

Du fait des schémas d'émigration intérieure et extérieure actuels, ces petites villes représentent des relais pour les ruraux excédentaires sur le chemin des deux grandes villes (Praia et Mindelo) et de l'étranger. Les changements d'occupants dans les maisons sont plus fréquents qu'en zone rurale ; le parc immobilier en location doit être appréciable (17).

c - Praia et Mindelo

Selon le recensement de 1985, on compte 9.869 "foyers" à Praia, pour 49.600 habitants, et 8.237 à Mindelo pour 45.000 habitants (18). Ces deux villes sont en croissance continue, mais à un rythme très modéré : sorte d'équilibre entre un terroir dont la population n'est, au plus, que deux fois plus grande que celle des deux métropoles et le monde émigré.

Le parc immobilier de Praia et Mindelo a pu, pendant les années suivant l'indépendance, satisfaire les besoins des habitants bien que dans des conditions de confort souvent très insuffisantes. Il n'en est plus de même aujourd'hui. On assiste en conséquence à une croissance rapide de la construction de logements neufs. le financement semble en être en grande partie par des fonds envoyés par les émigrés.

Bon nombre de ces maisons sont destinées à la location : étrangers (personnel diplomatique et de coopération) et nationaux.

6.2 - L'investissement

Les comptes nationaux estiment à environ 1 milliard d'escudos en 1986 (19) le montant investi par les particuliers dans l'immobilier. Ces chiffres sont le résultat d'une estimation globale de l'activité des entrepreneurs - entreprises, artisans (20) -, appuyée sur l'évaluation de la production locale et de l'importation des matériaux de construction.

Ils incluent la construction de nouveaux logements et l'entretien des logements existants.

On estime que chaque année, actuellement, on construit environ 2.500 logements dont 800 à Praia (référence au recensement 1980 et au dénombrement 1985). Le parc total serait en 1985 de 63.000 logements, en presque totalité individuels, dont 25.000 en milieu rural, 20.000 en milieu semi-urbain et 18.000 à Praia et Sao Vicente.

(17) Une exploitation de certaines enquêtes permettra de connaître ce marché (par exemple : l'enquête consommation-ménages en cours).

(18) Résultats du comptage de la population résidente à Praia, Mindelon, San Felipe et Espargos, 1985.

(19) FBCF des ménages : 930 M pour les comptes de 1986, établis de façon provisoire à cette date, 1.010 M pour la reconstitution par branche faite en 1989 pour cette même année 1986.

(20) Les "autoconstructeurs" sont très peu nombreux et sont négligés.

Le coût moyen de construction d'un logement standard à Praia est dans la fourchette 300.000/600.000 escudos (4.300 à 8.600 \$) (21). Selon une analyse du bâti réalisée sur un échantillon au 1/10 (22), la surface moyenne d'un logement est de 48 m², la construction étant le plus souvent évolutive autour du "quintal" (cour).

Les logements les plus modernes sont construits pour 1 ou 2 millions d'escudos, et sont en grande partie destinés à être loués (résidents étrangers, coopérants, personnel diplomatique,...).

Un promoteur public, l'IFH (Instituto de Fomento da Habitação) suit à Praia son premier programme, en préparation depuis 3 ans : quelques dizaines de logements de standing moyen (12000 - 15000 \$) destinés en priorité aux fonctionnaires. La ville fournit les réseaux, l'IFH les branchements. L'objectif à terme de l'IFH est de construire 2000 logements par an.

6.3 - Le secteur de la construction/bâtiments

En 1982, la branche des BTP apportait une valeur ajoutée d'environ 1,4 milliards d'escudos, dont 1,2 en salaires. Sur ce chiffre, on estimait que le poste "logement des ménages" comptait pour 244 millions, rapporté à une production brute de 677 millions, (consommations intermédiaires : 433 millions). Les "autres constructions" (bureaux, immeubles administratifs, hôtels,...) comptaient pour 200 millions de valeur ajoutée (production brute : 425 millions) (23).

La production de logements est pour l'essentiel le fait de petits entrepreneurs et des "auto-constructeurs". On estime que la moitié des logements sont "autoconstruits". Il y a trois grands entrepreneurs, dont un privé (EMPREITAL).

