



LA BANQUE MONDIALE
WORLD BANK



CAISSE RÉGIONALE
DE REFINANCEMENT
HYPOTHÉCAIRE



LES UNIVERSITÉS DE L'HABITAT 2020 - LES ACTES -

RENCONTRE SUR LE
FINANCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
ABORDABLES DANS L'ESPACE UEMOA

Avec l'appui technique de :



Les 25 et 26 février 2020

Hôtel Pullman,
Abidjan, Côte d'Ivoire

SOMMAIRE

MOT DU COMMISSAIRE	P.3
UNIVERSITÉS DE L'HABITAT	P.4-6
RETOURS DES PARTICIPANTS	P.7
PROGRAMME	P.8-9
OUVERTURE DES UNIVERSITÉS	P.10
INTRODUCTION	P.11
TABLE RONDE	P.12-14
SESSIONS EN ATELIERS	P.15-27
CLÔTURE ET DÉCLARATION	P.28-31
POUR ALLER PLUS LOIN	P.32
PARTENAIRES - CONTACTS	P.33

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION AUX UNIVERSITÉS DE L'HABITAT 2020



« Les lampions de la première édition des Universités de l'Habitat 2020 sur le financement de la production de l'offre de logements, tenue les 25 et 26 février 2020 à Abidjan en Côte d'Ivoire, se sont éteints. L'édition inaugurale des Universités de l'Habitat qui a regroupé plus d'une centaine d'acteurs des secteurs privé et public impliqués dans la production de l'offre de logements abordables, visait le renforcement de leurs capacités.

Cette initiative qui s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Assistance technique du Don IDA, a été rendue possible grâce à la précieuse collaboration des partenaires de la Commission de l'UEMOA, notamment la Banque mondiale, la BOAD et la CRRH. La Commission de l'UEMOA adresse à chacune de ces institutions, ses vifs remerciements.

La Commission de l'UEMOA tient également à remercier les participants et les intervenants de ces deux journées riches d'échanges et de partages et espère que l'événement était à la hauteur de vos attentes. L'appui technique assuré par le Fonds Mondial pour le Développement des villes (FMDV), à travers son expérience et son professionnalisme et les contributions des intervenants de haut niveau, venant du monde entier, ont été décisifs dans la réussite de la première édition des Universités de l'Habitat.

La Commission de l'UEMOA adresse particulièrement ses sincères remerciements aux autorités ivoiriennes pour la qualité de l'accueil et les commodités mises à la disposition des participants.

En espérant vous compter à nouveau parmi nos augustes participants à la toute prochaine édition des Universités de l'Habitat, pour contribuer à rendre le logement abordable plus accessible aux populations de notre Union, je vous prie de croire en mes sentiments les plus cordiaux.

Dr Paul Koffi KOFFI

Commissaire chargé du Département de l'Aménagement du
Territoire Communautaire et des Transports (DATC), UEMOA

UNIVERSITÉS DE L'HABITAT

CONTEXTE

Le Projet Régional IDA (Banque mondiale) vise à remédier à la pénurie chronique de logements en élargissant l'accès au financement du logement à long terme pour les ménages à revenus modestes et irréguliers dans l'espace UEMOA.

Le financement IDA est constitué de deux volets intimement liés : un prêt accordé à la BOAD et un don alloué à la Commission de l'UEMOA.

Le Groupe de la Banque mondiale a accordé à la BOAD un crédit de 130 millions de dollars. Ce prêt IDA est rétrocédé à la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH-UEMOA) qui financera des prêts à long terme aux banques et aux sociétés de microfinance leur permettant ainsi de prolonger la durée de leurs prêts aux ménages ayant des revenus modestes et irréguliers.

Cela facilitera la production d'environ 50 000 nouveaux prêts hypothécaires et permettra de mobiliser des investissements beaucoup plus importants dans le logement abordable grâce aux émissions obligataires de la CRRH-UEMOA sur le marché financier régional.

