



REPUBLIQUE DU BENIN

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

(MESRS)

UNIVERSITE D'ABOMEY – CALAVI

(UAC)

FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES ET DE GESTION

(FASEG)

MEMOIRE DE LICENCE PROFESSIONNELLE

Option: Economie

Spécialité: Analyse des Projets

ANALYSE DES CHARGES LOCATIVES DES
REPRESENTATIONS DIPLOMATIQUES ET
CONSULAIRES DU BENIN A L'ETRANGER.

Réalisé et Présenté par :

Mouni G. SAMBIENI & Yacoubou Sanni K. M'BOMA

Sous la direction de :

Maître de Stage

M. Sylvano NOUGBODE

Chef de Cellule de Suivi Evaluation à la Direction de

La programmation et de la prospective(DPP)

Maître de Mémoire

Dr Jean ADANGUIDI

Enseignant à la FASEG



INTRODUCTION

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

La politique étrangère d'un Etat est l'ensemble des orientations, des dispositions et des moyens que ce pays met en œuvre, de façon souveraine, pour établir et maintenir de bonnes relations avec d'autres acteurs bilatéraux et multilatéraux de la scène internationale, en vue de garantir la paix, la sécurité et le développement.

La diplomatie est l'instrument privilégié dont dispose l'Etat pour exécuter sa politique étrangère. En tant que telle, elle joue incontestablement un rôle important dans l'existence de l'Etat, dans l'affirmation de sa souveraineté, dans son rayonnement et dans son développement.

Tous les acteurs de la diplomatie béninoise qui sont chargés de la conception et de l'élaboration de ces règles ainsi que de la mise en œuvre de ces actions sont conscients qu'ils peuvent et qu'ils doivent faire mieux, pour impulser une participation plus accrue du Bénin aux processus de prise de décisions au niveau international, afin de lui faire profiter d'avantage des multiples opportunités qu'offre la coopération internationale, en particulier l'intégration régionale, pour son développement.

Dans ce cadre, il faut que des acteurs des autres secteurs reconnaissent et acceptent le rôle que doit jouer, en amont et en aval, la diplomatie béninoise dans le processus de développement économique du pays. Le positionnement économique d'une nation sur la scène internationale a un coût. A ce coût se trouve inclut celui relatif à l'image de marque du Bénin à l'étranger dont l'installation adéquate de nos missions diplomatiques et consulaires à travers le cadre de travail.

Pour réduire les coûts très onéreux de location de bâtiments qui abritent les chancelleries béninoises et /ou des résidences des Ambassadeurs du Bénin, il est utile de changer la pratique. Le Bénin, étant un pays pauvre, doit rationaliser l'utilisation de ses ressources mise au niveau du secteur de la diplomatie et de la coopération internationale. Cette réflexion nous a amené à nous intéresser au thème suivant « **Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger** »

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Pour mieux appréhender ce thème, notre étude s'articulera autour de deux (02) chapitres : le premier présente le cadre institutionnel et théorique de l'étude, le deuxième s'occupe du cadre méthodologique et les résultats ; les suggestions pour contribuer à l'amélioration de la gestion des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires.

CHAPITRE I

CADRE INSTITUTIONNEL ET THEORIQUE DE L'ETUDE

Section 1 : cadre institutionnel du stage

Dans cette section, il sera question de la présentation du MAEC, ensuite de la direction de la programmation et de la prospective(DPP) .

I: PRESENTATION DU MINISTERE DES AFFAIRES ETRANGERES ET DE LA COOPERATION (MAEC)

Paragraphe1 : Historique du Ministère.

Le Ministère en charge des Affaires Étrangères a été créé en 1961 et le premier acte réglementaire qui a porté son organisation fut l'arrêté n° 978AF-ETR du 5 juillet 1961. Ainsi, du 5 juillet 1961 à nos jours, le ministère des Affaires Étrangères qui a dû faire face à de nouvelles missions et à l'extension progressive des attributions qui lui sont assignées a changé plusieurs fois de dénominations :

1961 à 1975 : ce ministère est dénommé « Ministère des Affaires Étrangères » suivant l'arrêté n° 978AF-ETR du 5 juillet 1961 et le décret n° 73-378 du 08 Octobre 1975 ;

1975 à 2001 : le ministère a changé de dénomination pour devenir : « Ministère des Affaires Étrangères et de la Coopération » ;

2001 à 2005 : ce ministère est devenu : « Ministère des Affaires Étrangères et de l'Intégration Africaine » ;

2006 à 2007 : il est dénommé : « Ministère des Affaires Étrangères avec un Ministère délégué chargé de l'Intégration Africaine et des Béninois de l'Extérieur » et enfin

2007 à 2015 : il est dénommé : « Ministère des Affaires Étrangères de l'Intégration Africaine de la Francophonie et des Béninois de l'Extérieur ».

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

2015 à nos jours : il est dénommé : « Ministère des Affaires Étrangères et de la coopération ».

Soulignons au passage que de nos jours, le décret portant attributions, organisation et fonctionnement du MAEC en vigueur est le décret n°423 du 20 Juillet 2016.

De 1960 à nos jours, trente un (31) Ministres ont dirigé ce Département ministériel, à raison d'un (01) Ministre tous les deux ans en moyenne. Sur les trente un (31) Ministres, sept (07) sont des diplomates de carrière dont une seule femme. Il s'agit de :

M.Tiamou ADJIBADE, du 09/04/1982 au 03/02/1962 ;

M. Guy Landry HAZOUME du 13/02/1987 au 05/08/1989 ;

M.Kolawolé Antoine IDJI du 15/05/1998 au 12/06/2003 ;

M. Rogatien BIAOU du 12/06/2003 au 15/12/2006 ;

Mme Mariam ALADJI BONI, épouse DIALLO du 08/08/ 2006 au 17/06/ 2007 ;

M. Jean-Marie EHOZOU du 27/10/2008 au 28/05/2011 ;

M.Saliou AKADIRI du 22/06/ 2015 au 04/06/2016.

Paragraphe 2 : Attribution et mission du ministère

Le Ministère des Affaires Étrangères et de la Coopération a pour Mission d'élaborer et de mettre en œuvre la politique extérieure du Gouvernement dans les domaines de la coopération bilatérale et multilatérale, de la coopération décentralisée, de l'intégration régionale et africaine, de la représentation et de la protection des intérêts du Bénin et de ceux des ressortissants béninois à l'étranger, de la diplomatie économique et culturelle, conformément aux lois et règlements en vigueur en République du Bénin. A ce titre, il est chargé de :

- ✓ Conduire la coopération internationale aux plan bilatéral et multilatéral ;
- ✓ Assurer la coordination au plan international des activités de la coopération décentralisée ;
- ✓ Assurer la promotion et la gestion de l'intégration régionale et africaine ;
- ✓ Promouvoir le dialogue politique entre le Bénin et ses partenaires ;

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

- ✓ Promouvoir les échanges nord-sud et sud-sud en matière de développement technologique, économique, social et culturel ;
- ✓ Accompagner la promotion économique du Bénin dans le monde ;
- ✓ Promouvoir les intérêts du Bénin et ceux des ressortissants béninois à l'étranger ;
- ✓ Faciliter l'implication de toute expertise avérée dans les négociations des programmes et projets d'investissement au Bénin ;
- ✓ Assurer le rayonnement du Bénin dans le monde.

Paragraphe-3 : Organisation et fonctionnement du Ministère

Le cadre organisationnel du MAEC se présente ainsi que suit :

- Le Ministre ;
- les personnes et services directement rattachés au ministre ;
- le Cabinet du ministre ;
- l'Inspection générale des Affaires Étrangères ;
- le Secrétariat général du ministère ;
- les directions centrales ;
- les directions géographiques ;
- les directions techniques ;
- les postes diplomatiques, consulaires et autres services extérieurs ;
- les organismes sous tutelle ;
- les organes consultatifs nationaux ou de gouvernance participative.

S'agissant des services et personnes directement rattachés au Ministre, il s'agit :

- Le Secrétariat particulier du ministre ;
- la Cellule de contrôle des marchés publics ;
- l'Assistant du ministre ;
- le Garde de corps ;
- deux (02) Chauffeurs du ministre

Parlant des Directions Centrales, il s'agit de :

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

- ❖ La Direction de l'Administration et des Finances,
- ❖ la Direction de la Programmation et de la Prospective et
- ❖ la Direction de l'Information, et du Pré archivage

En ce qui concerne Les Directions Géographiques comprennent :

- La Direction de l'Afrique et du Moyen Orient ;
- la Direction de l'Amérique ;
- la Direction de l'Asie et de l'Océanie ;
- la Direction de l'Europe.

Les Directions Techniques, quant à elles, sont :

- Direction des Affaires Politiques Internationales, Stratégiques et du Maintien de la Paix ;
- Direction des Organisations Internationales ;
- Direction des Relations Économiques et Commerciales Internationale ;
- Directions des Relations Culturelles, de la Coopération Décentralisée et de l'Humanitaire
- Direction des Affaires Juridiques ;
- Direction des Affaires Consulaires et des Béninois de l'Extérieur ;
- Direction du Protocole d'Etat ;
- Direction des Chiffres et de la Sécurité des Télécommunications ;
- Direction Nationale de l'Interprétation et de la Traduction,

Les institutions et les organismes sous tutelle sont :

- l'Institut des Relations Internationales et des Études Stratégiques,
- la Commission Nationale Permanente de la Francophonie,
- l'Agence Nationale des Migrations et de la Diaspora

II : PRESENTATION DE LA DIRECTION DE LA PROGRAMMATION ET DE LA PROSPECTIVE (DPP)

Paragraphe 1 : Organisation et attribution de la DPP

De toutes les structures que comprend le ministère, notre stage s'est déroulé à la Direction de la Programmation et de la Prospective (DPP). La DPP, direction centrale à compétence nationale, joue un rôle primordial dans la mise en œuvre des programmes du ministère. Elle assure la gestion du processus de planification du ministère. A ce titre, elle est chargée de :

- Collecter, traiter et diffuser toutes les informations nécessaires à une réflexion prospective et stratégique dans les domaines de compétence du ministère, notamment par rapport aux attentes et besoins des usagers/clients ;
- Animer les processus d'analyse, de planification, de suivi-évaluation et de capitalisation au sein du ministère ;
- Élaborer, suivre et évaluer en collaboration avec le Cabinet du Ministre et le Secrétariat général du ministère, les plans stratégiques et opérationnels du ministère ;
- Élaborer, en collaboration avec les directions techniques, les directions départementales, les collectivités locales et les organismes sous tutelle, les programmes et projets du ministère ;
- Elaborer, suivre et évaluer les documents de programmation pluriannuelle de dépenses ;
- Mobiliser, en liaison avec les services financiers, les financements pour les programmes et projets ;
- mettre en place une base de données et un dispositif de collecte et de traitement des informations pour soutenir le processus de planification, de mise en œuvre des actions, de suivi-évaluation et de capitalisation au sein du ministère ;
- Veiller à la prise en compte de l'égalité des chances, de l'approche genre et de la promotion de l'emploi dans tous les programmes et projets du secteur ;
- Veiller à la prise en compte des études d'impact environnemental et des stratégies d'adaptation au changement climatique dans tous les programmes et projets du ministère.

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

En outre, la Direction de la Programmation et de la Prospective comprend :

- le Secrétariat ;
- le Service des études et de la prospective ;
- le Service de la gestion du système d'information ;
- le Service de la coopération ;
- la Cellule de suivi évaluation/capitalisation des programmes et projets ;
- la Cellule environnementale.

La Direction de la programmation et de la prospective est dirigée par un ingénieur planificateur, un ingénieur statisticien-économiste ou un économiste qui est assisté d'un adjoint de même profil, nommé par arrêté du Ministre,

Paragraphe2 : Etat des lieux

A la fin de la formation théorique pour l'obtention du diplôme d'étude supérieur spécialisé en Analyse des projets et développement local et conformément aux exigences académiques, l'étudiant à l'obligation de faire un stage pratique de trois(03) mois dans un cadre de son choix, stage au terme duquel il devra rédiger et soutenir un mémoire de fin de formation sur un thème devant un jury.

L'objectif du stage est d'identifier un sujet de mémoire à partir des problèmes que rencontre la structure d'accueil. Il faut souligner que seule la réussite de cette ultime étape lui garantit l'obtention du parchemin.

