



N°204.02.17/1126./RE/2017

NOTE VERBALE

La Mission Permanente de la République du Burundi auprès de l'ONU et des autres Organisations Internationales à Genève présente ses compliments à l'**Office du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme** à Genève et a l'honneur de lui transmettre, en annexe à la présente, la contribution du Gouvernement de la République du Burundi au rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non discrimination à cet égard.

La Mission Permanente de la République du Burundi auprès de l'ONU et des autres Organisations Internationales à Genève saisit cette occasion pour renouveler à l'**Office du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme** à Genève, les assurances de sa haute considération. *M*

Fait à Genève, le 13.../12.../2017



NATIONS UNIES
HAUT COMMISSARIAT DES DROITS DE L'HOMME
à Genève



CONTRIBUTION DU BURUNDI AU RAPPORT DE LA RAPPORTEUSE SPECIALE SUR LE LOGEMENT CONVENABLE EN TANT QU'ELEMENT DU DROIT A UN NIVEAU DE VIE SUFFISANT AINSI QUE SUR LE DROIT A LA NON DISCRIMINATION A CET EGARD.

Au Burundi, depuis l'époque coloniale, on s'est intéressé à la promotion de la propriété du logement presque exclusivement pour les fonctionnaires de l'Etat. Plusieurs institutions tant immobilières que financières ont été créées à l'initiative du Gouvernement du Burundi.

Le logement convenable est donc un droit fondamental reconnu par la Constitution de la République du Burundi sous forme du droit à la propriété à son article 36 qui dispose que « Toute personne a droit à la propriété ». En plus, l'article 129 du Code du travail du 7/7/1993 garantit le droit au logement et ration alimentaire pour les travailleurs permanents recrutés en dehors du lieu de l'emploi et qui ne peuvent pas s'en procurer par leurs propres moyens.

En effet, pour concrétiser ces dispositions, le Burundi a mis en place une Politique Nationale d'habitat et d'urbanisation (PNHU) en 2007 pour assurer un habitat décent à toutes les couches de la population.

La lettre de PNHU s'est ainsi fixée comme objectif spécifique de :(i) renforcer le cadre institutionnel du secteur pour favoriser le développement urbain et l'amélioration progressive de l'habitat(ii) asseoir une tradition urbaine viable et durable dans le pays(iii) assurer un habitat décent à toute couche de la population(iv) limiter la dégradation des conditions de vie en milieu urbain.

Pour relever le troisième défi qui nous intéresse dans ce papier, la lettre de PNHU propose au Gouvernement de se faire comme objectif, chaque année, l'aménagement de 855 ha de terrain et la construction de 26.000 unités de logements jusqu'à l'horizon 2020.

La PNHU à l'horizon 2020 a pour objectif global, d'une part, de doter le Burundi d'une armature urbaine équilibrée, bien structurée rayonnant régionalement comme un ensemble de pôles de développement socioéconomiques, d'autre part, de permettre à chaque burundais d'accéder à un habitat adéquat et à des services de base de qualité.

Ainsi, Grâce à cette Politique Nationale d'habitat et d'urbanisation, la viabilisation de nouveaux quartiers résidentiels continue à se développer comme des champignons.

En effet, la Politique de l'Habitat au Burundi a été marquée par quatre grandes périodes qu'il est utile de retracer pour bien comprendre les difficultés actuelles du secteur :

- De l'époque coloniale à 1970 : Politique de loger gratuitement les fonctionnaires de l'Etat. Des quartiers ont été lotis et des logements de standing variés ont été réalisés. Ces maisons devaient être équipées et entretenues par l'Etat. Ceci a constitué une charge que l'Etat ne pouvait plus supporter à un certain moment.
- **De 1970 à 1979 : la Formule de cession des logements à leurs occupants**

Comme toutes les maisons occupées par les fonctionnaires devaient être équipées et entretenues par l'Etat, les charges d'entretien des maisons, de réparation et de remplacement du mobilier n'ont cessé de croître jusqu'à atteindre des sommes faramineuses en 1973, date à laquelle le Gouvernement a pris la décision de céder les maisons à leurs occupants et en leur accordant une indemnité égale à 60% du salaire pour leur permettre de rembourser le coût d'acquisition de la maison. Il en résulte que le nombre de demandes dépassait de loin les logements disponibles. C'est à cette époque que l'Office National du Logement (ONL) fut créé pour construire de nouvelles maisons mais faute de moyens financiers appropriés, la société a été dissoute quelques années après.

