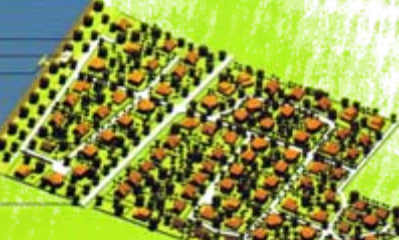


PROMOTION et AMENAGEMENT
du LOGEMENT SOCIAL en AFRIQUE



Adresse : 30 rue la Boétie, 75008 PARIS / 01 56 88 18 50

Janvier 2008



Sommaire

- *Les principes fondamentaux*
- *Les types de logements*
- *Le premier site d'implantation*
- *Note sur le logement social en Afrique*
- *Les membres de PALOSA*



Principes fondamentaux

Face à la situation particulièrement difficile du logement vraiment social en Afrique et notamment en Afrique de l' Ouest, il est crée une société dénommée **PALOSA (Promotion et Aménagement du LOgement Social en Afrique)** qui se donne pour vocation de faciliter la conception, le développement et le financement de ce type de logement.

Principe de financement

La société dotée d'un capital de 100 000 euros pré-finance des logements/appartements, vendus à des Investisseurs Africains, pour être loués à des jeunes ménages des grandes villes. Ces logements peuvent être également commercialisés auprès des utilisateurs finaux.

Principe opérationnel d' aménagement

Les sites d' accueil doivent, de préférence être sélectionnés dans des quartiers nouveaux ou anciens, bénéficiant d' un aménagement correct, en terme de viabilisation (assainissement EU et EP, eau potable, raccordement réseaux, revêtement, plantations, équipements publics ou privés..)

Principe opérationnel de promotion

Les modèles de construction proposés (au nombre de trois à ce stade) privilégient des logements de taille raisonnable (25 à 110 m²) regroupés en logements individuels de quatre cellules ou appartements autour d'un accès commun. Un effort est fait dans la recherche d' utilisation de matériaux de bonne performance écologique comme la brique H (parpaings remplis d'argile).

Principe de fonctionnement

La Société basée en France s'appuie sur les compétences locales en Afrique de l'Ouest, où elle noue des partenariats avec les banques, les entreprises, les bureaux d'études et tous les acteurs de la réussite d'un système de promotion transparent et rigoureux (notaire, commercialisateurs, administrations et élus locaux).

Les types de logements :

- ❖ *La cellule de base (Chambre –Salon)*
- ❖ *Le logement Soninké: 3 pièces ou 6 pièces (2 x 3 pièces)*
- ❖ *La maison quadruple (4 pièces)*
- ❖ *Le cinq pièces (1 soninké 3 pièces+2 cellules de base)*

❖ **Conception et coordination générale :**
- Pascal REYSSET

❖ **Conception Architecturale :**
- Sophie Laure WEIL, Denis TARGOWLA

❖ **Suivi Technique:**
- Alain AL DAHOUN, Denis TARGOWLA, Julio DA SILVA
- NYETA
- Gaoussou TRAORE