Deux compagnies para-étatiques construisent l'essentiel des constructions publiques et des logements "de standing" ou sociaux : l'EMEC (400 permanents, 250 millions d'escudos par an) et la coopérative de construction civile (CCC, 100 millions d'escudos). Une troisième, l'Entreprise Publique de Matériaux de Construction (MAC), sous tutelle du Ministère de l'Industrie, produit pour 60 millions d'escudos de matériaux par an (tuiles, blocs-ciment, portes, agrégats, sable,...).

Le ciment est importé en totalité par EMPA ainsi que le bois d'oeuvre, les fers, les tôles,...

(21) L'étude "Cape Verde Shelter sector, assesment of strategie approacher", TSS, septembre 1986 (US.AID, MALU), estime que les besoins totaux en logements sont de 31.000, au prix moyen de 550.000 escudos (terrain compris), soit 17,5 milliards d'escudos. Les logements les moins chers ont été construits pour 100.000 à 130.000 escudos.

(22) Réaménagement et équipement en infrastructure de trois quartiers les plus défavorisés de Praia, BCEOM, novembre 1987, projet CNUEH-FENU.

(23) Les chiffres provisoires de 1986 font état d'un investissement (FBCF) d'environ 4 milliards dans la branche BTP, dont 1,1 pour le logement, 1,2 pour les autres bâtiments, 1,3 dans les travaux publics,...

Le secteur des matériaux de construction a toujours retenu l'attention des Autorités. Divers projets ont été évoqués (plâtre, chaux, fibro-ciment, céramique, pouzzolane,...) : une question suivie par le Plan, le Ministère de l'Industrie (et UPI) (24). Une dizaine de projets (sur les 30 projets privés possibles identifiés par le Plan Directeur) sont dans ce secteur.

6.4 - L'urbanisme

En ville, la production du bâti se fait, ou devrait se faire en relation avec la production de "sols à bâtir" viabilisés, suivant un plan d'occupation pré-établi.

De fait, la forte croissance urbaine ne s'accompagne pas d'un urbanisme opérationnel adapté : Faiblesses institutionnelles, manque de moyens financiers, solvabilité limitée des occupants actuels et futurs. D'où l'importance numérique des situations illégales eu égard aux textes et règlements en vigueur (25).

Le cas de Praïa est significatif, et concerne une part appréciable des nouvelles constructions dans le pays. Le cas des autres municipalités est semblable. A l'indépendance, l'Etat s'est approprié toutes les terres et a rétrocédé à la Municipalité de Praïa les terres du domaine urbain. Toutes les situations devenues illégales (propriété privée) n'ont pas été régularisées à ce jour, malgré les procédures d'indemnisation prévues.

La Municipalité de Praïa est l'aménageur des terrains urbains, et donc la seule institution à avoir autorité pour effectuer une transaction foncière. Les nouvelles parcelles qu'elle attribue font l'objet d'un contrat de bail de longue durée (40 ans) donnant lieu à un loyer, ou "aforamento".

Le cadastre actuel est très incomplet, et en cours d'élaboration ; les demandeurs actuels se voient attribuer un plan de localisation de la parcelle avec les servitudes associées. Après l'enregistrement de l'"aforamento" (nécessaire pour l'obtention d'un crédit à la construction), et obtention du permis de construire (il existe des plans-types pour la construction à faible coût), la construction peut avoir lieu.

L'urbanisme est encadré par un Plan de Développement urbain (26). Par zone, il est prévu de faire des Plans d'urbanisme détaillés (PUD) : certains sont déjà réalisés.

(24) Voir l'étude du Plan Directeur de l'Industrie, projet Nations-Unies. CVI-84-002-ONU. Sur une production brute de 1,9 milliards d'escudos pour le secteur "industrie" en 1985, les matériaux de construction représentaient 310 millions (soit ...%) l'agro-alimentaire 840, la mécanique+métallurgie 380, le reste allant à l'habillement, chaussures,...

