

Les politiques de logements sociaux sont-elles des solutions encore viables pour l'accès au logement urbain en Afrique ? Etude du cas de la ville de Bujumbura

Sindayihebura Jean François Régis, Manirakiza René, Nkunuzimana Athanase

Département des Sciences Géographiques, de l'Environnement et de la Population - Facultés des Lettres et Sciences Humaines - Université du Burundi

Résumé

Au lendemain de l'annonce de la reprise des programmes de logements sociaux, l'objectif de cette étude est d'évaluer la capacité de ces derniers à répondre à la demande en logement urbain aujourd'hui. Spécifiquement, elle répond aux questions suivantes : quelle proportion de ménages solvables à une offre de logements sociaux ? Quel profil des ménages non-solvables? Les données de 580 ménages locataires au moment de l'Enquête Intégrée sur les Conditions de Vie des Ménages au Burundi (2019-2020) ont été analysées. Les résultats montrent que seuls 15,2% des ménages sont d'une demande solvable. L'AFCM montre que la demande non-solvable est celle des ménages dont les chefs, non-instruits, sont sans emploi formel. Ces ménages louent des habitations exigües, à un faible coût. D'après ces résultats, les programmes de logements constituent une solution nécessaire, mais insuffisante pour permettre l'accès au logement décent.

Mots-clés : logements sociaux, solvabilité, Ménages, Bujumbura, Afrique

Introduction

La période post-indépendance de l'Afrique a été marquée par des politiques de lutte contre les logements précaires et la mise en place de logements sociaux (Biehler et al., 2015; Fadiala Ba & Bertrand, 2012; Fathallah, 2005). La démolition des bidonvilles se fera de manière tellement violente que Davis et Mailhos (2006) assimilera ces opérations à ceux qui ont été exécutées par Haussmann en France dans les années 1860. En effet, le discours indépendantiste des nations nouvellement indépendantes s'accompagnait des programmes ambitieux de lutte contre la pauvreté, y compris la promotion du logement urbain, qui ont été exécutés pour la plupart des pays pendant les décennies 1960-70, 1970-80 et 1980-90 (Biehler et al., 2015; Fadiala Ba & Bertrand, 2012; Fathallah, 2005). Les dirigeants ainsi motivés ont contracté des prêts auprès des institutions de Brettonwoods (Biehler et al., 2015; Davis & Mailhos, 2006). Les institutions en charge de logement et de la planification urbaine avaient dans leurs attributions les programmes de logements sociaux, c'est-à-dire qu'elles avaient la charge de procurer à tous les urbains un logement décent (Biehler et al., 2015; Parenteau & Charbonneau, 2005).

Cependant, ces politiques n'ont pas abouti aux résultats escomptés pour plusieurs raisons. D'abord, les gouvernements n'ont pas pu rembourser la dette qu'ils avaient contractée auprès de la Banque Mondiale et du FMI, d'où leur mise aux Politiques d'Ajustement Structurel (PAS), par lesquelles ils ont été ainsi contraints de réduire des dépenses dans les

secteurs peu rentables, y compris le secteur des logements sociaux (Biehler et al., 2015; Davis & Mailhos, 2006). En outre, pendant que les Etats rétrécissaient le paquet d'offre en logements sociaux qui ne pouvaient plus suffire à la demande solvable, l'exode rural déversera dans les villes une autre demande, celle des pauvres (Antoine, 1991; Diallo et al., 2020). Aujourd'hui, la pression de la croissance démographique, avec pour conséquence la demande sans cesse en logements, dépasse largement l'offre dans la plupart des villes (Bennasr, 2003; Houndji, 2023; Oyalowo et al., 2018; Yaacob & Hassan, 2023).

Au Burundi, les programmes de logements sociaux ont débuté dans les années 1980 avec la construction des appartements, toujours visibles dans la ville de Bujumbura (Mutanga-Sud, Ngagara, OUA) (Banderembako, 2011; Toyi et al., 2022). Cependant, ces programmes n'ont pas pu éviter les zones de pauvreté. Le Burundi, qui a enduré les épisodes de crises socio-politiques à côté du défaut de solvabilité auprès de la Banque Mondiale, n'a pas su procurer le logement à tous les demandeurs. Les interventions ne se sont limitées qu'aux rares fonctionnaires dont le nombre grandissant n'a pas pu être servi (Toyi, et al., 2022). Parallèlement à cette offre insuffisante, une autre demande, celles des pauvres, fruit de l'exode rural ne saura être servie par les services de l'Encadrement des Constructions et Aménagement des Terrains (ECOSAT), encore moins de la Société Immobilière Publique (SIP). Les programmes de l'ECOSAT se sont arrêtés à la veille de crise de 1993, laissant une demande solvable non-servie et une masse non-solvable de demandeurs de logement en milieu urbain. Ensuite, la crise socio-politique ajoutera une proportion non moins importante de la demande en logement constituée par des déplacés de guerre, en majorité pauvres (Banderembako, 2011 ; Toyi et al., 2022).

Aujourd'hui, la communauté aspire à des villes et communautés durables (ODD 11) et à la réduction des inégalités (ODD 10), consacrant ainsi l'accès au logement pour tous (ONU, 2015). Au Burundi, le rapport de priorisation des ODD 2016-2030 prévoit, d'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis (République du Burundi, 2018). Pour mettre en œuvre la nouvelle vision d'un Burundi émergent en 2040 et un Burundi développé en 2060, le Ministère en charge des infrastructures a annoncé la mise en œuvre de la politique des logements sociaux qui devrait commencer à partir de la saison sèche de l'année 2023 (Niyongabo, 2023). Cette politique a été entérinée par le Conseil des Ministres du 7 Juin 2023 qui entendait la concrétiser par le lancement des premiers chantiers de construction de ces logements sociaux le plus rapidement possible (*Communiqué de presse N°07 de la réunion du Conseil des Ministres du mercredi 07 Juin 2023*, 2023).

Dans ce contexte de reprise des programmes de logements sociaux au Burundi, l'objectif de cette étude est de contribuer à l'évaluation de la capacité de ces programmes à répondre à la demande en logement urbain et des efforts à consentir pour satisfaire une bonne partie de cette demande. Spécifiquement, cette étude vise à estimer la proportion des ménages de la ville de Bujumbura susceptibles d'être servie en logements urbains de par leur solvabilité. En outre, elle détermine le profil des ménages dont la demande en logement est non-solvable. C'est ainsi une étude qui peut être utile au niveau de l'exécution du programme de logements et dans la mise en place des mesures accompagnatrices pour les urbains qui ne pourront pas être servis.

Revue de la littérature

La littérature est pauvre en études empiriques de la solvabilité des ménages vis-à-vis de l'offre en logements urbains. Cependant, on peut en trouver quelques-unes qui mentionnent la proportion de la population pouvant accéder au logement urbain et les facteurs de non-accès au logement urbain ou de son abordabilité.

