisation des procédures de l'Evaluation Environnementale en République du Bénin :
- Le Décret n° 2001-235 du 12 juillet 2001 portant organisation de la procédure d'étude d'impact sur l'environnement.
- Le Décret n° 2002-484 du 15-11-2002 portant gestion rationnelle des déchets biomédicaux en République du Bénin
- Le Décret n° 2022-301 du 25 Mai 2022 portant réglementation du bruit en République de Bénin.
- Le Décret n° 2001-190 du 19 juin 2001 portant organisation de la procédure d'audience publique en République de Bénin.
- Le Décret n° 2001-110 du 04 avril 2001 fixant les normes de qualité de l'air en République du Bénin.
- Le Décret n° 2011-281 du 02 avril 2011 portant création, attributions, organisation et fonctionnement des cellules environnementales en République de Bénin.
- Le Décret n° 2001-094 fixant les normes de qualité de l'eau potable en République du Bénin : fixe les normes de l'eau potable en application des dispositions de la loi n°98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin. Les types d'eau prévue au

présent décret sont les eaux destinées à la consommation humaine et aux usages domestiques courants.

✓ **Loi n° 2016-06 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire en République du Bénin :**

La présente loi-cadre rappelle en son article 4 que « L'Etat est l'acteur principal de l'aménagement du territoire. A ce titre, il définit la politique et les stratégies en matière d'aménagement du territoire, veille à leur mise en œuvre et en assure le contrôle ». Aux termes de l'article 11 de cette loi, « Tout projet, tout programme, toute stratégie et toute politique de développement sont conformes aux principes définis par la présente loi ». L'article 52 de la loi dispose : « Les projets d'aménagement élaborés ou réalisés en violation des dispositions de la présente loi et notamment des documents normatifs prévus par la présente loi, sont nuls et de nul effet ».

✓ **Décret n° 2005-549 du 31 août 2005 portant approbation de la Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat :**

L'Etat réaffirme son engagement de 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.

✓ **Décret n° 2023-617 du 6 Décembre 2023 portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin :**

Le permis de construire et le permis de démolir selon l'article 3 : « sont des autorisations d'urbanisme par lesquelles le Secrétaire Exécutif de la mairie donne une autorisation relative à certaines opérations immobilières conformément aux prescriptions techniques, aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme ». Il est défini trois catégories (A, B et C) du permis de construire ainsi que la procédure de son obtention.

✓ **Décret n° 2015-009 du 20 janvier 2015 fixant les modalités d'exercice du droit de préemption et de location-vente des immeubles préemptés ou expropriés :**

Le présent décret exclut du champ d'application du présent décret, le droit de préemption reconnu au preneur, à l'individu ou à tout autre particulier. L'exercice du droit de préemption est reconnu aux collectivités territoriales, à l'Etat et à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF). Seule, l'ANDF exerce le droit de préemption sur les terres rurales.

✓ **Décret n° 2022-319 du 1<sup>er</sup> juin 2022 portant critères de catégorisation des communes en République du Bénin :**

Les dispositions du présent décret viennent donner un contenu à l'article 28 du code de l'administration territoriale au Bénin. Les communes du Bénin sont classées en trois catégories : les communes à statut particulier, les communes à statut intermédiaire et les communes à statut ordinaire. L'article 10 du décret précise que : « à la fin de chaque période de dix (10) ans, il est procédé à une évaluation aux fins d'une nouvelle catégorisation ».

En sus des décrets d'applications, plusieurs arrêtés ont été pris dans le but de faciliter l'application et la mise en œuvre des dispositions réglementaires. On peut citer entre autres :

- **Arrêté n° 0120/MCVDD/DC/SGM/DGHC/DCLR/SLR/SA du 22 juin 2022 instituant un contrat type de bail à usage d'habitation domestique au Bénin** en application de la loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022.
- **Arrêté interministériel n° 047/MCVDD/MDGL/DC/SGM/DGHC/SA du 10 mars 2020 portant catégorisation des permis de construire en République du Bénin** en conformité avec l'article 7 du Décret n°2020-056 du 5 février 2020 portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin.
- **Arrêté interministériel n° 048/MCVDD/MDGL/DC/SGM/DGHC/SA du 09 mars 2020 portant création, composition, attributions et fonctionnement de la commission départementale des autorisations d'urbanisme en République du Bénin** : chargée d'étudier et d'émettre un avis conforme sur toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet de construction ou de travaux à caractère départemental ; d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme, le permis de construire, le permis de démolir et la déclaration des travaux ) au nom de l'Etat lorsque le territoire n'est pas couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public.
- **Arrêté interministériel n° 050/MCVDD/MDGL/DC/SGM/DGHC/SA du 15 mars 2020 portant création, composition, attributions et fonctionnement de la commission communale des autorisations d'urbanisme en République du Bénin** : qui est chargée d'étudier et d'émettre un avis conforme sur toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet de construction ou de travaux à caractère communal. La Commission communale instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme (le certificat d'urbanisme, le permis de construire, le permis de démolir et la déclaration des travaux ) au nom de la commune lorsque le territoire est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public.
- **Arrêté interministériel n° 049/MCVDD/MDGL/DC/SGM/DGHC/SA du 15 mars 2020 portant création, composition, attributions et fonctionnement de la commission nationale des autorisations d'urbanisme en République du Bénin** : chargée d'étudier et d'émettre un avis conforme sur toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet de construction ou de travaux à caractère national. La Commission nationale instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme (le permis de construire et le permis de démolir ) au nom de l'Etat pour les constructions.
- **Arrêté interministériel n° 045/MCVDD/MDGL/DC/SGM/DGHC/SA du 09 mars 2020 portant composition des dossiers de demandes des autorisations d'urbanisme en République du Bénin** : informe que la demande de permis de construire dont le contenu (pièces écrites et les pièces graphiques) est défini par l'article 3 se fait en ligne suivant les frais d'étude des dossiers (article 8).
- **Arrêté interministériel n° 061/MCVDD/MDGL/MS/MISP/ ME/DC/SGM/DGHC/SA du 1<sup>er</sup> avril 2020 portant création, composition, attributions et fonctionnement de la commission d'inspection des travaux dans le bâtiment en République du Bénin** : en application des dispositions de l'article 62 du Décret n°2020-056 du 5 février 2020 portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin. L'article 2 précise que : *« la commission d'inspection des travaux de construction dans les bâtiments effectue les inspections des travaux de construction d'un bâtiment sur la base des matrices des risques liés à la construction et à l'usage des bâtiments ».*

- **Arrêté n° 132/MCVDD/DC/SGM/DGHC/DCLR/SA du 18 décembre 2017 d'application du décret n°2014-205 du 13 mars 2015 portant conditions de conception technique et de mise en œuvre des projets de construction** : est pris en application des dispositions de l'article 66 du décret n°2014-205 du 13 mars 2015 portant conditions de conception technique et de mise en œuvre des projets de construction. La classification et le niveau de compétences des techniciens par catégorie d'ouvrage sont prévus et les sanctions encourues en cas de non - respect des dispositions du présent Arrêté sont les peines prévues par les articles 52 et suivant du décret n°2014-205 du 13 mars 2015.

L'examen du cadre réglementaire de l'habitat et de la promotion immobilière au Bénin montre les efforts déployés pour assurer une meilleure connaissance des textes qui régissent les secteurs en vue de leur application. C'est dit que les textes ont fait l'objet d'une codification. La plupart des textes se rapportent souvent des domaines indiqués.

Pour exemple, les efforts pour la codification des textes sur le foncier ont abouti à l'adoption de la loi n° 2013- 01 du 14 août 2013 portant Code foncier et Domanial en République du Bénin. Ce nouveau texte en matière foncière énonce des avancées notables dans le sens de la gouvernance foncière. Ce code a consacré l'unique régime foncier applicable à toutes les terres aussi bien rurales, périurbaines qu'urbaines du Bénin. Il s'impose désormais comme la seule législation foncière du pays.

Le code foncier et domanial du Bénin rassemble également, sous une même et unique structure, tous les services en charge de la gestion foncière. Il sécurise au mieux l'accès au foncier et à la propriété foncière, organise le cadre de régulation des transactions et mutations immobilières, mais surtout simplifie les procédures foncières et domaniales.

### **II.1.1.3. Au niveau communautaire**

Le Traité de l'UEMOA s'applique au Bénin dans les domaines du développement urbain, de l'aménagement du territoire voire en matière fiscale. Malgré des textes de lois qui régissent l'habitat et la promotion immobilière, les données collectées à partir des différentes enquêtes permettent de faire plusieurs commentaires.

Le régime foncier coutumier coexistait avec le droit moderne, lui-même dérivant du droit colonial, créant ainsi un pluralisme juridique dans la gestion foncière. Désormais il n'existe dans ce pays qu'un seul et unique régime foncier ; celui qui procède de la loi n°2013- 01 du 14 août 2013 portant Code foncier et Domanial en République du Bénin, mettant ainsi fin à la dualité de régime dans la gestion foncière urbaine.

Ainsi, la volonté d'unification et d'harmonisation du régime foncier au Bénin s'est traduit à deux niveaux dont le premier est celui de l'institutionnalisation d'un régime universel de confirmation de droits fonciers ; quel que soit le mode choisi, l'accès au foncier en République du Bénin se réalise par et à travers le régime de la confirmation des droits du présumé propriétaire. Le second niveau est celui de la finalité de la procédure de confirmation de droits fonciers : la délivrance d'un titre unique, le certificat de propriété foncière.

## II.1.2. Analyse des textes régissant le foncier

L'un des facteurs les plus importants de la réglementation dans les secteurs du logement, notamment le 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 était caractérisé par l'existence d'un système de propriété foncière dual : le mélange des régimes fonciers traditionnels et modernes.

L'état des lieux dans le domaine foncier au Bénin, il y a quelques années en arrière était préoccupant. L'intensité des conflits fonciers pourrissait l'atmosphère sociale et arriérait le développement économique du pays. Cette situation conflictuelle était due à l'inadaptation des lois régissant le domaine foncier.

En effet, plusieurs textes datant pour la plupart de la période coloniale ne répondent plus aux réalités socio-économiques des populations mais étaient pourtant appliqués. Dans la période après les indépendances, c'est-à-dire de 1960 à 1990, deux lois régissaient le système des droits de propriété sur les terres s'agissant du régime moderne de propriété foncière.

Il s'agit de 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. Ces différents textes hérités du colon ont cours même après les indépendances. Très peu d'innovations ont été notées sur le plan législatif.

A la fin des années 90, début année 2000, la gestion foncière a été caractérisée par un défaut de maîtrise, une insécurité grandissante, une instabilité qui n'ont pas favorisé une politique soutenue d'investissement et qui ont accru la paupérisation d'un grand nombre de la population, aussi bien en milieu rural qu'urbain. Le système foncier était également caractérisé par une pluralité de structures en charge de la gestion et ceci, sans aucune synergie d'actions entrent-elles.

L'année 2011 marque un premier tournant dans l'approche de la gestion foncière au Bénin avec le livre de la politique foncière et domaniale qui définit quatre orientations déclinées en axes stratégiques : (i) la sécurisation de l'accès au foncier, (ii) la mise en place d'un cadre institutionnel de gestion foncière et domaniale efficace, (iii) le développement d'un Système National de Gestion de l'Information Foncière performant et (iv) une facilitation de l'accès au foncier à tous et une bonne régulation foncière.

La mise en œuvre de ces orientations a conduit à la réforme foncière en 2013 à travers la mise en vigueur de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin et en 2015 à la prise de ses décrets d'application. L'objectif de cette réforme foncière est d'apporter plus de transparence et de rigueur dans la gestion du foncier. Elle entre dans le cadre d'une réforme globale, visant à améliorer la gestion du foncier et à favoriser l'investissement. Il fallait mettre en œuvre une nouvelle approche de gestion foncière pour l'instauration d'une sécurité optimale au vu des nombreuses insuffisances enregistrées avec l'application de la législation coloniale. Le code foncier et domaniale a instauré le régime de la confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance du titre foncier (TF), seul titre qui accorde la pleine propriété.

Cette loi a apporté des innovations sur le plan législatif et institutionnel.

**Sur le plan institutionnel**, une des innovations du code foncier et domanial est la création de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier. La naissance de cette structure émane de la volonté du législateur d'apporter des solutions face à la multitude d'institutions et de structures administratives intervenant autrefois dans la gestion du foncier sans aucune synergie d'actions entre elles. Une autre innovation de cette loi est la création du Conseil Consultatif Foncier qui est un organe que nous pourrions appeler « le parlement du foncier » au regard de ses missions et attributions. Aussi, faut-il noter également la naissance des Commissions de Gestion Foncière (CoGeF) et Sections Villageoises/Urbaines de Gestion Foncière (SV-U-GeF) au niveau des communes.

**Sur le plan législatif**, il faut noter une clarification des statuts des terres, une régulation de l'accès aux terres, une évolution du régime de la procédure qui n'est plus le régime d'immatriculation mais celui de la confirmation des droits fonciers, un meilleur encadrement de l'accès au foncier rural, une évolution de la notion de prescription acquisitive passée de trentenaire à décennale, un encadrement des mécanismes de gestion des conflits fonciers, l'institution du cadastre, l'institution de l'Attestation de Détention Coutumière (ADC).

Suite à l'adoption de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin telle que complétée et modifiée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017, plusieurs dossiers de transformation de permis d'habiter en titres fonciers se sont trouvés bloqués du fait de l'abrogation de la loi 60-20 du 13 juillet 1960 sur le système des permis d'habiter. Pour pallier cette situation afin de permettre aux populations de disposer de titres de propriété, le gouvernement a pris le Décret 2019-131 du 30 avril 2019 portant condition de délivrance de titres fonciers aux titulaires de permis d'habiter.

Il apparaît évident que le cadre législatif et réglementaire du secteur foncier a connu beaucoup d'évolution et de beaux progrès même si tous les objectifs fixés ne sont pas encore atteints. La sécurisation foncière étant l'un des principaux objectifs des réformes successives, il ne serait pas exagéré de dire qu'il reste encore du chemin pour son atteinte effective du fait de certaines procédures qui ne cadrent plus avec la réalité.

Cela appelle donc à :

- (i) une relecture du code foncier et domanial afin de corriger certaines insuffisances notées après plus de 10 ans de mise en œuvre de la réforme foncière ;
- (ii) la mise en place du cadastre national.

## **II.2. La demande de logement adéquat**

Un logement adéquat est d'une importance vitale pour la santé sociale et économique à travers le monde et selon le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations Unies, les principaux aspects du droit à un logement convenable sont<sup>7</sup> :

- i) la sécurité d'occupation;
- ii) la disponibilité de services, matériaux, équipements et infrastructures;
- iii) l'abordabilité;
- iv) l'habitabilité;

<sup>7</sup> UN-Habitat, Profil Urbain National Participatif Du Bénin

- v) l'accessibilité;
- vi) l'emplacement;
- vii) l'adéquation culturelle.

### **II.2.1. Analyse sociale de la demande**

La demande de logement adéquat de l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans les différents pays de l'UEMOA en 2018 n'a pas permis d'établir des indicateurs sur le marché du logement et du foncier urbain en général. Cependant, les modes d'occupation les plus sûrs restent la propriété foncière, l'achat d'un logement avec titre ou la location d'un logement social tandis que les modes d'occupation les moins sûrs sont la location d'une maison privée, le statut de sans-abri et de squatter. L'État béninois a initié de nombreuses actions afin de garantir aux citoyens des logements de qualité et en nombre suffisant. Malgré tous ces efforts, il est à relever que les attentes des populations en matière de logements ne sont pas comblées surtout dans les villes de Cotonou, Porto-Novo et Parakou où les demandes en logement disponible et de qualité restent toujours insatisfaites.

### **II.2.2 Analyse géographique de la demande**

Les caractéristiques non négligeables figurent la pression démographique et urbaine. La croissance démographique (2.7% en 2020 selon la Banque Mondiale) et l'urbanisation rapide (48% en 2020), notamment dans les zones urbaines comme Cotonou et Abomey-Calavi, génèrent une forte demande de logements, stimulant la construction de nouvelles infrastructures résidentielles et commerciales pour répondre aux besoins de la population urbaine en expansion.

Selon les autorités publiques, 80%<sup>8</sup> de la population urbaine se trouve dans le sud du pays et 52% de la population totale habite sur 10% du territoire. On constate une forte concentration dans la zone côtière qui bénéficie de meilleures infrastructures à l'échelle du pays (eau, électricité, infrastructures de santé et d'éducation). La demande en logements et la pression foncière y sont plus fortes. Nous en voulons pour preuve que le taux de surpeuplement en milieu urbain s'est établi à 12.2%<sup>9</sup>.

Il s'agit en fait de la proportion des ménages de plus de 3 personnes par pièces. Aussi, faut-il ajouter la proportion de la population urbaine vivant dans des quartiers de taudis, des implantations sauvages et des logements inadéquats qui s'est établi à 74,6%. Ces statistiques montrent à suffisance l'écart entre la demande et l'offre de logement en milieu urbain.

Cette pression nécessite des efforts soutenus pour répondre à la demande croissante tout en préservant l'équilibre entre l'urbanisation nécessaire et la préservation des espaces verts et de l'environnement. Aussi, les réformes visant à améliorer le climat des affaires au Bénin contribuent-elles à un dynamisme économique croissant. Cela se traduit par un intérêt accru des investisseurs dans le secteur immobilier, avec des projets de développement économique stimulant la demande de biens immobiliers commerciaux et résidentiels.

Il y a également le développement du secteur du tourisme qui est un facteur clé de la dynamique observée sur le marché foncier et immobilier. En effet, le riche patrimoine culturel et historique du Bénin offre des opportunités de développement dans le secteur du tourisme.

---

<sup>8</sup> [http://french.xinhuanet.com/2019-11/08/c\\_138540459.htm](http://french.xinhuanet.com/2019-11/08/c_138540459.htm)

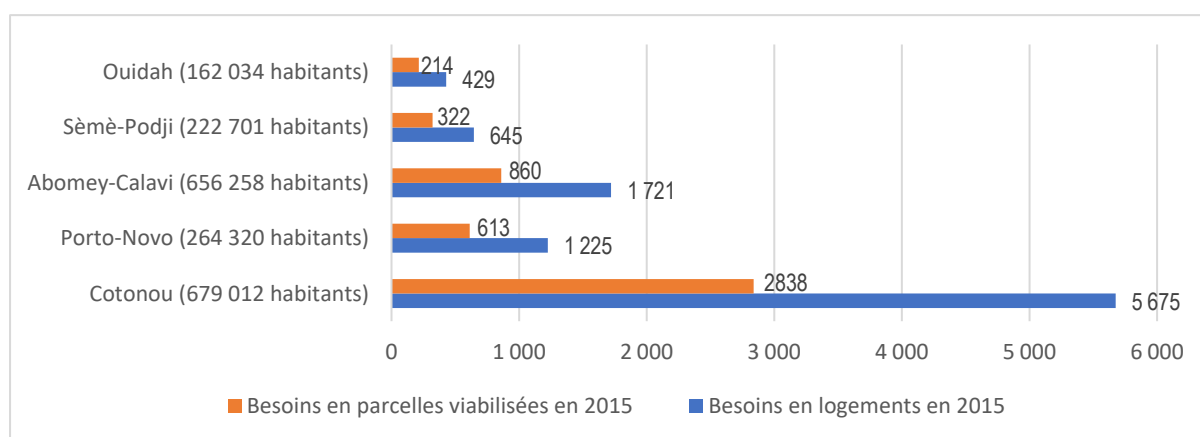
<sup>9</sup> EHCVM 2018

L'investissement dans des infrastructures touristiques et des hébergements contribue à diversifier le marché immobilier en créant une demande pour des biens adaptés aux besoins des touristes.

Par ailleurs, la typologie des offres de logement est une autre caractéristique du marché immobilier au Bénin. Ce dernier se distingue par sa diversité en termes d'offres de logements, reflétant les besoins variés d'une population en constante croissance.

Les projections démographiques contenues dans le document du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Nokoué, et les statistiques de l'INSAE permettent d'établir les besoins annuels en logements et parcelles viabilisées du Grand Nokoué comme indiqués dans le graphique ci-après :

**Graphique 3: Besoins en logements et parcelles en 2015 au niveau du Grand Nokoué**



Source : SDAU Grand Nokoué et des statistiques de l'INSAE

## II.2.3. Analyse économique

### II.2.3.1. Revenu et Pouvoir d'Achat

L'un des principaux déterminants de l'accessibilité au marché immobilier est le niveau de revenu des ménages. Au Bénin, où une part significative de la population appartient à la classe à revenu modeste, le pouvoir d'achat est un défi majeur. La capacité des ménages à accéder à des biens immobiliers dépend de leur revenu disponible et de la manière dont celui-ci peut être mobilisé pour le logement.

D'après les données de la première Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans les différents pays de l'UEMOA en 2018, le rapport entre le prix du logement et le revenu des ménages en milieu urbain exprimé en pourcentage est de 41,7% pour le quintile de revenu inférieur. En d'autres termes, les ménages à revenu faible dépensent en moyenne 41,7% de leur revenu dans les dépenses de logement. Cette catégorie comprend les ménages en location et ceux propriétaires. En considérant uniquement les ménages en location, cette proportion est de 55,4%. Ces chiffres mettent en lumière le problème que constitue le niveau de revenu dans l'accessibilité au logement.

Selon les normes, le **logement** est considéré comme **abordable** lorsque le **ratio** prix / revenu est de 30% au maximum. Or force est de constater qu'au Bénin, ce ratio n'est pas respecté, ce qui pose le problème d'abordabilité de logement aux ménages à revenu modeste.

L'accessibilité financière demeure un défi majeur. Bien que le marché propose une variété de biens immobiliers, l'accès au financement reste limité pour de nombreux citoyens.

### **II.2.3.2. Disponibilité de Crédit Immobilier**

L'accessibilité au marché foncier est étroitement liée à la disponibilité du crédit immobilier.

Au Bénin, une grande majorité de la population, principalement située dans les grandes zones urbaines, n'a pas accès à un logement décent. Le manque de structures financières solides et la réticence des institutions bancaires à octroyer des prêts immobiliers limitent l'accès des ménages au financement pour l'achat de logements. Les taux d'intérêt élevés et les critères stricts rendent souvent le crédit inaccessible à de nombreux ménages. Les besoins en crédit immobilier sont criards et des réformes sont nécessaires pour faciliter l'accès au crédit, favorisant ainsi une participation plus large au marché même si beaucoup d'efforts ont été faits ces dernières années.

Au Bénin, le financement des logements par les banques classiques n'est pas courant pour des raisons d'abordabilité. Les sources de financement du logement, notamment les prêts hypothécaires, restent accessibles seulement à une infime partie de la population. Dans ces cas-là, la part des revenus pouvant couvrir les crédits immobiliers peut monter jusqu'à 45 pour cent auprès de certaines banques.

En effet, le revenu moyen net par habitant serait de 1 280 US\$ par habitant par an selon des chiffres de 2020 de la Banque mondiale. Ce niveau de revenu laisse donc très peu d'opportunité de recourir par exemple à de prêts immobiliers pour la majorité. Les taux d'intérêt des prêts immobiliers varient selon les banques. Dans le cas de la Banque NSIA par exemple, le taux appliqué est de 7.9% hors taxes pour une durée maximale de 20 ans. À la Banque of Africa (BOA), la durée du prêt peut également aller jusqu'à 20 ans et le montant peut atteindre 80 à 100 % de la valeur du bien ou du coût global de construction. La durée des prêts peut aller jusqu'à 20 voire 25 ans pour certaines banques. Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires varient selon les banques.

Pour les ménages qui n'ont pas les moyens de financer des prêts hypothécaires, l'auto-construction constitue une alternative pour ceux qui ont les moyens financiers de construire progressivement leur propre logement. D'autres accèdent à un logement locatif à des coûts élevés et d'une qualité pas toujours décente.

L'offre de logement émanant de l'Etat est en plein renouveau après plusieurs projets qui n'ont pas eu le succès souhaité.

### **II.2.3.3. Politiques de Subvention et d'Aide**

Les politiques de subvention et d'aide gouvernementales jouent un rôle clé dans l'accessibilité au logement. Bien que le Bénin ait mis en place des programmes visant à soutenir l'accès au logement, leur portée et leur efficacité sont souvent limitées. Les subventions ciblant spécifiquement les ménages à faible revenu pourraient contribuer à améliorer l'accessibilité. Une tentative est en cours au Bénin avec le programme de construction de 20 000 logements sociaux et économiques.

En effet, dans le programme de construction de 20 000 logements sociaux et économiques, pour certains types de logement (type D) destiné exclusivement aux ménages à faible revenu, le gouvernement a fait l'option de subventionner. Spécialement pour ces logements, l'Etat subventionne en plus du foncier et de la viabilisation primaire, toutes les autres charges, de sorte que l'acquéreur ne paye que le coût de construction du logement (Génie-Civil).

### II.3. L'offre formelle, informelle et le coût d'accès au logement

L'offre formelle du logement urbain se caractérise par le :

- ✓ Programme de 20 000 logements sociaux et économiques au Bénin,
- ✓ Le programme des 50.000 logements de la GDIZ,
- ✓ Les logements AFH,
- ✓ L'offre de la GCITT,
- ✓ Les offres des autres promoteurs.
- ✓ La location
- ✓ L'achat de biens existants
- ✓ L'hébergement

L'accès à un logement abordable se heurte à plusieurs obstacles.

L'accès à un habitat convenable constitue un défi de taille pour la plupart des habitants de Cotonou et du Bénin. Au niveau national, le déficit de logement a été estimé à 320 000 unités entre 2010 et 2020. A Cotonou, la demande de logement moyen annuel de Cotonou est estimée à environ 3 200 unités et 1 600 parcelles viabilisées<sup>10</sup>. Cependant, le rythme de production de logement par le secteur public reste très modéré : seules 2 000 unités de logement ont été mises sur le marché entre 2010 et 2020. Cette faible capacité de production de logements abordables, combinée avec les prix de logement proposés par le secteur privé largement inabordable pour la grande majorité des béninois et béninoises<sup>11</sup> pousse les populations à recourir à l'auto production et l'auto construction de leur habitat, voire les obligent d'habiter les quartiers précaires ou "bidonvilles". En effet, l'habitat précaire prédomine au niveau national. En 2018, 58.7% de la population urbaine béninoise habitait les "bidonvilles"<sup>12</sup>.

#### II.3.1. Promotion immobilière

Les résidences haut de gamme au Bénin sont généralement le fruit d'investissements privés nationaux et étrangers. Des promoteurs immobiliers de renom, des investisseurs institutionnels et des entreprises du secteur de la construction participent activement à la conception, au développement, et à la commercialisation de ces propriétés. Malgré la prolifération des agences immobilières au Bénin, toutes ne se positionnent pas sur le même marché (bas de gamme, moyen de gamme, haut de gamme). Certaines à l'image de Ganda Immobilier<sup>13</sup>, se positionnent sur le haut de gamme (immobilier de prestige) au Bénin.

Les architectes et designers d'intérieur de haut niveau sont également sollicités pour garantir un niveau élevé de qualité.

Par ailleurs, les universités et établissements d'enseignement supérieur collaborent également avec des promoteurs immobiliers pour développer des résidences universitaires. Dans le cas des colocations, des particuliers investissent également dans des biens immobiliers pour les louer à des étudiants. C'est le cas de Houdégbé North American University qui pour faire face à la demande de logements de ces

---

<sup>10</sup> <https://www.mediatorre.org/habitat/actu,20040922112802,11.html>

<sup>11</sup> Le logement le moins cher proposé sur le marché privé est de 20 millions de FCFA (Annuaire du Logement Abordable en Afrique 2021, Center for Affordable Housing Finance, page 57).

<sup>12</sup> Annuaire du Logement Abordable en Afrique 2022, Center for Affordable Housing Finance, page 57

<sup>13</sup> <https://gandaimmobilier.com/reference-en-immobilier-de-prestige-au-benin/>

étudiants dont la majorité vient du Nigéria, a érigé des logements étudiants de plusieurs types dans l'enceinte de l'Université.

### **II.3.2. Marché du foncier**

Le marché foncier et immobilier au Bénin présente des caractéristiques spécifiques résultant de facteurs économiques, culturels et réglementaires propres au pays. C'est un marché dynamique animé par une diversité d'acteurs depuis les petites agences immobilières locales jusqu'aux promoteurs internationaux. Cette diversité stimule une gamme variée d'approches dans le secteur. Les acteurs locaux comprennent souvent mieux les spécificités du marché, tandis que les promoteurs internationaux apportent une expertise et des normes de qualité globales. L'influence de la tradition foncière est également une des caractéristiques de ce marché, notamment les pratiques coutumières, souvent liées à la transmission des terres au sein des familles.

### **II.3.3. Secteur public**

Afin de faciliter l'accès au logement, le gouvernement béninois a mis en place des initiatives visant à fournir des logements abordables aux citoyens à revenu modeste.

Les logements sociaux se présentent sous la forme d'appartements ou de maisons individuelles, offrant ainsi des solutions adaptées aux différentes tailles de familles. Ils sont généralement initiés et développés par le gouvernement en collaboration avec des partenaires du secteur privé.

Il y a eu plusieurs offres de logements par les agences gouvernementales. Les projets les importants sont :

- ✓ Le projet de logement de la "Société Nationale de Gestion Immobilière - SONAGIM" créée en 1978 avec la construction de 149 unités de logements sur 1.000 unités de logement prévues à la Cité Houéyiho au nord-ouest de Cotonou en 1992 ;
- ✓ La Générale Immobilier qui a repris le projet Cité Houéyiho (phase II) à l'occasion de l'organisation du Sommet de la Francophonie de 1995 à Cotonou, n'a pu livrer que 82 unités de logement sur 300 unités de logement planifiées ;
- ✓ Les 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) avec un total de 388 logements construits ;
- ✓ La Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS, anciennement Office Béninois de Sécurité sociale ou OBSS) avec des projets d'offre de logements mis en œuvre dans quelques grandes villes du pays (Cotonou, Abomey-Calavi, Lokossa, Natitingou). Malheureusement, ces projets n'ont pas été rentables;
- ✓ Plusieurs projets d'offres de logement par le biais de partenariat public-privé tel que 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, 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, le programme de 1.042 logements accessibles lancé en 2001 à Abomey-Calavi, les 600 unités de logements du programme lancé en 2001, le programme de

13.500 logements économiques dans tout le pays en partenariat avec le Groupe Servax (ce projet n'a pas démarré).

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%<sup>14</sup>.

Plus récemment, il y a le Programme de 20 000 logements sociaux et économiques au Bénin conduit par la SIMAU qui pilote. C'est un programme d'envergure nationale qui répond au souci du gouvernement de faciliter l'accès au logement à moindre coût. C'est le plus important projet immobilier à caractère social jamais réalisé au Bénin depuis 1960.

Ces programmes visent à atténuer la pression sur le marché et à promouvoir l'inclusion sociale.

Les logements étudiants et les colocations sont généralement proposés par des investisseurs immobiliers locaux ou internationaux en réponse à la demande croissante de logements adaptés aux étudiants.

L'Etat apporte également un tant soit peu son soutien aux étudiants. A cet effet, il importe de signaler que malheureusement, il n'y a presque pas de données sur le nombre de logements étudiants et de colocations.

Toutefois, on peut avancer que dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie et de la mise à disposition de logements décents aux étudiants de l'université de Parakou par exemple, le gouvernement de l'époque (année 2003-2004) a instruit les ministres d'Etat chargé du plan et des Finances aux fins de rechercher un financement adéquat.

A ce propos, un projet a été initié. A l'issue de l'évaluation du projet, la Banque Arabe pour le Développement Economique en Afrique (BADEA) a financé la construction et l'équipement de deux (02) Résidences universitaires d'une capacité de 448 lits soit 22% du nombre des étudiants. (source : décret N°2004-386 du 13 juillet 2004).

### **II.3.4. Auto construction/promotion de logement**

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 précises sur la proportion de l'auto-construction dans l'offre totale de logements au Bénin.

L'auto-construction s'inscrit souvent dans un contexte économique où de nombreux ménages ont des ressources financières limitées comme c'est le cas au Bénin. Elle émerge comme une réponse pragmatique aux défis croissants liés à l'urbanisation rapide.