- **De 1979 à 1986 : La Politique d'assistance à l'acquisition du logement par les fonctionnaires**

Le Gouvernement a créé la SIP (Société Immobilière Publique), qui a aussitôt aménagé de nouveaux quartiers mais pour les seuls hauts fonctionnaires de l'Etat excluant les agents du secteur privé et les autres catégories inférieures de la Fonction Publique. L'Etat s'est engagé à cette période à :

- subventionner à 100% les intérêts des crédits au premier logement consentis à ses cadres et agents ;
- à supporter 20% du capital qui devrait être plafonné à 3.600.000BIF (3.600 U.S Dollars à l'époque);
- à mettre fin à sa formule de loger gratuitement les fonctionnaires.

Cette politique a été abandonnée en 1986 avec l'entrée du Burundi dans le Programme d'Ajustement Structurel où l'Etat était soumis à une rigueur stricte de gestion budgétaire par les Institutions de Breton Woods.

➤ **De 1989 à nos jours : La Nouvelle Politique Nationale d'Habitat.**

Cette politique fut concrétisée par le décret-loi n° 1/004 du 28 février 1991 portant mesure d'application de la politique nationale d'habitat abrogeant de même le décret-loi n° 1/20 du 10 juillet portant politique d'assistance pour acquisition de logement en faveur des agents publics de l'Etat. A fortiori, les subventions et les bonifications d'intérêts étaient abrogées, l'Etat n'accordant plus qu'un aval à titre de garantie aux crédits immobiliers. Les délais de remboursement passaient de 15ans à 20ans. L'objectif de cette politique était d'identifier les moyens nécessaires pour une production régulière et continue de logements décents et économiques dans les centres urbains et tourne autour des axes :

- affirmer le caractère prioritaire du secteur ;
- un programme annuel de 6 600 unités de logements ;
- Création du FPHU dont l'objet est la mobilisation de l'épargne pour financer les individus et les promoteurs immobiliers ;
- Mobilisation de l'épargne de toute nature en faveur des promoteurs et des ménages urbains ;
- Le refinancement par la BRB des crédits immobiliers au premier logement ;
- Exonération des produits du premier logement des impôts directs ;
- Elaborer un plan de promotion des matériaux locaux construction; etc.

Depuis cette période, l'Etat a essayé de mettre en place un mécanisme de financement du logement urbain avec la création en 1989 du Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain (FPHU) dont l'objet était la mobilisation de l'épargne du secteur institutionnel et des ménages pour financer les opérations d'habitat et d'investissements immobiliers principalement dans les centres urbains du pays.

Pendant que la SIP aménageait les terrains et construisait pour les hauts et moyens cadres, l'Etat a créé l'ECOSAT (Encadrement des constructions et Aménagement de Terrains) pour l'aménagement des terrains et la construction des maisons pour les agents du secteur public et privé mais à bas revenus. Faute de réserves foncières, leurs activités se déroulent par à coups et ces sociétés connaissent actuellement de sérieuses difficultés financières.

Concernant le financement du logement, il y a le Fonds de logement pour le personnel enseignants (privé) qui accorde des crédits aux enseignants pour la construction des maisons d'habitation.

Il existe également le Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain (FPHU) créé par décret n° 100/228 du 11 décembre 1989 afin d'accorder des crédits sur une période maximale de 20 ans pour toute personne qui veut construire une habitation décente.

