



# MANUEL DE COLLECTE DE DONNÉES

## BENIN



Avec l'appui financier de la Banque mondiale pour la mise en œuvre du Projet d'assistance technique du don IDA pour le financement du logement abordable dans l'espace UEMOA (PFLA – UEMOA)

**Juillet 2021**

## **Avant-propos**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'assistance technique du don IDA pour le Financement du Logement Abordable (PFLA – UEMOA), la Commission de l'UEMOA, avec l'appui de la Banque mondiale, a décidé d'inscrire ses actions dans la durée en mettant en place un Centre d'Excellence de l'Habitat pour la sous-région.

Ce Centre sera 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.

# Sommaire

<i>Liste des figures .....</i>	<b>3</b>
<i>Sigles et Abréviations.....</i>	<b>4</b>
<i>Introduction.....</i>	<b>6</b>
<i>Chapitre I : Problématique du logement abordable : définitions et facteurs déterminants..</i>	<b>9</b>
I.1. Définitions du logement abordable et décent dans la zone UEMOA .....	9
I.2. Urbanisation et problématiques du logement au Bénin .....	9
I.3. Historique de l'aménagement foncier urbain et la politique de l'habitat au Bénin .....	13
I.4. Facteurs déterminants du logement abordable et décent .....	16
<i>Chapitre II : Besoin d'une méthode de collecte de données cohérentes et intégrées sur le logement abordable et décent .....</i>	<b>18</b>
II.1. Indicateurs du CEH.....	19
II.2 Alignement du CEH aux agendas mondiaux, régionaux et nationaux .....	25
II. 3. Principes d'intégration, de désagrégation et de flexibilité de la base de données du CEH ..	27
<i>Chapitre III : Mise œuvre du CEH au Bénin : collecte et analyse des données sur le logement abordable et décent.....</i>	<b>29</b>
III.1. Construire un CEH en temps réel basé sur des données existantes .....	29
III.2 Gouvernance, coopération et opération de la collecte et l'analyse des données du CEH ....	33
III.3. Gouvernance, gestion et qualité des données du CEH .....	34
III.4. Consultation et coordination avec les partenaires à plusieurs niveaux.....	37
III.5. Qualité des données du CEH.....	41
<i>Chapitre IV : Métadonnées du CEH.....</i>	<b>45</b>
IV.1. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur le marché du logement et du foncier urbain .....	45
IV.2. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre.....	57

<b>IV.3. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur les conditions de logement et l'accès aux services de base .....</b>	<b>65</b>
<b>IV.4. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain.....</b>	<b>81</b>
<b>IV.5. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur le financement du logement et le foncier urbain .....</b>	<b>92</b>
<b><i>Conclusion .....</i></b>	<b>103</b>
<b><i>Références bibliographiques .....</i></b>	<b>104</b>
<b><i>Annexe 2. Liste des indicateurs additionnels.....</i></b>	<b>106</b>
<b><i>Annexe 2 : Innovations digitales et géo-spatiales pour un CEH intelligent .....</i></b>	<b>109</b>
<b><i>Annexe 3 : Guide pour la préparation du Protocole d'entente de partage de données dans le cadre du CEH.....</i></b>	<b>115</b>
<b><i>Annexe 4 : Directions et institutions qui interviennent dans le logement au Bénin .....</i></b>	<b>117</b>

## Liste des figures

Figure I-2 : Indice d'inclusion financière dans l'UEMOA en 2008 et 2018.....	12
Figure I-3 : Le Bénin dans l'UEMOA : quelques indicateurs économiques en 2018.....	12
Figure I-1 : Facteurs déterminants du logement abordable et décent .....	16
Figure II-1 : Construire la base de données du CEH à partir des bases existantes des autres agendas globaux, régionaux et nationaux : minimiser les coûts et maximiser les bénéfices .....	25
Figure II-2 : Réseau de bases de données sur le logement abordable.....	27
Figure III-1 : Sources des données urbaines pour le logement .....	31
Figure III-2 : Gouvernance, coopération et opération de la collecte et analyse des données du CEH .....	34
Figure III-4 : Cadre de participation des partenaires.....	37
Figure III-5 : Disposition organisationnelle de mise de la collecte et l'analyse des données au Bénin .....	41
Figure III-6 : Exigences en matière de qualité des données.....	42
Figure III-7 : Cadre d'analyse de la capacité des pays à collecter et analyser les données sur le suivi de l'indicateur 1.4.2 des ODD.....	43

## Liste des tableaux

Tableau III.2 : Sources des données existantes au Bénin .....	43
---	----

## Sigles et Abréviations

<b>INSAE</b>	Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique
<b>MCVDD</b>	Ministère du Cadre de Vie et du Développement durable
<b>INS</b>	Institut national de la Statistique
<b>CEH</b>	Centre de l'Excellence de l'Habitat
<b>EMICOV</b>	Enquête modulaire intégrée sur les Conditions de Vie des Ménages
<b>EDS</b>	Enquête démographique et de Santé
<b>DGE</b>	Direction générale de l'Eau
<b>UEMOA</b>	Union économique monétaire Ouest africaine
<b>TIC</b>	Technologie de l'Information et de la Communication
<b>DGDU</b>	Direction générale du Développement urbain
<b>DGHC</b>	Direction générale de l'Habitat et de la Construction
<b>ACVDT</b>	Agence du Cadre de Vie pour le Développement du Territoire
<b>DGI</b>	Direction générale des Impôts
<b>BOAB</b>	Bank of Africa Bénin
<b>BCEAO</b>	Banque centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
<b>INDS</b>	Information nationale de Données spatiales
<b>SIG</b>	Systèmes d'Information géographique
<b>ANDF</b>	Agence nationale du Domaine et du Foncier
<b>DPE</b>	Direction de la Promotion de l'Ecocitoyenneté (DPE)
<b>DGEC</b>	Direction générale de l'Environnement et du Climat
<b>AFH</b>	Agence foncière de l'Habitat
<b>ERI-ESI</b>	Enquête intégrée sur l'Emploi et le Secteur informel
<b>OMD</b>	Objectifs du Millénaire pour le Développement
<b>ODD</b>	Objectifs du Développement durable
<b>DAT</b>	Délégation à l'Aménagement du Territoire
<b>SONAGIM</b>	Société nationale de Gestion immobilière
<b>CAHF</b>	Center for Affordable Housing Finance
<b>PAG</b>	Programme d'Actions du Gouvernement
<b>OUN</b>	Observatoire urbain national
<b>SEM</b>	Société d'Economie mixte
<b>ISSP</b>	Institut supérieur des Sciences de la Population
<b>ESEA</b>	Ecole supérieure d'Economie appliquée
<b>SDAU</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
<b>PAACO</b>	Programme d'Appui à l'Agglomération de Cotonou
<b>PUGEMU</b>	Programme d'Urgence de Gestion Environnement en Milieu urbain (PUGEMU)
<b>PAURAD</b>	Programme d'Aménagement urbain et d'Appui à la Décentralisation
<b>PDU</b>	Plan directeur d'Urbanisme
<b>MICS :</b>	Enquête par Grappe à Indicateur multiple
<b>SIMAU</b>	Société immobilière d'Aménagement urbain
<b>SONEB</b>	Société nationale des Eaux du Bénin
<b>DUA</b>	Direction de l'Urbanisme et de l'Assainissement

**DHAB** Direction de l'Hygiène et de l'Assainissement de Base  
**SIBEAU** Société industrielle béninoise d'Equipement et d'Assainissement urbain

## Introduction

Aujourd’hui, nombreux sont les gouvernements africains qui ont pris des mesures pour résoudre le problème du logement. Aussi, assiste-t-on à des politiques à l’échelle nationale, avec la mise en œuvre de projets de production de logements sociaux et d’aménagement de terrains urbains pour l’accueil des nouveaux citadins. Cependant, l’ampleur du problème est telle qu’il y a nécessité de renforcer une approche sous régionale pour apporter des solutions. C’est dans ce cadre que l’UEMOA, avec l’appui de la Banque mondiale, a mis en œuvre le Projet d’Assistance technique pour le Financement du Logement abordable dans l’Espace UEMOA (PFLA - UEMOA).

L’UEMOA a décidé d’inscrire ses actions dans la durée en mettant en place un Centre d’Excellence de l’Habitat (CEH) pour la sous-région. Ce Centre sera 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, au financement et à la production de logements. Le CEH fonctionnera comme une plateforme dynamique de production et d’échange de données sur le logement qui permettront de produire des rapports nationaux sur le logement de façon régulière (tous les 2-3 ans) afin d’influencer et de permettre un suivi des politiques sectorielles au niveau des différents pays membres de l’UEMOA. Le CEH devra également offrir des programmes de formation de courte et longue durées aux professionnels concernés du secteur public et privé de l’habitat et du logement, et à terme, fournir des services de conseils aux programmes nationaux de logement abordable, en tenant compte du rôle important joué par le foncier. *In fine*, le Centre permettra d’améliorer la gestion des connaissances dans l’espace UEMOA et de diffuser de bonnes pratiques en termes de production de logement abordable et de gestion du foncier. Il favorisera l’échange de connaissances entre les acteurs aux niveaux sous régional, régional et même international.

L’accès à un logement abordable et décent est au cœur du Nouveau Programme pour les Villes et de l’Agenda 2030. Les gouvernements se sont engagés à stimuler l’offre par une variété d’options de logements convenables, sûrs, à un coût abordable et accessible pour les membres de différents groupes de revenus de la société (Nations Unies, 2017, paragr.33). Ils s’engagent, en outre, à promouvoir un accès équitable et à un coût abordable à des terrains viabilisés, au logement, à l’énergie moderne et renouvelable, à l’eau potable et à l’assainissement (Nations Unies, 2017(paragraphe 34). Il en va de même pour une sécurité d’occupation accrue pour tous,

une reconnaissance de la pluralité des types d'occupation, et le développement de solutions adaptées aux besoins, à l'âge, au genre et à l'environnement dans le continuum des droits fonciers et de propriété (Nations Unies, 2017, paragraphe.35). Le même engagement est réitéré avec les objectifs de développement durable (ODD), par lesquels les États membres devraient, d'ici 2030, faire en sorte que toutes les femmes et tous les hommes, en particulier les pauvres et les personnes en situation de vulnérabilité, aient un égal accès aux ressources économiques, aux services de base, à la propriété, au contrôle des terres et d'autres formes de propriété, à l'héritage et aux ressources naturelles. Ils prônent aussi l'accès égal pour tous à de nouvelles technologies conformes aux besoins et aux services financiers, y compris la microfinance (ODD 1.4). Cependant, la plupart de ces initiatives n'en sont qu'à un stade timide de mise en œuvre dans beaucoup de pays.

Le Bénin, comme quasiment tous les pays de l'UEMOA a fait du logement un secteur important dans sa politique de développement économique et social. En effet depuis 2016, le Bénin met en œuvre « le Programme d'Actions du Gouvernement « Bénin Révélé » 2016 – 2021 ». Ce programme constitue le référentiel de politique économique et sociale pour bâtir un espace de développement durable et inclusif, de dynamisme économique et de progrès social. La politique actuelle du logement au Bénin est le suivi de la politique de l'Habitat adoptée par le gouvernement en aout 2005. Cette politique est confortée par les autres politiques (en particulier celle de la Déclaration de la politique nationale d'aménagement du territoire et la Déclaration de la politique urbaine). Cette orientation définit une vision claire pour le secteur du logement : « faciliter l'accès du plus grand nombre à un logement décent et à moindre coût, et par conséquent contribuer à la réduction de la pauvreté ». En adoptant cette déclaration, le Bénin a fixé les mesures adéquates à prendre pour une mise en œuvre harmonieuse de sa politique de l'Habitat.

Il faudrait aussi souligner la mise en œuvre de plusieurs projets/programmes d'amélioration du cadre urbain tels que :

- le Programme d'Appui à l'Agglomération de Cotonou (PAACO) ;
- le Programme d'Urgence de Gestion Environnement en Milieu Urbain (PUGEMU) ;
- le Programme d'Aménagement urbain et d'Appui à la Décentralisation (PAURAD) ;
- le projet ASPHALTAGE

En mettant en œuvre ces différents mécanismes, le Bénin s'est résolument engagé à atteindre les objectifs fondamentaux suivants : « le logement convenable pour tous » et « l'aménagement des zones d'habitation viables dans un monde en pleine urbanisation ».

Comme dans la plupart des pays de l'UEMOA, des contraintes majeures se posent dans le secteur et limitent fortement la portée des politiques d'habitat et de logement au Bénin. Le CEH, comme instrument de production de connaissances, essayera de combler ce déficit à travers la mise en œuvre d'une vision prospective du secteur de l'habitat pour mutualiser les données urbaines, les programmes et les politiques mis en place à l'échelle de chaque pays. En d'autres termes, il s'agira de mettre en place des programmes innovants et durables de formations et de renforcement des compétences des acteurs du secteur public, privé et académique. Cette mission sera mise en œuvre par l'ISSP et l'ESEA avec l'appui d'ONU-Habitat, et permettra, à l'issue des trois (03) premières années, de faire du Centre d'Excellence de l'Habitat, la référence en matière de recherche sur le logement, le foncier et la construction. L'objectif du CEH est d'améliorer la connaissance du secteur de l'Habitat dans chaque pays de l'UEMOA à travers une recherche appliquée, devant permettre d'identifier les bonnes pratiques à l'échelle sous régionale.

Pour atteindre cet objectif, le CEH a déjà produit une liste de quatre-vingt-six (86) indicateurs dont quarante et un (41) indicateurs prioritaires sur cinq (05) composantes principales du logement abordable et décent que sont : a) Marché du logement et du foncier urbain ; b) Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre ; c) Conditions du logement et accès aux services de base ; d) Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain ; e) Financement du logement et du foncier urbain. Les données permettront de préparer les rapports d'analyse dans chacun des huit pays de l'UEMOA que sont : le Bénin, le Burkina Faso, la Côte d'Ivoire, la Guinée Bissau, le Mali, le Niger, le Sénégal et le Togo. Cela nécessite un travail préalable de conception du manuel de collecte de données sur les cinq (05) composantes du logement abordable et décent au Bénin. Ce manuel est composé des quatre chapitres suivants :

- **Chapitre I** : Problématique du logement abordable : définitions et facteurs déterminants ;
- **Chapitre II** : Besoin d'une méthode de collecte de données cohérentes et intégrées sur le logement abordable et décent ;
- **Chapitre III** : Mise en œuvre du CEH dans les pays : collecte et analyse des données sur le logement abordable et décent ;

# **Chapitre I : Problématique du logement abordable : définitions et facteurs déterminants**

## **I.1. Définitions du logement abordable et décent dans la zone UEMOA**

Le logement abordable est défini au sens large comme « un logement de qualité et d'emplacement adéquat et qui ne coûte pas trop cher au point d'empêcher ses occupants d'être capable de payer d'autres frais de subsistance de base ou de menacer la jouissance de leurs droits fondamentaux ». L'abordabilité implique la capacité non seulement d'acheter ou de louer une maison, mais aussi de subvenir à d'autres besoins de base. Cette définition de l'abordabilité va au-delà des dépenses liées aux opérations et à l'entretien, en tenant compte du transport, des infrastructures et des services (UN-Habitat, 2015 ; 2016 : World Economic Forum, 2016).

Les pays de l'UEMOA sont confrontés à des défis liés à l'insuffisance d'offre de logements abordables eu égard à leur urbanisation galopante. Le nombre de nouvelles unités de logement qui entrent sur le marché chaque année pour la location et l'achat ne répond pas aux demandes d'une population de plus en plus urbanisée. A l'exception du Burkina Faso et du Niger, les pays de l'UEMOA seront majoritairement urbains d'ici 2030 (UN-DESA, 2018).

## **I.2. Urbanisation et problématiques du logement au Bénin**

Le Bénin occupe une place très importante dans l'économie de l'espace UEMOA. Ce qui traduit un taux de croissance du PIB réel de 6,8% en 2018, tout juste derrière la Côte d'Ivoire (7,7%) première de l'Union et devant le Sénégal et le Burkina Faso. En 2018, le Bénin avait le PIB/Hab. de 600 000 FCFA par habitant et par an, troisième dans l'UEMOA, derrière le Sénégal et la Côte d'Ivoire. En 2019, le Bénin a enregistré un taux de croissance économique de 7,6%, devant la Côte d'Ivoire (7,5%) (contre une moyenne de 6,6% pour la zone UEMOA) (BCEAO, 2019 ; BCEAO, 2020). De plus, l'épargne intérieure des particuliers et des entreprises du Bénin représente 11,0% de l'épargne globale de la zone UEMOA (BCEAO, 2009) derrière la Côte d'Ivoire (35,1%) et le Sénégal (24,4%).

Par ailleurs, selon un rapport de la BCEAO de 2018, le Bénin affiche un Taux de Bancarisation élargi (TBE) de 68,7% juste derrière le Togo avec 85,4% qui occupe la première place dans le classement UEMOA. Ce taux prend en compte la part de la population adulte qui a accès aux services bancaires (possession d'un compte bancaire), aux services postaux, aux caisses

nationales d'épargne et au trésor, et également celle qui a accès aux services de microfinance (CAHF, 2020).

Au second trimestre 2020, le Bénin comptait 3 207 311 clients dans le secteur de la microfinance pour un encours de crédit sains de 407 606 394 F CFA. Le nombre de points de services s'élève à cette période à 695 points dans tout le pays (Annuaire 2020 sur le financement du logement abordable, CAHF, 2020).

A la fin 2020, le paysage bancaire béninois comptait quatorze (14) établissements bancaires composés de douze (12) filiales, deux succursales et un établissement financier à caractère bancaire.

Par ailleurs, le pourcentage de la population se situant en dessous du seuil de pauvreté national avoisinait les 36,6% en 2017, selon l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE). En outre, le Bénin, pays à faible revenu constitué de 11,4 millions d'habitants présente l'indice d'inclinaison financière le plus élevé de la zone UEMOA (0,604), suivi de la Côte d'Ivoire (0,523), du Sénégal (0,499) et du Togo (0,445).

Le taux d'urbanisation du Bénin est de plus en plus élevé au niveau des grandes agglomérations. Cette urbanisation rapide crée des opportunités en termes d'économies d'échelle et d'agglomération, mais elle nécessite également d'importants investissements dans les infrastructures pour répondre à la demande croissante de logements, d'eau, d'assainissement, de gestion des déchets solides, d'énergie et de mobilité. La satisfaction de cette demande accrue de logements exige également une plus grande efficacité du tissu industriel et artisanal en matière de capacités de production à grande échelle. Elle constitue un véritable défi dans de nombreux pays africains où la caractéristique déterminante des villes est leur expansion vers l'extérieur, largement propulsées au-delà des frontières administratives formelles par la spéculation foncière. Le déficit d'emplois stables s'accompagne d'une paupérisation d'une frange importante de la population urbaine contrainte d'habiter des logements insalubres dans des quartiers précaires. Cette croissance urbaine est également marquée par l'augmentation d'une classe moyenne qui aspire à vivre dans des logements de moyen et haut standing, mais en nombre réduit pour satisfaire la demande dans la plupart des villes de la zone UEMOA.

La création d'un Ministère du Cadre de vie et du développement durable (MCVDD) illustre l'option du gouvernement du Bénin d'améliorer le bien-être de tous les Béninois et de préserver l'environnement au plan national. Ce ministère porte l'ambition de parvenir à un aménagement

équilibré du territoire, à l'amélioration progressive, mais effective du cadre de vie des populations, dans la promotion d'une gestion rationnelle et durable des ressources naturelles et forestières. Dans cette optique, la vision du secteur cadre de vie et développement durable est : « un développement inclusif et durable articulé autour de villes résilientes et sûres ». L'approche de mise en œuvre des programmes du secteur sera participative et inclusive. Elle intégrera ainsi les synergies indispensables entre le développement urbain, l'habitat et l'environnement, la rationalisation et la mise en cohérence des programmes et des interventions de l'Etat, et le partenariat avec les communes et le secteur privé.

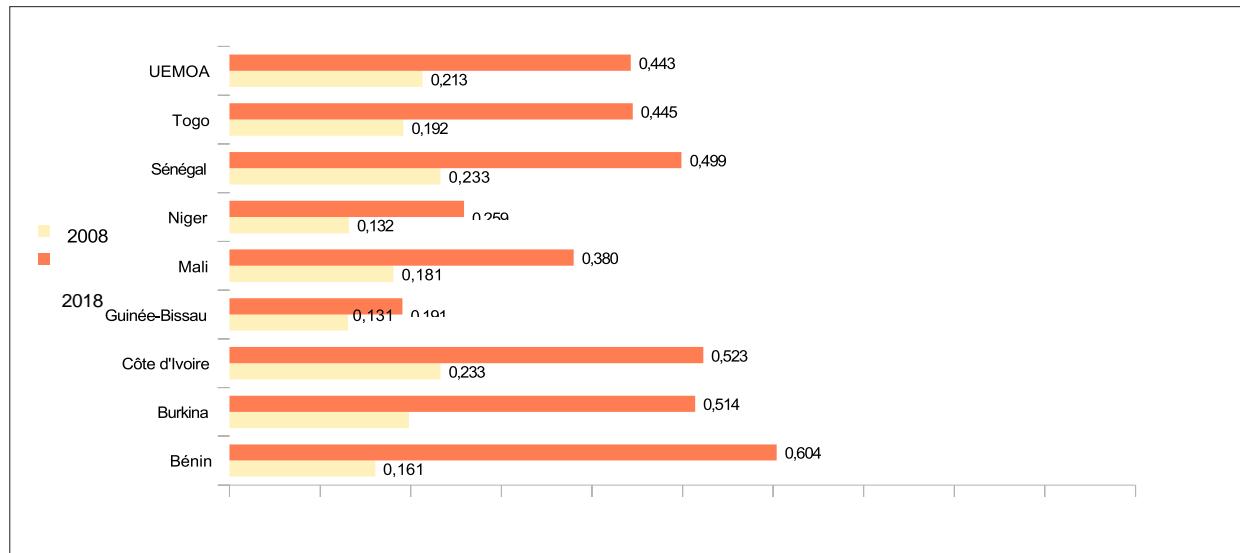
En effet, le Ministère du Cadre de vie et du développement durable, à travers l'Agence du cadre de vie pour le développement du territoire, est chargé de mettre en œuvre le programme de construction de vingt mille (20 000) logements sociaux et économiques au Bénin pour la période 2017 – 2021. La stratégie du programme se focalise sur trois (03) grands axes : construction des logements dans les principales villes du Bénin – accompagnement volontariste de l'Etat (faciliter accès aux logements des bénéficiaires en fonction des capacités de paiement) – professionnalisation des acteurs, création d'emplois et promotion du PPP. L'opérationnalisation du programme (construction des 20 000 logements) est mise en œuvre par la SIMAU (Société Immobilière et d'Aménagement Urbain), une Société d'Economie Mixte (SEM) portée et encadrée par l'Etat béninois et des partenaires privés (banques, assureurs, promoteurs immobiliers).

Par rapport à l'accès à la propriété, le Bénin fait face à un manque de logements qui s'explique par plusieurs facteurs, notamment l'instabilité de l'économie, le faible pouvoir d'achat et la croissance rapide de la population. Selon les dernières informations disponibles, au Bénin, le salaire minimum est de 40 000 FCFA et le salaire d'un cadre moyen est de 150 000 FCFA. A cela s'ajoute, le coût exorbitant des matériaux de construction même si on constate une baisse relative, par exemple, du prix standard d'un sac de ciment de 50 kg (3 500 FCFA en 2019 – 3 350 CFA en 2020, CAHF). Cette situation exclut la grande majorité de la population, notamment les plus pauvres à accéder à la propriété. Le prix moyen d'acquisition d'un logement nouvellement construit s'élevait autour de 20 000 000 F CFA en 2019.

Sur ces dix (10) dernières années, entre 2010 et 2020, le besoin en logement au Bénin a été estimé à 320 000 unités alors que l'offre publique a permis de produire uniquement vingt mille (20 000) unités pour la même période. Pour relever cet important défi d'accès à un logement décent des Béninois, le gouvernement, dans son programme de développement 2016-2021 a

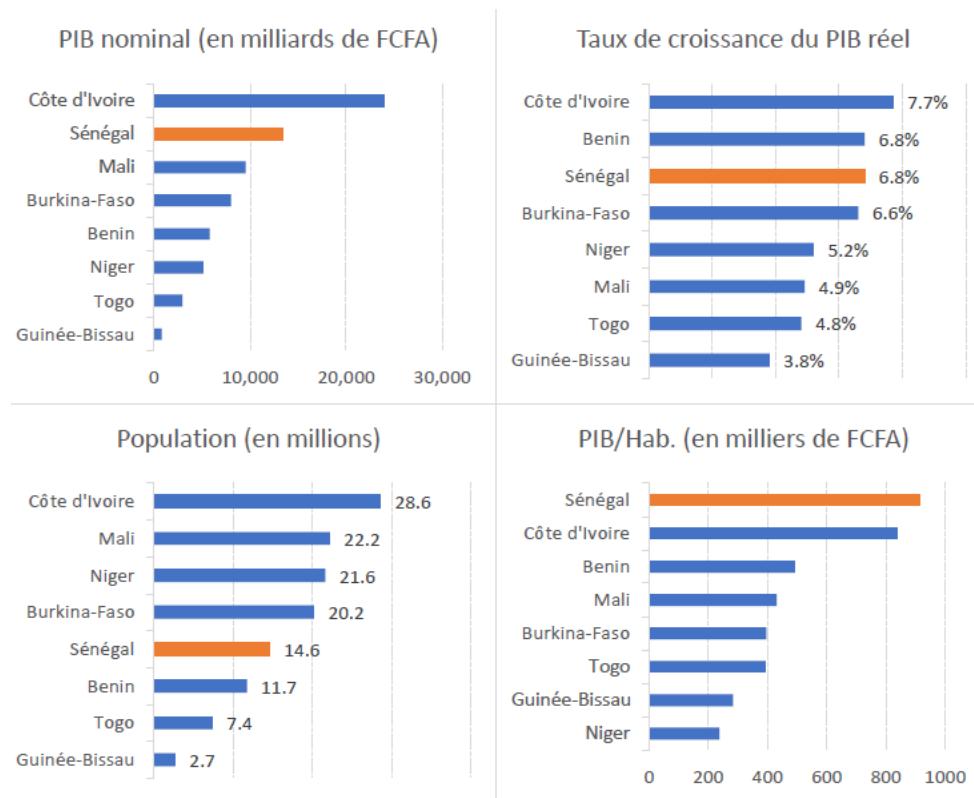
mis en place un projet phare « programme de construction de 20 000 logements sociaux et économiques ». Ce programme est constitué de logements de type F4 dans quatorze (14) villes dont 12 960 logements individuels et 7 040 logements collectifs.

Figure I-1 : Indice d'inclusion financière dans l'UEMOA en 2008 et 2018



Source : BCEAO, Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au cours de l'année 2018

Figure I-2 : Le Bénin dans l'UEMOA : quelques indicateurs économiques en 2018



Source : BCEAO, rapport annuel 2018, cité par CAHF, 2019

### **I.3. Historique de l'aménagement foncier urbain et la politique de l'habitat au Bénin**

Les pouvoirs publics au Bénin ont très tôt compris le rôle que peut avoir la production de logement dans le développement économique et social du pays. Ceci 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. Des efforts et mesures encourageants ont été pris depuis 1960 pour créer le cadre pour un développement harmonieux et durable en milieu urbain. 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 n'a pas atteint ces objectifs, en particulier sur le plan démographique où le ralentissement attendu 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 dix-huit (18) villes secondaires (1981) ;
- le projet de réhabilitation et de gestion urbaine à Cotonou et Porto-Novo (1993-1997) ;
- la déclaration de politique urbaine (1995).

Parallèlement, de nombreuses journées de réflexions et séminaires nationaux ont été initiés sur la politique de l'habitat et du logement, les stratégies de développement urbain, la gestion des terres, etc. La plupart de ces initiatives sont restées au stade de la réflexion et d'études, sans connaître une véritable mise en œuvre. Dans le sillage des discussions sur la politique du logement au Bénin, la question du lotissement a reçu une attention particulière. Le vide juridique qui a longtemps caractérisé le Bénin en matière de lotissement a été souligné. Le

quasi-monopole de la Société nationale de Gestion immobilière (SONAGIM), la seule entité publique alors chargée du lotissement et de la production des terrains d'habitation, a été dénoncée, de même que la juxtaposition de lotissements, sans un cadre de planification spatiale claire.