A cet effet, nous avons choisi pour cadre, la Direction de la Programmation et de la Prospective (DPP) du Ministère des Affaires Étrangères et de la Coopération(MAEC)

Notre stage a débuté par la prise de contact avec le personnel de la DPP à divers niveaux. Nous avons ensuite parcouru les différents services pour mieux s'imprégner des réalités. Cela nous a permis de prendre connaissance de la méthode de fonctionnement de la DPP en général et de chaque service en particulier.

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

En effet, au vue des nombreuses attributions de cette DPP, son système d'élaboration des programmes et projets du ministère ; le suivi et évaluation des documents de programmation pluriannuelle de dépenses a particulièrement retenu notre attention surtout sur son programme spécial de construction, de rénovation et d'acquisition des chancelleries et résidences des Ambassadeurs du Bénin (**PSCRACRA**)

Section 2 : cadre théorique

I : PROBLEMATIQUE, OBJECTIFS ET HYPOTHESES

Paragraphe1 : Problématique

Après plusieurs années de gestion peu orthodoxe des ressources publiques liées aux missions diplomatiques et consulaires, l'amélioration de la gestion des charges locatives des chancelleries et résidences est devenue une nécessité. Ainsi, dans la perspective d'une utilisation transparente et plus rationnel des ressources des missions diplomatiques et consulaires en vue de mieux optimiser des ressources publiques, le gouvernement du Bénin a engagé plusieurs reformes et rénovations tant aux plans administratif qu'institutionnel. C'est dans ce contexte que le Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération(MAEC) a subi plusieurs reformes au fil des années. L'adoption du décret n°426 du 20/07/2016 portant attribution, organisations et fonctionnement du Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération(MAEC) s'inscrit dans cette logique. Le MAEC assure le rayonnement du Bénin sur la scène internationale, et contribue à la mobilisation des ressources indispensables au financement du développement national. Il représente la vitrine du Bénin sur le reste du monde. Cependant, dans l'accomplissement de sa mission de conception, de mise en œuvre et de suivi-évaluation de la politique extérieur du gouvernement, le MAEC devra apporter des solutions dans plusieurs problèmes qui affectent sa performance dans divers domaines. Pour ce faire, il est chargé de :

- ✓ La conduite de la coopération internationale aux plans bilatéral et multilatéral
- ✓ La coordination de la coopération décentralisée
- ✓ La promotion et la gestion de l'intégration régionale et africaine
- ✓ La promotion de la francophonie
- ✓ La protection des intérêts du Bénin et de ceux des ressortissants béninois à l'étranger.

Ce ministère, pour réussir sa mission, s'appuie sur les structures de la « centrale », les représentations diplomatiques et consulaires. Parmi les directions centrales, nous avons la Direction de la Programmation et de la Prospective(DPP) qui élabore un budget-programme triennale glissant. Ce budget-programme définit les projets et programmes à mettre en œuvre

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

ainsi que leurs coûts. C'est dans cette optique que s'inscrit celui de 2015-2017 disposant le programme de « Dynamisation de l'action diplomatique et de la coopération internationale » constitué de deux composantes à savoir :

- Le programme spécial de construction, de rénovation et d'acquisition des chancelleries et résidences des ambassadeurs du Bénin.
- La dynamisation de l'action diplomatique et de la coopération internationale.

Notre travail porte sur la première composante : « Le programme spécial de construction, de rénovation et d'acquisition des chancelleries et résidences des ambassadeurs du Bénin. » qui a pour objectif l'amélioration de l'image du Bénin à travers ses représentations diplomatiques et consulaires à l'étranger.

Plus spécifiquement, ce projet vise :

- ❖ L'amélioration des conditions de travail des représentations diplomatiques
- ❖ L'augmentation du patrimoine immobilier devant abriter la représentation diplomatique et consulaire du Bénin à l'étranger
- ❖ La réduction des charges locatives immobilières du Bénin à l'étranger

Au cours de notre stage, nous nous sommes entretenus avec les acteurs chargés de la gestion des charges locatives à l'étranger qui nous ont fait cas de plusieurs difficultés. Au nombre de ces difficultés, on peut citer entre autre : l'évolution des charges locatives. Cela se manifeste par de faite qu'au nombre des chancelleries et résidences que dispose le Bénin, environs 57% sont en location ; le caractère non exhaustif du personnel des missions diplomatiques et consulaires de chaque poste. A cela s'ajoute le facteur géographique dans l'implantation des missions diplomatiques et consulaires.

L'insuffisance du patrimoine du Bénin à l'étranger. Cela s'explique par l'insuffisance des moyen de l'Etat pour construire ou acheter des bâtiments devant abriter des chancelleries et résidences dans certains pays compte tenue de la position géographique. Ceux sont autant de problèmes qui empêchent le MAEC de rationaliser les charges liées aux locaux des missions diplomatiques et consulaires. La diversité de ces problèmes appelle en toutes urgences à des solutions idoines dont la question est de savoir : « Quelle stratégie faut-il mettre en place pour limiter ou réduire à long terme, les charges locatives élevées et qui évoluent chaque année ? »

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

C'est dans cette optique que le MAEC a mis en place le projet dénommé : « programme spécial de construction, de rénovation et d'acquisition des chancelleries et résidences des ambassadeurs du Bénin(PSCRACRA) ».

Le présent travail ne permet pas de procéder à la résolution de tous les problèmes identifiés. Ici réflexion sera juste axée sur le thème : « **ANALYSE DES CHARGES LOCATIVES DES REPRÉSENTATIONS DIPLOMATIQUES ET CONSULAIRES DU BENIN A L'ÉTRANGER.** »

Paragraphe 2 : Objectifs et hypothèses de l'étude

1- Objectifs de l'étude : L'énonciation des objectifs se résume en terme d'objectifs général et d'objectifs spécifiques

1-1- OBJECTIF GÉNÉRAL : Contribuer à l'amélioration de la gestion des charges locatives dans les missions diplomatiques et consulaires du Bénin.

Cet objectif général est soutenu par deux objectifs spécifiques que sont :

1-2-1-OBJECTIF SPÉCIFIQUE 1: Identifier les facteurs explicatifs de l'évolution des charges locatives des missions diplomatiques et consulaires sur les cinq (05) dernières années.

1-2-2-OBJECTIF SPÉCIFIQUE 2 : Déterminer l'option optimale ; entre la location, la construction et l'acquisition pour l'Etat béninois.

2-HYPOTHESE DE L'ETUDE : pour atteindre ces objectifs, les hypothèses ci-dessus ont été élaborées :

2-1-HYPOTHÈSE 1 : L'augmentation du nombre de chancelleries, et l'indice des prix à la consommation(IPC) expliquent l'évolution des charges locatives.

2-2-HYPOTHÈSE 2 : L'optimisation de la gestion des charges locatives est influencée par le facteur géographique. De cette hypothèse découlent les sous hypothèses ci-après :

H2-2-1-En Amérique et en Asie, l'option acquisition est financièrement plus optimale par rapport aux autres options.

H2-2-2-En Afrique, la construction est plus optimale par rapport aux autres options.

II : REVUE DE LITTERATURE

Paragraphe 1 : Clarification conceptuelle

Dans le cadre de toute recherche ou écrit scientifique, la revue de littérature permet de s'assurer au préalable de l'état des connaissances acquises sur le sujet ou le domaine abordé. Ainsi, il sera question pour nous de faire le point des connaissances en rapport à l'analyse des charges locatives. A cet effet, il urge de clarifier quelques concepts comme :

Logement ;

Coût de la vie ;

Coût de transaction ;

Inflation ;

Représentation diplomatique ;

Représentation consulaires ;

a-Logement

Il n'existe pas de définition unique, simple et concise du terme «logement ». Qu'il prenne la forme d'un petit appartement loué, d'une maison cossue ou d'un taudis, le logement évoque une multitude de réalités différentes, tant dans les apparences extérieures que dans sa signification et ses rôles les plus essentiels. Le logement est l'action de se loger ; partie d'une maison, d'un immeuble où l'on habite, local d'habitation. Lieu, cavité ou vient se loger quelqu'un.

Un logement est un lieu d'habitation. C'est un local, un appartement ou une maison et plus généralement tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. C'est un endroit pour s'abriter (héberger) le jour et la nuit.

Un logement est un bien durable qui fournit des services de consommation sur une longue période, et sa valeur implicite représente la valeur actualisée du flux de services anticipé. Son

prix dépend par conséquent des taux d'intérêt actuels et futurs anticipés utilisés pour l'actualisation. (B.R.I. pp.163-149).

Selon le **petit Robert 1976**, le logement est tout local à usage d'habitation ; et plus spécialement la partie de maison, d'immeuble ou l'on réside habituellement. Pour les économistes, le logement est un flux hétérogène de services à partir d'une réserve de capital. Les unités discrètes de cette réserve varient entre elles, et leur capacité productive évolue à mesure que le temps passe et que les villes se transforment (**Strassman, 2004**)

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de **Merlin et de Choay 1996**, le logement est "un local ou un ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation, et où habitent ensemble plusieurs personnes, qu'elles aient ou non des liens de parenté entre elles, qui constituent un ménage". Les membres d'un ménage qui partagent un logement y ont le plus souvent des activités communes à l'occasion des repas, des loisirs, etc.

b-Coût de la vie

Le coût de la vie est une évaluation du coût moyen des dépenses de consommation des ménages, dans une région donnée. Les indices utilisés pour mesurer l'inflation (comme l'indice des prix à la consommation) ne permettent pas de mesurer l'évolution du coût de la vie.

c-Coûts de transaction

Tout changement économique entraîne certains coûts; si ceux-ci sont importants, les transactions diminuent ou sont plus difficiles à réaliser. Le locataire encourt des coûts relativement élevés lors d'un changement de logement. Le contrat de bail de long terme réduit les coûts de transaction (déménagement, recherche de locataires), mais laisse aux parties prenantes – bailleurs et locataires – le choix et une liberté contractuelle, dans le cadre des dispositions légales. La protection du locataire, qui agit notamment sur les modifications du loyer, est un autre instrument, cette fois étatique, qui est censé répondre au déséquilibre des forces du marché. L'attribution de logements pourrait aussi se faire de façon administrative, conférant un pouvoir important à un organisme décisionnel. A cet effet, à l'instar de l'analyse normative des besoins de logements, le volume et la précision des informations à récolter et à gérer seront tout aussi coûteux, sans pour autant être sûr que les résultats seront satisfaisants.

d- Inflation

Jusque dans les années 1960, l'inflation désigne l'excès de moyens monétaires par rapport à l'offre (phénomène dont la hausse des prix et la perte de pouvoir d'achat de la monnaie résultent).

Ainsi **Gaël Fain**⁵ définit-il l'inflation comme « un excès de la demande solvable sur l'offre. La hausse des prix en étant la conséquence ». Aujourd'hui, L'inflation se définit comme étant la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale et durable des prix. Il s'agit d'un phénomène persistant qui fait monter l'ensemble des prix, et auquel se superposent des variations sectorielles des prix.

De nature plus systémique Comme celle de **G. Olive** qui se refuse à associer l'inflation à un mécanisme inflationniste particulier. Pour lui l'inflation est : La hausse du niveau général des prix (et non la hausse des prix de quelques produits) ; un phénomène auto-entretenu de hausse des prix : une hausse entraîne d'autres (et non un phénomène isolé et/ou accidentel) ; une hausse des prix fondée sur des mécanismes macro-économiques qui mettent en jeu l'interdépendance entre tous mécanismes et parties de l'économie (production, répartition, formation des prix, distribution, etc.).

Assimiler donc l'inflation à la seule hausse de prix des biens de consommation, en excluant la hausse des prix affectant les valeurs patrimoniales (actifs, financiers, immobilier, etc.), peut être considéré comme un abus de langage, conséquence d'un mode de mesure restrictif de l'inflation. Cependant, s'il est vrai que le terme d'inflation peut être appliqué à tout phénomène régulier d'augmentation du niveau des prix, la réalité demeure que la totalité des Banques Centrales ayant un objectif de politique monétaire de ciblage d'inflation visent bel et bien l'inflation des prix à la consommation, à l'exclusion notamment de l'inflation des actifs (asset Price targeting)

e : Représentation diplomatique

Etymologiquement, la représentation est l'action de représenter. Représenter c'est mettre devant les yeux, exposer pour faire apparaître l'image d'un objet absent au moyen d'un autre qui lui ressemble ou lui correspond. C'est aussi tenir la place de quelqu'un ou agir en son nom en vertu d'un droit qu'on a reçu.

