

“ S’il ne fallait retenir qu’une chose à propos de Twize, c’est que le programme a montré la possibilité de développer une offre formelle d’habitat pour les ménages pauvres. ”

De 1998 à 2008, l’État mauritanien a confié au Gret la mise en œuvre d’un projet de lutte contre la pauvreté à travers l’accès à l’habitat dans des quartiers périphériques de Nouakchott et Nouadhibou: Twize. Le Gret a expérimenté un dispositif de financement et de construction de « modules » habitat destinés à des familles modestes. La structure de microfinance Beït el-Mal est toujours active.

PARTENAIRES

Bénéficiaires: Personnes actives du secteur informel (commerçants, ouvriers, artisans) dont le revenu mensuel par famille était inférieur à 40 000 MRO (environ 120 EUR).

Partenaires publics: Placé dès l’origine sous l’autorité de l’ex-Commissariat aux Droits de l’Homme, à la lutte contre la pauvreté et à l’insertion (CDHLCPI), le projet a été intégré en 2003 au Programme de développement urbain (PDU).

Partenaires privés: Création d’une institution de microfinance Beït el-Mal (octroi des microcrédits classiques et des microcrédits habitat), toujours active.

Partenaires internationaux: ONG internationale GRET (Porteur de projet), Banque Mondiale (bailleur).

CONTACT



gret.org
gret@gret.org

LIEU



RESSOURCES

GRET, *Twize, 10 ans de développement social urbain en Mauritanie*

GRET, *Politiques & Pratiques de développement, Mai 2012, Twize, 10 ans de développement social urbain en Mauritanie*

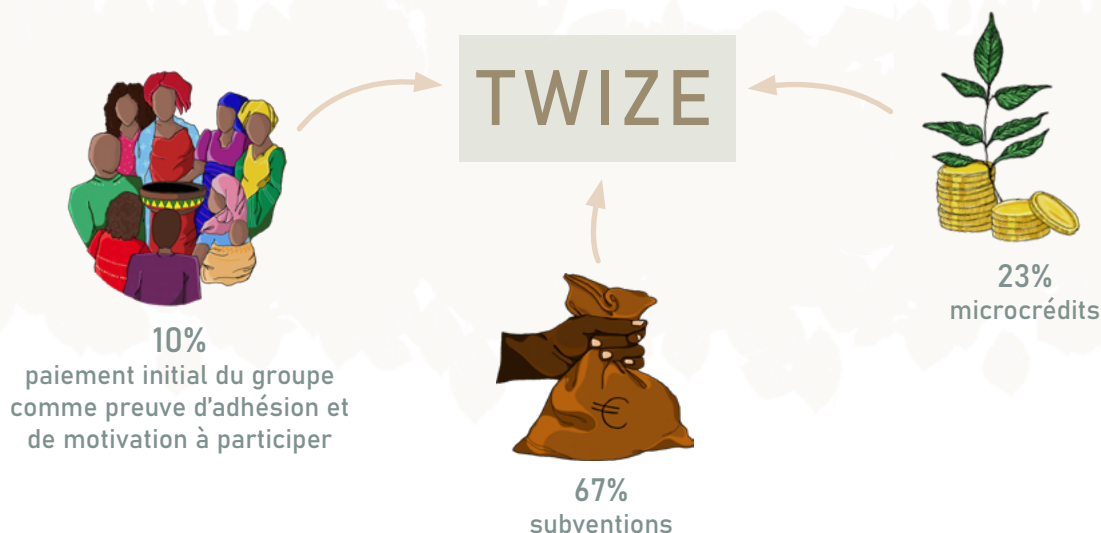
Serge Allou, Armelle Choplin, Christophe Hennart, Virginie Rachmuhl, Les Editions du GRET, mai 2012, *L’habitat, un levier de réduction de la pauvreté Analyse du programme Twize en Mauritanie*

TWIZE - MAURITANIE

FONCTIONNEMENT

Le programme habitat: Deux produits d'habitat neuf étaient proposés aux populations : une chambre de 20 m² ou un ensemble latrine-clôture de terrain. Le coût du module chambre était estimé à 400 000 MRU en 2007 (matériaux et main-d'œuvre), soit environ 1175 EUR¹. Son financement se partageait en trois dimensions : **une contribution directe des habitant-es, une subvention de l'État mauritanien et un crédit avec taux d'intérêt de 12 % par an sur 3 ans².**

Les habitant-es sont structuré-es en groupes solidaires de 5 à 10 membres : **la twize**. Les groupes sont constitués pour préparer le sable, les coquillages (qui servent d'agrégats dans le béton) ou pour construire la maison. Les membres de la twize qui participent à la production de sable, de sel ou à d'autres travaux sont rémunérés en espèces, à un tarif fixé pour toute l'opération. Il existe aussi des twize qui n'ont pas pour but la construction de maisons, mais la production de matériaux ou la fourniture de prestations pour la construction (mouleurs d'agglomérés ou de parpaings).