(25) Comme on le voit dans les opérations de restructuration, qui entraînent des expropriations et démolitions : 26 % de démolition pour la restructuration des 3 quartiers de Braco Tchan, Eugenio Lima et Varzea. projet PNUC/CVI - 85.0001 / CNUEH-FENU. On pense que les 2/3 des logements urbains nouveaux sont construits sur des terrains sans les autorisations nécessaires.

(26) PDU : Mindelo en a un également.

7 - LA TERRE

7.1 - La terre et la production

Pour les Capverdiens, la terre a toujours représenté l'ancrage nécessaire d'une vie précaire et dure. C'est en tout cas :

- la base de l'autoconsommation pour les exploitants agricoles (propriétaires, métayers ou fermiers),
- une sécurité d'installation (contre l'expulsion, ou l'exode rural des paysans sans terre),
- un capital à transmettre à ses enfants (pour les propriétaires en tous cas).

Historiquement, l'argent de l'émigration a souvent servi à acheter des terres. Mais les conditions politiques et économiques ont changé depuis l'indépendance, et le rapport de la terre a évolué en conséquence.

Aujourd'hui, le secteur rural contribue pour 12 % au PIB, contre 15 % en 1980, 20 % en 1975. La production agricole ne croit que faiblement : 2,5 % par an entre 1980 et 1986 contre 6 % par an pour le PIB. On estime que le revenu par habitant des zones rurales a baissé de 15 % entre 1981 et 1985. Cela traduit les limites de l'agriculture capverdienne : prédominance des cultures en sec sous faible pluviométrie, importance limitée des cultures irriguées, médiocrité de la qualité de la plupart des sols, faiblesse du marché intérieur.

Compte-tenu de la densité actuelle de la population, il ne peut y avoir auto-suffisance agricole. Il n'y en a jamais eu. Les famines ont été nombreuses et meurtrières. Traditionnellement, des vivres importées ont été soit distribuées gratuitement, soit fournies contre du travail (27), soit vendues. La politique du Gouvernement en matière rurale vise avant toute chose la sécurité alimentaire en produits de base, la distribution, le développement intégré, la protection des sols et des ressources en eau ; mais l'objectif en matière de revenu des travailleurs ruraux reste modeste (28).

Aussi, l'image de la terre évolue-t-elle dans l'esprit de ceux qui émigrent ou qui résident à l'étranger : la terre (sauf dans le cas d'exploitation en irrigué, pour l'approvisionnement des villes ou pour l'exportation) ne rapport plus, ou bien moins en tous cas que d'autres activités. Ce n'est plus "un investissement de rapport", ce n'est plus que l'outil de travail de ceux qui sont restés.

(27) "appoyo" du temps de la colonie ; programmes AIMO/HIMO

(28) à moyen terme, l'objectif est d'assurer un revenu annuel de 45.000 escudos 1985 par travailleur : 20 à 30 % de plus que la moyenne actuelle.

7.2 - Propriété foncière et exploitation

L'histoire du Cap Vert est inscrite dans la structure foncière de son terroir.

L'exploitation peut se faire en faire-valoir direct par le propriétaire de la terre. Elle peut se faire en faire-valoir indirect, le propriétaire passant avec son locataire-exploitant un accord de metayage (paiement en nature avec une partie déterminée de la récolte : "parceria" en portugais) ou un accord de fermage (paiement d'un loyer en argent : "arrendamento" en portugais).

D'après le recensement agricole de 1979-1981, on a, par île, la répartition suivante, les formes mixtes représentant celles qui contiennent une part de faire-valoir direct :

	Faire-valoir direct		Faire-valoir indirect		Faire-valoir mixte	
	Nb. agric.	Superf.	Nb. agric.	Superf.	Nb. agric.	Superf.
Boa Visto	410	495	36	32	85	146
Brava	404	641	144	239	303	688
Fogo	1 411	1 944	912	1 278	1 077	2 201
Maïo	282	161	133	55	53	42
Sao Antao	1 718	2 467	1 332	1 649	1 142	1 738
Santiago	2 335	3 090	7 529	9 700	4 948	8 922
S.Nicolau	200	332	71	92	149	274
	6 760	9 130	10 157	13 046	7 757	14 006