Il a également été souligné que généralement le lotissement n'intervient qu'après l'installation des habitants . Ceci a entraîné parfois des démolitions partielles d'habitations construites sur de nombreuses lignes de lotissement. Pour combler 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 (03) 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 préciser. Ajouté à tout ceci, les travaux législatifs, réglementaires, de planification et de programmation qui devraient soutenir la mise en œuvre de la politique sont encore lents à produire des résultats. La politique actuelle du logement au Bénin a été adoptée par le gouvernement en 2005 et complète les autres politiques (en particulier la Déclaration de Politique nationale d'Aménagement du Territoire, et la Déclaration de Politique urbaine), et définit une vision claire pour le secteur du logement à savoir : « faciliter l'accès du plus grand nombre à un logement décent et à moindre coût, et par conséquent contribuer à la réduction de la pauvreté ». Pour réaliser cette vision, huit (08) objectifs spécifiques ont été identifiés :

- définir les orientations stratégiques nécessaires pour atteindre l'objectif de l'accès du logement au plus grand nombre, et la fourniture des services urbains de base ;
- rendre disponible et à un prix raisonnable, les terrains nécessaires à l'aménagement et au développement territorial, particulièrement à la satisfaction des besoins collectifs ;
- sécuriser les terrains à bâtir et rendre plus efficace les interventions de l'Etat ;
- encourager les efforts d'investissements individuels dans l'habitat à travers des dispositions réglementaires et opérationnelles appropriées ;
- développer le partenariat public-privé pour la production de logements ;

- améliorer l'accès aux infrastructures et aux équipements urbains de base (voirie, assainissement, éclairage public, etc.) ;
- faciliter, aux couches les plus défavorisées, l'accès au financement de leur logement ;
- fixer les règles et conditions d'accès au logement. Cinq (05) instruments stratégiques ont été identifiés pour soutenir la mise en œuvre de la politique du logement :
  - élaborer et mettre en œuvre une politique foncière conséquente ;
  - élaborer et mettre en œuvre une stratégie nationale du logement
  - réglementer l'autopromotion ;
  - développer une culture de promotion immobilière ;
  - promouvoir de nouveaux axes de financement.

Trois (03) principaux moyens de mise en œuvre ont été identifiés, à savoir : (i) l'amélioration et le renforcement du cadre réglementaire et institutionnel en matière de logement, (ii) la promotion des matériaux locaux de construction, et (iii) la mise en place d'un mécanisme de financement du logement, en particulier la création d'une banque de l'habitat. La politique du logement stipule 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. La réalité est qu'aucune municipalité ne respecte cette prescription. Par ailleurs, le rôle des municipalités dans la mise en œuvre de la politique est encore flou, tandis que la délivrance des permis d'habiter qui a été dévolue aux administrations locales n'est pas encore pleinement exercée pour insuffisance de capacités (techniques, humaines et matérielles.) En vue de surmonter ces difficultés institutionnelles, le gouvernement du Bénin utilise les partenariats public-privé pour le développement et la mise en œuvre de ses interventions en matière de logement. Comme mesures incitatives pour attirer le secteur privé, le gouvernement utilise deux (02) instruments : les avantages fiscaux et la mise à disposition de terrains d'habitation viabilisés. Les expériences entreprises dans ce sens avec plus de huit (08) programmes et projets ont montré que le secteur privé a souvent tiré profit des mesures incitatives proposées par le gouvernement, sans toujours apporter les résultats attendus. Cela invite donc à procéder à une évaluation approfondie des derniers partenariats public-privé afin d'en tirer toutes les leçons avant de s'engager dans de nouvelles interventions utilisant cette stratégie. Enfin, comme c'est le cas pour beaucoup d'autres politiques, l'important travail législatif, réglementaire et de planification qui est attendu pour soutenir la mise en œuvre de la politique est encore très lent à produire des résultats.

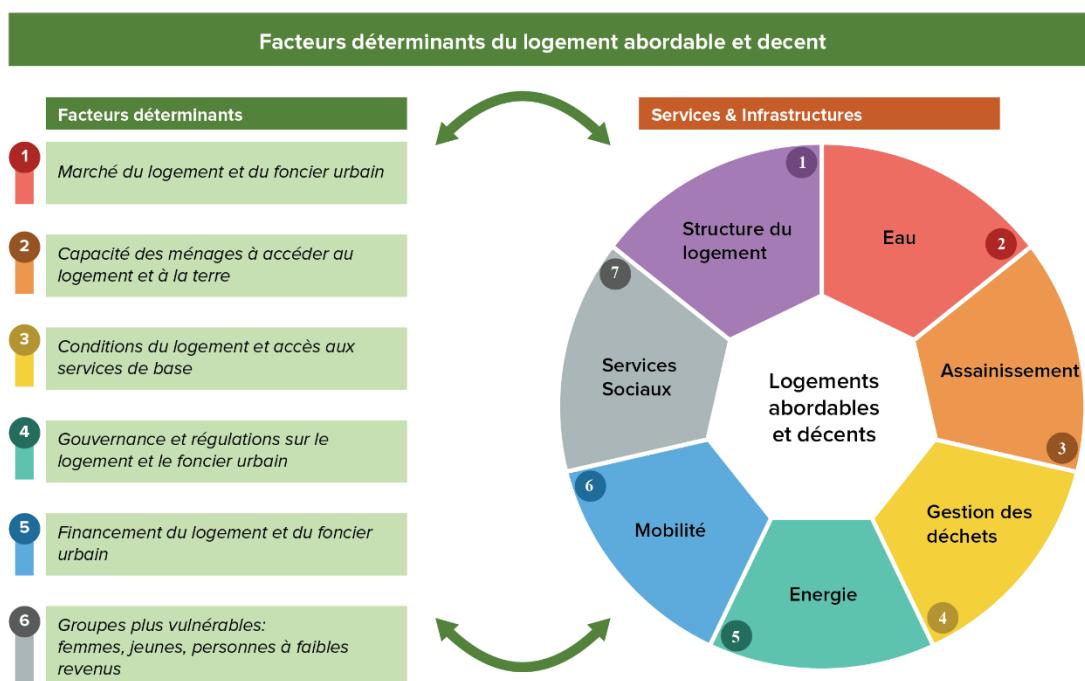
Le gouvernement du Bénin a adopté en août 2005 la Déclaration de Politique nationale de l'Habitat qui formule des solutions aux différents problèmes auxquels est confronté le secteur de l'habitat et du logement afin d'atteindre l'objectif principal, un logement décent pour tous. En général, la politique actuelle du logement constitue le principal cadre dans lequel toutes les actions du gouvernement en matière de logement et d'habitat sont désormais enracinées.

#### I.4. Facteurs déterminants du logement abordable et décent

Les facteurs déterminants du logement abordable et décent peuvent être résumés comme suit :

- marché du logement et du foncier urbain ;
- capacité des ménages à accéder au logement et à la terre ;
- conditions du logement et accès aux services de base ;
- gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain ;
- financement du logement et du foncier urbain.

*Figure I-3 : Facteurs déterminants du logement abordable et décent*



**Droits au logement abordable et décent pour les groupes potentiellement vulnérables**

Il est urgent de mettre en œuvre et maintenir des mesures adéquates qui garantissent l'accessibilité du logement abordable et décent aux personnes vulnérables ou à risque de marginalisation (les personnes âgées, les femmes, les enfants, les jeunes, les personnes handicapées, les réfugiés, les déplacés et les migrants, etc.), d'empêcher les expulsions, et lutter contre le sans-abrisme. Il est impératif de prendre en charge l'habitat informel encore plus touché par diverses maladies contagieuses et des pandémies telles que la COVID-19.

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.

Afin d'apporter des solutions sur la problématique de la gestion des territoires urbains notamment le contrôle de l'étalement urbain, le Bénin a posé des actions récentes, entre autres sur le plan légal :

- ❖ la loi n°-2013-01 du 14/08/2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin et une quinzaine de ses décrets d'application ;
- ❖ le décret n°-2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin (autorisation d'occupation du sol) et ses arrêtés d'application ;
- ❖ l'arrêté interministériel n°-038 du 12 mai 2015 définit les prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissements et des opérations foncières urbaines de remembrement ;
- ❖ la « déclaration de politique nationale de l'Habitat », loger décemment le plus grand nombre à moindre coût et par conséquent lutter contre la pauvreté ;
- ❖ un conseil national du secteur urbain mis en place en 2009, chargé d'assurer entre autres, la revue permanente du secteur urbain. Il a comme outil opérationnel l'Observatoire urbain national (OUN) qui appuie également les communes dans l'élaboration de leurs rapports sur les indicateurs urbains locaux (Cotonou, Porto-Novo-Parakou, Abomey, Bohicon et Djougou).

Il est important, par ailleurs, de rappeler que depuis 2016, le Bénin met en œuvre deux (02) programmes stratégiques relatifs à la problématique du développement urbain, à savoir : le programme villes et territoires durables et le programme Habitat. Ces deux (02) programmes phares du PAG (Programmes d'Actions du Gouvernement) 2016-2021, « Bénin Révélé » sont pilotés et réalisés par le ministère du cadre de vie et du développement durable.

## **Chapitre II : Besoin d'une méthode de collecte de données cohérentes et intégrées sur le logement abordable et décent**

La mise en place du CEH permettrait d'enrichir la production de connaissances du secteur de l'habitat dans chaque pays de l'UEMOA à travers une recherche appliquée. Ce travail facilitera l'identification des bonnes pratiques à l'échelle sous régionale. Pour atteindre cet objectif, il faudra passer par les étapes suivantes : 1/ le développement d'indicateurs pertinents harmonisés sur le logement et le foncier ; 2/ la collecte de données réalisée au sein de chaque pays sur la base des indicateurs ; 3/ la production finale des rapports nationaux sur le logement ; 4/ la création d'une plateforme numérique de collecte, de stockage et de gestion sécurisés des données massives accessibles aux différents pays de l'UEMOA.

La mise en place d'un dispositif de suivi et évaluation dans le secteur de l'habitat requiert la disponibilité d'informations fiables et actualisées. Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs précis et des méthodes rigoureuses de traitement des données. Le suivi et la production des rapports sur la mise en œuvre du CEH nécessiteront des données à jour pour mieux orienter les politiques et programmes en matière de logement.

Au Bénin, la politique urbaine et d'occupation des sols relève de la compétence de l'Etat central à travers le ministère du Cadre de vie et du Développement durable (MCVDD) qui s'appuie sur :

- les Directions centrales et techniques ;
- les Directions départementales ;
- les organismes sous tutelle (Institut géographique national (IGN), Observatoire urbain national, D'autres principaux acteurs ou entités (voir annexe 1) sont également impliqués dans la planification et la conception urbaine dont :
  - la Commission nationale d'Urbanisme ;
  - la Commission nationale du permis de construire ;
  - le Groupement national des sapeurs-pompiers ;
  - les associations et ordres des professionnels du cadre bâti (géomètres, ingénieurs, notaires, urbanistes et architectes).

Les données sur le logement seront collectées auprès des structures de l'administration béninoise (directions intervenant dans le processus du logement) en charge de la production des

informations sur le foncier et le logement, l’Institut national de la Statistique et de l’Analyse économique (INSAE), et le secteur privé (banques, promoteurs immobiliers, agences immobilières, développeurs, sociétés d’investissements).

En outre, il convient de mentionner l’intervention des collectivités territoriales, plus spécifiquement la commune (avec un statut de collectivité territoriale décentralisée), qui dispose de compétences en matière de développement local, de l’aménagement, de l’habitat et de l’urbanisme (*Voir Annexe 1*).

## **II.1. Indicateurs du CEH**

L’un des objectifs du CEH est de développer un ensemble d’indicateurs pertinents harmonisés sur le logement et le foncier urbain. Ces indicateurs couvrent les composantes suivantes :

- marché du logement et du foncier urbain ;
- capacité des ménages à accéder au logement et à la terre ;
- conditions du logement et accès aux services de base ;
- gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain ;
- financement du logement et du foncier urbain.

Au total, quatre-vingt-six (86) indicateurs sur le logement et le foncier urbain ont été validés par le comité scientifique du CEH dont quarante et un (41) identifiés comme prioritaires par le groupement. La première phase du développement du système de collecte des données du CEH portera sur ces quarante et un (41) indicateurs et seront couverts dans ce manuel.

### **CEH Composante 1. Marché du logement et du foncier urbain**

Indicateurs prioritaires sur le marché du logement et du foncier urbain (9)

**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

## **CEH Composante 2 : Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre**

Indicateurs prioritaires sur la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre (6)

**CEH Indicateur 2.1**- Rapport entre le prix du logement et le revenu des ménages

**CEH Indicateur 2.2**- Rapport entre le loyer du logement et le revenu des ménages

**CEH Indicateur 2.3**- Taux de surcharge des coûts du logement

**CEH Indicateur 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

**CEH Indicateur 2.5**- Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses de transport

**CEH Indicateur 2.6**- Revenu moyen des ménages bénéficiaires d'une subvention au logement

## CEH Composante 3 : Conditions du logement

Indicateurs prioritaires sur les conditions de logement et d'accès aux services de base (12)

**CEH Indicateur 3.1-** Statut d'occupation (propriétaire, locataire, logé gratuitement, logement subventionné, etc.) – Statut d'occupation du logement

**CEH Indicateur 3.2-** Proportion de ménages ou population vivant dans un ménage ayant accès à une source d'eau améliorée (ou service d'eau de base) (*mesurée par « Proportion de la population utilisant des services d'alimentation en eau potable gérés en toute sécurité »*)

**CEH Indicateur 3.3-** Proportion de ménages ou population vivant dans un ménage ayant accès à une toilette améliorée (ou disposant d'installations d'assainissement de base) (*mesurée par « Proportion de la population utilisant a) des services d'assainissement gérés en toute sécurité, et b) notamment des équipements pour se laver les mains avec de l'eau et du savon » ODD 6.2.1*)

**CEH Indicateur 3.4-** Proportion de ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques (puisard, tout à l'égout, etc.) (*mesurée par « Proportion des eaux usées domestiques et industrielles traitées en toute sécurité » ODD 6.3.1*)

**CEH Indicateur 3.5-** Proportion de ménages habitant dans un quartier disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères (*mesurée par « Proportion de déchets municipaux solides collectés et gérés dans des installations contrôlées sur le total des déchets municipaux générés, par ville » ODD 11.6.1*)

**CEH Indicateur 3.6-** Proportion de population vivant dans un ménage ayant accès à l'électricité / réseau électrique (ODD 7.1.1)

**CEH Indicateur 3.7-** Proportion de la population ayant aisément accès aux transports publics, par âge, sexe et situation au regard du handicap (*mesurée par la « Proportion de la population ayant aisément accès aux transports publics, par âge, sexe et situation au regard du handicap » ODD 7.2.1*)

**CEH Indicateur 3.8-** Proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux durables (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.9-** Proportion de ménages vivant dans un logement dont le sol est revêtu avec des matériaux durables (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.10-** Proportion de ménages vivant dans un logement dont le toit est construit avec des matériaux durables (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.11-** Taux de surpeuplement - Proportion de ménages de plus de trois (03) personnes par pièce. (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.12-** Proportion de la population urbaine vivant dans des quartiers de taudis, des implantations sauvages ou des logements inadéquats (ODD 11.1.1)

## **CEH Composante 4 : Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain**

Indicateurs prioritaires sur la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain (7)

**CEH Indicateur 4.1-** Indice de qualité des politiques de logement (critères à utiliser : amélioration des bidonvilles, logement social, subvention/financement du logement, etc.) (ODD 11.a); NUA (Pillar 3. Urban Planning and Design); (ODD 11.1)

**CEH Indicateur 4.2-** Temps d'attente pour obtenir un permis de construire *Voir principes et recommandations des services en charge de la délivrance du permis de construire*

**CEH Indicateur 4.3-** Temps d'attente pour obtenir un titre foncier *Voir principes et recommandations des services en charge de la délivrance du titre foncier*

**CEH Indicateur 4.4-** Niveau de perception des acteurs sur l'application du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) ou du Plan Local d'Urbanisme (ODD 11.a et ODD 11.b) (NUA, Pillar 3. Urban Planning and Design)

**CEH Indicateur 4.5-** Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers a) de documents légalement authentifiés et b) qui considère que ses droits sur la terre sont sûrs, par sexe et par type d'occupation (ODD 1.4.2)

**CEH Indicateur 4.6-** Proportion de ménages disposant d'un titre de propriété légal, par sexe et par type d'occupation (ODD 11.1)

## **CEH Composante 5 : Financement du logement et du foncier urbain**

Indicateurs prioritaires sur le financement du logement et le foncier urbain (8)

**CEH indicateur 5.1-** Proportion du budget total du gouvernement du pays consacrée au secteur du logement (y compris le logement social, aménagement foncier)

**CEH indicateur 5.2-** Proportion du budget total des collectivités locales consacrée au secteur du logement (y compris le logement social, aménagement foncier)

**CEH indicateur 5.3-** Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total

**CEH indicateur 5.4-** Part en pourcentage 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

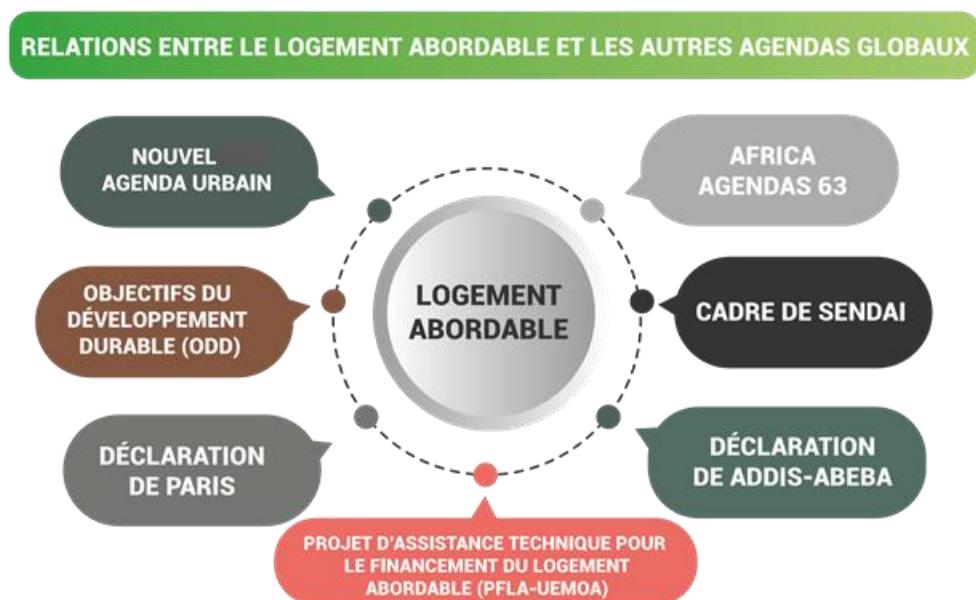
**CEH indicateur 5.8-** Volume des financements, par type de prêt

Pour l'essentiel, ces indicateurs sont alignés aux agendas mondiaux, régionaux et nationaux. Ce pourrait rendre disponible les données permettant d'estimer ces indicateurs.

## II.2 Alignement du CEH aux agendas mondiaux, régionaux et nationaux

Le CEH sera un cadre de suivi-évaluation en synergie avec les agendas, globaux, régionaux et nationaux en vigueur dans les pays. En synergie avec ces agendas, cet alignement permettra au CEH de bénéficier de leurs métadonnées (concepts, définitions, raisonnements, méthodes de calcul, sources de données, etc.) et de leurs bases de données qui sont déjà bien établies et opérationnalisées depuis les Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) en 2000. Ce qui constitue une expérience d'une vingtaine d'années de capitalisation d'indicateurs harmonisés.

*Figure II-1 : Construire la base de données du CEH à partir des bases existantes des autres agendas globaux, régionaux et nationaux : minimiser les coûts et maximiser les bénéfices*



Le système d'indicateurs du CEH sera harmonisé sur des bases solides à moindre coût et en cohérence avec les systèmes nationaux de suivi et les évaluations d'agendas globaux, régionaux ou nationaux en vigueur dans les pays de l'UEMOA. Le CEH ne vient donc pas créer un fardeau de plus pour les systèmes de collecte et d'analyse des indicateurs sur le logement. En guise d'exemple, le CEH bénéficiera d'un ensemble de dispositifs déjà mis en place par divers organismes internationaux :

- la CEA, ONU-Habitat et l'Union Africaine ont préparé et mis en œuvre un cadre harmonisé du suivi de la mise œuvre du Nouveau Programme pour les Villes centré sur les ODDs et les autres agendas globaux ;
- l'ONU-Habitat a déjà créé un système d'indicateurs pour le suivi de l'ODD 11 sur les villes et les établissements humains, dont le logement est central ;
- la CEA et l'Union africaine ont également élaboré un cadre intégré d'indicateurs pour le suivi et sa mise en rapport avec l'Agenda 2063 ;
- la CEA, en consultation avec les instituts nationaux de statistique (INS), l'ONU-Habitat, l'Union Africaine et la Banque Africaine de Développement (BAD), a également élaboré un ensemble d'indicateurs au niveau des villes et un guide de référence sur les villes et les établissements humains durables afin de soutenir les processus de suivi et de mise en rapport des programmes urbains en Afrique, y compris le Nouveau Programme pour les Villes, les ODD et l'Agenda 2063 ;
- l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) et les structures administratives en charge de la production des données ;
- le secteur privé national.

Le nombre d'indicateurs du CEH qui ne se retrouvent pas dans ces indicateurs mondiaux, régionaux et nationaux sera complété par des opérations de collecte de données auprès des différents acteurs nationaux en charge de la production du logement.

L'apport du CEH permettra de compléter les données manquantes et d'asseoir un mécanisme d'harmonisation et de mutualisation des différentes sources pour assurer une comparabilité des données. Ceci contribuera à un suivi cohérent du CEH pour le respect des normes internationales dans l'espace communautaire de la zone UEMOA.

## II.3 Construire un CEH qui répond aux besoins de tous les pays de la zone UEMOA

Figure II-2 : Réseau de bases de données sur le logement abordable



### II. 3. Principes d'intégration, de désagrégation et de flexibilité de la base de données du CEH

L'exercice consistant à relier les actions stratégiques aux objectifs et indicateurs repose sur quatre (04) principes essentiels de suivi et de reporting – intégrité, intégration, désagrégation et flexibilité - adaptés à partir du guide de Suivi de la Déclaration d'Addis-Abeba sur la population et le développement (DAAPD).

- Le principe d'**intégrité** de la base des données du CEH désigne l'état de données qui, lors de leur traitement, de leur conservation ou de leur transmission, ne subissent aucune altération ou destruction volontaire ou accidentelle, et conservent un format permettant leur utilisation. L'une des missions d'une base de données est d'assurer à tout instant l'**intégrité**, c'est-à-dire la cohérence, la fiabilité, et la pertinence des données qu'elle contient.
- Le principe d'**intégration** consiste à mettre en liens les résultats du CEH aux programmes de développement existants. Les relations entre les actions stratégiques et les cibles référentielles indiquent comment les actions stratégiques sélectionnées sont liées à d'autres programmes de développement. Comme expliqué précédemment, chacun de ces programmes de développement a établi des liens réciproques avec d'autres programmes, les objectifs de développement durable étant souvent utilisés comme interface commune.
- Le principe de **désagrégation** est la pierre angulaire de tous les résultats attendus du CEH qui sont fondés sur l'inclusion et la non-discrimination. Sans indicateurs désagrégés, il est

impossible d'évaluer si la réalisation d'un objectif spécifique est collective et bénéficie à tous les groupes. Cela signifie que les données doivent être désagrégées en accordant une attention particulière aux femmes, aux enfants, aux personnes âgées, aux personnes handicapées, aux populations indigènes et aux autres personnes en situation de vulnérabilité.

d. Le principe de **flexibilité** reconnaît la diversité des pays africains, notamment de l'UEMOA : les différences entre pays dans les priorités de développement urbain, la législation, la réglementation, les politiques urbaines et les environnements culturels sont donc pris en charge par la mise en œuvre de la base de données du CEH. Le manuel de collecte du CEH est donc adaptable à chaque pays de l'UEMOA

## **Chapitre III : Mise œuvre du CEH au Bénin : collecte et analyse des données sur le logement abordable et décent**

Au début des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) en 2000, la disponibilité des données urbaines était rare avec moins de dix (10) pays africains ayant deux (02) points de données dans la plupart des indicateurs des OMD. Cependant, la disponibilité et la capacité des pays africains en production et en analyse des données urbaines se sont améliorées au fil du temps. Il a fallu plus de dix ans avant de constater une amélioration de la disponibilité des bases de données, ce qui a permis de passer des estimations internationales aux calculs des indicateurs nationaux. Parallèlement à la mise en œuvre des OMD, il y avait, en effet, une capacité accrue dans les pays africains à développer des indicateurs pour le suivi et la mesure des progrès sur les différents objectifs des OMD. Aujourd’hui, grâce au suivi-évaluation de plusieurs agendas globaux (ODD, NAU, Paris21, Sendai), régionaux (Africa Agenda 63) et nationaux, la République du Bénin dispose de plusieurs sources de données urbaines provenant de l’Institut National de la Statistique et de l’Analyse Economique : Enquête Modulaire Intégrée sur les conditions de vie des ménages (EMICoV), Enquête Régionale Intégrée sur l’Emploi et le Secteur Informel (ERI-ESI), les recensements de la population et de l’habitat, les enquêtes démographiques et sanitaires, les données administratives, les systèmes d’information géographiques, les informations technologiques et de communication, etc.

### **III.1. Construire un CEH en temps réel basé sur des données existantes**

La mise en place de cadres institutionnels efficaces pour collecter et traiter les données et statistiques urbaines est un travail complexe qui implique une multiplicité d’acteurs et de niveaux d’engagement. En ce qui concerne le logement abordable et décent, les données proviennent de plusieurs institutions selon leur nature : l’Institut national de la Statistique et de l’Analyse économique, le ministère du cadre de vie et du développement durable, les directions et structures départementales du cadre de vie et du développement durable, les agences gouvernementales d’opérationnalisation du PAG, les directions départementales chargés de l’habitat et de l’urbanisme, les collectivités territoriales (la commune comme territoires administratifs décentralisés), les ministères de l’eau et des mines, les ministères des finances et de l’économie ainsi que des institutions privées comme, par exemple, les banques, les sociétés d’investissement, les promoteurs immobiliers, etc.

A notre connaissance, il n'existe pas un Code d'urbanisme comme cela peut exister dans d'autres pays de l'espace UEMOA. Ainsi, pour renforcer la législation urbaine, d'importants textes (lois et décrets) ont été adoptés et complétés par des séries de décrets et arrêtés d'application.

Il convient de souligner qu'il existe un projet de loi en attente d'adoption (loi portant Code de l'Urbanisme au Bénin).

Spécifiquement, la politique du logement au Bénin relève de la compétence de l'Etat central à travers le ministère du Cadre de vie et du développement durable (MCVDD) et ses services centraux (Direction générale de l'Habitat et de la Construction, Direction Générale du développement Urbain) et au niveau local sur les directions départementales et les collectivités locales ainsi que leurs conseils communaux/municipaux (mis à contribution pour l'identification des meilleures opportunités de terrain à construire).

Le ministère du Cadre de vie et du développement durable (MCVDD) a pour mission la définition, le suivi de la mise en œuvre et l'évaluation de la politique de l'Etat en matière de d'habitat, de développement urbain et villes durables, de géomatique, de l'aménagement du territoire, d'assainissement, d'environnement et de climat, de préservation des écosystèmes, des eaux, forêts et chasses.

Sur le plan légal, une batterie de textes encadre le secteur de la construction et du logement. Ils sont relatifs au permis de construire, à la sécurité, au Code de l'hygiène, à l'organisation des professions du cadre bâti, à la réglementation de la passation des marchés. Nous pouvons citer entre autres :

- ✓ le décret N°-95-341 du 30 octobre 1995 portant approbation de la Déclaration de Politique urbaine au Bénin ;
- ✓ le décret N°-2005-549 du 31 août 2005 portant approbation de la Déclaration de Politique nationale de l'Habitat ;
- ✓ le décret N°-99-442 du 17 septembre 1999 portant définition des conditions d'exercice de la profession du promoteur immobilier en République du Bénin ;
- ✓ le décret N°-2006-649 du 04/12/2006 portant exonération fiscale hors Code général des Impôts, hors Code des Douanes et hors Code des investissements accordée aux promoteurs immobiliers ;

- ✓ le décret N°-2008-511 du 08 septembre 2008 à travers lequel le gouvernement a créé et fixé les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) ;
- ✓ le décret N°-2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin et ses arrêtés d'application ;
- ✓ l'arrêté interministériel N°-038 du 12 mai 2015 portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'Opérations de lotissements et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin ;
- ✓ la loi N°-2013-01 du 14/08/2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin et ses décrets d'application.

Certes, nous avons une fragmentation des responsabilités entourant le logement entre plusieurs entités aux logiques et procédures souvent disparates. Cependant, il convient de souligner que la République du Bénin a mis en œuvre quelques procédures qui vont considérablement participer à atténuer les lenteurs et la complexité des processus pour l'accession à la propriété, notamment l'obtention du permis de construire qui se fait en ligne (procédure complètement dématérialisée pour la commune de Cotonou. La généralisation de cette dématérialisation devrait se faire progressivement sur les autres communes tels que Parakou, Abomey-Calavi et Porto-Novo et semè kpoji). L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) vient, en complément de ces outils mis en place, implémenter et atténuer les services en ce qui concerne l'enregistrement de titres de propriété.

*Figure III-1 : Sources des données urbaines pour le logement*



## *Disponibilité des données intra-urbaines pour identifier les populations vulnérables*

Pour identifier, classer et délimiter les zones de taudis urbains, les données intra-urbaines doivent être analysées afin de permettre la conception de politiques urbaines bien informées qui soutiennent l'intégration sociale. Les indicateurs de santé, de nutrition, d'éducation et d'emploi peuvent être désagrégés entre bidonvilles, zones urbaines planifiées et zones rurales. Ceci est d'autant plus possible qu'il existe les systèmes d'information géographique, les recensements de la population et de l'habitat, et les "Big Data".