❖ **Suivi Administratif:**
- Jan POSTMA
- Maître TOURE

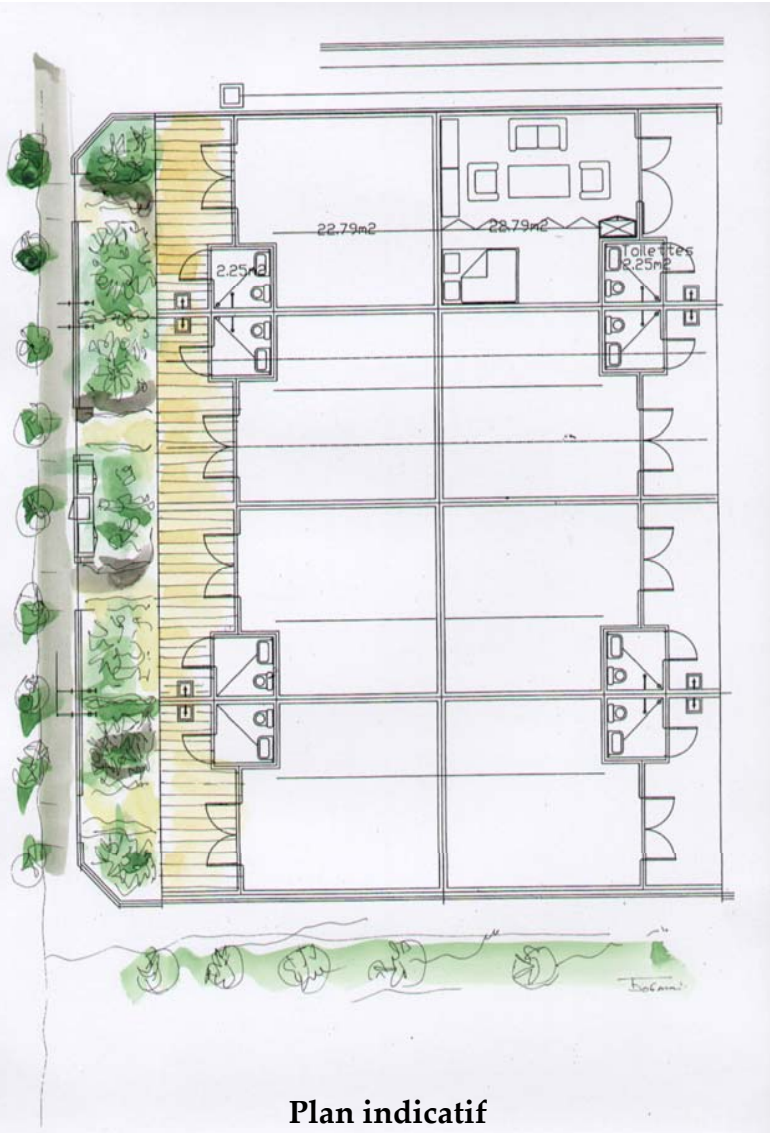
❖ **Suivi financier et commercial:**
- Guillaume LEQUETTE
- Marie-Claire DORIVAL



La cellule de base (ou studio)

Chaque parcelle de 200 m² accueille un programme de 4 appartements de 28 m².

Chaque appartement dispose d'un cabinet de toilette et d'un point d'eau, ainsi que d'une terrasse et d'une cour en copropriété.