Cette pratique, adoptée par de nombreux ménages, reflète non seulement une nécessité économique, mais également une expression de la résilience et de la créativité des communautés face à la demande croissante de logements. La disponibilité de matériaux locaux, combinée à une tradition d'entraide communautaire, favorise cette pratique. Les familles s'engagent dans la construction de leurs propres logements souvent avec le soutien de membres de la famille. En raison de l'absence d'une véritable

---

<sup>14</sup> G. M. Joachim BOKO (Octobre 2011), Financement du logement au Bénin : une étude introductive (n°13)

politique de promotion immobilière et d'aménagement du territoire, les ménages s'y adonnent. Cela a l'avantage de favoriser une flexibilité architecturale et une adaptation au besoin. La plupart de ces constructions sont réalisées sans l'apport d'un architecte ; le chef de ménage, et dans certains cas la mère au foyer, fait recours au maçon, au plombier, à l'électricien, au charpentier pour réaliser progressivement et à son rythme sa construction.

En effet, l'auto construction ou promotion de logement permet aux ménages de concevoir des logements adaptés à leurs besoins spécifiques mais également des modifications au fil du temps en fonction de l'évolution des besoins du ménage. Il faut relever toutefois que les normes de sécurité et de qualité peuvent parfois être compromises et l'accès à des services essentiels tels que l'eau potable et l'électricité peut être limité. A ce jour, il n'existe pas de statistiques officielles sur l'autopromotion de logement au Bénin.

### **II.3.5. Offre et demande sur le marché**

L'offre et la demande sur le marché foncier et immobilier ont un impact direct sur l'accessibilité. La rareté des terrains constructibles dans certaines zones urbaines, combinée à une demande croissante, entraîne souvent une augmentation des prix. Cela crée des barrières supplémentaires pour les ménages à faible revenu qui luttent pour trouver des logements abordables.

L'offre de logement ne suffit pas pour combler la demande des ménages, estimée à 70 028 logements par an entre 2008 et 2025, ce qui est bien au-dessus de l'offre actuelle, établie à moins de 10 000 logements par an<sup>15</sup>.

En ce qui concerne le marché locatif, les prix varient selon les zones géographiques et de l'état du logement. Par exemple, un appartement de deux chambres + salon situé dans le quartier de Gbégamey dans Cotonou peut coûter 100 000 CFA en loyer alors que dans un quartier plus huppé comme la Haie vive, le loyer peut tripler pour le même espace.

### **II.3.6. Les apports du mouvement coopératif**

Les mesures prises et les actions menées par le Gouvernement béninois, seul ou en partenariat avec des partenaires privés, ne permettent pas à elles seules de juguler efficacement la crise de l'immobilier. D'autres secteurs tels que les Systèmes Financiers Décentralisés (SFD) et les coopératives informelles ou tontines jouent également leur partition avec des contributions variables.

#### **✓ Les apports des Systèmes Financiers Décentralisés (SFD)**

La microfinance, sérieux concurrent du secteur bancaire dans le domaine de la collecte de l'épargne a connu son expansion grâce à la simplicité de ses procédures d'enregistrement, d'ouverture de compte et sa proximité avec sa clientèle. En effet, de nombreux ménages aux revenus modestes préfèrent épargner auprès de ces structures qui tirent leurs ressources du dépôt de leurs clients. « En 2019, seules 3,9% des personnes âgées de 18 ans et plus ont contracté au moins une fois un crédit dans un établissement financier. Cependant, 22,2% des individus de 15 ans et plus sont membres d'une tontine

---

<sup>15</sup> SImAU. (2020). Termes de références du programme de construction de 20 000 logements. Octobre 2020. <https://simaubenin.com/wp-content/uploads/appe-offres/TDR20AUDIT%20TECHNIQUE20ET20FINANCIER20LOGEMENTS.pdf>

ou d'une association d'entraide et, parmi eux, 5,5% ont fait une demande de crédit dans les associations d'entraide ou de tontine ». <sup>16</sup>

Le Bénin regorge de cinquante-sept (57) institutions de microfinance, sans compter les caisses affiliées aux réseaux<sup>17</sup>, qui accordent à leurs épargnants des prêts généralement orientés vers l'acquisition du foncier ou l'auto promotion. L'indisponibilité de données actuelles sur le financement du logement par les microfinances nous oblige à nous référer à l'historique des deux structures qui offraient des produits de 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. [...] 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 cible tout le monde. » <sup>18</sup>.

« 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. »<sup>19</sup> Ces deux structures faisaient face au défi de disponibilité de ressources financières suffisantes pour gérer le long terme et octroyer des prêts logements de taille plus importante. De nos jours, la société pour la Promotion et l'Appui au Développement des Micro-Entreprises (PADME) ne propose plus cette offre dans sa liste actuelle de produits tandis que la seconde institution ne figure plus sur la liste des SFD agréés.

#### ✓ **L'apport des coopératives informelles d'épargne et de crédit**

D'autres ménages aux revenus faibles recourent aux coopératives informelles d'épargnes et crédit, de tontines pour satisfaire ce besoin essentiel inscrit au rang des besoins fondamentaux de l'Homme.

En matière de fourniture de logements au Bénin, l'auto promotion constitue l'offre de logement la plus répandue. En effet la plupart des ménages à faibles et moyens revenus économisent par le biais des tontines ou des coopératives informelles pour s'offrir au bout de plusieurs années une portion de terre généralement à la périphérie des zones urbaines à cause des prix exorbitants sans cesse croissants des parcelles en milieu urbain.

La tontine, système informel d'épargne et de prêt, permet à des personnes se faisant mutuellement confiance de se réunir pour s'entraider et faire des prêts aux membres du groupe. La confiance mutuelle, la solidarité du groupe, et le choix aléatoire du bénéficiaire du prêt, constituent le socle de cette forme d'épargne qui peut être en espèces ou en nature.

Dans le cas d'une tontine en espèces, les bénéficiaires, à tour de rôle et à l'issue d'un tirage au sort, perçoivent le produit de toutes les contributions des membres du groupe. Cette somme perçue est utilisée

---

<sup>16</sup> INStAD. (2023). Première édition de l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages, 2018/19. Mars 2023. [https://instad.bj/images/docs/insae-statistiques/enquetes-recensements/EHCVM/EHCVM\\_Document%20des%20principaux%20indicateurs.pdf](https://instad.bj/images/docs/insae-statistiques/enquetes-recensements/EHCVM/EHCVM_Document%20des%20principaux%20indicateurs.pdf). Pg. 78

<sup>17</sup>BCEAO. (2023). Principaux indicateurs des SFD de L'UMOA au 31/03/2023. <https://bceao.int/sites/default/files/2023-07/Indicateurs%20des%20SFD%20au%2031%20mars%202023.pdf>

<sup>18</sup> GM Joachim Boko pour the FinMark Trust (Octobre 2011). Pg. 28

<sup>19</sup> GM Joachim Boko pour the FinMark Trust (Octobre 2011). Pg. 28

soit pour l'acquisition du foncier soit pour la construction progressive d'un logement. Et dans le dernier cas, les ménages utilisent des matériaux de construction précaire en attendant le lotissement de la zone. Une fois l'opération de lotissement terminée, ils commencent à construire avec des matériaux définitifs (brique et béton) selon leurs possibilités financières. Quant à la tontine en nature, elle est une stratégie de financement du logement.

Les membres de cette tontine de groupe se réunissent pour rassembler les fonds nécessaires à l'achat des matériaux de construction ; il peut s'agir de ciment, de fer à béton ou de graviers, etc. Chaque membre est bénéficiaire une seule fois de la tontine. Les difficultés liées à ce mode de financement découlent de la hausse inopportune des prix des matériaux de construction.

La ruée de nombreux ménages vers la tontine, système informel de collecte de l'épargne, n'a pas diminué malgré son interdiction par la loi N°2012-14 du 21 Mars 2012 portant réglementation des systèmes financiers décentralisés en République du Bénin en son article 7 qui stipule : « Les systèmes financiers décentralisés doivent, préalablement à l'exercice de leur activité, être agréés par le Ministre. »

En définitive, l'offre de logement au Bénin est plus informelle que formelle compte tenu de la faiblesse des revenus des ménages, l'exclusion financière liée à l'absence de garanties ou à la détention de parcelles non sécurisées (le seul document souvent disponible est la convention de vente) et aux procédures de prêts trop onéreuses pour leurs bourses. Les ménages construisent par conséquent leurs maisons avec leurs ressources propres, ce qui rend difficile voire impossible l'établissement de statistiques fiables.

A titre de recommandations, la Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat de l'an 2017 propose l'encadrement de l'auto promotion qui facilitera la détermination de l'apport du mouvement coopératif. Elle suggère la mise en place d'un mécanisme de financement des acteurs de l'autopromotion. « Les ménages candidats à l'accès à la propriété par l'auto promotion ne peuvent pas réunir facilement le minimum de moyens financiers nécessaires à la satisfaction de leurs besoins (parcelles et logements), surtout en marge de tout circuit financier. Les conditions classiques d'accès aux prêts ne leur sont pas favorables compte tenu des taux d'intérêt très élevés souvent pratiqués par les rares institutions financières qui s'investissent dans le domaine de la promotion immobilière. La conditionnalité de garantie et l'épargne préalable sont aussi des critères éliminatoires pour la plupart des personnes concernées qui évoluent dans l'informel. »<sup>20</sup>

Les actions prioritaires consisteront en l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme national d'appui technique à l'auto promotion. A cela il faut ajouter la nécessité de développer un système approprié facilitant l'accès au crédit des acteurs de l'auto promotion.

« L'organisation en coopératives d'habitat peut constituer une alternative crédible pour l'accès à la propriété pour les couches sociales à bas revenus ou à revenus intermédiaires, dans un mouvement mutualiste, car les plus solvables peuvent soutenir ceux qui le sont moins. Ces Coopératives d'Habitat se présentent comme une structure de mise en commun de moyens d'un groupe de personnes partageant un même environnement professionnel ou un même espace géographique. Ce sont des sociétés d'auto promotion immobilière et de caution mutuelle dont les membres, candidats à la propriété

---

<sup>20</sup> DGHC, « Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat », Octobre 2017 ; Pg 14

bâtie, construisent ou font construire des logements. Ces coopératives n'existent pas encore dans notre pays. Le personnel du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable (MCVDD) sera le précurseur de ce mouvement mutualiste d'accès à la propriété foncière et au logement. »<sup>21</sup>

Et pour y arriver, il faudra (i) d'une part, élaborer, faire adopter et mettre en application aussi bien un projet portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la coopérative du MCVT que les projets des statuts et de règlement intérieur ; (ii) d'autre part créer et rendre fonctionnel un Bureau d'Appui aux Coopératives d'Habitat. L'élaboration et la mise en œuvre de ces dernières relèvent d'une réelle volonté politique.

## **II.4. Le marché formel et informel du logement urbain**

Il est abordé dans cette partie l'état des lieux et les perspectives d'évolution du marché foncier et immobilier

### **II.4.1. Instruments de régulation du foncier et du logement**

Les réglementations qui encadrent le logement et le foncier urbain jouent un rôle prépondérant dans la gestion efficace de ces ressources limitées. Les instruments de régulation du logement et du foncier urbain sont des outils, souvent élaborés dans un contexte législatif et réglementaire, pour organiser, encadrer et orienter les dynamiques du marché immobilier.

Au Bénin, la régulation du logement et du foncier urbain repose sur un ensemble de textes législatifs et réglementaires visant à organiser et à encadrer les transactions foncières et immobilières.

Parmi ceux-ci, on peut citer la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin telle que complétée et modifiée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017, le Code de la construction et de l'urbanisme, la loi N° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin.

Ces instruments juridiques définissent les droits et les obligations des acteurs impliqués dans le secteur et établissent les procédures à suivre pour l'acquisition, la cession et l'utilisation des biens fonciers et immobiliers en république du Bénin. Cependant, des défis persistent, notamment en ce qui concerne l'application effective des lois et la résolution des litiges fonciers, ce qui souligne la nécessité continue d'une gouvernance efficace.

En effet, l'affirmation de la sécurité foncière est encore faible ; ceci nécessite le renforcement de la vulgarisation des lois, textes et mesures prises par le gouvernement pour garantir la propriété foncière aux ayants droits. D'un autre côté, le faible revenu des populations renforce l'auto-construction des logements qui ne respectent pas toujours les textes. Il est donc nécessaire de promouvoir et d'assouplir les conditions d'accès au financement des logements par les populations, définir la typologie et l'architecture des unités d'habitations selon les milieux de vie. Enfin, la mise en place du cadastre national devrait faciliter plus ou moins l'application des textes visant à assurer l'accès facile au foncier et la construction des habitations.

---

<sup>21</sup> DGHC, « DOCUMENT DE STRATEGIE NATIONALE DE LOGEMENT », Octobre 2017 ; Pg 24

## II.4.2. Titularisation et formalisation des actes

Au Bénin, le Code foncier reconnaît deux systèmes : le droit foncier (titre de propriété) et le droit foncier coutumier en zone rurale. Le Code des Personnes et de la Famille (CPF) permet aux femmes d'hériter de biens, y compris immobiliers et fonciers. Avant l'adoption du CPF, les femmes n'héritaient pas des terres au sud du Bénin. Le marché immobilier est régi par la Loi N°01 de 2013 portant sur le Code foncier et domanial, qui détermine les règles et principes du régime foncier et domanial.

En février 2023, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), dans le cadre de la campagne de l'enregistrement et la sécurisation foncière par la plateforme « e-foncier Bénin », a enregistré en trois ans, 460 000 parcelles au sein de 12 communes. Cet outil a été développé pour assurer une meilleure gestion foncière, en sécurisant le foncier et diminuant les conflits, grâce à l'amélioration de l'information foncière. Le titre foncier permet au titulaire de posséder un droit de propriété définitif et irrévocable. Pour être titulaire d'un titre foncier, le propriétaire de la parcelle doit d'abord obtenir un permis d'habiter ou un certificat administratif. La proportion des ménages possédant un titre foncier reste faible.

Mais 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 sûretés, 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.

En 2023, moins de 1% des parcelles seulement disposent d'un Titre Foncier et les coûts relatifs à l'obtention du TF restent hors de portée de la plupart des citoyens<sup>22</sup>. La majorité des affaires traitées par la justice béninoise sont d'origine foncière. Ainsi, environs les  $\frac{3}{4}$  des conflits devant les tribunaux sont les conflits fonciers (Houkanrin, 2009) ; seulement une minorité de ces affaires sont tranchées annuellement (entre 7 et 10%, selon le mémoire du M. Togbedji Nicodème DOVONON en 2019 sur la commune de Abomey-Calavi) ce qui entraîne une accumulation importante des affaires en instance.

« Malgré les innovations du Code foncier et domanial, force est de constater que la problématique de l'insécurité foncière demeure et représente un frein au développement du marché immobilier donc à l'investissement public et privé. La réalisation d'un véritable cadastre national contribuera à adresser les différents problèmes, notamment ceux de l'insécurité foncière et de la planification urbaine.

## II.4.3. Défis et enjeux

Le Bénin fait face à divers défis dans le domaine du logement et du foncier urbain, impactant directement la qualité de vie de sa population. L'un des défis majeurs réside dans l'insuffisance de logements décents, en particulier dans les zones urbaines en expansion. La demande croissante est confrontée à une offre limitée, entraînant une hausse des prix du foncier et des logements, ce qui exclut de nombreux citoyens de l'accès à la propriété.

---

<sup>22</sup> Malgré la diminution en 2020 des coûts de 118.500 FCFA à 100.000 FCFA pour des frais fixes, ils restent élevés pour la plupart des Béninois. À cela s'ajoutent des frais variables, dont les frais de bornage contradictoire ou de bornage de morcellement, qui reviennent aux techniciens qui réalisent ces opérations. Ces frais sont variables parce que sa détermination dépend de la superficie de la parcelle et d'autres aspects techniques. A titre illustratif, généralement pour une parcelle de moins de 500m<sup>2</sup>, le montant s'élève à 250 000 FCFA.

De plus, la spéculation foncière, les pratiques informelles de construction, et l'absence d'une planification urbaine rigoureuse contribuent à la fragmentation et à l'inefficacité du développement urbain. Ces facteurs conduisent souvent à la création de zones informelles souvent dépourvues d'infrastructures de base, et à des difficultés liées à la planification urbaine. Un autre défi est l'accessibilité financière des ménages au foncier et au logements malgré la diversité des biens immobiliers disponibles sur le marché béninois.

Le défi majeur reste l'accès à un foncier sécurisé pour tous. En effet, le « livre blanc de politique foncière et domaniale »<sup>23</sup> de 2011 présente des problèmes relatifs au foncier au Bénin qui en grande partie restent d'actualité à savoir la forte pression sur la terre due à une forte croissance démographique, et les conflits fonciers (limites, contestations des droits de propriété, partages successoraux, entre agriculteurs et éleveurs, entre propriétaires et exploitants, installation anarchique etc.).

## **II.5. La prise en compte de la question du genre dans l'accès au foncier**

La ratification par le Bénin de la Convention sur l'Élimination de toutes les formes de Discrimination à l'Égard de la Femme (CEDEF) adoptée par l'Assemblée Générale des Nations Unies le 18 Décembre 1979 et ratifiée par 189 pays, a induit la tenue de plusieurs conférences internationales au nombre desquelles figure la conférence de Beijing qui a permis l'élaboration d'un Plan d'Action décliné en douze domaines.

La mise en œuvre effective de ce plan d'actions soumis tous les cinq ans à évaluation, a conduit le gouvernement de la République du Bénin à prendre des mesures idoines et entrepris des réformes majeures plurisectorielles dans une perspective de croissance inclusive. Aussi plusieurs documents de politique de promotion de la femme et du genre ont été élaborés dans divers domaines et des textes de lois votés et promulgués. Ainsi, le Bénin s'est doté en 2008 d'une Politique Nationale de Promotion du Genre (PNPG) qui servira de cadre référentiel aux stratégies ou actions destinées à réduire, voire éliminer, les disparités entre les hommes et les femmes d'ici 2025. Elle aborde la question de la discrimination des femmes dans l'accès au foncier par l'héritage dans certaines localités du sud et du centre du pays.

En effet, exclues de l'héritage foncier de leurs maris et/ou de leurs ascendants hommes, et face à l'insuffisance des moyens financiers, les femmes béninoises sont défavorisées dans l'accès à la terre. La Politique Nationale de Promotion du Genre (PNPG) suggère la mise en place des mécanismes pouvant permettre d'intervenir en faveur des femmes dans les régimes fonciers ruraux.

Divers textes et lois ont été votés et promulgués par le Bénin pour assurer la protection et la promotion de la femme. Nous pouvons citer le décret N°2021-391 du 21 juillet 2021 portant création et approbation des statuts de l'Institut National de la Femme (INF).

Selon les dispositions de l'article 5 de ce décret, « L'institut national de la Femme a pour mission d'œuvrer à la promotion de la femme aux plans politique, économique, social, juridique et culturel aussi bien dans la sphère publique que privée et de lutter contre toutes les formes de discrimination et de

---

<sup>23</sup> Livre blanc de politique foncière et domaniale, 2011 : Tableau 4 : Faiblesses identifiées relatives à la Politique Foncière et à l'Administration Foncière.

violence à l'égard de la femme. L'institut national de la Femme est le cadre de concertation avec les organisations de la société civile qui œuvrent à la protection et à la promotion de la femme.

A ce titre, il organise un dialogue social sur l'élimination des attitudes traditionnelles, coutumières, religieuses et stéréotypées qui perpétuent la violence et les autres formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles avec les acteurs politiques, religieux, ceux de la société civile, les autorités traditionnelles, les élus locaux, en vue :

- ✓ de mener la réflexion sur l'influence que certaines traditions, coutumes et pratiques religieuses exercent sur les mentalités de la collectivité, et sur leur rôle dans la perpétuation de la violence à l'égard de la femme ;
- ✓ de travailler à l'identification de valeurs culturelles promouvant le statut de la femme et interdisant toute discrimination à son endroit, en vue de leur valorisation;
- ✓ de faire jouer l'influence de ces acteurs auprès des communautés pour l'élimination des coutumes et pratiques relatives à la succession et aux biens matrimoniaux qui ont une incidence négative sur le statut des femmes ;
- ✓ d'amener ces acteurs à soutenir et faciliter les efforts déployés en vue d'éliminer l'exclusion des femmes de la vie politique et publique ;
- ✓ anime un cadre de concertation avec les organisations de la société civile qui œuvrent à la protection et à la promotion des femmes ;
- ✓ fournit des informations, des conseils et offre une assistance à toute personne concernant la législation en vigueur et les moyens de faire valoir ses droits en cas de violence et de toutes formes de discrimination ;
- ✓ mène en concertation avec le ministère en charge de l'Action sociale des actions de sensibilisation pour le grand public et certains groupes cibles ;
- ✓ identifie et propose des actions en renforcement des capacités des acteurs intervenant dans la chaîne de la prise en charge holistique des victimes de violences basées sur le genre et d'autres formes de discrimination ;
- ✓ soutient les victimes de façon optimale et notamment les assiste face à toute structure ou administration accusée ou soupçonnée de discrimination à leur endroit;
- ✓ exerce des actions en justice, se constitue partie civile devant les juridictions ordinaires et également devant toutes juridictions spécialisées.
- ✓ veille à la dotation conséquente de lignes budgétaires affectées à la mise en œuvre des attributions de l'Institut, par l'autorité de tutelle, les ministères et les communes. »

De même, la loi N°2021-13 du 20 décembre 2021 modifiant et complétant la loi N°2002-07 du 24 août 2004 portant Code des Personnes et de la Famille (CPF) promeut l'égalité dans les familles et met fin au dualisme juridique en droit privé. Cette loi met l'accent sur l'égalité des enfants et sur les droits du conjoint survivant dont, la veuve, héritier du quart du patrimoine en pleine propriété. La femme peut donc hériter aussi bien des biens immobiliers que tout autre bien de son conjoint décédé ou de son ascendant.

Enfin, la loi N° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin modifiée par la loi N°2017-15 du 26 mai 2017 et ses décrets d'application dispose que : « l'état et les collectivités locales en tant que garants de l'intérêt général doivent :

- ✓ Assurer un accès équitable à l'ensemble des acteurs, personnes physiques et morales de droit public et de droit privé ;
- ✓ Veiller au respect de l'approche genre dans l'accès au foncier. »

En définitive, il importe de souligner relativement au thématique genre dans le foncier, que les textes en vigueur en République du Bénin ne discriminent ni genre, ni couches sociales. Ce qui met tout le monde en situation d'égalité devant la loi en général et face à l'accès au foncier en particulier. Mais tous ces instruments juridiques souffrent encore d'une faible vulgarisation et appropriation par les bénéficiaires et les acteurs de sa mise en œuvre.

De plus le faible niveau d'éducation de la population et des femmes en particulier influence l'accès au foncier. Ne doit-on pas penser à une vulgarisation en langues locales pour une appropriation plus rapide de ces différents instruments juridiques ? Le soutien et l'assistance des victimes de façon optimale face à toute structure ou administration accusée ou soupçonnée de discrimination à l'endroit des femmes ou filles font partie des prérogatives de l'Institut National des Femmes qui veille effectivement au respect de leurs droits.

## **II.6. Les indicateurs du CEH relatifs au Marché du logement et du foncier**

Il n'existe pas d'indicateur du CEH renseigné dans cette composante 1 axée sur le marché du logement et du foncier urbain. De ce fait, les sous-indicateurs ci-dessous ne seront pas renseignés.

Liste des sous indicateurs non renseignés :

- CEH Indicateur 1.1** - Indice des prix sur le logement
- CEH Indicateur 1.2** - Indice des prix sur le logement neuf
- CEH Indicateur 1.3** - Indice des prix sur le foncier
- CEH Indicateur 1.4** - Type de marché du logement
- CEH Indicateur 1.5** - Mode d'acquisition du logement
- CEH Indicateur 1.6** - Nombre de logements neufs par an, par secteur
- CEH Indicateur 1.7** - Proportion de l'espace urbain occupé par les quartiers irréguliers et non lotis
- CEH Indicateur 1.8** - Superficie des parcelles produites
- CEH Indicateur 1.9** - Superficie des parcelles produites par type d'usage

## Résumé partiel

En résumé le Bénin dispose comme atout d'un **cadre juridique étoffé mais incomplet (Code de la construction en cours, Code de l'urbanisme bientôt adopté)**. Cependant, son **marché foncier est dominé par l'informel et son marché du logement dominé par l'auto construction**. Le tableau ci-dessous montre une synthèse des atouts et contraintes relevés :

Tableau 10: Atouts et contraintes sur le marché du logement et du foncier

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement comme moteur de croissance économique au Bénin</li> <li>✓ Diverses mesures en faveur de l'habitat prises par le Gouvernement Béninois à travers des lois, décrets et arrêtés portant sur l'Habitat, le logement et le foncier et de quelques textes réglementaires qui portent notamment sur la promotion immobilière</li> <li>✓ Prise en compte du genre dans les textes juridiques émanant des lois portant sur le droit foncier moderne</li> <li>✓ Possibilité d'acquisition d'un bien immobilier (location, achat, dons)</li> <li>✓ Existence d'une réforme foncière garantissant la transparence et la rigueur dans la gestion du foncier</li> <li>✓ Possibilité d'acquisition de titre foncier accordant la pleine propriété</li> <li>✓ Existence d'un code foncier et domanial</li> <li>✓ Existence de logements en matériaux durables dits définitifs</li> <li>✓ Existence de l'habitat planifié</li> <li>✓ Accès aux Crédits Immobiliers octroyés par les banques</li> <li>✓ Existence de politiques de subvention et d'aide gouvernementales afin de faciliter l'accès au logement</li> <li>✓ Disponibilité de matériaux locaux favorisant l'auto-construction</li> <li>✓ Existence d'initiatives visant à fournir des logements abordables aux citoyens à revenu modeste par le gouvernement. (SIMAU, le Programme de 20 000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Forte demande de logements (320 000 unités) entre 2010-2020 contre 2 000 unités comme offre publique</li> <li>✗ Manque de clarification de la politique de logement conduisant une perception individuelle des acteurs sur le sujet</li> <li>✗ Défaut de maîtrise de la gestion foncière dû au manque de synergies d'actions</li> <li>✗ Exclusion de biens occasionnées par les crédits-bails des immeubles</li> <li>✗ Forte demande en logement et de qualité insatisfaisante</li> <li>✗ Prédominance de l'habitat précaire (58.7% de la population urbaine béninoise habitent dans les bidonvilles)</li> <li>✗ Problème d'abordabilité de logement aux ménages à revenu modeste.</li> <li>✗ Insuffisance de l'offre de logement pour combler la demande des ménages (70 028 logements par an entre 2008 et 2025 contre 10 000 logements par an comme offre publique)</li> <li>✗ Implantations sauvages et des logements inadéquats (74,6%)</li> <li>✗ Problème de planification urbaine</li> <li>✗ Problème d'insécurité foncière</li> <li>✗ Difficultés d'accès au crédit (seulement 3,9% en 2019)</li> <li>✗ Insuffisance d'institution de microfinance offrant des produits spécifiques de financement du logement : seulement deux (2ADPR YANAVO et PADME)</li> </ul>

<p>logements sociaux et économiques au Bénin)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Présence d'investisseurs immobiliers locaux ou internationaux facilitant les Logements Étudiants et Colocations</li><li>✓ Présence de promoteurs immobiliers facilitant l'accès au Résidences Haut de Gamme</li><li>✓ Existence de diverses institutions de microfinance (57 au total)</li><li>✓ Existence de tontine favorisant l'auto-construction</li></ul>	
--	--

Source : Agence Perspective, 2024

### III. Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre

Il sera question dans ce chapitre d'étudier les caractéristiques des ménages afin de mesurer leurs capacités à accéder au logement et à la terre, c'est-à-dire l'accessibilité financière du logement en rapport avec la réalisation du droit à un logement abordable pour tous.

#### III.1. L'accès au logement et à la terre

Le marché immobilier du Bénin est en pleine croissance ; la population urbaine croît rapidement à l'instar de la demande de logement. Le marché immobilier reste peu structuré au Bénin malgré la forte demande de logements résultant de l'urbanisation rapide des grandes villes et de la croissance démographique et économique croissante que le pays a connue ces dernières années. La vente de terrains nus constitue la majeure partie des transactions sur le marché malgré la grande insécurité foncière qui persiste. Les récentes améliorations apportées par le gouvernement visent à améliorer la situation. Parmi eux, on peut citer la mise en place en avril 2020 d'une plateforme numérique « E notaire » qui permet d'enregistrer en ligne un transfert foncier et d'obtenir un nouveau titre foncier.

Les mécanismes de production d'un habitat adéquat, dans les espaces ruraux et urbains obéissent à des logiques différentes. Quel qu'en soient les stratégies, on retiendra que la production de l'habitat au Bénin relève pour une très large part de trois (3) catégories d'investissements à savoir :

- (i) **L'auto promotion de logements en matériaux durables dits définitifs** : (ciment, fer à béton, agglomérés de ciment etc.). Elle résulte de la réalisation progressive du logement en « autopromotion avec des tâcherons » sur une parcelle acquise dans un lotissement. Ces logements sont construits avec une habitabilité et une qualité variable et achevée à l'issue de processus généralement très longs (plusieurs années, les ménages investissent progressivement en fonction de leur capacité d'épargne). Le recours à l'auto promotion est presque systématique en l'absence (ou à cause de la défaillance) des cadres politiques, réglementaires et techniques établis. Les prix des parcelles varient (de 800 000 à 10 millions Fcfa) en fonction de l'éloignement du lotissement du centre-ville, de l'accessibilité à des voiries revêtues (pavées ou bitumées) et des possibilités de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité. C'est sur ces parcelles (bornées, titrées ou non, avec ou sans PH) issues des opérations de lotissements que sont construits la plus grande part de logements destinés à la location. Ce mode de production de logement sur parcelle aménagée ou non constitue la principale catégorie de demande et d'investissement des ménages en milieu urbain.
- (ii) **La promotion de l'habitat planifié** : une part très minime des constructions neuves de logements destinées à une occupation personnelle ou à la location est réalisée par des promoteurs qui proposent des produits finis ou à finir sur des parcelles titrées ou en cours et de niveau d'aménagement varié. Le prix de ces logements sont très élevés et les produits restent l'exclusivité des ménages à revenus élevés ; ce qui fait que la demande solvable pour ces types de logements est très faible, presque marginal.
- (iii) **L'autopromotion de logements précaires** : il s'agit de constructions nouvelles édifiées sur des parcelles généralement non titrées, n'ayant pas encore fait l'objet de lotissement, dans des quartiers non intégrés sur des terrains relevant du régime coutumier ou du domaine national.

Ces terrains sont parfois dans des zones à risques et souvent sans accès à l'eau potable, avec des raccordements à l'électricité à partir de sous location de compteurs électriques additionnels (pratique dite de « toiles d'araignée »). Divers constructeurs et promoteurs immobiliers occupent ce marché et la multiplication des agences immobilières dans le pays dynamise le secteur. La Société Immobilière et d'Aménagement Urbain (SimAU) et les promoteurs informels sont les principaux fournisseurs de logements locatifs.

Le programme des 20 000 logements sociaux et économiques a redynamisé le marché de l'immobilier. En effet, l'Etat du Bénin a créé un partenariat avec le secteur privé pour mettre en place les conditions de production de logements à des prix de cession abordables. Ce programme créera également de l'emploi dans les zones d'intervention et de créer de logements sociaux et économiques.

Le droit de préemption (DP) est l'un des mécanismes de l'intervention foncière par lequel l'administration et certains organismes chargés de mission de service public peuvent se porter directement sur le marché foncier, acquérir des terrains dans le cadre d'objectifs d'urbanisme.