La Commission de l'UEMOA a obtenu, quant à elle un don pour financer les composantes (3, 4 et 5) du Projet d'Assistance technique. L'objectif, en cohérence avec les stratégies nationales de développement économique et social, est **d'appuyer les politiques de l'habitat et les politiques foncières entreprises par les Etats membres de l'UEMOA.**

C'est dans ce contexte que la composante 3 appuie spécifiquement l'amélioration des instruments de politique foncière et de l'habitat notamment institutionnels, financiers et réglementaires afin de promouvoir le développement d'un marché du logement efficace qui en permettrait l'accès à toutes les catégories de population.

La question du financement de la production de logements abordables est au cœur des problématiques des Etats membres de l'espace UEMOA soucieux d'augmenter l'offre en logement afin de répondre aux besoins en logements accessibles par la grande majorité de la population : **quels sont les mécanismes à mettre en œuvre afin de favoriser le développement des marchés du financement de logements abordables?**

OBJECTIFS

RENFORCER LES CAPACITÉS ET LES CONNAISSANCES SUR LES SOLUTIONS EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS L'ESPACE UEMOA.

- **Approfondir** les enjeux du financement de la production de logements abordables dans l'espace UEMOA
- **Présenter** des expériences internationales en matière de financement de la production de logements abordables
- **Aborder** les freins rencontrés par l'ensemble des acteurs en matière de financement de la production des logements abordables dans l'espace UEMOA
- **Identifier** des leviers et pistes de solution pour améliorer le financement de la production de logements abordables dans l'espace UEMOA
- **Disséminer** des connaissances en matière d'Habitat, notamment celles produites dans le cadre des autres composantes du projet IDA à travers ses 5 composantes
- **Réunir** les acteurs privés et publics intervenant dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat
- **Produire** une expertise spécifique en matière d'habitat dans l'espace UEMOA

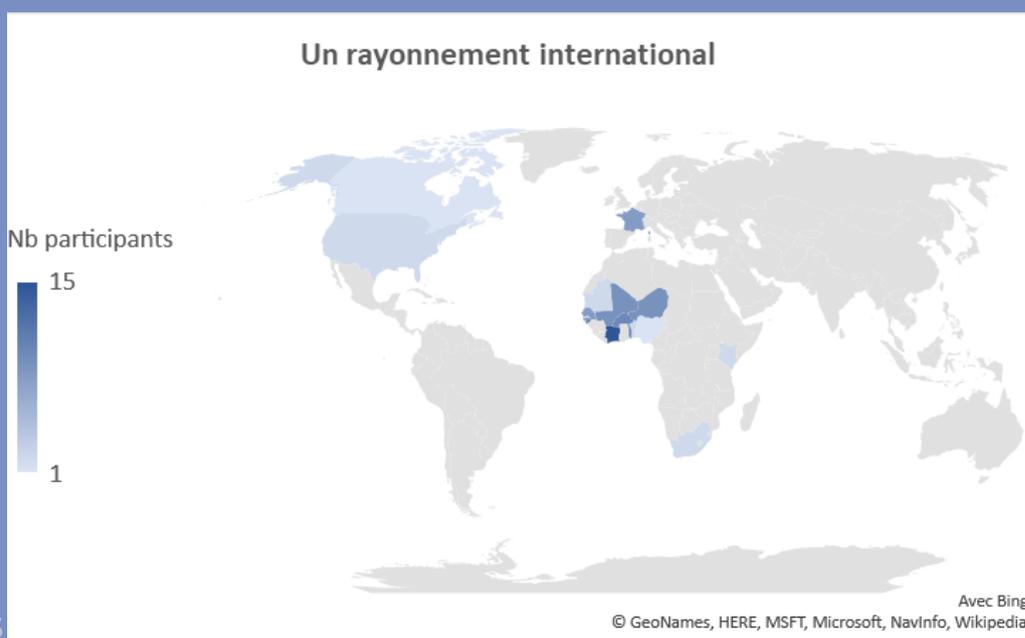
UNIVERSITÉS DE L'HABITAT

En quelques chiffres

74
participants

16
intervenants

15
pays présents



L'hôtel Pullman d'Abidjan a accueilli les premières Universités de l'Habitat de l'espace de UEMOA les 25 et 26 février 2020, où 90 acteurs du financement et de la production de logements abordables étaient réunis.