Plan indicatif

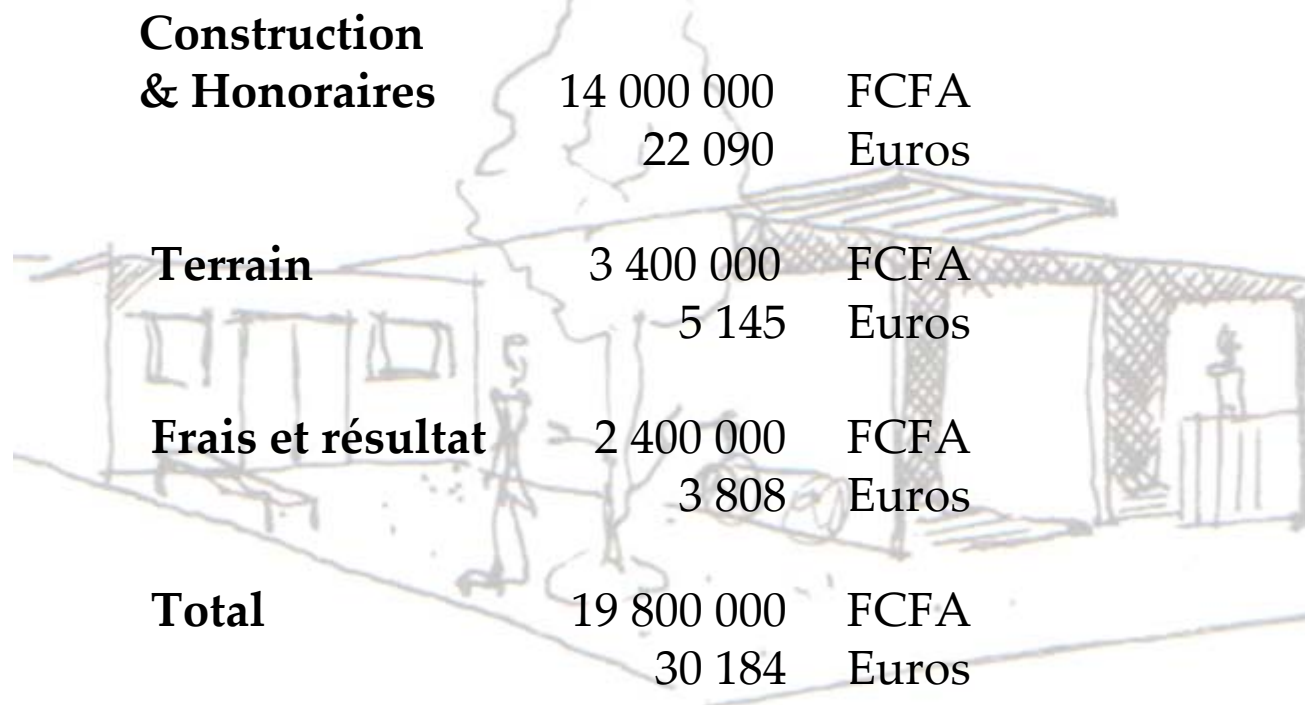
L'objectif de ce produit est de répondre à la demande des jeunes célibataires et/ou des jeunes couples.



La cellule de base ou Chambre-salon

Logement très économique (sur 200 m² de terrain)

100 m² SHON : 4 = 28 m² SHON



Construction & Honoraires	14 000 000	FCFA
	22 090	Euros
Terrain	3 400 000	FCFA
	5 145	Euros
Frais et résultat	2 400 000	FCFA
	3 808	Euros
Total	19 800 000	FCFA
	30 184	Euros
Prix de vente à l'unité	5 000 000	FCFA
	7 623	Euros

Le logement Soninké 4 x 3 pièces

Chaque parcelle est directement desservie par la voie principale.

Chaque parcelle de 400 m² accueille un programme de 4 logements de 55 m² (3 pièces) autour d'une cour en copropriété.

Chaque appartement dispose d'un sanitaire douche et d'une cuisine, et de wc séparés, ainsi que d'une terrasse.



Plan indicatif

*Il s'agit de recréer
l'ambiance des
concessions africaines
mais avec tout le
confort moderne*