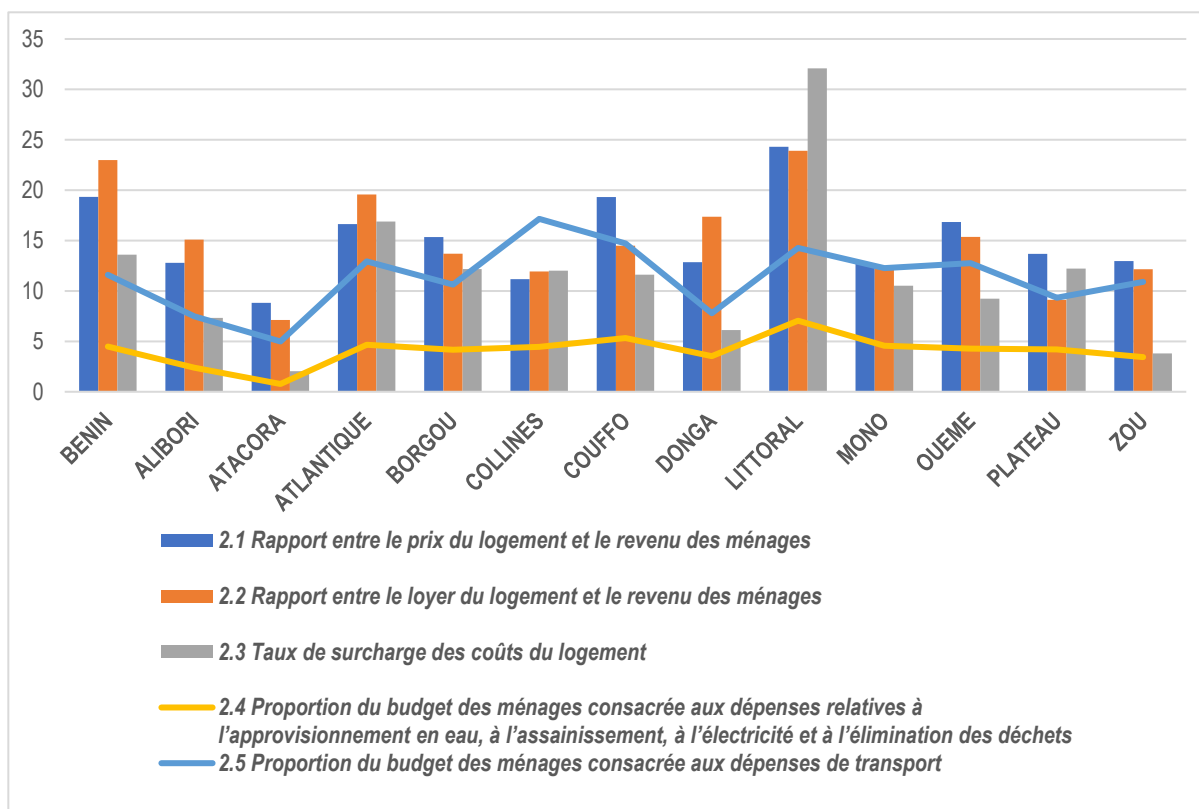
Au Bénin, le droit de préemption est régi par l'article 420 du Code Général des Impôts qui indique clairement les points ci-après : (1) Seule l'administration de l'enregistrement peut exercer le DP au Bénin ; (2) Seul l'enregistrement d'un acte ou une déclaration peut permettre à l'administration d'engager le DP ; (3) Le DP au Bénin, selon le Code Général des Impôts est un acte extrajudiciaire ; (4) L'administration fiscale a un délai de six (06) mois pour exercer son DP.

L'article 420 du Code Général des Impôts énonce le principe du Droit de Préemption mais n'en donne ni les modalités d'application, ni le régime d'intervention.

### III.2. Les indicateurs du CEH relatifs à la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre

L'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans les différents pays de l'UEMOA en 2018 a permis d'établir que 5 indicateurs sur 6 relatifs à la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre au Bénin. Le graphique ci-dessous donne une illustration synthétique de ces 5 indicateurs.

Graphique 4: Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre



Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

**Tableau 11: Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre**

Composante 2 : Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre													
Indicateurs	National	Régional											
	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
2.1 Rapport entre le prix du logement et le revenu des ménages	19,34	12,8	8,8	16,6	15,4	11,2	19,3	12,8	24,3	12,7	16,8	13,7	13,0
2.2 Rapport entre le loyer du logement et le revenu des ménages	22,98	15,1	7,1	19,6	13,7	11,9	14,5	17,4	23,9	12,5	15,4	9,1	12,2
2.3 Taux de surcharge des coûts du logement	13,6	7,34	2,04	16,89	12,18	12,02	11,61	6,12	32,08	10,53	9,24	12,22	3,80
2.4 Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses relatives à l'approvisionnement en eau, à l'assainissement, à l'électricité et à l'élimination des déchets	4,49	2,39	0,77	4,66	4,17	4,45	5,33	3,53	7,05	4,57	4,28	4,20	3,44
2.5 Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses de transport	11,6	7,49	4,99	12,94	10,64	17,15	14,71	7,79	14,27	12,26	12,76	9,33	10,91

Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

## Résumé partiel

En somme, nous pouvons retenir de ce chapitre portant sur la Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre que **le pays regorge de plusieurs projets d'habitat planifié et de logement collectifs en cours dans le cadre du Programme 20.000 logements. Toutefois, l'offre de logement planifié (collectif et en hauteur) est faible et peu accessible aux ménages modestes.** Ainsi, le bilan diagnostic est résumé dans le tableau suivant :

Tableau 12: Atouts et contraintes relatif à la Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre

Atouts	Contraintes
✓ Existence d'une plateforme numérique « E notaire » en 2020 facilitant l'obtention des titres fonciers	✗ Absence de structuration du marché immobilier malgré la forte demande de logement
✓ Dynamisme du secteur immobilier à travers les multitudes agences immobilières	✗ Vente de terrain nus malgré l'existence de l'insécurité foncière
✓ Existence du droit foncier coutumier et moderne	✗ Fourniture de logements locatifs par des promoteurs informels
✓ Existence du droit de préemption	

Source : Agence Perspective, 2024

## IV. Conditions du logement et accès aux services urbains de base

Les analyses seront principalement liées à l'accès à l'eau potable, l'accès à l'énergie, l'accès à un assainissement amélioré, l'accès au réseau d'assainissement (eaux usées, vannes et drainage des eaux pluviales), l'accès aux équipements (éducatifs, sanitaires, loisirs, culturels, etc.), l'accès à la voirie, la durabilité des logements, et au surpeuplement dans les unités de logement, etc.

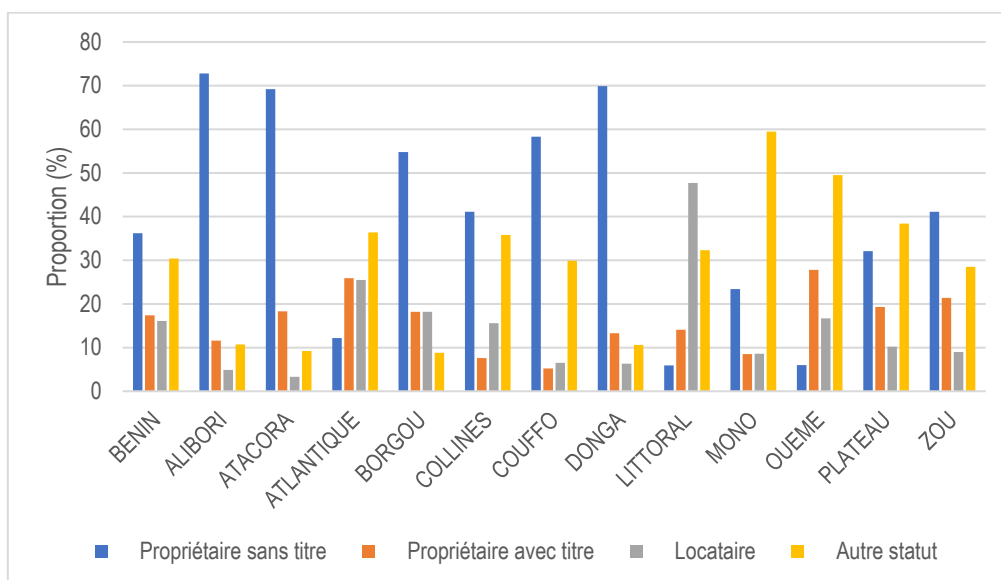
### IV.1. Les conditions du logement

Selon l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée au Bénin en 2018, il existe trois modes d'occupation du logement à savoir :

- ✓ le statut de propriétaire avec titre qui représente 17,4%,
- ✓ le statut de propriétaire sans titre qui correspond à 36,2%,
- ✓ le statut de locataire représentant 16,1% et,
- ✓ les autres statuts (logé gratuitement, cour familiale, occupation illicite) correspondant à 30,4%.

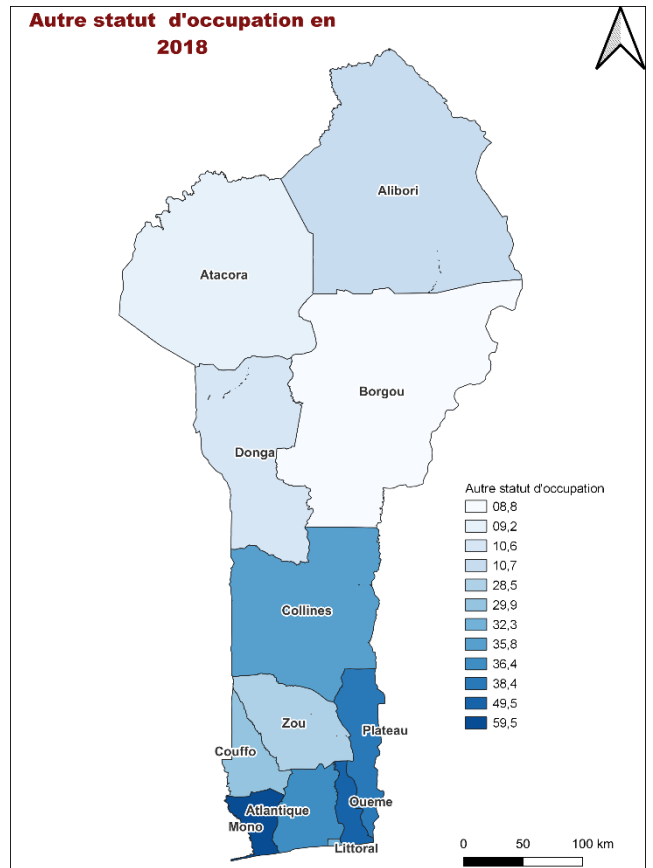
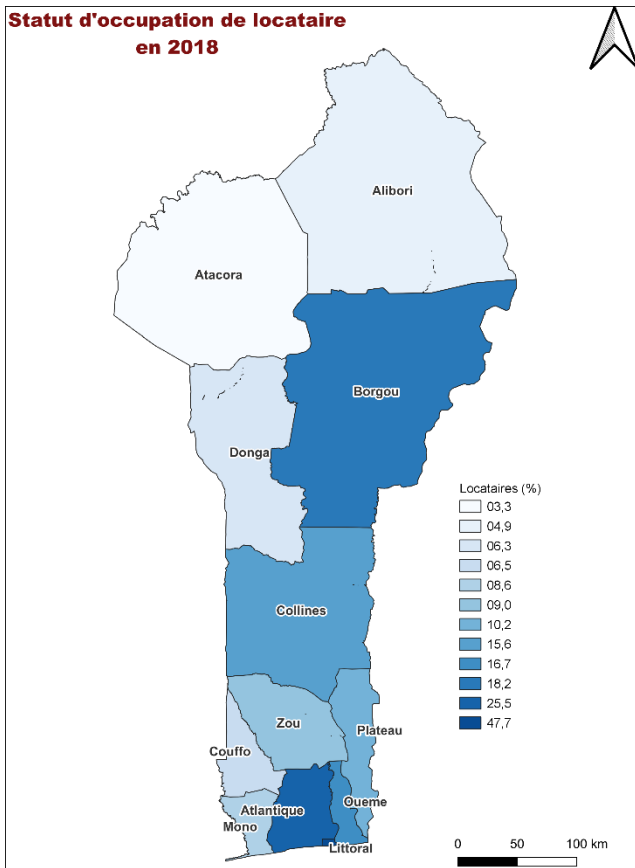
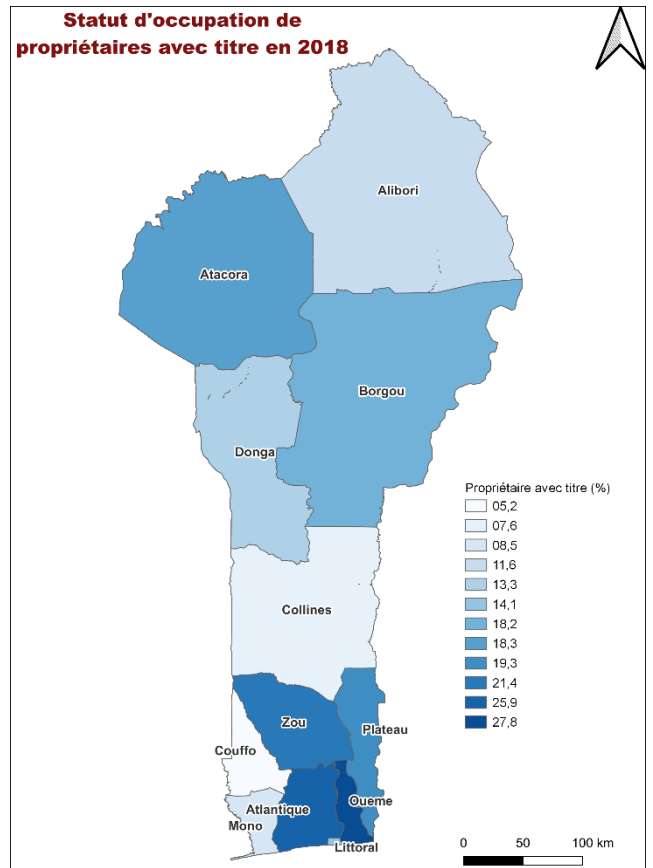
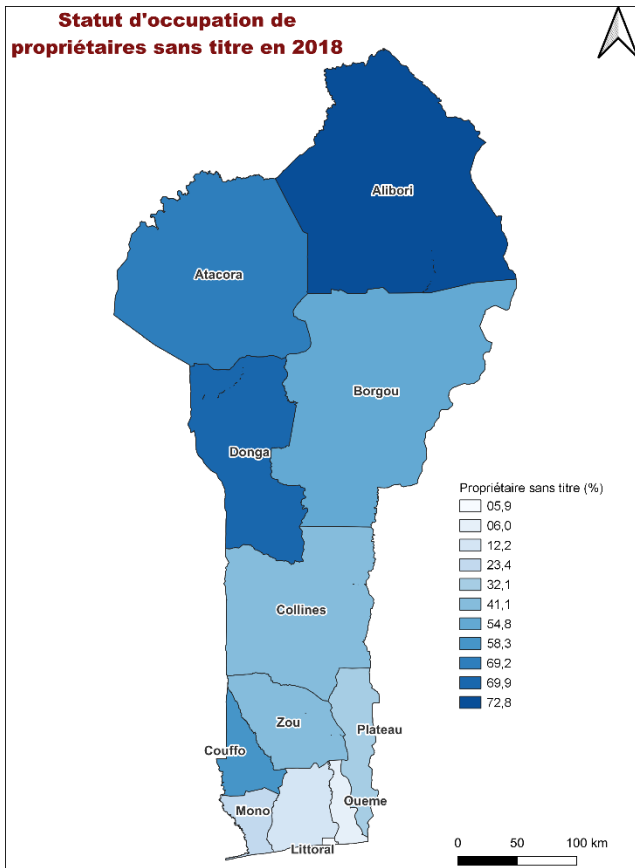
Le graphe ci-dessus, donne une parfaite illustration du statut d'occupation du logement au niveau national et régional au Bénin.

Graphique 5: Statut d'occupation du logement



Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

Carte 5: Statut d'occupation du logement par région



Sources: DIVA GIS/ Indicateurs CEH (2018)

Date: Mars 2024

Conception: AGENCE PERSPECTIVE

Sources: DIVA GIS/ Indicateurs CEH (2018)

Date: Mars 2024

Conception: AGENCE PERSPECTIVE

## IV.2. L'accès aux services urbains de base

L'accès aux services urbains de base est un droit humain dans la mesure où il répond à l'obligation de garantie à tous les citoyens des conditions de vie de qualité dignes de ce nom, au niveau du pays et ou de la ville. Les services urbains de base sont des systèmes fondamentaux d'infrastructures répondant aux besoins publics de base dans les secteurs urbains. De ce fait, les analyses seront principalement axées sur :

- ✓ l'accès à l'eau potable ;
- ✓ l'accès à l'énergie;
- ✓ l'accès à un assainissement amélioré (*eaux usées, vannes et drainage des eaux pluviales*);
- ✓ l'accès aux équipements (*éducatifs, sanitaires, loisirs, culturels, etc.*);
- ✓ la *durabilité des logements et au surpeuplement dans les unités de logement, etc.*

### IV.2.1. Accès à l'eau potable

L'eau potable est un élément très important pour le bien-être des populations. La part de la population ayant accès à l'eau potable s'élève d'année en année. En effet, la proportion des ménages ayant accès à une source d'eau améliorée est mesurée par la proportion des ménages utilisant une source d'eau potable de base améliorée qui est située sur place, disponible au besoin et exempte de contamination fécale (et chimique prioritaire). Cette proportion sera obtenue en faisant le rapport entre les ménages qui utilisent des services d'alimentation en eau améliorée et le nombre total de ménages.

Par conséquent, sur un nombre total des ménages enquêtés de 8 012 ménages au Bénin, 84,9% de la population s'approvisionne en eau potable selon l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM) de 2018. Ce taux cache cependant une disparité dans la qualité du service.

Ainsi, les villes sont approvisionnées par la Société nationale des eaux du Bénin (SONEB), société d'État qui produit et distribue l'eau potable. La SONEB ne parvient pas à développer ses réseaux jusqu'à la hauteur des logements surtout dans les zones périurbaines et même dans le cadre des programmes initiés par l'État<sup>24</sup>. Mais, depuis ces dernières années, la SONEB a mis en place un programme de réduction des frais de branchement. Cette situation provient essentiellement du fait que les zones d'extension nouvellement loties et non viabilisées sont dans des zones qui ont encore un aspect rural.

### IV.2.2. Accès à l'énergie

La fourniture de l'énergie électrique est assurée par la Société Béninoise d'Énergie Électrique (SBEE- Société d'État) quelle que soit l'utilisation qui en est faite. Elle achète la grande partie de l'énergie à la Communauté Électrique du Bénin (CEB) dont d'Akossombo au Ghana et le réseau public du Nigéria.

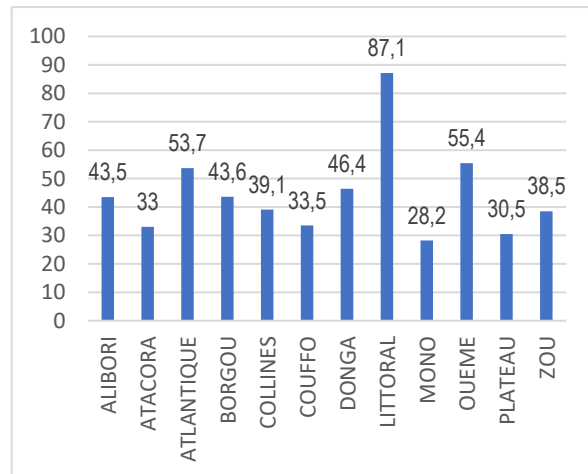
En général, l'État fait recours au financement extérieur pour satisfaire les besoins en énergie électrique et surtout équiper en réseaux électriques les zones nouvellement loties.

---

<sup>24</sup> Rapport National du Bénin pour HABITAT III à QUITO (Equateur) – Octobre 2016

Au Bénin, selon la définition de l'EHCVM de 2018, un ménage a accès à l'électricité si la principale source d'éclairage du ménage est l'électricité du réseau (l'électricité provenant d'un générateur et les plaques solaires). De ce fait, au niveau national, 45,5% de la population béninoise a accès à l'électricité en 2018 dont 60,3% en milieu urbain et 33,6% en milieu rural. La région la plus électrifiée est le littoral avec 87,1% de la population ayant accès à l'électricité tandis que la région la moins dotée en électricité est la région du Mono avec 28,2%. Le graphique ci-dessous montre les différentes proportions de population ayant accès à l'électricité par région.

Graphique 6: Proportions de population ayant accès à l'électricité par région



EHCVM, 2018

Malgré les subventions régulières de l'État, la SBEE ne parvient pas à développer son réseau jusqu'à la hauteur des logements. Elle peine à assurer sa mission surtout dans les zones périurbaines où on observe des raccordements "informels et dangereux" à partir des compteurs électriques additionnels (pratique dite de la « toile d'araignée »).

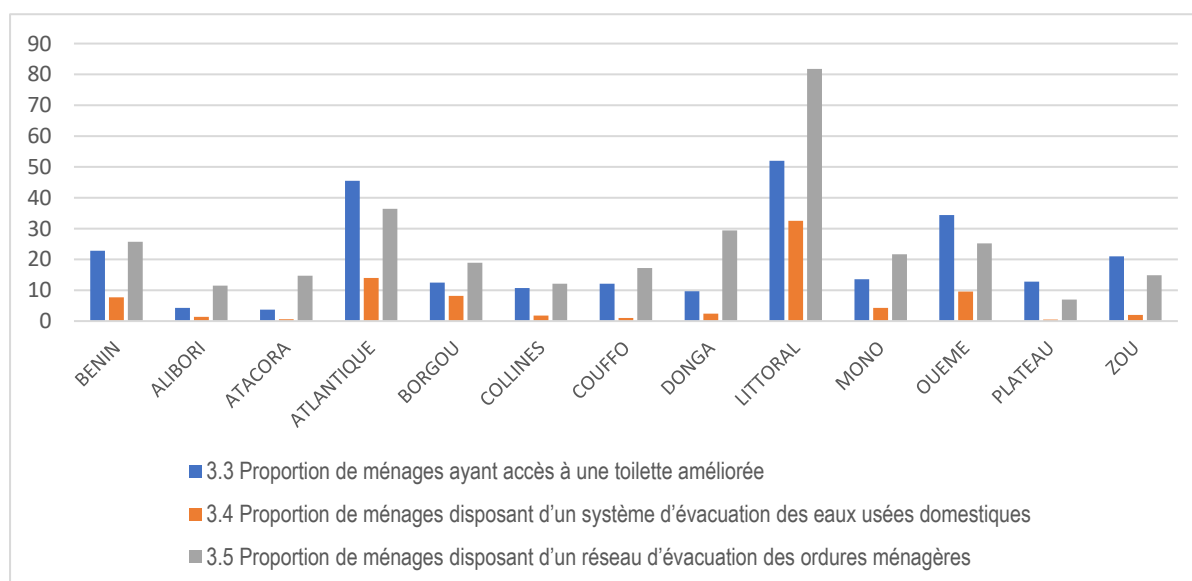
#### IV.2.3. Accès à un assainissement amélioré

L'assainissement est un élément important pour prévenir les maladies hautement infectieuses telles que le choléra et la diarrhée. Le drainage des eaux pluviales est assuré par le réseau hydrographique naturel et les vallées sèches qui traversent les villes et constituent l'ossature primaire des ouvrages d'évacuation. Ils sont complétés par des fossés et caniveaux disposés le long des voiries aménagées. Certaines villes disposent de collecteurs à ciel ouvert et de collecteurs en terre. Dans les zones d'habitat non structuré, des rigoles formelles ou informelles pallient l'absence de véritables ouvrages de drainage. Pendant les fortes pluies, les voiries et carrefours sont submergés par les eaux, perturbant ainsi, considérablement les conditions de circulation.

Par ailleurs, selon l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée au Bénin en 2018, la part de ménages disposant d'un système des eaux usées domestiques représente seulement 7,7% au niveau national. Au niveau régional, la proportion la plus faible est de 0,5% dans le Plateau et celle la plus élevée est 32,5% dans le littoral. Ce faible taux au niveau national s'explique par le fait la majorité des villes béninoises ne dispose pas de réseaux convenables de gestion des eaux usées. Ainsi, 92,3% des ménages déversent leurs eaux usées dans la nature (que ce soit dans les cours des maisons ou au dehors).

Quant aux ménages ayant accès à une toilette améliorée, il s'agit des toilettes à chasse d'eau ou à chasse d'eau dans les égouts, les fosses septiques ou les latrines à fosses, les latrines à fosses améliorées ventilées, les latrines à fosses avec une dalle et les toilettes de compostage. Leur proportion au niveau national selon l'EHCVM en 2018 représente 22,8% dont 35,6% en milieu urbain et 11,7% en milieu rural. Ce taux paraît faible du fait que 77,2 % des ménages continuent à avoir pour mode d'aisance la nature, causant par conséquent des risques d'hygiène.

**Graphique 7: Proportion des ménages ayant accès à un assainissement amélioré au niveau national et régional**



Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

En outre, la proportion de ménages disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères est de 25,7% au niveau national en 2018. En milieu urbain ce taux est à 37,6% contre 15,3% en milieu rural. Ce taux paraît dans l'ensemble faible au niveau national du fait du manque de système d'évacuation des ordures ménagères dans les environs des ménages qui ont des difficultés à faire évacuer sainement leurs ordures dans des dépotoirs publics ou de ramassage.

#### IV.2.4. Accès aux équipements

##### ✓ SANTÉ

La politique sanitaire et les stratégies d'offre de services de santé relèvent de la compétence du Gouvernement ; mais les différents acteurs qui délivrent ces prestations sont aussi bien des structures publiques (services de santé de référence et services sociaux), que des centres privés et des ONG. La pyramide sanitaire du Bénin est telle que, de la base au sommet on a :

- i) les unités villageoises de santé et les centres de santé de quartier de ville ;
- ii) les centres de santé d'arrondissement ;
- iii) les centres de santé de commune ;
- iv) les hôpitaux de zone ;
- v) les centres hospitaliers départementaux ; et
- vi) le centre national hospitalier et universitaire Hubert Koutoukou MAGA de Cotonou.

A cela s'ajoutent les infrastructures privées que sont les cliniques et les pharmacies réparties sur toute l'étendue du territoire national. La couverture sanitaire du pays est à peu près satisfaisante car tous les arrondissements sont pourvus en centre de santé public et/ou privé et en agents de santé. Cependant, les centres de santé publics ne sont pas bien équipés en matériels médicaux.

L'effectif du personnel médical et paramédical au niveau du secteur public a connu une évolution de 2016 à 2018. Mais on constate une baisse de 2018 à 2019. Il passe de 5 269 agents à 4 223, soit une diminution de 19,85%. Mais de 2019 à 2020 il connaît à nouveau une évolution en passant à 4244. En ce qui concerne les infrastructures sanitaires, le Bénin dispose, en 2020, de 7 espaces hospitaliers

universitaires, 5 Centres Hospitaliers Départementaux (CHD), 27 hôpitaux de zone, 664 centres de santé complets, 70 dispensaires, 107 maternités, 109 centres de santé confessionnels, 216 officines<sup>25</sup>.

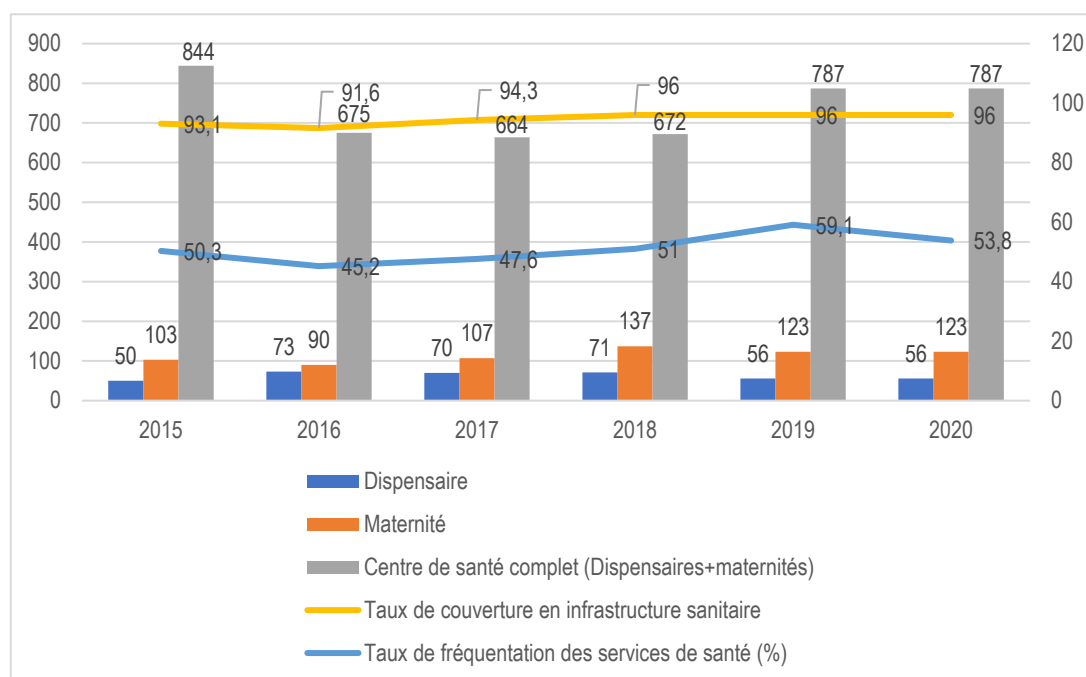
Les principales affections notifiées en consultation et en hospitalisation par les patients dans les centres de santé sont : le paludisme, avec 42,5%, suivi des infections respiratoires aiguës (10,6%). Ces mêmes affections sont notées au niveau des enfants de moins de 5 ans suivies de l'anémie et les autres affections gastro-intestinales, qui ont respectivement un taux aussi non négligeable de 4,9% et 5,2% chacune en 2020. D'où la principale affection qui cause des cas de décès des patients dans les centres de santé en 2020 est le Paludisme avec 2 440 cas dont 1 966 enfants. Ces cas ont baissé par rapport à 2019.

Le taux de couverture vaccinale connaît globalement une nette progression dans le temps. Ainsi :

- le BCG, de 129,2% en 2019 à 134,7% en 2020 ;
- le PENTA 3, de 113,6% en 2019 à 119,0% en 2020 ;
- Par contre le taux de couverture vaccinale du VAT 2 a considérablement baissé (88,4% en 2019 à 20,4% en 2020)<sup>26</sup>.

A travers le graphique ci-dessous, nous constatons que le taux moyen national de fréquentation des centres de santé est de 51,17% entre les années 2015-2020. Quant au taux de couverture en infrastructure sanitaire, la moyenne de ce taux donne 94,5% ce qui paraît satisfaisante au niveau national. Nonobstant, on remarque que la part de la population fréquentant les centres de santé complet est plus élevée par rapport à la maternité suivi des dispensaires. Cela se justifie par le fait que dans les centres de santé complet la qualité des soins, du personnel soignant et des équipements semble être meilleure que les autres centres unitaires (Dispensaire ou Maternité).

Graphique 8: Evolution de quelques indicateurs de santé au Bénin



Source : MS/DPP/Annuaire des statistiques, 2020

<sup>25</sup> Annuaire statistique 2020 du Bénin, Novembre 2021

<sup>26</sup> Annuaire des statistiques sanitaires

En somme, il convient de retenir qu'il existe néanmoins des difficultés liées à la vétusté de certains bâtiments qui abritent les centres de santé et le niveau insuffisant d'approvisionnement et d'équipement des centres en matériels et équipements adéquats.

## ✓ ÉDUCATION

Le système éducatif du Bénin est composé de l'enseignement maternel, primaire et secondaire. Les données citées dans les différentes thématiques cités ci-dessous (maternel, primaire et secondaire) sont celles issues de l'annuaire statistique 2020 du Bénin.

### ***Enseignement maternel***

L'enseignement maternel dure 3 ans et est composé de trois sections. Entre les années académiques 2018-2019 et 2019-2020, l'effectif des enfants a connu une progression. Cet effectif est passé de 169 011 en 2018-2019 à 156 669 en 2019-2020. L'effectif des enseignants a connu une hausse considérable entre les années académiques 2018-2019 et 2019-2020. Soit 5 418 enseignants en 2018-2019 contre 6 535 en 2019-2020. Le nombre d'animateur a connu également une légère hausse allant de 2686 en 2018-2019 à 3540 en 2019-2020<sup>27</sup>.