Éclairés par une introduction sur les enjeux sociaux et économiques du logement abordable en Afrique et sur le projet PFLA, 74 participants, -venant des 8 pays de l'espace UEMOA mais aussi de Mauritanie, de France et des États-Unis- ont pu échanger autour d'une table ronde, puis au sein d'ateliers thématiques, menés par 16 intervenants internationaux (espace UEMOA, Nigeria, Kenya, Afrique du Sud, France et Canada).

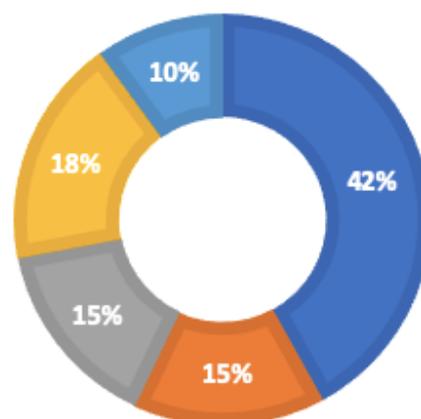
UNIVERSITÉS DE L'HABITAT PARTICIPANTS

4 participants sur 10 travaillent au sein des Ministères en charge de l'habitat et de l'urbanisme. Des représentants des Ministères en charge de l'économie et des finances et des questions budgétaires ont également pu participer à l'atelier. Le secteur privé était bien représenté avec 3 participants sur 10, à savoir des promoteurs et développeurs de chaque pays ainsi que des représentants du secteur bancaire, dans le cadre du financement des opérations immobilières.

Les opérateurs associés dans les opérations d'aménagement urbain et de logements abordables, notamment les Caisses des Dépôts et Consignations ou les organismes de logements sociaux ont également pu bénéficier de la formation.

UNE DIVERSITÉ D'ACTEURS REPRÉSENTÉS

- Ministère Habitat et Urbanisme
- Promoteurs / Développeurs
- Secteur financier
- Autres : CDC, Aménageurs, opérateurs de logements sociaux
- Ministère Économie et Finances