FINANCEMENT

Le Programme de développement urbain (PDU), lancé en 2001 pour 10 ans, a été financé à hauteur de 100 millions USD (85 millions EUR), dont 70 millions (60 millions EUR) par la Banque mondiale et 30 millions (25 millions EUR) par l'État mauritanien. Le budget alloué à Twize a été de 15 millions USD (12,5 millions EUR), dont 3 millions USD (2,5 millions EUR) de la Banque mondiale et la majeure partie a été apportée par l'État mauritanien.

RÉSULTATS

Production locale de **5 900 « modules » habitat** (chambre ou clôture de parcelle et latrine) à qualité et coûts maîtrisés, et réalisation sur des parcelles dotées de permis d'occuper (constructibles) par des entrepreneurs locaux des travaux sous la maîtrise d'ouvrage des propriétaires.

¹ Ces chiffres sont calculés à partir du taux de change en vigueur à l'époque : un euro (EUR) valait 340 ouguiyas (MRU).

² Serge Allou, Armelle Choplin, Christophe Hennart, Virginie Rachmuhl, Les Editions du GRET, Mai 2012, *L'habitat, un levier de réduction de la pauvreté Analyse du programme Twize en Mauritanie*, pp 90-92

ÉVOLUTION DU MODÈLE DE FINANCEMENT

A L'ORIGINE	AU COURS DU PROJET
Apport : 25%	Apport : 10%
Subvention : 25%	Subvention : 67%
Microcrédit : 50%	Microcrédit : 23%
Sans intérêt	12% annuel sur capital initial
24 mois	36 mois
Remboursement dès le départ, mensualité de 2 500 MRU / mois (60 EUR)	Remboursement mensuel du capital et des intérêts; pas de période de grâce
Garantie : participation à un fonds de garantie solidaire à hauteur de 10% du coût total	Garantie : Les groupes de caution solidaires (twize) : le crédit est octroyé à des twize de 5 à 10 personnes qui se portent caution mutuellement. L'épargne de garantie : l'octroi du crédit est assujéti au versement préalable d'une épargne de garantie (10 000 MRO, environ 30 EUR) remboursable à la dernière échéance du crédit.

LEÇONS APPRISES

- » Lutte contre la spéculation foncière et stabilisation des ménages dans leur quartier.
- » Priorité aux fournisseurs locaux et aux producteurs de matériaux issus des quartiers d'intervention.
- » Maintien tout au long du programme et viabilité du mécanisme de financement (subvention publique, apport personnel et crédit) à condition que les pouvoirs publics financent durablement l'habitat. Évolution dans le temps de leur part respective. Les subventions ont permis de conserver l'abordabilité du coût du logement.
- » **Multipliation par 4 du prix du module en 10 ans dû à l'amélioration nécessaire de la qualité des constructions**, à la forte augmentation du coût de l'habitat due au renchérissement du prix des matériaux, et de la main-d'œuvre et l'instabilité des taux de change. **Cette hausse a été absorbée par une augmentation du taux de subvention de 27 % à 67 %.**

LEÇONS APPRISES

- » Soutien des maires, allant parfois jusqu'à réduire ou annuler la taxe associée au permis de bâtir. Facilitation des hakem (préfets) pour la délivrance de permis d'occuper ce qui a accéléré la régularisation foncière des quartiers.
- » Non intérêt de la Banque de l'habitat par ce segment de marché, ce qui a conduit à la création d'une institution de microcrédit. **Le taux de recouvrement des crédits habitat est proche de 100 %.**
- » **Satisfaction à 84 % des ménages par l'habitat proposé.** Contribution des constructions horizontales et peu denses à l'étalement urbain, générant des coûts de gestion urbaine et des inégalités dans l'accès aux services (transport, eau, électricité, etc.).

FOCUS SUR LE MICRO-CRÉDIT AU LOGEMENT

En 2006, une garantie individuelle est testée, comme alternative à la caution solidaire. À titre indicatif, si la totalité du coût de l'habitat avait été financée sur crédit, la durée du crédit aurait été de l'ordre de 10 ans (hors coût du crédit), soit une durée beaucoup trop longue et risquée du point de vue d'une institution de microfinance.

Le porteur de projet a dû faire face au refus du CDHLCPI d'autoriser des crédits successifs comprenant une part de subvention aux familles souhaitant accéder à un module supplémentaire, considérant que la responsabilité de l'État vis-à-vis des populations pauvres n'allait pas au-delà de la construction d'un « toit ». L'objectif du CDHLCPI était de toucher le plus de familles possibles, et non de rentrer dans de la consolidation progressive de l'habitat. Le Gret était favorable à une logique de subvention dégressive, afin d'accompagner les familles vers un habitat plus significatif qu'une simple pièce. Sans subvention, il devenait plus intéressant pour ces familles de se débrouiller seules, sans les contraintes du programme (procédures de validation, insertion dans un groupe solidaire).

Si le microcrédit classique peut se développer sans programme ou politique publique spécifique, la situation est différente en matière de crédits à l'habitat abordable, ne constituant pas une activité générant des revenus et donc des possibilités de remboursement. Ceux-ci doivent nécessairement être adossés à un programme, à une politique assurant l'encadrement et surtout une part significative de subvention.