Concernant, la proportion de la population pouvant accéder au logement urbain, la Banque Africaine de Développement mentionnait en 2011 que seuls 3% de la population africaine peut se permettre un prêt hypothécaire (BAD, 2011 cité par (Kieti & K'Akumu, 2018). (Kieti & K'Akumu, 2018) montrait que seulement 11% des ménages urbains gagnent suffisamment pour payer un prêt hypothécaire. En étudiant l'étalement de la ville de Bamako, (Diallo et al., 2020) trouvaient que 42,9% des banlieusards étaient propriétaires de leurs logements, y compris les occupations spontanées et précaires. (Zulhisyam, 2022) quant à lui mentionne que 60% des ouvriers de l'Etat étaient incapables de se procurer un logement basé sur la CUEPECS (Congrès de l'Union des employés des services publics et civils de Malaisie, en abrégé CUEPACS) en 2019.

Concernant, les facteurs d'accès au logement, plusieurs études mentionnent l'effet de la croissance démographique qui entraînent une forte demande en services urbains dont le logement, d'où l'excès de la demande sur l'offre (Dhonte et al., 2001; Diallo et al., 2020; Houndji, 2023). Par exemple, Dhonte et ses collègues (2001) ont noté que, pendant la transition démographique au Moyen-Orient, le changement de la structure de la population s'est traduit par le fort taux de croissance de la population d'âge actif et la croissance de sa part de la population totale, d'où une demande d'emploi forte et en accélération ainsi qu'une insatisfaction de la demande en logement. Fattallah (2005), sans être seul, ajoute que les problèmes de logement sont exacerbés par l'exode rural dans un contexte de sous-équipement. Ainsi, le ménage migrant se serait alors illustré comme le plus susceptible de ne pas souscrire à un logement urbain.

D'autres facteurs sont mentionnés de façon disparate dans les études apparentées à celles de la souscription au logement hypothécaire. L'étude qui s'apparente le plus à la solvabilité est celle de Kieti et K'Akumu (2018). D'autres mentionnent sans nommer la solvabilité les facteurs qui peuvent être à la base du problème d'accès au logement en milieu urbain. Les principaux facteurs sont entre autres le faible pouvoir d'achat de la population (Adedeji, 2023; Banderembako, 2011; Diallo et al., 2020), incriminant ainsi la faiblesse du revenu des ménages (Adedeji et al., 2023; Anacker, 2019; Zulhisyam, 2022). Les autres études mentionnent les facteurs sociodémographiques comme la taille du ménage (Chapman, 2019; Kieti & K'Akumu, 2018), le nombre de personnes salariés dans le ménages (Chapman, 2019; Kieti & K'Akumu, 2018; Teng et al., 2022), l'âge et/ou le cycle de vie (Jocelyn et al., 2023; Zulhisyam, 2022). Dans leur étude des facteurs associés à l'accès au logement dans les régions urbaines de la République Démocratique du Congo, (Jocelyn et al., 2023) ont trouvé d'autres caractéristiques géographiques (province de résidence) et sociodémographique (catégorie socio-professionnelle, l'éducation et le genre).

Bien qu'elles ne s'attèlent pas forcément à la solvabilité, ces études montrent les caractéristiques qui peuvent être mobilisées pour caractériser les ménages vis-à-vis de leur solvabilité. Ainsi, elles constituent de bonnes références pour cette étude qui fait l'analyse

socio-démographique de la solvabilité des ménages pour évaluer la capacité de réponse des programmes de logement à la demande en logements urbains dans la ville de Bujumbura. Il s'agit d'une approche qui est moins appliquée dans les travaux revus, encore moins dans le contexte burundais.

Méthodologie

Source de données

Pour atteindre ses objectifs, cette étude exploite les données de l'Enquête Intégrée sur les Conditions de Vie des Ménages au Burundi (EICVMB 2019). Les données de la ville de Bujumbura et les variables disponibles pour cette étude sont extraites de cette enquête qui a été réalisée au niveau national. L'enquête a été basée sur un plan de sondage aléatoire stratifié à deux degrés, les Zones de Dénombrement constituant les unités primaires et les ménages, les unités secondaires. La ville de Bujumbura constituait une strate (ISTEEBU, 2021). Le tirage des ménages au sein de chaque ZD était aléatoire. Ainsi, les données recueillies de façon aléatoire rencontrent l'adhésion de cette étude qui se veut applicable sur l'ensemble de la ville de Bujumbura.

Population étudiée

Cette étude évalue la capacité des ménages à souscrire à l'offre publique des logements sociaux dans un contexte de relance de ces derniers au Burundi. Ainsi, la population cible est constituée par les ménages de la ville de Bujumbura qui vivaient en location au moment de l'enquête dont les membres ont accepté de répondre aux questionnaires. Après avoir appliqué les filtres nécessaires, le traitement montre qu'il s'agit d'un échantillon de 580 ménages vivant en location dans la ville de Bujumbura en 2019-2020.

Variables de l'étude

L'analyse se fait à partir de cinq variables choisies pour leur pertinence dans l'étude des problèmes de logement et pour leur disponibilité dans les bases de données de l'enquête EICVMB. La variable principale est relative à la solvabilité des ménages. Est compris comme ménage solvable, un ménage dont les moyens d'existence lui permettent de dépenser une certaine somme pour se loger ou à remplir certaines conditions supplémentaires pour obtenir un logement (Sobotschinski, 1963). Cette variable a été générée à partir de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage. Elle a deux modalités (1) « solvable », si le chef de ménage a un emploi rémunéré et qualifié (patron, cadre supérieur, ingénieur et assimilé, cadre moyen/agent de maîtrise, ouvrier ou employé qualifié) et (2) « non-solvable », si le chef de ménage a un emploi non qualifié ou n'a pas d'emploi rémunéré (ouvrier ou employé non qualifié, manœuvre, aide-ménagère, travailleur familial contribuant à une entreprise familiale, travailleur pour compte propre).

D'autres variables secondaires sont le type d'emploi du chef de ménage (formel, Informel), le montant du loyer mensuel (moins de 50 000 FBU, entre 50 000 et 99 000 FBU, entre 100 000 et 219 000 FBU, entre 220 000 et 399 000 FBU, 400 000 FBU et plus), le nombre de pièces du logement au moment de l'enquête (1 à 3 pièces, 4 pièces et plus), le niveau d'instruction du chef de ménage (sans niveau d'instruction, cycle fondamental, cycle post-fondamental et universitaire), la taille du ménage (≤ 5 membres du ménages et 6 et plus) et la commune de résidence (Muha, Mukaza, Ntahangwa) (Tableau 1).

Qualité des données

Les données utilisées se révèlent de bonne qualité. Aucune des sept variables mobilisées n'a le taux de non-réponse atteignant le niveau de 10% toléré en sciences sociales (Sindayihebura et al., 2022).

