

GUIDES  
PRATIQUES  
POUR LES  
DÉCIDEURS  
POLITIQUES



# loger les pauvres dans les villes africaines

ONU HABITAT  
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN

L'Alliance des Villes  
Cities Without Slums

7

**LOGEMENT LOCATIF:**  
UNE OPTION TRÈS NÉGLIGÉE DANS LE CAS DES  
PAUVRES

## Guide pratique 7: Le logement locatif

Copyright © Programme des Nations Unies pour les établissements humains  
(ONU Habitat), 2010

Tous droits réservés

Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat)

P.O. Box 30030, Nairobi, Kenya

Téléphone: +254 20 7621 234

Télécopie: +254 20 7624 266

[www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

### AVERTISSEMENT

Les appellations employées dans la présente publication n'impliquent, de la part du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies, aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones, ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites, ni quant à leur système économique ou à leur degré de développement. L'analyse, les conclusions et recommandations figurant dans le présent rapport ne reflètent pas nécessairement les vues du Programme des Nations Unies pour les établissements humains, de son Conseil d'administration ou de ses États Membres.

Numéro: HS/043/11F

Numéro ISBN (Series): 978-92-1-131926-2

Numéro ISBN (Volume): 978-92-1-132342-9

Photo de couverture: A. Grimard

La publication de la série Loger les pauvres dans les villes africaines a été possible grâce au soutien financier de l'Alliance des villes.

Publié par

Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat)

Service de la formation et du renforcement des capacités

Courriel: [tcbb@unhabitat.org](mailto:tcbb@unhabitat.org)

Impression et Pré-presse: BNUN/Section de la Publication/Nairobi, Certification ISO 14001:2004

GUIDES PRATIQUES POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES

# loger les pauvres dans les villes africaines

## 7 LOGEMENTS LOCATIF: UNE OPTION TRÈS NÉGLIGÉE DANS LE CAS DES PAUVRES

ONU  HABITAT

L'Alliance des Villes  
Cities Without Slums

## REMERCIEMENTS

Cette série de guides pratiques a été préparée en s'inspirant d'une série similaire sur le logement des pauvres dans les villes d'Asie et qui a été publiée conjointement par ONU-Habitat et la CESAP (Commission économique des Nations Unies pour l'Asie et le Pacifique) en 2009. Cette série est une adaptation de la version pour l'Asie aux réalités et aux contextes des pays d'Afrique sub-saharienne et elle sera disponible en anglais, français et portugais. Ceci a été rendu possible grâce aux contributions financières de l'Alliance des villes et d'ONU-Habitat.

Les guides ont été rédigés par l'équipe d'experts du Centre africain pour les villes (ACC) dirigé par Edgar Pieterse, avec des contributions importantes de Karen Press, Kecia Rust et Warren Smit. Les experts de l'équipe qui ont contribué aux rapports de base précieux pour les guides sont Sarah Charlton, Firoz Khan, Caroline Kihato, Michael Kihato, Melinda Silverman et Tanya Zack. Bruce Frayne a apporté son concours à la gestion du projet et Tau Tavengwa a magistralement assuré la conception. Un certain nombre de collègues du Service de la formation et du renforcement des capacités, du Service du logement et du Bureau régional pour l'Afrique et les pays arabes d'ONU-Habitat ont contribué à la conception, au développement et à l'étude des guides. Ce sont notamment Gulelat Kebede, Cynthia Radert, Claudio Acioly, Jean D'Aragon, Rasmus Precht, Christophe Lalande, Remy Sietchiping et Alain Grimard. Les guides ont aussi bénéficié des contributions de plusieurs experts ayant participé à la Réunion du Groupe d'experts qui s'est tenue en novembre 2009 à Nairobi (Kenya) : Benjamin Bradlow, Malick Gaye, Serge Allou, Barbra Kohlo, Ardelline Masinde, Esther Kodhek, Jack Makau, Allain Cain, Sylvia Noagbesenu, Kecia Rust, Babar Mumtaz, Alain Durand Lasserve, Alan Gilbert et Tarek El-Sheik.