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Avec l'évolution à travers les âges des relations entre souverains, d'une part et entre les États de l'autre, la nécessité s'est fait sentir de maintenir un contact étroit avec l'installation des Missions Diplomatiques(MD). Ces structures ayant fait par la suite leurs preuves dans le rapprochement des peuples et des nations, la communauté internationale a jugé utile de les réglementer pour leur permettre de pérenniser leurs actions ; d'où l'avènement de la Convention de Vienne de 1961. La représentation diplomatique apparaît donc comme un lien à travers lequel les chefs d'État, les rois, les hauts dignitaires, mais aussi les peuples et les différents pays, se communiquent, négocient et échangent leurs préoccupations et leurs points de vue. Instrument indispensable dans les relations du monde contemporain, elle se doit d'être bien gérée, afin que par son dynamisme et son efficacité, elle contribue au renforcement des liens d'amitié et de coopération existant entre les peuples et les nations. La diplomatie régit des rapports internationaux qui relèvent des Etats ou touche à leurs intérêts. Elle se définit comme la science pratique des relations internationales. C'est l'ensemble des moyens et des stratégies mises en œuvre pour défendre les intérêts d'un Etat ou d'un pays à l'étranger.

La représentation diplomatique apparaît comme une structure administrative installée ou créée par l'Etat accréditant ou d'envoi, sur le territoire de l'Etat accréditaire ou d'accueil, pour le représenter sur la base des relations permanentes qu'ils entretiennent, pour y défendre ses intérêts. La représentation diplomatique est aussi perçue comme un organe administratif, créé par un Etat auprès d'une organisation ou d'une institution internationale dont il est membre pour y défendre ses intérêts ou les intérêts d'un groupe de pays.

f : représentation consulaire

La représentation consulaire apparaît comme une structure administrative non diplomatique qui s'occupe sur le territoire du pays d'accueil, des questions liées aux intérêts du pays d'envoi en particulier les questions consulaires, commerciale, culturelles maritimes, administratives, etc. C'est un service d'un Etat chargé des relations avec les ressortissants de l'Etat accréditant (l'Etat qui dirige le service) au sein de l'Etat accréditaire (l'Etat où est situé le service) et son rôle est avant tout, la protection de sa communauté.

Paragraphe 2 : Quelques résultats d'études empiriques

A-Notion de demande en économie

La demande est la quantité d'un bien que les acheteurs souhaitent et peuvent acheter à un certain prix. On suppose que l'agent en question décide d'une manière rationnelle en possession de toute l'information dont il a besoin pour faire un choix informé. En théorie, lorsque l'agent décide d'une dépense (biens, services) ou de l'affectation de son temps (travail, loisirs), on suppose qu'il tente d'en retirer la plus grande satisfaction ou utilité possible. La fonction de demande se réfère à la quantité que l'agent est prêt et capable d'acheter au cours d'une période donnée en fonction d'un certain nombre de facteurs ou variables qui sont susceptibles d'influencer cette demande.

En particulier, la quantité demandée du bien ou du service (variable dépendante, expliquée) en question dépend de son prix (variable indépendante, explicative). La fonction de demande représente donc les intentions d'acheter à un moment donné pour des prix différents. En l'occurrence, la quantité est reliée négativement au prix, c'est-à-dire plus le prix est élevé, plus faible sera la quantité demandée. Bien sûr le prix du bien ou du service considéré n'est pas le seul déterminant de la fonction. Par exemple, l'équation générale :

$$Q_d = f(P, Y, W, P_s, P_c, F) \quad (1)$$

exprime le fait que la quantité demandée dépend négativement (–) du prix du bien ou du service (P), positivement (+) du revenu (Y) et de la fortune (W), positivement du prix du bien ou service de substitution (P_s) – lorsque le prix de la bière augmente, la consommation de vin augmente –, négativement du prix du bien ou du service complémentaire

(P_c) et d'autres facteurs F qui peuvent dépendre des caractéristiques du demandeur (taille et structure du ménage, par exemple), qui peuvent être saisonniers (température, etc.) ou liés à des effets de mode, ceteris paribus. Cette dernière expression, toute chose égale par ailleurs, assure que la variation de la quantité identifiée est la conséquence de la variation d'une seule variable indépendante, sans interférence des autres variables explicatives.

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

L'identification des variables explicatives qui influencent de façon significative la quantité demandée est une question fondamentalement empirique. Le bien ou service demandé répond à un besoin, qui est plus ou moins important ou urgent. La demande exprime l'intensité des préférences (utilité) du demandeur – sa sensibilité par rapport à une variation des variables explicatives retenues, comme le prix en particulier.

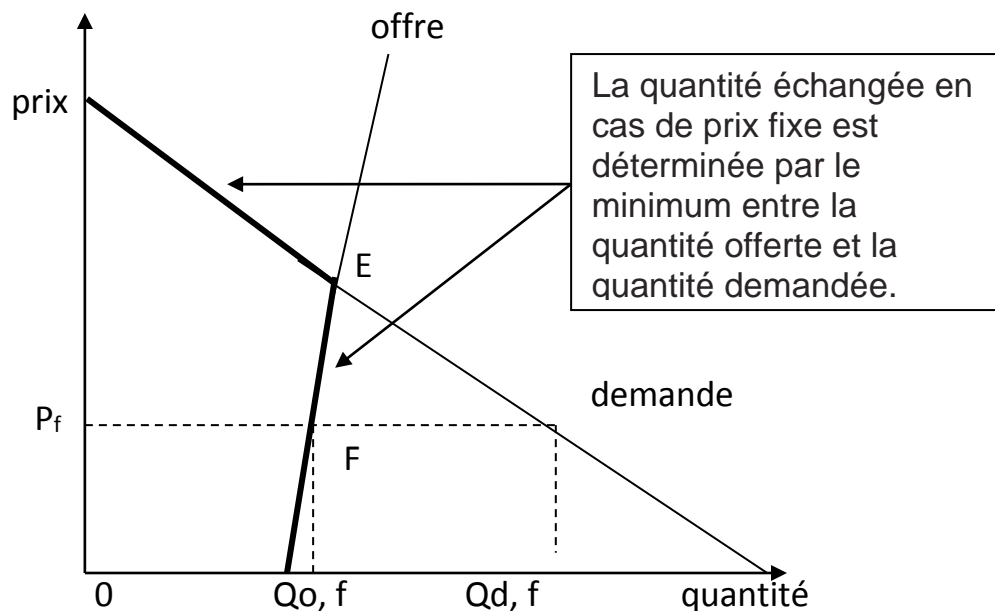
Sur un marché concurrentiel, les transactions ou les échanges portent sur un produit bien défini, homogène, et un prix unique s'établit. Ainsi, sur un marché concurrentiel abstrait, un prix unique s'établit en fonction de l'offre et la demande pour un produit homogène où tant les consommateurs que les producteurs sont parfaitement informés sur la disponibilité et les conditions de production. En particulier, il règne une concurrence entre les demandeurs pour acheter le produit à un prix qui couvre au moins les coûts de production et entre les offrants qui sont capables de produire les quantités demandées.

Il est évident que les conditions de concurrence parfaite ne sont en réalité jamais remplies. Nous savons qu'en fait il n'existe pas une atomicité de l'offre et de la demande, mais que la concurrence peut être limitée par un nombre restreint d'offrants (marché oligopolistique ou monopolistique) et, plus rarement, par un nombre limité de demandeurs. En général, les possibilités de libre entrée sont relatives. La réglementation étatique peut limiter, voire supprimer le libre fonctionnement du marché. Dans le cas du logement, dont le marché connaît régulièrement des périodes longues de pénurie, notamment dans les agglomérations urbaines, le rationnement par l'offre est dû en grande partie au contrôle des loyers qui empêche la survenance des prix d'équilibre du marché. En théorie donc, la quantité échangée sur un marché libre dépend de la rencontre de l'offre (coûts de production) et de la demande qui, simultanément, déterminent le prix d'équilibre (graphique 1). Ce prix correspond à un seul point de la fonction de demande, celui où la demande est réalisée et peut être observée (point E). Tous les autres points de la fonction de demande correspondent à une demande notionnelle (non réalisée).

Lorsque l'on observe un déséquilibre entre l'offre et la demande, la quantité échangée, pour un prix donné (P_f par exemple), se situe sur la courbe qui présente le minimum entre l'offre et la demande. Dans le cas particulier du logement, qui nous intéresse ici, en période de pénurie, la quantité échangée et observée (Q_o, f) correspond à un point déterminé par la courbe d'offre

(point F). Au point F, pour le prix P_f , la demande est contrainte par l'offre (définition de la pénurie).

Graphique 1 : Illustration du déséquilibre sur le marché du logement



Mais, même en l'absence de réglementations étatiques, les informations et les compétences nécessaires ne sont pas distribuées uniformément ni disponibles à tout acteur potentiel, entrepreneur comme consommateur. Si dans le cas du graphique 1, la demande est contrainte par l'offre, à cause de la pénurie, il existe encore d'autres raisons qui peuvent empêcher la réalisation de la demande latente, comme les coûts de transaction liés à la recherche d'un nouvel appartement, particulièrement élevés en cas de pénurie.

Il est commode, en économie, de raisonner à partir de ces conditions idéales pour montrer les forces du marché, mais il convient de ne pas oublier la fonction de ces hypothèses simplificatrices et de ne pas en faire une norme pour le fonctionnement des marchés.

Un marché concurrentiel porte sur un produit dit homogène, dont les caractéristiques, aux yeux des consommateurs, sont particulières au produit et permettent de l'identifier sans ambiguïté.

Dans ce cas, les demandeurs fondent leurs décisions d'achat seulement sur le prix ou les différences de prix qui pourraient exister à court terme entre producteurs. Très souvent, les consommateurs sont sensibles à certaines caractéristiques ou combinaisons de caractéristiques que présentent des produits qui remplissent une fonction ou un besoin donné. Ces produits ne sont donc plus homogènes, mais différenciés ou hétérogènes. La différenciation peut porter sur:

- l'environnement du produit, ou les services liés au produit, comme sa localisation par exemple dans le cas du logement,
- la différenciation objective du produit, telle que la qualité des services rendus ou les caractéristiques intrinsèques physiques du produit, et même sur
- la perception que s'en font les consommateurs.

Lancaster 2 a défini un produit comme un ensemble de services consommés globalement par les acheteurs. Ainsi, les produits différenciés sont des produits possédant les mêmes attributs, mais en proportions variables. Par conséquent, les préférences des consommateurs peuvent être formulées en termes des caractéristiques des produits. Dans la théorie de concurrence imparfaite, on admet qu'un consommateur peut être identifié par un assortiment particulier de caractéristiques, qui formerait le produit idéal qu'il souhaiterait acquérir.

Dès lors, il n'est pas concevable de définir la demande en dehors d'une référence aux caractéristiques des produits et aux produits qui sont effectivement offerts sur le marché. Les entreprises ne peuvent pas fournir à chaque consommateur son produit idéal selon ses goûts particuliers, du fait de l'existence de coûts fixes relatifs à chaque produit particulier. Les consommateurs se rabattront donc sur les produits disponibles qui sont plus ou moins distants, en termes de mélange de caractéristiques, du produit idéal. Le consommateur choisira le produit qui lui assure la satisfaction la plus élevée, compte tenu des différences de prix et de la distance entre le produit dit idéal et le produit offert.

Il apparaît que les coûts de transaction jouent un rôle non négligeable sur le marché des logements. La condition d'homogénéité du produit pose un problème fondamental à l'analyse du marché dans le cas du logement.

En effet, peut-être plus que d'autres produits, un logement particulier n'est jamais identique à un autre, parce qu'il possède des caractéristiques particulières. De ce fait, deux logements peuvent avoir la même valeur locative, alors qu'il s'agit des produits différents.