### ***Enseignement primaire***

L'enseignement primaire au Bénin dure 6 ans. Il concerne les enfants de la tranche d'âge de 6 à 11 ans. Entre les années académiques 2018-2019 et 2019-2020, l'effectif des élèves a connu une progression. Cet effectif est passé de 2 180 896 en 2018-2019 à 2 182 724 au cours de l'année scolaire 2019-2020, soit une hausse de 0,08%. On y retrouve une forte proportion dans les établissements publics (74,5% de l'effectif total en 2019-2020). Quel que soit l'année considérée, l'effectif des garçons est toujours plus élevé que celui des filles. L'effectif des enseignants du secteur primaire a connu une baisse considérable entre les années académiques 2018-2019 et 2019-2020. Soit 53 341 enseignants en 2018-2019 contre 30 467 en 2019-2020, soit une baisse de 42,8%. Cependant, très peu de femmes sont présentes dans cet effectif des enseignants. En 2019-2020, seulement 7 563 femmes sur un total de 30 467 enseignants sont enregistrées, soit un pourcentage de 24,8%. Le nombre d'écoles a connu une légère baisse en 2020 alors que les salles de classe ont connu une augmentation de 49 711 en 2019 à 56 815 en 2020. Le taux brut de scolarisation a connu une régression entre 2018-2019 et 2019-2020. Cette baisse est passée de 113,70% en 2019 à 112,21% en 2020.

### ***Enseignement secondaire***

Au Bénin, l'enseignement secondaire général comprend deux niveaux : le premier cycle, qui donne droit au Brevet d'Etude du Premier Cycle (BEPC) dure quatre ans et le second cycle qui aboutit au Baccalauréat dure trois ans. Au cours de l'année scolaire 2019-2020, l'enseignement secondaire général au Bénin comptait 695 453 élèves contre 827 775 en 2018-2019, soit une baisse de 15,98%. L'effectif des enseignants aussi s'est décrié entre 2019 et 2020, passant de 52 232 à 23 338, avec une baisse de 55,7%. Les enseignants du secondaire sont classés ici en trois catégories : les Agents Permanents de l'Etat (APE), les Agents Contractuels de l'Etat (ACE) et la catégorie des Vacataires et autres qui regroupe les vacataires, les stagiaires volontaires, les appelés du Service Militaire d'Intérêt National etc. il faut

---

<sup>27</sup> Annuaire statistique 2020 du Bénin, Novembre 2021

noter que l'effectif des vacataires qui occupaient 82 % de l'ensemble des enseignants a baissé considérablement et est passé à 26 % de l'ensemble.

### ✓ ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

Tous les centres urbains sont équipés à divers niveaux d'infrastructures sportives et culturels (il y a au moins un terrain de football dans chaque centre urbain). Mais les 3 villes à statut particulier sont les mieux équipées. Ainsi par exemple à Cotonou, les activités culturelles et sportives se déroulent soit à l'Institut français, au Hall des arts, au Palais des sports de Kouhounou, au Palais des Congrès de Cotonou ou sur les différents terrains de sport. Cotonou dispose aussi du plus grand stade du pays (Stade Omnisport Général Mathieu KERÉKOU) et d'un stade municipal, situé à Akpakpa (Stade René PLEVEN). Le Stade Général Mathieu KERÉKOU est utilisé pour les rencontres sportives ainsi que pour certaines manifestations culturelles comme les concerts de musique. La ville dispose également de salles de cinéma qui ne sont plus fonctionnelles. Des opérateurs privés ont aussi installé des restaurants, des buvettes et des boîtes de nuits.

A Porto-Novo, le stade Charles de Gaulle est aux normes internationales et possède une réserve pour des stades omnisports spécifiques. Il existe au moins 28 associations ou clubs sportifs. Il y a un terrain de football dans chaque arrondissement et plusieurs centres de remise en forme. Les activités d'échanges et de loisirs sont animées par au moins 20 troupes de théâtre et une trentaine de groupes musicaux ; deux (02) centres de formation musicale sont opérationnels et sont installés dans les arrondissements 2 et 4. Porto-Novo offre également au moins une douzaine de places aménagées en espace vert et équipées de banquettes. Ils font office de lieu de détente, de distraction ou d'embellissement de la ville.

A Parakou, le stade municipal accueille des manifestations sportives et culturelles de niveau international. La ville offre des places et jardins publics qui sont des lieux de détente, de distraction et d'embellissement.

Mais nombreux sont les centres urbains dépourvus de places et d'espaces aménagés (comme à Cotonou par exemple) pour les promenades et la distraction bien que des espaces soient réservés à cet effet dans les documents de planification urbaine. De plus, des infrastructures d'activités culturelles de proximité ayant une taille relativement moyenne du genre « Maison du Peuple » et qui jadis avaient permis l'éclosion de nombreux artistes sont à l'abandon.

### **IV.3. La durabilité des logements**

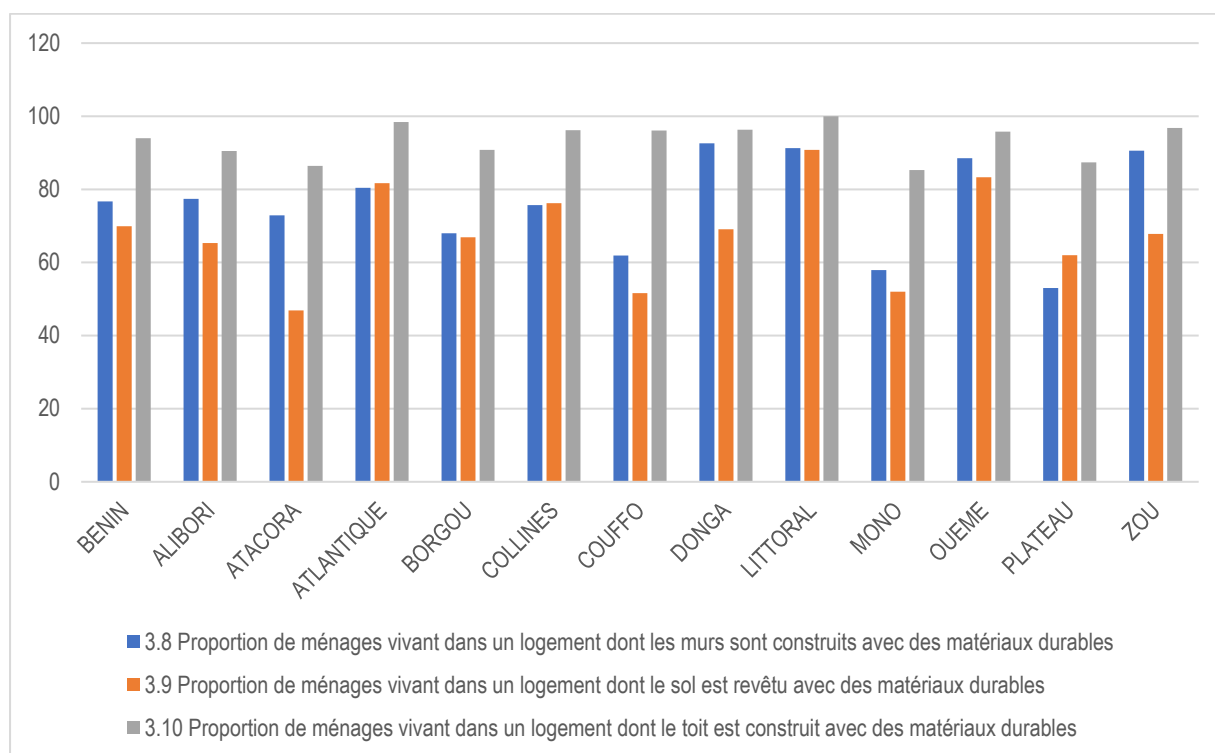
Selon l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée au Bénin en 2018, un logement est en dur ou semi dur s'il est construit avec l'un des matériaux suivants : briques de ciment, béton, pierre taillée, terre cuite, briques de terre battue avec un revêtement en ciment. Quant au logement non en dur, il s'agit de l'utilisation des matériaux comme le bois, les tôles ou en banco. La proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux durables est le rapport entre le nombre de ménages dont les murs du bâtiment principal de logement sont construits avec des matériaux durables et semi-durables et le nombre total des ménages. De ce fait, la proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux

durables est de 76,7% au niveau national. En milieu urbain, ce taux est estimé à 85,7% contre 68,8% en milieu rural.

En ce qui concerne le revêtement des sols avec des matériaux durables, il est obtenu par le rapport entre le nombre de ménages dont les murs du bâtiment principal de logement sont construits avec des matériaux durables et semi-durables et le nombre total des ménages. En effet, le sol d'un logement est construit en matériaux durables s'il est construit à partir des matériaux suivants : carreau, marbre, ciment ou béton. Ainsi, au Bénin la proportion de ménages vivant dans un logement dont le sol est revêtu avec des matériaux durables est de 69,9% en 2018 au niveau national. En milieu de résidence urbaine, il est évalué à 82,5% contre 58,9 % en milieu rural.

En outre, pour ce qui est de la toiture des logements, cette proportion est estimée à 94% au niveau national en 2018. Le toit d'un logement est en matériaux durables s'il est construit avec un des matériaux suivants : tôles, dalle en ciment ou tuiles. Ce taux est dans l'ensemble élevé en milieu urbain que rural avec respectivement 97,3% et 91,2%. Le graphique présenté ci-dessous illustre les différentes proportions liées à la durabilité des logements au niveau régional.

Graphique 9: Durabilité des logements au niveau régional



Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

#### IV.4. Le surpeuplement dans les unités de logement

Le taux de surpeuplement est la proportion des ménages de plus de trois personnes par pièce. Un ménage est surpeuplé s'il dispose d'une surface habitable insuffisante, c'est-à-dire si plus de trois personnes partagent la même pièce habitable dans son unité d'habitation. Par conséquent, ce taux est estimé à 12,8 % au niveau national.

#### IV.5. Indicateurs du CEH relatifs aux conditions du logement

Le graphique et le tableau suivant présentent les indicateurs du CEH relatifs aux conditions de logement.

Graphique 10: Conditions du logement



Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

**Tableau 13: Conditions du logement**

Composante 3 : Conditions du logement													
Indicateurs	National	Régional											
	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
<b>3.1</b> Statut d'occupation du logement													
Propriétaire sans titre	36,2	72,8	69,2	12,2	54,8	41,1	58,3	69,9	5,9	23,4	6	32,1	41,1
Propriétaire avec titre	17,4	11,6	18,3	25,9	18,2	7,6	5,2	13,3	14,1	8,5	27,8	19,3	21,4
Locataire	16,1	4,9	3,3	25,5	18,2	15,6	6,5	6,3	47,7	8,6	16,7	10,2	9
Autre statut	30,4	10,7	9,2	36,4	8,8	35,8	29,9	10,6	32,3	59,5	49,5	38,4	28,5
<b>3.2</b> Proportion de ménages ayant accès à une source d'eau améliorée	84,9	74,1	71,9	84,5	77,3	95,6	90,9	66,3	99	91,3	87,9	84,9	85,6
<b>3.3</b> Proportion de ménages ayant accès à une toilette améliorée	22,8	4,3	3,7	45,5	12,5	10,7	12,1	9,7	52	13,6	34,4	12,8	21
<b>3.4</b> Proportion de ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques	7,7	1,4	0,6	14	8,2	1,8	1	2,4	32,5	4,3	9,6	0,5	2

<b>3.5</b> Proportion de ménages disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères	25,7	11,5	14,7	36,4	18,9	12,1	17,2	29,4	81,8	21,7	25,2	7	14,9
<b>3.6</b> Proportion de population ayant accès à l'électricité	45,5	43,5	33	53,7	43,6	39,1	33,5	46,4	87,1	28,2	55,4	30,5	38,5
<b>3.7</b> Proportion de la population ayant accès aux transports en commun	84,4	66,9	56,1	81,6	82,5	90,5	100	80,1	98,1	95,6	89,1	78	100
<b>3.8</b> Proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux durables	76,7	77,4	72,9	80,4	68	75,7	61,9	92,6	91,3	57,9	88,5	53	90,6
<b>3.9</b> Proportion de ménages vivant dans un logement dont le sol est revêtu avec des	69,9	65,3	46,9	81,7	66,9	76,2	51,6	69,1	90,8	52	83,3	62	67,8

matériaux durables													
<b>3.10</b> Proportion de ménages vivant dans un logement dont le toit est construit avec des matériaux durables	94	90,5	86,4	98,4	90,8	96,2	96,1	96,3	100	85,3	95,8	87,4	96,8
<b>3.11</b> Taux de surpeuplement - Proportion de ménage de plus de trois personnes par pièce	12,8	16,1	5,3	13,2	11,8	15,1	12,8	7	17	13,3	12,4	10,7	14,8
<b>3.12</b> Proportion de la population urbaine vivant dans des quartiers de taudis, des implantations sauvages ou des logements inadéquats	74,6	92,7	94,9	51,8	85,6	92,1	84,1	88,7	58,5	84,9	65,5	84,2	68,9

Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM),2018

## Résumé partiel

En résumé, nous pouvons retenir de ce chapitre portant sur les conditions du logement et accès aux services urbains de base que **le Bénin possède de plusieurs documents d'urbanisme et programmes de viabilisation en cours en cours d'élaboration dans plusieurs villes. Nonobstant, on constate une faible planification urbaine et un faible accès des ménages aux services urbains de base.** Le bilan diagnostic est résumé dans le tableau suivant :

Tableau 14: Atouts et contraintes relatif aux Conditions du logement et accès aux services urbains de base

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 84,9% de la population s'approvisionne en eau potable en 2018</li> <li>✓ Existence de la Société nationale des eaux du Bénin (SONEB) garantissant l'approvisionnement en eau potable</li> <li>✓ Mise en place d'un programme de réduction des frais de branchement de la SONEB</li> <li>✓ Existence Société Béninoise d'Énergie Électrique (SBEE- Société d'État) assurant la fourniture de l'énergie électrique</li> <li>✓ 45,5% de la population béninoise ayant accès à l'électricité en 2018 dont 60,3% en milieu urbain et 33,6% en milieu rural</li> <li>✓ Existence d'équipements sanitaire publics et privés facilitant les soins</li> <li>✓ Existence d'équipements éducatifs publics et privés facilitant l'apprentissage</li> <li>✓ Existence d'équipements sportifs et culturels favorisant le loisir et la culture</li> <li>✓ 76,7% des logements sont construits avec des matériaux durables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ 36,2%, de propriétaire sans titre foncier</li> <li>✗ Problème de desserte en eau dans les zones périurbaines dû à l'insuffisance de ces réseaux</li> <li>✗ Recours au financement extérieur pour satisfaire les besoins en énergie électrique</li> <li>✗ Seulement 7,7% des ménages disposant d'un système des eaux usées domestiques représente seulement au niveau national</li> <li>✗ Seulement 25,7% des ménages disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères e au niveau national en 2018</li> <li>✗ Vétusté de certains bâtiments abritant les centres de santé</li> <li>✗ Vétusté de certaines salles de classes</li> <li>✗ Niveau insuffisant d'approvisionnement et d'équipement des centres sanitaires en matériels et équipements adéquats.</li> <li>✗ Insuffisance de places et d'espaces publics aménagés</li> </ul>

Source : Agence Perspective, 2024

## V. Gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain

Ce chapitre abordera les principaux acteurs intervenant dans le secteur du foncier et de l'habitat, leurs rôles et les politiques et réformes en matière de sécurisation foncière et de politique de l'habitat afin d'identifier les bonnes pratiques et les goulots d'étranglement qui empêchent l'accessibilité au plus grand nombre.

### V.1. Les principaux acteurs intervenant dans les secteurs (foncier et de l'habitat) et leurs rôles

Le secteur du foncier et de l'habitat a toujours connu l'intervention directe ou indirecte d'un certain nombre d'acteurs. La pluralité et la diversité de ces acteurs sont souvent sources de conflits, d'actions sectorielles et isolées.

Les principaux intervenants sont à la fois des acteurs publics (l'Etat et ses démembrements) et des acteurs privés (institutions coutumières, institutions bancaires et financières, promoteurs fonciers et immobiliers). Il y a également les partenaires techniques et financiers, les associations professionnelles, les entreprises du BTP (constructeurs de logements et d'ouvrages d'art), les artisans de la construction, les bureaux d'études du secteur, les professions libérales (avocats, notaires, huissiers, urbanistes et géomètres) et autres professions dont les activités ont un lien direct avec le foncier et l'habitat.

#### V.1.1. Acteurs publics du foncier, de l'habitat et leurs rôles

L'Etat intervient dans le secteur à travers la mise en place du cadre législatif et réglementaire et les programmes de construction de logements sociaux au profit des populations. Ainsi, l'Etat a confié sa politique nationale en matière foncière et d'habitat à plusieurs ministères sectoriels. Cela participe de la recherche d'une meilleure gestion du foncier et de l'habitat.

Les ministères sectoriels directement impliqués dans la gestion foncière, de l'habitat sont :

- ✓ **Ministère en charge de l'habitat et du foncier urbain est, le Ministère du Cadre de Vie et des Transports chargé du Développement Durable (MCVT).** Conformément au Décret N° 2023 - 251 du 10 mai 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et des Transports, en charge du Développement Durable, sa mission est d'élaborer et d'assurer la mise en œuvre ainsi que le suivi-évaluation de la politique et des stratégies de l'Etat en matière d'habitat, de l'aménagement du territoire, d'assainissement, d'environnement et de climat, de préservation des écosystèmes, des eaux, forêts et chasse, de transports terrestre, maritime, fluvio-lagunaire et aérien ainsi qu'autres infrastructures, conformément aux conventions internationales, aux lois et règlements en vigueur en République du Bénin. Il participe également à la définition et au suivi de la politique de l'Etat en matière de foncier et de cadastre. Il a aussi pour prérogatives l'assistance à la maîtrise d'ouvrage en matière de construction des édifices publics ;
- ✓ **Ministère en charge de l'Economie et des Finances** qui intervient essentiellement sur les aspects liés à la fiscalité foncière et immobilière. Conformément au **Décret 2023-357 du 12 juillet 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie et des Finances, le MEF** a pour mission la conception, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique générale de l'Etat en matière budgétaire, économique, financière et monétaire, en matière

de constitution et de conservation du patrimoine foncier et immobilier de l'Etat et en matière de coopération. En matière de constitution et de conservation du patrimoine foncier et immobilier de l'Etat, le MEF est chargé spécifiquement de gérer les domaines public et privé de l'Etat, mettre en œuvre la politique foncière et domaniale définie par l'Etat, assurer la gestion et l'entretien des biens meubles et des bâtiments administratifs, auditer et évaluer la gestion foncière et domaniale sur le territoire national en collaboration avec le ministère en charge du cadre de vie, mettre en œuvre les opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'Etat, en collaboration avec le Ministère de la Justice, assurer la conservation foncière et des hypothèques ;

- ✓ **Ministère de la Décentralisation et la Gouvernance Locale** dont la mission est, conformément au **Décret 2022-605 du 2 novembre 2022 portant attributions, organisation et fonctionnement du ministère de la décentralisation et de la gouvernance locale**, la définition, le suivi et l'évaluation de la politique de l'Etat en matière de décentralisation, de déconcentration, de gouvernance locale et de développement à la base conformément aux conventions internationales, aux lois et aux règlements en vigueur. A ce titre, il doit notamment veiller à la qualité de l'offre de services publics locaux aux populations ;
- ✓ **Ministère en charge de l'Agriculture** a, conformément au **Décret N° 2021 - 563 DU 03 novembre 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche** pour mission la conception, la coordination et le suivi-évaluation de la politique de l'Etat en matière d'amélioration de la production, des revenus des producteurs des secteurs de l'Agriculture, de l'élevage et de la Pêche. A ce titre, le MAEP est chargé entre autres de faciliter avec les ministères concernés, l'exploitation des ressources naturelles de façon optimale et dans un souci constant de développement durable et de préservation des écosystèmes.

Ces ministères sectoriels interviennent au travers de plusieurs directions centrales, techniques, des structures ou organismes ou encore des agences sous tutelle.

Conformément à la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin telle que complétée et modifiée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017, plusieurs acteurs clés sont chargés de l'animation de la gestion foncière.

Il s'agit de :

- ✓ **L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier**

Investie d'une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national, l'ANDF est aussi chargée de la mise en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale. Dans son opérationnalisation, l'ANDF dispose de démembrements au niveau communal. Il s'agit des Bureaux Communaux du Domaine et du Foncier (BCDF). Huit (8) ans après son installation, l'ANDF compte aujourd'hui quatorze (14) BCDF sur les 77 prévus soit 18% de couverture du territoire national.

De façon spécifique, l'ANDF est chargée de :

- la mise en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale ;
- assurer la mise en œuvre des procédures relatives à la gestion du foncier ;
- gérer le cadastre ;

- procéder à la confirmation des droits fonciers et à la délivrance du titre foncier ;
- mettre en place un Système National de Gestion de l'Information Foncière transparent, accessible, fiable et actualisé ;
- rendre disponibles par tous les moyens, y compris les méthodes modernes, à tout utilisateur privé intéressé, les informations accessibles contenues dans tes registres fonciers ;
- fournir toutes les données sur le foncier à toute institution publique qui en ferait la demande sur la base des conditions qu'elle définit.

#### ✓ **Le Conseil Consultatif Foncier**

Il est saisi aux fins de donner son avis sur quelques préoccupations du Gouvernement en matière foncière et intervient avant toute expulsion. Au regard des dispositions du décret n° 2015-007 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement du Conseil National Consultatif (CCF), le Conseil a pour attributions de :

- mettre en synergie les différents organes à tous les niveaux de la gestion du patrimoine foncier national ;
- proposer au Gouvernement des mesures d'harmonisation des actions de tous les intervenants, notamment des partenaires techniques et financiers dans la mise en œuvre de la réforme foncière et de la politique foncière et domaniale ;
- impulser le débat national sur la réforme foncière et la mise en œuvre de la politique foncière et domaniale au Bénin ;
- proposer au Gouvernement les règles et procédures de gestion du foncier ;
- étudier et valider avant adoption par le Gouvernement les avant-projets de documents ou de textes législatifs ou réglementaires relatifs à la mise en œuvre de la réforme foncière et de la politique foncière et domaniale et suivre leur application ;
- étudier et proposer au Gouvernement, toutes mesures susceptibles de contribuer à l'amélioration du processus de réforme foncière et à la mise en œuvre de la politique foncière et domaniale pour en garantir la réussite ;
- faire des propositions de réforme de la fiscalité foncière pour la rendre judicieuse et efficiente et en suivre l'application ;
- proposer des mesures qui assurent la constitution par l'Etat et tes collectivités territoriales de réserves foncières destinées à l'installation d'équipements ou à l'alimentation des filières publiques ou privées d'aménagement foncier ;
- étudier les rapports périodiques établis par les structures compétentes, portant sur le recensement, la reconstitution des biens immobiliers, la constitution des réserves foncières, la gestion des domaines publics et privés de l'Etat et des collectivités territoriales et faire des recommandations au Gouvernement ;
- proposer des mesures de facilitation de l'accès à l'information foncière ;
- proposer des mesures appropriées pour lutter contre la thésaurisation des terres ;
- participer à l'élaboration du plan pluriannuel d'activités de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier et contribuer à sa mise en œuvre ;
- veiller au respect des clauses contenues dans les contrats de cession et de location des terres appartenant au domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

### ✓ **Le Fonds de dédommagement Foncier**

Il a pour mission de dédommager les personnes affectées par un projet objet d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'assister l'occupant de bonne foi dans le rachat d'immeuble en vue d'éviter son expulsion, d'indemniser la partie lésée d'un titre foncier après une décision de justice. Il est l'organe qui permet à l'Etat de mettre en œuvre le volet protecteur des droits de l'homme du Code Foncier et Domanial.

En effet, les opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique en cours en République du Bénin, notamment les indemnisations des personnes affectées par le projet (PAP) sont financées par le gouvernement à travers le Fonds de Dédommagement Foncier.

Il s'agit entre autres de l'indemnisation des PAP de construction du marché de gros, de la cité administrative d'Ahossougbéta, de la zone industrielle de Glo-Djigbé, de la route des pêches à Togbin ; etc.

### ✓ **Les organes locaux de gestion foncière**

Il s'agit notamment des Commissions de Gestion Foncière (**CoGeF**) installées dans chacune des 77 communes et des Sections Villageoises de Gestion Foncière (**SVGF**), des Section Urbaines de Gestion Foncière (**SUGF**). Elles interviennent essentiellement, chacun dans son ressort territorial, dans le règlement des litiges domaniaux, la gestion des terres non mises en valeur et la procédure de délivrance d'attestation de détention coutumière.

## **V.1.2. Acteurs privés du secteur du foncier et de l'habitat**

### ✓ **Promoteurs Immobiliers**

Les promoteurs immobiliers sont des entrepreneurs qui initient, financent et supervisent les projets immobiliers. Il existe plusieurs mécanismes de financement des activités des promoteurs. On distingue le recours au financement par les banques, le partenariat public-privé et par financement direct pour ceux qui ont une certaine assise financière. Leurs activités consistent en l'acquisition des terrains, au financement de la construction et à la viabilisation des sites. Par exemple, en 2010, les activités d'assurance et d'affaires immobilières représentaient que moins de 4% des activités de crédits bancaires.

Plusieurs promoteurs immobiliers sont sur le marché béninois. Ils sont pour la plupart spécialisés dans la gestion des opérations de vente ou d'achat des bâtiments d'habitations et des terrains nus sans oublier les opérations de location. Il s'agit entre autres de « Résidences du 3<sup>ème</sup> millénaire », « AGETIP », « Réel Immo Multi Services », « GRC Immobilier », GCITT, etc.

Pour preuve, dans le cadre de son programme immobilier au Bénin, la GCITT SA construit, avec l'appui de l'Etat béninois, une cité de rêve, la cité GCITT BETHEL située à Ouèdo dans la commune d'Abomey-Calavi. Cette cité est composée de 600 logements socio-économiques et dispose de toutes les infrastructures sociocommunautaires indispensables au confort et à l'épanouissement de ses habitants.

### ✓ **Constructeurs et Entreprises de Bâtiment**

Ces acteurs sont chargés de la construction physique des projets immobiliers. Ils mettent en œuvre les plans conçus par les architectes et travaillent en étroite collaboration avec les promoteurs.

Plusieurs entreprises de construction partagent le marché béninois dont les plus connues sont : PROBATI BÉNIN, ABBA PERE Sarl, ABFAF BÉNIN, ADEOTI SA, AGETIP BENIN SA, AGETUR, AGROFAZ SARL, ANNOUS INTERNATIONAL SERVICE, MT-CONSTRUCTION. Ces entreprises de construction se distinguent par leur expertise et leur engagement envers l'excellence. Dotées d'une solide réputation, elles se démarquent par la qualité de leurs projets, allant de l'infrastructure résidentielle aux ouvrages publics.

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme 20 000 logements économiques, certaines entreprises intervenant dans le secteur de la construction et du bâtiment comme **FRANZETTI, Colas, IBT/Ecore, ASEMI, PNB/PNHG, GER** travaillent en collaboration avec la SIMAU.

#### ✓ **Architectes et Concepteurs :**

Les architectes sont essentiels pour la conception esthétique et fonctionnelle des projets immobiliers. Ils collaborent avec les promoteurs pour transformer les idées en plans concrets. Ces professionnels du bâtiment sont regroupés au Bénin au sein de l'Ordre National des Architectes et Urbanistes du Bénin (ONAU) et sont régis par le Décret N°83-388 du 1<sup>er</sup> Novembre 1983. 107 cabinets sont agréés auprès de l'ordre<sup>28</sup>.

#### ✓ **Agents Immobiliers :**

Les agents immobiliers facilitent la vente ou la location des biens immobiliers. Ils agissent en tant qu'intermédiaires entre les promoteurs et les clients potentiels. Ils exercent pour la plupart dans l'informel au Bénin.

#### ✓ **Investisseurs Institutionnels :**

Les investisseurs institutionnels, tels que les fonds de pension et les sociétés d'investissement, injectent des capitaux importants dans des projets immobiliers à grande échelle. Leur participation peut être cruciale pour financer des développements majeurs.

Par le passé, plusieurs opérations ont été menées pour la promotion des logements sociaux :

- sur financement propre, la caisse nationale de sécurité sociale (CNSS), autrefois Office Béninois de Sécurité Sociale (OBSS) a réalisé un immeuble type R+8 avec des appartements de standing en location à Cotonou et un ensemble de cinquante (50) logements de différents standings à Abomey-Calavi.
- la Banque Béninoise pour le Développement (BBD), quant à elle a financé la construction de la « Cité ville nouvelle » avec trois cent seize logements construits en location simple et un ensemble de soixante-six villas en location-vente (dont 50 villas derrière la SONICOG, 16 en face de la Clinique Boni).
- sur fonds propres et financements de plusieurs Sociétés d'Etat, l'Ex SONAGIM a pu réaliser en location-vente : la « Cité AXEFA » dans le quartier Akpakpa composé de 12 logements de standing et la « Cité Houéyiho » constituée d'un ensemble de 149 logements.
- La SOBEPRIM, une société de droit privé béninois a également réalisé sur fonds propres les « Résidences les Tropiques » constituée de 68 villas en location-vente au PK10 sur la route de

<sup>28</sup> <https://ona-benin.org/duplicated-les-conseils-nationaux-de-lordre-4648/> consulté le 12/03/2024 à 14h12mn

Porto-Novo ; et la « Résidences Riviera Park » d'un ensemble de 14 villas de standing destinées à la vente.

S'agissant des programmes de construction de logements, il est à retenir qu'en prélude au sommet des États du Sahel et du Sahara (SEN-SAD) qui s'est tenu du 12 au 16 juin 2010 à Cotonou (Bénin), le ministère en charge de l'urbanisme a réalisé plusieurs cités regroupant des villas dans différents espaces aménagés au sud dans les parties ouest et est de la ville de Cotonou.

Plus récemment, il faut signaler le programme 20.000 logements. Il consiste en la construction de 20.000 logements économiques et sociaux de type F4, pour le compte du gouvernement du Bénin, dans 14 villes dont 12 960 individuels et 7040 collectifs à travers tout le Bénin.

La stratégie d'implémentation des logements repose sur la logique de création de « villes nouvelles » (Abomey-Calavi, Porto-Novo, Sème-Kpodji, Parakou, Abomey et Bohicon) et de « nouveaux quartiers » (Natitingou, Djougou, Kandi, Malanville, Pobè, Ouidah, Dassa-Zoumè, Lokossa, Azovè, Pahou, etc.).

## **V.2. Les Politiques et Réformes**

Il s'agit à ce niveau d'analyser les politiques et réformes actuelles en matière de logement et de foncier urbain en mettant l'accent sur celles en place pour promouvoir l'accessibilité tant au logement qu'au foncier. Il sera également question des forces et faiblesses de la gouvernance actuelle.

### **V.2.1. Politiques et réformes en matière de sécurisation foncière**

L'étude de la gouvernance foncière appelle une analyse du processus de gestion foncière par les institutions étatiques ou décentralisées, la manière dont ces différentes institutions mettent en œuvre les textes pris par elles-mêmes.

Depuis la mise en vigueur de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin telle que complétée et modifiée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017, la gestion foncière et domaniale est organisée par ce code dans la mesure où ses dispositions s'appliquent au domaine de l'Etat et des collectivités territoriales, aux biens immobiliers des personnes privées, à l'organisation et au fonctionnement du régime foncier et domanial en République du Bénin.

La gouvernance foncière au Bénin est aujourd'hui marquée par quatre éléments structurants majeurs. Ces quatre éléments structurants sont : (i) le déploiement de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) à travers des démembrements qui participent de la construction de la légitimité opérationnelle de l'agence vis-à-vis des acteurs fonciers au niveau local ; (ii) le projet de couverture intégrale du territoire national par le cadastre, lancé en complément aux instruments de gestion foncière, (iii) la lenteur dans la délivrance des actes de présomption de propriété, notamment les Attestations de Détention Coutumière (ADC) par les collectivités locales, (iv) les efforts de réglementation du pastoralisme et de la transhumance à travers d'une part la promulgation de la loi n°2018-20 du 23 avril 2019 portant code pastoral et d'autre part la création en juin 2021 d'un Haut-commissariat à la sédentarisation des éleveurs.