Cérémonie d'ouverture

Mardi 25 février 2020, Hôtel Pullman Abidjan



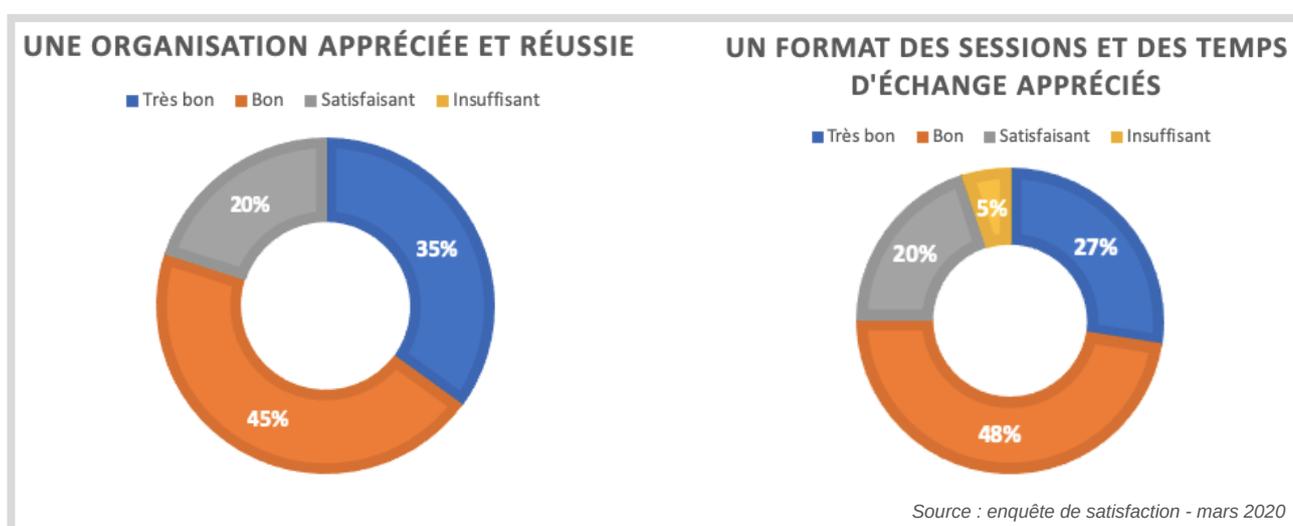
Cérémonie de clôture

Mercredi 26 février 2020, Hôtel Pullman Abidjan

RETOURS SUR LES UNIVERSITÉS

Dès la fin de l'évènement, une enquête de satisfaction a été soumise à l'ensemble des participants et intervenants des Universités. 44% des personnes présentes ont participé à cette enquête (40 personnes), ce qui offre des retours qualitatifs et quantitatifs, capables de transmettre une appréciation représentative et des commentaires utiles pour la suite des Universités.

Plusieurs critères ont été évalués : l'organisation de l'évènement, le format de l'évènement avec ses temps d'échange et le degré de satisfaction des interventions : l'introduction et chacun des trois ateliers. La qualité de l'organisation a été vivement appréciée à 80%. Les avis exprimés quant aux formats des sessions et des temps d'échange ont été positifs à 75%.



Ensuite, l'évaluation générale des interventions a montré que plus de 60% des avis exprimés jugeait leur qualité de "bon" jusqu'à "très bon" tout au long des universités. Le détail de ces appréciations sera illustré au fil du document.

« Félicitations à l'UEMOA et faisons davantage confiance à l'expertise africaine. Le monde a beaucoup à apprendre de nous si nous arrivons à promouvoir notre expérience »

32 personnes ont soumi des remarques et suggestions d'amélioration :

- Réduire le nombre d'ateliers / Augmenter le temps de formation
- Plus de partages d'expérience africaines régionales / sous-régionales
- Des partages avec plus de diversité des acteurs du secteur de l'habitat
- Mettre en avant les causes d'échecs et les expériences réussies dans l'UEMOA
- Mettre en avant l'expertise africaine
- Prévoir une visite dans la ville d'accueil
- Délivrer des diplômes de participation
- Pérenniser les Universités

PROGRAMME

8H-9H : Accueil des participants

9H-9H45 : Cérémonie d'ouverture

MOT DE BIENVENUE

M. Jacques EHOUE,
Maire de Plateau

MOT DU COMMISSAIRE DU DATC

M. Paul Koffi KOFFI
Représentant le Président de la Commission de l'UEMOA

MOT DE LA REPRÉSENTANTE DE LA BANQUE MONDIALE EN CÔTE D'IVOIRE

Mme Coralie GEVERS
Directrice des opérations en Côte d'Ivoire, Bénin, Togo et Guinée

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CAISSE RÉGIONALE DE
REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE (CRRH)

M. Christian AGOSSA

MOT D'OUVERTURE

Son Excellence Monsieur Bruno Nabagné KONE
Ministre de la Construction du Logement et de l'Urbanisme de la Côte d'Ivoire

9H45-10H : Pause-Café

10H-11H30 : Introduction

LE LOGEMENT ABORDABLE EN AFRIQUE :
ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

11H30-12H45 : Table Ronde

LA VISION DES PRATICIENS :
ENJEUX ET OPPORTUNITÉS DANS L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

12H45-13H : Introduction aux ateliers

1 OUTILS DE FINANCEMENT
POUR L'AMÉNAGEMENT
FONCIER ET LA
CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS ABORDABLES :
QUELLE PERTINENCE POUR
L'AFRIQUE ?

Groupe 1 : Mardi 25 à 14H30
Groupe 2 : Mercredi 26 à 14H

2 FINANCER
LE LOGEMENT
ABORDABLE PAR
CAPTATION DE LA
VALEUR FONCIÈRE

Groupe 1 : Mercredi 26 à 9H30
Groupe 2 : Mardi 25 à 14H30

3 LES PPP ET
LE LOGEMENT
ABORDABLE :
STRATÉGIES, ACTEURS ET
MODES OPÉRATOIRES

Groupe 1 : Mercredi 26 à 14H
Groupe 2 : Mercredi 26 à 9H30

13H-14H30 : Déjeuner Networking 

14H30-18H :

GROUPE 1
Atelier 1

GROUPE 2
Atelier 2

18H-19H : Réunion des points focaux PFLA (*sur invitation*).