- ***Systèmes d'information géographique (SIG) pour l'analyse spatiale intra-urbaine*** - Une utilisation accrue des SIG dans les pays de la zone UEMOA renforcera les capacités de désagrégation spatiale. La Commission Economique des Nations Unies pour l'Afrique (CEA) aide actuellement les Etats membres à formuler des politiques et des stratégies géo –spatiales, à élaborer et mettre en œuvre des infrastructures nationales de données spatiales (INDS), constituant ainsi la principale initiative en matière de gestion de l'information géo-spatiale en Afrique. À l'avenir, des initiatives similaires pourraient être utilisées pour renforcer davantage les capacités des SIG sur le continent. (Angel et Parent, 2016 ; Mboup and Oyelaran-Oyeyinka, 2019).
- ***Production de données au niveau des villes à l'aide de recensements de la population et de l'habitat*** - Le ciblage géographique des zones pauvres est parfois proposé comme une alternative réalisable au ciblage des personnes pauvres. La cartographie de la pauvreté, à l'aide des données du recensement, pourrait faciliter l'objectif du CEH d'améliorer les moyens de subsistance des personnes en situation de vulnérabilité.

D'autres sources de données peuvent être utilisées comme :

- les données de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) sur le logement, le PIB/secteur de l'immobilier ;
- les données financières du secteur immobilier de la BCEAO ;
- les banques qui octroient des prêts immobiliers (Bank of Africa Bénin, NSIA Banque) ;
- les différentes enquêtes et recensements de l'INSAE ;
- les données communiquées par les notaires, l'administration fiscale (Direction générale des Impôts – Cadastre national du Bénin).

Il convient de noter qu'il est possible de mobiliser également les données du ministère du Cadre de vie et du développement durable (MCVDD), à travers l'Agence du Cadre de vie pour le

développement du territoire, la Direction générale de l'Habitat et de la Construction (DGHC), la Direction générale du Développement urbain (DGDU).

- **Utilisation de Big Data**- Il existe maintenant un volume énorme d'informations administratives et numériques provenant de téléphones mobiles, d'images satellites, de médias sociaux et de transactions en ligne. Lorsqu'elles sont analysées, ces informations numériques peuvent être utilisées pour combler les lacunes dans les données, en particulier dans les zones où la couverture des données basées sur la population a été insuffisante. Les TIC ont transformé de nombreuses villes africaines en des lieux où des millions de personnes interagissent à l'aide de plateformes numériques pour des interactions sociales en temps réel, des transactions économiques et financières et d'autres services. La révolution des données en Afrique peut être exploitée pour améliorer la désagrégation sociale et spatiale des données relatives aux villes sur le continent. Pour compléter, les données, les plateformes (sites de vente en ligne, comme chapchap.Biz – Adobaba.com), le package beautiful Soup sur Python peuvent servir comme outil de collecte web scriping.

La quasi-totalité des données du CEH sera basée à partir des données existantes dans les pays. Ceci permet la pérennisation du CEH à moindre coût qui constitue un des objectifs du CEH : un système **durable**.

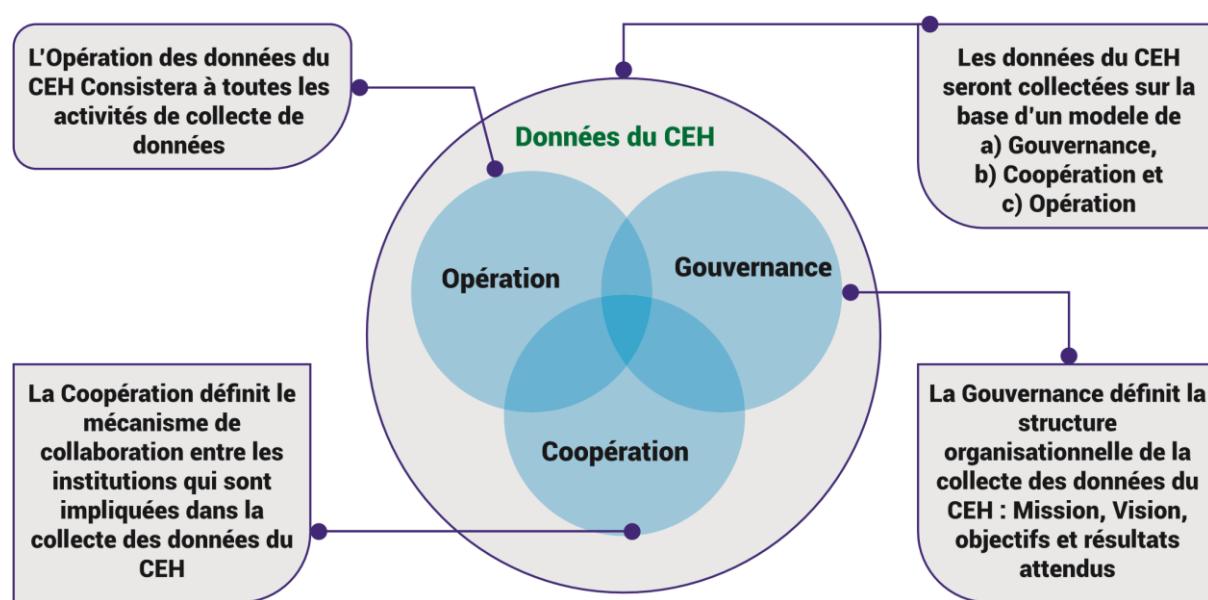
**Comparabilité régionale des définitions des composantes urbaines** - Les Etats membres de l'UEMOA ont la plupart adopté des définitions communes à des fins de comparabilité en suivant les principes et recommandations du recensement de la population et de l'habitat 2020. En outre, des efforts sont en cours pour affiner davantage les concepts et définitions de plusieurs variables urbaines dans le cadre du Programme africain sur les données et statistiques d'urbanisation.

### **III.2 Gouvernance, coopération et opération de la collecte et l'analyse des données du CEH**

Trois (03) composantes sont fondamentales pour le succès de la mise en place de la base de données du CEH : A) Gouvernance, B) Coopération et C) Opération comme illustré dans la figure III.2.

- a) Le modèle de gouvernance définit l'organisation structurelle de la collecte et l'analyse des données du CEH avec sa mission, sa vision ainsi que ses objectifs et ses résultats.
- b) Le modèle de coopération établit les multiples institutions qui seront impliquées dans la collecte et l'analyse des données du CEH ainsi que les types de relations entre le CEH et ces institutions en termes d'échanges de données et de protocole de coopération.
- c) Le modèle d'opération consiste en la mise en œuvre des activités de collecte au niveau des différents partenaires comme étant une initiative du CEH pour compléter les données existantes.

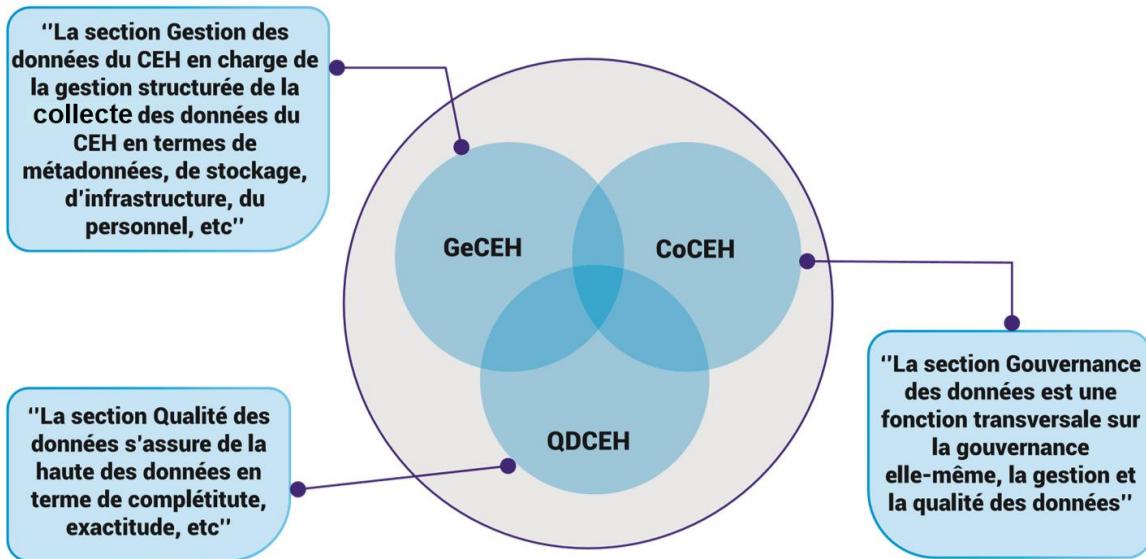
Figure III-2 : Gouvernance, coopération et opération de la collecte et analyse des données du CEH



### III.3. Gouvernance, gestion et qualité des données du CEH

Afin d'assurer la formation d'un CEH structuré, nous mettons en place un cadre systémique de gouvernance, de gestion et de qualité des données (figure III.3).

Figure III.3 : Gouvernance, Gestion et Qualité des données du CEH



### • Gouvernance des données

Il est opportun de définir un cadre de gouvernance des données dans chaque pays de l'UEMOA puisque la base de données du CEH sera construite à partir de plusieurs sources venant de différentes institutions du Bénin. Ce cadre de gouvernance des données est un système de droits de décisions et de responsabilités pour les processus liés à l'information, exécuté selon des modèles convenus qui décrivent quelles sont les personnes chargées de prendre les mesures appropriées, à quel moment, et, dans quelles circonstances, en utilisant quelles méthodes. C'est grâce au cadre de gouvernance des données que les partenaires du CEH seront en mesure de prendre des décisions sur la façon de gérer les données, d'en tenir compte, de minimiser les coûts et la complexité, de gérer les risques et d'assurer le respect des exigences juridiques, réglementaires et autres conditions au Bénin.

### • Cadre juridique

La législation constitue un fondement clé de l'utilisation des sources de données sur les personnes et institutions administratives à des fins statistiques. La plupart des pays ont une loi nationale sur les statistiques qui fournit le cadre juridique, y compris la collecte, le traitement et la diffusion des données. Dans chaque pays de l'UEMOA, il faut se référer à ce cadre juridique pour la collecte et l'analyse des données du CEH. Au Bénin, les activités statistiques sont encadrées sur le plan juridique par plusieurs textes. Il s'agit de la/du :

- décret N°97-168 du 07 avril 1997 portant approbation des statuts de l'Institut national de la Statistique et de l'analyse économique (INSAE) ;

- loi N°94-009 du 28 juillet 1994 portant création, organisation et fonctionnement des offices à caractère social, culturel et scientifique ;
- loi N° 99-14 du 12 avril 2000 portant création, organisation et fonctionnement du conseil national de la statistique ;
- décret N°2020-073 portant modification des statuts de l'INSAE et le décret N°2020-074 portant nomination des membres du conseil d'administration de l'Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique ;
- loi N°90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi N°2019-40 du 07 novembre 2019 ;
- loi N°2012-02 du 19 janvier 2012 portant autorisation de ratification de la Charte africaine de la statistique, adoptée à Addis Abéba (Ethiopie), le 04 février 2009 et ratifiée par la République du Bénin le 10 avril 2012 ;
- décret N°2020-2193 relatif aux attributions du ministre des Finances et du Budget ;
- décret N°2020-075 du 12 février 2020 portant attributions, organisation et fonctionnement du ministère du Plan et du Développement.

Le Conseil national de la Statistique a pour organe : l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) et les systèmes statistiques des ministères et départements.

Les autres organes du Conseil national de la statistique sont :

- les antennes départementales de la statistique ;
- les services statistiques des départements ministériels ;
- les observatoires et systèmes intégrés de statistiques.

Il est logique de tirer parti des sources de données existantes sur le logement plutôt que de collecter à nouveau des données sur le logement. Une collecte à nouveau de données sera limitée au minimum possible. Ce qui veut dire qu'il est important que le CEH établisse un partenariat entre les différents producteurs et aussi utilisateurs des données sur le logement.

- **Confidentialité**

L'acte statistique national contient souvent des dispositions sur le traitement des données personnelles ou administratives. Une fois que les données ont été traitées dans un bureau national de la statistique, elles ne doivent pas être utilisées à d'autres fins que les statistiques, la recherche et les politiques. Les données recueillies à des fins statistiques sont confidentielles

quelle que soit la source. Lors du traitement des données personnelles ou des données administratives, l'identification directe et indirecte est normalement exclue.

- **Protocole d'accord pour l'échange des données**

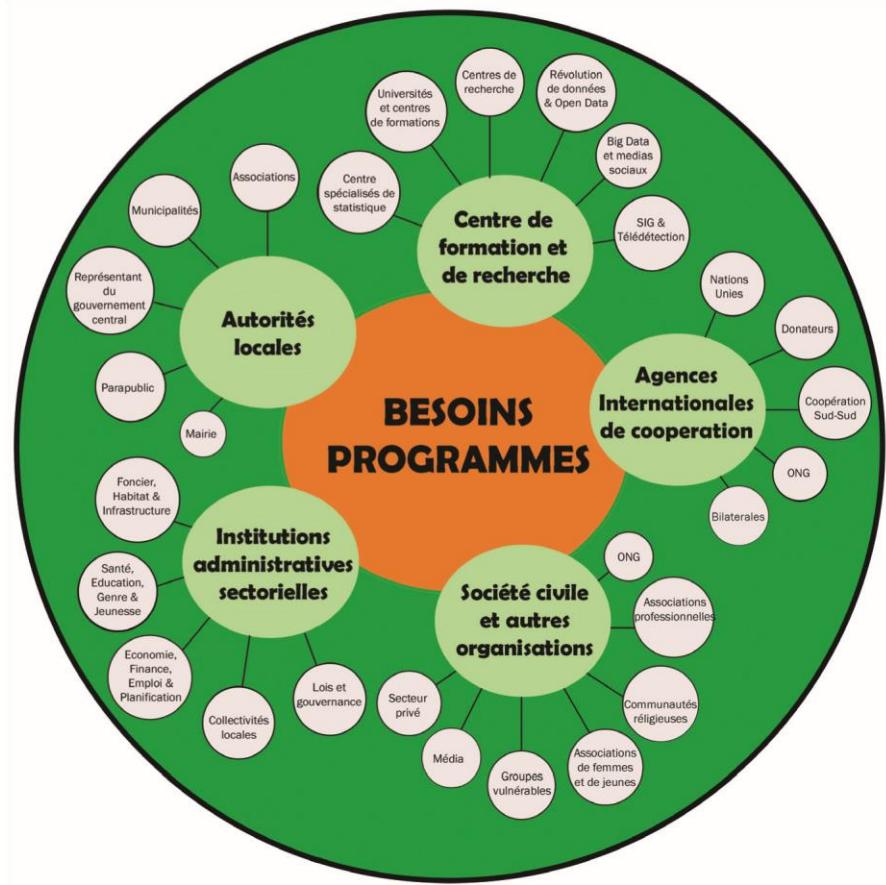
Un accord d'échange de données, ou protocole d'entente (PE) est l'instrument juridique par lequel le CEH obtient et utilise des données auprès d'autres institutions comme le bureau national de la statistique, les administrations publiques, le secteur privé, etc.

### **III.4. Consultation et coordination avec les partenaires à plusieurs niveaux**

Au niveau des pays, le CEH souhaite impliquer tous les partenaires dans une grande campagne de sensibilisation sur le logement abordable et décent. Les activités de communication et de sensibilisation des partenaires publics et privés seront cruciales à tous les niveaux de la mise en œuvre du CEH.

La nécessité de coordonner efficacement les bureaux nationaux de la statistique de chaque pays et les autres agences administratives dans le contexte des systèmes statistiques nationaux revêt une importance particulière pour la collecte des données sur le logement abordable et décent. Compte tenu de la nature transversale de l'urbanisation et du fait que les données et statistiques urbaines doivent provenir de sources administratives locales, des processus clairs doivent être définis pour garantir la collecte des données auprès des ministères et des services administratifs et techniques.

*Figure III-3 : Cadre de participation des partenaires*



## Utilisation des données statistiques et de l'échange de métadonnées (SDMX) pour le partage de données

Les données qui proviendront des systèmes statistiques nationaux ainsi que des secteurs public et privé permettront la normalisation et l'harmonisation afin d'assurer leur comparabilité et leur intégration. Nous utiliserons l'échange de données statistiques et de métadonnées (SDMX) pour les partager. Cette initiative internationale vise à normaliser et à moderniser les mécanismes et les processus d'échange de données statistiques et de métadonnées entre les organisations internationales et leurs pays membres. SDMX est parrainé par la Division statistique des Nations Unies (UNSD) et d'autres partenaires internationaux. La dernière version du SDMX (ISO 17369 : 2013) fournit une approche intégrée pour faciliter l'échange de données statistiques et de métadonnées (SDMX), permettant des implémentations interopérables à l'intérieur et entre les systèmes concernés par l'échange, la production de rapports et la diffusion de données statistiques et de métadonnées connexes.

(<https://www.iso.org/standard/52500.html>). Ce système pourra être utilisé pour le partage des données sur le logement abordable qui seront collectées au Bénin.

- **Collecte et analyse des données du CEH au Bénin**

L'équipe en charge de la collecte et l'analyse des données du CEH dans les pays sera composé de trois unités : a) Gouvernance et Gestion, b) Opération et c) Rapport et Dissémination présentées ci-après.

- **Gouvernance et Gestion des données du CEH**

L'unité de conception sera en charge de la définition de la gouvernance et de la gestion des données du CEH. Elle veillera à ce que la mission, la vision et les objectifs du CEH soient clairement établis. Elle sera en charge de la gestion du personnel de la collecte des données et de la production du calendrier de la collecte avec les activités et les résultats correctement échelonnés. Elle sera également en charge de la coordination et de la communication avec tous les acteurs, producteurs comme utilisateurs des données du CEH.

Il est toujours important d'indiquer l'unité ou les personnes ayant la responsabilité de la gestion des données du CEH, telles qu'elle est définie dans le cadre de gouvernance des données du CEH. Ces personnes sont des experts en la matière et les points de contact pour les programmes de données du CEH qu'ils supervisent. En fin de compte, ces personnes sont responsables de la définition, de la gestion, du contrôle et de la préservation de l'intégrité des ressources de données du CEH.

- **Propriétaires des données**

Un aspect clé d'une bonne gouvernance des données et de la gestion des données est l'identification claire du propriétaire des différentes données utilisées pour créer la base de données du CEH. Il s'agit normalement de l'organisation qui est à l'origine la production des données utilisées pour le CEH. Cette organisation conserve, en principe, les droits d'auteur. Il est important que chaque donnée du CEH soit correctement référencée. Par exemple, pour les données obtenues auprès de la direction de la statistique du Bénin, le CEH doit correctement l'indiquer en référence.

- **Opération**

Le rôle de cette unité est d'organiser, de concevoir, de planifier et d'effectuer la collecte, l'évaluation, l'analyse, la compilation et la diffusion des données statistiques en fonction de l'orientation sectorielle identifiée. L'analyse de la production de données sera en charge de : a) l'élaboration de la matrice des indicateurs ; b) l'élaboration des métadonnées de chaque indicateur ; c) la collecte de données (par le biais d'enquêtes, des rapports administratifs, etc.) pour la production de chaque indicateur ; d) le traitement des données à l'aide d'un logiciel statistique ; e) l'analyse des indicateurs.

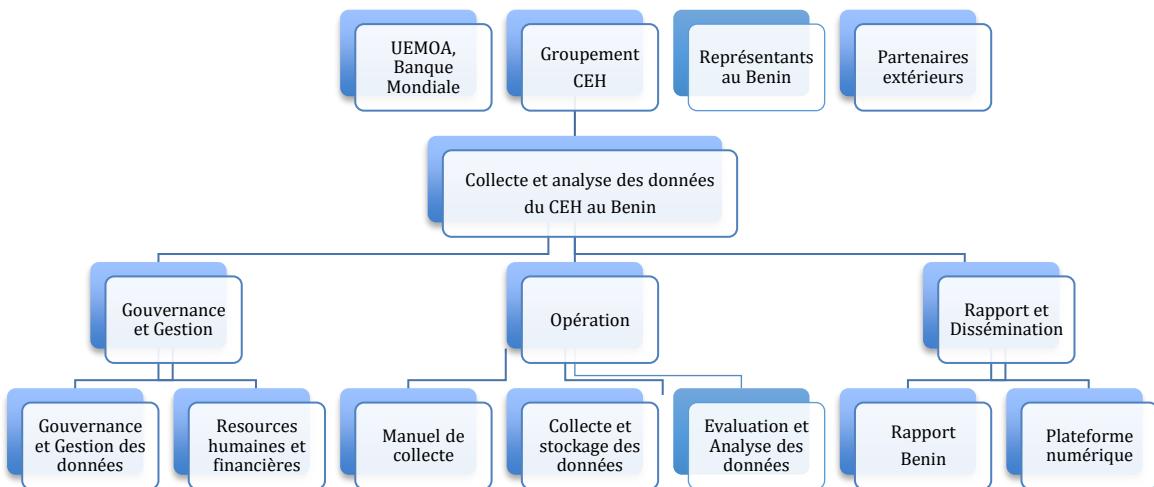
A ce niveau, il sera mis en place une équipe de collecte des données du CEH ayant une formation et une expérience confirmées dans l'élaboration des métadonnées, la collecte, le traitement et l'analyse des données à l'aide de logiciels statistiques. Les termes de références de chaque personnel de cette équipe seront bien détaillés avec les tâches à réaliser et les résultats attendus.

Le Bénin, auteur de trois (03) recensements généraux de la Population et de l'Habitat (1992 – 2002 – 2013), dispose d'informations détaillées sur la population et l'habitat. Plus encore, les informations contenues dans les enquêtes démographiques et sanitaires peuvent enrichir les données tirées des recensements pour une meilleure élaboration des politiques et programmes de logement.

- **Rapport et dissémination des données**

Cette unité est en charge du développement d'un mini portail de données en ligne qui permettra de stocker, gérer, visualiser, explorer, surveiller et rapporter les progrès réalisés sur les différents indicateurs clés du logement abordable et décent. Ce mini portail sera connecté au portail central du CEH. À partir des données produites, analysées et validées du CEH et d'autres informations, l'unité rapport appuiera la préparation d'un rapport stratégique pertinent sur le logement abordable et décent tel que défini dans la note conceptuelle des rapports pays.

Figure III-4 : Disposition organisationnelle de mise de la collecte et l'analyse des données au Bénin



### III.5. Qualité des données du CEH

La politique sur la qualité des données du CEH consiste à définir les exigences relatives à la production d'informations fiables et complètes à temps réel. Elle appuie le processus de gouvernance des données en veillant à ce que toutes les données recueillies, utilisées, enregistrées et partagées soient exactes, complètes et fiables.

Figure III-5 : Exigences en matière de qualité des données



Les causes d'une mauvaise qualité des données sont souvent complexes, impliquant les **personnes, les processus et la technologie**. Pour s'assurer de la qualité et de l'intégrité élevées des données, le CEH doit établir des normes minimales sur la façon dont :

- les données du CEH sont recueillies et coordonnées à tous les niveaux (INSAE, des structures administratives et du secteur privé, etc.) ;
- les données du CEH sont obtenues dans ces différentes institutions et seront transférées à la plateforme ;
- les données du CEH seront organisées en fonction des sources ;
- les données du CEH seront analysées pour la production du rapport sur le logement abordable et décent au Bénin.

L'équipe en charge de la gestion du CEH veille à minimiser les sources potentielles d'erreurs de données. Elle s'assure :

- ✓ de la complétude des données : la totale représentation géographique et de tous les groupes sociaux doit être assurée ;
- ✓ de la validité des données : tous les indicateurs du CEH sont compris dans l'intervalle de chaque indicateur prédéfini ;
- ✓ de l'exactitude de chaque indicateur pour refléter la réalité de chaque pays ;
- ✓ de la cohérence : les indicateurs sont cohérents entre eux ;
- ✓ de l'intégrité des données : lors de leur traitement, de leur conservation ou de leur transmission, les données ne subissent aucune altération ou destruction volontaire ou accidentelle, et conservent un format permettant leur utilisation ;

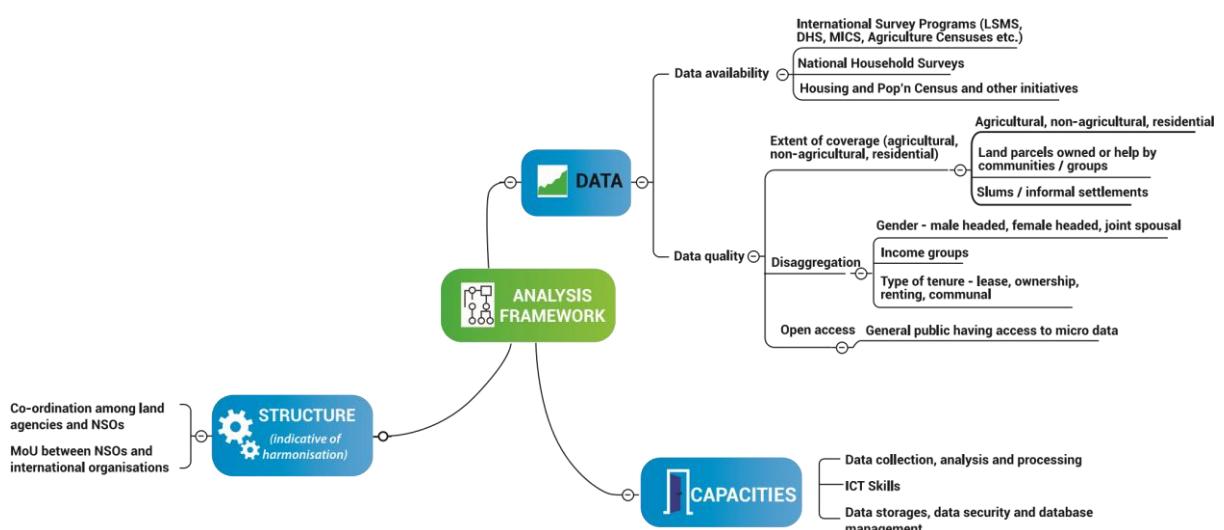
- ✓ de la promptitude : les données sont actuelles et reflètent la réalité du moment.

Pour minimiser les sources d'erreurs, pour chaque indicateur, la métadonnée sera composée des éléments suivants : a) définitions et concepts, b) méthode de calcul, c) source de données d) niveau de désagrégation et e) méthode de collecte de données.

### **Inventaire des données existantes et de la capacité des institutions locales du CEH à les collecter et les analyser**

Pour la mise en œuvre de la collecte et l'analyse des données du CEH, il est important d'avoir un inventaire de tous types et formes de données quel que soit l'endroit où elles sont stockées. Cette dimension est fondamentale pour s'assurer d'une exhaustivité des données du CEH. Ceci permet de préparer une méthode compréhensible sur la manière de collecter et d'analyser ces données. Il est également important d'évaluer la capacité des institutions locales du CEH à collecter et à analyser ces données.

*Figure III-6 : Cadre d'analyse de la capacité des pays à collecter et analyser les données sur le suivi de l'indicateur 1.4.2 des ODD*



Dans le cadre du CEH, il est déjà connu que les enquêtes de programmes internationaux que sont les enquêtes démographiques et de Santé (EDS), les enquêtes à indicateurs multiples (*Multiple Indicator Cluster Survey - MICS*) et les enquêtes Budget-Consommation (*Living Standard Measurement Survey – LSMS*) seront parmi les principales sources du CEH dans les pays de l'UEMOA à l'exception de la Guinée Bissau. Le tableau suivant présente ces enquêtes réalisées au Bénin.

*Tableau III.1 : Sources des données existantes au Bénin*

<b>Sources de données</b>	<b>Années</b>
Recensement général de la population et de l’Habitat (RGPH)	1992 - 2002 – 2013
Enquête modulaire intégré sur les conditions de vie des Ménages (EMICOV)	2006-2007 – 2010 – 2011 – 2013 - 2015
Enquête Démographique et de Santé (EDS)	1996, 2001, 2006, 2011-2012, 2017-2018
Enquêtes en grappes à indicateurs multiples (MICS)	2020
AUTRES	Emploi, 2018 Habitat, 1992 – 2002 - 2013

Pour chaque type de données, une matrice des métadonnées est conçue et correspond à la matrice des métadonnées des indicateurs du CEH présentée au chapitre IV : définition et concepts, méthode de calcul, source des données, niveau de désagrégation et méthode de collecte de données.

Il sera également présenté d'une manière détaillée les cinq (05) composantes des indicateurs du CEH que sont : Marché, Capacité, Conditions, Gouvernance et Financement du Logement.

Pour les indicateurs qui n'existent pas ni en ligne, ni sous une autre forme, chaque pays doit développer une méthode primaire de collecte des données en utilisant des outils de collecte déjà validés comme le LIFI (Legal Institutional Framework Indicators – Indicateurs du Cadre Institutionnel Légal) développé par ONU-Habitat pour compléter les données sur la sécurité foncière obtenues dans les enquêtes ou dans les rapports administratifs. Le LIFI est mis en œuvre à l'aide d'analyse des politiques sur le foncier menée par un groupe d'experts urbains ayant une connaissance confirmée sur le foncier dans chaque pays.