Méthodes d'analyse

L'analyse a procédé par deux démarches d'analyse. L'analyse univariée qui consiste en une tabulation des fréquences pour évaluer la qualité de données et déterminer la proportion des ménages solvables. Ensuite, l'analyse multivariée descriptive qui a consisté en une Analyse Factorielle des Correspondances Multiples (AFCM).

L'AFCM est choisie pour son adéquation aux variables de type qualitatif mobilisées. C'est une méthode d'analyse qui consisté à réduire en facteurs le nuage de points constitué par des points-modalités des variables mobilisées pour l'analyse. Les facteurs sont construits sur base des distances euclidiennes entre les modalités. Le nombre de facteur est déterminé par la différence entre le nombre total de modalités analysées (m) et celui des variables mobilisées (n) ($m - n$). Par hiérarchie, les deux premiers facteurs qui absorbent la plus grande proportion de l'inertie totale sont retenus (Baudewyns, 2013; Meyer et al., 2004). Les modalités retenues sont celles dont la contribution est supérieure ou égale à la contribution théorique moyenne à l'inertie totale ($CTR = 100/m$; m étant l'effectif des modalités) et dont le poids (cosinus carré) est supérieur à $1/m - n$ (n étant le nombre de variables mobilisées). Avec les modalités retenus, la détermination du profil est basée sur la distance euclidienne entre les modalités (Baudewyns, 2013).

Outils d'analyse

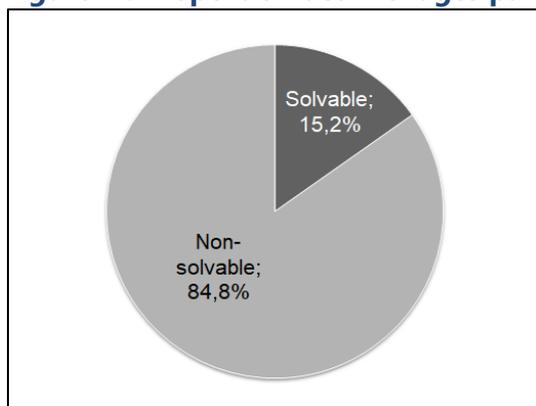
Le traitement du fichier d'analyse (réduction, fusions des bases de données, filtre des ménages avec un logement ou logé gratuitement, création et recodage des variables), de même que la tabulation des fréquences, ont été exécutés avec le logiciel SPSS 25. Microsoft Excel (MS 16) a été utilisé pour la mise en forme des tableaux et des graphiques. La détermination des ménages par la méthode de l'AFCM a été faite par le logiciel SPAD 5.5.

Résultats

Proportion des ménages non-solvables

Suivant la classification des ménages vivant en location en deux catégories de « demande solvable » et « demande non-solvable » selon les activités socio-professionnelles des chefs des ménages, les résultats montrent que seuls 15,2 % des ménages sont d'une demande de logement. Autrement-dit, 84,5% des ménages en besoin de logement urbain de la ville de Bujumbura sont d'une demande non-solvable auxquels le programme de logement ne peut pas garantir un logement décent (Figure 1).

Figure 1 : Proportion des ménages par statut de solvabilité



Profil des ménages à demande en logement non-solvable

Ainsi, pour le cas de cette étude qui se fait avec 7 variables et 20 modalités, il se forme 13 axes factoriels dont sont retenus les deux premiers pour leur absorption de la plus grande part de l'inertie (respectivement 18,65% et 13,03%). Les modalités qui sont retenues pour la caractérisation de ces axes factoriels sont celles dont la contribution est égale à 5, soit 100/20. A titre d'exception, trois modalités seront retenues pour l'intérêt pratique de l'interprétation des résultats. Il s'agit de la modalité « SOLVABLE » (CTR=4,59) de la variable principale (statut de solvabilité), de « 1 à 3 pièces » (CTR=2,89) de la variable relative au nombre de pièces dans le logement et de « Moins de 50000 » (CTR=2,97) de la variable relative au montant mensuel de loyer (Tableau 1).

Tableau 1 : Variables mobilisées, modalités, contributions à la définition des axes factoriels

Variables et modalités		Effectifs	Contributions (CTR)		Coordonnées	
Libellé des modalités	Libellé (graphique)		Axe 1	Axe 2	Axe 1	Axe 2
Statut de solvabilité						
Solvable	SOLVABLE	88	25,66	4,25	2,02	-0,69
Non-solvable	NON-SOLVABLE	492	4,59	0,76	-0,36	0,12
Total		580				
Montant mensuel du loyer						
Moins de 50 000	Inférieur_50mille	222	2,97	2,01	-0,43	-0,30
Entre 50 et 99 000		179	0,00	3,32	0,01	-0,43
Entre 100 et 149 000		59	0,14	0,12	0,19	-0,14
Entre 150 et 199 000		59	0,92	0,79	0,47	0,36
200 000 et plus	Loyer:200milleouplus	61	3,53	27,90	0,90	2,12
Total		580				
Nombre de pièces dans le logement						
1 à 3 pièces	1to3pc	533	0,36	2,89	-0,10	-0,23
4 pièces ou plus	4Pcet+	47	4,06	32,77	1,10	2,62
Total		580				
Niveau d'instruction du chef de ménage						
Sans niveau d'instruction	SansNivo	246	5,89	0,71	-0,58	0,17
Primaire/Fondamental		239	0,01	0,02	-0,02	-0,03
Post-Fondamental/Supérieur	NivoPostF/Sup	77	21,26	2,01	1,97	-0,51