PROGRAMME

M
E
R
C
R
E
D
I
2
6

8H30-9H30 : Petit déjeuner du secteur de la promotion immobilière (*sur invitation*)

9H30-12H30 :

GROUPE 1
Atelier 2

GROUPE 2
Atelier 3

12h30-14H : Déjeuner 

14H-17H30 :

GROUPE 2
Atelier 1

GROUPE 1
Atelier 3

17H30-18H : Conclusion de la rencontre

LECTURE DE LA DÉCLARATION

Par le Commissaire du DATC, M. Paul Koffi KOFFI

CÉRÉMONIE DE CLÔTURE

Par le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme
de la Côte d'Ivoire, M. Bruno Nabagné KONE.

18h-19H30 : Cocktail networking et matchmaking 

OUVERTURE DES UNIVERSITÉS



M. Paul Koffi KOFFI
Commissaire du DATC
Représentant le Président de la
Commission de l'UEMOA



Mme Coralie GEVERS
Directrice des opérations en Côte
d'Ivoire, Bénin, Togo et Guinée
Banque Mondiale



M. Christian AGOSSA
Directeur Général de la Caisse
Régionale de Refinancement
Hypothécaire (CRRH)



SEM Bruno Nabagné KONE
Ministre de la Construction du
Logement et de l'Urbanisme de la
Côte d'Ivoire



INTRODUCTION DES UNIVERSITÉS

LE LOGEMENT ABORDABLE EN AFRIQUE : ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES



Présentation du Projet Financement Logement Abordable (PFLA-UEMOA) *Présentation à retrouver ici :*

Par M. Papa M. SECK, Coordonnateur du projet d'assistance technique du Don IDA sur le Financement du Logement Abordable dans l'espace UEMOA

L'objectif de développement du projet régional est d'élargir l'accès au financement du logement à long terme dans l'espace UEMOA à travers :

- Le renforcement des capacités à long-terme des Etats pour améliorer les instruments de politique foncière et de logement
- L'appui aux politiques de l'habitat et foncières entreprises par les Etats membres de l'UEMOA afin de soutenir le développement d'un marché du logement abordable
- La promotion du développement urbain en développant le marché du logement abordable
- La proposition d'approches visant à harmoniser la gestion du foncier (mandat confié en 2016 à la Commission de l'UEMOA) à travers des appels à projets pour relever les contraintes d'accès au foncier
- Le renforcement des acteurs du secteur de l'habitat et du foncier



Introduction générale sur les enjeux du financement du logement

Présentation à retrouver ici :

Par Mme Delphine SANGODEYI, Directrice Générale de MOABI GROUP

Les enjeux économiques et sociaux du logement abordable

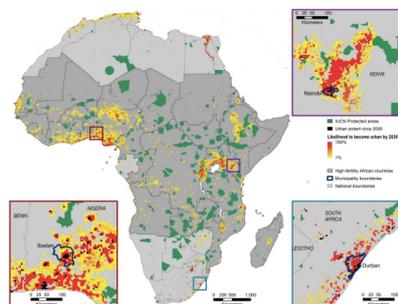
- La croissance démographique rapide et l'urbanisation sont les principaux moteurs de l'activité économique en Afrique subsaharienne
- La qualité et la localisation du logement ont des impacts importants pour la croissance inclusive
- Quels financements adaptés pour transformer un marché immobilier potentiel insuffisamment servi en projets concrets ?