En outre, dans le but d'apporter son appui dans la construction d'un habit décent à toute population y compris les personnes sans abri et d'autres parties intéressées, le Burundi a mis sur pied une politique de villagisation. Cette politique constitue une des premières étapes des axes majeurs de la vision 2025 qui vise à offrir un environnement formel à l'émergence d'un développement durable au niveau local.

Dans cette politique de villagisation, le Gouvernement de la République du Burundi a créé des villages modernes où les déplacés reçoivent des parcelles au même titre que les autres composantes de la société. C'est ainsi que huit villages connus sous le nom de «villages ruraux intégrés» ont été érigés dans les provinces du sud du pays entre 2007 et 2010. Les bénéficiaires reçoivent des tôles à condition d'élever les murs. Les personnes âgées et les enfants orphelins chefs de ménages sont assistés dans la construction de leurs maisons pendant les travaux de développement communautaire.

Ainsi, les principaux acteurs institutionnels du secteur de l'habitat et de l'urbanisme au Burundi sont l'Etat (à travers ses différents ministères), les collectivités locales (SETEMU), les promoteurs immobiliers (SIP, ECOSAT), les artisans de la construction, les institutions financières, les bureaux d'étude du secteur, les professions libérales (avocats, notaires) etc.

Cependant les différentes politiques du logement au Burundi rencontrent souvent les contraintes liées au financement. Ainsi, le problème du logement se situe à trois niveaux : les taux d'imposition, le coût de construction et la faiblesse du secteur financier. Les solutions à ces problèmes seraient les suivantes :

- **La défiscalisation du logement :**

Elle permettrait ainsi de déduire d'un certain taux d'impôts du prix d'acquisition d'un logement neuf destiné à devenir la résidence principale de l'acquéreur ou à être loué. Cela augmenterait l'offre des opérateurs privés ce qui permettrait à son tour de pallier l'insuffisance de logement locatif et de mettre sur le marché des centaines de produits immobiliers. Mais il faudrait veiller à ce que la défiscalisation des logements ne génère pas une dérive des coûts : la demande croissante des investisseurs peut engendrer une

progression très rapide des prix du foncier et, de manière indirecte, une hausse des coûts de la construction ;

- **L'incitation à la constitution des Coopératives d'habitat** qui sont des groupements socioprofessionnels organisés en vue de faciliter l'accès à la propriété. L'intérêt des coopératives réside dans l'économie d'échelle et surtout dans le caractère mobilisateur et incitatif des milieux professionnels. Cette épargne serait logée d'un organisme public chargé de l'habitat qui leur accorderait des crédits à des taux de remboursement préférentiels.
- **La création des zones franches** à l'intérieur du pays pour inciter le développement et la croissance à l'intérieur du pays en exonérant les impôts les entrepreneurs qui investiraient dans l'immobilier dans ces zones pendant une certaine période.
- **La mise en place d'un organisme de caution**, c'est-à-dire un mécanisme institutionnel de garantie de prêts immobiliers. L'avantage d'un tel mécanisme réside dans le fait que le FPHU, par exemple, pourrait transférer sur l'organisme cautionnaire l'éventuel risque de remboursement associé à l'opération de prêt. En outre, cette présence inciterait le FPHU à financer les investissements productifs dans le logement initiés par les PME qui sont très souvent incapables de fournir l'une ou l'autre forme de garanties classiques (hypothèque, nantissement, caution personnelle,...). La mise en place d'un tel dispositif permettrait alors au FPHU d'être déchargé du contentieux et des coûts de transactions qu'ils impliquent, d'une part, et de préserver son image en restant à l'écart des procédures judiciaires pouvant aller jusqu'à l'adjudication du bien offert en garantie par l'emprunteur défaillant.
- **La mise en place d'un marché hypothécaire** : un fonds de titrisation de créance est un véhicule spécial qui peut être utilisé pour prendre en charge les créances titrisées et les vendre sous formes de parts aux investisseurs. En effet, on ne peut pas avoir un accès facile au logement s'il n'y a pas de refinancement parce que les banques ont besoin de refinancer les crédits hypothécaires pour pouvoir prêter à d'autres clients potentiels.