Toutes ces contributions ont orienté cette série de guides pratiques. Nous espérons qu'ils faciliteront le travail quotidien des décideurs politiques dans la région de l'Afrique sub-saharienne dans leur quête de moyens susceptibles d'améliorer le logement et l'accès au foncier pour les citadins pauvres

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CONDITIONS</b>	
LE LOGEMENT DANS LES VILLES D'AFRIQUE: EN ÊTRE PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE?	5
LE LOGEMENT LOCATIF: COMMENT SE PRÉSENTE-T-IL DANS LES VILLES?	6
LES STATISTIQUES SUR LE LOGEMENT LOCATIF EN MILIEU URBAIN NE SONT PAS FIAIBLES	7
QUATRE RAISONS POUR LESQUELLES LE LOGEMENT LOCATIF DANS LES VILLES A TENDANCE À ÊTRE INVISIBLE	8
COMMENT LES GENS ACCÈDENT -Ils À UN LOGEMENT LOCATIF?	9
HUIT MYTHES COURANTS AU SUJET DU LOGEMENT LOCATIF	10
<b>CONCEPTS</b>	
QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES?	11
LES FEMMES PROPRIÉTAIRES	12
QU'EST-CE QUI CONTRIBUE À UNE BONNE LOCATION?	13
COMMENT LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES ÉTABLISSENT-ILS LEURS CONTRATS DE LOCATION?	17
COMMENT SE NÉGOCIE LA DURÉE DES BAUX DE LOCATION	18
RELATIONS PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES	19
<b>MÉTHODES</b>	
LORSQUE LES LOCATAIRES SONT LEURS PROPRES PROPRIÉTAIRES	20
L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS	21
LES MIGRANTS ET LE LOGEMENT LOCATIF	23
QUEL LOYER DEMANDER?	24
LE CONTRÔLE DES LOYERS EST-IL UNE SOLUTION?	25
POLITIQUES DE RÈGLEMENTATION DU LOGEMENT LOCATIF DANS LES VILLES AFRICAINES	26
<b>OUTILS ET LIGNES DIRECTRICES</b>	
SIX MOYENS D'ENCOURAGER LE LOGEMENT LOCATIF PAR DES POLITIQUES DE LOGEMENT	27
<b>RESSOURCES</b>	
RÉFÉRENCES	33
AUTRES LECTURES CONSEILLÉES	34
SITES INTERNET	35



*Il est faux de croire, comme c'est souvent le cas, que tout le monde veut être propriétaire. Pour beaucoup de gens, la location est une solution plus appropriée à un moment donné de leur existence.*

## LE LOGEMENT LOCATIF: UNE OPTION TRÈS NÉGLIGÉE DANS LE CAS DES PAUVRES

### GUIDE PRATIQUE POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES N° 7

Dans les villes africaines, des millions de personnes sont locataires. La location ne répond peut-être que partiellement aux problèmes de logement en zone urbaine mais c'est une solution à ne pas négliger – en particulier pour les citadins pauvres et notamment pour ceux qui ne sont pas prêts à acheter ou construire leur propre habitation ni en mesure de le faire. Le logement locatif fait partie intégrante d'un marché immobilier qui fonctionne bien. En Afrique, cependant, les gouvernements n'ont pas fait grand chose pour soutenir l'amélioration du secteur de la location déjà existant ou pour accroître les possibilités de logement à loyer abordable.

Les marchés de la location sont influencés par les conditions et les cadres réglementaires économiques et politiques locaux et y réagissent; ils fonctionnent très différemment d'une ville à l'autre. Propriétaires et locataires développent et utilisent le système de location avec souplesse et ingéniosité pour optimiser la valeur de leurs propriétés et satisfaire leurs besoins en matière de logement.

Il est important que les décideurs comprennent les subtilités du secteur (formel et informel) de la location dans leurs villes et sachent comment formuler des politiques efficaces et souples de promotion et de réglementation. Le présent guide montre comment se présentent et fonctionnent les marchés de la location et examine les questions relatives à l'offre et à la demande, notamment le concept de logement gratuit. Il étudie les caractéristiques du logement locatif de bonne qualité et des arrangements rationnels entre propriétaires et locataires et présente des options politiques ayant pour objectif de promouvoir et réglementer l'expansion du secteur de la location - en particulier pour les citadins pauvres.

Le présent guide ne s'adresse pas à des spécialistes mais a pour but d'aider à renforcer les capacités des autorités locales et nationales et des décideurs politiques qui doivent d'urgence arriver à mieux comprendre les problèmes de logement des personnes à faible revenu.