B-Notion de la demande de logement

Dans cette section, il s'agit d'appliquer la théorie de la demande spécifiquement au logement qui présente peut-être des caractéristiques spécifiques par rapport aux autres services. D'abord, il s'agit de savoir si le logement peut être réduit à un bien de consommation ordinaire. Ensuite, il s'agit de définir avec plus de précisions la demande de logements, tant au niveau des acteurs qu'au niveau du logement spécifique qui serait demandé.

B-1- Fonction du logement

Le psychologue américain **Maslow** a ordonné les besoins, qui peuvent être satisfaits à l'aide de la consommation en pyramide, de bas en haut: les besoins physiologiques (alimentation, logement, vêtements...), les besoins de sécurité (santé, épargne, police et défense nationale), les besoins sociaux ou d'appartenance (modes, style de vie, salaires...), les besoins d'estime (niveau de vie ...) et les besoins d'auto-accomplissement (culture, loisirs ...). Selon **Maslow**, lorsque les besoins d'ordre inférieur sont satisfaits, les suivants apparaissent. Si la théorie de la hiérarchisation des besoins de **Maslow** distingue plusieurs classes de besoins fondamentaux, en économie il n'existe pas de besoins ou de produits plus fondamentaux que d'autres **Lambelet et Zimmermann, 1991**.

Ainsi, pour **Becker**, l'individu recherche surtout la satisfaction de ses besoins, en combinant différents biens et services entre eux. Les biens et services ne sont que les facteurs de production, évolutifs et interchangeable selon l'évolution des coûts et de la technologie, contribuant à satisfaire les véritables besoins. Le logement, qu'il soit en location directe ou en propriété en vue d'une location, remplit un besoin d'être protégé des intempéries, du climat et de sécuriser les biens possédés. La hiérarchie des besoins n'est pas nécessairement la même pour tous, et les besoins en matière de logement ne sont pas uniformes, comme en témoigne le niveau d'effort qui est consenti, même à situation personnelle et familiale comparable, en termes de dépenses des loyers.

Il est évident que la notion même du besoin est subjective. Il est par contre possible que la société dans son ensemble définisse, à l'instar de **Maslow**, des besoins fondamentaux, en volume ou/et en qualité. Le terme de besoins renvoie aussi à des normes sociales et sociétales de ce qui est normal et acceptable, voire à un standard minimal qui devrait être assuré (droit de logement). Il reste la question de savoir si les ressources dont dispose la famille sont suffisantes pour se loger dans la norme, et si le ménage est d'accord de consacrer autant au logement au détriment d'autres biens et services de consommation. Au-delà des attributs qui assurent un minimum de protection, le logement peut révéler, comme il a été suggéré ci-dessus, de nombreuses caractéristiques auxquelles le demandeur peut être plus ou moins sensible : nombre de pièces, taille, ancienneté, localisation, dépendances (jardin, garage, cave), équipement, etc.

B-2 : Conception théorique de la demande de logements

Dans le cas du logement, la définition traditionnelle de la demande se complique parce que les notions de quantité ou volume, bien et prix sont moins bien définies que dans le cas de la demande d'un autre bien (ou service). Plusieurs méthodes permettent de résoudre cela, notamment :

(a) l'hypothèse du bien homogène, qui suppose qu'il existe des services-logement homogènes ou dont les différentes dimensions peuvent être agrégées. Ainsi, leur volume est obtenu à partir de la dépense consentie par le ménage (loyer) et du prix correspondant à la définition d'une unité de logement homogène (Muth et Goodman, 1989). Il faut rappeler toutefois la difficulté réelle qui existe dans les analyses de terrain pour définir l'unité de logement (pièces, mètres carrés, aspects qualitatifs, etc.) ;

(b) la méthode hédonique, qui tient compte du fait que seul le prix du paquet de caractéristiques est connu et que le locataire ne paie pas un loyer pour un logement ou un lieu d'habitation en soi, mais pour leurs caractéristiques dans la mesure où elles correspondent à ses désirs. (Giger M. (2000). Dans ce cas, bien qu'implicites et non observables, les prix de ces caractéristiques peuvent être identifiés par l'estimation statistique d'une fonction dite hédonique reliant le loyer payé et les caractéristiques du logement. Les prix des différentes caractéristiques sont, dans une deuxième étape, introduits dans la demande de logement. Cette demande dépend naturellement,

autre du prix du logement ou de ses caractéristiques, des dépenses et des prix des autres biens et services.

L'analyse économique traditionnelle de la demande de logements retient l'hypothèse que le ménage est indifférent entre louer ou accéder à la propriété, ce qui n'est manifestement pas le cas quand il y a traitement fiscal différencié ou imperfections du marché financier (capacité d'endettement limité, par exemple). En outre, pour être plus réaliste, il conviendrait de tenir compte du fait que la demande en matière de logement échappe à une définition précise. Elle change très souvent, notamment en fonction de la situation dans laquelle se trouve le marché du logement et les phénomènes de rationnement peuvent être dominants. Le consommateur ne se trouve pas toujours en équilibre, en accord avec ses préférences.

B-3-Demande théorique du service logement

Suivant Megbolugbe (1991), la théorie traditionnelle postule l'existence d'un service logement fourni par le stock de logements. Une unité du stock de logements est une unité de service de logement par période considérée. Le ménage choisit ainsi entre des unités d'un service de logement composite et tous les autres biens et service de consommation. La fonction de demande de logements, Q , toujours dans un environnement compétitif, est généralement définie de la façon suivante :

$$Q=q(P_1, Y, P_s, P_c, T) \quad (2)$$

où P_1 représente le prix relatif du service logement homogène, souvent mesuré par le loyer ou les dépenses consacrées au logement, Y le revenu permanent (ou temporaire), P_s et P_c et le prix des autres biens et services et T les préférences.

B-4-Demande de l'hétérogénéité

Cette analyse consiste à considérer le logement non pas comme une seule unité de volume, mais comme un faisceau de caractéristiques (surface, confort, etc.), dont chacune apparaîtrait comme un argument de la fonction d'utilité (**Granelle, 1998**). Les différentes caractéristiques du logement ont donc une valeur aux yeux du consommateur. Le problème du consommateur est toujours de maximiser sa satisfaction – sa fonction d'utilité en terme technique – par rapport au logement avec ses caractéristiques et à la quantité des autres biens consommés. La contrainte du

ménage locataire est déterminée par son revenu disponible qui peut être affecté aux dépenses consacrées aux autres biens et au loyer, qui dépend des prix des caractéristiques du logement. En réalité, ces derniers prix ne sont pas observables, mais implicites, puisque seul le prix de l'ensemble des caractéristiques du logement, c'est-à-dire le loyer, est connu.

Il s'agit donc d'estimer la demande en tenant compte des caractéristiques principales des logements, par le biais d'une fonction de demande hédonique qui donne un prix de marché implicite à chacune des caractéristiques.

L'approche proposée par **S. Rosen** (1974) consiste à estimer d'abord une fonction de prix (implicites) des différents attributs du logement (fonction de prix hédonique). Il estime les prix attachés aux différentes caractéristiques du logement, les prix sont les paramètres de la fonction qui relie le loyer (variable à expliquer) et les caractéristiques du logement (variables explicatives). L'estimation repose sur les données observables : soit le loyer et les caractéristiques déterminantes du logement occupé.

Une deuxième étape, on utilise les résultats obtenus dans l'estimation de la fonction de demande pour les différentes caractéristiques. On obtient alors une fonction de demande implicite qui lie la quantité demandée, les prix des caractéristiques du logement, et celles du ménage (préférences). Les paramètres ainsi obtenus permettent ensuite de connaître la réaction des ménages aux variations des prix et du revenu (élasticités de la demande).

Une approche alternative proposée par **Lemelin** (1991) serait de modéliser le choix du ménage en deux temps. D'abord, il évaluerait son niveau de satisfaction pour chacun des différents types de logements, définis au préalable à l'aide des variables pertinentes, pour ensuite choisir le logement parmi le type retenu qui procure la satisfaction la plus élevée. Outre les difficultés de données et d'estimation économétrique, il ne faut pas oublier que l'application de modèles portant sur un service logement hétérogène repose sur de nombreuses hypothèses : le ménage prend des décisions d'optimisation complexes, le marché du logement est en équilibre (on observe des prix – implicites – d'équilibre), il y a une offre continue de caractéristiques de logement, par exemple. Il faut également noter qu'il n'est pas aisé de définir et de mesurer les aspects qualitatifs des logements.

En outre, les caractéristiques susceptibles d'être retenues sont nombreuses et très diverses. On distingue habituellement : Les variables décrivant le logement: le nombre de pièces, la surface habitable, l'âge du bâtiment, le niveau d'équipement (eau, chauffage, garages), le type de logement (individuel ou collectif); les variables d'environnement qui saisissent les éléments externes au logement : taille de la parcelle, densité d'habitation, composition sociale, localisation et nuisances, etc.

En terme microéconomique, le marché de logement est l'interaction entre l'offre d'une matrice d'unité de logements classée suivant leurs caractéristiques et leurs localisations, et la demande d'une matrice de chefs de ménage classée suivant leurs caractéristiques, préférences et contraintes. Théoriquement, le marché alloue des unités de logement sur la base des prix de ces unités (prix demandés) et du nombre de ménages qui sont prêts à payer le logement (prix de l'offre). Le processus d'allocation progresse jusqu'à l'étape de la solution de clarification du marché, où tous les ménages obtiennent les unités de logements qu'ils préfèrent et peuvent payer.

Selon **Laferrère et le Blanc (2002)**, la demande de logement d'un ménage est la quantité de logement consommée par ce ménage (par exemple le nombre de mètres carrés). Ainsi, le niveau de la demande de logement dépendra d'autres variables telles que le taux de croissance de la population et sa structure démographique (telle que la taille du ménage, l'âge du chef de ménage...).

Dittgen (2003) a montré qu'il existe une liaison très étroite, quasi linéaire entre la taille des logements et le nombre de leurs occupants initiaux. Ceci s'explique par le fait que les ménages achètent ou louent en fonction de leurs revenus, mais tout autant en fonction du nombre de leurs membres. Selon l'auteur, le choix du logement n'est pas seulement déterminé par la taille des ménages, mais aussi leur structure par âge. Il est cependant important d'ajouter à ces caractéristiques la mobilité des ménages ainsi que leur fécondité.

Les analyses empiriques existantes montrent une disparité importante des résultats quant aux variables d'environnement, ce qui pourrait s'expliquer par la complexité du choix en matière de logement (grand nombre de facteurs, contraintes variées, etc.). La demande pour la qualité du logement, soit pour les caractéristiques jugées positives, semble être très sensible au revenu.

CHAPITRE II

CADRE METHODOLOGIQUE ET RESULTATS

Section1 : Méthodologie de la Recherche

La méthodologie est l'ensemble des étapes permettant de chercher, identifier et trouver des documents relatifs à un sujet par l'élaboration d'une stratégie de recherche.

En fonction des objectifs de l'analyse, différentes données peuvent être utilisées et différentes méthodes pourront permettre de les collecter. Ces différentes méthodes sont souvent subdivisées en méthodes "quantitatives" et "qualitatives".

I : COLLECTE DES DONNEES DE L'ETUDE

L'approche quantitative est dominante dans le processus qui a conduit à l'analyse sur les charges locatives des missions diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger. Elle est basée sur la collecte des données auprès des structures compétentes que sont les missions diplomatiques et consulaires, la Direction de l'Administration et des Finances, la Direction de la Programmation et de la Prospective du ministère. Ces différentes informations collectées concernent les représentations diplomatiques et consulaires sur la période de 2011-2015. Trois catégories d'options ont été définies. Les simulations ne concernent que les pays où les résidences et/ou les chancelleries sont en location. Il ne sera non plus tenu compte du coût d'entretien de ces bâtiments, car dans l'un ou l'autre des cas, ce montant sera engagé.

A la phase de dépouillement et de traitement des données collectées, plusieurs variables ont été définies et constituées. Les données collectées, ont porté essentiellement sur les montants alloués aux différents postes diplomatiques pour l'acquisition, la construction et la location des bâtiments qui servent à abriter ces derniers ainsi que les domaines nus.

La méthode de simulation varie d'une option à une autre. Pour ce qui concerne l'option « Location des chancelleries et résidences », l'exploitation des données historiques sur la période 2011-2015 a permis de dégager un taux moyen d'accroissement par continent. Ce qui a

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

permis de faire la projection de 2016 à 2025 pour estimer la valeur globale des charges locatives desdites missions.