Le chapitre IV qui suit présente les métadonnées de façon détaillée.

## **Chapitre IV : Métadonnées du CEH**

Ce chapitre a pour principal objectif de présenter de façon détaillée les indicateurs pour permettre d'avoir une compréhension claire de leur conception. Les éléments suivants sont considérés : a) Définitions et concepts, b) Méthode de calcul, c) Source de données, d) Désagrégation, et e) Méthode de collecte des données. Ceci est fait selon les dimensions identifiées dans la liste des indicateurs préétablis. Certains indicateurs comme ceux produits par les enquêtes des programmes internationaux comme les enquêtes démographiques et de santé sont disponibles en ligne, d'autres existent mais ne sont pas publiés en ligne. Pour ces derniers, il faut les obtenir auprès des institutions responsables de leur publication. L'obtention de ces données nécessitera si possible un protocole d'entente entre le CEH et ces institutions.

### **IV.1. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur le marché du logement et du foncier urbain**

Les pays de l'UEMOA sont confrontés à des défis liés à l'insuffisance d'offre de logements abordables eu égard à leur urbanisation galopante. Le nombre de nouvelles unités de logement qui entrent sur le marché chaque année pour la location et l'achat ne répond pas aux demandes d'une population de plus en plus urbanisée.

Les indicateurs sur le marché du logement et du foncier urbain au Bénin permettent d'apprécier l'évolution des prix du logement et du foncier, le type de marché, le mode d'acquisition des logements, la production annuelle de logements neufs, la superficie de parcelles produites par type d'usage ainsi que la fréquence des quartiers irréguliers et non-lotis. Ils permettront d'examiner l'effet des politiques et investissements sur le marché du logement et du foncier urbain et d'informer les ajustements nécessaires à apporter par l'État et les différents acteurs pour arriver à un logement abordable pour tous au Bénin.

## **CEH Composante 1. Marché du logement et du foncier urbain**

Indicateurs prioritaires sur le marché du logement et du foncier urbain (9)

**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

### **CEH Indicateur 1.1 - Indice des prix sur le logement**

#### **Définition et concepts**

L'indice des prix sur le logement (IPL) est un indice qui permet de mesurer les variations de prix des logements résidentiels (appartements, maisons individuelles, maisons mitoyennes, etc.) en fonction du temps. Ils sont exprimés en pourcentage de variation par rapport à une date de début spécifique (dont l'IPL est de 100). Le calcul de l'indice prend en compte les logements neufs et existants, indépendamment de leur utilisation finale et de leurs anciens propriétaires.

#### **Méthode de calcul**

La méthode la plus simple est de calculer l'indice conformément à la méthodologie appliquée pour le calcul de l'Indice harmonisé des Prix à la Consommation. Dans ce cas, l'indice est calculé à l'aide d'une formule de Laspeyres avec une période de référence (souvent le quatrième trimestre de l'année précédente). On définit ainsi un parc de logements de référence dont on calcule la valeur à la période de référence. Si l'indice à une date donnée est plus élevé que l'indice de l'année de référence (indice de la période de référence est souvent égal à 100), on dit qu'il y a une hausse générale des prix du logement. À l'inverse, un indice inférieur à celui de l'année de référence indique une baisse générale des prix.

Mais, pour résoudre les défis liés à la possible confusion entre l'effet prix et l'effet de l'évolution de la qualité du logement, le calcul de l'indice peut se faire dans un cadre multidimensionnel en faisant recours à des techniques économétriques dites hédoniques. Pour calculer un tel indicateur qui mesure de façon agrégée l'évolution des prix du logement à partir de quelques observations et sur une période donnée, le modèle dit hédonique permet d'examiner la relation entre le prix logarithmique du logement et plusieurs variables qui caractérisent ce logement, lesquelles peuvent être par exemple le type de logement (maison

ou appartement), ses caractéristiques physiques à savoir la localité et le nombre de pièces du logement et/ou d'autres caractéristiques géographiques pouvant influencer le prix du logement.

### **Source de données**

En principe, il existe un certain nombre de sources pour le calcul de cet indicateur, y compris les agents immobiliers, les entreprises de construction, les institutions financières, et autres sources administratives. En raison du coût élevé de la réalisation d'enquêtes ciblées sur les prix des logements, les méthodes adoptées par les agences statistiques et autres pour construire des indices des prix du logement ont principalement utilisé des données administratives facilement disponibles, notamment le registre foncier, les autorités fiscales, les municipalités et les notaires. En outre, il peut être possible d'obtenir des informations à partir des contrats de vente individuels conservés par les autorités publiques, des banques ou autres institutions financières traitant des prêts hypothécaires pour l'acquisition de logements.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé par :

- Localisation géographique
- Type de logements

### **Méthode de collecte**

Les informations existantes sur les prix des logements neufs vont être collectées par le département en charge de la collecte et de l'analyse des données du CEH auprès des sociétés immobilières du Bénin (simau Bénin), des banques ou autres institutions financières (par exemple BOA Bénin) traitant des prêts hypothécaires pour l'acquisition de logements, des autorités fiscales, des municipalités et des institutions à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Par ailleurs, une enquête spécifique rapide basée sur les innovations technologiques pour calculer l'indice des prix du logement neuf pourrait être également réalisée à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin.

## **CEH Indicateur 1.2 - Indice des prix sur le logement neuf**

### **Définition et concepts**

L'indice des prix sur le logement neuf est un indice qui permet de mesurer les variations de prix des logements résidentiels neufs (appartements, maisons individuelles, maisons mitoyennes, etc.) en fonction du temps. Ils sont exprimés en pourcentage de variation par rapport à une date de début spécifique (dont l'IPL est de 100). Le calcul de l'indice prend en compte les logements neufs indépendamment de leur utilisation finale et de leurs anciens propriétaires.

### **Méthode de calcul**

La méthode la plus simple est de calculer l'indice conformément à la méthodologie appliquée pour le calcul de l'Indice harmonisé des Prix à la Consommation. Dans ce cas, l'indice est calculé conformément à la méthodologie appliquée pour le calcul de l'Indice harmonisé des Prix à la Consommation. L'indice est calculé à l'aide d'une formule de Laspeyres avec une période de référence (souvent le quatrième trimestre de l'année précédente). On définit ainsi

un parc de logements de référence dont on calcule la valeur à la période de référence. Si l'indice à une date donnée est plus élevé que l'indice de l'année de référence (indice de la période de référence est souvent égal à 100), on dit qu'il y a une hausse générale des prix du logement neuf. À l'inverse, un indice inférieur à celui de l'année de référence indique une baisse générale des prix. Mais, pour résoudre les défis liés à la possible confusion entre l'effet prix et l'effet de l'évolution de la qualité du logement, le calcul de l'indice peut se faire dans un cadre multidimensionnel en faisant recours à des techniques économétriques dites hédoniques. Pour calculer un tel indicateur qui mesure de façon agrégée l'évolution des prix du logement à partir de quelques observations et sur une période donnée, le modèle dit hédonique permet d'examiner la relation entre le prix logarithmique du logement et plusieurs variables qui caractérisent ce logement, lesquelles peuvent être par exemple le type de logement (maison ou appartement), ses caractéristiques physiques à savoir la localité et le nombre de pièces du logement et/ou d'autres caractéristiques géographiques pouvant influencer le prix du logement.

### Sources de données

En principe, il existe un certain nombre de sources pour le calcul de cet indicateur, y compris les agents immobiliers, les entreprises de construction, les institutions financières, et autres sources administratives. En raison du coût élevé de la réalisation d'enquêtes ciblées sur les prix des logements, les méthodes adoptées par les agences statistiques et autres pour construire des indices des prix du logement ont principalement utilisé des données administratives facilement disponibles, notamment le registre foncier, les autorités fiscales, les municipalités et les notaires. En outre, il peut être possible d'obtenir des informations à partir des contrats de vente individuels conservés par les autorités publiques, des banques ou autres institutions financières traitant des prêts hypothécaires pour l'acquisition de logements.

### Désagrégation

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Localisation
- Type de logement

### Méthode de collecte

Les informations existantes sur les prix des logements neufs vont être collectées par le département en charge de la collecte et de l'analyse des données du CEH auprès des sociétés immobilières du Bénin (simau Bénin), des banques ou autres institutions financières (par exemple BOA Bénin) traitant des prêts hypothécaires pour l'acquisition de logements, des autorités fiscales, des municipalités et des institutions à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Par ailleurs, une enquête spécifique rapide basée sur les innovations technologiques pour calculer l'indice des prix du logement neuf pourrait être également réalisée à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin.

## **CEH Indicateur 1.3 - Indice des prix sur le foncier**

### **Définition et concepts**

L'indice des prix sur le foncier est un indice qui permet de mesurer les variations de prix des terres en fonction du temps. Ils sont exprimés en pourcentage de variation par rapport à une date de début spécifique (dont l'IPL est de 100).

### **Méthode de calcul**

La méthode la plus simple est de calculer l'indice conformément à la méthodologie appliquée pour le calcul de l'Indice harmonisé des Prix à la Consommation. Dans ce cas, l'indice est calculé conformément à la méthodologie appliquée pour le calcul de l'Indice Harmonisé des Prix à la Consommation. L'indice est calculé à l'aide d'une formule de Laspeyres avec une période de référence (souvent le quatrième trimestre de l'année précédente). On définit ainsi un parc de terrains de référence dont on calcule la valeur à la période de référence. Si l'indice a une date donnée est plus élevé que l'indice de l'année de référence (indice de la période de référence est souvent égal à 100), on dit qu'il y a une hausse générale des prix du foncier. À l'inverse, un indice inférieur à celui de l'année de référence indique une baisse générale des prix du foncier.

Mais, pour résoudre les défis liés à la possible confusion entre l'effet prix et l'effet de l'évolution de la qualité du terrain, le calcul de l'indice peut se faire dans un cadre multidimensionnel en faisant recours à des techniques économétriques dites hédoniques. Pour calculer un tel indicateur qui mesure de façon agrégée l'évolution des prix du foncier à partir de quelques observations et sur une période donnée, le modèle dit hédonique permet d'examiner la relation entre le prix logarithmique du foncier et plusieurs variables qui caractérisent le terrain, lesquelles peuvent être par exemple le type de terrain, ses caractéristiques physiques à savoir la localité et et/ou d'autres caractéristiques géographiques pouvant influencer le prix du terrain.

### **Sources de données**

En principe, il existe un certain nombre de sources pour le calcul de l'indice du prix du foncier y compris les agents immobiliers, les institutions financières, et sources administratives. En raison du coût élevé de la réalisation d'enquêtes ciblées sur les prix des terres, les méthodes adoptées pour construire des indices ont principalement utilisé des données administratives facilement disponibles : le registre foncier, les autorités fiscales, les municipalités et les notaires. En outre, il peut être possible d'obtenir des informations à partir des contrats de vente individuels conservés par les autorités publiques. Des informations pertinentes peuvent également être trouvées dans les banques ou autres institutions financières traitant des prêts hypothécaires pour l'acquisition de terrains.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Localisation

### **Méthode de collecte**

Les informations existantes sur le prix du foncier vont être collectées par le département en charge de la collecte et l'analyse des données du CEH auprès des structures comme l'Agence nationale du Domaine et du foncier, l'Agence nationale du Domaine et du

Foncier/Plateforme E notaire, la Société immobilière et d'Aménagement urbain, le Cadastre du Bénin, les promoteurs privés, la Société d'Economie mixte, l'Agence du Cadre de vie pour le Développement des territoires, les banques et institutions financières (par exemple Bank of Africa Bénin) traitant des prêts hypothécaires pour l'acquisition de terrains, des autorités fiscales, des municipalités et des notaires. Un formulaire spécifique pourrait être développé pour compiler ces données auprès de ces institutions à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Par ailleurs, une enquête spécifique rapide basée sur les innovations technologiques pour calculer l'indice des prix du foncier pourrait être également réalisé à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin.

## **CEH Indicateur 1.4 - Type de marché du logement**

### **Définition**

Le type de marché du logement fait référence au fait que le logement a été construit ou non selon les cadres réglementaires mis en place par les autorités compétentes. Dans un pays donné, les logements peuvent avoir été construits selon les règles établies (formel) ou en dehors de tout cadre légal (informel). Le logement formel fait référence au fait qu'il a été développé sur une base juridique conformément aux règles, contrôles et règlements du gouvernement en la matière. Ils peuvent avoir été développés par le gouvernement (public) ou par des opérateurs privés (privé).

Un logement est qualifié d'informel s'il n'est pas conforme aux lois et aux cadres réglementaires formels mis en place par les autorités réglementaires y compris s'il est construit par les habitants eux-mêmes en dehors de tout cadre formel et en utilisant souvent des matières dangereuses. Il peut provenir de promoteurs qui ne sont pas agréés et n'ayant pas de garanties pour leurs constructions.

### **Méthode de calcul**

L'indicateur est calculé en faisant la distribution en pourcentage des logements selon qu'ils appartiennent au marché formel ou au marché informel au cours d'une année ou période donnée.

### **Sources de données**

Les données nécessaires pour le calcul de cet indicateur proviennent de diverses sources : entités administratives qui jouent un rôle dans la régulation de la construction ou en charge des subventions au logement, promoteurs immobiliers, coopératives d'habitats, recensements, enquêtes spécifiques sur le logement, etc.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Localisation géographique
- Type de logement

### **Méthode de collecte**

Les informations existantes sur le type de marché vont être collectées par le département en charge de la collecte et de l'analyse des données du CEH auprès de sources administratives, des structures en charge de la question du logement. Un formulaire spécifique pourrait être développé pour compiler ces données auprès de ces institutions à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS, enquêtes auprès des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement compilées à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

### **CEH Indicateur 1.5 - Mode d'acquisition du logement**

#### **Définition et concepts**

Le mode d'acquisition du logement est le moyen par lequel une personne ou un ménage est devenu propriétaire de son logement. En général, l'acquisition de propriétés par les personnes ou ménages se fait par achat (incluant les locations-ventes), héritage, auto-construction ou don.

#### **Méthode de calcul**

L'indicateur est calculé en faisant la distribution en pourcentage des ménages propriétaires selon le mode d'acquisition du logement (achat, auto-construction, héritage, donation, autre) dans lequel ils habitent au cours d'une année ou période donnée.

#### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des recensements de la population et de l'habitat et des enquêtes auprès des ménages qui contiennent des informations sur la façon dont le logement a été acquis. Ce sont principalement les enquêtes en grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes sur la mesure des niveaux de vie (LSMS), les enquêtes du Questionnaire unifié des Indicateurs de Base de Bien-être – QUIBB- (Core Welfare Indicators Questionnaire Survey (CWIQ)). Les enquêtes auprès des ménages représentatifs au niveau national sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement, tandis que les recensements sont généralement effectués tous les dix (10) ans par les instituts nationaux de statistique. La plupart des pays de l'UEMOA ont au moins conduit une enquête EDS ou MICS au cours des cinq (05) dernières années. Le Bénin conduit les EDS depuis 1996. Les données peuvent aussi provenir d'enquêtes spécifiques sur le logement.

## **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- type de logement ;
- age/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- niveau d'instruction ;
- statut socio-professionnel

## **Méthode de collecte**

Les informations existantes sur le type de marché vont être collectées par le département en charge de la collecte et de l'analyse des données du CEH auprès de sources administratives des structures en charge de la question du logement. Un formulaire spécifique pourrait être développé pour compiler ces données auprès de ces institutions à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS, enquêtes auprès des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement compilées à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/>; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

## **CEH Indicateur 1.6 - Nombre de logements neufs par an, par secteur**

### **Définition et concepts**

Les logements neufs sont les logements construits et qui sont prêts à être occupés au cours de l'année considérée. Un logement est "une pièce ou un ensemble de pièces et ses accessoires dans un bâtiment permanent ou une partie structurellement séparée de celui-ci qui, par la manière dont il a été construit, reconstruit, transformé, etc., est destiné à l'habitation privée. Il doit avoir un accès séparé à une rue (directement ou via un jardin ou un terrain) ou à un espace commun à l'intérieur du bâtiment (escalier, passage, galerie, etc.)" (UNECE, 2000). Un logement est considéré comme occupé s'il fournit le lieu habituel de résidence à un ménage (qui peut inclure une ou plusieurs personnes).

### **Méthode de calcul**

C'est la somme de tous les logements construits au cours de l'année de référence et qui sont prêts à être occupés.

## Sources de données

Les données nécessaires au calcul du nombre de logements neufs proviennent de diverses sources : entités administratives qui jouent un rôle dans la régulation de la construction ou en charge des subventions au logement, promoteurs immobiliers, coopératives d'habitats, recensements, enquêtes spécifiques sur le logement, etc.

## Désagrégation

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Localisation géographique
- Secteur de construction (public vs. Privé ; formel vs. Informel)

## Méthode de collecte

Les données relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources nationales telles que les structures administratives, la société immobilière d'Aménagement urbain (Simau), la Société d'Economie mixte chargée d'opérationnaliser le programme de construction des 20 000 logements sociaux et économiques 2017 – 2021, les promoteurs privés et autres entités à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## CEH Indicateur 1.7 - Proportion de l'espace urbain occupé par les quartiers irréguliers et non lotis

### Définition et concepts

Cet indicateur fait référence à la part de la superficie d'une zone urbaine ou ville donnée qui est occupée de façon irrégulière ou qui n'est pas développée selon les normes existantes.

**L'espace urbain** - est défini comme la zone urbaine ou la ville dans laquelle la mesure de l'indicateur est mise en œuvre. Pour une comparaison globale des données obtenues, il est recommandé d'utiliser la définition harmonisée des zones urbaines et rurales.

**Quartiers irréguliers** - Se réfèrent aux établissements sans modèle identifiable comme celui qui peut être identifié par le réseau de rues, l'organisation des bâtiments et les normes d'espace. Dans de nombreux cas, les quartiers irréguliers peuvent faire référence à un développement urbain organique qui est identifiable par les aspects morphologiques de la forme bâtie et des modèles de rues. Il convient, cependant, de noter que toutes les formes urbaines organiques ne constituent pas des quartiers irréguliers, car certains quartiers organiques représentent une forme urbaine claire /organisée. Les quartiers irréguliers ne doivent pas non plus être confondus avec les établissements informels, bien que l'irrégularité soit souvent utilisée pour définir l'informalité.

**Quartiers réguliers** - sont définis comme des zones urbanisées où une forme urbaine claire existe. Ces quartiers comprennent souvent des zones planifiées avec des rues bien délimitées et une forme bâtie.

**Quartiers non développés** - font référence aux parties d'une ville ou d'une zone urbaine qui sont aménageables (non classées comme espaces ouverts, réserves naturelles, zones protégées, etc.) mais qui, au moment du calcul de l'indicateur, ne répondent pas au statut de développement avec des zones planifiées ayant des rues bien délimitées et une forme bâtie. Celles-ci peuvent inclure des terres réservées à l'expansion urbaine future (réserves foncières), mais qui relèvent de la zone urbaine.

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur est calculé en divisant la superficie totale des quartiers irréguliers et des espaces non lotis par la superficie totale de la zone urbaine ou ville considérée. Cet indicateur peut être calculé à l'aide de techniques d'analyse géospatiale, notamment en considérant les paramètres morphologiques de la forme urbaine. Les éléments les plus importants pour mesurer l'irrégularité des quartiers comprennent les modèles de forme bâtie et de réseaux de rues, ainsi que les normes d'espace.

### **Sources de données**

Étant donné que cet indicateur prend en compte les caractéristiques morphologiques de la forme et du modèle urbains (forme bâtie, réseau de rues et caractéristiques), il peut être mesuré exclusivement à l'aide de données géospatiales. Les données accumulées extraites de l'imagerie à haute résolution peuvent donner une impression globale des modèles à petite échelle (par exemple à l'échelle de la ville entière), mais des données à très haute résolution sont nécessaires pour l'analyse à grande échelle des modèles (analyse au niveau du quartier). Pour les différentes échelles, les données vectorielles et matricielles sur une forme construite produiraient des résultats différents.

Les sources de données pour l'indicateur peuvent inclure les éléments suivants :

- imagerie (résolution spatiale de 10 m) qui peut fournir des tendances générales à petite et moyenne échelle (niveau de la ville, îlots de quartier, etc.) ;
- landsat (résolution spatiale de 30 m), en particulier là où l'évolution historique des typologies de quartiers est intéressante ;
- imagerie à très haute résolution (résolution spatiale <1 m) pour la cartographie à grande échelle, par exemple au niveau des quartiers individuels ;
- openStreetMap - pour les données sur les rues à différentes échelles ;
- plans d'occupation des sols de la ville - pour des informations détaillées sur les règlements de zonage et les classifications des quartiers là où ils existent.
-

## **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- taille de la zone urbaine/ville ;
- niveau d'irrégularité

## **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (open Street Map, Landsat, Sentinel) mais peuvent également être collectées auprès des structures comme <https://www.enotaire.andf.bj/> (mutation foncière en ligne et obtention du nouveau titre en 72 heures), l'Agence nationale du domaine et du Foncier, la Direction du cadastre, l'Agence du cadre de vie pour le développement du territoire, la Société immobilière d'Aménagement urbain (SIMAU Bénin), la Société d'Economie mixte Bénin, chargée de piloter le programme de construction des vingt mille (20 000) logements sociaux et économiques au Bénin, le tout à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## **CEH Indicateur 1.8 - Superficie des parcelles produites**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur permet de mesurer la superficie des parcelles produites pour n'importe quel usage.

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur est la moyenne simple des superficies des parcelles produites à travers la zone urbaine ou la ville.

### **Sources de données**

Les données nécessaires au calcul de la superficie des parcelles produites proviennent essentiellement des entités administratives telles que les services cadastraux, et registres fonciers.

## **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- taille de la zone urbaine/ville.

## **Méthode de collecte des données**

Pour collecter les données pour cet indicateur, il faudra adresser une requête aux structures productrices de ces informations à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## **CEH Indicateur 1.9 - Superficie des parcelles produites par type d'usage**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur permet de mesurer la superficie des parcelles produites par type d'usage.

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur est la moyenne simple des superficies des parcelles produites à travers la zone urbaine ou la ville selon le type d'usage (résidentiel, agricole, industriel, équipement, etc.). Il s'agit donc de calculer spécifiquement la :

- superficie moyenne produite pour l'usage résidentiel ;
- superficie moyenne produite pour l'usage agricole ;
- superficie moyenne produite pour l'usage industriel ;
- superficie moyenne produite pour les équipements de base

### **Sources de données**

Les données nécessaires au calcul de la superficie des parcelles produites proviennent essentiellement entités administratives telles que les services cadastraux et registres fonciers.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- taille de la zone urbaine / ville.

### **Méthode de collecte des données**

Pour collecter les données pour cet indicateur, il faudra adresser une requête aux structures productrices de ces informations à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## **IV.2. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre**

Le logement abordable est défini au sens large comme « un logement de qualité et d'emplacement adéquat et qui ne coûte pas trop cher au point d'empêcher ses occupants d'être capable de payer d'autres frais de subsistance de base ou de menacer la jouissance de leurs droits fondamentaux ». L'abordabilité implique la capacité non seulement d'acheter ou de louer une maison, mais aussi de subvenir à d'autres besoins de base. Cette définition de l'abordabilité va au-delà des dépenses liées aux opérations et à l'entretien, en tenant compte du transport, des infrastructures et des services (UN-Habitat, 2015 ; 2016 : World Economic Forum, 2016).

La collecte et l'analyse des données sur l'accès au logement et à la terre s'articule autour du rapport de prix du logement ou le loyer du logement et le revenu des ménages, le taux de surcharge des coûts du logement, le budget alloué aux autres dépenses sociales relatives à l'approvisionnement en eau, à l'assainissement, à l'électricité et à l'élimination des déchets, le budget consacré aux dépenses de transport et le revenu moyen des ménages bénéficiaires d'une subvention au logement.

### **CEH Composante 2 - Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre**

Indicateurs prioritaires sur la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre (6)

**CEH Indicateur 2.1** - Rapport entre le prix du logement et le revenu des ménages

**CEH Indicateur 2.2** - Rapport entre le loyer du logement et le revenu des ménages

**CEH Indicateur 2.3** - Taux de surcharge des coûts du logement

**CEH Indicateur 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

**CEH Indicateur 2.5** - Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses de transport

**CEH Indicateur 2.6** - Revenu moyen des ménages bénéficiaires d'une subvention au logement

## **CEH Indicateur 2.1 - Rapport entre le prix du logement et le revenu des ménages**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur est le rapport entre le prix annuel médian d'un logement et le revenu annuel médian des ménages pour se loger. C'est un indicateur d'accès et de maintien dans le logement, puisqu'il mesure le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage.

### **Méthode de calcul**

Le rapport prix/revenu est le prix nominal du logement divisé par le revenu disponible nominal par habitant et peut être considéré comme une mesure de l'accessibilité. Le logement est considéré comme abordable lorsque le ratio prix du logement / revenu annuel du ménage est de trois (03) au maximum.

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des enquêtes budget-consommation auprès des ménages qui contiennent des informations sur les coûts du logement dans lequel ils habitent. Ces enquêtes auprès des ménages, représentatives au niveau national, sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement. Les données peuvent aussi provenir d'enquêtes spécifiques sur le logement.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- type de logement ;
- age/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- niveau d'instruction ;
- statut socioprofessionnel.

### **Méthode de collecte**

Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages auprès de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique et peuvent être accessibles à partir de la plateforme de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#menage> . Il serait possible également de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin. En plus, les informations collectées auprès de la Société immobilière et d'Aménagement urbain et de la Société d'Economie mixte seront d'un grand apport.

## **CEH Indicateur 2.2 - Rapport entre le loyer du logement et le revenu des ménages**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur est le rapport entre le loyer annuel médian d'un logement et le revenu annuel médian des ménages locataires. C'est un indicateur d'accès et de maintien dans le logement, puisqu'il mesure le rapport entre le loyer du logement et le revenu disponible d'un ménage locataire.

### **Méthode de calcul**

Le rapport prix/revenu est le loyer nominal du logement divisé par le revenu disponible nominal par habitant et peut être considéré comme une mesure de l'accessibilité.

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des enquêtes budget-consommation auprès des ménages ou enquêtes sur les revenus et les conditions de vie qui contiennent des informations sur les loyers du logement dans lequel ils habitent. Ces enquêtes auprès des ménages, représentatives au niveau national, sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement. Les données peuvent aussi provenir d'enquêtes spécifiques sur le logement.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- type de logement ;
- age/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- niveau d'instruction du chef de ménage ;
- statut socioprofessionnel du chef de ménage

### **Méthode de collecte**

Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages auprès de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique et qui peuvent être accessibles à partir de la plateforme de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#menage>. Il serait possible également de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin. En plus, les informations collectées auprès de la Société immobilière et d'Aménagement urbain <https://simaubenin.com/> et de la Société d'Economie mixte seront d'un grand apport.

## **CEH Indicateur 2.3 - Taux de surcharge des coûts du logement**

### **Définition et concepts**

**Le taux de surcharge des coûts du logement** représente le pourcentage des ménages avec des dépenses mensuelles nettes de logement ou les coûts totaux du logement (indemnités nettes de logement) supérieurs à 30 % du total de leurs revenus mensuels ou du total de leurs revenus disponibles (exempts d'indemnités de logement).

Les coûts de logement comprennent :

- les paiements d'intérêts hypothécaires à l'exclusion des remboursements aux titulaires d'hypothèques (exempts de tout allègement fiscal) pour les propriétaires et les paiements des loyers, les bénéfices bruts de logement ;
- les paiements d'intérêts hypothécaires à l'exclusion des remboursements du capital pour les titulaires d'hypothèques (exempts de tout allègement fiscal) pour les propriétaires et les paiements des loyers, les bénéfices bruts de logement ;
- les remboursements des assurances contre les dommages structurels, les services et charges obligatoires (évacuation des eaux usées, élimination des ordures, etc.) ; la maintenance et les réparations de routine, les taxes et impôts et les coûts des services publics (eau, électricité, gaz et chauffage).

Les indemnités de logement concernent les allocations de loyer et les prestations en faveur des propriétaires occupant le logement.

### **Méthode de calcul**

L'indicateur est obtenu en divisant le nombre total de personnes vivant dans des ménages dont les coûts totaux de logement (après déduction des indemnités/allocations de logement) représentent plus de 30 % du revenu disponible (après déduction des allocations de logement) par la population totale urbaine ou d'une localité donnée (à exprimer en pourcentage).

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des enquêtes budget-consommation auprès des ménages qui contiennent des informations sur les coûts du logement dans lequel ils habitent. Ces enquêtes auprès des ménages, représentatives au niveau national, sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement. La plupart des pays de l'UEMOA ont au moins conduit une enquête EDS ou MICS au cours des cinq (05) dernières années. Les données peuvent aussi provenir d'enquêtes spécifiques sur le logement.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;

- type de logement ;
- age/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- niveau d'instruction du chef de ménage ;
- statut socioprofessionnel du chef de ménage

### **Méthode de collecte**

Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages auprès de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique et qui peuvent être accessibles à partir de la plateforme de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#menage>. Il serait possible également de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin. En plus, les informations collectées apurés de la Société immobilière et d'Aménagement urbain <https://simaubenin.com/> et de la Société d'Economie mixte seront d'un grand apport.