La problématique de la sécurisation foncière y compris celle liée à la gestion efficace et sécurisée des transactions foncières demeure une préoccupation majeure pour le Bénin. Elle est d'autant plus

importante pour les gouvernants qu'elle transparait dans les stratégies nationales de développement dont le Plan National de Développement (PND, 2018-2025), les Programmes d'Action du Gouvernement (PAG 1 et PAG 2), le Plan Stratégique de Développement du Secteur Agricole (PSDSA, 2025).

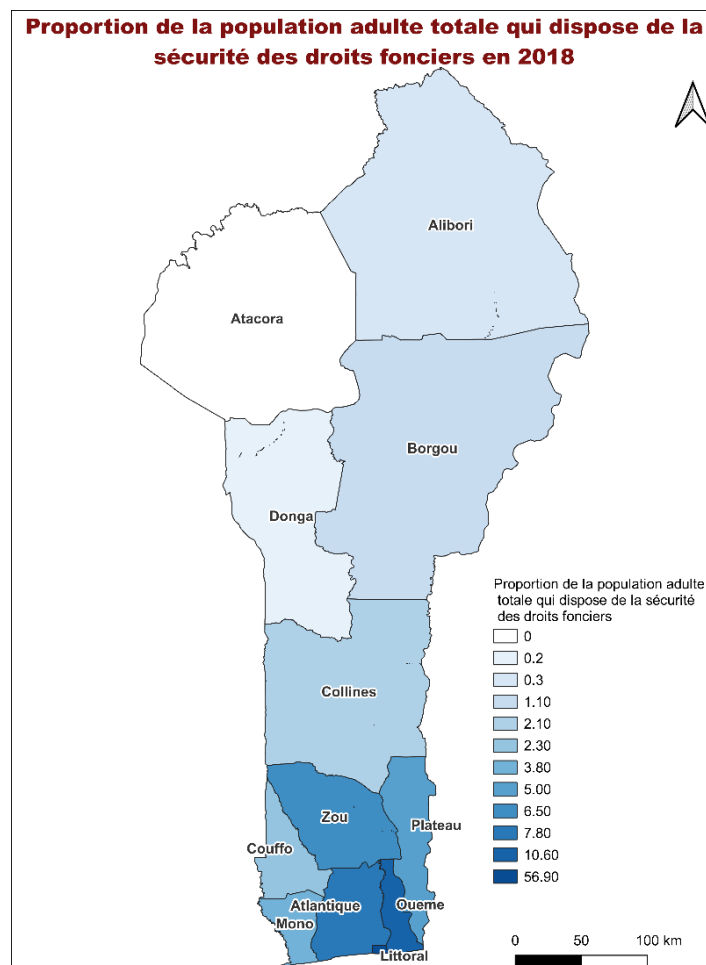
La question foncière est placée au cœur de la politique de développement du Bénin, car il n'est un secret pour personne que la bonne gestion du foncier constitue un facteur essentiel pour favoriser l'investissement et la croissance économique (PND 2018-2025).

Sur les quatre (4) dernières années, le Bénin a engagé des réformes qui ont porté notamment sur des secteurs stratégiques pourvoyeuses de richesses, mais peu de progrès ont été enregistrés en ce qui concerne l'accès au foncier et les contreperformances constatées dans les autres domaines malgré les réformes engagées sont dues, entre autres à l'insécurité foncière (PND 2018-2025).

Dans le PAG1, l'ambition de disposer d'un cadastre national informatisé en vue d'une amélioration de la gestion foncière, de la promotion du développement durable et des investissements privés a été réaffirmée. Dans le PAG 2 (2021-2026), il y est clairement inscrit des actions visant une gestion durable des données géographiques dans le but d'accroître durablement le bien-être social des populations.

Ainsi, la carte suivante illustre la proportion de la population adulte totale disposant de la sécurité des droits fonciers en 2018 au Bénin

**Carte 6: Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers**



Sources: DIVA GIS/ Indicateurs CEH (2018)

Date: Mars 2024

Conception: AGENCE PERSPECTIVE

Dans le but d'améliorer la **gouvernance dans le secteur du foncier**, notamment la sécurisation foncière, plusieurs réformes ont été engagées par le gouvernement à travers l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier.

Au nombre de ces réformes, nous pouvons citer :

✓ **Numérisation des archives foncières**

La numérisation des archives consiste en la dématérialisation, d'une part, de tous les titres fonciers ainsi que des documents, à savoir les pièces produites par les requérants lors de la réquisition d'immatriculation ou de confirmation de droits de propriété, les actes de procédures et autres pièces ayant servi de base à l'émission du titre. D'autre part, cette réforme consiste à dématérialiser tous les registres fonciers (anciennement livres fonciers).

La numérisation des archives a permis de disposer d'une archive électronique et donc plus sécurisée. La base de données élaborée à cet effet, facilite l'accomplissement à distance des diverses opérations requises par les usagers sur les titres fonciers, dont, entre autres, les inscriptions hypothécaires et informations foncières.

Sur un total estimé approximativement à 45.000 titres fonciers à numériser au départ, plus de 60 000 ont été numérisés et les informations saisies dans la base de données.

✓ **Informatisation de la plateforme de gestion foncière**

Cette réforme consiste, en la conception d'un logiciel ou application de gestion des opérations foncières (*e-terre*).

L'objectif poursuivi ici est d'une part, de dépasser la gestion manuelle des opérations foncières par la dématérialisation de la procédure de gestion des opérations foncières. D'autre part, il s'agit de réduire les contraintes de temps imposées par la distance entre les divers services déconcentrés de l'Agence, la direction générale et les centres d'impression. Les services déconcentrés de l'Agence pourront par exemple consulter et partager les informations sur les titres fonciers à distance en raison de l'interconnexion.

La mise en œuvre de cette réforme a permis de dématérialiser totalement la gestion foncière et de gagner du temps dans les opérations d'inscriptions hypothécaires et de transfert de propriétés.

✓ **Dématérialisation du Transfert de propriété**

La présente réforme intervient dans le cadre de l'amélioration du climat des affaires, opérée par le gouvernement pour l'informatisation et la dématérialisation des formalités foncières ainsi que des procédures entrant dans le cadre du transfert de propriété. Il s'agit du déploiement de la plateforme e-Notaire dédiée aux opérations foncières, notamment la mutation de titres fonciers et la délivrance des états descriptifs. D'importantes innovations ont donc été introduites par cette réforme dans la perspective d'une grande performance pour l'amélioration du climat des affaires au Bénin.

La première innovation est la suppression de l'attestation de situation géographique qui est délivrée par l'Institut Géographique National qui coûtait 50.000 francs aux requérants et dont la délivrance prenait du temps. La seconde est la dissociation des procédures d'enregistrement d'avec les procédures de formalisation foncières, pour ainsi dire, des procédures de transfert de propriété. Une autre innovation

qui intervient dans le cadre de cette réforme est la réduction des frais de procédure. Le gouvernement a fait le choix de la suppression des goulots d'étranglement qui anéantissaient les efforts des populations pour obtenir des actes de propriété.

Il faut également mentionner toujours dans le cadre de cette réforme, la réduction des frais de délivrance d'état descriptif qui sont passés de 10.000 francs à 5.000 francs. Les frais de mutation ont également été revus à la baisse de sorte que, pour une formalisation d'une transaction de 0 à 10 millions FCFA, le forfait sera de 15.000 francs à payer par le requérant. Pour les transactions comprises entre 10 millions et 50 millions, le forfait sera de 30.000f. Et pour les transactions au-delà de 50 millions, le requérant aura à payer 0,5% du montant de la transaction. Les opérations d'inscription qui se rapportent à la radiation d'hypothèque ont été rendues gratuites par le gouvernement. Le délai des procédures est passé de 120 jours à 06 jours pour le transfert de propriété.

Ainsi, nous pouvons retenir la réduction des coûts et délai des procédures pour l'obtention des actes de propriété dont les frais d'enregistrement et d'inscription en l'occurrence des hypothèques.

On a assisté depuis la mise en œuvre de cette réforme à un gain de temps dû à la réduction du nombre de procédures. Aussi, faut-il noter la formalisation de plusieurs garanties qui a un impact positif sur le circuit économique. En effet, en moyenne, une demande de transfert de propriété est traitée en 4 jours en 2023 contre 23 jours en 2016.

#### ✓ **Opérationnalisation du Comité de Gestion de Plainte (CGP)**

Dans le cadre de l'évaluation des économies par la Banque Mondiale, à travers *Doing Business*, il est recommandé la mise en place par les administrations foncières et domaniales des Etats, des instances indépendantes de gestion des plaintes, en ce qui concerne l'indicateur « Transfert de propriété ».

C'est pour satisfaire à cette exigence que l'arrêté ministériel n°1908/MEF/DC/SGM/ANDF/JCP/SP/214SGG19 du 09 juillet 2019, portant institution d'une commission de gestion des plaintes (CGP) a été pris par le Ministre de l'Economie et des Finances.

Cette commission est chargée de :

- recevoir les plaintes ;
- instruire les plaintes conformément au manuel de procédure de la Commission ;
- mettre en œuvre le processus de règlement amiable du litige en tant que de besoin ;
- dresser des procès-verbaux des différentes séances de règlement de litige ;
- formuler des recommandations à l'adresse de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier pour l'amélioration de ses prestations envers les usagers ;
- produire un rapport semestriel au Ministre de l'Economie et des Finances.

L'objectif est d'offrir l'occasion aux usagers de porter à la connaissance de la commission de gestion des plaintes toute situation administrative de nature à compromettre la jouissance de leurs droits à prestations dans un délai raisonnable, notamment dans les cas spécifiques de transfert de propriété.

### ✓ **Délivrance de titres fonciers à partir des permis d'habiter**

La mise en vigueur de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin, modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 nécessitait la prise d'un décret pour organiser la transformation des PH en TF. En l'absence dudit décret, de nombreux dossiers de transformation de PH en TF étaient en attente et leur évolution avait été bloquée sans pouvoir prospérer. Ce dysfonctionnement avait créé des préjudices non seulement aux populations concernées qui tardent à obtenir un titre de propriété sécurisé susceptible d'être mis à contribution pour la mobilisation des crédits hypothécaires mais aussi et surtout aux banques et établissements financiers ayant été amenés à admettre les PH au nombre des garanties qui sous-tendent l'octroi du crédit. Cette situation a conduit à une certaine insécurité touchant à ces titres du fait des répercussions sur le circuit économique. Pour pallier ce vide juridique, le décret 2019-131 du 30 avril 2019 portant condition de délivrance de titres fonciers aux titulaires de permis d'habiter a été pris.

L'objectif est de permettre le traitement des dossiers des milliers de béninois qui étaient en instance en vue de la délivrance des titres fonciers faisant ainsi du foncier, un outil sécurisé à mettre à contribution pour le développement économique et le progrès social.

Après la prise du décret n° 2019-131 du 30 Avril 2019 portant conditions de délivrance de titres fonciers aux titulaires de permis d'habiter sur des immeubles appartenant à l'Etat, il a été repris la procédure de transformation de PH en TF, avec la finalisation de plus de 2000 titres fonciers y compris ceux de 2023.

### ✓ **Demande en ligne de titres fonciers**

Dans un souci de modernisation de l'Administration foncière, il s'avère nécessaire de parvenir à la dématérialisation complète de toutes les procédures. L'une des prestations phares délivrées par l'ANDF est la délivrance de titres fonciers. Il s'en suit donc que la réforme de demande en ligne de mutation des titres fonciers et d'états descriptifs déjà effective s'étende à la délivrance des titres fonciers.

La réforme consiste à créer un e-service au profit des demandeurs de titres fonciers. Ainsi, les requérants vont scanner et déposer leurs dossiers de demande de titres fonciers sur la plateforme de e-service du gouvernement. Ils vont également payer les frais requis en ligne. Ils recevront également des notifications sur l'évolution du traitement de leurs dossiers.

Cette réforme a été rendue effective depuis mai 2023 et a permis d'observer entre autres un gain de temps, une réduction des tracas et des frais y relatifs pour les requérants.

En effet, ils n'ont plus besoin de se déplacer dans les bureaux de l'ANDF en effectuant de longues distances pour certains avant de remplir les formalités de demande de confirmation de droits fonciers. Depuis son bureau ou domicile, le requérant peut soumettre son dossier. Depuis mai 2023, 2320 dossiers ont été soumis sur le portail national des services publics.

### ✓ **Mise en place du Cadastre national**

L'une des importantes innovations issues des réformes ayant conduit à l'avènement du Code Foncier et Domanial est la mise en place au plan national d'un cadastre. Le cadastre est le système unitaire informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du territoire national. La réalisation du cadastre consiste en un processus complexe avec différentes étapes qui vont mettre à contribution de façon simultanée ou différée divers acteurs

Dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme foncière, en vue de juguler l'insécurité foncière galopante, le Gouvernement du Président Patrice Talon a décidé de faire réaliser le cadastre national. Cet outil conçu comme une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriété ».

En effet, depuis les indépendances, les titres fonciers réalisés au Bénin couvrent moins de 1% du territoire national. Avec cette approche et les procédures actuelles de délivrance de titres foncier, ce chiffre et cette progression sont trop faibles pour espérer parvenir à une couverture nationale nécessaire pour assurer une meilleure gestion du foncier.

La loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial (CFD) en République du Bénin, en ses articles 452 et suivants, définit le cadastre ainsi que les règles qui le régissent. Dans sa conception, trois (3) fonctions essentielles lui sont assignées : technique, fiscale et juridique (article 453 du Code Foncier et Domanial).

Le cadastre est un outil efficace d'amélioration de la gestion foncière qui contribue par ailleurs à l'élargissement de l'assiette fiscale, la mobilisation des ressources fiscales et parafiscales, la planification et l'aménagement du territoire, l'identification des besoins divers en matière d'éducation, de santé, d'agriculture, d'équipements et autres. C'est un véritable outil de promotion de développement économique et du progrès social aux mains des gouvernants. Sa mise en place est donc devenue incontournable.

Ainsi donc, l'élaboration du cadastre permettra de sécuriser l'accès à la propriété foncière, de moderniser, dynamiser et professionnaliser le marché immobilier national. Il s'agit surtout d'œuvrer pour le développement et la mise en place d'un outil de gestion foncière et domaniale performant et efficace, répondant aux besoins de la population.

Dans le cadre de la réalisation du cadastre, le Bénin a bénéficié d'un appui de l'Ambassade du royaume des Pays-Bas à travers le Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF).

Plusieurs activités ont été menées dans le cadre de ce projet dont les plus importantes sont la collecte de données cadastrales dans douze communes du Bénin, le développement du Système d'Informations Foncières (e-Foncier Bénin), la réalisation d'une étude pour l'aménagement du cadre juridique de mise en place du cadastre national au Bénin, la définition du modèle de Numéro Unique Parcelaire (NUP) et son implémentation dans le système de gestion cadastrale.

Dans le souci de la mise à l'échelle du cadastre national, le Bénin a bénéficié d'un appui de l'Ambassade des Pays-Bas à travers le Projet de Préparation de la Mise à l'Echelle du Cadastre national (PPMEC). Ce financement permettra de couvrir intégralement la commune de Cotonou et de mettre en place le dispositif technique, juridique, institutionnel et organisationnel pour la couverture intégrale du territoire national. Actuellement, la collecte des données cadastrales est en cours dans la commune de Cotonou.

#### ✓ **Opérationnalisation de la cour spéciale des affaires foncières**

Créé au terme de la loi 2022-16 du 19 octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la Cour spéciale des affaires foncières, la Cour spéciale des affaires foncières vient enrichir l'organisation judiciaire du Bénin.

Conformément à l'article 3 de la loi 2022-16 du 19 octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la Cour spéciale des affaires foncières, cette cour a compétence sur les actions réelles immobilières et les actions relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le ressort territorial de la cour spéciale des affaires foncières s'étend sur sept communes que sont : Abomey-Calavi, Allada, Cotonou, Ouidah, Porto-Novo, Sèmè-Podji et Tori-Bossito. Elle va récupérer dès son installation toutes les procédures foncières en instance dans les communes de son ressort, excepté celles qui sont déjà en délibéré. Il faut rappeler que la création de la Cour spéciale des affaires foncières, répond à la nécessité d'adresser la problématique de l'insécurité foncière dans ces communes où la terre reste source de nombreux conflits.

Malgré les innovations du code foncier et domanial, notamment en matière de gestion du contentieux, force est de constater que la problématique de l'insécurité foncière demeure et représente un risque potentiel de trouble à l'ordre public, autant qu'un frein à l'investissement public et privé.

En effet, les lenteurs procédurales, la défiance des justiciables à l'égard des juges et les incertitudes des solutions jurisprudentielles sont autant de facteurs aggravant le phénomène et auxquels s'ajoute souvent la remise en cause de l'autorité des décisions de justice en la matière.

Toutes ces réformes ont été entreprises pour simplifier les procédures administratives, favoriser l'accès à la propriété, assurer la sécurité juridique des investissements et encourager les investissements dans le secteur immobilier.

### **V.2.2. Politique d'habitat**

La grande majorité de la population, principalement située dans les grandes zones urbaines, n'a pas accès à un logement décent. C'est pour cela que l'un des volets du Programme d'actions du Gouvernement (PAG) 2016-2021 a prévu la construction de 20 000 logements sociaux pour un montant de 347 milliards FCFA, pour tenter de réduire le déficit de logements. Ce programme est constitué de logements de type F4 répartis dans 14 communes, dont 12 960 logements individuels et 7 040 logements collectifs.

Au titre des réformes et politiques du secteur, il est à retenir :

#### **✓ Programme de 20 000 logements sociaux et économiques au Bénin**

Dans le cadre de la réalisation de son Plan d'Actions du Gouvernement (PAG) 2016-2021, le Gouvernement du Bénin a prévu au Pilier 3 : « Améliorer les conditions de vie des populations » et sur l'Axe 7 : « Développement équilibré et durable de l'espace national », des actions d'amélioration du cadre de vie, de bien-être de tous et de préservation de l'environnement avec le développement de programmes immobiliers d'habitat. Dans le souci de faciliter l'accès au plus grand nombre de la population béninoise à un logement à moindre coût, le Gouvernement du Bénin a lancé le programme de construction de 20 000 logements sociaux et économiques qui comprend la construction de 20 000 logements, leur commercialisation ainsi que la gestion de la copropriété des nouveaux espaces de vie.

Ce programme mis en œuvre par la SI MAU consiste en la viabilisation des sites et la construction de 20 000 logements dans 14 villes du Bénin dont 12 690 individuels et 7310 logements collectifs. Afin de faciliter sa mise en œuvre, le programme d'habitat social et économique de 20 000 logements a été scindé en deux (2) phases, à savoir (i) une première phase qui porte sur la viabilisation primaire du site

de Ouèdo, la viabilisation secondaire et tertiaire des sites du programme et la construction de 11 274 logements dont 10 849 à Ouèdo, 175 à Porto Novo, 250 à Parakou et (ii) une deuxième phase qui porte sur la construction des 8 726 logements restants répartis dans les autres villes du pays.

Les 10 849 logements prévus à Ouèdo sont répartis entre seize (16) îlots et leur financement est confié à différents bailleurs de fonds et partenaires privés, comme suit : i) 3 035 logements à la BOAD ; ii) 2 145 logements à la BID ; iii) 3 101 logements à Ouèdo, 250 logements prévus à Porto Novo et les 500 logements prévus à Parakou à la CNSS ; iv) 904 logements à la BADEA et 1 666 logements en cours d'instruction auprès du fond d'Abu Dhabi.

Au titre de la première phase du programme sur le site de Ouèdo, l'appui de la BOAD s'est traduit par la signature de sept accords de crédit pour un montant total de 100 milliards de FCFA.

Les logements sociaux sont proposés en premier aux ménages à revenus intermédiaires. Sur ce programme, la typologie D de logement individuel basique est de type social avec une surface habitable de 71.50 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 123,6 m<sup>2</sup>.

Aussi, l'Etat béninois subventionne une partie du Programme notamment : le coût du foncier, la viabilisation ainsi que les frais financiers correspondant aux délais de construction. Spécialement pour les logements de type D, l'Etat subventionne en plus du foncier et de la viabilisation primaire, toutes les autres charges, de sorte que l'acquéreur ne paye que le coût de construction du logement (Génie Civil).

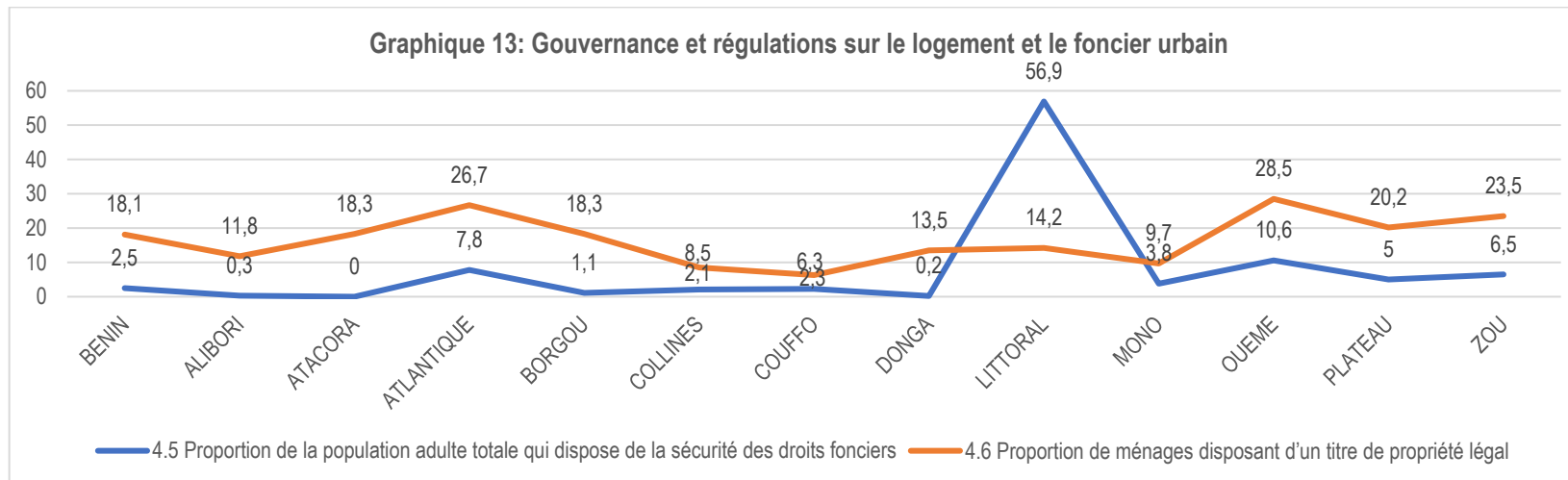
#### ✓ **Réforme du permis de construire**

Le permis de construire est une obligation pour toute personne qui envisage de construire un bâtiment. C'est une autorisation délivrée par une mairie pour laisser construire sur son territoire un ouvrage qu'elle reconnaît conforme aux normes en vigueur dans le domaine de la construction. Les dispositions précisant la réglementation du permis de construire sont présentées par le décret 2023-617 du 06 Décembre 2023 portant règlementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin.

Avec les réformes, il y a eu catégorisation du permis de construire en trois groupes A, B et C. Les dispositions précisant la catégorisation des permis de construire sont présentées par l'arrêté interministériel 2020 N° 047 du 10 mars 2020. Pour les catégories A et B, l'étude, l'octroi ou non du permis de construire relèvent des compétences de la commission municipale dédiée à cet effet dans la commune où sera implanté l'ouvrage à construire. Tous les autres sont classés, selon leur niveau de complexité, dans la catégorie C. L'étude de ces dossiers de permis de construire ne relève plus de la seule action de la municipalité mais du ministère du cadre de vie via la commission nationale des autorisations d'urbanisme.

### V.3. Les indicateurs du CEH relatifs à la Gouvernance et Régulations sur le logement et le foncier urbain

L'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans les différents pays de l'UEMOA en 2018 a permis d'établir que 2 indicateurs sur 6 relatifs à la Gouvernance et régulations sur le logement au Bénin. Le graphique ci-dessous donne une illustration synthétique de ces 2 indicateurs du CEH.



Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM),2018

**Tableau 15: Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain**

Composante 4 : Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain													
Indicateurs	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
4.5 Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers	2,5	0,3	0	7,8	1,1	2,1	2,3	0,2	56,9	3,8	10,6	5	6,5
4.6 Proportion de ménages disposant d'un titre de propriété légal	18,1	11,8	18,3	26,7	18,3	8,5	6,3	13,5	14,2	9,7	28,5	20,2	23,5

Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM),2018

## Résumé partiel

En définitive, il existe au Bénin des réformes engagées dans le secteur du logement et du foncier urbain notamment la dématérialisation, le cadastre et les titrement fonciers. Toutefois, il existe des contraintes notamment sur la faible titularisation foncière et le faible respect des règles d'urbanisme. Le bilan diagnostic de ce chapitre est résumé dans le tableau suivant :

Tableau 16: Atouts et contraintes sur la Gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pluralité et diversité des acteurs publics et privées intervenant dans les secteurs du foncier et de l'habitat</li> <li>✓ Numérisation des archives foncières</li> <li>✓ Informatisation de la plateforme de gestion foncière</li> <li>✓ Dématérialisation du Transfert de propriété</li> <li>✓ Opérationnalisation du Comité de Gestion de Plainte (CGP)</li> <li>✓ Délivrance de titres fonciers à partir des permis d'habiter</li> <li>✓ Demande en ligne de titres fonciers</li> <li>✓ Mise en place du Cadastre national</li> <li>✓ Opérationnalisation de la cour spéciale des affaires foncières</li> <li>✓ Réforme du permis de construire</li> <li>✓ Existence du plan National de Développement (PND, 2018-2025),</li> <li>✓ Existence des Programmes d'Action du Gouvernement (PAG 1 et PAG 2),</li> <li>✓ Existence du plan Stratégique de Développement du Secteur Agricole (PSDSA, 2025).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Faible proportion de la population adulte totale disposant de la sécurité des droits fonciers (2,5%) au niveau national</li> <li>✗ Faible Proportion de ménages disposant d'un titre de propriété légal (18,1%)</li> <li>✗ Faible capacité de planification et de mise en œuvre des projets communautaires axés sur le logement</li> </ul>

Source : Agence Perspective, 2024

## VI. Financement du logement et du foncier urbain

Ce chapitre sera axé sur les différentes sources de financement du logement aussi bien du côté de l'offre que de la demande. Ainsi, les modes de financement du logement et du foncier seront explorés en mettant l'accent sur la chaîne de valeur, le financement des promoteurs immobiliers privés et publiques, le financement communautaire et les innovations en cours dans ce secteur.

### VI.1. Financement bancaire classique

Au Bénin, le financement du logement abordable est très limité. Il nécessite la mise en place de prêts à long terme au profit des ménages. Or, ces prêts constituent seulement 27% du portefeuille du secteur bancaire béninois.<sup>29</sup>

Pourtant, la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH-UEMOA) a développé en 2020 un programme de facilitation à l'accès au financement de prêts pour l'habitat abordable plafonné à 15 millions CFA à destination des ménages à faibles et moyens revenus.

Pour faciliter l'accès à l'autoproduction du logement, la Société Générale Bénin a initié le "Prêt Personnel Immobilier" profit des ménages. Cette facilité leur permet d'emprunter au minimum 5.000.000 F.CFA au taux de 6.8% remboursable sur une durée de 20 ans avec une épargne (apport personnel) de 10%. Pour être éligible, l'emprunteur doit en outre justifier d'une garantie d'hypothèque sur le bien financé, souscrire une assurance et domicilier son salaire ou revenu pendant la période de remboursement sur le compte ouvert à la SGB et qui reçoit le crédit<sup>30</sup>.

La Bank of Africa Bénin a mis en place également des prêts hypothécaires orientés vers l'habitat. Il en est de même d'Orabank Bénin qui propose aux clients le "Crédit Immobilier CRRH" et le "Crédit Immobilier CRRH Prêt Social à l'Habitat". Ces offres sont orientées semble-t-il spécifiquement vers les ménages à faibles revenus. Le montant des prêts est plafonné à 80 millions CFA au taux de 7% ou 15 millions CFA au taux de 6%. Le bénéfice de ces facilités est soumis à la présentation d'un plan architectural et d'un devis descriptif des travaux et une garantie d'hypothèque sur l'immeuble en financement.

En 2022 la part des crédits immobiliers mis en place par les banques s'élevait à 5.9 milliards CFA et le taux d'intérêt débiteur moyen sur les crédits est de 5,85%.<sup>31</sup>

Par ailleurs, de façon informelle, beaucoup de ménages recourent à l'épargne-tontine pour l'acquisition du foncier dans des zones non viabilisées et ensuite le financement de la construction par le même mécanisme.

Les mouvements coopératifs de financement de l'habitat ne sont pas formellement développés au Bénin. Toutefois, ils empruntent la forme d'associations ou de mutuelles d'entraide informelles où les ménages se cotisent pour le financement de leurs besoins immobiliers.

---

<sup>29</sup> Banque Mondiale (2023). Créer des marchés au Bénin. Mars 2023. <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2023-delta/cpsd-benin-fr.pdf>

<sup>30</sup> Société Générale Bénin. (2023). Simulateur crédit immobilier. <https://societegenerale.bj/fr/particuliers/emprunter/credit-immobilier/simulateur-credit-immobilier/>

<sup>31</sup> BCEAO. (2023). Rapport sur les conditions de banque dans l'UEMOA en 2022. Juillet 2023

Le financement bancaire est surtout orienté vers le salariat avec un délai de remboursement plus ou moins long (généralement au-delà de 3 ans) tandis que les modes d'épargne-tontine et mutualistes sont plus accessibles aux artisans, aux professionnels du secteur agricole, aux commerçants et à ceux des professions libérales. Le délai des opérations d'épargne-tontine ne dépasse généralement pas deux ans. Ce dernier mode visiblement moins coûteux comporte néanmoins des risques élevés de perte du capital pour les souscripteurs puisqu'uniquement adossés au capital-confiance des membres qui se mettent en groupement.

Les systèmes financiers décentralisés au Bénin ne développent généralement pas des offres d'acquisition immobilière spécifiques au profit de leurs clients.

En revanche, à travers le programme des 20.000 logements initié par le gouvernement, l'Etat développe des solutions de financement du logement abordable pour les ménages à revenus intermédiaires à des conditions plus ou moins soutenables en facilitant en amont la mobilisation de ressources à long terme et à faible taux au profit de la société de promotion immobilière SImAU.

En conséquence, différents modes d'acquisition sont prévus, notamment la location-accession, sans apport initial pour les logements sociaux. Le prix de cession sera réparti sur 25 ans, pour déterminer le montant de la mensualité avec un taux d'intérêt de 3.5%. Les conditions d'attribution du logement économique sont quasi identiques au logement social. Toutefois, les prix du logement économique sont plus élevés avec un taux d'intérêt de 6.5%, et l'amortissement étalé sur 17 ans, avec la possibilité de fournir un apport initial ou de solder par anticipation.

## **VI.2. Le recouvrement systématique des coûts et répliquabilité des projets fonciers et immobiliers**

Au-delà des mécanismes financiers analysés ci-dessus au paragraphe 4.1.1, il ne faut pas perdre de vue le recouvrement des coûts des projets déjà réalisés pour réunir de nouvelles ressources nécessaires à la réplique de ces projets ailleurs. Le marché foncier et immobilier constitue une superposition de plusieurs marchés complexes qui s'enchevêtrent pour aboutir le produit commun qu'est le logement. Il s'agit : (i) du marché foncier, (ii) du marché d'aménagement et d'équipement des terrains, (iii) du marché de la construction, (iv) du marché de matériaux de construction, (v) du marché financier, (vi) du marché des assurances, (vii) du marché fiscal...