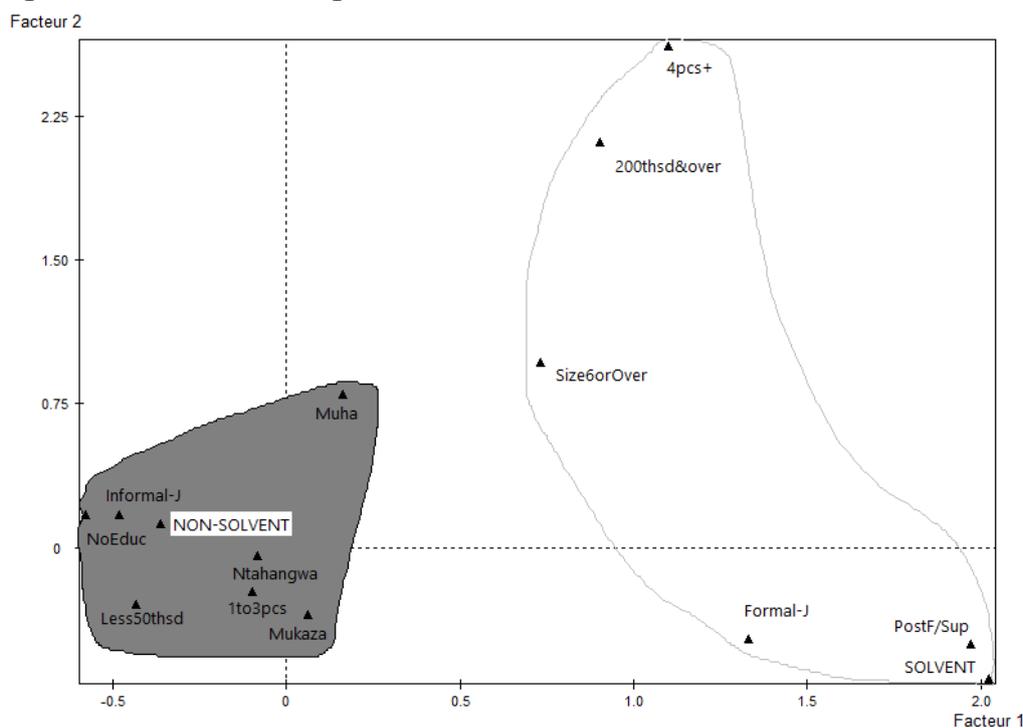
Variables et modalités		Effectifs	Contributions (CTR)		Coordonnées	
Libellé des modalités	Libellé (graphique)		Axe 1	Axe 2	Axe 1	Axe 2
Total		562				
Emploi du chef de ménage						
Emploi formel	E-Formel	154	19,39	3,54	1,33	-0,48
Emploi informel	E-Informel	426	7,01	1,28	-0,48	0,17
Total		580				
Taille du ménage						
≤ à 5 membres		496	0,54	1,35	-0,12	-0,16
≥ à 6 membres	Taille6ouplus	84	3,21	7,96	0,73	0,96
Total		580				
Commune de résidence						
Muha	Muha	93	0,18	6,01	0,16	0,80
Mukaza		170	0,05	2,12	0,06	-0,35
Ntahangwa		317	0,15	0,07	-0,08	-0,05
Total		580				

Emploi formel E-Formel **19,39** : Modalité retenue

La projection des modalités retenues dans le plan factoriel montre que les ménages non-solvables sont principalement ceux dont le montant mensuel du loyer est inférieur à 50 000 BIF, vivant dans des habitations de 1 à 3 pièces. Leurs chefs de ménages sont sans niveau d'instruction et s'occupent des métiers du secteur informel (Figure 2).

La même projection permet de constater par l'occasion que les ménages solvables aux programmes de logement sociaux sont ceux qui paient un loyer de 200 000 BIF et plus, vivant dans des habitations de 4 pièces et plus, 6 membres et plus. Leurs chefs sont de niveau Post-fondamentale ou supérieur et travaillent dans l'emploi formel (Figure 2).

Figure 2 : Profil des ménages selon leur statut de solvabilité



Discussion

Poursuivant le but de montrer la proportion des ménages solvables à l'offre en logement urbain et de trouver le profil des ménages non-solvables, la discussion se fait en deux temps selon ces objectifs.

Proportion des ménages solvables

Les résultats de cette étude montrent que seuls 15,2% des ménages enquêtés peuvent souscrire de manière solvable à l'offre de logements sociaux dans la ville de Bujumbura. Ce sont des résultats qui ne sont pas surprenants dans le contexte de l'Afrique subsaharienne. En effet, le Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique CAHF (2021), en montrant que la question du logement en Afrique reste préoccupante, mentionnait dans leur annuaire que les pays dont la moitié des populations urbaines pouvaient aborder un logement hypothécaire, ne fut-ce que le moins cher, étaient au nombre de 12. Pour d'autres, cette catégorie de population qui peut souscrire à un logement urbain était estimée à moins de 3% de la population urbaine. C'est le cas du Mozambique où ce taux était de 2,8%. En Angola, ce taux dépassait à peine 12,4%.

Ces données du Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique (CAHF) sont similaires aux résultats de Kieti et K'Akumu (2018) qui trouvaient que la proportion de ménages qui gagnaient suffisamment pour souscrire à un prêt logement hypothécaire ne dépassait pas 11% des ménages urbains au Kenya. Même s'il s'agit d'un cadre qui sort du contexte de l'Afrique subsaharienne, on peut mentionner l'étude de Zulhisyam (2022) dont les résultats montrent que 60% des ouvriers de l'Etat ne pouvaient pas bénéficier de l'offre publique de logement basé sur le Congrès de l'Union des Employés des Services Publics et Civils de Malaisie (CUEPACS) à Penang. Les données du contexte des pays développés montrent, par contre, que ceux-ci ont su permettre à la majorité de bénéficier des politiques sociales de logement, même si la qualité reste préjudiciable (Jacquemard, 2021).

Ces résultats sur la proportion des ménages pouvant se permettre de souscrire à l'offre de logement donnent raison à cette étude qui veut évaluer la mesure dans laquelle les politiques de logements sociaux répondent aux aspirations des citoyens. En cas de non-satisfaction, il importe d'examiner le profil des ménages pour lesquels il faut planifier les interventions. Les interventions pour l'amélioration de l'offre tiendraient compte des caractéristiques dudit profil.

Profil des ménages non-solvables

Les résultats de l'analyse du profil des ménages non-solvables à l'offre en logements sociaux montrent que ce dernier est déterminé par les caractéristiques socio-économiques (montant mensuel du loyer, nombre de pièces de l'habitation louée) et socio-professionnelles (niveau d'instruction, type d'emploi). A ces dernières s'ajoute la commune de résidence. Les lignes qui suivent discutent de l'influence desdites caractéristiques.

Influence des déterminants socio-économiques

Comme il est déjà indiqué, les ménages non-solvables à la demande en logement sont ceux qui louent les habitations les plus étroites (1 à 3 pièces), dont le coût de loyer est le plus bas (moins de 50 000 BIF). Ces résultats rencontrent l'approbation de ceux de Banderembako

(2011) qui, en étudiant les défis de l'accès au logement au Burundi et les réponses possibles, trouvait que les facteurs de non-accès au logement sont le faible pouvoir d'achat dans le contexte d'augmentation progressive du coût de construction. Aussi Diallo et al. (2020), trouvaient que les ménages de faibles revenus ont des difficultés d'accès au foncier dans la ville de Bamako parce qu'ils sont sans garantie de solvabilité auprès des établissements bancaires. Teng et al. (2022) en étudiant les facteurs affectant l'abordabilité du logement dans l'Etat péninsulaire de Selangor (Malaisie) trouvait que le revenu mensuel et le prix de l'immobilier ont une influence significative. Zulhisyam (2022) ajoute le type de maison, la conception de la maison, l'emplacement et le quartier de la maison à laquelle le citoyen aspire.