## **CEH Indicateur 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**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur est la part du budget mensuel des ménages qui est consacrée aux dépenses relatives à l'approvisionnement en eau, à l'assainissement, à l'électricité et à l'élimination des déchets des ménages.

### **Méthode de calcul**

L'indicateur est obtenu en divisant le montant du budget alloué aux dépenses relatives à l'approvisionnement en eau, à l'assainissement, à l'électricité et à l'élimination des déchets par le budget total mensuel des ménages (à exprimer en pourcentage).

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des enquêtes budget-consommation auprès des ménages qui contiennent des informations sur les dépenses relatives à ces services de base. Ces enquêtes auprès des ménages, représentatives au niveau national, sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement. Les données peuvent aussi provenir d'enquêtes spécifiques sur les conditions de vie des ménages.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- âge/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- taille du ménage ;
- statut socioprofessionnel du chef de ménage.

### **Méthode de collecte**

Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages auprès de l’Institut national de la Statistique et de l’Analyse économique et qui peuvent être accessibles à partir de la plateforme de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#menage>. Il serait possible également de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d’une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d’autres villes du Bénin. En plus, les informations collectées auprès de la Société immobilière et d’Aménagement urbain <https://simaubenin.com/> et de la Société d’Economie mixte seront d’un grand apport.

## **CEH Indicateur 2.5 - Proportion du budget des ménages consacrée aux dépenses de transport**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur est la part du budget mensuel des ménages qui est consacrée aux dépenses de transport, quel que soit le type de transport.

### **Méthode de calcul**

L’indicateur est obtenu en divisant le montant du budget alloué aux dépenses de transport des personnes vivant dans les ménages par le budget total mensuel des ménages (à exprimer en pourcentage).

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des enquêtes budget-consommation auprès des ménages qui contiennent des informations sur les coûts du transport. Ces enquêtes auprès des ménages, représentatives au niveau national, sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement. Les données peuvent aussi provenir d’enquêtes spécifiques sur le transport.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- type de transport ;

- age/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- taille du ménage ;
- statut socioprofessionnel du chef de ménage.

### **Méthode de collecte**

Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages auprès de l’Institut National de la Statistique et de l’Analyse Economique et qui peuvent être accessibles à partir de la plateforme de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#menage>. Il serait possible également de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d’une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d’autres villes du Bénin. En plus, les informations collectées auprès de la Société immobilière et d’Aménagement urbain <https://simaubenin.com/> et de la Société d’Economie mixte seront d’un grand apport.

## **CEH Indicateur 2.6 - Revenu moyen des ménages bénéficiaires d'une subvention au logement**

### **Définition et concepts**

Cet indicateur est simplement le revenu moyen des ménages bénéficiaires d'une subvention au logement au cours d'une année donnée. Les subventions au logement sont des prestations sociales dont la finalité est de réduire les dépenses de logement des familles et qui sont souvent accordées en tenant compte également de la situation familiale, de la nature du logement et du lieu de résidence du bénéficiaire.

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur est la moyenne simple des revenus annuels des ménages bénéficiaires d'une subvention au logement.

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des enquêtes budget-consommation auprès des ménages qui contiennent des informations sur les dépenses relatives au logement. Ces enquêtes auprès des ménages, représentatives au niveau national, sont généralement menées tous les 3 à 5 ans dans la plupart des pays en développement. Les données peuvent aussi provenir d'enquêtes spécifiques sur le logement ou de données administratives provenant d'agences en charge des subventions au logement.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- localisation géographique ;
- âge/Sexe du chef de ménage ;
- statut socio-économique ;
- taille du ménage ;
- statut socioprofessionnel du chef de ménage.

### **Méthode de collecte**

Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages auprès de l’Institut National de la Statistique et de l’Analyse Economique et qui peuvent être accessibles à partir de la plateforme de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#menage>. Il serait possible également de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d’une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d’autres villes du Bénin. En plus, les informations collectées auprès de la Société immobilière et d’Aménagement urbain <https://simaubenin.com/> et de la Société d’Economie mixte seront d’un grand apport.

Les informations existantes sur cet indicateur peuvent également être collectées par le département en charge de la collecte et de l’analyse des données du CEH auprès de sources administratives impliquées, comme la Société immobilière et d’Aménagement urbain (SIMAU Bénin), l’Agence nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), l’Agence du Cadre de vie pour le Développement du Territoire, la Société d’Economie mixte (SEM), le Fonds de l’Habitat social, etc. Un formulaire spécifique pourrait être développé pour compiler ces données auprès de ces institutions à travers un protocole d’entente sur le partage et l’utilisation des données.

### **IV.3. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur les conditions de logement et l'accès aux services de base**

Les indicateurs prioritaires sur les conditions de logement et l'accès aux services de base permettent d'apprécier les progrès faits en matière d'accès au logement décent pour tous et d'accès aux services de base au Bénin. Ils permettront d'examiner l'effet des politiques et investissements sur le logement abordable et d'informer sur les ajustements nécessaires à apporter par l'État et les différents acteurs pour arriver à un logement abordable pour tous au Bénin.

#### **CEH Composante 3 Conditions du logement**

Indicateurs prioritaires sur les conditions de logement et l'accès aux services de base (12)

**CEH Indicateur 3.1** Statut d'occupation du logement (propriétaire, locataire, logé gratuitement, logement subventionné, etc.) – Statut d'occupation

**CEH Indicateur 3.2** Proportion de ménages ou population vivant dans un ménage ayant accès à une source d'eau améliorée (ou service d'eau de base) (*mesurée par « Proportion de la population utilisant des services d'alimentation en eau potable gérés en toute sécurité » (ODD 6.1.1)*)

**CEH Indicateur 3.3** Proportion de ménages ou population vivant dans un ménage ayant accès à une toilette améliorée (ou disposant d'installations d'assainissement de base) (*mesurée par « Proportion de la population utilisant a) des services d'assainissement gérés en toute sécurité, et b) notamment des équipements pour se laver les mains avec de l'eau et du savon » (ODD 6.2.1)*)

**CEH Indicateur 3.4** Proportion de ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques (puisard, tout à l'égout, etc.) (ODD 6.3.1)

**CEH Indicateur 3.5** Proportion de ménages habitant dans un quartier disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères (*mesurée par « Proportion de déchets municipaux solides collectés et gérés dans des installations contrôlées sur le total des déchets municipaux générés, par ville » (ODD 11.6.1)*)

**CEH Indicateur 3.6** Proportion de population vivant dans un ménage ayant accès à l'électricité/réseau électrique (ODD 7.1.1)

**CEH Indicateur 3.7** Proportion de la population habitant à distance de marche d'un service de transport en commun (*mesurée par la « Proportion de la population ayant aisément accès aux transports publics, par âge, sexe et situation au regard du handicap » (ODD 7.2.1)*)

**CEH Indicateur 3.8** Proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux durables (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.9** Proportion de ménages vivant dans un logement dont le sol est revêtu avec des matériaux durables (partie de ODD 11.1.1)

### **CEH Composante 3 Conditions du logement**

Indicateurs prioritaires sur les conditions de logement et l'accès aux services de base (12)

**CEH Indicateur 3.10** Proportion de ménages vivant dans un logement dont le toit est construit avec des matériaux durables (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.11** Taux de surpeuplement - Proportion de ménages de plus de trois (03) personnes par pièce (partie de ODD 11.1.1)

**CEH Indicateur 3.12** Proportion de la population urbaine vivant dans des quartiers de taudis, des implantations sauvages ou des logements inadéquats (ODD 11.1.1)

## **CEH Indicateur 3.1 Statut d'occupation (propriétaire, locataire, logement subventionné, etc.)** (Ref. : Principes et recommandations du recensement)

### **Définition et concepts**

La Tenure fait référence aux dispositions en vertu desquelles le ménage occupe tout ou partie d'une unité de logement. L'unité d'énumération est un ménage occupant une unité de logement. La classification des ménages par tenure est la suivante : Le ménage possède une unité de logement ; le ménage est locataire de tout ou partie d'une unité de logement ; le ménage occupe un logement partiellement exempt de loyer ; le ménage occupe un logement entièrement gratuit ; le ménage occupe une unité de logement dans le cadre d'un autre arrangement.

Les logements sont définis comme occupés par le propriétaire s'ils sont utilisés en tout ou en partie pour occuper leur propre profession par le propriétaire. En principe, si une unité de logement est achetée par tranches ou hypothéquée selon les systèmes et pratiques juridiques nationaux, elle devrait être énumérée comme étant détenue. Les instructions devraient également porter sur d'autres arrangements, tels que les logements dans les coopératives ou les associations de logement.

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur peut être compilé comme suit en termes de pourcentage : le ménage est propriétaire d'un logement (%) ; le ménage est locataire de toute ou partie de l'unité de logement (%) ; le ménage occupe un logement partiellement exempt de loyer (%) ; le ménage occupe un logement entièrement gratuit (%) ; le ménage occupe un logement dans le cadre d'un autre arrangement (%).

### **Sources de données**

L'information sur la tenure est habituellement recueillie dans les recensements de la population et du logement et les enquêtes auprès des ménages telles que les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes sur la consommation et les dépenses des ménages, etc.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être ventilé par sexe et âge du chef de famille, de l'emploi et de l'éducation du chef de famille, etc.

### **Méthode de collecte**

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>). En plus, il est également possible de collecter des informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin.

**CEH Indicateur 3.2:** Proportion de ménages ou population vivant dans un ménage ayant accès à une source d'eau améliorée (ou service d'eau de base) (*Proportion de la population utilisant des services d'alimentation en eau potable gérés en toute sécurité (ODD 6.1.1)*)

### Concepts et définitions

La proportion de la population qui utilise des services d'eau potable gérés en toute sécurité est actuellement mesurée par la proportion de la population 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). Les sources d'eau potable « améliorées » comprennent : l'eau canalisée dans l'habitation, la cour ou la parcelle, les robinets publics ou les tuyaux d'eau, les forages ou les puits de métro, les puits creusés protégés, les sources protégées, l'eau emballée, l'eau potable et l'eau de pluie.

### Méthode de calcul

Cet indicateur est calculé en divisant la population utilisant des services d'alimentation en eau potable gérés en toute sécurité par la population totale. Les enquêtes et les recensements des ménages fournissent actuellement de l'information sur les types de sources d'eau potable de base énumérées ci-dessus, et indiquent également si des sources se trouvent sur place.

### Sources de données

Les données permettant de calculer cet indicateur peuvent être obtenues à partir des recensements de la population et de l'habitat, et des enquêtes auprès des ménages telles que les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes sur la consommation et les dépenses des ménages, etc.

### Désagrégation

Par milieu de résidence (urbaine/rurale), statut socio-économique, âge et sexe du chef de ménage

### Méthode de collecte

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont directement être accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>). En plus, il est également possible de collecter les informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique sur le logement à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin. Il est également possible de collecter les données administratives relatives à cet indicateur auprès de la Société nationale des Eaux du Bénin (SONEB) et la DG Eau.

**CEH Indicateur 3.3 :** Proportion de la population vivant dans un ménage ayant accès à une toilette améliorée (ou disposant d'installations d'assainissement de base) (*Proportion de la population utilisant a) des services d'assainissement gérés en toute sécurité, et b) notamment des équipements pour se laver les mains avec de l'eau et du savon (ODD 6.2.1)*)

### **Définitions et concepts**

La proportion de la population utilisant des services d'assainissement gérés en toute sécurité, y compris une installation de lavage des mains avec du savon et de l'eau, est actuellement mesurée par la proportion de la population utilisant une installation sanitaire de base qui n'est pas partagée avec d'autres ménages et où les excréments sont éliminés en toute sécurité sur place ou traités hors site. Les installations sanitaires « améliorées » comprennent : les toilettes à chasse d'eau ou à chasse d'eau dans les égouts, les fosses septiques ou les latrines à fosses, les latrines à fosse améliorées ventilées, les latrines à fosses avec une dalle et les toilettes de compostage.

Une installation de base de lavage des mains est un dispositif pour contenir, transporter ou réguler le débit d'eau pour faciliter le lavage des mains avec du savon et de l'eau dans le ménage.

### **Méthode de calcul**

Le pourcentage de la population utilisant des services d'assainissement gérés en toute sécurité est calculé en combinant des données sur la proportion de la population utilisant différents types d'installations sanitaires de base avec des estimations de la proportion de déchets fécaux qui sont éliminés en toute sécurité sur place ou traités à l'écart du site.

### **Sources de données**

L'accès à l'eau potable et à l'assainissement est un indicateur de base habituellement recueilli dans les recensements de la population et du logement et les enquêtes auprès des ménages telles que les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes sur la consommation et les dépenses des ménages, etc.

### **Désagrégation**

Par milieu de résidence (urbaine/rurale), statut socio-économique, âge et sexe du chef de ménage.

### **Méthode de collecte**

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>). En plus, il est également possible de collecter

des informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin.

### **CEH Indicateur 3.4: Proportion de population vivant dans les ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques**

#### **Définition et concepts**

Cet indicateur mesure le degré d'accès des ménages aux services adéquats de traitements des eaux usées domestiques avant d'être rejetées dans l'environnement. Les eaux usées sont des eaux qui n'ont plus aucune valeur par rapport à l'usage pour lequel elles ont été utilisées en raison de leur qualité, quantité ou du moment de leur occurrence.

#### **Méthode de calcul**

Le pourcentage de ménages ou de la population vivant dans les ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques est calculé en divisant le nombre de ménages ou la population vivant dans les ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux usées domestiques par le nombre total de ménages ou la population totale de la ville.

#### **Sources de données**

L'accès aux services d'évacuation des eaux usées domestiques est un indicateur de base habituellement recueilli dans les recensements de la population et du logement et les enquêtes auprès des ménages telles que les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes sur la consommation et les dépenses des ménages, etc. (telles que le recensement, l'Enquête sur les conditions de vie des ménages l'Enquête démographique et de Santé, l'Enquête MICS réalisée au Benin).

#### **Désagrégation**

Par source d'eaux usées : activité industrielle, activité agricole, activité minière, construction, activité de production, transmission et distribution d'électricité, etc.

#### **Méthode de collecte des données**

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>). En plus, il est également possible de collecter des informations relatives à cet indicateur lors d'une enquête spécifique à Cotonou et dans d'autres villes du Bénin et des structures en charge de l'assainissement comme la Direction de l'Urbanisme et de l'Assainissement (DUA), la Direction de l'Hygiène et de l'Assainissement de Base (DHAB), la Société industrielle béninoise d'Equipement et d'Assainissement urbain (SIBEAU).

**CEH Indicateur 3.5 :** Proportion de ménages habitant dans un quartier disposant d'un réseau d'évacuation des ordures ménagères (*Proportion de déchets municipaux solides collectés et gérés dans des installations contrôlées sur le total des déchets municipaux générés, par ville (ODD 11.6.1)*)

### Définitions et concepts

Les déchets solides municipaux comprennent les déchets générés par : les ménages, les établissements commerciaux, les petites entreprises, les immeubles de bureaux et les institutions comme les écoles, les hôpitaux, les bâtiments gouvernementaux. Cela comprend également les déchets encombrants (par ex. Électroménagers, vieux meubles, matelas) et les déchets de certains services municipaux, par exemple les déchets de l'entretien des parcs et jardins, les déchets des services de nettoyage des rues (balayage des rues, contenu des poubelles, déchets de nettoyage des marchés), s'ils sont gérés comme des déchets. La définition exclut les déchets des réseaux d'égouts municipaux et de traitement, les déchets de construction et ceux provenant des démolitions.

Les déchets solides gérés dans des installations contrôlées sont les déchets collectés et transportés vers des installations de récupération et d'élimination avec un contrôle de base, amélioré ou complet selon le niveau de contrôle des installations de gestion des déchets.

Le total des déchets collectés fait référence à la quantité de déchets municipaux collectés par ou au nom des municipalités, ainsi qu'aux déchets municipaux collectés par le secteur privé. Il comprend les déchets mixtes et les fractions collectées séparément pour les opérations de valorisation (par collecte en porte-à-porte et / ou par dépôts volontaires). ONU-Habitat a développé un outil (*Waste Wise Cities Tool – Step by Step Guide to Assess a City's MSMW Performance through SDG indicator 11.6.1 Monitoring*) qui fournit des instructions détaillées permettant aux villes de collecter les données nécessaires pour estimer cet indicateur (<https://unhabitat.org/wwc-tool>).

### Méthode de calcul

Le numérateur de cet indicateur est le volume total de « déchets solides municipaux collectés et gérés dans des installations contrôlées (tonnes/jour) » et le dénominateur est « le total des déchets solides municipaux générés par la ville (tonnes/jour) ».

x

$$= \frac{\text{Total des déchets solides municipaux collectés et gérés dans des installations contrôlées}}{\text{Total des déchets solides municipaux générés par la ville}}$$

### Sources de données

- Services municipaux (déchets solides générés par habitant) ;
- Population dans la ville ;

- Déchets solides municipaux collectés et gérés dans des installations contrôlées (ONU-Habitat a développé un outil **\_ Waste Wise Cities Tool – Step by Step Guide to Assess a City's MSMW Performance through SDG indicator 11.6.1 Monitoring** qui fournit des instructions détaillées permettant aux villes de collecter les données nécessaires pour estimer cet indicateur).

### Désagrégation

- Par milieu de résidence (intra-urbain), source de production de déchets (résidentiel, industriel, bâtiments officiels, etc.), type de traitement final et d'élimination.

### Méthode de collecte

Les informations existantes sur cet indicateur peuvent également être collectées par le département en charge de la collecte et de l'analyse des données du CEH auprès de sources administratives tels que les services municipaux, l'INSAE (les données sur la population sont publiquement disponibles <https://insae.bj/>). Un formulaire spécifique pourrait être développé pour compiler ces données auprès de ces institutions à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les techniques de collecte et d'analyse des données géospatiales peuvent également être utilisées pour l'estimation de cet indicateur.

## CEH Indicateur 3.6 : Proportion de la population ayant accès à l'électricité (ODD 7.1.1)

### Concepts et définitions

La proportion de la population ayant accès à l'électricité est le pourcentage de la population ayant accès à l'électricité. Cet indicateur permet de mesurer le progrès vers l'accès à une énergie abordable, fiable, durable et moderne pour tous.

### Méthode de calcul

Cet indicateur est calculé en divisant la population ayant accès à l'électricité par la population totale.

### Sources de données

L'accès à l'électricité est un indicateur de base habituellement recueilli dans les recensements de la population et du logement et les enquêtes auprès des ménages telles que les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes sur la consommation et les dépenses des ménages, etc.

### Désagrégation

Par milieu de résidence (urbaine/rurale), statut socio-économique, âge et sexe du chef de ménage.

## Méthode de collecte des données

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l’Institut national de la Statistique et de l’Analyse économique (INSAE) à travers un protocole d’entente sur le partage et l’utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>). En plus, il est également possible de collecter des informations relatives à cet indicateur lors d’une enquête spécifique à Cotonou et dans d’autres villes du Bénin et de la Société béninoise de production électrique (SBPE).

**CEH Indicateur 3.7** Proportion de la population habitant à distance de marche d’un service de transport en commun (*Proportion de la population ayant aisément accès aux transports publics, par âge, sexe et situation au regard du handicap (ODD 11.2.1)*)

### Définition et concepts

Les transports en commun sont définis comme un service de transport de passagers partagé qui est accessible au grand public et qui est offert pour le bien public. Il peut s’agir de voitures, de bus, de chariots, de tramways, de trains, de métros et de traversiers qui sont partagés par des étrangers sans arrangement préalable. Il peut également inclure des modes de transport informels (para-transit) même s’il est admis que ceux-ci manquent souvent de routes ou d’arrêts désignés.

### Méthode de calcul

Cet indicateur est calculé comme la part de la population vivant à une distance de marche (le long d’un réseau de rues) de 500 m d’un système de transport public de faible capacité (par exemple, bus, tram) ou à 1000 m d’un système de transport public à grande capacité (trains, ferry, etc.) sur le total de la population de la ville ou de la zone urbaine.

### Source de données

Les sources de données réelles et recommandées pour l’indicateur de base sont les suivantes :

- Données sur l’emplacement des arrêts de transport en commun en ville : Généralement disponibles auprès de l’administration municipale ou des fournisseurs de services, ou à partir de sources de données SIG telles que Open Street Map, Google, General Transit Feed Specification (GTFS), etc.
- Données démographiques pour la désagrégation : Généralement obtenues à partir de recensements ou d’enquêtes auprès des ménages qui recueillent de l’information sur les caractéristiques des ménages et des particuliers et les habitudes de déplacement. Ces enquêtes pourraient également être utilisées pour recueillir des informations sur la qualité perçue du service, telles que le temps d’attendre en tenant compte des obstacles, des liens d’attentes typiques, etc.

## Désagrégation

Par milieu de résidence, âge, sexe, situation de handicap, type/qualité de transport.

## Méthode de collecte des données

Les données géospatiales relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (OpenStreetMap - <https://www.openstreetmap.org/>, Landsat - <https://landsat.gsfc.nasa.gov/>, Sentinel - <https://sentinels.copernicus.eu/web/sentinel/home>, Global Human Settlement Layer (GHSL) - <https://ghsl.jrc.ec.europa.eu/datasets.php>, etc.), Google, General Transit Feed Specification (GTFS) - <https://gtfs.org/>) mais d'autres peuvent aussi être requises auprès des structures en charge du foncier à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données sur la population peuvent être obtenues auprès de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement accessible à partir des plateformes de partage existantes <https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/> .

## CEH Indicateur 3.8 : Proportion de ménages vivant dans un logement dont les murs sont construits avec des matériaux durables

### Définition et concepts

C'est la proportion de ménages dont les murs du bâtiment principal de logement sont construits avec des matériaux durables et semi-durables.

Bâtiment principal : c'est la maison occupée par les membres du ménage. Si le ménage loge dans plusieurs maisons, la principale maison est celle habitée par le chef de ménage.

Matériau du mur de l'habitation : Matériau principal utilisé pour construire le mur du principal bâtiment d'habitation. On distingue le mur en :

- Dur : construit en béton, en briques de ciment, de terre cuite ou en pierre taillée ;
- Semi-dur : construit en briques de terre battue avec un revêtement en ciment ;
- Banco : construit en briques de terre battue sans revêtement en ciment ;
- Paille : construit en matériaux de nature végétale (bois, paille, tige de mil, etc.).

### Méthode de calcul

C'est le rapport (exprimé en pourcentage) 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.

## Sources de données

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des recensements de la population et de l'habitat et des enquêtes auprès des ménages qui contiennent des informations sur les matériaux de construction (telles que le recensement de 2014, l'Enquête sur les conditions de vie des ménages conduite en 2002, 2008 et 2015, l'Enquête démographique et de Santé de 2011-2012 et 2020, l'Enquête MICS réalisée en 2000, 2006 et 2016).

## Désagrégation

- Par région, milieu de résidence (urbain/rural), âge, sexe du chef de ménage, profil socio-économique, niveau de pauvreté

## Méthode de collecte

Les données géospatiales relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (OpenStreetMap - <https://www.openstreetmap.org/>, Landsat - <https://landsat.gsfc.nasa.gov/>, Sentinel - <https://sentinels.copernicus.eu/web/sentinel/home>, Global Human Settlement Layer (GHSL) - <https://ghsl.jrc.ec.europa.eu/datasets.php>, etc.), Google, General Transit Feed Specification (GTFS) - <https://gtfs.org/>) mais d'autres peuvent aussi être requises auprès des structures en charge du foncier à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données sur la population peuvent être obtenues auprès de l'INSAE <https://insae.bj/> à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages conduites sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes <https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

**CEH Indicateur 3.9 :** Proportion de ménages vivant dans un logement dont le sol est revêtu avec des matériaux durables

## Définition et Concepts

C'est la proportion de ménages dont le sol du bâtiment principal de logement est revêtu avec des matériaux durables (Chape de ciment, Carreau, Moquette).

**Bâtiment principal :** c'est la maison occupée par les membres du ménage. Si le ménage loge dans plusieurs maisons, la principale maison est celle habitée par le chef de ménage.

**Revêtement du sol du bâtiment principal :** Matériau principal utilisé pour couvrir le sol du principal bâtiment d'habitation. On distingue les catégories suivantes :

- terre battue ;
- sable ;
- chape de ciment ;
- carreau ;
- moquette ;

- autres.

## Méthode de calcul

C'est le rapport (exprimé en pourcentage) entre le nombre de ménages dont le sol du bâtiment principal est revêtu avec des matériaux durables (chape de ciment, carreaux et moquette) et le nombre total de ménages.

## Sources de données

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des recensements de la population et de l'habitat et des enquêtes auprès des ménages qui contiennent des informations sur les matériaux de construction (telles que le recensement de 2014, l'Enquête sur les conditions de vie des ménages conduite en 2002, 2008 et 2015, l'Enquête démographique et de Santé de 2011-2012 et 2020, l'Enquête MICS réalisée en 2000, 2006 et 2016).

## Désagrégation

- Par région, milieu de résidence (urbain/rural), âge, sexe du chef de ménage, profil socio-économique, niveau de pauvreté.

## Méthode de collecte

Les données géospatiales relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (OpenStreetMap - <https://www.openstreetmap.org/>, Landsat - <https://landsat.gsfc.nasa.gov/>, Sentinel - <https://sentinels.copernicus.eu/web/sentinel/home>, Global Human Settlement Layer (GHSL) - <https://ghsl.jrc.ec.europa.eu/datasets.php>, etc.), Google, General Transit Feed Specification (GTFS) - <https://gtfs.org/>) mais d'autres peuvent aussi être requises auprès des structures en charge du foncier à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données sur la population peuvent être obtenues auprès de l'INSE <https://insae.bj/> à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages conduites sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

**CEH Indicateur 3.10 :** Proportion de ménages vivant dans un logement dont le toit est construit avec des matériaux durables

## Définition et concepts

C'est la proportion de ménages dont le toit du bâtiment principal du logement est en matériaux durables (tôle, dalle, tuile).

Bâtiment principal : c'est la maison occupée par les membres du ménage. Si le ménage loge dans plusieurs maisons, la principale maison est celle habitée par le chef de ménage.

Nature de la toiture du bâtiment principal : Matériau principal utilisé pour recouvrir la charpente d'un toit du principal bâtiment d'habitation. On distingue :

- la Paille/chaume ;
- la Terre ;
- le Tôle ;
- la Dalle ;
- la Tuile ;
- autres

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur s'obtient en faisant le rapport (exprimé en pourcentage) entre le nombre de ménages dont le toit du bâtiment principal est en matériaux durables et le nombre total de ménages.

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des recensements de la population et de l'habitat et des enquêtes auprès des ménages qui contiennent des informations sur les matériaux de construction (telles que le recensement de 2014, l'Enquête sur les conditions de vie des ménages conduite en 2002, 2008 et 2015, l'Enquête Démographique et de Santé de 2011-2012 et 2020, l'Enquête MICS réalisée en 2000, 2006 et 2016).

### **Désagrégation**

- Par région, milieu de résidence (urbain/rural), âge, sexe du chef de ménage, profil socio-économique, niveau de pauvreté.

### **Méthode de collecte**

Les données géospatiales relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (OpenStreetMap - <https://www.openstreetmap.org/>, Landsat - <https://landsat.gsfc.nasa.gov/>, Sentinel - <https://sentinels.copernicus.eu/web/sentinel/home>, Global Human Settlement Layer (GHSL) - <https://ghsl.jrc.ec.europa.eu/datasets.php>, etc.), Google, General Transit Feed Specification (GTFS) - <https://gtfs.org/>) mais d'autres peuvent aussi être requises auprès des structures en charge du foncier à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données sur la population peuvent être obtenues auprès de l'INSE <https://insae.bj/> à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages conduites sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

## **CEH Indicateur 3.11 : Taux de surpeuplement**

### **Définition et Concepts**

Un ménage est surpeuplé s'il dispose d'une surface habitable insuffisante, c'est-à-dire si plus de trois (03) personnes partagent la même pièce habitable dans son unité d'habitation.

### **Méthode de calcul**

L'indicateur est calculé en divisant le nombre de ménages ayant plus de trois (03) personnes par pièce habitable par le nombre total de ménages et exprimé en pourcentage. Une étape nécessaire est de calculer le nombre moyen de personnes résidentes de droit (population de jure) par pièce habitable par ménage ; ce qui permet d'identifier les ménages ayant plus de trois (03) personnes par pièce habitable.

### **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des recensements de la population et de l'habitat et des enquêtes auprès des ménages qui contiennent des informations sur les caractéristiques des ménages et de leur logement (telles que le recensement de 2014, l'Enquête sur les conditions de vie des ménages conduite en 2002, 2008 et 2015, l'Enquête démographique et de Santé de 2011-2012 et 2020).

### **Désagrégation**

- Par région, milieu de résidence (urbain/rural), âge, sexe du chef de ménage, profil socio-économique, niveau de pauvreté.