L'estimation du coût global pour l'option « construction des chancelleries et résidences » devrait résulter de la somme des devis estimatifs des plans architecturaux de toutes les missions disposant de domaines nus. La non disponibilité des devis a conduit à la prise en compte d'une simulation de coût de construction à partir des cas existants de constructions récentes au niveau de certains postes pour retenir des valeurs indicatives.

Pour ce qui concerne l'option « acquisition des chancelleries et résidences », la méthode de calcul de coût global reste presque la même avec l'option précédente. La différence notée est qu'au lieu de disposer des devis estimatifs, il faut avoir les coûts d'acquisition des immeubles. La constitution de cette valeur résulte des cas récents d'acquisition au niveau des postes diplomatiques.

Pour l'ensemble des options, le nombre de postes diplomatiques pour lesquels l'une ou l'autre des simulations est appliquée ne dépassent pas 44. Sur les 44 postes, au cas où il faut construire, trois (03) domaines sont nus et appartiennent au Bénin ; le reste des domaines seraient à acheter.

Toutefois, l'actuelle étude n'a pas pris en compte quel que soit l'option, le logement du personnel en poste et celui des attachés de défense pour raison de manque de données quantitatives sur cette situation.

II : PRESENTATION DES APPROCHES UTILISEES

Paragraphe1 : Prévision du stock du patrimoine

Quelque soit l'option utilisée des trois, ou de la synthèse des options, la constitution du stock de logement - patrimoine (chancelleries et résidences) est désigné St.

Le stock logement(patrimoine) est à tout moment une fonction de stock de la période précédente, de son taux d'amortissement, de l'entretien, des constructions neuves, des démolitions et des conversions.

$$St = (1-a)St-1 + E + CN - Dem + Conv$$

Equation dans laquelle on a:

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

S : Patrimoine de logement

A : dépréciation (amortissement du stock habitationnel)

E : entretien

CN : constructions neuves

Dem : démolitions

Conv : conversions d'immeubles industriels, administratifs ou commerciaux en immeubles résidentiels (**source : DPP, mission diplomatiques et consulaires**)

Il n'existe pas de données qui permettent d'établir avec un minimum de rigueur le taux d'amortissement du patrimoine immobilier dans tous les pays où le Bénin est présent par ses missions diplomatiques et consulaires. Il est donc nécessaire de travailler sur hypothèse tout en évaluant la sensibilité des résultats sur les élasticités à une variation des hypothèses faites sur le taux d'amortissement.

Il n'existe pas par ailleurs, de séries sur le gros d'entretien, et il en est de même pour ce qui concerne les démolitions (s'il y'a lieu) et les conversions de locaux de bureaux en résidentiels et réciproquement. Les conversions ne sont dénombrables pour faire la part entre logement résidentiel et chancellerie. Il apparaît plus simple dans ces conditions de ne travailler que sur les constructions dûment autorisées, sachant que l'on ne capte ainsi qu'une partie des investissements (ce qui ne modifie pas le stock en unités, mais joue sur l'investissement...).

Il faut enfin considérer la nature précise de la grandeur de stock mesurée. Pour être en conformité avec les agrégats retenus par la comptabilité nationale, il est nécessaire de prendre en compte l'investissement et non les mises en chantier ou les autorisations de construire ou d'acheter.

La simulation de la prévision du stock prend en compte l'option 2 et 3. En effet, quand un domaine est construit (CN) ou un immeuble est acheté (Conv), le stock de patrimoine (St) augmente. Ce stock de patrimoine doit être entretenu (E). D'où l'entretien contribue au maintien de la valeur cardinale du stock du patrimoine existant en une année $(1-a)S_{t-1}$. Le manque d'entretien de ce stock pourrait engendrer des cas de démolition (Dem) par vétusté de certains bâtiments du patrimoine.

1-1- Option 1 : Location des chancelleries et résidences

Il s'agit de faire l'hypothèse que l'Etat fait le choix de ne louer que les chancelleries et les résidences des ambassadeurs. Cette option ne tient pas compte des pays où les chancelleries et résidences des ambassadeurs sont des propriétés du Bénin. Sur la base des données historiques, le taux d'accroissement annuel moyen des charges locatives des missions diplomatiques par continent noté t_p , a été calculé. Soit p la charge locative de l'année 2015 par continent. La charge locative annuelle par continent noté $C_p^i = C_p^0(1+t)^i$ Où i est la différence entre l'année considérée et l'année 2015 et p désigne la chancellerie ou la résidence considérée. Sur les dix(10) prochaines années, l'Etat devra engager au total $M = \sum_{i=5}^{15} C_p^0 (1+t)^i$

La projection du montant des charges locatives sur les dix (10) prochaines années, pour les chancelleries et résidences, découlent des données historiques obtenues sur la période de 2011 à 2015 de l'ensemble des missions diplomatiques et consulaires du Bénin. Cette projection est faite par un modèle partiel de simulation des charges locatives des continents.

1-2 Option 2 : Construction des chancelleries et résidences

Cette option paraît aussi simple. Il suffira de dégager d'une part le coût moyen d'achat d'une parcelle de mesure appropriée par pays et d'autre part le coût moyen de construction d'une résidence d'ambassadeur et/ou d'une chancellerie et calculer. L'objectif étant de dégager le coût global pour l'achat et la construction de la chancellerie et/ou la résidence. Ce coût sera considéré comme le montant total à investir sur les dix (10) prochaines années par l'Etat béninois si cette option était choisie. Ici, le montant global sera connu sur la base de l'ensemble des devis quantitatifs d'estimation des constructions où le Bénin dispose des parcelles en tenant compte des plans architecturaux.

1-3 Option 3 : Acquisition des chancelleries, et résidences

Au lieu que l'Etat achète des terrains non bâtis pour faire une construction, cette option propose l'acquisition des bâtiments. Les calculs dans ce cas se basent sur les coûts moyens d'acquisition d'un immeuble approprié pouvant servir de locaux de chancelleries et/ou de résidences des ambassadeurs. Le montant global sera l'investissement que l'Etat béninois devra engager sur les dix(10) prochaines années. Ce montant ne peut être déterminé par la connaissance du pays, de

l'agglomération de la tendance des prix de bâtiments et du plan et de la qualité des matériaux de construction utilisés et de l'année de construction.

Paragraphe 2 : Traitement des données et limites de l'étude

2-1 : Le traitement des données

Le traitement des données recueillies à la DAF, la DPP, et grâce aux recherche documentaire, est réalisé au logiciel EXCEL.

2-2 : Limite de l'étude

Il existe d'énormes difficultés liées à la collecte des données et les limites méthodologiques ; on peut citer : le délai relativement court des trois(03) mois de stage, la difficulté d'accès aux données sensibles relatives à notre recherche. Cependant, nous nous sommes statués sur les quelques données mises à notre disposition pour notre étude. Il s'avère nécessaire de considérer aussi notre manque d'expérience dans la collecte des données.

Section2 : Présentation et analyse des résultats

Dans cette section, nous présenterons les données recueillies aux cours de notre stage et les résultats issues de ces données.

I : ANALYSE DIAGNOSTIQUE DES MISSIONS DIPLOMATIQUES ET CONSULAIRES

Le Bénin dispose de 39 missions diplomatiques et consulaires à l'étranger en 2015. Sur l'ensemble des missions diplomatiques et consulaires, nous notifions que 19 chancelleries sont dans les édifices loués par le Bénin, soit un taux de 48,72% ; tandis que 20 chancelleries sont logées dans des bâtiments qui appartiennent au Bénin, soit un taux de 51,28%. En ce qui concerne les résidences des ambassadeurs, nous signalons que 25 sont louées, soit un taux de 64,10% et les 14 autres appartiennent effectivement à l'Etat béninois, soit un taux de 35,90%.

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Partant de ces statistiques, le nombre de chancelleries et consulats effectivement logés dans le sens de respect de la souveraineté nationale à l'étranger couvre environ 50% des réponses obtenues. Pour les chefs de mission, il se dégage que leur majorité ne vivent pas dans la quiétude du fait que leur propriétaires peut les faire vider des appartements à tout moment. Ces statistiques désagrégées par régions se présentent comme suit :

En 2015, le Bénin dispose de 10 missions diplomatiques et consulaires en Europe dont 5 chancelleries et 3 résidences sont installées dans les bâtiments appartenant au Bénin. Ce qui représente respectivement les taux de 50% et de 30% par rapport au nombre total des missions. Il en découle que 05 chancelleries et 07 résidences d'ambassadeurs sont en location, soient respectivement 50% et 70% du nombre total des missions ;

Au niveau du continent américain, sur les 06 représentations diplomatiques, 04 chancelleries et 03 résidences sont des propriétés du Bénin, soit respectivement 66,66% et de 50% du total. On note ici 02 chancelleries et 03 résidences en location, soit respectivement les taux de 33,33% et 50% de la présence du Bénin. Le cas du Cuba est par principe de réciprocité : la résidence et le bâtiment qui abrite la chancellerie sont octroyées par le pays d'accueil ;

En Asie, sur les 10 présences diplomatiques que compte le Bénin, seul 01 résidence d'Ambassadeur et 01 chancellerie sont du patrimoine du Bénin, soient 10% pour chacune des réalisations sur l'ensemble de la présence du Bénin. Donc il se dégage que 08 chancelleries et 09 résidences d'Ambassadeurs ne sont pas des propriétés du Bénin, soit respectivement des taux de 80% et 90% de notre présence à la dépendance locative. Concernant le Téhéran, la chancellerie est octroyée par le pays d'accueil ;

En Afrique, sur l'ensemble des 14 représentations diplomatiques, 06 chancelleries sont implantées dans les édifices appartenant au Bénin et 05 résidences d'Ambassadeur sont du patrimoine national, soit 42,86% pour les chancelleries et 35,71% des résidences. A ce niveau, 08 chancelleries et 09 résidences d'Ambassadeur évoluent dans des locations, soit respectivement 57,14% et 64,29% de dépendance locative de notre présence en Afrique.

Quant aux domaines non bâtis, en 2015, sur les 39 représentations diplomatiques et consulaires, le Bénin dispose de 04 parcelles nues destinées soit à la construction de chancelleries et /ou résidences d'Ambassadeur. Le Bénin est propriétaire de ces domaines soit par achat, soit à titre

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

de réciprocité ou de don. En effet, la répartition de ces domaines non bâtis se présente comme suit :

Sur les 10 missions diplomatiques et consulaires présentes en Asie, le Bénin n'a aucun domaine vide comme propriété ;

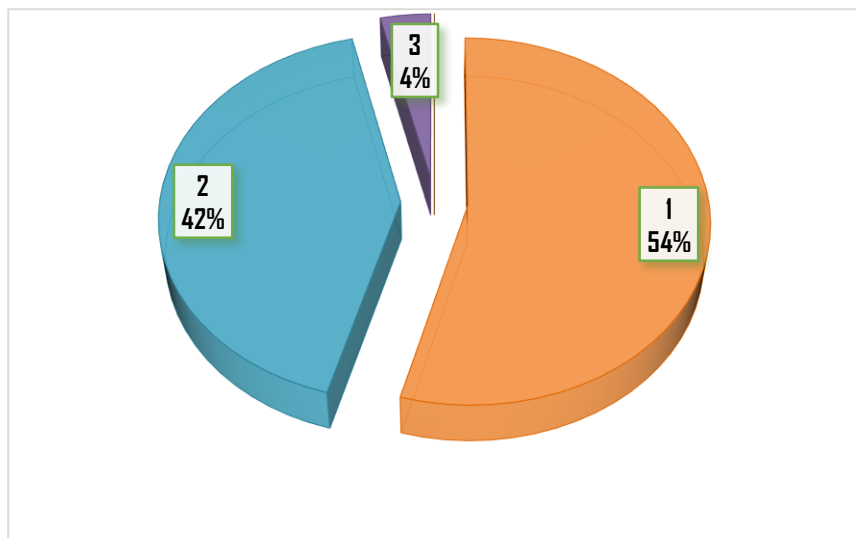
En Europe, le Bénin ne dispose pas de domaine non bâti sur les 10 représentations diplomatiques ;

Sur le continent africain, des 14 représentations, seuls trois(03) domaines non bâtis appartiennent à notre pays ;

En Amérique, sur les 06 missions diplomatiques présentes, 02 domaines viabilisés sont des propriétés du Bénin.