Tous ces facteurs montrent que les ménages pauvres, qui louent les habitations de quartiers périphériques et moins confortables, sont de faibles revenus pour souscrire à l'offre en logements sociaux avec assurance de solvabilité. C'est pourquoi l'étude menée à Bamako (Diallo et al., 2020) mentionne cette faiblesse de revenu parmi les facteurs de l'étalement incontrôlé de la ville au profit de la prolifération de l'habitation précaire dans les périphéries. Pour Biehler et al. (2015), les politiques de logements sociaux ont presque toujours bénéficié aux catégories les plus aisées. Les ménages pauvres sont contraints à se débrouiller dans les bidonvilles où l'informel domine le formel (Davis & Mailhos, 2006).

C'est ainsi qu'il ne serait pas étrange de penser que les 85% des ménages non-solvables de la ville de Bujumbura seront toujours contraints d'occuper les zones d'habitation spontanée et précaire, défiant ainsi le but de la relance de la politique de logements sociaux. La dualité d'une ville moderne qui se juxtapose de bidons villes et des îlots de pauvretés subsistera malgré les efforts consentis.

Influence des déterminants socio-professionnels

Les résultats de cette étude montrent que le profil des ménages non-solvables à l'offre des logements sociaux est aussi déterminé par l'absence d'aucun niveau d'instruction et leur emploi dans le secteur informel.

Ces sont des résultats qui convergent avec l'étude de Jocelyn et al. (2023) les patrons sont les plus susceptibles d'avoir accès à un logement plus que les employés des autres catégories d'activité dans les mieux urbains de la République Démocratique du Congo. La même étude montre que ceux qui s'emploient dans le secteur tertiaire étaient plus susceptibles d'accéder au logement plus que ceux du secteur primaire et secondaire en 2005 et 2012, bien que cette relation ait perdu de significativité en 2016 (Jocelyn et al., 2023). Les études de Kieti et K'Akumu (2018), de Chapman (2019) et de Teng et al. (2022) renforcent le rôle de l'emploi dans l'accès au logement urbain : plus le nombre de salariés dans la maison augmente, plus la possibilité d'accéder au logement augmente.

Quant à l'éducation, l'étude de Jocelyn et al. (2023) a montré que plus le niveau d'instruction du chef de ménage est élevé, plus la probabilité d'accéder au logement en milieu urbain est élevée. Bien que l'étude de Zulhisyam (2022) n'ait pas trouvé d'influence significative de l'éducation, celle-ci ne peut pas être écartée des facteurs qui influencent l'accès au logement urbain, de par son influence sur le type d'emploi. Davis et Mailhos (2006) ont indiqué que les problèmes de logement sous les tropiques ont été amplifiés par l'exode rural qui a alimenté

les villes d'une main-d'œuvre que la ville n'était pas prête à accueillir. Ces nouveaux arrivants, non-qualifiés pour l'emploi formel, seront obligés de s'employer dans les métiers du secteur informel. Ces emplois du secteur informel, peu rémunérateurs, ne sont pas de nature à permettre aux urbains pauvres de souscrire à une offre de logements sociaux. Comme Assué et Gnepehi (2023) l'ont constaté dans leur étude du secteur Informel comme alternative au Sous-Emploi des Jeunes dans la Sous-Préfecture de Toumodi (Abidjan, Cote d'Ivoire), les revenus de ce secteur ne servent qu'à payer le loyer et à se nourrir, autrement-dit, ils ne permettent pas de se procurer d'un logement en ville.

Tous ces résultats s'accordent à montrer que l'appartenance à une catégorie sociale à revenu instable fait du ménage une unité moins ou non susceptible d'être solvable à une offre de logement. Ainsi, dans le contexte de la ville de Bujumbura où la majorité des ménages peinent à se rendre solvable, parce que sans emploi stable ni revenu sûr, l'offre de logement, quelle qu'elle serait meilleur, ne permettrait pas à tous les urbains d'accéder à un logement décent comme l'entendent les objectifs nationaux et internationaux de développement.

Influence de la commune de résidence

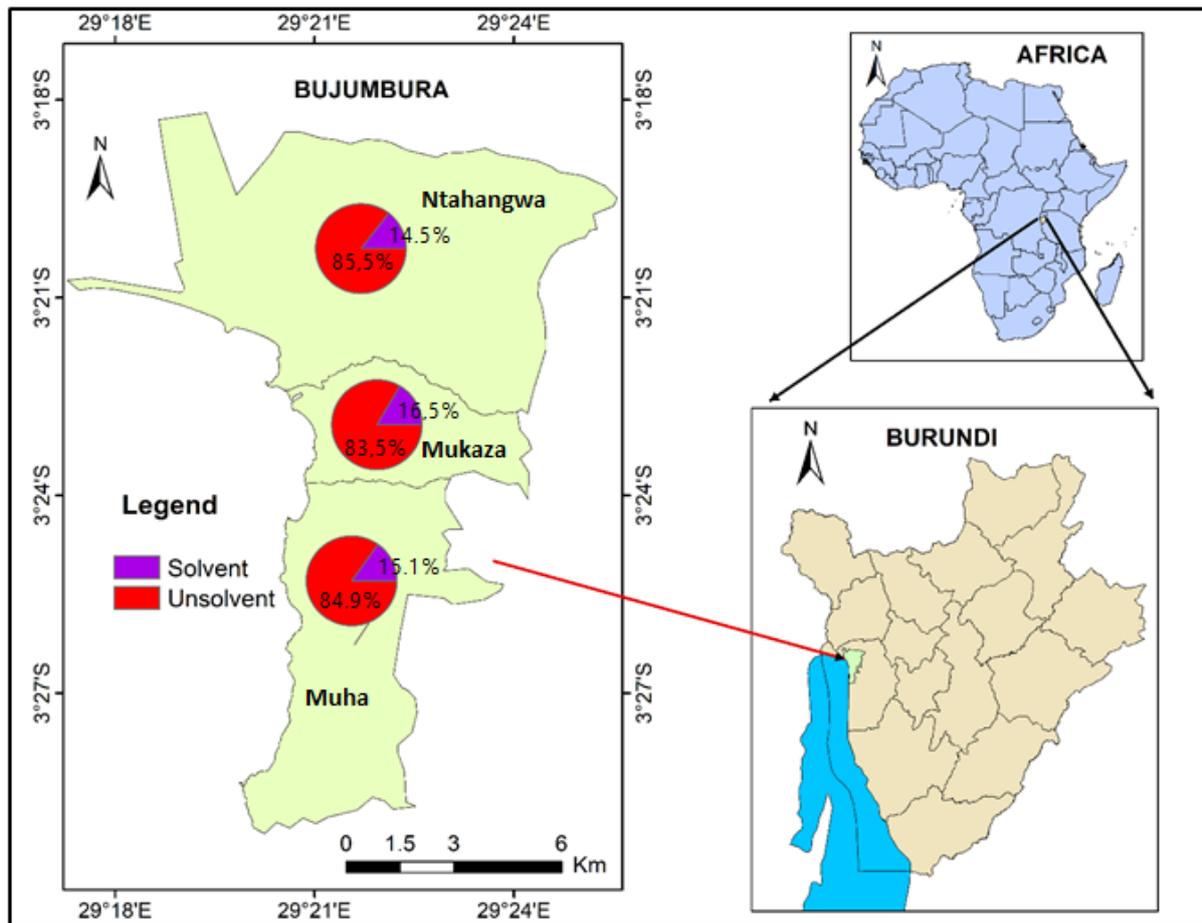
Les résultats de l'AFCM montrent que la commune de résidence participe à la définition du profil des ménages non-solvables à la demande en logement urbain. La commune urbaine de Muha, par sa contribution, participe à la définition dudit profil.