### **Méthode de collecte**

Les données géospatiales relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (OpenStreetMap - <https://www.openstreetmap.org/>, Landsat - <https://landsat.gsfc.nasa.gov/>, Sentinel - <https://sentinels.copernicus.eu/web/sentinel/home>, Global Human Settlement Layer (GHSL) - <https://ghsl.jrc.ec.europa.eu/datasets.php>, etc.), Google, General Transit Feed Specification (GTFS) - <https://gtfs.org/>) mais d'autres peuvent aussi être requises auprès des structures en charge du foncier à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données sur la population peuvent être obtenues auprès de l'INSE <https://insae.bj/> à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages conduites sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

## **CEH Indicateur 3.12 Proportion de la population urbaine vivant dans des bidonvilles, des implantations sauvages ou des logements inadéquats (ODD 11.1.1)**

### **Définition et Concepts**

La proportion de la population urbaine vivant dans des bidonvilles est la proportion de la population urbaine vivant dans des ménages dépourvus d'un ou plusieurs des services de base suivants : eau améliorée, assainissement amélioré, logement durable, surface habitable suffisante ou sécurité d'occupation. Un ménage des bidonvilles est donc un ménage dans lequel les habitants souffrent d'un ou de plusieurs des éléments suivants : 1) Absence de source d'approvisionnement améliorée en eau 2) Absence d'installations sanitaires améliorées, 3) Absence d'espace de vie suffisant, 4) Non-durabilité du logement et 5) Absence de sécurité foncière. Il existe un certain nombre de termes qui doivent être clarifiés lorsque l'on calcule cet indicateur.

**a) Accès adéquat à une source d'approvisionnement en eau**

Un ménage est considéré comme ayant accès à de l'eau potable améliorée si les membres du ménage utilisent une installation protégée de la contamination extérieure, en particulier de la contamination par les matières fécales. Les sources d'eau potable améliorées comprennent : l'eau de robinet, les puits à pompe ou forage, les puits creusés protégés, l'eau de source protégée et l'eau de pluie, l'eau en bouteille (si la source secondaire est également améliorée).

**b) Accès aux installations sanitaires améliorées**

Un ménage est considéré comme ayant accès à un assainissement amélioré si les membres du ménage ont accès à une installation avec un système d'évacuation des excréments qui sépare de manière hygiénique les déchets humains du contact humain. Les installations améliorées comprennent les types suivants de toilettes non partagées : toilettes à chasse d'eau/chasse d'eau manuelle connectée à un système d'égout, à une fosse septique, ou à une fosse d'aisances , fosse d'aisances améliorée auto-aérée, fosse d'aisances avec dalle, toilettes à compostage.

**c) Surface habitable suffisante**

Un ménage dispose d'une surface habitable suffisante si pas plus de trois (03) personnes partagent la même pièce habitable dans son unité d'habitation.

**d) Durabilité du logement**

Un ménage habite une unité d'habitation considérée comme « durable » si celle-ci est construite sur un emplacement non dangereux et qu'elle possède une structure permanente et adéquate capable de protéger ses habitants des conditions climatiques extrêmes telles que la pluie, la chaleur, le froid et l'humidité. Pour la procédure d'estimation, la durabilité du logement est mesurée par les matériaux de construction pour le toit, les murs et/ou le sol. Par exemple, un sol en terre cuite est un indicateur d'une maison non durable.

**e) Sécurité foncière**

Un ménage dispose d'une sécurité d'occupation lorsqu'il existe des preuves de documents officiels qui peuvent être utilisés pour justifier leur statut d'occupation ; et s'il existe une protection *de facto* ou perçue contre les expulsions forcées. Dans la pratique, cet aspect n'est pas utilisé dans le calcul de l'indicateur en raison de la non-disponibilité des données appropriées.

## **Méthode de calcul**

L'indicateur est calculé en divisant le nombre de personnes vivant dans des ménages urbains dépourvus d'un ou plusieurs services de base par la population urbaine totale et exprimé en pourcentage. Dans la pratique, les données des recensements ou enquêtes auprès des ménages sont comptées de manière à ce que les ménages dépourvus de plus d'un service de base ne soient comptés qu'une seule fois.

## **Sources de données**

Les données les plus appropriées pour le calcul de cet indicateur proviennent des recensements de la population et de l'habitat et des enquêtes auprès des ménages qui contiennent des informations sur les cinq (05) composantes : eau améliorée, assainissement amélioré, logement durable, surface habitable suffisante et sécurité d'occupation. Ce sont principalement les enquêtes en grappes à indicateurs multiples (MICS), et les enquêtes démographiques et de santé (EDS). La plupart des pays de l'UEMOA ont au moins conduit une enquête EDS ou MICS au cours des cinq (05) dernières années. Depuis 2002, ONU-Habitat a établi une base de données unique sur cet indicateur.

## **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Ventilation par âge, situation de handicap, sexe, origine ethnique, statut migratoire (plus souvent du chef de ménage mais aussi des membres du ménage).

## **Méthode de collecte des données**

Les données géospatiales relatives à cet indicateur seront directement compilées à partir des sources ouvertes (OpenStreetMap - <https://www.openstreetmap.org/>, Landsat - <https://landsat.gsfc.nasa.gov/>, Sentinel - <https://sentinels.copernicus.eu/web/sentinel/home>, Global Human Settlement Layer (GHSL) - <https://ghsl.jrc.ec.europa.eu/datasets.php>, etc.), Google, General Transit Feed Specification (GTFS) - <https://gtfs.org/>) mais d'autres peuvent aussi être requises auprès des structures en charge du foncier à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données sur la population peuvent être obtenues auprès de l'INSE (<https://insae.bj/>) à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS réalisées et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages conduites sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/> ; [www.dhsprogram.com](http://dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>).

#### **IV.4. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain**

##### **Cadre institutionnel et réglementaire de la politique du logement visant à l'amélioration des bidonvilles au Bénin**

La satisfaction des besoins en logements est l'un des plus gros enjeux des villes du Bénin. La situation du logement au Bénin est variable et traduit l'état et le degré de pauvreté des populations qui, pourtant, aspirent fortement à un logement décent qui fait partie de leurs trois (03) besoins prioritaires. A côté de l'auto-promotion de logements en matériaux durables (principal mode d'accès) et de la promotion immobilière/habitat planifié (part minime), l'autopromotion de logements précaires est le troisième mode d'accès au logement. Il se caractérise par des 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 sur le 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 et de la pratique dite de « toiles d'araignée ». Au Bénin, les bidonvilles sont donc perçus comme des quartiers d'habitats spontanés, insalubres ou mal structurés qui ne bénéficient pas des équipements sociaux de base. Ce phénomène reste concentré au niveau des pôles urbains importants tels que Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo, Bohicon, Parakou... et concerne particulièrement les populations résidant dans les quartiers pauvres des centres villes et des quartiers péri-urbains. Il est plus diffus dans les villes secondaires où les habitations précaires sont dispersées. Il s'agit le plus souvent d'habitat précaire non intégré appartenant à des populations pauvres mais propriétaires de l'assiette foncière qu'ils ont acquises par achat ou par héritage.

Le MCVDD, par ses attributions relatives à l'urbanisme et à l'habitat, a la charge des questions liées aux bidonvilles. Au niveau local, les communes au travers de la loi de décentralisation sont compétentes.

Certaines opportunités permettent en partie de remédier aux insuffisances des bidonvilles, à la fois en termes de réalisations physiques, qu'en terme de renforcement des capacités. Il s'agit notamment des interventions des partenaires au développement à travers divers projets d'aménagement urbain (PGUD I & II, PUGEMU, PAURAD ...). A cela s'ajoute, l'effort national d'investissement dans l'amélioration du cadre de vie à travers le projet ASPHALTAGE (vaste projet de construction et de réhabilitation de la voirie urbaine), les projets PAPC (projet d'assainissement pluvial de Cotonou) et le PAVS (programme

d'assainissement des villes secondaires). De même, de nombreuses opérations de restructuration et de régularisation foncières communément appelées “lotissements”, conduites par les communes permettent l'amélioration, voire la disparition des bidonvilles. Elles permettent en effet de doter ces quartiers de voiries urbaines conséquentes et d'y apporter les services urbains de base (équipements sociocommunautaires, eau, électricité...).

Les indicateurs prioritaires sur la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain au Bénin permettent d'apprécier les progrès faits en matière de gouvernance et de régulations sur la production et l'accès aux logements. Ils permettront d'examiner la qualité et l'effet des régulations sur l'accès à un logement abordable pour tous au Bénin.

#### **CEH Composante 4 : Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain**

Indicateurs prioritaires sur la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain du Bénin (6)

**CEH Indicateur 4.1:** Indice de qualité des politiques de logement

(ODD 11.a); NUA (Pillar 3. Urban Planning and Design); (SDG 11.1)

**CEH Indicateur 4.2 :** Temps d'attente pour obtenir un permis de construire

**CEH Indicateur 4.3 :** Temps d'attente pour obtenir un titre foncier/ arrêté de concession définitif

**CEH Indicateur 4.4 :** Niveau de perception des acteurs sur l'application du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) ou du Plan Local d'Urbanisme

**CEH Indicateur 4.5 :** Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers a) de documents légalement authentifiés et b) qui considère que ses droits sur la terre sont sûrs, par sexe et par type d'occupation (ODD 1.4.2)

**CEH Indicateur 4.6 :** Proportion de ménages disposant d'un titre de propriété légal, par sexe et par type d'occupation (ODD 11.1)

**CEH Indicateur 4.7 :** Proportion d'habitants vivant dans des villes qui mettent en œuvre des plans de développement urbains et régionaux tenant compte des projections démographiques et des ressources nécessaires, selon la taille de la ville (ODD 11.a.1)

## **CEH Indicateur 4.1: Indice de qualité des politiques de logement**

### **Définitions et concepts**

L'indice de qualité des politiques de logement permet de mesurer et d'évaluer les stratégies que les pouvoirs publics mettent en œuvre pour accompagner les ménages à disposer d'un logement décent. Les critères d'évaluation portent sur l'existence de stratégie d'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles, l'existence d'une politique de logement social, ainsi que l'existence d'un système de subvention ou de financement du logement.

Items	Pondération	Score
Existence de stratégie d'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles.	40%	
Existence d'une politique de logement social.	30%	
Existence d'un système de subvention ou de financement du logement.	30%	

Ce système de pondération a été établi sur la base des entretiens effectués auprès d'experts du ministère en charge du logement.

### **Méthode de calcul**

L'indice est mesuré en pondérant les items. Le score est situé entre 1 et 5 selon l'importance de la stratégie. Pour estimer l'indice, il s'agira de sommer les scores après pondération.

### **Sources de données**

Des entretiens seront menés auprès du ministère du logement et du développement urbain pour évaluer l'existence de ces différentes stratégies. Une triangulation des données sera faite pour plus de fiabilité.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

Ventilation au niveau national et régional

### **Méthode de collecte des données**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès des acteurs majeurs du secteur (ministère du Cadre de vie et du Développement durable (MCVDD), la Société

immobilière d'Aménagement Urbain (SIMAU), l'Agence du Cadre de vie pour le développement des territoires, la Société d'Economie mixte, l'Agence foncière de l'Habitat (AFH), les promoteurs privés, les institutions financières telles que Bank of Africa Bénin et d'autres banques commerciales.

## **CEH Indicateur 4.2 : Temps d'attente pour obtenir un permis de construire**

### **Définitions et concepts**

Le permis de construire est une décision administrative qui autorise, sur la base des règles d'urbanisme, de construction nouvelles, la modification de travaux de construction non achevés ; la régularisation de travaux de construction d'un ouvrage entrepris sans autorisation.

La décision relative à la demande de permis de construire est notifiée au demandeur dans un délai maximum de vingt-cinq (25) jours ouvrés à compter de la date de délivrance du récépissé valant attestation de recevabilité. Ce délai peut être porté à trente (30) jours ouvrés lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige. Dans ce cas, le maire en informe le demandeur avant l'échéance des vingt-cinq (25) jours ouvrés. Ces délais n'incluent pas le temps mis par le demandeur pour fournir les pièces ou renseignements complémentaires prévus par les dispositions de l'article 20 du décret portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin.

Il convient, par ailleurs, de souligner que grâce à l'expérience de dématérialisation mise en œuvre dans la commune de Cotonou la procédure est ramenée à sept (07) jours. Ce qui amène des séances d'instruction de dossiers toutes les semaines.

<https://service-public.bj/public/services/service/PS00141>

### **Méthode de calcul**

Le temps sera estimé en faisant la moyenne des durées (durée médiane) entre la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire et la date de délivrance de ladite autorisation.

### **Sources de données**

Les bases de données disponibles dans certains pays seront exploitées pour faire cette estimation. Dans les pays où cette base de données est inexistante, l'estimation pourrait être faite à partir d'un échantillon de dossier. Des entretiens seront menés auprès des services techniques de l'urbanisme, du cadastre ou des domaines en charge de la délivrance de l'autorisation de construire.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Ventilation selon le dispositif mis en place (procédure dématérialisée ou dépôt de documents physiques), selon l'âge et le sexe du demandeur, selon la zone urbaine ou rurale.

### **Méthode de collecte des données**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès des acteurs majeurs des services de l'urbanisme, de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), du cadastre national du Bénin, des municipalités. Ces données peuvent être obtenues à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## **CEH Indicateur 4.3: Temps d'attente pour obtenir un titre foncier**

### **Définitions et concepts**

Le titre foncier est un titre de propriété définitif et inattaquable sur un immeuble (bâti ou non bâti). Il garantit au propriétaire une occupation permanente et durable, non limitée dans le temps. Le temps d'attente pour obtenir un titre foncier est le temps écoulé entre le dépôt du dossier au niveau du service des domaines et la délivrance de l'état des droits réels constatant la mutation de l'immeuble au nom de l'acquéreur.

### **Méthode de calcul**

Le temps sera estimé en faisant la moyenne des durées (durée médiane) entre la date de dépôt du dossier de demande d'obtention d'un titre foncier et la date d'établissement dudit titre.

### **Sources de données**

Les bases de données disponibles dans certains pays seront exploitées pour faire cette estimation. Dans les pays où cette base de données est inexistante, l'estimation pourrait être faite à partir d'un échantillon de dossier. Des entretiens seront menés auprès du service des domaines en charge de l'établissement des titres fonciers.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Ventilation selon l'âge et le sexe du demandeur, selon la zone urbaine ou rurale

### **Méthode de collecte des données**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès des acteurs majeurs des services de l'urbanisme, de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier, le cadastre national du Bénin, les collectivités locales. Ces données peuvent être obtenues à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## **CEH Indicateur 4.4 : Niveau de perception des acteurs sur l'application du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) ou du Plan Local d'Urbanisme**

### **Définitions et Concepts**

La disponibilité de document de planification est un critère important de gouvernance des zones urbaines des villes qui sont des espaces planifiés. Il s'agit d'un outil de planification spatiale. Le développement intégré qu'il propose conduit à une planification générale de l'utilisation du sol et du système des transports par-là, à la programmation des grands équipements et des actions d'aménagement qui engagent l'avenir de l'agglomération. Le SDAU n'est pas un document de la planification économique. Néanmoins, il doit se baser sur une connaissance approfondie de la base socio-économique existante et de ses tendances. Il permet de répondre aux besoins existants et futurs et de soutenir le développement. Il comprend une programmation globale du développement urbain dont l'objectif est d'orienter et de coordonner les programmes d'action de l'État, des collectivités locales et des établissements et services publics quant à leurs activités d'aménagement et d'équipement des agglomérations urbaines. On le considère également comme un guide pour la préparation des plans de zonage, d'aménagement, et de développement des divers secteurs de l'agglomération. Il s'agit d'analyser la perception des acteurs sur le niveau d'application des documents de planification urbaine, et il constitue un cadre de référence pour les investissements dont il oriente la localisation.

### **Méthode calcul**

Le SDAU est évalué à partir d'une grille contenant les critères suivants : la continuité de la surface bâtie, l'intensité des déplacements journaliers, les liaisons entre les activités. L'appréciation du SDAU se fera sur la base d'une échelle de Likert à travers les critères retenus.

### **Sources de données**

- Guides d'entretien adressé aux acteurs et experts du domaine ;
- Sources de données portant sur le schéma directeur ;
- Exploitation des documents sur la planification urbaine.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé comme suit :

- Ventilation selon le type d'acteurs, la région

### **Méthode de collecte**

Les données seront essentiellement collectées à travers les revus et enquêtes permettant d'évaluer le SDAU auprès des acteurs majeurs du secteur en charge du logement (MCVDD, collectivités locales, Agence Foncière de l'Habitat, la Société Immobilière d'Aménagement urbain (SIMAU), promoteurs privés, l'ordre national des architectes, le cadastre, Géomètres-Experts, ANDF, Direction de l'urbanisme).

**CEH Indicateur 4.5:** Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers a) de documents légalement authentifiés et b) qui considère que ses droits sur la terre sont sûrs, par sexe et par type d'occupation (ODD 1.4.2).

### Définitions et concepts

#### Concepts

Les concepts ci-dessous sont fondés sur les « Lignes directrices volontaires pour la gouvernance responsable de la propriété des terres, des forêts et des pêches dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale » (abréviation de VGGT), qui ont été approuvées par le Comité mondial des Nations unies pour la sécurité alimentaire mondiale en 2012 et qui ont donc été considérées comme une norme internationalement acceptée. D'autres cadres internationaux utilisant ces concepts sont l'Agenda de l'Union africaine sur la terre tel qu'il est énoncé dans le Cadre et les Lignes directrices de 2009 sur la politique foncière en Afrique et le Plan d'action de Nairobi pour les investissements terrestres à grande échelle pour 2014.

**Tenure :** La façon dont les gens, les collectivités et d'autres personnes ont accès à la terre et aux ressources naturelles (y compris les pêches et les forêts) est définie et réglementée par les sociétés par le biais de systèmes de tenure. Ces systèmes de tenure déterminent qui peut utiliser quelles ressources, pour combien de temps et dans quelles conditions. Les systèmes de tenure peuvent être fondés sur des politiques et des lois écrites, ainsi que sur des coutumes et des pratiques non écrites. Aucun droit de tenure, y compris la propriété privée, n'est absolu. Tous les droits de tenure sont limités par les droits d'autrui et par les mesures prises par les États à des fins publiques (VGGT, 2012).

**Typologie de la tenure :** Une typologie de tenure est spécifique au pays et se réfère aux catégories de droits de tenure, par exemple coutumiers, bail, public et en pleine propriété. Les droits peuvent être détenus collectivement, conjointement ou individuellement et peuvent couvrir un ou plusieurs éléments du paquet de droits (le droit de possession, de contrôle, d'exclusion, de jouissance et de disposition).

**Gouvernance des terres :** Règles, processus et structures par lesquels les décisions sont prises concernant l'accès et le transfert des terres, la façon dont ces décisions sont mises en œuvre et la façon dont les intérêts contradictoires dans les terres sont gérés. Les États assurent la reconnaissance juridique des droits de tenure par le biais de politiques, de lois et de services d'administration des terres, et définissent les catégories de droits considérés comme officiels.

#### Définitions

L'indicateur 4.5 mesure la partie pertinente de la cible 1.4 des ODD (veiller à ce que les hommes et les femmes aient des droits égaux aux ressources économiques, ainsi qu'à l'accès à la propriété et au contrôle des terres et autres formes de biens, de l'héritage, des ressources naturelles). Il mesure les résultats des politiques visant à renforcer la sécurité de la permanence pour tous, y compris les femmes et les personnes vulnérables.

L'indicateur 4.5 couvre a) tous les types d'utilisation des terres (tels que résidentiels, commerciaux, agricoles, forestiers, pâturages, terres humides fondés sur la classification

standard de l'utilisation des terres) dans les zones rurales et urbaines ; b) tous les types de propriété foncière reconnus au niveau des pays, tels que la pleine propriété, la propriété locative, les terres publiques, les terres coutumières. Une personne peut détenir des terres en son propre nom, conjointement avec d'autres personnes, en tant que membre d'un ménage, ou collectivement en tant que membre de groupe, coopérative ou autre type d'association.

Droits d'occupation garantis : composé de deux (02) sous-composantes : (i) la documentation légalement reconnue et (ii) la perception de la sécurité d'occupation, qui sont toutes deux (02) nécessaires pour assurer une mesure complète de la sécurité d'occupation.

Documentation légalement reconnue : La documentation juridique des droits fait référence à l'enregistrement et à la publication d'informations sur la nature et l'emplacement des terres, des droits et des titulaires de droits sous une forme reconnue par le gouvernement et donc officielle. Aux fins de l'analyse de l'indicateur 4.5 du CEH, les métadonnées spécifiques au pays définiront la documentation sur les droits fonciers qui sera comptabilisée légalement (voir la section suivante pour justifier).

Perception de la sécurité foncière : La perception de la sécurité d'occupation se réfère à la perception d'une personne de la probabilité de perte involontaire de ses droits à la terre, comme le désaccord sur les droits de propriété sur les terres ou la capacité de l'utiliser, indépendamment du statut formel et peut être plus optimiste ou pessimiste. Bien que ceux qui n'ont pas de documents relatifs aux droits fonciers puissent souvent être perçus comme étant menacés et que ceux ayant des documents officiels sont souvent considérés comme protégés, il peut y avoir des situations où les droits fonciers documentés à eux seuls sont insuffisants pour garantir la sécurité d'occupation. Inversement, même sans documents légalement reconnus, les individus peuvent se sentir protégés contre l'expulsion ou la dépossession. Par conséquent, la capture et l'analyse de ces diverses gammes de situations permettront une compréhension plus complète de la sécurité foncière, basée sur un contexte spécifique à un pays.

Aux fins de la construction de l'indicateur (voir la section suivante pour justifier), nous définissons les perceptions de la tenure à assurer si :

1. i). le propriétaire foncier ne fait pas part de la crainte d'une perte involontaire de ses droits à la terre au cours des cinq (05) prochaines années en raison, par exemple, de menaces intra-familiales, communautaires ou externes ;
2. ii). le propriétaire déclare avoir le droit de léguer les terres.

Population adulte totale : La population adulte d'un pays est mesurée par les données du recensement ou par des enquêtes à l'aide d'un cadre d'échantillonnage adéquat. Pour les besoins du suivi mondial des ODD, le terme « adulte » est défini comme une personne âgée de 18 ans et plus. Toutefois, pour le suivi au niveau des pays, la définition légale nationale du terme « adulte » devrait être utilisée.

## **Méthode de calcul**

L'indicateur 1.4.2 est composé de deux (02) parties : (A) mesure l'incidence des adultes ayant des documents légalement reconnus sur les terres parmi la population adulte totale ;

B) se concentre sur l'incidence des adultes qui déclarent avoir perçu des droits garantis à la terre parmi la population adulte. La partie A) et la partie B fournissent deux (02) ensembles de données complémentaires sur la sécurité des droits d'occupation, nécessaires à la mesure de l'indicateur.

$$\text{Part A} = \frac{\text{Population adulte ayant des documents légalement reconnus pour prouver la sécurité de leurs droits fonciers}}{\text{Population adulte totale}} \times 100$$

$$\text{Part B} = \frac{\text{Population adulte qui considère que leurs droits fonciers sont sûrs}}{\text{Population adulte totale}} \times 100$$

La partie A sera calculée à l'aide des données nationales du recensement ou des données d'enquête auprès des ménages, générées par le système statistique national et/ou les données administratives générées par les organismes fonciers (selon la disponibilité des données).

La partie B sera calculée à l'aide de données de recensements nationaux ou de données d'enquêtes auprès des ménages qui présentent les questions de perception convenues par les experts à l'échelle mondiale et incluses dans la liste des questions essentielles du module conjoint développé par les organismes en charge du suivi de cet indicateur ODD.

### **Sources de données**

Les sources de données utilisées sont le recensement, les enquêtes multi-thématiques menées auprès des organisations statistiques nationales et, selon la disponibilité, les données administratives sur la propriété foncière rapportées par les institutions foncières nationales (dans la plupart des cas, les registres fonciers et les services du cadastres).

### **Enquêtes et recensement des ménages**

Les enquêtes auprès des ménages et le recensement qui ont été mis en œuvre par les agences statistiques nationales sont une source clé d'information pour calculer l'indicateur y compris les enquêtes démographiques et de santé (EDS), les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS), les enquêtes sur la consommation et les dépenses au niveau des ménages, et les enquêtes sur les inégalités urbaines (UIS).

### **Données administratives**

La production de dossiers fonciers et de cartes est une fonction essentielle des registres fonciers publics, la documentation légalement reconnue étant la production. Il n'est pas difficile en principe de rendre compte des renseignements contenus dans ces registres fonciers (i) des personnes détenant des droits, (ii) type de droits et (iii) emplacement) si les dossiers sont conservés dans un format informatisé. Les enquêtes auprès des ménages peuvent permettre aussi de vérifier la qualité et la couverture de ces registres fonciers. Dans le cas des droits communaux ou collectifs enregistrés, il est également possible d'identifier les membres du groupe qui obtiennent la sécurité d'occupation par son enregistrement.

Les métadonnées spécifiques au pays comprendront une description de la structure de la base de données d'information foncière, l'information disponible et l'approche pour les rapports courants sur les ODD.

### **Désagrégation**

Cet indicateur sera ventilé par sexe et par type de tenure.

### **Méthode de collecte**

Les données du recensement de 2013 vont être obtenues auprès de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données alors que celles provenant des EDS, des enquêtes MICS et des enquêtes sur les conditions de vie des ménages sont disponibles publiquement et vont être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes (<https://insae.bj/>; [www.dhsprogram.com](http://www.dhsprogram.com); <http://mics.unicef.org/>). Pour obtenir les informations les plus appropriées pour cet indicateur, il est suggéré de conduire des enquêtes spécifiques et/ou d'intégrer dans des enquêtes existantes telles que les EDS ou LSMS des questions essentielles développées par ONU-Habitat, la Banque mondiale et la FAO dans le cadre du suivi des indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 (<https://gltn.net/download/measuring-individuals-rights-to-land-an-integrated-approach-to-data-collection-for-sdg-indicators-1-4-2-and-5-a-1-french/?wpdmdl=16318&refresh=607b67acecae21618700204>).

**CEH Indicateur 4.6:** Proportion de ménages disposant d'un titre de propriété légal, par sexe et par type d'occupation

### **Définitions et concepts**

Le pourcentage des ménages qui disposent d'un titre d'occupation légalement authentifié pour logement ou exploitation garantissant le statut de propriété.

### **Méthode de calcul**

C'est le rapport entre le nombre de ménages disposant d'un titre d'occupation légalement authentifié pour logement ou exploitation garantissant le statut de propriété et le nombre total de ménages.

### **Sources de données**

Les sources de données utilisées sont le recensement, les enquêtes multi-thématiques menées auprès des organisations statistiques nationales et, selon la disponibilité, les données administratives sur la propriété foncière rapportées par les institutions foncières nationales (dans la plupart des cas, les registres fonciers et les cadastres).

### **Enquêtes et recensement des ménages**

Les enquêtes auprès des ménages et le recensement qui ont été mis en œuvre par les agences statistiques nationales sont une source clé d'information pour calculer l'indicateur. Il s'agit, par exemple, des enquêtes démographiques et de santé (EDS), des enquêtes en grappes à

indicateurs multiples (MICS), des enquêtes sur la consommation et les dépenses au niveau des ménages, des enquêtes sur les inégalités urbaines (UIS).

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé par :

- Sexe, milieu de résidence (urbain/rural), âge, sexe, type d'occupation, statut socio-économique, etc.

### **Méthode de collecte des données**

Les données des enquêtes sur les conditions de vie des ménages INSAE EMICoV 2011 – 2013 – 2015, sont disponibles publiquement auprès de l'INS mais peuvent être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes.

## **IV.5. Métadonnées sur les indicateurs prioritaires sur le financement du logement et le foncier urbain**

### **Mécanisme de financement mis en place par le Bénin**

Historiquement, les initiatives de financement du logement ont commencé après 1972, lorsque le pays a commencé à retrouver une certaine stabilité politique. En raison du système politique et économique mis en place au Bénin, le financement du logement a été dominé par le gouvernement à travers ses agences et banques.

La plus importante banque publique impliquée dans le financement du logement jusqu'en 1986 a été la Banque béninoise pour le Développement (BBD). Pour financer ces prêts, la BBD s'est appuyée sur les lignes de crédit à long terme fournis par les bailleurs de fonds multilatéraux tels que l'Association internationale de Développement (IDA), l'Organisation des Pays Exportateurs de Pétrole (OPEC), la Communauté économique européenne (CEE), la Banque Ouest-Africaine de Développement (BOAD) et la Banque Africaine de Développement (BAD), mais aussi sur dépôt long terme de sociétés publiques telles que la Société nationale d'Assurance et de Réassurance (SONAR), la Loterie Nationale du Bénin (LNB), le port autonome de Cotonou ainsi que le refinancement de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO).

Un certain nombre d'autres organismes publics ont contribué directement au financement du logement en fournissant directement des logements. Cela a été et est encore le cas de la Caisse nationale de Sécurité sociale (CNSS) du Bénin. Outre la CNSS, presque toutes les sociétés publiques importantes se sont vues exigées par le gouvernement de fournir un certain financement du logement à travers une offre directe de logement.