Graphique 2 : Répartition des proportions d'immeubles des missions diplomatiques et consulaires

- 1 ■ Location
- 2 ■ Propriétés
- 3 ■ Réciprocité ou don

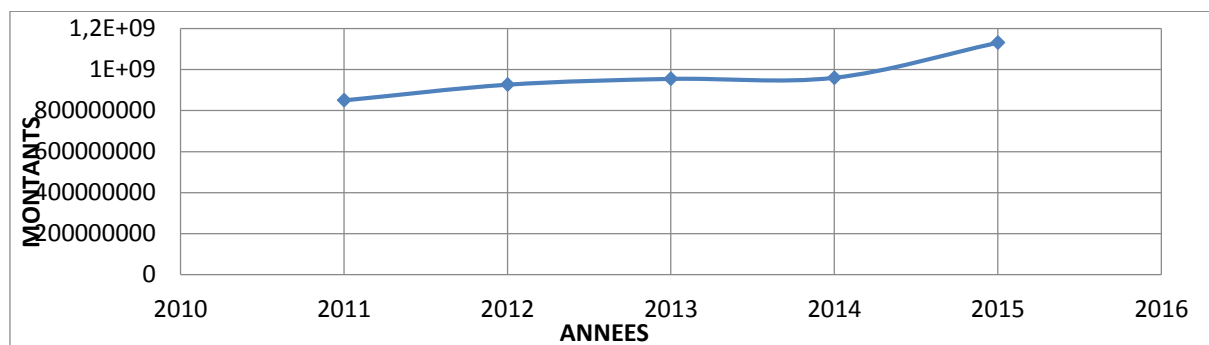


Source : DPP, missions diplomatiques et consulaires, Août 2016

Paragraphe 1 : Analyse de l'évolution des charges locatives des chancelleries et consulats généraux.

Sur les cinq(05) dernières années (2011-2015), les charges locatives des chancelleries et des consulats généraux ont connu un accroissement moyen significatif de plus de 33% sur l'ensemble des missions diplomatiques. A titre d'illustration La courbe indiquant l'évolution des charges locatives des chancelleries et consulat généraux se présente comme suit :

Graphique 3 : Evolution des charges locatives des chancelleries et consulats généraux



Source : DPP, DAF, Août 2016

Les charges locatives sont passées de 165 130 746 FCFA en 2011 à 319 908 462 FCFA en 2015 sur le continent Africain, soit un taux d'accroissement moyen de 93%. Ce taux s'explique par l'augmentation très remarquable des charges locatives dans des missions diplomatiques du Bénin à Abuja qui a affiché un taux d'accroissement moyen de 61,16% de 2011 à 2015

En Asie, les charges locatives des chancelleries et des consulats ont présenté un taux d'accroissement moyen de 11,99%. Les charges qui sont passées de 294 574 832 FCFA en 2011 à 329 894 504 FCFA en 2015. L'accroissement des taux des missions diplomatiques de Doha et d'Abu-Dhabi qui ont affichés un taux moyen respectifs de 212,5% et 21,54% explique l'évolution de ces charges locatives sur la même période.

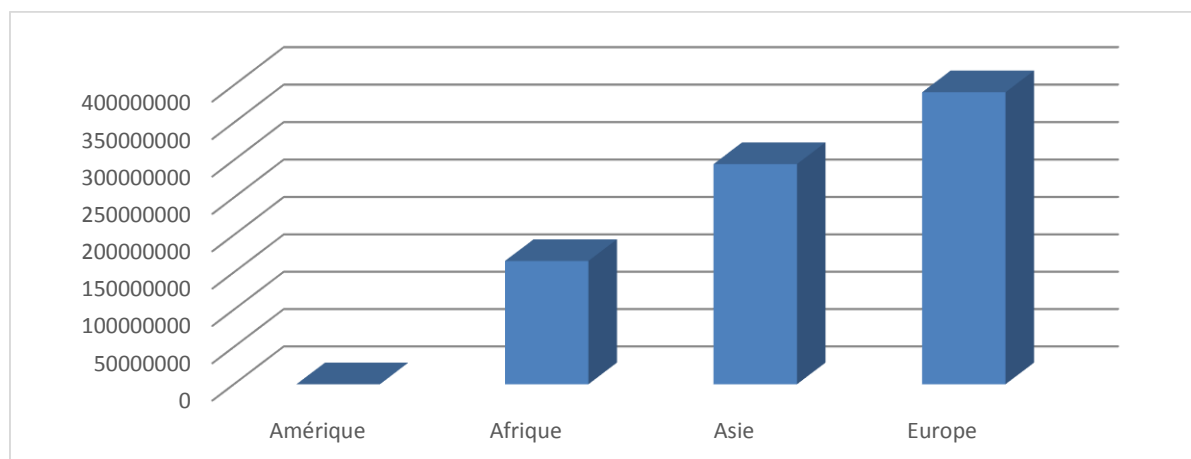
En ce qui concerne le continent Américain, nous n'avons pas eu accès aux données pouvant permettre de retracer l'évolution des charges locatives des chancelleries et consulats

En Europe, les charges locatives des chancelleries et des consulats se sont accrues de 390 466 383 FCFA en 2011 à 480 866 729 FCFA en 2015, soit un taux moyen d'accroissement de 23%. Ce taux s'explique par l'augmentation des charges locatives dans certaines représentations

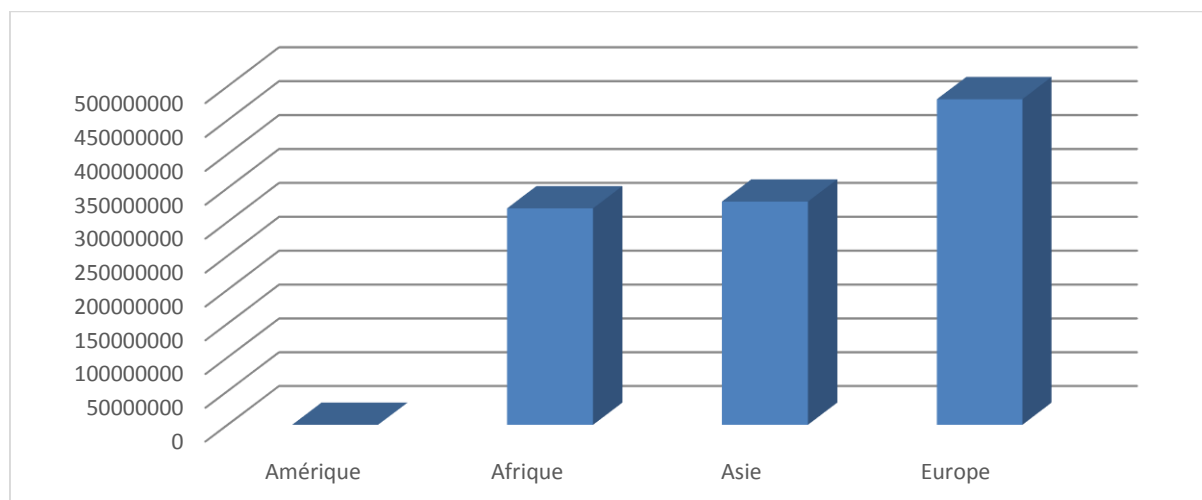
Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

diplomatiques telles que l'ambassade du Bénin à Rome saint siège, et à Rome Quirinal qui ont affiché un taux d'accroissement moyen respectifs de 82,14% et 11,11%.

Graphique 4: Evolution des charges locatives des chancelleries en 2011



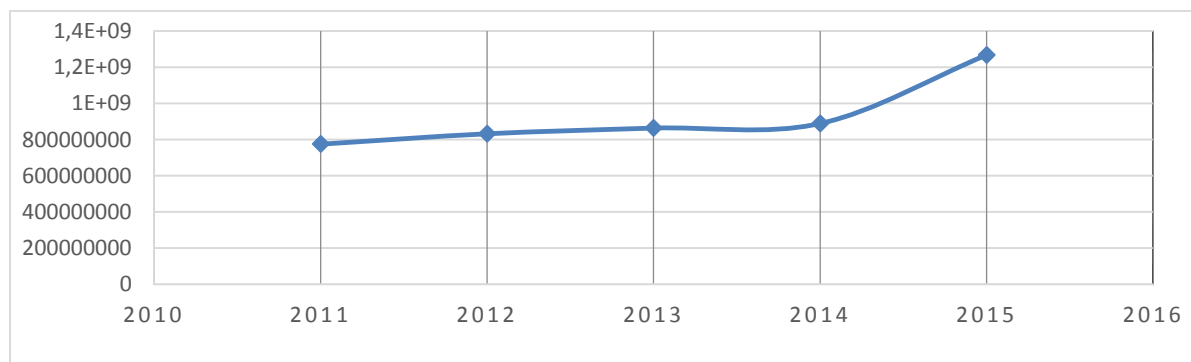
Graphique 5: Evolution des charges locatives des chancelleries en 2015



Paragraphe 2 : Analyse de l'évolution des charges locatives des résidences des chefs de mission

Les charges locatives des résidences des chefs de mission ont également connu une forte évolution sur l'ensemble des missions diplomatique que dispose le Bénin sur la période (2011-2015). Ces charges sont passées de 774 718 530FCFA en 2011 à 1 267 750 721FCFA en 2015, soit un taux d'accroissement moyen de 63,64%. La courbe indiquant l'évolution des charges locatives des résidences des chefs de missions se présente comme suit :

Graphique 6 : Evolution des charges locatives des résidences des chefs de mission

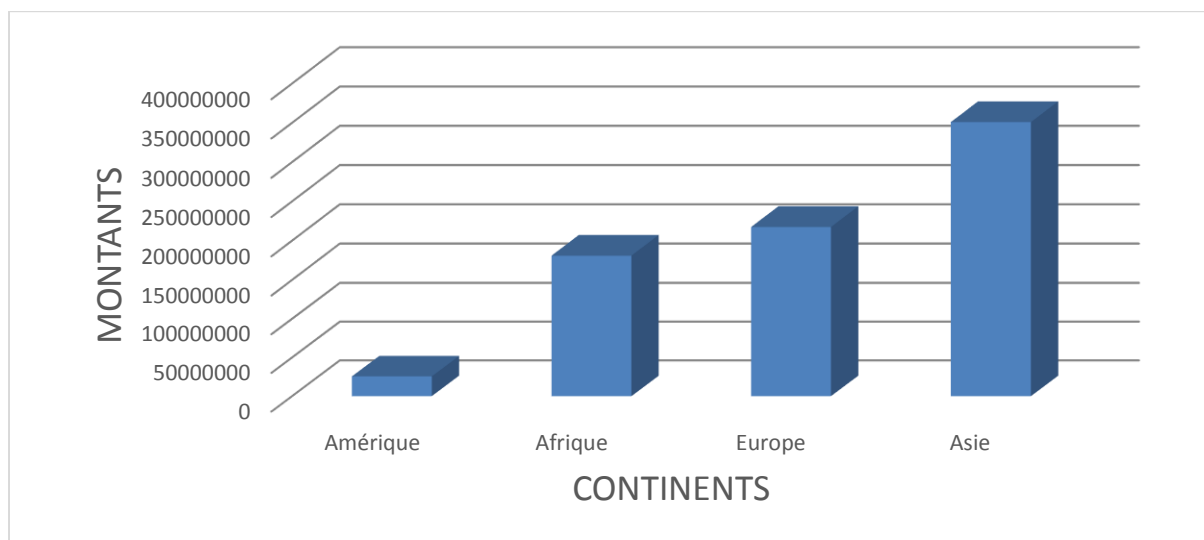


Sur le continent Américain, l'ensemble des charges locatives des résidences des chefs de missions sont passé de 25 591 867 FCFA en 2011 à 129 850 237 FCFA en 2015, soit un taux d'accroissement moyen de 407%. En Afrique, celle-ci sont passées de 180 847 156 FCFA en 2011 à 558 013 551FCFA en 2015, soit un taux d'accroissement moyen de 208%. Concernant l'Europe, elles ont connus un taux d'accroissement moyen de 9% sur la même période. Elles sont passées de 217 389 658 FCFA en 2011 à 237 561 648 FCFA en 2015.