Cette étude n'est pas la première à montrer que la localité de résidence influence l'abordabilité du logement. Jocelyn et ses collègues (2023) ont montré que les ménages de Kinshasa étaient les plus susceptibles d'accéder au logement que ceux des autres provinces en RDC en 2005, en 2012 et en 2016. En outre, ils mentionnent qu'en plus de Kinshasa, la province du Katanga bénéficie de son avantage d'être capitale économique tandis que le Nord-Kivu, le Maniema et le Bas-Congo profitent d'avoir été les origines des hommes d'Etat ou des capitales coloniales.

Ces résultats de Jocelyn et al. (2023) montrent que l'excentricité de la localité de résidence peut être à la base du nonaccès au logement dans le contexte urbain. (Fathallah, 2005) quant à lui trouve que les périphéries, dans un contexte économiquement défavorable, deviennent des enjeux de spéculation en lotissements, où les pauvres se contentent des habitations de fortune, ne pouvant ni souscrire à un logement social ni y acheter une maison.

Dans ce cas de la ville de Bujumbura, on ne pourra pas qualifier la commune Muha d'être la plus « périphérique » pour être, elle seule, l'enjeu des spéculations et le fief dans lequel les pauvres urbains louent des logements de fortune sans espoir de souscrire à l'offre de logements sociaux. En effet, dans toutes les trois communes de la ville, la proportion des ménages non-solvables est la plus élevée (Figure 3). D'ailleurs, même si les communes de Mukaza et Ntahangwa ne sont pas retenues pour caractériser les axes factoriels à cause de leurs faibles contributions, leur projection dans le plan factoriel les situerait à côté des modalités qui participent à la définition du profil des ménages non-solvables.

Figure 3 : Proportions des ménages par statut de solvabilité selon la commune de résidence



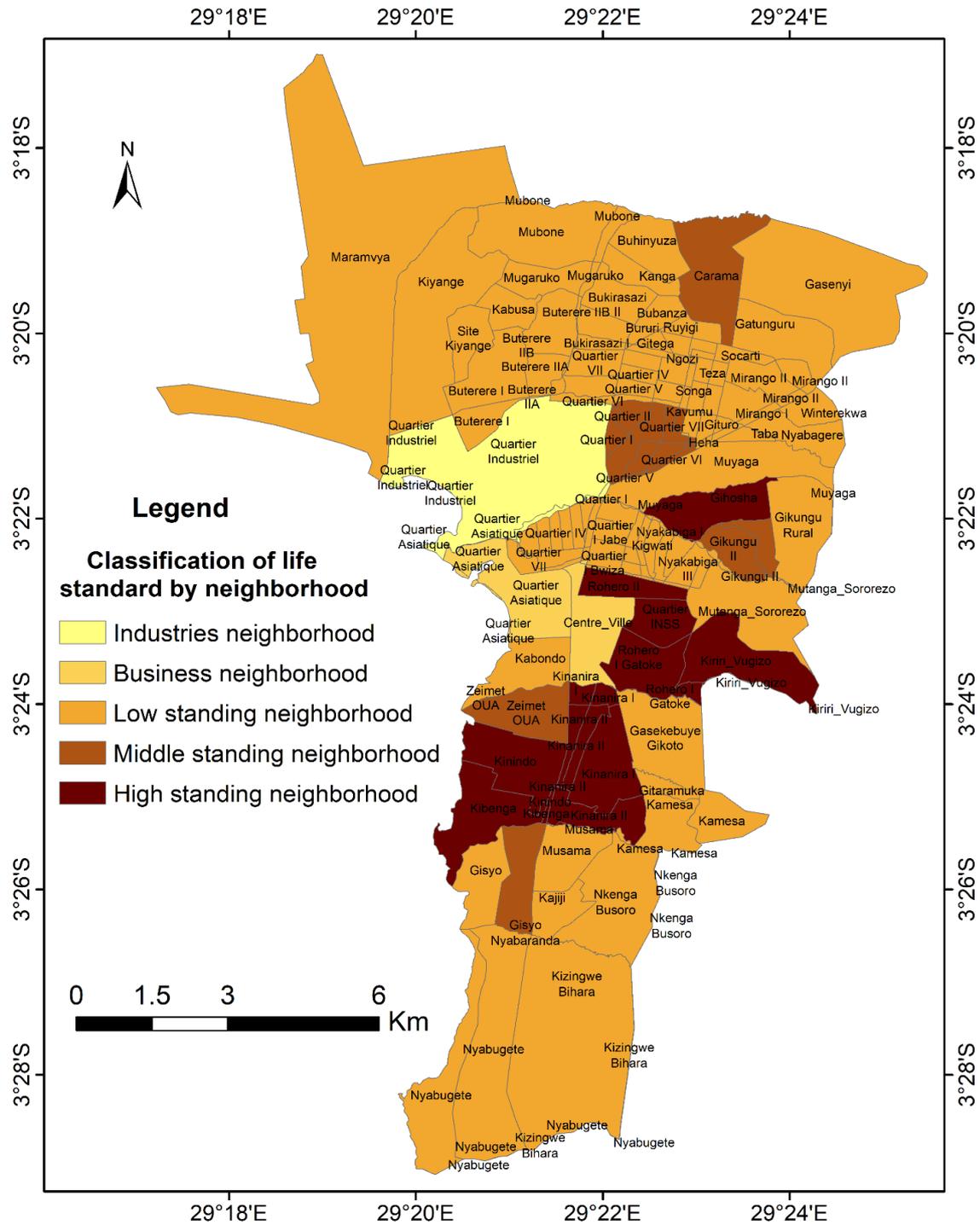
Ce fait, sans compromettre la renommée des quartiers résidentiels et de classe où dominent les logements individuels de Gihosha, Kigobe, Mirroir, etc. de la commune Ntahangwa, de Jabe, Kiriri, Rohero, etc. de la commune Mukaza, ces conclusions montrent que les demandeurs non-solvables en matière de logements urbains se trouvent partout dans toutes les trois communes. Même à Muha, les quartiers haut-de-gamme n’y manquent pas (Kibenga, Kinindo, Gasekebuye, etc.), mais cela n’empêche qu’elle participe à définir le profil des ménages non-solvables en logement (Figure 4).