DES VILLES DURABLES ABORDABLES

- Des villes inclusives, porteuses de progrès social et environnemental
- Prendre en compte les petites villes, moyennes et les métropoles
- Le développement urbain dépasse les frontières nationales et interroge sur la « bonne échelle » de gouvernance, de gestion et de financement

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CREATION D'EMPLOIS LOCAUX

- Le profil démographique est à la fois jeune et de plus en plus urbanisé
- La classe moyenne émergente : 313 millions de personnes (BM) et s'élèvera à 1,1 milliard d'ici 2060
- Potentiellement un gain de 6% de PIB
- La construction d'un logement correspond à 5 emplois directs et indirects



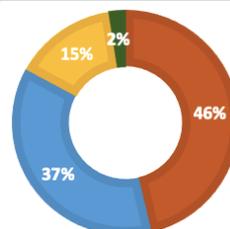
Projection 2030, Source: *Urbanization in Africa: challenges and opportunities for conservation*, Burak Güneralp, 2017

L'enjeu principal pour les pays de la zone UEMOA est d'adapter l'offre à la demande de logements. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte :

- Rattraper le déficit dans la production de logements
- Anticiper l'urbanisation au travers de projets urbains structurants
- Chaque type de clientèle requiert un logement adapté en fonction de ses capacités financières
- Les types de financements doivent être adaptés à la typologie de logements.

DEGRÉ DE SATISFACTION DE L'INTRODUCTION

■ Très bon ■ Bon ■ Satisfaisant ■ Insuffisant



Source : enquête de satisfaction - mars 2020

TABLE RONDE

LA VISION DES PRATICIENS : ENJEUX ET OPPORTUNITÉS DANS L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Tandis que les ateliers visaient à présenter des solutions mises en œuvre dans d'autres régions, la table ronde a été l'occasion pour des représentants de ministères, d'institutions bancaires (commerciale et de développement), et d'association de promoteurs de l'UEMOA de présenter leur vision du financement de la production de logements abordables. Les intervenants ont pu présenter le rôle de leur institution, mais aussi les défis qu'ils jugent majeurs pour le développement du secteur.



La session a été modérée par :

Monsieur Olivier VIDAL, Chargé de Programme Francophone, Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique (CAHF)

Six acteurs ont partagé leur vision autour de cette table ronde :

Monsieur Célestin KOALLA, Directeur du Logement et de la Copropriété, Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme de la Côte d'Ivoire



Face à une urbanisation accélérée et un sévère déficit en logements abordables, plusieurs pays membres ont mis en place des programmes spécifiques, comme c'est le cas de la Côte d'Ivoire avec un **objectif de production de 13 000 logements**, dont 4000 ont déjà été remis. L'intervention met en lumière plusieurs problèmes identifiés.

- L'utilisation de matériaux locaux avec une tendance à utiliser majoritairement le préfabriqué inquiète sur la **question d'atteindre une échelle davantage industrielle des logements**.
- Pour les promoteurs, la question d'acquérir de nouveaux terrains pour construire. Certes, l'État raccorde les logements aux services publics tout en concédant des exonérations fiscales aux promoteurs, mais ceux-ci se confronte à un **défi de trouver de nouveaux terrains, chaque fois plus coûteux**.
- **Deux groupes de promoteurs** existent : les **grands groupes extérieurs** (notamment marocains, chinois) et les **petits promoteurs locaux**. Ces derniers ont un accès facilité à des terrains mais ont des capacités financières insuffisantes, les banques commerciales estimant que les garanties sont insuffisantes pour octroyer des crédits immobiliers.
- Le **taux de bancarisation en Côte d'Ivoire aujourd'hui est de 15 à 20%**. Il faut **créer un fonds de garantie** pour que les banques commerciales accordent des prêts, notamment aux ménages informels, car à l'heure actuelle ce sont davantage les cadres qui en bénéficient.
- A propos de l'écosystème institutionnel, chacun est de son côté alors que les questions sont **transversales** : la **création d'une ville nouvelle requiert des réalisations et des enjeux qui dépassent les compétences seules des ministères de l'urbanisme et de l'habitat**.

TABLE RONDE

LA VISION DES PRATICIENS : ENJEUX ET OPPORTUNITÉS DANS L'ESPACE COMMUNAUTAIRE



Monsieur Siriki SANGARÉ, Président de la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs agréés de Côte d'Ivoire (CNPC - CI)

L'intervention de M. SANGARÉ vient éclairer certains points de l'intervention précédente, tout en alertant sur des enjeux à prendre en compte. Il distingue deux risques essentiels dans le domaine du logement : **risques de la construction et risques de commercialisation**. Les minimiser c'est relever le déficit de logements.