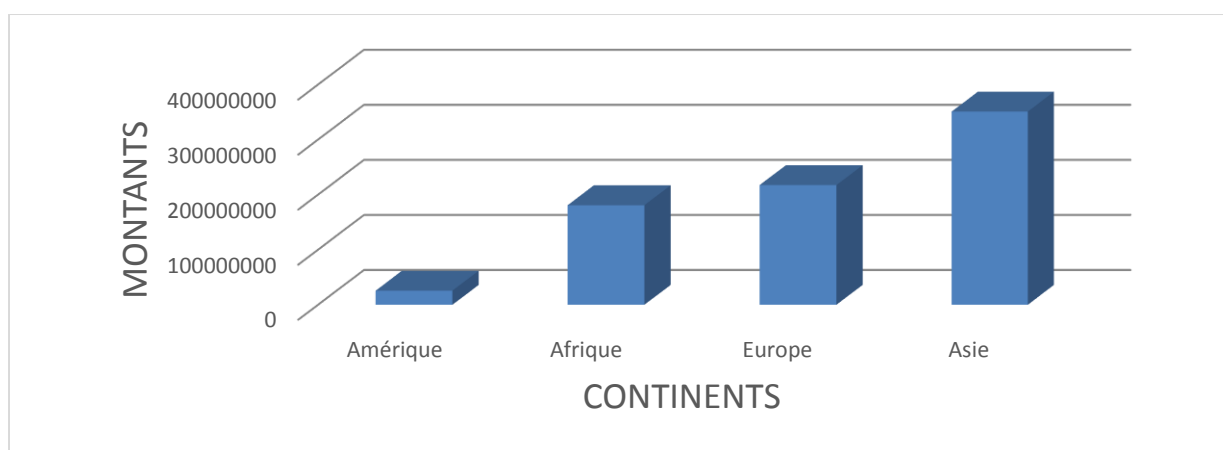
En Asie, contrairement aux autres continents, les charges locatives des résidences des chefs de mission ont connues une baisse d'un taux de 2,44% sur la même période. En effet, elles sont passées de 350 889 849 FCFA en 2011 à 342 325 285 FCFA en 2015. Les diagrammes montrant l'évolution des charges locatives des résidences des chefs de mission en 2011 et en 2015 par continent se présente comme suit :

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Graphique 7 : Evolution des charges locatives des Résidences des chefs de missions par continent en 2011



Graphique 8 : Evolution des charges locatives des Résidences des chefs de missions par continent en 2015



Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

PRAGRAPH 3 : Les facteurs influençant l'évolution des charges locatives

Sur la période de 2011-2015, les charges locatives des missions diplomatiques et consulaires ont connu une augmentation importante passant de 1.624.890.491 FCFA à 2.398.420.416 FCFA sur l'ensemble des dites missions ; soit un taux d'augmentation de 47,60%. Ce taux s'explique par l'extension de la carte diplomatique et plus spécifiquement des postes en locations qui sont passés de 37 en 2011 à 42 en 2015 (chancelleries et résidences). Donc l'extension de la carte diplomatique Béninoise à l'étranger influence l'évolution des ressources allouées aux missions diplomatiques. Cette évolution de l'extension de la carte diplomatique est mise en évidence par le graphique et tableau ci-après :

Graphique 9 : Evolution du nombre de postes diplomatiques et consulaires

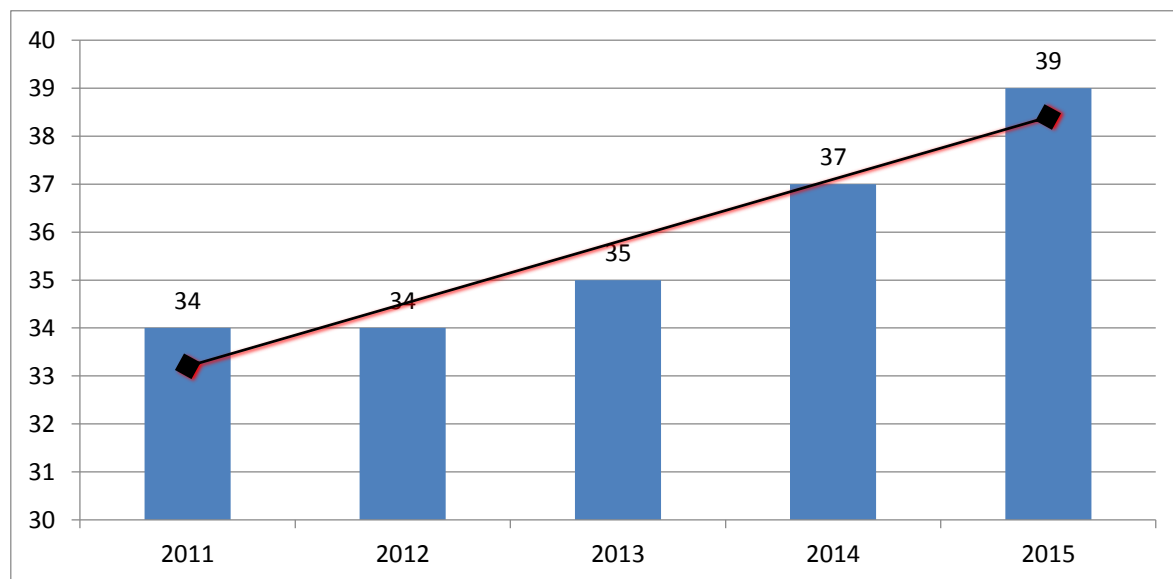


Tableau 1 : Chancelleries et résidences en location et coût

Année	Nombre de poste en location	Charges locatives
2011	37	1624890491 FCFA
2015	42	2398420416 FCFA

L'indice de prix à la consommation étant un indicateur du coût de la vie, vérifions la relation entre l'IPC et les charges locatives des missions diplomatiques et consulaires, en calculant le

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

coefficient de corrélation entre ces variables. Ainsi, l'analyse de la corrélation a pour objet de présenter les mesures statistiques destinées à rendre compte du sens et de la force de la liaison mathématique qui peut exister entre deux variables quantitatives X et Y. Toutefois selon la nature de la linéarité ou non, la corrélation entre les phénomènes peut être positive, négative ou absente. Soit la liaison est linéaire ou la liaison est non linéaire.

- Si r_{xy} supérieur à zéro, et supérieur à 0,80, les deux variables sont positivement corrélés et le lien est très fort
- Si r_{xy} est inférieur à zéro, et compris entre 0,25 et 0,50, le lien est faible

Formellement, le r_{xy} est donné par la formule suivante:

$$r_{xy} = \frac{\text{cov}(x,y)}{\sigma_x \sigma_y} = \frac{\sum i(x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum i(x_i - \bar{x})^2 \sum i(y_i - \bar{y})^2}}$$

Tableau 2 : IPC et les charges locatives

pays	Indice de Prix à la Consommation(X)/2015	Charges locatives des Chancelleries(Y)	Charges locatives des Résidences(Z)
Djeddah	118,23	27 151 250	20 169 500
Doha	112,42	49 773 954	59 728 745
Genève	98,17	60 107 047	56 863 861
Koweït-City	118,17	59 187 900	30 777 708
Libreville	110,92	16 389 744	18 000 000
New-Dehli	148,6	81 378 624	73 250 072
Riyad	118,23	27 927 000	38 787 500
Rome Quirinal	107,46	39 357 420	13 381 523
Rome saint sièg	107,46	60 216 853	35 421 678
Tokyo	103,6	49 794 842	47 744 800
Abu-Dhabi	109,35	34 680 934	71 866 960
Paris UNESCO	105,59	75 276 313	31 092 362

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Tableau 3 : Corrélation entre l'IPC et charges locatives des missions diplomatiques et consulaires

Libellé	Moyenne X	Moyenne Y	Moyenne Z	cov(X,Y)	cov(x,Z)	coefcorr(X, Y)	coefcorr(X,Z)
valeurs	113,18	48436823,42	41423735,75	60511312,49	71398569,69	0,26	0,3

II : Analyse des résultats

L'IPC, indicateur du coût de la vie, le coefficient de corrélation entre l'IPC et les charges locatives présente une corrélation positive car supérieure à zéro. Alors il existe une faible corrélation linéaire positive.

II-1 : Location des chancelleries et résidences des ambassadeurs

Les résultats de cette option sont consignés dans le tableau ci-dessous. Les résultats obtenus à partir du modèle de cette option, dégage un montant global de 316.138.000.000 FCFA que l'Etat Béninois devra engager sur les dix prochaines années, si celui-ci optait pour la location. Sur ce montant global à investir sur les dix prochaines années, l'Etat béninois devra engager plus de 255.068.000.000 FCFA sur le continent Africain ; Près de 37.586.586.708 FCFA sur le continent Européen. En Amérique, de 2012 à 2013 les charges locatives de chancelleries et résidences sont restées constante. Si cela restera ainsi, l'Etat engagerait plus de 1.298.502.370 FCFA sur les dix prochaines années. Du côté de l'Asie, on s'attendrait à un investissement de près de 22.184.133.127 FCFA Comme investissement de la part de l'Etat béninois.

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Tableau 4 : Répartition des charges locatives des missions diplomatiques par année et par continent sur les dix prochaines années
(en FCFA)

		ANNEES										TOTAL
CONTINENT	NATURE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Afrique	C+R	1404675221	2247480353	3595968565	5753549704	9205679527	14729087000	23566539000	37706463000	60330341000	96528546000	2,55068E+11
Amérique	C+R	129850237	129850237	129850237	129850237	129850237	129850237	129850237	129850237	129850237	129850237	1298502370
Asie	C+R	813385944	984196993	1190878362	1440962818	1743565009	2109713661	2552753530	3088831771	3737486443	4522358596	22184133127
Europe	C+R	926772606	1195536662	1542242294	1989492560	2566445402	3310714568	4270821793	5509360113	7107074546	9168126164	37586586708
Total	C+R	3274684008	4557064245	6458939458	9313855319	13645540175	20279365466	30519964560	46434505121	71304752226	1,10349E+11	3,16138E+11

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

II-2-Construction des chancelleries et résidences

Dans cette condition, l'Etat devra dans un premier temps, acquérir une parcelle et dans un second temps procéder à la construction du bâtiment. Il faut noter que la superficie d'une parcelle répondant aux normes d'une chancellerie est de 1118m² et celle d'une résidence est de 748m²(source : SEP, DPP). Sur cette base, les résultats obtenus comme l'indique le tableau ci-dessous, dégage un investissement total de soixante-cinq milliards quatre cent quatorze million cinq cent soixante-dix(65.414.706.570) FCFA

Tableau 5 : Répartition des coûts d'acquisition de terrain et de construction des résidences

continents	coût de terrain /Résidences	coût de construction/Résidence	Total	Nombre de poste	Montant global
Afrique	71356078	883180505	954536583	7	6681756081
Amérique	223206940	1079442839	1302649779	2	2605299558
Asie	260545398	1079442839	1339988237	8	10719848704
Europe	277220547	1079442839	1356663386	6	8139980322
Total	822328963	4121509022	4943837985	23	28146884665

Source : Nos propres recherches ; Août 2016

Tableau 6 : Répartition des coûts d'acquisition de terrain et de construction des chancelleries

Continents	Coût de terrain/Chancelleries	Coût de construction/ Chancellerie	Total	Nombre de postes	Montant global
Afrique	106652534	1320047867	1426700401	5	7131925280
Amérique	333616790	1613391837	1947008627	1	1947008627

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Asie	389414121	1613391837	2002805958	8	1,60E+10
Europe	414348358	1613391837	2027740195	6	1,22E+10
Total	1244031803	6160223378	7404255181	20	3,73E+10

II-3 : Acquisition des chancelleries et résidences

Cette option analyse le choix pour l'Etat d'acquérir directement des immeubles pour abriter les chancelleries et/ou les résidences des ambassadeurs.

Si l'Etat béninois optait pour ce choix, il devra engager un montant total de soixante un milliards cinq cent quarante-sept millions sept cent quatorze mille cinq cent quatre (61.547.714.504) FCFA. L'inconvénient de cette option, réside dans le fait qu'il est fort probable que les bâtiments acquis ne répondent pas au goût et normes de l'Etat béninois et il faudra encore investir pour modifier le plan du bâtiment, ce qui fait encore appel à des coûts supplémentaires.