En résumé, la non-solvabilité des ménages à l’offre en logements sociaux tient à la non insertion de la majorité non-instruite et sans emploi stable dans les catégories à revenu stable. Ce que ces ménages gagnent n’est pas suffisant pour couvrir leurs besoins prioritaires afin d’avoir un revenu à consacrer à l’accès à son propre logement. Ce n’est pas donc de l’inégalité imputable à l’exclusion spatiale selon la localité de résidence mais plutôt la non-solvabilité des ménages vis-à-vis de l’offre en logement.

De tout ce qui précède, au lieu de vouloir produire des logements clés-en-mains qui ne peuvent pas suffire à l’ensemble de la population urbaine, les non-solvables étant les plus nombreux, les interventions en matière de promotion immobilière tiendraient à associer les citoyens à la production de l’offre. Les expériences ayant montré que le regroupement en association, les collectivités locales facilitent l’accès au foncier, l’auto-construction et l’accès

aux infrastructures de base (Salgado, 2001), améliorent l'élasticité et l'abordabilité du marché (Oyalowo et al., 2018). Evidemment, ce regroupement en association communautaire ne devait pas exclure les perspectives d'emploi qui doivent permettre l'accès aux revenus.

Figure 4 : Catégories des quartiers dans la ville de Bujumbura



Conclusion

Dans un contexte d'annonce de la reprise des programmes de logements sociaux, cette étude voulait déterminer la proportion des ménages qui pourraient souscrire à l'offre de logements sociaux de par leur solvabilité. En outre, ce travail étudie le profil des ménages non-solvables pour éclairer la prise de décisions sur les interventions à mener pour servir la plus grande proportion des ménages. Les données de l'enquête EICVMB ont été exploitées par la tabulation des fréquences et l'AFCM. Les résultats montrent que les programmes de logements sociaux tels qu'annoncés ne pourraient satisfaire que 15% des nécessiteux. Ces ménages non-solvables ont le revenu qui ne leur permet qu'à louer des habitations étroites (1 à 3 pièces). Leurs chefs, non-instruits, ne s'emploient que dans le secteur informel sans revenu stable et gagnent par conséquent ce qui ne leur permettrait pas de souscrire de façon solvable à l'offre en logements sociaux.

Ces résultats montrent que les programmes de logement public constituent une solution nécessaire et non suffisante pour résoudre le problème d'accès au logement décent dans la ville de Bujumbura. Pour accroître la solvabilité et l'autofinancement inhérents à l'accès au logement décent, les interventions futures promouvraient l'emploi et la professionnalisation et ainsi l'augmentation du pouvoir d'achat. L'action en groupements/associations communautaires permettrait à accéder au logement en même temps qu'aux infrastructures sociales de base.

Forces et faiblesses

Cette étude a le mérite de tâcher d'éclairer les interventions des politiques de logement dans une démarche quantitative, les études antérieures ayant été exclusivement théoriques dans le contexte burundais. Aussi, elle constitue une contribution dans la construction d'un schéma conceptuel des études socio-démographiques et empiriques qui étudient la question de logement, la plupart des études précédentes ayant été menées dans des orientations économistes qui mobilisent principalement les variables économiques.

On mentionnera dans les limites de l'étude l'absence des variables démographiques comme l'âge et le sexe du chef de ménage dont l'influence sur la vulnérabilité face au problème de logement a été démontrée. Il s'agit d'un manquement qui pourrait être levé par l'organisation d'une étude spécifique.

Avis d'éthique

Les questionnaires de l'Enquête Intégrée sur les Conditions de Vie des Ménages au Burundi ont reçu l'approbation du Comité Nationale d'Ethique. En outre, les données ont été offertes pour exploitation au Centre de Recherche et d'Etudes sur le Développement des Sociétés en Reconstruction (CREDSR) moyennant la signature d'une convention d'exploitation entre ledit centre et l'Institut Nationale de la Statistique du Burundi (INSBU), propriétaire. Ainsi, cette étude est réalisée conformément aux règles d'éthique de la recherche scientifique.

Remerciements

Nous remercions l'Institut National de la Statistique du Burundi – INSBU (Institut de Statistiques et d'Etudes Economiques du Burundi –ISTEEBU au moment de l'enquête), d'avoir accepté de fournir au Centre de Recherche et d'Etudes sur le Développement des Sociétés en Reconstruction les données de l'Enquête Intégrée sur les Conditions de Vie des Ménages au Burundi (EICVMB) que nous exploitons.

Références bibliographiques

- Adedeji, I. (2023). Nigerian Urbanization and the Significance of Affordable Housing. *Journal of Service Science and Management*, 16(03), 351-368. <https://doi.org/10.4236/jssm.2023.163020>
- Adedeji, I., Deveci, G., & Salman, H. (2023). The Challenges in Providing Affordable Housing in Nigeria and the Adequate Sustainable Approaches for Addressing Them. *Open Journal of Applied Sciences*, 13(03), 431-448. <https://doi.org/10.4236/ojapps.2023.133035>
- Anacker, K. B. (2019). Introduction: Housing affordability and affordable housing. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1-16. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1560544>
- Antoine, P. (1991). Croissance urbaine et insertion des migrants dans les villes africaines: L'exemple de Dakar. In V. Dupont & F. Durreau (Éds.), *Migrations, Travail, Mobilités sociales: Méthodes, Résultats, Prospective*. https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/carton01/36118.pdf
- Assué, Y. J.-A., & Gnepehi, D. G. G. (2023). Secteur Informel, Alternative au Sous-Emploi des Jeunes dans la Sous-Préfecture de Toumodi. *European Scientific Journal, ESJ*, 19(14), 19. <https://doi.org/10.19044/esj.2023.v19n14p19>
- Banderembako, D. (2011). Le Financement du logement au Burundi: Défis et réponses possibles. *Cahiers du CURDES*, 12, 1-33.
- Baudewyns, P. (2013). L'analyse factorielle des correspondances (multiples). In G. Masuy-Stroobant & R. Costa (Éds.), *Analyser les données en Sciences sociales: De la préparation des données à l'analyse multivariée* (Editions scientifiques internationales, Vol. 5, p. 171-199). P.I.E. Peter Lang. <https://www.peterlang.com/document/1053763>
- Bennasr, A. (2003). L'étalement urbain de Sfax. *Revue Tunisienne de Géographie*, 36, 49-87.
- Biehler, A., Choplin, A., & Morelle, M. (2015, mai 18). Le logement social en Afrique: Un modèle à (ré)inventer? *Métropolitiques*, 8.
- CAHF. (2021). *Financement du logement en Afrique: Un examen des marchés du financement du logement en Afrique* (Annuaire 2021; p. 334). Centre for Affordable Housing Finance in Africa. <https://housingfinanceafrica.org/app/uploads/2021/11/2021-FRENCH-CAHF-YB-compressed.pdf>
- Chapman, T. L. (2019). *The Relationship Between Housing Affordability and Demographic Factors: Case Study for the Atlanta Beltline* [Master's Degree, Georgia Southern University]. <https://digitalcommons.georgiasouthern.edu/etd/1931>
- Communique de presse N°07 de la réunion du Conseil des Ministres du mercredi 07 Juin 2023. (2023).