# LE LOGEMENT DANS LES VILLES D'AFRIQUE: EN ÊTRE PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE?

Au cours de ces dernières décennies, les gouvernements africains ont eu recours à différents moyens pour encourager activement la propriété immobilière: subdivision d'un nouveau terrain, extension des réseaux d'infrastructure et de transport dans de nouvelles zones, plus grande facilité d'accès à des conditions de financement plus favorables afin qu'un plus grand nombre de personnes puisse en bénéficier, et aplatissement des difficultés pour les promoteurs du secteur privé. Elargir un parc municipal de maisons et appartements en propriété crée des emplois, stimule l'économie locale et semble contribuer à la stabilité sociale et politique. Presque partout, la propriété immobilière est désormais considérée comme la solution la plus sûre, la plus souhaitée et donc idéale pour les citoyens des villes d'Afrique.

Le logement locatif par ailleurs n'a pas toujours très bonne presse, les propriétaires étant souvent considérés comme des exploiteurs, trop heureux d'offrir des logements surpeuplés et non conformes aux normes, à des prix exorbitants pour les pauvres. À l'extrême inférieure du marché en particulier, le logement locatif est souvent considéré aussi comme enveloppé d'un voile d'illégalité et contribuant au déclin du centre ville. L'expulsion fréquente des locataires et leur mobilité sont de même vues comme des sources potentielles de troubles civiques.

Mais même ainsi, en Afrique, un grand nombre de citadins louent le logement dans lequel ils vivent. À Kisumu (Kenya), 82% des ménages vivaient dans un logement locatif en 1998; la même année, c'était également le cas

## POURQUOI LES GENS LOUENT-ILS?

Nombreux sont ceux qui font le choix délibéré et raisonné de louer leur logement, notamment parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter; mais il y a d'autres raisons, tout aussi importantes, qui les incitent à louer:

- La location permet aux gens de conserver leur mobilité et de déménager lorsqu'ils peuvent trouver du travail ailleurs, sans être tenus de rester à un endroit particulier ou de payer régulièrement leur logement.
- La location laisse aux gens une certaine flexibilité pour gérer le budget de leur ménage: emménager dans un logement meilleur marché lorsque les temps sont durs et dans un logement plus décent lorsque leurs revenus augmentent, ou alors dégager une part plus importante de leurs revenus pour des besoins plus essentiels d'alimentation, éducation, soins médicaux ou situations d'urgence par exemple.
- La location convient aux gens pendant les périodes de transition de leur existence, lorsqu'ils ne sont pas encore prêts à s'installer dans un endroit précis.
- La location est pratique pour les ménages qui ne veulent pas prendre d'engagement financier à long terme, ce qui est inévitable lors de l'achat d'un logement, ou avoir l'obligation d'assumer pendant longtemps les coûts de réparation et d'entretien de leur propre bien immobilier.
- La location permet aux gens d'envoyer une plus grande partie de leurs gains aux membres de leur famille ou d'investir dans l'achat de terre ou la construction d'une maison ou d'un commerce lorsqu'ils reviennent au village.

de 60% des ménages d'Addis Abeba et de 57% à Kumasi. À l'heure actuelle, la location représente une grande proportion du parc immobilier urbain de nombreux pays africains et de beaucoup d'autres pays du monde.

Sur un marché de la location qui fonctionne bien, le choix peut être guidé par une ou

plusieurs de ces raisons, en fonction des besoins et des priorités du moment. Mais dans une ville où les possibilités de location sont trop limitées ou trop strictes, la lutte pour trouver un logement locatif abordable peut être à l'origine de grandes difficultés économiques et sociales pour les habitants.

## LE LOGEMENT LOCATIF: COMMENT SE PRÉSENTE-T-IL DANS LES VILLES?

Dans toutes les villes africaines, le logement locatif représente une partie importante du marché immobilier. Les grands promoteurs et les investisseurs voient la location de leurs biens immobiliers à court ou à long terme comme un moyen de gagner de l'argent. Les propriétaires qui opèrent sur ce marché doivent avoir accès à des sources de financement plus importantes pour l'achat initial des terrains et les coûts de construction. Les frais courants d'entretien des bâtiments et de rémunération des administrateurs par exemple sont habituellement couverts par les loyers des unités de logement situées sur ces propriétés.

Les petits propriétaires peuvent offrir des logements tels que chambres à louer bon marché, appartements de différentes tailles ou pièces construites sans respecter les normes sur un terrain subdivisé illégalement ou morcelé dans l'enceinte de bâtiments délabrés plus anciens. Il peut s'agir d'une



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5\\_18918](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_18918)