- Un **déficit de 400 000 à 500 000 logements en Côte d'Ivoire**. Face au besoin de produire en masse, il y a des tentatives de production de matériaux locaux mais jusqu'ici, l'échelle de production de masse n'est pas atteinte.
- Des capacités de la construction : les grands groupes marocains ont recours à de la main d'œuvre locale ivoirienne : il faut la **mise en place de centres de formation car cette main d'œuvre n'est pas qualifiée**.
- Le programme de logements sociaux débuté en 2013, n'a pas de **système de financement adapté**. Il existe un crédit promoteur et un crédit acquéreur (formels et informels). Par exemple, un crédit acquéreur ne peut être souscrit tant que la maison n'est pas construite. La cible de ces logements sont les fonctionnaires.
- **3 systèmes de commercialisation : les crédits des banques commerciales, la vente directe à travers les banques, location simple/location-vente**. Pour ces deux dernières, il faut envisager le **prélèvement à la source sur salaire pour payer les loyers**.
- **Il faut des cours pour enseigner la comptabilité simplifiée** pour cotiser en souscrite à des plans épargne logement.

Monsieur Somahila SAWADOGO,
Directeur Général Adjoint pour le Burkina Faso, International Business Bank



À son tour, M. SAWADOGO partage l'expérience des institutions bancaires au Burkina Faso :

- 60% de crédits promoteurs / 40% de crédits acquéreurs : sur 20 milliards, **5 milliards de crédits problématiques**, et 25% venant de promoteurs immobiliers (vision floue de leur réelle capacité).
- **Manque de professionnalisme** dans les projets d'engagement à long durée et de qualité.
- **Coordination construction/commercialisation pose problème** souvent dans les **impayés**.
- Bonification des taux : **pas de logement social sans implication de l'État**.
- Dispositions de Bâle : la banque a des **contraintes d'ordre prudentiel**.



Monsieur Fadébi DOUMBIA, Directeur Général Adjoint de la Dette Publique,
Ministère de l'Économie et des Finances du Mali

M. DOUMBIA offre la vision malienne des enjeux du logement abordable, dans un contexte où la population est jeune, à 42% urbaine, face à une urbanisation accélérée :

- Principaux cadres urbains :
 - **Programme 2018-2023** : politique sectorielle de développement urbain
 - **Programme décennal de développement des villes**
 - **Programme de financement du logement social 2018-2019** (financement principal de la BOAD) pour une amélioration du cadre domanial et financier.
- 3 axes d'actions : **l'aide publique, les PPP et les capacités de paiement des bénéficiaires**
- 3 sources de financement : **prêts des banques de développement, ressources propres de l'État et les PPP**.
- **Souhait de bonifier les taux, mais leurs ressources sont rares. Recherche de ressources disponibles.**

TABLE RONDE

LA VISION DES PRATICIENS : ENJEUX ET OPPORTUNITÉS DANS L'ESPACE COMMUNAUTAIRE



Monsieur Sidi MAÏGA, Directeur, Adjoint au Directeur
de l'Unité Régionale de Développement des projets en Partenariat Public-Privé
(URDPPP), Banque Ouest Africaine de Développement
Présentation à retrouver ici : 

M. MAÏGA présente la BOAD, son action de financement du secteur de l'habitat dans l'UEMOA, les leçons tirées de l'expérience acquise ainsi que les perspectives de financement de logements abordables dans l'espace UEMOA. Lors des échanges, M. MAÏGA confirme que la **bonfication des ressources** est un bon outil. Un autre outil est à intégrer : le **blending de ressources**.