Le logement Soninké 4 x 3 pièces

Sur 400 m² de terrain

220 m² SHON : 4 = 55 m² SHON

Construction & Honoraires

26 500 000

FCFA

40 370

Euros

Terrain

6 800 000

FCFA

10 360

Euros

Frais et résultat

4 400 000

FCFA

6 550

Euros

Prix total

37 700 000

FCFA

57 280

Euros

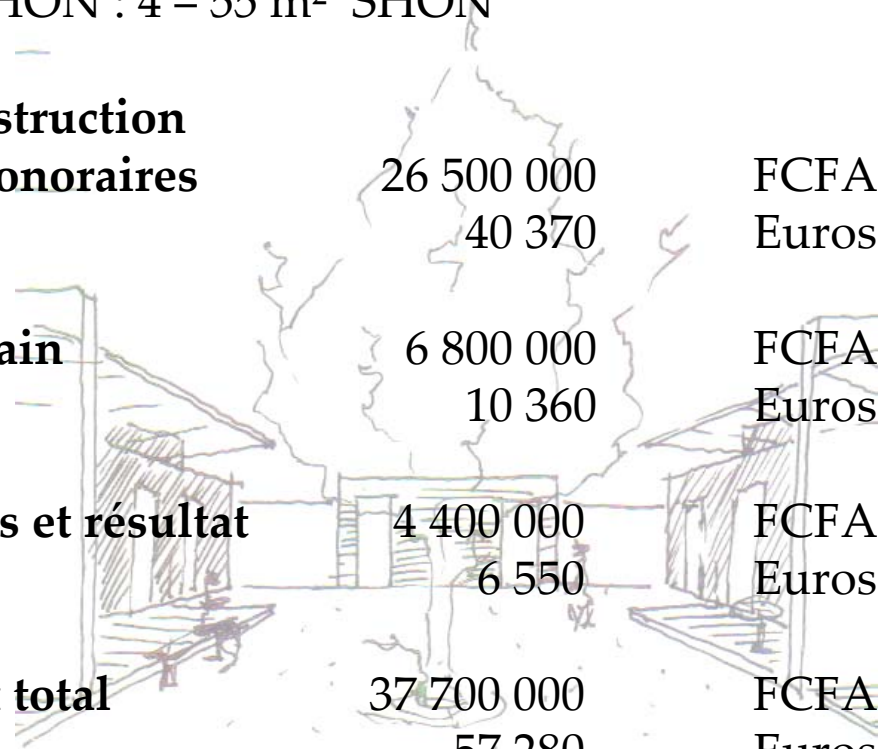
Prix de vente à l'unité

10 000 000

FCFA

15 245

Euros



La maison quadruple

Chaque parcelle de 400 m² accueille un programme de 4 logements familiaux de 60 m², plus une terrasse.

Chaque appartement de 4 pièces à une entrée distincte, sa cuisine, sa douche et toilettes séparées, avec une terrasse et une cour privative.



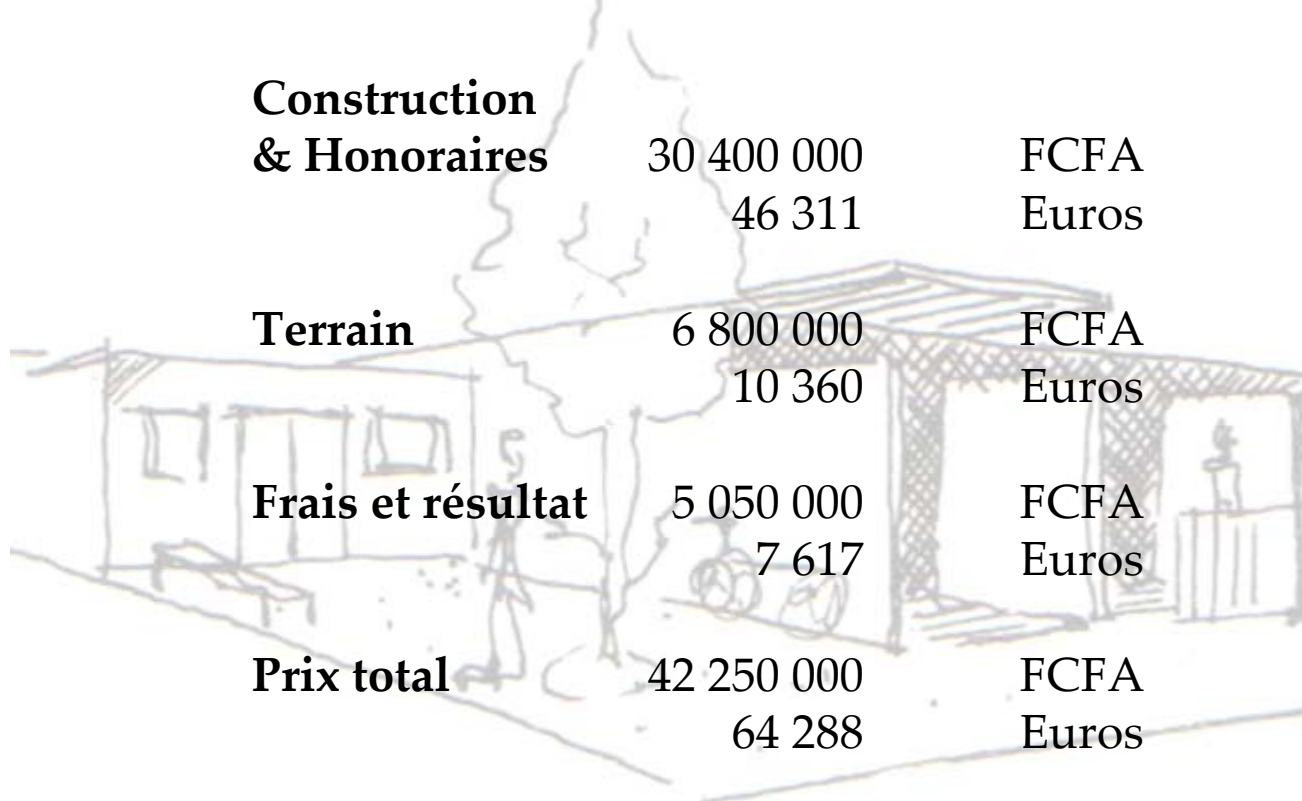
Un concept à la fois très économique et très confortable