Tableau 7 : Répartition des coûts d'acquisition de chancelleries et/ou de résidence par continent

Continent	Coût d'acquisition Résidence	coût d'acquisition Chancellerie	Total
Afrique	5632728997	6013551395	11646280392
Amérique	2212249408	1653271950	3865521358
Asie	9324698272	13937182000	23261880272
Europe	9129142482	13644890000	22774032482
Total	26298819159	35248895345	61547714504

Source : Nos propres recherches ; Août 2016

Paragraphe 1 : Analyse comparatives des résultats des trois options

Sur l'ensemble des 39 missions diplomatiques et consulaires, le reste à pouvoir en matière de bâtiments, la projection des coûts de location sur les dix prochaines années s'élèvent à 316.138.000.000 FCFA ; la construction est évaluée à 65.414.706.570 FCFA tandis que les

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

nouvelles acquisitions des chancelleries et/ou les résidences s'évaluent à 61.547.714.504 FCFA. Sur cette base, l'option la plus optimale pour l'Etat béninois est l'option 3 dans tous les continents. Cependant, les missions diplomatiques et consulaires disposant de domaines nus, devront faire le choix de l'option 2 pour préserver les relations diplomatiques en construisant des bâtiment devant abriter, soit la chancellerie ou la résidence du chef de mission ou faire les deux selon le cas.

Tableau 8 : Coûts comparatifs des options

N°	Option	Coût de l'option
1	Location des chancelleries et résidences	316.138.000.000
2	Construction des chancelleries et résidences	65.414.706.570
3	Acquisition des chancelleries et résidences	61.547.714.504

Paragraphe 2 : Analyse des avantages et inconvénients de chaque option

Option	Avantages	Inconvénients
Location des chancelleries et résidences	-Disponibilité immédiate du bâtiment -Possibilité de paiement échelonné	-Très coûteux -Non-conformité du bâtiment au plan souhaité -Propriété d'autrui
Construction des chancelleries et résidences	-Coût moins élevé (si le domaine existe) -Conformité du bâtiment au plan souhaité -Propriété privé du Bénin -Possibilité de gain sur les investissements	-Décaissement du budget en tranche
Acquisition des chancelleries	-Moins coûteux -Propriété Privé	-Possibilité de décaissement en tranche -Non-conformité du bâtiment au

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

et résidences		plan souhaité -Etat vétuste du bâtiment ; -Coût élevé de la maintenance
---------------	--	---

Paragraphe 3 : Suggestions

Nous formulons les suggestions ci-après :

Mettre en place un fonds pour la construction et l'acquisition des chancelleries et résidences de façon annuelle ;

Etudier avec le Ministère de l'Economie et des Finances, la possibilité de faire des baux location-vente en Amérique et en Asie avec les propriétaires des immeubles au niveau des missions diplomatiques et consulaires qui seront payés par les crédits des charges locatives des postes concernés sur un certain nombre d'années ;

Envisager un besoin des prêts pour les bâtiments à construire en Afrique, et dont les paiements seraient couverts par les charges locatives jusqu'à solder le crédit ;

Etudier et analyser l'avantage de chaque pays avant s'engager dans la coopération

Créer une ligne de crédits, au niveau de toutes les missions diplomatiques et consulaires, pour la maintenance et l'entretien des bâtiments appartenant au Bénin ;

Elaborer un document de normes et de gestions des logements ;

Mettre en place un comité chargé de la gestion du patrimoine de l'Etat à l'Extérieur ;

Disposer désormais des données désagrégées sur les charges locatives des chancelleries et résidences et du personnel en poste par année à la DAF ;

Prendre en compte les coûts relatifs à toutes les nouvelles ouvertures de postes ou de bureaux dans le plan de financement ;

Envisager une étude à moyen terme pour le logement du personnel y compris les attachés de défenses en postes.

Conclusion

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Le présent mémoire n'a pas la prétention de régler de façon définitive les problèmes d'allocation de ressources liées aux charges locatives des missions diplomatiques et consulaires du Bénin. Sur les courts et moyen termes, le document a proposé et suggéré au gouvernement la démarche qui paraît économique et avantageuse pour l'Etat ; ce qui permettra à l'Etat de réaliser des économies d'échelles sur la masse monétaire consacrée annuellement aux charges locatives des postes. Les trois options qui ont été développés dans le document ont permis de mieux appréhender la faisabilité ou non de chaque type d'option. Il se dégage au terme de ce travail que l'option 2 et l'option 3 se complètent. Donc, en tenant compte ; des prévisions de réalisation financière pour chaque option et des avantages ainsi que des inconvénients qu'il présente, l'option 2 « construction des chancelleries et résidences d'Ambassadeurs » reste le meilleur choix si le Bénin disposait de domaines nus au niveau de toutes des missions diplomatiques et consulaires. Mais, pour des raisons de célérité et de réalisation des économies d'échelle sur les charges locatives à moyen terme, l'option 3 « acquisition des chancelleries et résidences d'Ambassadeurs » supplée au deuxième partout où le Bénin ne dispose pas de domaines pour ériger ses propriétés.

En effet, l'option 2 « Construction » sera privilégié au niveau des missions diplomatiques et consulaires qui disposent de domaines appartenant au Bénin pour l'implantation des bâtiments devant abriter des chancelleries et/ou de résidences d'Ambassadeurs. Quant à l'option 3 : « Acquisition de bâtiments », il doit être envisagé dans les pays où le Bénin n'a pas de domaines. Car cette option est la moins coûteuse et prend moins de temps pour rendre disponible les bâtiments.

Selon les résultats obtenus, la dernière option « Acquisition » fera réaliser plus de 254 milliards de bénéfices à l'Etat par rapport à l'option 1 « Location des chancelleries et résidences », sur une période de dix ans ; alors que l'option 2 fera perdre l'Etat près de 4 milliards de francs CFA sur la même période par rapport à l'option 3. L'option 2 « construction » est coûteuse mais elle garantit la durabilité de l'ouvrage et le choix de l'architecture des immeubles.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

B.R.I. Rapport annuel, balle, pp.163-149 ;

Budget Programme,(2015-2017) ;

Dossiers Economie et Statistique N°77, avril 1976 ;

Dittgen(Types de logements et caractéristiques des populations en ville nouvelle, p153 ; 2003) ;

Etude sur le patrimoine immobilier du Bénin à l'usage des représentations diplomatiques et consulaires à l'étranger(2013) du MAEC ;

Granelle, J.-J. (1998), Economie immobilière, Analyses et Applications, Economica. Paris ;

Laferrère et le Blanc (D., op.cit., P.9, 2002) ;

LambeletJ-Ch. et Zimmermann Ch. (1991), Droit au logement ou économie de marché. Une analyse de l'immobilier en Suisse, Editions Payot. Lausanne;

Lancaster K. (1966), A new approach to consumer theory, Journal of Political Economy, 74, p. 132-157;

Lemelin, A. (avril 1991), Aide-mémoire sur les fondements théoriques ; INRS, Montréal ;

Maslow (la construction de logement dits sociaux ; HLM, HBM, etc) ;

Megbolugde I.F., Marks A.P., Schwartz M.B. (1991), the economic theory of housing demand: A critical review, dans the journal of real estate research, pp. 381-393;

Muth, Richard, F. et Goodman, Allen C. (1989), The Economics of Housing Markets, Harwood Academic Publishers. Coire;

Rosen, S. (1974), Hedonic prices and implicit markets: production differentiation in pure competition, Journal of Political Economy, 82, pp. 34-35.;

Strassman, P.W., 2004, « Mobilité résidentielle et marché de logement : une comparaison internationale » ;

www.google/combien-coûte.net

www.google/perspective-monde.com

ANNEXES

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Données historiques sur les charges locatives des missions diplomatiques

Continents	2011	2012	2013	2014	2015	Taux d'accroissement
Afrique	345977902	314124290	503805714	285359025	877922013	1,53750892
Amérique	25591867	66905561	66905260	32643693	129850237	4,07388683
Asie	645464681	735603026	664712293	808494782	672219789	0,04145092
Europe	607856041	675681994	554744013	717268539	718428377	0,18190547

Taux d'accroissement des charges locatives par continent et par année de 2011 à 2015

Continents	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Afrique		-9,20%	60,38%	-43,35%	207,65%	215,48%
Amérique		161,43%	0,00%	-51,20%	297,78%	408,01%
Asie		13,96%	-9,63%	21,63%	-16,85%	9,11%
Europe		11,15%	-17,89%	29,29%	0,16%	22,71%

Table des matières

AVERTISSEMENT	i
DEDICACES	ii
DEDICACES	iii
REMERCIEMENT	iv
RESUME	v
SOMMAIRE	vi
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS	viii
LISTE DES TABLEAUX	x
LISTE DES GRAPHIQUES	xi
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I : Cadre institutionnel et théorique de l'étude	3
Section 1 : Cadre institutionnel du stage	4
I-PRESENTATION DU MINISTERE DES AFFAIRES ETRANGERES ET DE LA COOPERATION (MAEC)	4
Paragraphe1 Historique du Ministère.....	4
Paragraphe 2 Attribution et mission du ministère.....	5
Paragraphe-3 Organisation et fonctionnement du Ministère.....	6
II : présentation de la direction de la programmation et de la prospective (DPP)	8
Paragraphe 1 : organisation et attribution de la DPP.....	8
Paragraphe2 : Etat des lieux.....	9
SECTION 2 : Cadre théorique	11
I : Problématique, objectifs et hypothèses	11
Paragraphe1 : Problématique.....	11

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

Paragraphe 2 : Objectifs et hypothèses de l'étude.....	13
1- Objectifs de l'étude.....	13
1-1- Objectif général.....	13
1-2-1- Objectifs spécifiques n°1.....	13
1-2-2- Objectifs spécifiques n°2.....	13
2- Hypothèses de l'étude...../.....	13
2-1- Hypothèses n°1.....	13
2-2- Hypothèse n°2.....	13
II-REVUE DE LITTERATURE	14
Paragraphe 1-Clarification conceptuelle.....	14
a-Logement.....	14
b-Coût de la vie.....	15
c-Coûts de transaction.....	15
d- Inflation.....	15
e-Représentations diplomatique.....	16
f-Représentations consulaires.....	17
Paragraphe 2-Quelques résultats d'études empiriques.....	18
A-Notion de demande en économie	18
B-Notion de la demande de logement.....	22
B-1- Fonctions du logement.....	22
B-2-Conception théorique de la demande de logements.....	23
B-3-Demande théorique du service logement.....	24
B-4-Demande de l'hétérogénéité.....	24

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

CHAPITRE II : CADRE METHODOLOGIQUE ET RESULTATS	27
Section1 : Méthodologie de la Recherche	28
I-Collecte des données de l'étude.....	28
II- Présentation des approches utilisées.....	29
Paragraphe1 : Prévion du stock du patrimoine	29
1-1- Option 1 : Location des chancelleries et résidences	30
1-2 Option 2 : Construction des chancelleries et résidences	31
1-3 Option 3 : Acquisition des chancelleries, et résidences	31
Paragraphe 2 : Traitement des données et limites de l'étude	32
2-1- Le traitement des données	32
2-2-Limite de l'étude	32
Section2 : Présentation et analyse des résultats	32
I : Analyse diagnostique des données relatives aux missions diplomatiques et consulaires	32
Paragraphe 1 : Analyse de l'évolution des charges locatives des chancelleries et consulats généraux	34
Paragraphe 2 : Analyse de l'évolution des charges locatives des résidences des chefs de mission	36
Paragraphe3 : Les facteurs influençant l'évolution des charges locatives des chancelleries et résidences des chefs de mission	39
II : Analyse des résultats	41
II-1 : Location des chancelleries et résidences des ambassadeurs	41

Analyse des charges locatives des représentations diplomatiques et consulaires du Bénin à l'étranger

II-2-Construction des chancelleries et résidences.....	43
II-3 : Acquisition des chancelleries et résidences.....	44
Paragraphe 1 : Analyse comparatives des résultats des trois options.....	44
Paragraphe 2 : Analyse des avantages et inconvénients de chaque option.....	45
Paragraphe 3 : Suggestions.....	46
CONCLUSION.....	47
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	49
ANNEXES.....	51
TABLE DES MATIERES.....	53