Le Fonds national de l'Habitat (FNH), créé par décret n°-85 – 155 du 10 mai 1985, pensé par le gouvernement comme un instrument pour soutenir sa politique de logement, n'a jamais été opérationnel. Cependant, avec la mise en place du programme des dix mille (10 000) logements économiques en 2008, le FNH a connu un regain d'intérêt. Le Fonds est désormais vu comme l'instrument privilégié du programme et son but a été élargi pour inclure l'intermédiation financière et la recherche de ressources concessionnelles auprès des partenaires financiers tels que la Société financière internationale (SFI), la Banque africaine de Développement.

Au cours de ces dernières années, le secteur privé a commencé à offrir du financement pour le logement, et un certain nombre d'acteurs privés, principalement les banques commerciales, et

une ou deux (02) institutions de microfinance opèrent maintenant dans le secteur du financement du logement. Certains bailleurs de fonds (principalement multilatéraux) ont également manifesté leur intérêt pour le financement du logement.

La Société d'Economie mixte (SEM), dotée d'un capital de cinq (05) milliards de FCFA, mise en place par l'Etat et des partenaires privés (banques, assureurs, promoteur immobiliers) constitue le modèle opérationnel de financement du Programme important de construction de vingt mille (20 000) logements sociaux et économiques au Bénin pour la période 2017 – 2021. Ce faisant, l'Etat mobilise des ressources longues et les rétrocède à la SEM. En plus, la SEM lève également des ressources sur le marché financier pour financer le programme et assure la construction des vingt mille (20 000) logements.

Les indicateurs prioritaires sur le financement du logement et du foncier urbain au Bénin permettent d'apprécier les progrès faits en matière de financement du logement. Ils permettront d'examiner la qualité et l'effet des mécanismes financiers sur l'accès à un logement décent pour tous au Bénin.

#### **CEH Composante 5 : Indicateurs prioritaires sur le financement du logement et le foncier urbain (8)**

Indicateurs prioritaires sur le financement du logement et le foncier urbain au Bénin (8)

**CEH indicateur 5.1** Proportion du budget total du gouvernement du pays consacrée au secteur du logement (y compris le logement social, l'aménagement foncier)

**CEH indicateur 5.2** Proportion du budget total des collectivités locales consacrée au secteur du logement (y compris le logement social, l'aménagement foncier)

**CEH indicateur 5.3** Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total

**CEH indicateur 5.4** Part en pourcentage 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

**CEH Indicateur 5.1 :** Proportion du budget (des dépenses publiques totales) allouée au secteur du logement (logement social, l'aménagement foncier, etc.)

### Définitions et Concepts

Total du budget alloué au logement (logement social, aménagement foncier, etc.) exprimé en pourcentage du total du budget national annuel alloué au logement. Il comprend le budget financé par les transferts de sources internationales au gouvernement.

L'indicateur est utilisé pour évaluer l'accent mis par le gouvernement sur le logement relativement à ses investissements dans d'autres secteurs. L'indicateur montre à quel point le logement est prioritaire pour un gouvernement donné, au fil du temps ou par rapport à d'autres pays.

Les dépenses publiques en matière de logement couvrent les dépenses de logement de tous les ordres de gouvernement (locaux, régionaux, centraux) consacrées au système de logement formel dans les institutions publiques et privées.

Les dépenses de logement comprennent les dépenses pour plusieurs secteurs du logement (logement social, aménagement social, etc.).

### Méthode de calcul

Les dépenses publiques totales pour le logement sont exprimées en pourcentage des dépenses publiques totales (tous secteurs).

$$PXH_t = \frac{XH_t}{TPX_t}$$

$PXH_t$  = dépenses de logement en pourcentage des dépenses publiques totales de l'exercice  $t$

$XH_t$  = dépenses publiques totales pour le logement au cours de l'exercice  $t$

$TPX_t$  = dépenses publiques totales pour l'exercice  $t$

### Sources de données

Un rapport financier annuel du ministère des finances ou du ministère du logement, ou les rapports des comptes nationaux des offices nationaux de statistique.

### Désagrégation

Par type de secteurs du logement.

### **Méthode de collecte des données**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès de l’Institut national de la Statistique et de l’Analyse économique (INSAE), du ministère de l’économie et des finances et du ministère du Cadre de vie et du développement durable à travers la Direction générale du Développement urbain, la Direction générale de l’Habitat et de la Construction à travers un protocole d’entente sur le partage et l’utilisation des données.

**CEH indicateur 5.2** Proportion du budget total des collectivités locales consacrée au secteur du logement (y compris le logement social, l’aménagement foncier)

### **Définitions et Concepts**

L’indicateur est utilisé pour évaluer l’accent mis par les collectivités locales sur le logement relativement à leurs investissements dans d’autres secteurs. L’indicateur montre à quel point le logement est prioritaire pour les collectivités locales au fil du temps.

Les dépenses des collectivités locales en matière de logement couvrent les dépenses de logement (y compris le logement social, aménagement foncier) de tous les ordres consacrés au système de logement formel dans les institutions publiques et privées. Il comprend les dépenses financées par les transferts de sources internationales aux collectivités locales.

### **Méthode de calcul**

Les dépenses totales des collectivités locales pour le logement sont exprimées en pourcentage des dépenses totales des collectivités locales (tous secteurs).

$$PXH_t = \frac{XH_t}{TPX_t}$$

$PXH_t$  = dépenses de logement en pourcentage des dépenses totales des collectivités locales de l’exercice  $t$

$XH_t$  = dépenses totales des collectivités locales pour le logement au cours de l’exercice  $t$

$TPX_t$  = dépenses totales des collectivités locales pour l’exercice  $t$

### **Source de données**

Un rapport financier annuel des collectivités locales, ou les rapports des comptes nationaux des offices nationaux de statistique.

### **Désagrégation**

Par type de secteurs du logement.

## **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès des collectivités locales et de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## **CEH indicateur 5.3 Pourcentage des emplois du secteur de l'immobilier dans l'emploi total**

### **Définition et concepts**

L'indicateur présente la part de l'emploi qui est classée comme emploi du secteur de l'immobilier dans l'économie totale.

Emploi : fait référence à toutes les personnes en âge de travailler qui, pendant une courte période de référence (une semaine), ont exercé une activité quelconque pour produire des biens ou fournir des services contre rémunération ou profit.

Secteur de l'immobilier : fait référence aux travailleurs employés dans les entreprises dont les activités sont classées dans les sections « Construction » et « immobilier, locations et services aux entreprises » selon la Nomenclature d'activités des États membres d'Aristat (NAEMA).

### **Méthodes de calcul**

Cet indicateur est obtenu en rapportant le nombre total d'emplois du secteur de l'immobilier au nombre total des emplois

$$\text{Part des emplois de l'immobilier dans total emploi} \\ = \frac{\text{Emploi dans l'immobilier}}{\text{Total emploi}} \times 100$$

### **Source des données**

La source de données privilégiée pour cet indicateur est une enquête sur la population active, avec des questions appropriées/pertinentes sur le secteur d'activité. Ces enquêtes peuvent être conduites par les instituts nationaux de statistique.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé par région, Milieu de résidence (urbaine vs. rurale), âge, sexe, etc.

### **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur (notamment l'Enquête régionale intégrée sur l'emploi et le secteur informel (ERI-ESI Bénin, conduite en 2018, l'Enquête nationale sur la Dissémination de l'Enquête régionale intégrée sur l'Emploi et le Secteur informel (ERI-ESI, conduite en 2019) peuvent être obtenues auprès de l'INSAE à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## CEH indicateur 5.4 Part en pourcentage du secteur logement dans le PIB

### Définition et Concepts

Part du secteur du logement dans le Produit Intérieur Brut (PIB) exprimée en pourcentage du logement sur le total du PIB d'un pays.

Le produit intérieur brut (PIB) correspond à la somme de tous les biens et services produits dans un pays pour une année donnée par les agents résidents à l'intérieur du territoire national (Agrégat représentant le résultat final de l'activité de production des unités productrices résidentes). Il peut se définir de trois (03) manières : a) le **PIB** est égal à la somme des valeurs ajoutées brutes des différents secteurs institutionnels ou des différentes branches d'activités, augmentée des impôts moins les subventions sur les produits (lesquels ne sont pas affectés aux secteurs et aux branches d'activité) ; b) le **PIB** est égal à la somme des emplois finals intérieurs de biens et de services (consommation finale effective, formation brute de capital fixe, variations de stocks), plus les exportations, moins les importations ; c) le **PIB** est égal à la somme des emplois des comptes d'exploitation des secteurs institutionnels : rémunération des salariés, impôts sur la production et les importations moins les subventions, excédent brut d'exploitation et revenu mixte.

La production en matière de logement couvre toutes les formes de production dans le secteur du logement (formel ou informel).

### Méthode de calcul

Cet indicateur est obtenu en rapportant la valeur ajoutée du secteur de l'immobilier au PIB.

$$Pl_t = \frac{PL_t}{PIB_t}$$

$Pl_t$  = Part (en %) du secteur du logement dans le PIB total du pays au temps t

$PL_t$  = production totale dans le secteur du logement pour l'exercice t

$PIB_t$  = PIB du pays pour l'exercice t

### Source de données

Les données peuvent être obtenues à partir des comptes nationaux des bureaux nationaux de statistiques.

### Désagrégation

Cet indicateur est calculé uniquement au niveau national.

### **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès de l'INSAE <https://insae.bj/> à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

**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.)

### **Définition et concepts**

L'indicateur mesure la diversité du marché financier dans les pays de l'UEMOA parmi les ménages éligibles pour un prêt immobilier selon le type de prêt : prêt personnel immobilier, prêt immobilier coopératives, prêt immobilier promoteurs, prêt épargne-logement, prêt microfinance, prêt personnel banque, etc.

Le marché du financement du logement dans les pays de l'UEMOA est sous-développé. Il existe peu de mécanismes hypothécaires à long terme ; seuls quelques pays membres ont des banques hypothécaires. Une étude de la BCEAO en 2014 a montré que les prêts au logement en pourcentage du total des prêts décaissés entre 2005 et 2012 étaient très faibles (moins de 2%). Ceci est dû à la confluence des faibles revenus des ménages urbains, de l'emploi informel, et de la prédominance du secteur informel dans le marché du logement en l'absence de la sécurité foncière.

### **Méthodes de calcul**

Cet indicateur est obtenu en faisant la distribution en pourcentage de tous les types de prêt : prêt personnel immobilier, prêt immobilier coopératives, prêt immobilier promoteurs, prêt épargne-logement, prêt microfinance, prêt personnel banque, etc.

### **Source des données**

Ministère des Finances, Banque centrale, Bureau national de la Statistique selon le pays

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé par région, milieu de résidence (urbaine vs. rurale), type de logement, statut socio-économique, sexe du chef de ménage.

### **Méthode de collecte**

La base de données de la BCEAO est accessible en ligne à travers le lien [www.bceao.int](http://www.bceao.int). Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages (EMICoV) sont disponibles auprès de l'INSAE <https://insae.bj/> et peuvent directement être

accessibles à partir des plateformes de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements/44-enquetes-et-recensements#enquete-modulaire-integree-sur-les-conditions-de-vie-des-menages> .

## **CEH indicateur 5.6 Taux d'intérêt médian sur les prêts immobiliers, selon le type de prêt**

### **Définition et concepts**

Le taux d'intérêt médian sur les prêts immobiliers est la médiane des taux d'intérêt des banques sur les prêts immobiliers. Alors que le taux offert différera d'un prêteur à l'autre et sera ajusté à la solvabilité des emprunteurs et aux objectifs du prêt, le taux d'intérêt médian correspond à l'intérêt maximum que payerait la moitié des prêts immobiliers.

L'intérêt immobilier est la somme qu'un emprunteur doit payer à une banque pour obtenir un crédit immobilier. Lorsqu'il est exprimé en pourcentage du capital emprunté, on parle de taux d'emprunt immobilier. Le taux immobilier correspond au coût du prêt de la somme dont vous avez besoin pour votre projet immobilier.

### **Méthodes de calcul**

Le taux d'intérêt médian sur les prêts immobiliers est obtenu en faisant la médiane de tous les taux d'intérêt sur les prêts immobiliers au niveau des différentes banques.

### **3. Source des données**

Ministère des Finances, Banque centrale, Bureau national de la Statistique, etc.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé par :

- Type de prêt immobilier, durée du prêt, et type d'institution financière (banque/microfinance).

### **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès de la BCEAO ([www.bceao.int](http://www.bceao.int)) à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données.

## CEH indicateur 5.7 Part des opérations immobilières financées sur emprunt

### Définition et Concepts

L'indicateur présente la part des opérations immobilières financées sur emprunt dans l'ensemble des opérations immobilières.

Les types d'emprunt sont de diverses origines : prêt personnel immobilier, prêt immobilier coopératives, prêt immobilier promoteurs, prêt épargne-logement, prêt microfinance, prêt personnel banque, etc.

Le marché du financement du logement dans les pays de l'UEMOA est sous-développé. Il existe peu de mécanismes hypothécaires à long terme ; seuls quelques pays membres ont des banques hypothécaires. Une étude de la BCEAO en 2014 a montré que les prêts au logement en pourcentage du total des prêts décaissés entre 2005 et 2012 étaient très faibles (moins de 2%). Ceci est dû à la confluence des faibles revenus des ménages urbains, de l'emploi informel, et de la prédominance du secteur informel dans le marché du logement en l'absence de la sécurité foncière.

### Méthodes de calcul

$$\text{Part des opérations immobilières par emprunt} \\ = \frac{\text{Opérations immobilières par emprunt}}{\text{Total opérations immobilières}} \times 100$$

### Source des données

Les données relatives à cet indicateur peuvent provenir de diverses sources : enquête sur les conditions des banques, conduite par la BCEAO ([www.bceao.int](http://www.bceao.int)), auprès de l'ensemble des banques de l'Union et qui permet de suivre les conditions effectivement appliquées par les banques à leur clientèle y compris au Bénin ; investissements immobiliers du secteur privé à partir de la Centrale des Bilans de la BCEAO ; enquête à mener sur le suivi du coût de la construction.

### Désagrégation

Cet indicateur peut être désagrégé par :

- Région, milieu de résidence (urbaine. vs. rurale)

### **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès de la BCEAO à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages sont disponibles auprès de l'INSAE <https://insae.bj/> et peuvent être directement accessibles à partir des plateformes de partage existantes [https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements#enquete-modulaire-integree-sur-les-conditions-de-vie-des-menages](https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements/44-enquetes-et-recensements#enquete-modulaire-integree-sur-les-conditions-de-vie-des-menages) .

## **CEH indicateur 5.8 Volume des financements, par type de prêt**

### **Définition et Concepts**

L'indicateur mesure le volume des financements dans les pays de l'UEMOA parmi les ménages éligibles pour un prêt immobilier selon le type de prêt : prêt personnel immobilier, prêt immobilier coopératives, prêt immobilier promoteurs, prêt épargne-logement, prêt microfinance, prêt personnel banque, etc.

### **Méthode de calcul**

Cet indicateur est obtenu à travers la distribution absolue des financements et par type de prêt immobilier en faisant la somme des prêts immobiliers accordés par les banques et microfinances.

### **Source des données**

Les données relatives à cet indicateur peuvent provenir de diverses sources : enquête sur les conditions des banques, conduite par la BCEAO ([www.bceao.int](http://www.bceao.int)), auprès de l'ensemble des banques de l'Union et qui permet de suivre les conditions effectivement appliquées par les banques à leur clientèle y compris au Bénin ; investissements immobiliers du secteur privé à partir de la Centrale des Bilans de la BCEAO ; enquête à mener sur le suivi du coût de la construction.

### **Désagrégation**

Cet indicateur peut être désagrégé par :

- Type de prêt, type d'institution financière, type de logement

### **Méthode de collecte**

Les données relatives à cet indicateur peuvent être obtenues auprès de la BCEAO à travers un protocole d'entente sur le partage et l'utilisation des données. Les données provenant des enquêtes modulaires intégrées sur les conditions de vie des ménages sont disponibles auprès de l'INSAE <https://insae.bj/> et peuvent être directement accessibles à partir des plateformes

de partage existantes <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements/44-enquetes-et-recensements#enquete-modulaire-integreee-sur-les-conditions-de-vie-des-menages> .

L’Institut national de la Statistique et de l’Analyse Economique (INSAE), par exemple, peut fournir des données par requête. Les EDS sont disponibles sur DHS Program (<https://dhsprogram.com/>) ; les MICS sur <https://mics.unicef.org/surveys> .

Certains, qui sont des indicateurs ODD, sont tous disponibles sur UNSTATS (<https://unstats.un.org/sdgs/indicators/database>)

La signature du protocole entre le CEH et les différents partenaires permettra d’accéder à diverses bases données pour collecter les informations nécessaires.

## Conclusion

L'objectif de ce manuel est de fournir à la République du Bénin, des procédures de collecte systématique des données nécessaires pour renseigner les indicateurs prioritaires sélectionnés pour faire le suivi du progrès vers la réalisation du logement abordable pour tous. Le manuel fournit des informations détaillées sur les indicateurs sélectionnés et des conseils pratiques sur les meilleures options possibles pour renseigner ces indicateurs au Bénin.

Le manuel de base développé dans la mise en place du CEH a été contextualisé pour prendre en compte les spécificités de chaque pays de l'UEMOA. Ce manuel, développé pour le cas spécifique du Bénin, permettra d'identifier les indicateurs d'analyse, de les définir clairement, et d'avoir une idée précise sur les sources de données. Ce manuel facilitera la collecte des données, qui permettra de renseigner la plateforme qui sera créée à l'échelle de la zone UEMOA.

Les données pertinentes constitueront la base de la prise de décision pour faire en sorte, à travers la mise en œuvre de stratégies adéquates, que le logement soit abordable et accessible pour les couches les moins nanties et les populations vulnérables. Si des lacunes sont notées dans le système de production de données dans le secteur du logement et du foncier urbain, les pouvoirs publics au Bénin ne pourront pas faire un suivi adéquat des investissements dans ce secteur. La disponibilité des données constitue donc une étape importante dans la mise en œuvre des politiques publiques. Le CEH, en tant que Centre de référence dans ce domaine, viendra combler ce gap en proposant des indicateurs harmonisés et pertinents dans chaque pays de l'UEMOA.

Compte tenu du coût élevé de la mise en place d'un système performant de gestion des données, il est nécessaire de faire en sorte que les indicateurs puissent être construits à travers des sources de données existantes. Dans ce cadre, l'implication de l'Institut national de la Statistique et de l'Analyse Economique (INSAE), des ministères du cadre de vie et du développement durable, de l'économie et des finances, des institutions bancaires ainsi que des sociétés immobilières est primordiale. Sur le long terme, ce manuel va permettre aux autorités compétentes de mettre à jour, de manière régulière, ces indicateurs à faibles coûts ; ce qui contribuera à améliorer les systèmes de suivi et d'évaluation du secteur du logement dans le pays.

## Références bibliographiques

- Achille Houssou (207). Programme de Construction de 20 000 logements sociaux et économiques au Bénin
- Agence du Cadre de Vie pour le Développement des Territoires (2021). Présentation des opportunités du PAG "le BéninRévélé" en région Parisienne. <https://www.cadredevie.bj/services-a-la-population/habitat/item/106-presentation-des-opportunities-du-pag-le-beninrevele-en-region-parisienne>
- Agence nationale de la Surveillance des Systèmes financiers décentralisés du Bénin (2020). Statistiques du secteur de la microfinance au Bénin. 2ieme trimestre/Année : 2020 <https://www.anssfd.org/htdocs/statsfd/?annee=2020&trimestre=trim2>
- Centre for Affordable Housing Finance (2020). Annuaire sur le financement du logement en Afrique 2020. <https://housingfinanceafrica.org/fr/documents/annuaire-sur-le-financement-du-logement-en-afrique-2020-2/>
- Centre for Affordable Housing Finance in Africa (2018). Housing Finance in Africa – review of Africa's housing finance markets. 2018 Yearbook. Retrieved from: <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/2018/10/twenty-eighteen-cahf-yearbook-final-compressed.pdf>
- Doing business (2020). Economy Profil Bénin <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020>
- FinMark Trust et African Union for Housing Finance (AUHF) (2011). Financement du logement au Bénin : une étude introductory. Un aperçu du secteur du financement du logement au Bénin N°13. African IUnion Housing Finance. 34p.
- Gbaguidi, Ahonankpon Hubert Frédéric (aout 2013). Défis Urbains et gouvernance métropolitaine : mise en place d'un observatoire de l'évolution urbaine à Cotonou. p. 257
- Gouvernement de la République du Bénin (2019). Mise en œuvre du PAG : le ministre TONATO présente la SIMAU aux entreprises béninoises. <https://www.gouv.bj/actualite/301/mise-en-%C5%93uvre-du-pag-leministre-tonato-presente-la-simau-aux-entreprises-oises/>
- Graham, N. (2016). Financing Infrastructure for Housing Developments: Case studies from Sub-Saharan Africa Case Study Series Retrieved from: [http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/CAHF-Case-Study-4\\_Infrastructure-Financing.pdf](http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/CAHF-Case-Study-4_Infrastructure-Financing.pdf) (Accessed 20 November 2019).
- Institut nationale de la Statistique et de l'Analyse économique (INSAE) (2018). Enquête Régionale Intégrée sur l'Emploi et le Secteur Informel (ERI-ESI) Bénin, 2018. <https://insae.bj/statistiques/enquetes-et-recensements>
- McKinsey Global Institute (2014), A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge. Retrieved from: [https://www.mckinsey.com/~/media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI\\_Affordable\\_housing\\_Full%20Report\\_October%202014.ashx](https://www.mckinsey.com/~/media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Full%20Report_October%202014.ashx)

- Ministère du Cadre de vie et du Développement durable (2016). Préparation de la Conférence Habitat III Rapport national – Octobre 2016. p. 53
- Mobilisation des Ressources financières locales : Documentation des registres fonciers des communes du Bénin (2012) – ONU HABITAT – Rapport 3
- Nations Unies (2017). Nouveau programme pour les villes. Nations Unies. A/RES/71/256\*. ISBN : 978-92-1-132735-9. 55p. Disponible sur <https://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-French.pdf>
- Présidence de la République du Bénin (2016). Programme d’Actions du Gouvernement 2016-2021 Synthèse, p. 15
- Site officiel du gouvernement de la République du Bénin <https://www.gouv.bj/ministères/>
- Société Immobilière et d’Aménagement Urbain (SIMAU) projet de 20 000 logements économique <https://simau.com/projet-logement/>
- Troisième conférence des Nations unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), en octobre 2016 (cf. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-French.pdf>).
- UN population Division, Department of Economic and Social Affairs (2018). World urbanization prospects: The 2018 revision. New York (USA). Retrieved from : <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Report.pdf>
- UN-HABITAT (2011). Affordable Land and Housing in Asia. Retrieved from : <https://unhabitat.org/wpdm-package/affordable-land-and-housing-in-asia/?wpdmld=111395>
- UN-Habitat, 2016. Leveraging land: land-based finance for local governments. Inter-American Development. (2016) The potential of land value capture for financing urban projects: Methodological considerations and case studies. Washington, DC: Inter-American Development Bank, Housing and Urban Development Division Climate Change and Sustainable Development Sector. Retrieved from: <https://publications.iadb.org/en/potential-land-value-capture-financing-urban-projects-methodological-considerations-and-case>
- United Nations, 2019. The Sustainable Development Goals Report 2019, page 44: SDGs11, Making Cities and Human Settlements inclusive, safe, resilient and sustainable. Retrieved from: <https://unstats.un.org/sdgs/report/2019/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2019.pdf>
- WEF Cities, Urban Development & Urban Services Platform In Collaboration with PwC (2019). Making Affordable Housing a Reality in Cities. Retrieved from: [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_Making\\_Affordable\\_Housing\\_A\\_Reality\\_In\\_Cities\\_report.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf)
- World Bank (2015). Stocktaking of the Housing Sector in Africa report. Retrieved from: <https://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/Africa/Report/stocktaking-of-the-housing-sector-in-sub-saharan-africa-summary-report.pdf>

## Annexe 2. Liste des indicateurs additionnels

<b>CEH Composante 1 : Marché du logement et du foncier urbain</b>
Indicateurs additionnels sur le marché du logement et du foncier urbain (19)
<b>Indicateurs A1.1</b> - Indice des prix sur les matériaux de construction
<b>Indicateurs A1.2</b> - Nombre de titres de propriété enregistrés pour de nouveaux développements par an
<b>Indicateurs A1.3</b> - Année de construction du logement (Age du logement)
<b>Indicateurs A1.4</b> - Typologie des constructions (pavillonnaire, R+1, R+2, R+3, etc.)
<b>Indicateurs A1.5</b> - Type de titres de propriété (TF, bail, permis d'occuper, etc.)
<b>Indicateur A1.6</b> - Types d'acteurs dans le secteur du logement (coopératives, promoteurs, agence immobilière, syndic, etc.)
<b>Indicateur A1.7</b> - Proportion de logements construits par les promoteurs immobiliers
<b>Indicateur A1.8</b> - Proportion de logements sociaux parmi le parc de logements
<b>Indicateur A1.9</b> - Taux d'occupation des logements construits par les promoteurs immobiliers
<b>Indicateur A1.10</b> - Loyer au mètre carré
<b>Indicateur A1.11</b> - Pourcentage du parc total de logements disposant d'une autorisation de construire
<b>Indicateur A1.12</b> - Pourcentage du parc total de terrains disposant d'une autorisation de lotir
<b>Indicateur A1.13</b> - Type de régime foncier (formel, traditionnel/coutumier)
<b>Indicateur A1.14</b> - Nombre de coopératives d'habitats
<b>Indicateur A1.15</b> - Nombre d'adhérents des coopératives d'habitats
<b>Indicateur A1.16</b> - Ressources mobilisées par les coopératives d'habitats dans les institutions financières par an
<b>Indicateur A1.17</b> - Nombre de logements construits par les coopératives d'habitats (Part des logements construits par les coopératives dans le parc total de logements, par an)
<b>Indicateur A1.18</b> - Nombre de parcelles aménagées par les coopératives par an
<b>Indicateur A1.19</b> - Part de la superficie déclassée affectée à la construction de logements

**CEH Composante 2 : Capacité des ménages à accéder au logement et à la terre**

Indicateurs additionnels la capacité des ménages à accéder au logement et à la terre (4)

**Indicateur A2.1** - Proportion d'annuité dans le revenu annuel (quotité saisissable)

**Indicateur A2.2** - Proportion de ménages payant des impôts, taxes et autres charges liées au statut d'occupation

**Indicateur A2.3** - Ratio entre le prix médian d'un mètre carré de terrain et le revenu médian des ménages par mois

**Indicateur A2.4** – Taux de dépendance

**CEH Composante 3 : Conditions du logement et l'accès aux services de base**

Indicateurs additionnels sur les conditions du logement et l'accès aux services de base (13)

**Indicateur A3.1** - Proportion de ménages disposant d'un système d'évacuation des eaux vannes (latrine simple, fosse septique, système collectif, etc.)

**Indicateur A3.2** - Proportion de ménages ayant accès à un équipement sanitaire à moins de 30 minutes à pied

**Indicateur A3.3** - Proportion de ménages ayant accès à un équipement éducatif à moins de 30 minutes à pied

**Indicateur A3.4** - Proportion de ménages ayant accès à un équipement marchand à moins de 30 minutes à pied

**Indicateur A3.5** - Proportion de ménages ayant accès à un équipement de loisirs à moins de 30 minutes à pied

**Indicateur A3.6** - Proportion de ménages ayant accès à un équipement culturel à moins de 30 minutes à pied

**Indicateur A3.7** - Proportion de ménages habitant à moins de 30 minutes à pied d'une route carrossable

**Indicateur A3.8** - Temps moyen de transport du lieu de résidence au lieu d'emploi

**Indicateur A3.9** - Proportion de ménages habitant dans un quartier disposant d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales

**Indicateur A3.10** - Proportion de population vivant dans un ménage ayant accès à une source d'énergie domestique (énergie thermique ou photovoltaïque)

**Indicateur A3.11** - Surface habitable moyenne par personne

**Indicateur A3.12** - Proportion d'individus ayant accès à internet (ODD 17.8.1)

**Indicateur A3.13** - Proportion de la population utilisant principalement des carburants et technologies propres (ODD 7.1.2)

**CEH Composante 4 : Gouvernance et régulations sur le logement et le foncier urbain**  
Indicateurs additionnels sur la gouvernance et les régulations sur le logement et le foncier urbain (3)

**Indicateur A4.1** – Existence d'un code ou d'une réglementation complète sur la construction durable

**Indicateur A4.2** – Existence d'une réglementation sur l'encadrement des promoteurs privés

**Indicateur A4.3** – Existence d'un cadre législatif et réglementaire sur la copropriété des immeubles bâtis

**CEH Composante 5 : Financement du logement et le foncier urbain**  
Indicateurs additionnels sur le financement du logement et le foncier urbain (6)

**Indicateur A5.1** - Dépenses consacrées au secteur du logement par habitant

**Indicateur A5.2** - Proportion des banques ou institutions de microfinance offrant des produits immobiliers (financement du logement)

**Indicateur A5.3** - Durée moyenne du financement des promoteurs immobiliers

**Indicateur A5.4** - Durée moyenne du financement du crédit-acquéreur par les ménages

**Indicateur A5.5** - Types de garanties exigées par les institutions de financement (contrat de travail, niveau de salaire, ...)