La maison quadruple- 4 pièces

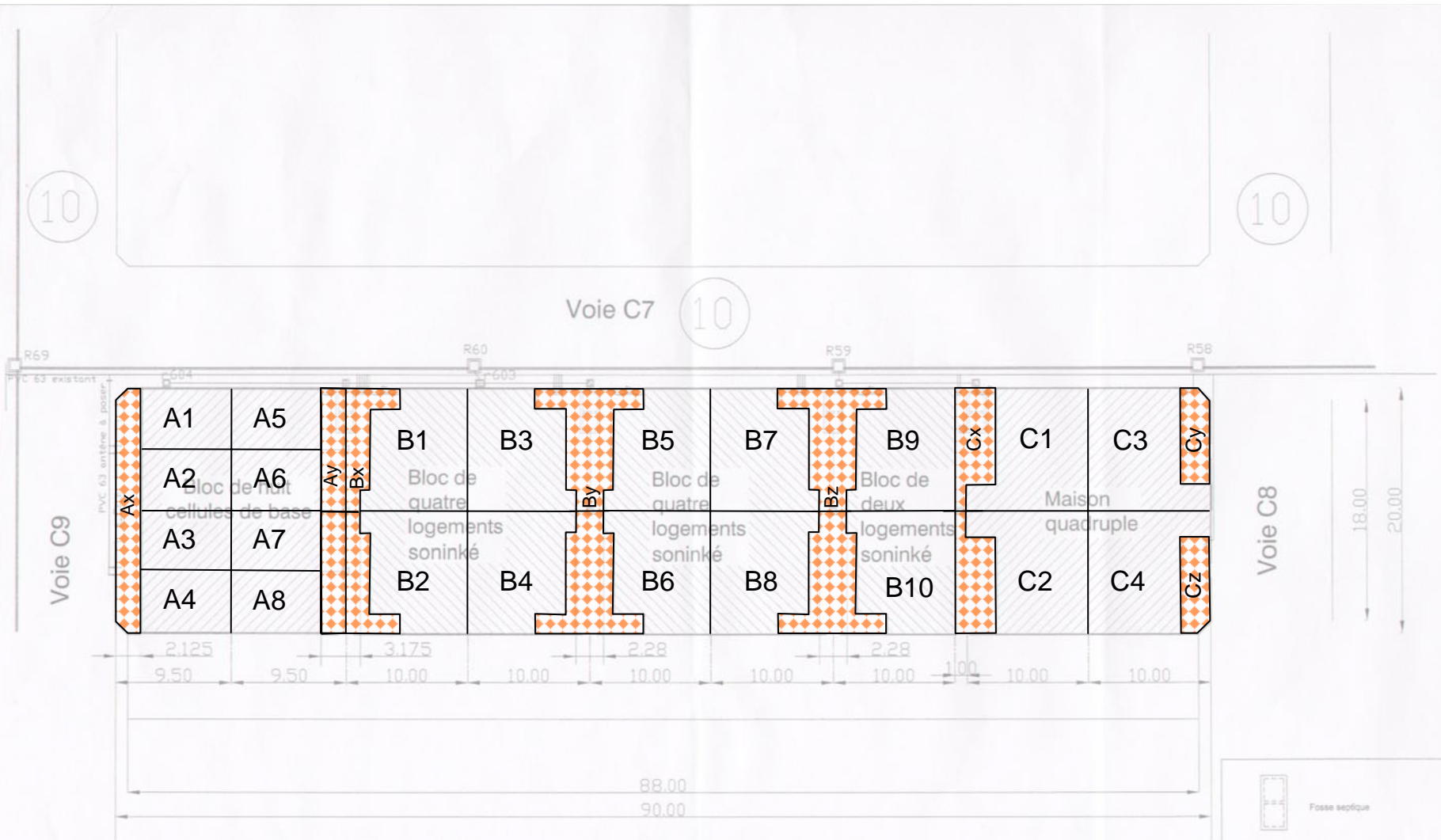
Sur 400 m² de terrain


200 m² SHON : 4 = 60 m² SHON




Construction & Honoraires	30 400 000	FCFA
	46 311	Euros
Terrain	6 800 000	FCFA
	10 360	Euros
Frais et résultat	5 050 000	FCFA
	7 617	Euros
Prix total	42 250 000	FCFA
	64 288	Euros
Prix de vente à l'unité	11 000 000	FCFA
	16 770	Euros

PLAN DES PARTIES COMMUNES



 Parties communes

-  Fosse septique
-  Regard pour eaux usées à construire
-  R59
Regard du réseau de collecte des eaux usées déjà en place (0.80m x 0.80m)
-  r604
Regard du réseau de collecte des eaux usées déjà en place (0.40m ou 0.60m x 0.40m)
-  Niches du réseau électrique (D= grille de repliage, Co= 2 compteurs)
-  Branchements au réseau d'eau potable (4 compteurs)



Le site d'implantation de l'opération pilote 2006/2007

*Sebenikoro 2000 à Bamako au bord du Niger à
proximité de la route de Guinée*



Le site de Sebenikoro 2000 à Bamako
Plan d'ensemble.



La Coulée verte



Carrefour ATT



Route de Guinée

Le site

Niger



Sebenikoro 2000 à Bamako – 600 logements

LE LOGEMENT « VRAIMENT » SOCIAL EST-IL POSSIBLE A BAMAKO ?

1- LE CONSTAT AU MALI

D'un point de vue réglementaire

Le gouvernement malien encourage la réalisation du logement social et la réalisation de nouveaux quartiers correctement aménagés, en mettant en place des mesures fiscales et douanières très favorables.

La loi du 17-04-2002 définit ainsi les normes du logement dit "social".

-Normes d'aménagement: Trois niveaux de viabilité I, II, III encadrés par des prix de référence .

Malheureusement Les normes d'aménagement ainsi exprimées engendrent soit un prix de revient impossible à tenir, soit des prestations trop minimalistes qui ne favorisent pas un cadre de vie urbain correct aux habitants.

-Normes d'habitat : Trois types de logement encadrés par des prix de référence .

Le prix de revient, en réponse à ces normes, est certes possible à réaliser mais est trop onéreux pour la typologie de logement « vraiment » social.

Le logement dit « social », renvoie à un produit standard accessible aux cadres moyens, et non « vraiment » social.

La viabilisation des terrains sociaux n'est pas autorisée compte tenu des contraintes d'ordre financier.