Un groupe de logements construit dans les règles de l'art et bien entretenu, par la suite, pourrait avoir une durée de vie d'au moins 50 à 75 ans, et constitue une clientèle potentielle longue pour les différents acteurs suivants, qui détiennent chacun un quasi-monopole du segment de marché sur lequel ils sont appelés à intervenir :

- ✓ L'Etat qui va percevoir tout ou partie des produits de la fiscalité foncière et immobilière à générer par ce groupe de logements, au cours de toute sa durée de vie ;
- ✓ La Collectivité Locale (commune) d'accueil du groupe de logements qui encaissera le reliquat des produits de la fiscalité foncière et immobilière après prélèvement de la part de l'Etat ainsi que les produits de la fiscalité domaniale liée à ce même groupe de logements ;

- ✓ Les Sociétés concessionnaires de services urbains (AEP, électricité, téléphone et assainissement) qui vont, quant à elles, percevoir les différentes redevances liées à leurs prestations ;
- ✓ La Banque qui a financé le groupe de logements qui vont bénéficier des intérêts du prêt à long terme qui a servi au financement ;
- ✓ La Compagnie d'assurance aura à long terme les primes d'assurance liées au groupe de logements.

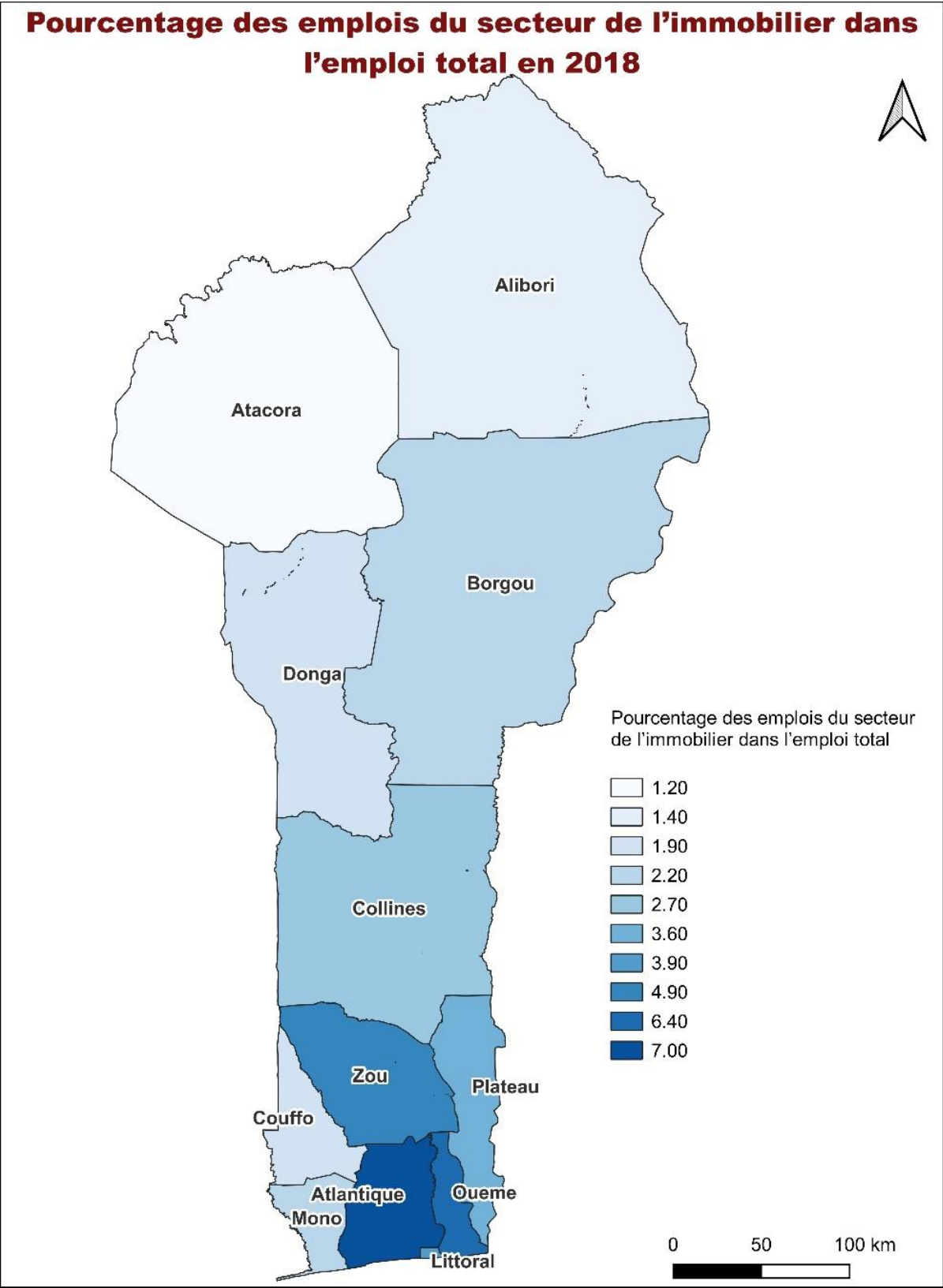
La mise en place, au départ, d'un bon mécanisme de recouvrement des coûts devrait permettre une efficiente récupération des coûts investis et ce à travers :

- ✓ une affectation adéquate des produits de la fiscalité foncière, immobilière et domaniale ;
- ✓ une répartition équitable des coûts de l'investissement (imputation en fonction des bénéficiaires à tirer de l'opération de logements en distinguant notamment ceux qu'on entend faire supporter aux bénéficiaires directs, de ceux qui à prendre en charge par un groupe plus large (commune, nation) ;
- ✓ un choix judicieux des modes de recouvrement des coûts des investis : recouvrement à crédit, au comptant, par paiement de tarifs appropriés, sous forme de redevance, d'impôt ou de taxe ;
- ✓ la réalisation d'un test pour évaluer le pourcentage de clients (ménages et autres) capables d'acquiescer ou de louer les logements produits ;
- ✓ l'identification et la mise en œuvre de mesures d'ordre technique, financier et social pour baisser les coûts des investissements et améliorer le taux d'accessibilité des ménages (péréquation, bonification d'intérêt, allongement de durée de remboursement, filets sociaux...).

Une telle méthode permet, à chaque fois, de récupérer tout ou partie des coûts investis et de mobiliser de nouvelles ressources pour financer les projets à venir.

Par ailleurs, concernant l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM) 2018, elle a permis de réaliser la carte relative au pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total ci-dessous :

Carte 7: Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total



Sources: DIVA GIS/ Indicateurs CEH (2018)

Date: Mars 2024

Conception: AGENCE PERSPECTIVE

### VI.3. Les indicateurs du CEH relatifs au Financement du logement et du foncier urbain

L'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), réalisée dans les différents pays de l'UEMOA en 2018 a permis d'établir qu'un indicateur sur 8 relatifs au financement du logement et du foncier urbain au Bénin. Le tableau ci-dessous donne une illustration synthétique de cet indicateur.

Tableau 17: Financement du logement et du foncier urbain

Composante 5 : Financement du logement et du foncier urbain													
Indicateurs	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
5.3 Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total	3,9	1,4	1,2	7	2,2	2,7	1,9	1,9	3,9	2,2	6,4	3,6	4,9

Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM),2018

#### Liste des indicateurs manquants

- CEH indicateur 5.1** - Proportion du budget total du gouvernement du pays consacré au secteur du logement (y compris le logement social, aménagement foncier)
- CEH indicateur 5.2** - Proportion du budget total des collectivités locales consacré au secteur du logement (y compris le logement social, aménagement foncier)
- CEH indicateur 5.4** - Part en % du secteur du logement dans le PIB
- CEH indicateur 5.5** - Type de prêt immobilier (prêt personnel immobilier, prêt immobilier coopératives, prêt immobilier promoteurs, prêt épargne-logement, prêt microfinance, prêt personnel banque, etc.)
- CEH indicateur 5.6** - Taux d'intérêt médian sur les prêts immobiliers, selon le type de prêt
- CEH indicateur 5.7** - Part des opérations immobilières financées sur emprunt
- CEH indicateur 5.8** - Volume des financements, par type de prêt

## Résumé partiel

Il existe d'une offre de prêts et crédits immobiliers accordés aux béninois dans le cadre de la construction des logements par plusieurs banques. Toutefois, on remarque un faible recours au financement bancaire, car faiblement accessible et recours aux financements alternatifs « tontines ». Ainsi, le bilan diagnostique du Financement du logement et du foncier urbain est résumé dans le tableau suivant :

Tableau 18: Atouts et contraintes sur le Financement du logement et du foncier urbain

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Existence d'un programme de facilitation à l'accès au financement de prêts pour l'habitat abordable plafonné à 15 millions CFA à destination des ménages à faibles et moyens revenus.</li> <li>✓ Initiation du "Prêt Personnel Immobilier" au profit des ménages par la Société Générale Bénin</li> <li>✓ Mise en place des prêts hypothécaires orientés vers l'habitat par la Bank of Africa</li> <li>✓ Existence du "Crédit Immobilier CRRH" et du "Crédit Immobilier CRRH Prêt Social à l'Habitat" proposés par Orabank</li> <li>✓ Acquisition du logement à travers la location-accession</li> <li>✓ Présence de fiscalité foncière et immobilière</li> <li>✓ Existence de nouvelle méthode de recouvrement permettant à mobiliser de nouvelles ressources pour financer les projets à venir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ 27% octroyés aux ménages comme prêts de financement bancaire au niveau national</li> <li>✗ Acquisition du foncier dans des zones non viabilisées grâce aux recours de l'épargne-tontine</li> <li>✗ Financement de la construction grâce aux recours de l'épargne-tontine</li> <li>✗ Faible Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total (3,9%)</li> </ul>

Source : Agence Perspective, 2024

## VII. Architecture, techniques et matériaux de construction : tendances et innovations

Ce chapitre s'intéresse aux types d'habitat et aux matériaux de construction utilisés. Il s'agira de passer en revue les techniques traditionnelles, modernes et les innovations en cours dans ce secteur. Ainsi, le Bénin est caractérisé par plusieurs types d'habitat.

L'importance de parler de l'habitat et des établissements humains vient du fait de leur rôle dans la mobilisation du foncier, dans l'organisation de l'espace habité et dans la formation des régions urbaines et économiques. L'habitat joue à la fois sur la vie sociale et économique des habitants. De tous les modèles qu'on trouve dans le pays, deux restent dominants : l'habitat rural et l'habitat urbain.

La forte expansion de l'urbanisation et la colonisation ont beaucoup influencé l'habitat béninois, hâtant sa mutation. Ainsi, de nombreux centres urbains béninois sont de plus en plus caractérisés par la dispersion. Le centre-ville est concentré mais la périphérie de la ville est dispersée sur de très longue distance pouvant aller au-delà de 40 km pour les villes comme Cotonou, Parakou et Porto-Novo. La recherche de parcelle constructible et accessible, donc moins chère et d'un cadre de vie acceptable pour le ménage, conduit plusieurs personnes à s'installer loin de leur lieu de travail. Habitat concentré au centre et habitat dispersé à la périphérie, donnant lieu à des formes de regroupement singulier. Par exemple, certaines maisons de type occidental viennent cerner l'habitat villageois périurbain. Ce phénomène est plus ou moins récent : à partir des années 1990, 2000 et après selon les cas. Il relève de la flexibilité du système foncier et de l'ouverture tous azimuts des opérations de lotissement. Ce modèle d'habitat et d'urbanisation est fortement consommateur de l'espace et demeure pendant longtemps diffus.

Mais il y a plusieurs établissements humains béninois qui continuent de résister. Ils sont liés à un contexte local et ethnique particulier. Il s'agit notamment :

- ✓ Au nord du Bénin, la zone de Tata Somba dans l'Atacora,
- ✓ Au centre, diverses formes d'habitat liées aux matériaux et contextes locaux,
- ✓ Au sud, la zone lacustre avec des habitats sur pilotis.

Ces spécificités montrent que l'habitat béninois est assez varié et présente de nombreuses facettes.

Les villes et établissements humains béninois comportent essentiellement cinq types d'habitat :

- ✓ l'habitat moderne individuel,
- ✓ l'habitat moderne collectif,
- ✓ l'habitat populaire,
- ✓ l'habitat précaire,
- ✓ l'habitat traditionnel.

Le plus souvent, le contraste peut être assez saisissant au sein du même îlot où on peut passer d'un habitat moderne de grand standing à un habitat de type populaire, voire précaire, comme l'illustre la photographie suivante à Cotonou.

Photo 1: Contraste dans la typologie de l'habitat dans le 7<sup>ème</sup> Arrondissement de Cotonou



Source : PAVICC, 2023

### VII.1. L'habitat moderne individuel

Il se réalise en autopromotion ou en promotion immobilière. Il se situe généralement hors de zones inondables et se caractérise par des constructions généralement sur un ou deux niveaux. Il est destiné à un ménage. Le logement y est accompagné d'un certain nombre de commodités telles qu'une cour privée, un jardin privé ou une piscine.

#### Encadré 1 : L'habitat moderne individuel à Cotonou

A Cotonou, l'habitat moderne de type individuel se développe en autopromotion à partir des années 1960 dans les nouveaux quartiers de la Haie vive, Patte d'Oie dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement et aussi au quartier JAK dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement au sud de la zone industrielle.

Puis au début des années 1990, une opération de promotion immobilière permet la réalisation dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement d'une cité de fonctionnaires de haut rang, la Cité Houéyiho. Dans la foulée, on assiste à l'aménagement des palmerais au sud de la nationale dans le 1<sup>er</sup> arrondissement. Une grande frange de cet aménagement est destinée à la mise en place d'une « zone des ambassades » destinées aux fonctionnaires internationaux et autres diplomates. Cette opération aura un succès mitigé à cause du phénomène d'érosion côtière qui ralentira l'occupation de ces quartiers surtout en bordure de la mer.

Au milieu des années 1990 et au début des années 2000, on assiste respectivement à l'extension de la cité Houéyiho et à la minéralisation de la plage Ouest de Cotonou à la faveur de deux sommets internationaux (6<sup>ème</sup> sommet de la francophonie et 10<sup>ème</sup> sommet CEN-SAD). Ces promotions immobilières de haut standing sont destinées à accueillir les hôtes de marque pendant la période des sommets et sont réalisées grâce au partenariat public – privé.

## VII.2. L'habitat moderne collectif

Il se réalise en auto promotion. Il se situe hors de zones inondables et au bord des axes routiers structurants. Il est souvent une réponse à une centralité existante ou naissante. Il se caractérise par des constructions en matériaux définitifs, sur plusieurs niveaux, à usage mixtes, destinées à des commerces ou service au RDC et des logements aux niveaux supérieurs.

### Encadré 2 : L'habitat moderne collectif à Cotonou

A Cotonou, l'habitat moderne collectif se localise le long des axes structurants de la ville aussi bien à l'Ouest qu'à l'Est du chenal. A l'Ouest du chenal, on retrouve l'habitat moderne collectif le long de l'historique Boulevard Steinmetz, du Boulevard St Michel, de la RN° 1 en particulier au niveau de l'Avenue de la Victoire reliant le marché St Michel au rond-point de l'Etoile Rouge.

Dans la partie à l'Est du chenal, on retrouve l'habitat moderne collectif également le long de la RNIE1 entre le rond-point le Bélier et celui de la poste et entre le rond-point la Béninoise et le pont Martin Luther King. Aussi, le long de la rue 1414A entre le Rond-point La Roche et celui de la place Lénine avec son prolongement rue 1551 au niveau de l'Eglise du Sacré Cœur, jusqu'au encablure de l'IGN.

Ce type d'habitat s'estompe progressivement vers l'intérieur des îlots concernés selon l'importance économique de la zone et l'ancienneté de l'aménagement de la voirie.

## VII.3. L'habitat populaire

L'habitat populaire est le plus répandu au Benin et se caractérise par l'usage de matériaux de construction définitifs (bloc de ciment, tôle, bois). Le ciment en tant que matériau de construction se diffuse à partir des années 1930 et constitue aujourd'hui le matériau de construction prédominant<sup>32</sup>.

L'habitat populaire se réalise en auto promotion, en auto construction et en promotion immobilière. L'habitat populaire se développe horizontalement, sur un niveau et est souvent à usage d'habitation. Mais il arrive qu'on y retrouve des ateliers d'artisan (couture, coiffure, mécanique 2 roues ...) ou des étals de petits commerces de proximités.

### Encadré 3 : L'habitat populaire à Cotonou

A Cotonou, on retrouve les plus anciens habitats populaires réalisés en autopromotion ou en auto construction dans les premières extensions des "quartiers indigènes" (Gbégamey, St Michel, Jéricho Cadjèhoun, Habitat, Sodjatinmey ...). Puis après les indépendances (1960 à 1980) l'habitat populaire auto construit ou auto produit va caractériser la plus grande partie des lotissements des villages autour de Cotonou (Aïdjèdo, Vèdoko, Kouhounou, Fifatin, Ayélawadjè...). Après 1980, les lotissements vont se poursuivre et généraliser ce type d'habitat dans les interstices encore libres entre bas-fonds / marécages et quartiers populaires existants.

---

<sup>32</sup> Armelle Choplin 2020 : Armelle Choplin, Matière grise de l'urbain. La vie du ciment en Afrique

Photo 2: Habitat populaire dans le 6ème arrondissement à Awansouri



Source : PAVICC, 2023

#### VII.4. L'habitat précaire

L'habitat précaire de plein pied se réalise souvent en auto construction. Il se caractérise par le recours à des matériaux non pérennes (branches de cocotier, claies...). Ces matériaux d'origine végétale correspondent à la pratique constructive traditionnelle de la "case", rectangulaire, construite d'un seul tenant. Il peut aussi arriver qu'on y fasse recours à une combinaison de matériaux modernes et non pérennes (claie et tôle ou brique de ciment et braches de cocotier). Ou simplement que les matériaux soient modernes mais que la mise en œuvre soit assez rudimentaire, voire dangereuse. Ce type d'habitat sur un niveau est essentiellement à usage résidentiel. L'habitat précaire de plein pied peut être ancien ou récent.

##### Encadré 4 : L'habitat précaire à Cotonou

Lorsqu'il est ancien, on retrouve l'habitat précaire de plein pied dans les anciens quartiers indigènes de l'époque coloniale et dans les anciens villages restructurés de Cotonou dont l'existence est parfois antérieure à la colonisation (Cadjèhoun - Kpota, Zogbo, Zongo, Hlakomè, Yagbé, Enangnon...). Il occupe des îlots ne présentant pas une trame parcellaire lisible. L'habitat précaire plus récent se retrouve dans les quartiers aménagés après 1990 au cœur des bas-fonds et autres marécages fortement exposés aux inondations. On retrouve également ce type d'habitat dans des quartiers en précarité foncière (lotissements non achevés).

Photo 3: Habitat précaire de plein pied dans le 6ème arrondissement de Cotonou



Source : PAVICC, 2023

### VII.5. L'habitat traditionnel

L'habitat traditionnel se réalise en auto construction. Il est composé généralement des mêmes matériaux que les constructions de pleins pieds.

**Pour ce qui concerne les habitats traditionnels en zone humide**, ils présentent la particularité d'être mis hors d'eau par des pieux en béton ou en bois. Il s'agit des maisons sur pilotis qui sont des pratiques très anciennes montrant une certaine capacité d'adaptation aux conditions climatiques et naturelles des quartiers à la lisière des zones humides. Cet habitat sur un niveau est essentiellement à usage résidentiel. Il est accessible la plus grande partie de l'année en pirogue. Il peut arriver de retrouver des équipements socio-communautaires (écoles, lieux de culte...) utilisant les mêmes techniques constructives.

Photo 4 : Habitat traditionnel à Djeregbe / Sèmè Podji (à gauche) Habitat traditionnel à Aholouyé/ Sèmè Podji (à droite)



**Pour ce qui concerne les habitats traditionnels en zone continentale**, ils sont généralement constitués de murs en terre et de toiture en chaume ; c'est une architecture caractéristique de certains palais royaux à Abomey, Bohicon, etc. On note également les édifices d'architecture afro-brésilienne notamment à Porto Novo, construits en parpaings et recouverts de dalle de béton ou de tôle et remarquables par leurs décorations.

### Encadré 5 : L'habitat traditionnel à Abomey

A **Abomey**, le tissu du noyau ancien est très irrégulier avec des zones de très forte densité (près de 80%) au niveau des zones résidentielles et de grandes poches vides aux endroits où se trouvent les Palais et administrations. Cette minéralisation du sol dans les espaces résidentielles augmente la vulnérabilité de l'habitat lors des épisodes pluvieux. En outre, l'habitation y est en grande partie traditionnelle et le plus souvent avec une configuration en concessions, propriétés de collectivités ou familles royales. Cette organisation est à l'origine de l'importante irrégularité du tissu et constitue aujourd'hui une contrainte majeure pour l'urbanisation de la zone, les collectivités étant souvent opposées aux opérations de lotissements sur leur propriété. Par conséquent, les habitations n'ont pas tous accès aux services urbains de base. Toutefois, certaines voies ont été ouvertes et aménagées au sein du tissu apportant un minimum de services (éclairage public, ouvrages d'assainissement, ...).

Photo 5 : Habitat traditionnel à Abomey (Palais royal)



Source : PAVICC, 2023

Comme tendance, on note également un habitat bidonvillisé d'inspiration traditionnelle à Cotonou.

### Encadré 6 : L'habitat d'inspiration traditionnelle à Cotonou

L'habitat traditionnel sur pilotis se retrouve sur les berges du lac Nokoué au nord de la ville (Towéta, Ahouanssori, Vossa – Kpodji, Fifadji, Agbato, Yénanwa...). Les origines de ces installations peuvent parfois remonter dans le temps.

**Photo 6: Habitat d'inspiration traditionnelle dans le 6ème arrondissement de Cotonou**



Source : PAVICC, 2023

Comme innovations en cours au Bénin, nous avons des aménagements urbains de reverdissement. Il s'agit notamment des aménagements paysagers prévus le long de la bande côtière et dans les cités de promotion immobilière.

**Photo 7: Végétalisation le long du Boulevard de la Marina à Cotonou**



Source : PAVICC, 2023

## Résumé partiel

En somme, nous pouvons retenir de ce chapitre qu'il existe un savoir-faire constructif traditionnel, la promotion de l'habitat en hauteur, des matériaux locaux et du verdissement urbain. Cependant, on note une tendance à la bidonvilisation de certaines poches urbaines et la présence de constructions inadaptées dans des zones humides, comme principales contraintes. Le bilan diagnostic est résumé dans le tableau suivant.

Tableau 19: Atouts et contraintes relatif à l'architecture, techniques et matériaux de construction : tendances et innovations

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Existence de la promotion immobilière</li> <li>✓ Existence de l'auto-promotion de logement</li> <li>✓ Présence de l'habitat moderne individuel construit hors des zones inondables se caractérisant par des constructions généralement sur un ou deux niveaux</li> <li>✓ Existence de partenariat public – privé dans la production de logement urbain</li> <li>✓ Présence de l'habitat moderne collectif construit hors des zones inondables se caractérisant par des matériaux définitifs, sur plusieurs niveaux, à usage mixtes</li> <li>✓ Fronts urbains de logements le long des axes structurants de la ville</li> <li>✓ Innovation à travers les aménagements paysagers le long de la bande côtière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Habitat majoritairement populaire se développant horizontalement</li> <li>✗ Habitat précaire caractérisé par le recours à des matériaux non pérennes</li> <li>✗ Opposition aux opérations de lotissements sur leur propriété de l'habitat traditionnel occasionnant une difficulté d'accès aux services urbains de base.</li> <li>✗ Insalubrité autour de l'habitat traditionnel ou précaire dû au manque de collecte des déchets solides et liquides</li> <li>✗ 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</li> </ul>

Source : Agence Perspective, 2024

## VIII. Synergies potentielles : acteurs et secteurs innovants

### VIII.1 Historique de la politique de logement

Depuis l'indépendance en 1960, le souci des différents gouvernants a été de répondre au besoin en logement de ses citoyens et surtout aux cadres de l'administration publique.

Les premières initiatives visant le secteur de l'habitat ont porté sur les lois 60-20 du 13 juillet 1960 et 65-25 du 14 août 1965 citées plus haut (Cf. V).

Pour atteindre l'objectif d'offrir à chaque ménage un logement adéquat et accessible, les gouvernements ont adopté deux approches successives : l'offre par des organismes gouvernementaux et l'offre par le biais de partenariats public-privé. Ainsi, trois phases ont marqué les formes d'intervention dans ce secteur :

#### ✓ **L'État promoteur immobilier**

Des années 1970 au début de la décennie 1990, le dispositif mis en place faisait de l'État un promoteur immobilier. Ce dispositif était constitué des sociétés et services publics: la Banque Béninoise pour le Développement (BBD), de l'Institut Géographique National (IGN) devenu Institut National de Cartographie (INC) et de deux catégories de sociétés chargées de mise en œuvre de cette politique. Les unes sont chargées d'équiper des terrains à construire et les autres chargées de construire. Ce sont entre autres la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) et la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM). Ces sociétés travaillaient sans les outils de base. Il n'y avait aucun document de planification ou d'orientation à partir desquels cette politique devrait être exécutée.

#### ✓ **Libéralisation du secteur de l'immobilier**

La seconde phase a commencé au début de la décennie 1990 avec l'ouverture du pays à l'économie libérale, un nouvel dispositif a été mis en place sous l'impulsion des agences de développement. Ainsi, il est créé un ministère chargé de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement. De nombreux cabinets privés ont été autorisés, ce sont eux qui ont désormais la charge exécutés la plupart des projets d'offre de logements ont été par les privés. Dans ce cadre, le décret n°99.142 du 17 septembre 1999, portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en République du Bénin a été pris. Il est suivi en 2005 de la Déclaration de la Politique Nationale de l'Habitat. Quelques programmes (huit selon MEHU) ont pu être exécutés à cette phase en partenariat avec le secteur privé, les banques locales et les bailleurs de fonds, mais aucun d'eux n'a effectivement rempli le cahier des charges.

#### ✓ **Réorganisation et expansion du secteur de l'immobilier**

De 2005 à ce jour, les programmes de logement se fondent plus ou moins sur la Déclaration de la Politique nationale de l'Habitat et sur le décret de 1999 cités plus haut. Il est marqué à la fois par des programmes plus étendus et de grande ampleur : 10000 et 20 000 logements et des

abandons, des logements non-achevés, achevés et inoccupés. Pour éviter ces cas et améliorer les interventions, la Déclaration de la Politique Nationale de l'Habitat a été revue et adoptée, mais sans les textes d'application. De nouvelles approches ont été adoptées par la création des sociétés avec de nouveaux acteurs.

## VIII.2. Institutions et mise en place des outils d'intervention

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 ces actions, il y a eu de nombreuses autres initiatives : 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 et les dégâts occasionnés soulevés.

Pour 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.

### **VIII.3. Faire face aux défis du secteur de l'habitat**

Au vu de la situation, le Gouvernement du Bénin, dans son Programme d'Actions « Bénin Révélé », a conçu le projet phare intitulé « Programme de construction de 20.000 logements sociaux et économiques ». L'accès à la propriété privée permettrait de conforter la couche travailleuse des centres urbains, de favoriser la formation de couches moyennes solvabilisées par l'action publique, mais aussi de rendre les acquéreurs aptes à soutenir le financement urbain local en renforçant leur capacité à payer le prix des services fournis par les municipalités. La diffusion de la propriété privée est également censée libérer les initiatives économiques populaires, favoriser le développement local et les investissements productifs.

Dans le secteur du logement, la Banque Mondiale estime que d'ici 2030, trois milliards de personnes, soit 40% de la population mondiale, auront besoin de nouveaux logements. L'urbanisation rapide fait grimper la demande de logements en Afrique subsaharienne (SFI, 2022). Les villes africaines deviennent chaque jour le nouveau foyer de plus de 40 000 personnes, dont beaucoup se retrouvent sans toit. Les acteurs étatiques et non étatiques redoublent d'efforts pour développer le secteur de l'immobilier, à la fois pour fournir des logements neufs et abordables et pour encourager une industrie qui nécessite d'importants matériaux de construction et qui a le potentiel de devenir un grand employeur. Dans cette optique, le gouvernement essaie de faire émerger de nouveaux acteurs et de nouveaux dispositifs dans le secteur de l'habitat. Le secteur sera professionnalisé afin d'avoir des acteurs capables de relever le défi.

Si le secteur privé peut être motivé par le profit, souvent rendu possible par des subventions gouvernementales, l'approche des organisations non gouvernementales (ONG) est principalement de nature humanitaire et vise à combler les lacunes en matière d'offre de logements chez les groupes défavorisés, ou ce que l'on appelle les « citadins invisibles » (FES, 2020). Mais le constat montre que très peu d'ONG opèrent dans l'offre de logement abordable contrairement à d'autres pays comme le Sénégal ou le Mali. On peut signaler également l'absence de la diaspora dans le secteur. Contrairement à quelques années passées où les nombreux Béninois de la diaspora construisent, actuellement ils s'achètent ou se sont inscrits nouvellement pour avoir accès aux nouvelles offres. Leurs investissements ne sont pas mobilisés comme on le voit ailleurs.

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 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. L'insuffisance de document de planification affecte durablement le développement des villes avec l'étalement urbain non contrôlé et le développement des zones d'habitations irrégulières qui constituent des niches d'insécurité marquées par une dégradation des conditions de vie.

Les insuffisances institutionnelles, réglementaires et techniques du secteur immobilier entravent la fourniture de logements de qualité à l'échelle nécessaire pour répondre à la croissance urbaine prévue, sans parler de la prise en compte des carences du parc existant. C'est la raison pour laquelle la majorité des logements demeurent informels. Certes, le secteur du logement en Afrique est très hétérogène, avec des différences importantes entre les pays, mais certaines tendances se dégagent du fait de la faiblesse des niveaux de revenus, qui limite la demande de logements formels, et du mauvais fonctionnement des marchés du logement (y compris les marchés fonciers, les infrastructures et les services, l'accès au crédit au logement, et les activités de construction et d'aménagement).

Eu égard à ces contraintes qui pèsent sur les systèmes de production et de consommation de logements, dans de nombreux pays, les logements produits par les circuits formels sont beaucoup trop chers pour la plupart des individus. Les circuits informels sont plutôt devenus le système dominant de fourniture de logements dans la région, ledit système contribuant environ les trois quarts du parc immobilier total (même s'il est vrai que les données sur le secteur informel du logement en Afrique sont rares). Les circuits de fourniture de logements informels nécessiteront des améliorations progressives et parallèles en ce qui concerne l'élargissement de l'accès à l'épargne, les prêts de faibles montants et les matériaux de construction. Pour cette raison, les analystes de la Banque Mondiale et Onu-Habitat (2010) pensent qu'il faudra intégrer l'informel dans la réflexion globale.

De nombreuses difficultés persistent et affectent la demande de logement dans l'UEMOA.

Premièrement, les niveaux élevés d'informalité dans l'économie représentent un obstacle à l'accès au financement du logement pour les ménages aux revenus faibles et irréguliers. La réglementation en vigueur est également une variable importante dans l'analyse de l'accès au financement. Deuxièmement, il existe des contraintes importantes au niveau de l'offre tels que l'accélération du niveau d'urbanisation,

le coût élevé des matériaux de construction, la difficulté à obtenir des terrains viabilisés et les difficultés de financement rencontrées par les promoteurs immobiliers.