- Davis, M., & Mailhos, J. (2006). *Le pire des mondes possibles: De l'explosion urbaine au bidonville global*. la Découverte. https://www.editionsладecouverte.fr/le_pire_des_mondes_possibles-9782707152893
- Dhonte, P., Bhattacharya, R., & Yousef, T. (2001). La transition démographique au Moyen-Orient: Conséquences pour la croissance, l'emploi et le logement: *Maghreb - Machrek*, N° 171-172(1), 11-25. <https://doi.org/10.3917/machr1.171.0011>
- Diallo, B. A., Diarra, B., Toure, M., Cisse, D. A., & Doumbia, B. (2020). Etalement urbain à Bamako: Facteurs explicatifs et implications. *Afrique SCIENCE*, 17(6), 58-75.
- Fadiala Ba, M., & Bertrand, M. (2012, novembre). Mesures démographiques et politique du logement dans la capitale malienne: Un programme social au regard des pratiques résidentielles bamakoises. *Démographie et politiques sociales*. XVIIe Colloque international de l'Association Internationale des Démographes de Langue Française, Ouagadougou. <https://hal.science/hal-00873829>
- Fathallah, D. (2005). *La question du logement en milieu urbain*. http://www.albacharia.ma/xmlui/bitstream/handle/123456789/31448/1235La_question_du_logement_en_milieu_urbain_%282006%295.pdf?sequence=1
- Houndji, P. (2023). La question de logement au cœur de la problématique dans le contexte de la croissance urbaine de Porto-Novo. *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, 69, 213-224.
- ISTEEBU. (2021). *Rapport de l'Enquete Integerée sur les Conditions de Vie dee Ménages au Burundi (EICVMB, 2019-2020): Profil et déterminants de la pauvreté au Burundi* (p. 70) [Rapport d'analyse]. http://www.isteebu.bi/wp-content/uploads/2023/01/EICVMB_Rapport-final_Profil-et-determinants-de-la-pauvrete_2021-1.pdf
- Jacquemard, L. (2021). Le logement social en France (1789 à nos jours) , Jean-Marc Stébé 2019, Paris, Presses universitaires de France, Collection Que sais-je?, 128 pages: *Revue des politiques sociales et familiales*, n°138(1), 133-136. <https://doi.org/10.3917/psf.138.0133>
- Jocelyn, M. N., Nelson, L. M., Pierre, K. N. J., Joseph, A., Bienvenu, N. Z. N., Faria, M. K., Guylain, M. M., Ephrem, M. L., Maurice, K. T., Guylain, F. A., Nicaise, M. B., Joseph, O. M., Octave, M. Y., Serge, P. M., Albert, O. K., Pius, L. S., Espoir, L. M., Ludovick, M. B., & Olivier, N. M. (2023). Access to Decent Housing in Congolese Urban Areas: Evolution of Associated Factors between 2005 and 2016. *Open Journal of Social Sciences*, 11(02), 479-498. <https://doi.org/10.4236/jss.2023.112031>
- Kieti, R. M., & K'Akumu, O. A. (2018). Critical factors affecting affordability of mortgage housing in Kenya. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(1), 111-131. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9547-4>
- Meyer, N., Ferlicot, S., Vieillefond, A., Peyromaure, M., & Vielh, P. (2004). Intérêt de l'analyse factorielle des correspondances multiples en histopathologie. *Annales*

- de Pathologie*, 24(2), 149-160. <https://doi.org/Doi:AP-04-2004-24-2-0242-6498-101019-ART05>
- Niyongabo, J. M. V. (2023, juin 15). La politique des logements sociaux pourrait démarrer à partir de cette année. *BurundiEco*. <https://burundi-eco.com/la-politique-des-logements-sociaux-pourra-demarrer-a-partir-de-lannee-2023/#:~:text=La%20mise%20en%20œuvre%20de,ce%20lundi%2013%20juin%202023.>
- ONU. (2015). *Les objectifs de développement durable*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/>
- Oyalowo, B. A., Nubi, T. G., & Lawanson, T. O. (2018). Housing Affordability, Government Intervention and Housing Informality: An African Dilemma? *Journal of African Real Estate Research*, 3(2), 63-86. <https://doi.org/10.15641/jarer.v0i0.563>
- Parenteau, R., & Charbonneau, F. (2005). Abidjan: Une politique de l'habitat au service du plan urbain. *Cahiers de géographie du Québec*, 36(99), 415-437. <https://doi.org/10.7202/022293ar>
- République du Burundi. (2018). *Rapport de priorisation des Objectifs du Développement Durable au Burundi de 2016-2030*. https://fp2030.org/sites/default/files/PlandactionPF_Burundi_Final.compressed.pdf
- Salgado, M. (2001). *La participation des habitants et l'intégration urbaine du logement abordable: Le cas de Rosario, Argentine*. National Library of Canada = Bibliothèque nationale du Canada. <https://bac-lac.on.worldcat.org/oclc/1006793151?lang=fr>
- Sindayihebura, J. F. R., Nganawara, D., & Manirakiza, R. (2022). Household Poverty and Contraceptive Non-Intention Among Women of Childbearing Age in Union in Burundi: Validity of the Theory of Intergenerational Flows of Wealth. *Journal of Population and Social Studies*, 31, 80-94. <https://doi.org/10.25133/JPSSv312023.005>
- Sobotschinski, A. (1963). *La demande et sa solvabilité* (Colloque sur la politique des logements sociaux – Besoins, p. 30) [Rapport de synthèse]. <http://aei.pitt.edu/37575/1/A3460.pdf>
- Teng, S. V., Ismail, A., Rangga, W., & Jiram, A. (2022, janvier 19). *Factors Affecting Housing Affordability Among the Middle-Income Group in Selangor*. 28th Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference - Online Virtual. https://ir.unimas.my/id/eprint/40876/1/Teng_Factors_Affecting_Housing.pdf
- Toyi, O., Ndayisenga, A., & Ngiye, E. (2022). Les dynamiques de la politique de l'habitat au Burundi (1962-2015): Cas de la ville de Bujumbura. *Revue de l'Université du Burundi: Série Sciences Humaines et Sociales*, 21a, 67-81.
- Yaacob, M. 'Aini, & Hassan, N. Z. A. P. (2023). Exploring the Challenges Faced by the Urban Squatter Dwellers in Sentul, Kuala Lumpur, Malaysia. *Journal of Population and Social Studies*, 32, 14-35. <https://doi.org/10.25133/JPSSv322024.002>

Zulhisyam, B. A. (2022). *Factors Influencing Home Ownership Among Public Servants In Penang* [Master's Degree, Universiti Teknologi Malaysia].
<http://eprints.utm.my/99763/1/ZulhisyamAbdulMFABU2022.pdf>