D'un point de vue administratif

Des démarches et des procédures administratives trop lourdes et parfois incohérentes enrayent les initiatives privées. Les initiatives publiques largement subventionnées par l'aide internationales sont ponctuelles et non reproductibles.

D'un point de vue technique et sociologique

Les habitudes d'élaboration et les modes de mise en oeuvre concernant le logement ne permettent pas aisément la réflexion et les nouvelles idées, et notamment pour le logement social. L'influence française quant à la construction de grandes maisons est en décalage avec les possibilités financières des clients potentiels à l'acquisition ou à la location. Ainsi il n'existe que très peu de création de studios ou deux pièces (sauf dans le secteur informel).

2- LES BESOINS

Les villes africaines comme Bamako se caractérisent en ce qui concerne le logement social par :

- **L'illégalité** - mitage des terrains par des constructions sauvages, des constructions sans permis favorisé par une faible présence du contrôle de l'Etat.
- **L'insalubrité** - faible viabilisation des terrains, voire absence de réseaux d'assainissement, d'eau potable, de téléphone...
- **L'inesthétique** - constructions précaires dans le secteur informel, répondant à un besoin urgent de logement, sans soucis de recherche, conception et finition architecturales.
- **La précarité** - l'implantation et la construction de bâti se fait la plus souvent sans acte notarié.
- **Le surpeuplement familial** - source de conflit et d'inconfort, donc d'improductivité et de parasitage
- **La rareté de logement locatif à un prix accessible**

Les principales victimes de cette absence d'offre sont :

- les jeunes travailleurs célibataires
- les jeunes couples
- les jeunes familles en cours de construction
- les familles nombreuses et pauvres

Soit largement plus de 50 % de la population urbaine.

3- LES SOLUTIONS

L'aménagement

Les normes d'aménagement doivent correspondre à des standards de qualité minimum tout en garantissant en terme d'usage et d'image un cadre de vie convivial et respecté (valorisation d'habiter tel ou tel quartier comme d'être de tel ou tel village).

Réaliser la viabilisation de parcelles sociales repose sur un double fondement :

-Le concept de mixité des quartiers

L'équilibre financier de cette viabilisation n'est possible que par un apport autre (équilibre avec le résidentiel).

-Un accord de principe entre l'entité administrative, l'Etat et/ou la Commune et l'Aménageur.

L'aménageur s'engage à intégrer dans son programme résidentiel du parcellaire social bénéficiant de la même viabilisation que les autres parcelles. En contrepartie, l'entité administrative octroie les titres fonciers du terrain (la terre appartient à l'Etat) et bénéficie d'une exonération et d'une bienveillance administrative et technique.

La construction

Les principes de constructions permettant la réalisation de logements « vraiment » sociaux sont :

-Des unités d'habitation de petites surfaces et de coûts moyens

-Des lieux de vie conviviaux

-Une offre diversifiée de produits évolutifs

-Une réflexion spatiale et technique intelligente

Favoriser le locatif privé

Le locatif privé ne peut être possible que par la mise en place de financements spécifiques.

4- QUELQUES PROPOSITIONS

La cellule de base

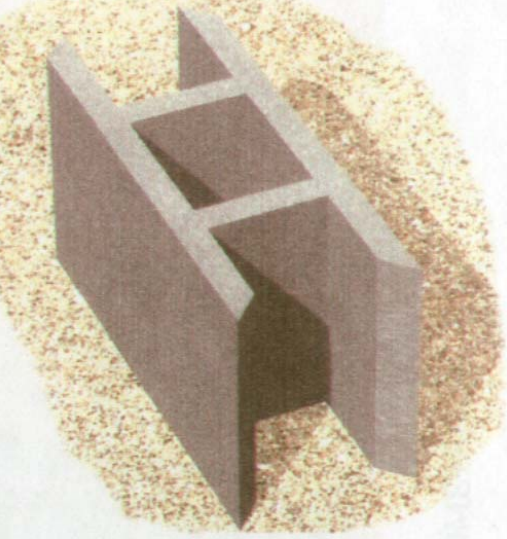
4 unités de 28 m² sur des parcelles de 200 à 250 m².