Cependant, les principales barrières à l'accès au logement se situent du côté de la demande, en particulier au niveau de l'éligibilité, du financement et de l'utilisation du foncier comme garantie. L'urbanisation future pose des défis singuliers et urgents à la fourniture de logements convenables. L'accès à un parc de logements diversifié, de qualité et abordable constituera le socle d'une croissance inclusive dans les villes à urbanisation rapide. Le secteur du logement, y compris les activités de financement du logement, de construction et d'aménagement, peut contribuer à une partie importante de l'économie nationale. Il peut promouvoir l'emploi dans ces branches d'activité, ce qui en retour renforcerait davantage la croissance. L'urbanisation détermine également l'offre et la demande de logements au-delà des villes ; lorsque les habitants des zones rurales laissent en général derrière eux des habitations qu'ils ont construites eux-mêmes pour migrer vers les villes à la recherche d'une vie et d'un avenir meilleurs, ils constatent qu'ils ne peuvent pas se permettre de construire ou d'acquérir un logement urbain. Le principal défi consiste à résoudre le problème du décalage spatial où la concentration de la population et de l'emploi est une réalité à l'intérieur de la ville, mais les coûts de logement tendent à être plus faibles à la périphérie urbaine ou dans les zones rurales parce que ces localités sont plus éloignées des emplois et des services, et les unités de logement en question ne sont pas, dans une grande mesure, raccordées aux infrastructures. Parce que les parcelles de terrain y coûtent moins cher, les zones urbaines périphériques attirent les migrants et les colons, bien que les pouvoirs publics ne soient pas en mesure d'étendre la voirie, les conduites d'eau et d'égout, et le réseau électrique dans ces nouvelles zones d'expansion. Certes les logements disponibles dans ces zones peuvent être abordables pour les citoyens pauvres, mais les charges supplémentaires qu'imposent la longue durée des trajets, les problèmes de santé publique liée à une eau et un assainissement de qualité douteuse, et le manque de services d'éducation et de santé représentent des coûts indirects importants pour les ménages et l'économie. L'accessibilité des logements formels est limitée par les difficultés à produire des intrants essentiels du côté de l'offre. Ces intrants commencent par le coût et le délai nécessaire à l'obtention, à la cession et à l'aménagement de terrains à usage résidentiel.

Deuxièmement, le réseau d'infrastructures – routes, énergie, eau courante, égout/drainage, etc. pour viabiliser les espaces résidentiels fait défaut et sa construction après coup dans les zones d'habitat qui en sont privées est fort onéreuse. La plupart des pays d'Afrique subsaharienne manquent également d'institutions et de capacités pour valoriser les terrains de manière à les utiliser pour financer ces types d'investissements dans les équipements publics

Enfin, le coût de la construction d'un logement est très élevé en raison du coût des matériaux de construction (tels que le ciment) et de l'absence d'un secteur efficace de la construction. La rareté de ces intrants fait grimper le coût des logements formels pour tous les habitants, contraignant la majorité des couches à faibles revenus et à revenus moyens à rechercher d'autres solutions de logement qui sont souvent de qualité inférieure et dont la sécurité de l'occupation n'est pas assurée. Le coût et la disponibilité des matériaux de construction de qualité constituent un obstacle majeur à la réduction du coût de tous les types de logement. Il existe peu de sources locales de production de matériaux de construction de haute qualité, et les promoteurs immobiliers institutionnels et privés ont tendance à privilégier les matériaux importés. L'importation de matériaux de construction augmente finalement le coût du logement pour les consommateurs, car les promoteurs immobiliers doivent inclure le coût des

matériaux au prix final d'un logement achevé. D'autre part, ceux qui construisent eux-mêmes leur logement, ne peuvent pas se permettre les matériaux nécessaires pour se conformer aux normes.

#### **VIII.4. Perspective régionale**

La région est également confrontée au défi du développement des branches de services complémentaires conception architecturale, inspection de la construction, évaluation et appréciation de la propriété, examen et vérification des titres, assurance des titres – qui dans d'autres contextes accélèrent les chaînes de valeur et réduisent le coût marginal de la construction de logements et le financement par le consommateur grâce à la construction de logements à grande échelle. Le manque d'architectes qualifiés, de directeurs de travaux et d'ouvriers réduit la qualité et la cohérence du parc immobilier et limite les possibilités de réaliser des économies d'échelle dans l'aménagement de logements. Le logement formel reste trop coûteux pour la plupart des individus en raison de la faiblesse de leurs revenus. Cette inaccessibilité est aggravée par les défaillances du secteur du logement telles que la difficulté à acquérir des parcelles, le coût élevé de la construction, la fourniture limitée des infrastructures et le manque d'accès au financement. Ces facteurs limitent aussi bien la capacité des ménages à consommer le logement que la qualité des logements disponibles, ce qui explique pourquoi le logement informel devient l'option la moins onéreuse pour la plupart des personnes.

#### **VIII.5. La création de la Banque de l'Habitat**

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 béninoises 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.

## VIII.6. Action publique forte et significative

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. Le Programme pour l'habitat (1996) énonçait des principes qui ont pu déterminer les causes de la pauvreté urbaine, lesquelles ont abouti à un accès limité au logement, à l'eau potable et à l'assainissement, à une gestion insuffisante des déchets, à une pollution atmosphérique et sonore, et à des services de santé insuffisants. Ces principes et objectifs ont également été considérés comme des questions de développement visées par les objectifs du Millénaire pour le développement, notamment les cibles de l'objectif 7 et les objectifs 9, 10 et 11. Si le cadre du Programme pour l'habitat et des objectifs du Millénaire pour le développement a permis à de nombreux pays africains d'établir des partenariats locaux et internationaux pour investir dans l'amélioration des logements urbains et de l'accès à l'eau et à l'assainissement, l'importante proportion et le grand nombre de personnes vivant dans des implantations sauvages restent très inquiétants compte tenu de l'exceptionnelle matérialisation des multiples facettes de l'exclusion dans les villes africaines. Le logement a des effets importants et superposés sur la croissance économique et l'inclusion sociale. Le secteur du logement fournit des milliers d'emplois dans les domaines de la construction, de la fabrication et de la finance. Un logement est aussi le bien le plus précieux que la plupart des personnes posséderont dans leur vie. Un logement abordable et de qualité peut réduire la vulnérabilité des pauvres face aux effets des catastrophes naturelles et promouvoir les objectifs de développement humain s'il est raccordé aux infrastructures d'eau et d'assainissement, ainsi qu'à des écoles et à des établissements de santé.

Des mesures publiques rationnelles doivent se concentrer sur l'amélioration de la fonctionnalité des chaînes de valeur tant du côté de l'offre que de la demande dans les domaines du logement formel comme du logement informel. L'accessibilité du logement s'améliorera non seulement à la faveur de l'expansion économique générale et de la croissance des revenus, mais aussi d'une politique du logement qui promeut l'amélioration progressive des conditions de logement informel pour la majorité des populations et renforce la fonction du secteur du logement afin de réduire les coûts et d'élargir la portée du secteur du logement formel aux groupes à faibles revenus. Le renforcement des capacités institutionnelles aussi bien dans l'administration publique que dans les marchés financiers sera crucial. Les pouvoirs publics et autres décideurs en Afrique subsaharienne devraient cerner complètement le secteur du logement dans la région et dans leurs pays respectifs.

Les États ont un rôle particulièrement important à jouer pour assurer l'accessibilité du logement, en réalisant des investissements ciblés dans les infrastructures au service des groupes à faibles revenus et en adoptant des mesures réglementaires visant à améliorer la fonction des chaînes de valeur. Les États devraient accorder la priorité aux ressources limitées disponibles pour le logement et les investir dans l'extension des services de base (foncier et infrastructure) au profit des ménages à faibles revenus.

Pour compléter toutes ces mesures, les pouvoirs publics devraient chercher à s'attaquer aux principaux goulets d'étranglement qui existent dans le cadre réglementaire régissant le logement formel et informel, et prendre des initiatives pour améliorer les marchés d'intrants liés au logement (terrains, matériaux de construction et financements), permettant ainsi aux ménages de tous les segments de revenus d'améliorer leur propre logement et de progresser dans le continuum du logement.

L'expérience montre que, en raison de problèmes de ciblage et de contraintes de coûts, les États de la région éprouvent des difficultés à promouvoir des logements durables et abordables pour une large frange de la population par la fourniture directe d'unités de logements. Les principales difficultés à améliorer la qualité du parc immobilier existant et à multiplier les nouveaux logements à des niveaux abordables consistent à réduire les coûts des intrants du logement sur l'ensemble du secteur tout en élargissant l'accès aux différents types de crédit nécessaires, y compris les prêts hypothécaires commerciaux, les financements destinés aux promoteurs immobiliers et les financements secondaires.

### **VIII.7. Appuyer les cadres institutionnels et réglementaires**

L'appui aux cadres institutionnels et réglementaires doit également évoluer afin de veiller à ce que les normes de construction et d'aménagement offrent un certain niveau de sécurité et de sûreté sans être pour autant trop restrictives ou onéreuses au point de ne pas être prises en compte. Les pouvoirs publics ont un rôle à jouer en permettant aux marchés du logement de fonctionner et en associant le secteur privé aux initiatives d'élargissement de l'accès à un logement convenable et en faisant dudit secteur privé un moteur de la croissance économique. Les problèmes de terrain, de planification et de construction affectent la fourniture de tous les types de logement. Des améliorations dans ces domaines constituent le point de départ pour s'attaquer à l'informel et stimuler la croissance dans le secteur du logement formel ainsi que dans l'économie nationale au sens plus large. Ces améliorations peuvent renforcer aussi bien la capacité des ménages à faibles revenus à obtenir des terrains et à construire progressivement leur logement que celles des promoteurs immobiliers du secteur formel à remembrer des terrains à des fins de constructions nouvelles. Les normes et règles d'urbanisme peuvent aider à améliorer les densités et à faciliter des investissements plus efficaces dans les infrastructures de réseau et à réduire les coûts et les délais nécessaires pour achever la construction, pour les promoteurs informels comme pour les professionnels. La planification de l'occupation des sols et les infrastructures influent directement sur la forme des villes, la mobilité des habitants et la facilité avec laquelle ils peuvent accéder à des emplois et à des services.

## Résumé partiel

En définitive, nous pouvons retenir de ce chapitre portant sur les synergies potentielles qu'il existe la **promotion de partenariat public privé PPP dans le cadre du secteur de logement. Toutefois, on note un faible dynamisme des OSC et coopératives d'habitat qui devrait vulgariser ce secteur.** Le bilan diagnostique est résumé dans le tableau suivant.

Tableau 20: Atouts et contraintes relatif aux synergies potentielles : acteurs et secteurs innovants

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Volonté politique à répondre au besoin en logement des citoyens</li> <li>✓ Existence du Projet de 1.000 unités de logement à la Cité Houéyiho au nord-ouest de Cotonou en 1992 par la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM)</li> <li>✓ Existence de la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM)</li> <li>✓ Existence de la Société Provinciale de Gestion Immobilière (SOPROGIM)</li> <li>✓ Présence d'agence gouvernementale (CNSS, CCCE)</li> <li>✓ Création de la Cité Vie Nouvelle à Akpakpa</li> <li>✓ Création du quartier de Habitations Economiques de Porto-Novo</li> <li>✓ Exécution brillante des projets de construction de logement par les sociétés privés</li> <li>✓ Fourniture d'un certain nombre de villas et résidences haut de gamme par des partenaires</li> <li>✓ Existence d'un système de propriété foncière dual</li> <li>✓ Existence d'une politique de logement stipulant que tout nouveau lotissement dans une municipalité donnée devrait être subordonné à l'existence d'un plan directeur, d'un schéma de structure et d'un plan d'occupation des sols</li> <li>✓ Existence de partenariat public – privé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Seulement 149 unités de logement construites par la SONAGIM</li> <li>✗ Inefficacité des sociétés nationales dû à la majorité de logement non construit</li> <li>✗ Installations informelles sur les passages des eaux de ruissellement dans les zones marécageuses causant des inondations</li> <li>✗ Etalement urbain occasionné par l'installation aux périphéries non viabilisées</li> <li>✗ Problème de planification urbaine</li> </ul>

Source : Agence Perspective, 2024

## IX. Recommandations

Le logement ou la maison fait partie des richesses du territoire, souvent la plus importante d'une ville. C'est donc un bien économique, plus stable que les autres. Il assure l'équilibre social de la famille ou du ménage. Enfin, il joue également sur le rendement du travailleur et des enfants du ménage. Au vu de ces trois aspects, investir dans le logement doit être reconsidéré de même que la démarche pour le réaliser.

Le dispositif actuel du programme des 20 000 logements est composé de l'État, la SIMAU, la SIRAT, la CDCB et la CNSS. A l'étape actuelle, ces structures peuvent être considérées comme des acteurs étatiques. Ce dispositif ne correspond pas à ce que l'État lui-même a envisagé dans l'axe trois (ii) où on parle de *partenariat public-privé (Etat, promoteurs immobiliers, banques, assurances), pour la professionnalisation du secteur.*

### IX.1- Mettre en application les recommandations de la Déclaration de politique nationale de l'habitat

- ✓ Il y a une relecture de la Déclaration de politique nationale de l'habitat en 2017, mais ce document n'a pas été adopté jusqu'à ce jour pour en arriver à produire les textes de sa mise en œuvre. Il faut arriver à adopter et produire ces textes pour permettre sa mise en application.
- ✓ Selon le document de *Déclaration de politique nationale de l'habitat*. Le succès de la politique nationale de l'habitat passe par :
  - L'adéquation entre l'offre et la demande de logement. Pour ce faire, il faut préalablement une étude sérieuse du marché. Cela n'a jamais existé
  - La concertation entre les acteurs (État, banque, professionnels du cadre bâti, acteurs de l'auto-construction, etc.). C'est l'un des reproches faits au secteur de l'immobilier béninois ; jusqu'à ce jour, la concertation ne semble pas être élargie à tous les acteurs, peu ouverte à tout le monde (Déclaration de la politique nationale...)
  - Éviter ou réduire l'injonction de la politique dans les programmes de logements dans l'espace et dans le temps.
  - Réduire le coût élevé des logements en agissant sur plusieurs leviers (on en parlera davantage).
  - Susciter des mesures en faveur de l'habitat social.
  - Appuyer l'habitat rural par la promotion de l'architecture vernaculaire/locale.
  - Poursuivre l'appui à l'amélioration des bidonvilles.
  - Allouer davantage de ressources aux programmes de réhabilitation, de maintenance et de préservation du patrimoine architectural,
  - Anticiper la mobilisation et la viabilisation des réserves foncières (terrains à bâtir et des centres d'activités) dans les centres urbains béninois.
  - *Alioune Badiane suggère :*
  - *« Il faut améliorer la planification urbaine et la disponibilité des terrains équipés autour des pôles de développement ou des centres d'activités industrielles, artisanales ou agricoles dans les villes moyennes afin de favoriser une installation progressive des nouvelles populations qui arrivent dans les centres urbains, à la recherche d'opportunités d'emplois ».*  
*Cité par A. Diop, 2008, p.96*

- Accroître et encourager l'utilisation des matériaux locaux dont la bonne qualité est déjà attestée dans les programmes d'offre.
- Réduire les difficultés d'accès des femmes à la terre.
- Revoir le montage ou le processus de montage des programmes de logement, L'un des reproches faits à la plupart, sinon tous les programmes de logement est leur mauvais montage. Cela pourrait être le fait des injonctions trop poussées des politiques et aussi d'une expertise supplémentaire.

### **IX.2- Faire émerger de nouveaux bassins d'emplois autour des pôles de développement**

La question de logement est liée à la dynamique de la population et à l'aménagement du territoire. La croissance de la population et l'urbanisation rapide du pays ont créé un déséquilibre territorial qu'il convient de corriger. Les principales villes actuelles, notamment Cotonou, supportent assez de charges. Il paraît nécessaire de faire émerger d'autres bassins d'emploi/ de population pour réduire la tendance à la macrocéphalie urbaine et la pression foncière. En effet, la pression foncière n'est pas ressentie de la même manière partout au Bénin. Plus le poids démographique et urbain est élevé, plus la spéculation foncière est forte et plus le logement aura toujours tendance à coûter cher.

### **IX.3- Elaborer et mettre en application les outils de planification spatiale/urbaine**

Reconnaissons qu'il y a eu assez sinon trop de laisser-faire dans les politiques et programmes d'aménagement dans les territoires du Bénin, notamment dans les centres aux enjeux multiples, Dans un tel contexte, la planification a été reléguée au second plan. Elle permet de se projeter dans le futur, de se préparer pour répondre aux éventuelles sollicitations (y compris celles des politiques) ou pour positionner la ville. La planification paraît nécessaire aujourd'hui pour assurer le succès de la politique urbaine et anticiper les défis à venir.

- ✓ Produire et disposer des documents de planification spatiale/urbaine dans les collectivités et y faire figurer les réserves sur le logement, en fonction des besoins réels chiffrés
- ✓ Instaurer/faire adopter la culture du document de base, de planification spatiale et de viabilisation avant toute installation humaine.
- ✓ Veiller à l'utilisation des outils de planification spatiale/urbaine et du respect de leur contenu.

### **IX.4- Agir sur les lotissements suspendus ou à réaliser et leurs réserves foncières**

Probablement moins de 5% des lotissements ou des parcelles produites dans la plupart des communes est réellement mis en valeur. Très peu des projets de lotissement prévoient des réserves pour la promotion de logement. Celles qui ont été prévues sont soit vendues soit désaffectées parce qu'elles ne sont pas sécurisées.

- ✓ Exiger que les lotissements intègrent des réserves foncières pour la promotion de logements.
- ✓ Réétudier certains lotissements pour y introduire des réserves de logement/promotion immobilière

### **IX.5-Varier la stratégie de production et les offres de logement**

S'inspirant des exemples du Parti de la Révolution Populaire du Bénin (PRPB) et d'autres gouvernements, on peut revoir la stratégie adoptée et mettre en place un modèle d'offre évolutive en 3 ou 4 étapes avec des parcelles viabilisées. Il s'appuiera sur certains projets de lotissements.

- ✓ Créer ou encourager des coopératives de logement par secteur d'activité ou par affinité (la loi ou une étude pourra la définir)

- ✓ Mettre à disposition des parcelles constructibles viabilisées
- ✓ Fournir des logements évolutifs (à 25%-50%-75%) et laisser l'occupant finir le reste
- ✓ Fournir une gamme diversifiée de logements achevés.

### **IX.6-Accroître le volume de l'offre formelle de logements**

Le caractère modeste des offres de logement (50-100 unités) et leur situation géographique par rapport au centre-ville ont constitué dans le passé un frein à l'accès à ces logements. Ils n'ont pas permis de mettre à disposition les services urbains nécessaires pour accompagner ces installations. Outre l'eau et l'électricité, la plupart des programmes n'ont pas de marché ou des points de vente à proximité, les rues sont parfois à moitié aménagées et faute de moyen de transport adéquat. L'absence de ces services rend peu accessibles ces logements à un grand nombre.

- ✓ Faire des efforts supplémentaires pour dépasser les programmes modestes en augmentant l'offre formelle de logement.
- ✓ Produire le logement pour toutes les catégories socioprofessionnelles, avec une implication forte de l'Etat.
- ✓ Varier les types et les niveaux de qualité, selon le zonage urbain
- ✓ Régir et réglementer la promotion immobilière et revoir le dispositif de l'offre de logement en Partenariat Public-Privé-Population (PPPP).
- ✓ Etablir des partenariats avec le secteur privé pour développer des projets de logements en offrant des incitations fiscales et des avantages pour encourager leur participation.
- ✓ Encourager la rénovation et la réhabilitation des logements existants pour les rendre accessibles aux ménages à faibles revenus et en offrant des subventions et des prêts aux populations, à taux d'intérêts réduits.
- ✓ Mettre en place des programmes de financement abordables, tel que la formalisation des « tontines », des prêts à faible taux d'intérêt et des programmes location-accession, pour aider les ménages à faibles revenus à accéder au logement.

### **IX.7- Accroître l'utilisation des matériaux localement disponibles et réduire l'importation des matériaux de construction**

L'utilisation des matériaux importés fait que certains logements ne s'adaptent pas toujours au contexte climatique du site qui les abrite. Par conséquent, se pose le problème de leur adaptation au changement climatique et à la durabilité en ce que ces logements sont énergivores. En outre, les matériaux importés rendent les coûts des logements élevés et ont un effet négatif sur les délais de livraison. Par exemple, le choix des baies vitrées et des vitres en général doit être accompagné des règles strictes. En effet, selon Chaffa (2006), ce matériau ne convient pas tout à fait au climat tropical.

Quant à l'artisanat local, il n'est pas aujourd'hui capable de répondre entièrement aux besoins des consommateurs. Il faut encourager l'utilisation des matériaux locaux de construction et susciter des industries pour leur production. Pour y arriver, les défis à relever sont :

- ✓ La proximité des matériaux locaux des lieux d'utilisation ;

- ✓ La disponibilité du volume de matériaux locaux recherchés,
- ✓ Disposer des Fiches techniques pour chaque type de matériau.
- ✓ Avoir une Certification ou être capable de certifier par les organismes nationaux ou régionaux que les produits mis sur le marché sont utilisables sans risque,
- ✓ Respect de la réglementation, etc.
- ✓ Puis passer de l'artisanat à la semi-industrialisation ou l'industrialisation des produits.

### **IX.8- Reconquérir les centres-villes/ programme de requalification/restructuration/ réhabilitation urbaine**

Il faudra envisager reconquérir le centre-ville de certaines agglomérations comme Cotonou, Porto-Novo et Parakou par un programme de requalification/restructuration/réhabilitation des noyaux anciens afin d'y loger un grand nombre de ménages. En effet, selon Rem Koolhaas (cité par Steck, 2011), toutes les villes finissent en hauteur. Or une partie des anciens noyaux de ces villes est non seulement en RDC ou petites villas, mais aussi se vide de sa population (Porto-Novo). Ainsi, la reconquête de ces vieux centres permettrait de renouveler et de renforcer leurs formes architecturales pour augmenter leur hauteur (les élever à R+5-8).

- ✓ L'option de reconquête des centres va freiner l'étalement urbain, peu maîtrisé autour de ces agglomérations.
- ✓ Enfin cette option permettra de réduire les longs trafics et ses congestions et évitera à une partie de la population active de faire de grande distance : 35 à 45 km (soit 70 à 90 km aller et retour) et d'être plus présent en famille.

### **IX.9 - Adapter la superficie des logements aux besoins.**

L'étroitesse des logements produits officiellement limite chez certaines personnes la demande. « Le logement est un indice de changement social ». A ce titre, il doit remplir certaines conditions dont une superficie suffisante pour abriter la famille. Selon le CAPOD (2017, p. 57) « L'enquête réalisée dans le cadre de cette étude a révélé que près de 52% des populations estiment que les superficies et les caractéristiques des logements occupés ne leur conviennent pas. Il y a donc une forte insatisfaction par rapport aux logements occupés, situation symptomatique d'une demande de logements de meilleure qualité. De même, 54% des populations enquêtées à Cotonou expriment le besoin de déménager ». Cette insatisfaction est cause du dépeuplement de Cotonou au profit de sa périphérie. Elle justifierait les modifications apportées par les occupants propriétaires à certains logements : l'exemple de la Cité Vie Nouvelle où la majorité a modifié son logement et de la Cité Houéyiho en cours de modification.

### **IX.10- Financer opérations de logement**

Le crédit est nécessaire pour le court, moyen et long terme. Des banques spécialisées doivent être mises en place. Le problème de financement se pose à deux niveaux : celui des promoteurs immobiliers pour mettre à disposition des logements et celui des demandeurs dont la majorité ne dispose pas des ressources financières nécessaires pour accéder au logement. Ainsi, les difficultés d'accès aux crédits

limitent la possibilité d'offrir un grand nombre de logements abordables. Ces difficultés nécessitent de créer une banque de l'habitat.

- ✓ Encourager les partenariats entre les secteurs public et privé pour la mobilisation des ressources financières et techniques.
- ✓ Mettre en place des subventions et des aides gouvernementales pour soutenir les ménages à faible revenu dans l'acquisition ou la rénovation du logement.
- ✓ Offrir des prêts à des taux d'intérêt réduits pour les projets de logement abordable afin de rendre l'accès à la propriété plus abordables.
- ✓ Etablir des fonds de garantie pour atténuer les risques pour les prêteurs et encourager le financement des projets de logements à faible revenu.
- ✓ Offrir des incitations fiscales, telles que des réductions d'impôts ou des exemptions, pour encourager les investissements dans le secteur du logement.

#### **IX.11- Promouvoir la formation et la recherche pour accompagner le secteur de l'habitat**

Tout le monde reconnaît et souligne que tous les programmes de logement expérimentés dans le pays ont fini par des échecs depuis plusieurs décennies. De même, on reconnaît que la sociologie du Béninois est particulière en matière d'accès au logement. Mais chose étonnante, personne n'a commis des recherches de haut niveau pour comprendre ce qui s'y passe. En outre, le secteur de l'informel dans lequel la majorité tire sa résidence est dominé par l'artisanat malgré les plaintes enregistrées.

- ✓ Créer un centre spécialisé de recherche et de formation pour la production et l'utilisation des matériaux locaux ou renforcer la capacité des lycées existants.
- ✓ Renforcer périodiquement les capacités des acteurs ment périodique des capacités des acteurs. Cela correspond à l'axe II du modèle envisagé par l'État. Sans la formation périodique, le respect des normes (architecturales, de construction et d'urbanisme, la gestion des chantiers) et la qualité de l'offre vont poser de problème. Certains promoteurs privés comme la GCITT ont évolué dans ce sens en mettant en place leur propre académie. Celle-ci permet aux différents intervenants de se comprendre. Cet exemple existe dans les entreprises qui travaillent sur les projets de routes.
- ✓ Accompagner des recherches et des formations modulaires et promouvoir les résultats des recherches en vue de leur exploitation par les industriels. En effet, il y a des résultats obtenus dans certains centres de recherche sur l'utilisation des matériaux locaux et de la construction, l'application des normes, la copropriété, etc. De la même manière en ce qui concerne l'impact du changement climatique. Ces aspects devraient être suivis des formations sur les formes d'adaptation possibles : l'orientation des bâtiments, des ouvertures, les types de matériaux, etc.

#### **IX.12- Créer un cadre favorable au développement du secteur de l'immobilier**

- ✓ Elaborer une législation propre au secteur de logement et l'accompagner d'instruments financiers.

- ✓ Mettre en place un cadre juridique cohérent pour le secteur de logement au Bénin. Alléger la procédure de délivrance de permis de construire.
- ✓ Renforcer les structures publiques en charge du développement et de la gestion de l'immobilier
- ✓ Professionnaliser le secteur de l'immobilier et susciter de véritables entreprises de promotion immobilière dans le pays.
- ✓ Revoir le décret n°99.142 du 17 septembre 1999, portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en République du Bénin.
- ✓ Mettre à disposition des directions techniques des ressources humaines de qualité (au niveau du personnel de l'État). Il est vrai que le cadre politique d'offre de logement existe, mais sa mise en œuvre efficace n'est possible sans le personnel technique de qualité.

### **IX.13- Respecter les normes et/ ou les mettre en place (lois) en matière d'urbanisme et de l'habitat**

« Le logement est aussi un bien immobilier soumis à des normes de construction relevant du droit de l'urbanisme et de l'immobilier. » (CAPOD, 2017, p. 34). Le constat montre que ces normes sont très peu connues et respectées par les différents acteurs.

- ✓ Mettre en œuvre les instruments du droit de l'urbanisme et de la construction. C'est le cas de la loi sur le foncier, le droit de préemption, le permis de construire et de démolir, les règlements d'urbanisme, etc.
- ✓ Mettre en place un mécanisme de veille pour amener les populations à respecter les normes en matière de construction.
- ✓ Réglementer et structurer le secteur des agences immobilières en rendant ses acteurs plus professionnels. « *Il n'y a aucun doute, le secteur de l'immobilier et de la location de logements, a besoin d'être assaini et réglementé.* »
- ✓ Il est nécessaire de faire voter et appliquer le Code de l'urbanisme et de la construction, le vulgariser et le mettre en pratique pour le respect des normes

### **IX.14- Vulgariser et sensibiliser la population sur la loi de la copropriété**

La copropriété existe déjà dans le pays (latrines communes, cours, portail, parking, etc.), mais elle fonctionne mal et finit par des conflits entre occupants parce qu'elle n'est jamais accompagnée de loi et d'éducation de la population. Le rapport du CAPOD souligne que « l'environnement sociologique de méfiance dans lequel vit le citoyen ne favorise pas la copropriété malgré les dispositions du Code foncier (un seul exemple existe dans la zone Ganhi) ».

- ✓ Mettre un exemplaire de cette loi à disposition de chaque copropriétaire avant son entrée dans son logement.
- ✓ Diffuser des annonces à la radio, à la télévision et sur les réseaux sociaux pour informer le public sur les aspects importants de la loi de la copropriété et sur la manière dont elle affecte la vie quotidienne des copropriétaires

- ✓ Organiser des ateliers et des séminaires dans les quartiers et les communautés pour offrir des sessions interactives où les résidents peuvent poser des questions et discuter de leurs préoccupations concernant la loi de la copropriété
- ✓ Fournir une formation aux professionnels de l'immobiliers et les gestionnaires de biens, sur les tenants et aboutissants de la loi de la copropriété afin qu'ils puissent mieux conseiller leurs clients
- ✓ Partager des témoignages de copropriétaires sur leurs expériences avec la loi de copropriété, ainsi que des études de cas illustrant des situations courantes et des solutions possibles.

### **IX.15- Prendre en compte l'impact des changements climatiques dans la production de l'habitat et des logements**

Les impacts des changements climatiques sur la production des logements paraissent évidents (l'inondation, les vents violents, etc.). Mais les acteurs ne tiennent pas compte de cela.

- ✓ Amener l'Etat et les promoteurs à tenir compte du changement climatique dans l'orientation des bâtiments, le dosage des ouvrages voire, la normalisation des matériaux de construction.
- ✓ Intégrer des pratiques de conception durable dans tous aspects du projet, en utilisant des matériaux durables, en optimisant l'efficacité énergétique et en favorisant les solutions de construction à faible impact environnemental.
- ✓ Concevoir les logements en tenant compte des projections climatiques futures, en anticipant les changements, et en intégrant des solutions de conception adaptatives.
- ✓ Favoriser la ventilation et l'éclairage naturels dans la conception des logements pour améliorer la qualité de l'air intérieur et réduire la dépendance aux systèmes de climatisation.

### **IX.16-Améliorer l'architecture vernaculaire locale**

- ✓ Faire évoluer les modèles traditionnels de logement pour les adapter aux besoins des ménages et des usages modernes.
- ✓ Incorporer des pratiques durables dans la conception des logements en utilisant des matériaux localement disponibles en optimisant l'efficacité énergétique et en favorisant la ventilation naturelle et l'éclairage naturel
- ✓ Impliquer la communauté locale dans le processus de conception et de construction des logements pour garantir que les besoins et les préférences locaux sont pris en comptes
- ✓ Elaborer des politiques et des réglementations qui soutiennent et encouragent l'architecture vernaculaire dans les projets de construction tout en garantissant la sécurité et la qualité des logements.
- ✓ Offrir des programmes de formation aux artisans locaux et professionnels de la construction sur les techniques de construction traditionnelles et durables, ainsi que sur les avantages de l'architecture vernaculaire Renseigner et mettre à jour les indicateurs du CEH.

### IX.17 Financer des études pour la production de données statistiques régulières, dans le secteur de l'habitat et du logement.

Le constat montre que le manque de données sur le secteur du logement et de l'habitat constitue une des faiblesses de ce travail. Au même titre que la recherche et la formation, la collecte de données doit devenir une activité régulière et périodique pour permettre aux décideurs et promoteurs d'être prompts dans leurs réponses.