**Indicateur A5.6** - Part des financements des promoteurs immobiliers provenant des institutions de microfinance

## Annexe 2 : Innovations digitales et géo-spatiales pour un CEH intelligent

Les villes sont des organismes vivants dynamiques qui évoluent constamment. Les TIC ont transformé de nombreux lieux en villes en temps réel. Les médias sociaux eux-mêmes sont un exemple avec des milliards de personnes utilisant soit Facebook, LinkedIn, WhatsApp, Messenger ou d'autres plateformes numériques pour les interactions sociales ainsi que les transactions et services économiques et financiers. Cette société en évolution rapide rend encore plus problématique l'évaluation et l'anticipation des besoins futurs des citadins en termes de services, y compris les logements, les transports, l'eau, l'énergie, l'emploi, l'éducation et la santé. Pour résoudre les problèmes complexes du logement, il ne suffit pas de se préoccuper de la structure physique de la ville ; l'interaction des facteurs économiques, sociaux et environnementaux intangibles doit également être prise en compte. Ceci ne peut pas être capturé avec l'observatoire urbain classique qui fournit des informations à partir d'enquêtes auprès des ménages, recensements, qui remontent souvent à plusieurs années (3-5 ans pour les enquêtes et 10 ans pour les recensements). Cela nécessite un suivi intelligent en temps réel ; ce qui est la mission du CEH intelligent. C'est dans ce contexte que le CEH introduit des innovations digitales et géospatiales pour la collecte et l'analyse des données sur le logement.

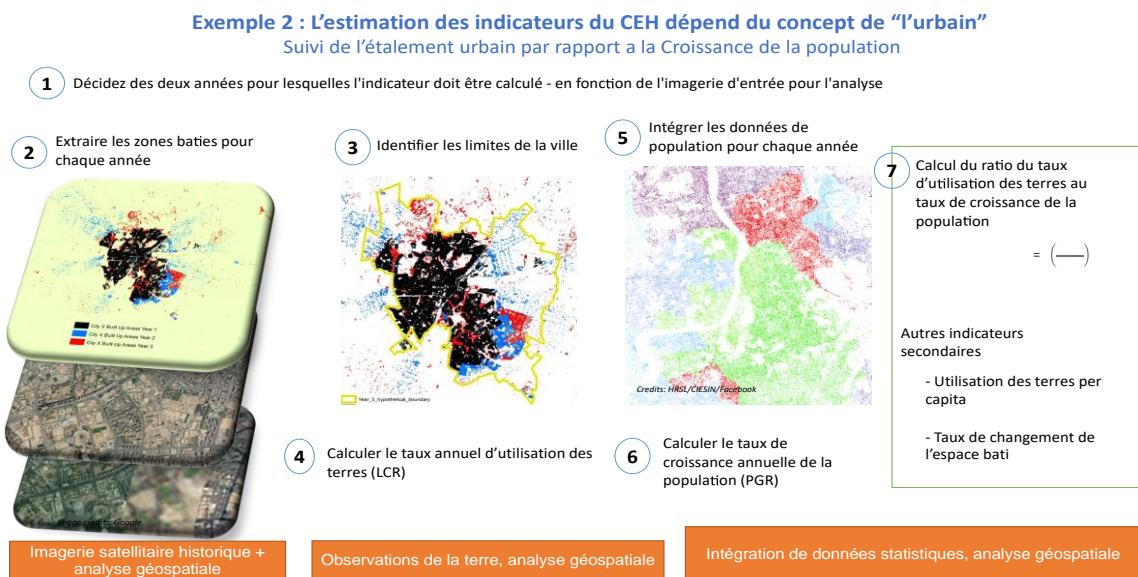
### A) Utilisation de données spatiales pour la collecte et l'analyse des données du CEH

La collecte et l'analyse des données spatiales du CEH utilisera plusieurs plateformes de « Open sources », notamment :

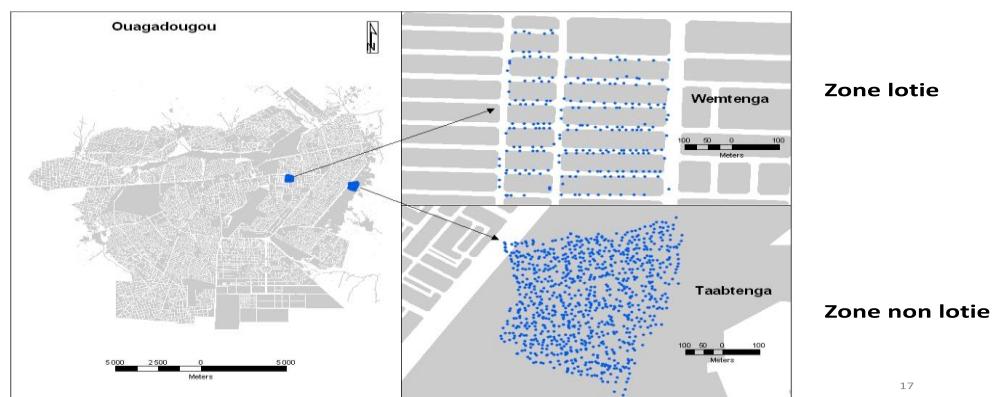
- **Google Earth** – peut être utilisé comme base de référence pour l'identification initiale et la numérisation des espaces publics ouverts, pour estimer la largeur des rues ainsi que pour vérifier l'exhaustivité des données d'OpenStreetMap sur les rues
- **Landsat (NASA) and Sentinel (ESA) imagery** – données utilisables pour la délimitation des limites de la ville en fonction de l'étendue bâtie
- **Images haute résolution de la ville / du pays**
  - Capteurs basés dans le pays ; Imagerie commerciale haute résolution grâce à un partenariat avec des fournisseurs
- **OpenStreetMap** – la plus importante source de données ouvertes sur les rues, données téléchargeables dans des formats compatibles SIG
- **Bases de données analytiques**
  - Global Human Settlements Layer (GHSL)
  - Atlas of urban expansion – Données sur l'étalement urbain,
  - Global Urban Footprint (German Aerospace Center) - données sur les zones bâties
  - Gridded Population of the World (GPW)

- Degree of Urbanization – Degré d’urbanisation (identification des zones urbaines)
- Global Human Settlement Grid - données sur les zones bâties
- Machine learning
- Sensing my streets
- Earth Observation Data
- Mobile data
- Traffic data
- Social media data
- Scanner data
- Automated Identification System

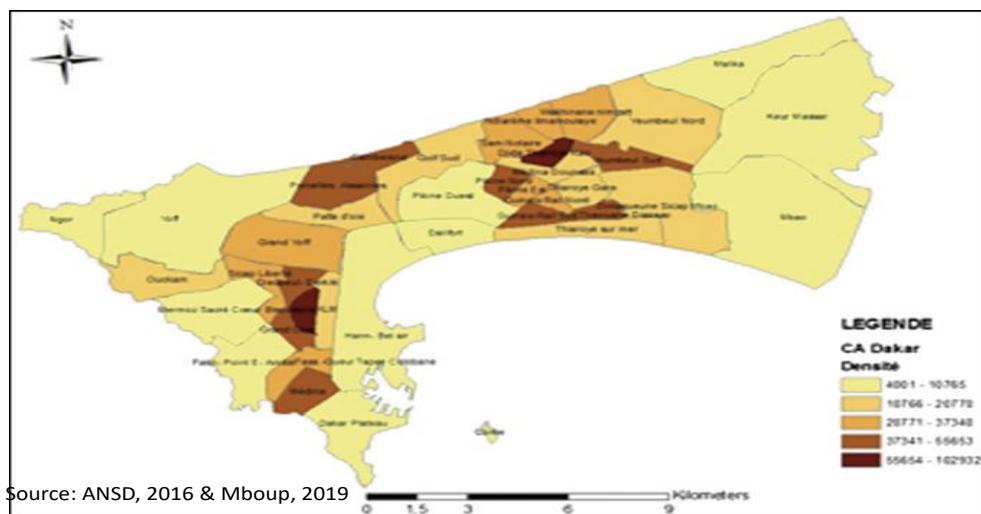
Quelques exemples d’utilisation des données géospatiales et SIG sont présentés ci-dessous.



**Exemple 3 Carte de localisation des zones d’étude pilotes de l’OPO**



**Exemple 4 : Analyse intra-urbaine de la densité spatiale de la population et des unités d'habitation: le cas de Dakar**

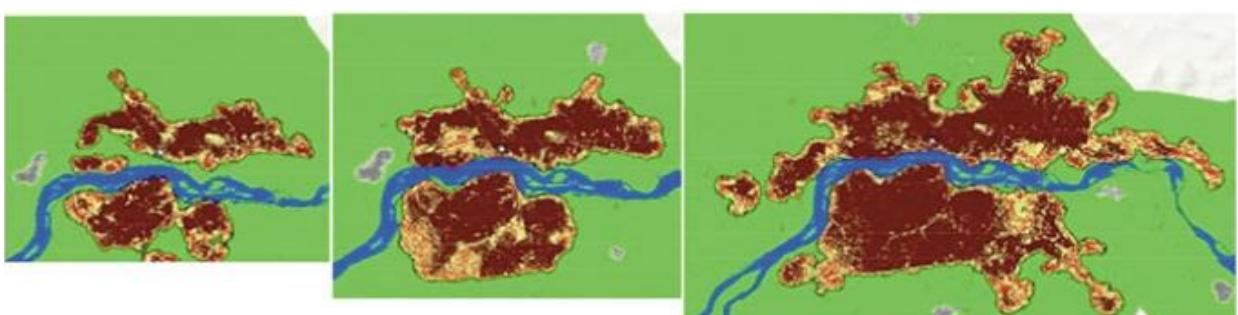


**Exemple 5: Changements d'utilisation du sol (Densification, Extension, Inclusion et Urbanisation des terres rurales)**

Bamako, Janvier 1990  
Population: 352.486  
Superficie: 4,081 ha  
Densité: 86 personnes/ha

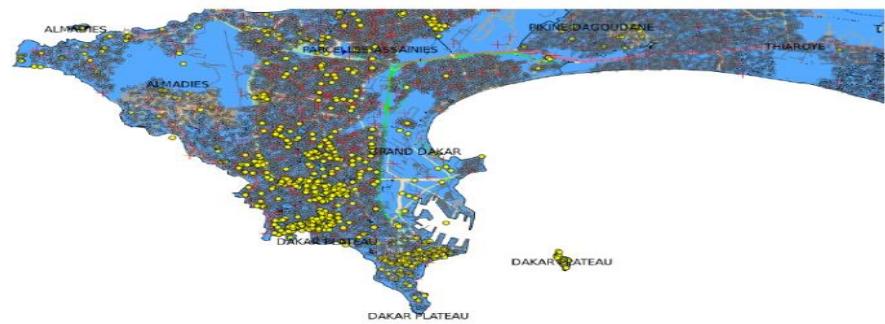
Bamako, Octobre 2000  
Population: 1.113.715  
Superficie: 13.138 ha  
Densité: 85 personnes/ha  
Urbanization des terres rurales(1990-2000): 38.6%

Bamako, Novembre 2013  
Population: 2.358.106  
Superficie: 25.538 ha  
Densité: 92 personnes/ha  
Urbanization des terres rurales (2000-2013): 32.4%



Bamako: Croissance démographique et utilisation des terres : source, Atlas, ONU-Habitat, New York University, Lincoln Institute, 2016, Mboup; 2019

## Exemple 6 : Utilisation des données de téléphonie mobile pour les technologies de simulation et d'optimisation de l'aménagement du territoire (SPOT)



**Fig. 2.** Homes (grey points), facilities (yellow points), antennas (crosses), and district locations 21

## CEH Chapitre 3: Conditions de logement et accès aux services de base

### Indicateur:

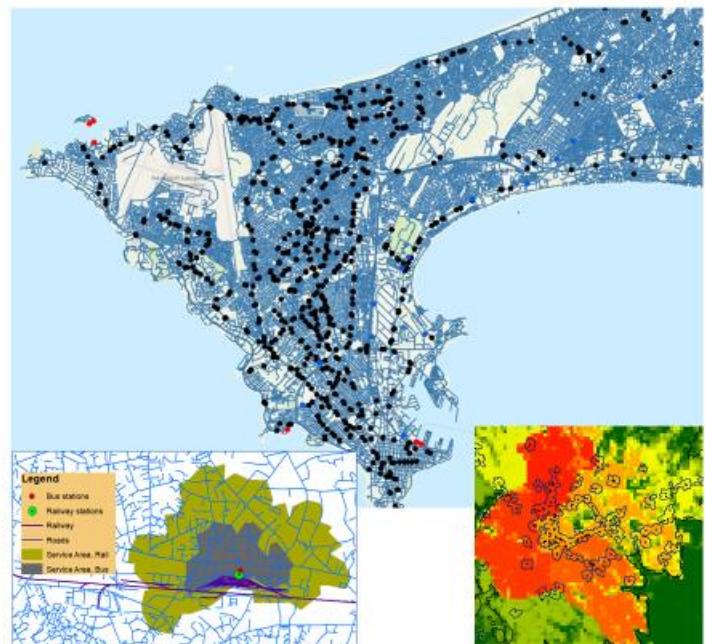
3.7 Proportion de la population habitant à distance de marche d'un service de transport en commun

### Approach

- Identifier les arrêts de transport en commun - formel et informel
- Entreprendre une analyse du réseau dans toute la ville et créer une zone de service pour toutes les zones situées à moins de 500/1000 m à pied des stations de faible et de haute capacité respectivement
- Intégrer des données démographiques désagrégées pour estimer la population dans la zone de service
- Données: GTFS, données d'OSM / Google, imagerie VHR (par exemple Google Earth), données de rues d'OSM (+ remplissage des espaces)
- Remarque: Il est important de collaborer avec les ministères / agences concernés pour la cartographie sur le terrain / meilleure compréhension du système de transport public (y compris le système informel)

### Démo:

<https://www.openstreetmap.org/#map=19/5.33485/-3.99093>



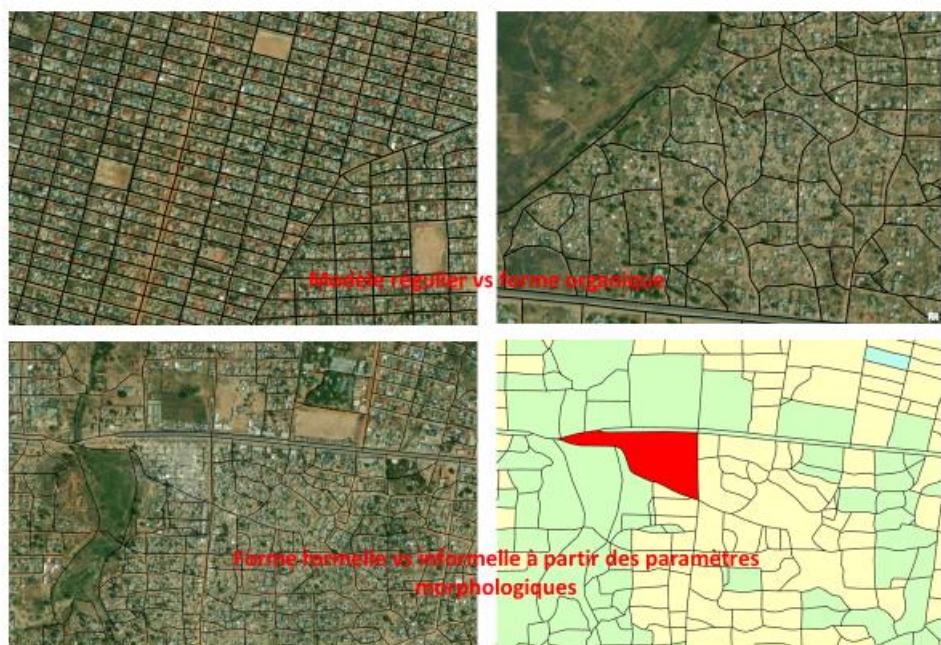
### CEH Chapitre 3: Indicateurs sur le marché du logement et du foncier urbain

#### Indicateur:

1.7 Proportion de l'espace occupé par les quartiers irréguliers et non lotis

#### Méthode

- Utiliser le modèle d'ONU-Habitat pour classer la forme urbaine au niveau d'un pâté de maisons
- Appliquer le modèle d'ONU-Habitat pour identifier les établissements informels
- Définir des critères pour définir les zones urbanisées par rapport aux zones non urbanisées et calculer la part de la zone non urbanisée
- Données : images de Sentinel / Landsat, données de rues d'OpenStreetMap, EDS



## B) Un CEH intelligent pour planifier et gérer les affaires urbaines

Avoir un CEH intelligent pour la planification urbaine intelligente et le régime foncier intelligent nécessite de passer de la planification conventionnelle à la planification électronique inclusive.

### Gestion et suivi intelligents de la propriété foncière

- Système d'enregistrement foncier aux téléphones mobiles personnels
- Dossiers d'administration foncière numérisés
- Cadastres et registres fonciers dans une plate-forme ouverte et transparente

### Gestion et suivi intelligents de l'eau (CEH Indicateur 3.2 - Accès à une source d'eau améliorée)

Les technologies de comptage avancées permettent une communication en temps réel des modèles de consommation :

- Efficacité dans l'utilisation de l'eau
- Qualité de l'eau

- Processus de recyclage et de réutilisation de l'eau

**Gestion et suivi intelligents des déchets (CEH Indicateur 3.5 – Accès aux réseaux d'évacuation des ordures ménagères)**

- Échange de déchets solides (basé sur les TIC)
- Réduction, réutilisation et recyclage
- Surveillance des décharges illégales de déchets à l'aide du GPS
- Conception d'un système de planification pour le compactage

**Gestion et suivi intelligents de l'énergie (CEH Indicateur 3.6 - Accès à l'électricité/réseau électrique)**

- Des solutions informatiques émergentes qui sont en elles-mêmes économies en énergie, telles que les clients légers, les technologies de grille informatique et de virtualisation
- Les compteurs intelligents montrent aux consommateurs individuels la quantité d'électricité qu'ils utilisent, créant des incitations au changement de comportement
- Aborder le potentiel d'économie d'énergie dans les secteurs d'utilisation finale de l'énergie qui ne sont pas couverts par les émissions.

### **Annexe 3 : Guide pour la préparation du Protocole d'entente de partage de données dans le cadre du CEH**

Bien que certaines données se trouvent dans une plate-forme ouverte et n'exigent aucune autorisation et approbation pour être consultées et utilisées, d'autres données peuvent nécessiter certains accords. Un accord de partage de données, ou protocole d'entente (PE), est l'instrument juridique par lequel le CEH obtient et utilise les données de plusieurs producteurs de données. Le CEH a développé un accord de partage de données à adapter et à utiliser en cas de besoin. Il est recommandé que les membres de l'équipe du sous-comité du PE soient composés de représentants du CEH et des producteurs de données. Il est recommandé que le CEH, dans chaque pays, établisse un protocole d'entente avec les fournisseurs de données urbains comme le Ministère d'Urbanisme ainsi qu'avec les producteurs de statistiques comme les Bureaux nationaux de la statistique afin d'assurer la durabilité de la collecte et de l'analyse des données du CEH.

#### **Vision et soutien par les dirigeants des partenaires impliqués dans le protocole d'entente**

Le leadership des partenaires est l'élément de succès qui rassemble, organise, incite, motive et facilite tous les autres éléments du protocole d'entente. Les projets de partage de données entre institutions peuvent nécessiter une participation importante des dirigeants des institutions pour fournir une vision de l'activité de partage de données. Avec une vision clairement définie, les partenaires peuvent faire du partage des données une priorité, affecter du personnel approprié et s'assurer que des politiques et de procédures sont en place et conviennent au partage de données, en particulier sur les questions de gestions de données.

#### **Intérêt mutuel**

Pour parvenir à une conclusion fructueuse, les ententes de partage de données profitent aux divers partenaires du PE. Chaque organisme a son propre ensemble d'exigences législatives et politiques pour protéger la confidentialité de ses propres données. Il est conseillé à un organisme qui espère recevoir des données de reconnaître que son partenaire fournissant des données se trouve dans un environnement différent et que les détails de cet environnement sont mieux connus par le partenaire que par l'organisme de réception des données. L'élaboration d'une sensibilisation et d'une sensibilité aux politiques et aux règles des uns et des autres se fait au moyen de négociations et de discussions inter-organismes. Ensemble, les partenaires peuvent

discerner si un protocole d’entente est possible et s’il peut accomplir quelque chose qui sert l’intérêt mutuel des deux organismes.

### **Conception et protocole du projet de partage de données**

Les sujets du projet de partage de données sont d’intérêt principalement pour comprendre la motivation et le contexte des arrangements de partage de données. La conception et le protocole examinent les partenariats entre le CEH et les fournisseurs. En général, la structure du PE devrait comprendre les éléments suivants :

1. Objectif et cadre de travail du PE
2. Responsabilités des Partenaires
3. Exécution du Protocole d’entente
4. Suivi et Évaluation de l’exécution
5. Termes et Conditions
6. Signature

#### Annexe 4 : Directions et institutions qui interviennent dans le logement au Bénin

Institutions	Fonctions, Attributions
Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable (MCVDD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• définir et actualiser périodiquement la politique nationale et mettre en œuvre des stratégies et actions relatives à ses domaines de compétence ;</li> <li>• élaborer et assurer le contrôle du respect des normes techniques et de la réglementation dans tous les domaines de sa compétence ;</li> <li>• appliquer les directives communautaires relatives à ses domaines de compétence dans le cadre de la politique d'intégration africaine ;</li> <li>• assister les collectivités locales dans la conception, l'organisation et la gestion des activités relevant de ses domaines de compétence ;</li> <li>• planifier, organiser le suivi-évaluation et le contrôle de toutes les actions de ses domaines de compétence visant l'amélioration du cadre de vie des populations ;</li> <li>• participer à la mobilisation du financement pour la mise en œuvre des politiques, plans, programmes et projets des domaines de sa compétence ;</li> <li>• participer aux assemblées générales et activités des institutions internationales ou régionales dans ses domaines de compétence ;</li> <li>• organiser et promouvoir les métiers et professions liés à l'environnement, à la gestion des changements climatiques, à la gestion rationnelle des ressources forestières et fauniques, à l'habitat, à l'aménagement et au développement urbain ;</li> <li>• suivre la mise en œuvre des engagements du Bénin en matière de développement durable ainsi que des conventions internationales et régionales relatives à ses domaines de compétence ;</li> <li>• veiller à l'application des principes de l'aménagement du territoire dans toutes les politiques et stratégies de développement pour assurer l'attractivité et la compétitivité des territoires ;</li> <li>• assurer un développement équitable et harmonieux du territoire national à travers la promotion des pôles régionaux de développement ;</li> </ul>

- assurer l'interface entre le Bénin et les organisations régionales et internationales en matière de développement territorial ;
- mettre en œuvre des procédures relatives à la gestion du domaine et du foncier ;
- procéder à la confirmation des droits fonciers et à la délivrance du certificat de propriété foncière ;
- mettre en place tous les instruments juridiques et techniques en matière de gestion du domaine du foncier au Bénin.

Direction générale du Développement urbain (DGDU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ assistance aux collectivités locales et aux organisations non gouvernementales (ONG) pour la prise en charge de la gestion des infrastructures d'assainissement et de voirie urbaine ;</li> <li>➤ autorisation de pose et dépose de conduite ou câble dans l'emprise des voies urbaines ;</li> <li>➤ autorisation d'exécution des travaux de voirie et d'assainissement en milieu urbain .</li> </ul>
---	--

Direction générale de l'Habitat et de la Construction	Structure au sein du MCVDD qui s'occupe du secteur de l'immobilier, du BTP et de l'Habitat au Bénin. Elle s'occupe de l'élaboration des politiques et stratégies de l'Etat, en matière d'habitat, de construction, de promotion immobilière et des matériaux locaux. Elle se charge aussi du suivi de la mise en œuvre des ouvrages
Direction générale de l'Environnement et du Climat (DGEC)	La DGEC a pour mission d'élaborer la politique, les stratégies de l'Etat et la réglementation nationale en matière d'environnement de gestion des effets des changements climatiques et de promotion de l'économie verte en collaboration avec les autres structures

	concernées. Elle en assure le contrôle ainsi que le suivi de la mise en œuvre.
Direction générale de l'Eau (DGE)	Mission d'assurer la gestion intégrée des ressources en eau sur toute l'étendue du territoire national, de définir les orientations stratégiques nationales en matière d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées et de veiller à leur mise en œuvre en collaboration avec les acteurs concernés.
Direction de la Promotion de l'Ecocitoyenneté (DPE)	Concevoir et de mettre en œuvre la politique d'Ecocitoyenneté en matière de cadre de vie, d'environnement et de développement durable.
Directions départementales chargées de l'habitat et de l'urbanisme	Application de la politique du gouvernement en matière d'Habitat et d'urbanisme dans les collectivités territoriales décentralisées
Agence nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat béninois en matière foncière et domaniale ;</li> <li>• assurer la mise en œuvre des procédures relatives à la gestion du foncier ;</li> <li>• gérer le cadastre ;</li> <li>• procéder à la confirmation des droits fonciers et à la délivrance du titre foncier ;</li> <li>• mettre en place un système national de gestion de l'information foncière, transparent accessible fiable et actualisée ;</li> <li>• rendre disponible par tous les moyens y compris les méthodes modernes à tout utilisateur privé intéressé, les informations accessibles contenues dans les registres fonciers ;</li> <li>• fournir toutes les données sur le foncier à toute institution publique qui en ferait la demande sur la base des conditions qu'elle définit ;</li> <li>• assurer le secrétariat permanent du conseil consultatif foncier ;</li> <li>• donner son approbation préalable à tout projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservations de l'environnement qui sous-tend toute demande d'acquisition de terre rurale dont la superficie est supérieure à vingt (20) hectares et inférieure ou égale à cinq cent (500) hectares ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>étudier et donner son avis technique au conseil des ministres sur les projets de mise en valeur relatifs à l'acquisition des terres rurales de superficie supérieure à cinq cent (500) hectares, d'exercer son droit de préemption sur toutes les transactions opérées sur toutes les terres rurales d'au moins deux (2) hectares ;</li> <li>donner son visa à toute vente de terres rurales ;</li> <li>appuyer la mise en place de l'infrastructure géodésique ;</li> <li>assurer l'actualisation périodique et le suivi de tableaux généraux des propriétés immobilières bâties et non bâties de l'Etat ;</li> <li>assurer une bonne gestion du domaine immobilier de l'Etat ;</li> <li>appuyer les collectivités territoriales en matière de documentation foncière et de gestion de leurs patrimoines immobiliers ;</li> <li>tenir le sommier des biens immeubles de l'Etat situés à l'étranger ;</li> <li>prendre toutes les dispositions pour protéger les archives contre toute dégradation et détérioration ;</li> <li>aider l'Etat et les collectivités territoriales dans leurs actions par voix d'expropriation et dans l'exercice de leur droit de préemption ;</li> <li>assurer l'actualisation périodique et le suivi du tableau général des propriétés immobilières bâties et non bâties de l'Etat ;</li> <li>assurer une bonne gestion du domaine privé immobilier de l'Etat ;</li> <li>appuyer les collectivités territoriales en matière de documentation foncière et de gestion de leurs patrimoines immobiliers.</li> </ul>
Cadastre national du Bénin	<ul style="list-style-type: none"> <li>photogrammétrie et travaux informatiques ;</li> <li>lotissements et affaires foncières ;</li> </ul>

Direction Générale des Impôts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chargée de la détermination de l'assiette de la liquidation du contrôle et du contentieux de tous les impôts et taxes prévu au code général des impôts ;</li> <li>• chargée du recouvrement et du reversement au trésor public des impôts et taxes ainsi que des redevances domaniales et des textes annexes ;</li> <li>• chargée du contrôle fiscal ;</li> <li>• chargée de la conservation foncière, des hypothèques et autres droits fonciers ;</li> <li>• chargée de la gestion du domaine privé de l'Etat ;</li> <li>• chargée de l'évaluation des comptes administratifs et de la gestion de l'ensemble de son réseau comptable et leur transmission au Receveur général des Finances en vue de leur mise en examen par la Chambre des comptes de la Cour Suprême.</li> </ul>
-------------------------------	--

La Commune (avec un statut de collectivité territoriale décentralisée)	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Elle élabore les documents de planification nécessaire ;</li> <li>❖ Le Schéma directeur d'Aménagement de la commune ;</li> <li>❖ Le plan de développement économique et social ;</li> <li>❖ Les plans d'urbanisme dans les zones agglomérées ;</li> <li>❖ Les règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols ;</li> <li>❖ Les plans de détails d'aménagement urbain et de lotissements ;</li> <li>❖ Elle délivre les permis d'habiter et les permis de construire ;</li> <li>❖ Elle assure le contrôle permanent de la conformité des réalisations et des constructions avec la réglementation en vigueur</li> </ul>
--	---