La maison au quadruple logement familial

4 logements de 60 m² sur des parcelles de 500 m².

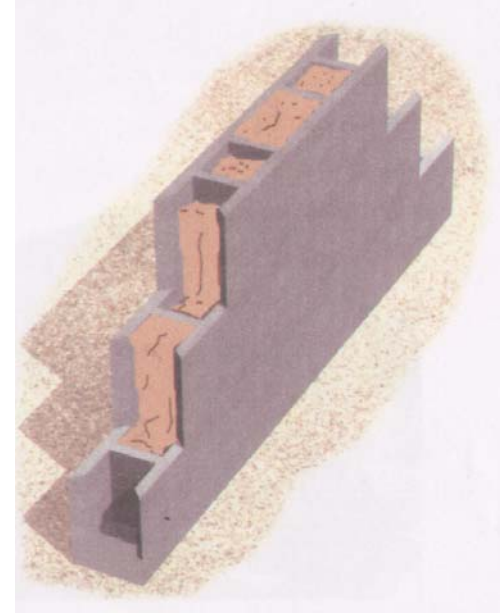
La maison SONINKE, double et évolutive

4 appartements de 55m² sur des parcelles de 400 m².



« PRO H » Un procédé constructif innovant

- ❑ Un procédé économique en béton (- 30%)
- ❑ Un procédé écologique (pas d'arrosage, utilisation de la terre sur le site du local)
- ❑ Un meilleur confort thermique
- ❑ Un meilleur confort acoustique
- ❑ Un process créateur d'emplois (moins de machine, plus de main d'œuvre)
- ❑ Un process plus solide (blindage complet) et plus résistant au feu.
- ❑ La Brique H mise au point par Gaoussou TRAORE a obtenu la médaille d'or au Salon International de GENÈVE et le Prix de l'Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle (OMPI) à BAMAKO et le Prix Arc de l'Europe à FRANCFORT.



Prix, prestations et ventes

prix et prestations PALOSA- SEBENIKORO à BAMAKO

	numéros lots	surface m ² **	prix €* prix CFA*	frais et émoluments CFA	TOTAL FCFA	TOTAL €
cellules de base	A1	28	7 623 € 5 000 000	505 745	5 505 745	8 393 €
	A2	28	7 623 € 5 000 000	505 745	5 505 745	8 393 €
	A3	28	7 623 € 5 000 000	505 745	5 505 745	8 393 €
	A4	28	7 623 € 5 000 000	505 745	5 505 745	8 393 €
logements soninke	B4	55	15 245 € 10 000 000	1 125 040	11 125 040	16 960 €
	B6	55	15 245 € 10 000 000	1 125 040	11 125 040	16 960 €
	B8	55	15 245 € 10 000 000	1 125 040	11 125 040	16 960 €
	B10	55	15 245 € 10 000 000	1 125 040	11 125 040	16 960 €
6 pièces (2 soninkés)	B3 + B5	110	30 490 € 20 000 000	2 136 530	22 136 530	33 747 €
	B7 + B9	110	30 490 € 20 000 000	2 136 530	22 136 530	33 747 €
maison quadrupte	C1	60	16 770 € 11 000 000	1 332 720	12 332 720	18 801 €
	C2	60	16 770 € 11 000 000	1 332 720	12 332 720	18 801 €
	C3	60	16 770 € 11 000 000	1 332 720	12 332 720	18 801 €
	C4	60	16 770 € 11 000 000	1 332 720	12 332 720	18 801 €
5 pièces	B1+A5+A6	111	30 490 € 20 000 000	2 136 530	22 136 530	33 747 €
	B2+A7+A8	111	30 490 € 20 000 000	2 136 530	22 136 530	33 747 €

** surface arrondie (hors terrasse)