**Tableau 21: Tableau des Recommandations**

IX	Recommandations	Pistes opérationnelles	Responsables et associés
IX.1	<b>Mettre en application les recommandations de la <i>Déclaration de politique de l'habitat</i></b>	Adopter la <i>Déclaration de politique de l'habitat</i>	Gouvernement
		Faire étude du marché en vue de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement.	Gouvernement/MCVT
		Instituer la concertation entre les acteurs (État, banque, professionnels du cadre bâti, acteurs de l'auto-construction, etc.).	
		Arrimer les programmes de logements aux besoins réels à court, moyen et long termes.	
		Réduire le coût élevé des logements en agissant sur plusieurs leviers	Gouvernement/MCVT/ promoteurs immobiliers
		Susciter des mesures en faveur de l'habitat social.	Gouvernement
		Appuyer l'habitat rural par la promotion de l'architecture vernaculaire/locale.	Gouvernement/MCVT/ promoteurs immobiliers
		Poursuivre l'appui à l'amélioration des bidonvilles.	Gouvernement
		Allouer de ressources aux programmes de réhabilitation, de maintenance et de préservation du patrimoine architectural	Gouvernement
		Anticiper la mobilisation et la viabilisation des réserves foncières	Gouvernement/MCVT/ promoteurs immobiliers
		Accroître et encourager l'utilisation des matériaux locaux.	
		Réduire les difficultés d'accès des femmes à la terre.	
	Revoir le montage ou le processus de montage des programmes de logement.		
IX.2	<b>Faire émerger de nouveaux bassins d'emplois autour des pôles de développement</b>	Susciter d'autres bassins d'emploi pour la population, notamment dans les villes périphériques autour des grands pôles de développement.	Gouvernement

<b>IX.3</b>	<b>Elaborer et mettre en application les outils de planification spatiale/urbaine.</b>	Produire et disposer des documents de planification spatiale/urbaine dans les collectivités et y faire figurer les réserves sur le logement, en fonction des besoins réels chiffrés	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Instaurer/faire adopter la culture du document de base, de planification spatiale et de viabilisation avant toute installation humaine.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Veiller à l'utilisation des outils de planification spatiale/urbaine et du respect de leur contenu.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales  ANDF, Cabinets
<b>IX.4</b>	<b>Agir sur les lotissements suspendus ou à réaliser et leurs réserves foncières</b>	Exiger que les lotissements intègrent des réserves foncières pour la promotion de logements.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Réétudier certains lotissements pour y introduire des réserves de logement/promotion immobilière	ANDF, Cabinets
<b>IX.5</b>	<b>Varié la stratégie de production et les offres de logement</b>	Créer ou encourager des coopératives de logement par secteur d'activité ou par affinité (une loi ou une étude pourra la définir)	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Mettre à disposition des parcelles constructibles viabilisées  Fournir des logements évolutifs (à 25%-50%-75%) et laisser l'occupant finir le reste  Fournir une gamme diversifiée de logements achevés.	ANDF, Cabinets/CCIB
<b>IX.6</b>	<b>Accroître le volume de l'offre formelle de logements</b>	Faire des efforts supplémentaires pour dépasser les programmes modestes en augmentant l'offre formelle de logement.	Gouvernement/MCVT/ promoteurs immobiliers
		Produire le logement pour toutes les catégories socioprofessionnelles, avec une implication forte de l'Etat	
		Varié les types et les niveaux de qualité, selon le zonage urbain.	
		Régir et réglementer la promotion immobilière et revoir le dispositif de l'offre de logement en Partenariat Public-Privé-Population - PPPP	
		Etablir des partenariats avec le secteur privé pour développer des projets de logements en offrant des incitations fiscales et des avantages pour encourager leur participation.	
		Encourager la rénovation et la réhabilitation des logements existants pour les rendre accessibles aux ménages à faibles revenus et en offrant des subventions et des prêts aux populations, à taux d'intérêts réduits.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales

		Mettre en place des programmes de financement abordables, tel que la formalisation des « tontines », des prêts à faible taux d'intérêt et des programmes location-accession, pour aider les ménages à faibles revenus à accéder au logement.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales promoteurs immobiliers / Banques
<b>IX.7</b>	<b>Accroître l'utilisation des matériaux localement disponibles et réduire l'importation des matériaux de construction</b>	Réduire l'importation des matériaux de construction (carreaux, vitres, peinture, ...)	Gouvernement/CCIB/ Promot immo
		Rendre l'artisanat capable de répondre aux besoins des constructeurs.	Gouvernement/ MCVT/ collectivités locales/ CCIB/ Promoteurs immobiliers / Chambre des métiers
		Encourager l'utilisation des matériaux localement disponibles de construction en suscitant l'implantation de zones industrielles et d'industries pour leur production.	
		Evaluer les caractéristiques des matériaux en termes de durabilité, de résistance aux intempéries, d'insolation thermique et acoustique, etc.	
		S'assurer que les matériaux localement disponibles respectent les normes de sécurité et de qualité de construction	
		Favoriser la collaboration et la concertation entre les acteurs des matériaux locaux	
		Rapprocher des localement disponibles des lieux d'utilisation	
		Rendre disponibles les matériaux localement disponibles recherchés,	
		Disposer des Fiches techniques pour chaque type de matériau.	
		Avoir une certification ou être capable de certifier par les organismes nationaux ou régionaux	
Respecter la réglementation			
		Passer de l'artisanat à la semi-industrialisation ou à l'industrialisation des produits	
<b>IX.8</b>	<b>Reconquérir les centres-villes/ programme de requalification/restructuration/réhabilitation urbaine</b>	Envisager reconquérir le centre-ville de certaines agglomérations comme Cotonou, Porto-Novo et Parakou par un programme de requalification/ restructuration/ réhabilitation des noyaux anciens afin d'y loger un plus grand nombre de ménages.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales/CDCB/banques
<b>IX.9</b>	<b>Adapter la superficie des</b>	Échanger avec les occupants potentiels sur les conditions liées à la superficie suffisante pour abriter la famille.	Gouvernement/les Ordres

	<b>logements aux besoins.</b>	Résoudre le problème d'insatisfaction des occupants par des enquêtes.	
<b>IX.10</b>	<b>Financer des opérations de logement</b>	Encourager les partenariats entre les secteurs public et privé pour la mobilisation des ressources financières et techniques	Gouvernement/CDCB/SIMaU, AGETUR, AGETIP, Banques
		Mettre en place des subventions et des aides gouvernementales pour soutenir les ménages à faible revenu dans l'acquisition ou la rénovation du logement	
		Offrir des prêts à des taux d'intérêt réduits pour les projets de logement abordable afin de rendre l'accès à la propriété plus abordables	
		Etablir des fonds de garantie pour atténuer les risques pour les prêteurs et encourager le financement des projets de logements à faible revenu	
		Offrir des incitations fiscales, telles que des réductions d'impôts ou des exemptions, pour encourager les investissements dans le secteur du logement.	
<b>IX.11</b>	<b>Promouvoir la formation et la recherche pour accompagner le secteur de l'habitat</b>	Créer un centre spécialisé de formation ou renforcer la capacité des lycées existants dans la production et l'utilisation des matériaux localement disponibles	Gvernt, MCVT, MERS, MESFP, MTA, Onaub, Onic, chbre des métiers, CCIB
		Renforcer périodiquement les capacités des acteurs.	Gouvernement/MCVT/collectivités locales/ONaub/Promo immo, Universités
		Accompagner des recherches et des formations modulaires et promouvoir les résultats des recherches en vue de leur exploitation par les industriels.	
<b>IX.12</b>	<b>Créer un cadre favorable au développement du secteur de l'immobilier</b>	Elaborer une législation propre au secteur de logement et l'accompagner d'instruments financiers.	Gouvernement/MCVT/collectivités locales
		Mettre en place un cadre juridique cohérent pour le secteur de logement au Bénin	Gouvernement/MCVT/collectivités locales promoteurs immobiliers
		Alléger la procédure de délivrance de permis de construire	
		Renforcer les structures publiques en charge du développement et de la gestion de l'immobilier	Gouvernement/MCVT/collectivités locales
		Professionnaliser le secteur de l'immobilier et susciter de véritables entreprises de promotion immobilière dans le pays.	
		Revoir le décret n°99.142 du 17 septembre 1999, portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en République du Bénin.	

		Mettre à disposition des directions techniques des ressources humaines de qualité (au niveau du personnel de l'État).	
<b>IX.13</b>	<b>Respecter les normes et /ou les mettre en place (lois) en matière d'urbanisme et de l'habitat</b>	Mettre en œuvre les instruments du droit de l'urbanisme et de la construction. C'est le cas de la loi sur le foncier, le droit de préemption, le permis de construire et de démolir, les Règlements d'urbanisme, etc.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Mettre en place un mécanisme de veille pour amener les populations à respecter les normes en matière de construction	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Réglementer et structurer le secteur des agences immobilières en rendant ses acteurs plus professionnels	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
		Faire voter et appliquer le Code de l'urbanisme et de la construction, le vulgariser et le mettre en pratique pour le respect des normes	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales
<b>IX.14</b>	<b>Vulgariser et sensibiliser la population sur la loi de la copropriété</b>	Mettre un exemplaire de cette loi à disposition de chaque copropriétaire avant son entrée dans son logement.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales/  Les Ordres professionnels
		Diffuser des annonces à la radio, à la télévision et sur les réseaux sociaux pour informer le public sur les aspects importants de la loi de la copropriété et sur la manière dont elle affecte la vie quotidienne des copropriétaires	
		Organiser des ateliers et des séminaires dans les quartiers et les communautés pour offrir des sessions interactives où les résidents peuvent poser des questions et discuter de leurs préoccupations concernant la loi de la copropriété	
		Fournir une formation aux professionnels de l'immobiliers et les gestionnaires de biens, sur les tenants et aboutissants de la loi de la copropriété afin qu'ils puissent mieux conseiller leurs clients	
		Partager des témoignages de copropriétaires sur leurs expériences avec la loi de copropriété, ainsi que des études de cas illustrant des situations courantes et des solutions possibles.	
<b>IX.15</b>	<b>Prendre en compte l'impact des changements climatiques dans la production de l'habitat et des logements</b>	Amener l'Etat et les promoteurs à tenir compte du changement climatique dans l'orientation des bâtiments, le dosage des ouvrages voire, la normalisation des matériaux de construction.	Gouvernement/MCVT/ collectivités locales/promoteurs immobiliers/Les Ordres/CCIB
		Intégrer des pratiques de conception durable dans tous aspects du projet, en utilisant des matériaux durables, en optimisant l'efficacité énergétique et en favorisant les solutions de construction à faible impact environnemental.	

		<p>Concevoir les logements en tenant compte des projections climatiques futures, en anticipant les changements, et en intégrant des solutions de conception adaptatives.</p> <p>Favoriser la ventilation et l'éclairage naturels dans la conception des logements pour améliorer la qualité de l'air intérieur et réduire la dépendance aux systèmes de climatisation.</p>	
<b>IX.16</b>	<b>Améliorer l'architecture vernaculaire locale</b>	<p>Faire évoluer les modèles traditionnels de logement pour les adapter aux besoins des ménages et des usages modernes.</p> <p>Incorporer des pratiques durables dans la conception des logements en utilisant des matériaux localement disponibles en optimisant l'efficacité énergétique et en favorisant la ventilation naturelle et l'éclairage naturel</p> <p>Impliquer la communauté locale dans le processus de conception et de construction des logements pour garantir que les besoins et les préférences locaux sont pris en comptes</p> <p>Elaborer des politiques et des réglementations qui soutiennent et encouragent l'architecture vernaculaire dans les projets de construction tout en garantissant la sécurité et la qualité des logements.</p> <p>Offrir des programmes de formation aux artisans locaux et professionnels de la construction sur les techniques de construction traditionnelles et durables, ainsi que sur les avantages de l'architecture vernaculaire</p>	<p>Gouvernement/MCVT/ collectivités locales/ promoteurs immobiliers/ONAUB, Universités, lycées techniques et de formation professionnelle</p>
<b>IX.17</b>	<b>Financer des études pour la production de données statistiques régulières, dans le secteur de l'habitat et du logement.</b>	Renseigner et mettre à jour les indicateurs du CEH.	Etat, UEMOA, INStAD, PTF.

## Conclusion

Ce rapport pays Bénin s'est axée principalement sur (09) neuf grands chapitres à savoir le contexte du pays ; le marché du logement et du foncier urbain ; la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre ; les conditions du logement et accès aux services urbains de base ; la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain ; l'architecture, les techniques et matériaux de constructions, les synergies potentielles et enfin les recommandations.

L'objectif visé par ce rapport a été la mise en place d'un Centre d'Excellence de l'Habitat (CEH), une institution durable de recherche-action et un creuset de développement de compétences nouvelles pour prendre en charge les problématiques liées à la planification urbaine, à l'habitat, à la gestion foncière, aux services urbains de base et au financement du logement. Le Centre de l'Excellence pour l'Habitat (CEH) est un instrument technique pour maintenir un système de connaissances sur le secteur de l'habitat dans l'espace communautaire de l'UEMOA. C'est aussi un instrument d'aide à la décision pour les gouvernants, car il leur fournit des informations utiles pour orienter les investissements. Le CEH est enfin, un outil de renforcement de capacités des acteurs de l'habitat, car il leur offre une plateforme de données et de formations pour renforcer leurs compétences.

A ce titre, l'accessibilité au marché foncier et immobilier au Bénin est un défi multifactoriel. Pour améliorer cette accessibilité, il est essentiel de mettre en œuvre des politiques et des réformes qui abordent ces différents aspects, allant de la disponibilité de crédit à la simplification des procédures foncières, afin de garantir un accès équitable au logement pour tous les ménages béninois. Les politiques visant à faciliter l'accès au crédit immobilier, ainsi que des initiatives axées sur le logement abordable, sont cruciales pour élargir la participation au marché.

Au regard de tout ce qui précède, on peut retenir qu'il existe une volonté politique des autorités nationales de mettre en œuvre ce rapport pays Bénin. Les autorités municipales ont donné toute la preuve de leur disponibilité (mise à disposition des données et informations, participation effective aux différentes rencontres organisées dans le cadre du CEH, sélection des actions prioritaires, etc.) à accompagner et appuyer ce rapport portant sur le CEH. Il convient donc de mettre en œuvre les recommandations issues de ce Rapport-Pays et de produire régulièrement des études urbaines afin de disposer d'indicateurs actualisés et fiables, véritables outils d'aide à décision.

En effet, ce Rapport-Pays du Bénin arrive à point nommé car le Bénin est dans une dynamique de reconstruction avec de grands projets immobiliers et d'infrastructures publiques sur toute l'étendue du territoire national. De plus, il permettra d'apprécier, de mesurer, de quantifier et de qualifier les efforts d'investissements immobiliers réalisés au Bénin, tout en comparant les villes du Bénin, aux autres villes de l'espace UEMOA. Les indicateurs du CEH sont également attendus au prochain Forum International du Cadre de Vie qui se tiendra en octobre 2024.

## Bibliographie

### LOIS

- Loi N°2012-14 du 21 Mars 2012 portant réglementation des systèmes financiers décentralisés en République du Bénin ;
- Loi N° 2022-16 du 19 Octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la Cour Spéciale des Affaires Foncières ;
- Loi N°2021-13 du 20 décembre 2021 modifiant et complétant la loi N°2002-07 du 24 aout 2004 portant Code des Personnes et de la Famille ;
- Loi N° 2013-01 du 14 aout 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin modifiée par la loi N°2017-15 du 26 mai 2017

### DECRET

- Décret N°2021-391 du 21 juillet 2021 portant création et approbation des statuts de l'Institut National de la Femme
- Décret 2005-482 du 04 aout 2005 portant utilisation des matériaux locaux dans la construction publique.
- Décret n° 2022- 320 du 1<sup>er</sup> Juin 2022 portant catégorisation des communes dans la République de Bénin

### REVUES

- 1-El hadji Souleymane Sow (2023), *Annuaire sur le financement du logement en Afrique 2023* ;  
<https://housingfinanceafrica.org/fr/authors/el-hadji-souleymane-sow-fr/>
- 2-Banque Mondiale (2021), *Manuel de collecte de données Benin*, Septembre 2021  
[https://www.ceh-uemoa.org/wp-content/uploads/2023/02/CEH\\_Manuel-de-collecte\\_BENIN-web-25janv.pdf](https://www.ceh-uemoa.org/wp-content/uploads/2023/02/CEH_Manuel-de-collecte_BENIN-web-25janv.pdf)
- 3-SImAU, *fiche 20.000 logements sociaux économiques*  
<https://simaubenin.com/upload/fiche20000logement.pdf>
- 4-GM Joachim Boko (2011), *Financement du logement au bénin : une étude introductive* N°13, Bénin, Octobre 2011, FINMARK TRUST, AUHF ;  
<https://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Rapport-Financement-du-logement-Benin.FINALE.pdf>
- 5- INStAD (2003), RGPH-3, Tome 4, *Ménages, Conditions d'habitation et Pauvreté au Bénin*, Direction des Etudes Démographiques, Octobre 2003.  
<https://ireda.ceped.org/inventaire/ressources/TOME4.pdf>
- 6-DPFG (2019), *Examen national approfondi sur la mise en œuvre du Programme d'action de Beijing au Bénin*, Juillet-Novembre 2019

<https://www.unwomen.org/sites/default/files/Headquarters/Attachments/Sections/CSW/64/National-reviews/Benin.pdf>

7-/ MCA BENIN (2008), "Projet Accès au Foncier" Etude 4 : *Elaboration de Stratégies pour accroître l'Accès des Femmes à la Terre*, Version Finale, Déc 2008

[https://hubrural.org/IMG/pdf/MCABenin\\_etude4\\_strategie\\_acces\\_femme\\_terre.pdf](https://hubrural.org/IMG/pdf/MCABenin_etude4_strategie_acces_femme_terre.pdf)

8-/ MFSN (2008), *Politique nationale de promotion du genre*, Mars 2008

<https://www.prb.org/wp-content/uploads/2019/06/BEN-Politique-Nationale-de-Promotion-du-Genre.pdf>

9-/ AFRICAPOLIS (2010), *Dynamique de l'urbanisation, 1950-2020 : approche géostatistique. Afrique de l'Ouest (Rapport de l'étude)*, Paris-Diderot, 124 p.

10-/ ONU Habitat (2018), *Profil urbain participatif national*

11-/ PAVICC (2023), *Elaboration de document d'Urbanisme pour le compte de quatre villes, rapport définitif*, 370 p.

12-/ INSD (2021), *Annuaire statistique 2020*, 280 p.

13-/ INSAE (1992), *RGPH 2*

14-/ INSAE (2002), *RGPH 3 : Cahier des villages et quartiers de ville*

15-/ INSAE (2013), *RGPH 4 : Que retenir des effectifs de population en 2013 ?*

16-/ Bureau de l'évaluation des politiques et de l'analyse de l'action gouvernementale (2017), *Guide méthodologique national d'évaluation*

17-/ CAPOD, (2017), *Problématique de la fixation du prix du logement au Bénin : cas de la ville de Cotonou*, rapport final, Cotonou, 104 p.

18-/ CHABI M. et ADEGBINNI A., (2020). *Modes d'accès au logement et développement urbain de l'agglomération de Cotonou (Bénin)*

19-/ CEH (2022), *Note conceptuelle des Rapports pays*

20-/ INSAE (2015), *RGPH4 : Que retenir des effectifs de population en 2013 ?*

21-/ MCVDD (2018), *Guide méthodologique d'élaboration et de mise en œuvre du SDAC*

22-/ MCVDD (2020), *Projets du Grand Nokoué*, rapport de synthèse

23-/ Ministère de la Santé (2021), *Annuaire des statistiques sanitaires 2020*

24-/ MPD (2018), *Plan National de Développement 2018-2025*

25-/ PAURAD (2020), *Mission d'élaboration des plans de mobilité urbaine des villes d'Abomey Calavi, Cotonou, Sémé-podji, Porto-Novo et Ouidah*, rapport final, 160 p.

26-/ PAVICC (2023) *Elaboration de documents d'urbanisme pour 4 villes bénéficiaires du PAVICC Diagnostic territorial de Cotonou*

- 27-/ PAVICC (2023) *Elaboration de documents d'urbanisme pour 4 villes bénéficiaires du PAVICC Diagnostic territorial de Abomey-Bohicon*
- 28-/ Aéroport de Cotonou (2020), *Statistiques trafic aérien*
- 29-/ UN-Habitat, *Profil Urbain National Participatif du Bénin*
- 30-/ BA Hamidou et KOUTON Etienne Folabi, 2006, *Etude sur le profil migration du Bénin*, Rapport Final, Group SOGES, 54 p.
- 31-/ CHABI Moïse & ADEGBINNI Adéothy, 2020, *Modes d'accès au logement et développement urbain de l'agglomération de Cotonou (Bénin)*, GéoVision, UAO, pp.119-131
- 32-/ CAPO Armelle, 2008, *Urbanisation et risques naturels : cas de la ville de Cotonou en République du Bénin*, Mémoire ESGT, Le Mans, 58 p.
- 33-/ CHABI Moïse, MITTO-BABA Jonas et SÈNOU Atègbo Maximin (2006), *Rapport de lotissement de Togoudo, Houèto, Ahossougbéta et l'arrondissement central 2ème tranche (Abomey-Calavi)*, Rapport d'étude, Cabinet Urba-Alpha, Porto-Novo, 63 p.
- 34-/ CHABI Moïse (2010), « Périurbanisation et nouvelle structuration spatiale de l'agglomération de Cotonou : cas d'Abomey-Calavi », in ALOKO-N'GUESSAN Jérôme et al (dir.), *Villes et organisation de l'espace en Afrique*, Karthala, Paris, p.105-123.
- 35-/ CHABI Moïse (2013), *Métropolisation et dynamiques périurbaines : Cas de l'espace urbain de Cotonou*, Thèse de doctorat de l'Université Paris Ouest-Nanterre La Défense, Nanterre, 378 p.
- 36-/ CHABI Moïse (2016), « La participation des habitants aux projets de lotissement : un facteur de développement durable ? », *Revue Bengéo*, n°19, UAC, Bénin, p. 134-150.
- 37-/ COLLIER Paul et VENABLES Anthony (2013), *Logement et urbanisation en Afrique : Libérer le développement du marché formel*, Université d'Oxford, 22 p.
- 38-/ DORIER-APPRILL Élisabeth et DOMINGO Etienne (2004), « Les nouvelles échelles de l'urbain en Afrique : métropolisation et nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois », *Vingtième Siècle*, n°81, p. 41-54.
- 39-/ IGUE John (1995), *Le territoire et l'État en Afrique : les dimensions spatiales du développement*, Karthala, Paris, 277 p.
- 40-/ INSAE (2019), *Le Bénin : Enquête Démographique et de Santé au Bénin 2017-2018*, 629 p.
- 41-/ JOHNSON Y et OUÉDRAOGO O., 2003, *Le financement du logement par les banques commerciales : cas de la Continentale Bank Bénin*, INE, Cotonou, 67 p +annexes.
- 42-/ ONU-HABITAT (2010), *L'état des Villes Africaines 2010 : Gouvernance, Inégalités et Marchés Fonciers Urbains*. ONU-HABITAT, Nairobi, 268 p.
- 43-/ ONU-Habitat et le Haut-Commissariat NU/ DH (2010), *Le droit à un logement convenable*, UN, Genève, 59 p.

## Annexes

### Annexe 1 : Liste des structures rencontrées

N°	Structures	Date
1	Agence d'Exécution des Travaux Urbain (AGETUR)	11 Mars 2024
2	Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT)	01 Mars 2024
3	Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)	28 Février 2024
4	Caisse Nationale de Dépôt et de Consignation du Bénin (CDCB)	15 Mars 2024
5	Direction Générale de la Construction de l'Habitat (DGCH)	19 février et 18 Mars 2024
6	Direction Générale du Développement Urbain (DGDU)	21 Février 2024
7	Générale du Commerce, de l'Industrie, du Transport et des Travaux (GCITT)	21 Février 2024
8	Laboratoire d'Étude des Dynamiques Urbaines et Rurales (LEDUR)	18 Mars 2024
9	Ordre National des Architectes et Urbanistes du Bénin (ONAU)	22 Mars 2024

### Annexe 2 : Liste des 23 communes et indicateurs

Source		RGPH 2002		RGPH 2013				
N °	Communes	Population totale 2002	Population urbaine 2002	Population totale 2013	Population urbaine 2013	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densité	Taille ménage
<b>Communes à statut particulier</b>								
1	Cotonou	665 100	665 100	679 012	679012	41,29	16444,95	4,1
2	Porto-Novo	223 552	223 552	264320	264320	50,56	5227,85	4,4
3	Parakou	149 819	149 819	255478	255478	470,72	542,74	5,5
4	Abomey-Calavi	307 745	228 109	656 358	450 505	511,02	1284,41	4,5
<b>Communes à statut intermédiaire</b>								
1	Banikoara	152 028	23 203	246 575	37 571	4379,8	56,30	9,2
2	Kandi	95 206	27 227	179 290	56 043	3547,07	50,55	7,7
3	Malanville	101 628	36 056	168 641	64 639	3315,79	50,86	7,3
4	Natitingou	75 620	40 443	103 843	53284	1388,49	74,79	5,8
5	Allada	91 778	14 915	127 512	23 287	364,56	349,77	4,3
6	Ouidah	76 555	37 647	162 034	47 616	240,35	674,16	4,4
7	Bembéréké	94 580	24 594	131 255	53567	3342,46	39,27	8,3
8	Nikki	99 251	45 571	151 232	66109	3272,12	46,22	9,1
9	Tchaourou	106 852	20 838	223 138	43862	7311,58	30,52	7,4
10	Dassa-Zoumè	93 967	23 068	112 122	61 087	1762,96	63,60	5
11	Savalou	104 749	28 952	144 549	38 162	2662,66	54,29	5,2
12	Aplahoué	116 988	21 443	171 109	70550	964,15	177,47	5,2
13	Djougou	181 895	63 626	267 812	110 135	4201,04	63,75	7,9
14	Lokossa	77 065	36 954	104 961	47 246	—	—	5
15	Sèmè-Kpodji	115 238	47 499	222 701	151721	139,27	1599,06	4,5
16	Kétou	100 499	25 102	157 352	86 070	1720,99	91,43	5,6
17	Pobè	82 910	33 249	123 677	49 232	436,52	283,32	5,8
18	Abomey	78 341	59 672	92 266	67885	150,78	611,92	4,5
19	Bohicon	113 091	65 974	171 781	123584	157,33	1091,85	4,5

Source : Données du RGPH2, RGPH3 et du RGPH4 de l'INSAE

### Annexe 3 : Liste des 20 indicateurs prioritaires du CEH

Composante 1 : le marché du logement et du foncier													
Indicateurs	National	Régional											
	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
1.1 Indice des prix sur le logement													
1.2 Indice des prix sur le logement neuf													
1.3 Indice des prix sur le foncier													
1.4 Type de marché du logement													
1.5 Mode d'acquisition du logement													
1.6 Nombre de logements neufs par an, par secteur													
1.7 Proportion de l'espace urbain occupé par les quartiers irréguliers et non lotis													
1.8 Superficie des parcelles produites													
1.9 Superficie des parcelles produites par type d'usage													
Composante 2 : Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre													
Indicateurs	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
2.1 Rapport entre le prix du logement et le revenu des ménages	19,34	12,8	8,8	16,6	15,4	11,2	19,3	12,8	24,3	12,7	16,8	13,7	13,0
2.2 Rapport entre le loyer du logement et le revenu des ménages	22,98	15,1	7,1	19,6	13,7	11,9	14,5	17,4	23,9	12,5	15,4	9,1	12,2

<b>2.3</b> Taux de surcharge des coûts du logement	13,6	7,34	2,04	16,89	12,18	12,02	11,61	6,12	32,08	10,53	9,24	12,22	3,80
<b>2.4</b> Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses relatives à l'approvisionnement en eau, à l'assainissement, à l'électricité et à l'élimination des déchets	4,49	2,39	0,77	4,66	4,17	4,45	5,33	3,53	7,05	4,57	4,28	4,20	3,44
<b>2.5</b> Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses de transport	11,6	7,49	4,99	12,94	10,64	17,15	14,71	7,79	14,27	12,26	12,76	9,33	10,91
<b>2.6</b> - Revenu moyen des ménages bénéficiaires d'une subvention au Logement													
<b>Composante 3 : Conditions du logement</b>													
<b>3.1</b> Statut d'occupation du logement	<b>BENIN</b>	<b>ALIBORI</b>	<b>ATACORA</b>	<b>ATLANTIQUE</b>	<b>BORGOU</b>	<b>COLLINES</b>	<b>COUFFO</b>	<b>DONGA</b>	<b>LITTORAL</b>	<b>MONO</b>	<b>OUEME</b>	<b>PLATEAU</b>	<b>ZOU</b>
Propriétaire sans titre	36,2	72,8	69,2	12,2	54,8	41,1	58,3	69,9	5,9	23,4	6	32,1	41,1
Propriétaire avec titre	17,4	11,6	18,3	25,9	18,2	7,6	5,2	13,3	14,1	8,5	27,8	19,3	21,4
Locataire	16,1	4,9	3,3	25,5	18,2	15,6	6,5	6,3	47,7	8,6	16,7	10,2	9
Autre statut	30,4	10,7	9,2	36,4	8,8	35,8	29,9	10,6	32,3	59,5	49,5	38,4	28,5
<b>3.2</b> Proportion de ménages ayant accès à une source d'eau améliorée	84,9	74,1	71,9	84,5	77,3	95,6	90,9	66,3	99	91,3	87,9	84,9	85,6
<b>3.3</b> Proportion de ménages ayant accès à une toilette améliorée	22,8	4,3	3,7	45,5	12,5	10,7	12,1	9,7	52	13,6	34,4	12,8	21
<b>3.4</b> Proportion de ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques	7,7	1,4	0,6	14	8,2	1,8	1	2,4	32,5	4,3	9,6	0,5	2

3.5 Proportion de ménages disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères	25,7	11,5	14,7	36,4	18,9	12,1	17,2	29,4	81,8	21,7	25,2	7	14,9
3.6 Proportion de population ayant accès à l'électricité	45,5	43,5	33	53,7	43,6	39,1	33,5	46,4	87,1	28,2	55,4	30,5	38,5
3.7 Proportion de la population ayant accès aux transports en commun	84,4	66,9	56,1	81,6	82,5	90,5	100	80,1	98,1	95,6	89,1	78	100
3.8 Proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux durables	76,7	77,4	72,9	80,4	68	75,7	61,9	92,6	91,3	57,9	88,5	53	90,6
3.9 Proportion de ménages vivant dans un logement dont le sol est revêtu avec des matériaux durables	69,9	65,3	46,9	81,7	66,9	76,2	51,6	69,1	90,8	52	83,3	62	67,8
3.10 Proportion de ménages vivant dans un logement dont le toit est construit avec des matériaux durables	94	90,5	86,4	98,4	90,8	96,2	96,1	96,3	100	85,3	95,8	87,4	96,8
3.11 Taux de surpeuplement - Proportion de ménage de plus de trois personnes par pièce	12,8	16,1	5,3	13,2	11,8	15,1	12,8	7	17	13,3	12,4	10,7	14,8
3.12 Proportion de la population urbaine vivant dans des quartiers de taudis, des implantations sauvages ou des logements inadéquats	74,6	92,7	94,9	51,8	85,6	92,1	84,1	88,7	58,5	84,9	65,5	84,2	68,9
<b>Composante 4 : Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain</b>													

Indicateurs	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
4.1 Indice de qualité des politiques de logement													
4.2 Temps d'attente pour obtenir un permis de construire													
4.3 Temps d'attente pour obtenir un titre foncier													
4.4 Niveau de perception des acteurs sur l'application du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain													
4.5 Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers	2,5	0,3	0	7,8	1,1	2,1	2,3	0,2	56,9	3,8	10,6	5	6,5
4.6 Proportion de ménages disposant d'un titre de propriété légal	18,1	11,8	18,3	26,7	18,3	8,5	6,3	13,5	14,2	9,7	28,5	20,2	23,5
<b>Composante 5 : Financement du logement et du foncier urbain</b>													
Indicateurs	BENIN	ALIBORI	ATACORA	ATLANTIQUE	BORGOU	COLLINES	COUFFO	DONGA	LITTORAL	MONO	OUEME	PLATEAU	ZOU
5.1 - Proportion du budget total du gouvernement du pays consacré au secteur du logement													
5.2 - Proportion du budget total des collectivités locales consacré au secteur du logement													
5.3 Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total	3,9	1,4	1,2	7	2,2	2,7	1,9	1,9	3,9	2,2	6,4	3,6	4,9
5.4 Part en % du secteur du logement dans le PIB													

<b>5.5</b> Type de prêt immobilier													
<b>5.6</b> Taux d'intérêt médian sur les prêts immobiliers, selon le type de prêt													
<b>5.7</b> Part des opérations immobilières financées sur emprunt													
<b>5.8</b> Volume des financements, par type de prêt													

Source : Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM), 2018

Annexe 4 : Prises de vue de l'atelier de consolidation du Rapport Provisoire tenu le 17 mars 2024