Monsieur Stefan ATCHIA, Manager, Division Développement urbain,
Département Infrastructure & Développement Urbain (PICU),
Banque Africaine de Développement



L'intervention de M. ATCHIA offre une deuxième vision des banques de développement où il explique que la BAD vient en appui au refinancement et aux garanties partielles du crédit hypothécaire pour que les banques aient de meilleures durées et de meilleurs taux. Il spécifie que les opérations sont de minimum 10 millions de dollars US, donc pour de grands projets. Ainsi, la BAD peut **passer le relais aux banques régionales pour mieux outiller localement**. Les éléments clés de son intervention sont :

- Quatre constats :
 - **Besoin d'alternatives pour la construction**
 - **Plus de support des États nécessaire pour le logement social**
 - **Amélioration du crédit hypothécaire nécessaire**
 - Besoin d'une augmentation des **capacités des banques** en termes de crédit hypothécaire.
- Concernant les municipalités : **nouveau système de dette en 2019 pouvant aller directement à l'échelle infranationale**. Capacité des municipalités à emprunter elles-mêmes, à gérer, à planifier correctement. Logement social lié aux services publics.
- Concernant le secteur privé : le logement doit être une priorité pour l'État mais laisser "le dernier kilomètre" au privé afin qu'il ait un taux de rentabilité correct.
- Concernant les banques de développement : la Banque Asiatique de Développement a des rendements excellents : il faudrait analyser pour comprendre pourquoi ici non.

A la suite des interventions, des échanges avec le public ont prolongé la discussion:

- Les acteurs du secteur informel doivent pouvoir bénéficier des programmes et crédits.
- On ne peut pas attendre du privé qu'il fasse du social face à ses attentes en termes de rentabilité, de sécurité et de liquidité. C'est à l'État d'avoir la mainmise sur le logement social.
- Des outils doivent être mis en place tels que la bonification d'intérêts, la garantie portefeuille,...
- Tant pour la location que l'accession, il faut développer une filière professionnelle. Cela peut créer de l'emploi et les compétences locatives seront nécessaires pour qu'existent des bailleurs sociaux.
- D'après l'expérience française lors de sa vague d'urbanisation, il faut se méfier des programmes de très grande taille sur des centaines d'hectares car aujourd'hui, le programme de rénovation de ces logements coûte cher en France.

SESSIONS EN ATELIER

Les sessions avaient pour objectifs de poser les bases, les concepts, d'être didactiques et de sensibiliser aux outils existants et expériences ailleurs dans le monde.

OUTILS DE FINANCEMENT POUR L'AMÉNAGEMENT FONCIER ET LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES : QUELLE PERTINENCE POUR L'AFRIQUE ?

PROBLÉMATIQUES

Quels sont les principaux instruments et mécanismes, publics et privés, disponibles au service du financement de la production de logements abordables, analysés du point de vue du financement de l'offre ?

Quelle part et quel rôle peuvent jouer les dispositifs publics en termes de financements directs, de financements différés, d'avantages fiscaux conditionnels ou d'aides de second rang, notamment sous forme de garantie ?

Comment l'investissement privé peut-il s'articuler avec des dispositifs d'origine public pour exercer un effet de levier afin d'atteindre progressivement des niveaux de production à la hauteur des besoins dans la sous-région ?

OBJECTIFS

A l'issue de l'atelier, les participants devaient aborder les éléments suivants :

- Les mécanismes de financement sur long terme de l'investissement public et privé dans l'habitat abordable,
- Le financement à court terme de la promotion immobilière de logements abordables,
- Les articulations éventuelles entre le financement de l'offre et le financement de la demande,
- Les possibilités de production utilisant de faibles apports en fonds publics et/ou combinant des avantages sans dépenses budgétaires, comme des exemptions d'impôt, réduction de taxes ou dispositifs de garantie,
- La mise en valeur du rôle de la puissance publique comme facilitateur, garantissant un cadre légal et organisationnel permettant aux acteurs privés, à but lucratif ou d'intérêt général, de trouver des financements adaptés,
- Des exemples d'innovation développés dans le contexte de l'Union européenne ou du continent nord-américain, y compris des dispositifs plus anciens qui ont joué un rôle significatif à certains stades de développement face à l'urgence des besoins.
- Les mécanismes et outils existants et/ou à développer dans la sous-région.

DÉFINITIONS

GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHEVEMENT : Dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement, la Garantie financière d'achèvement donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement du bien immobilier est garanti.

COMMUNITY LAND TRUST : aussi appelé en droit français **Organisme foncier solidaire**, est une personne morale à but non lucratif ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, et ce afin que ces derniers restent perpétuellement à coût abordable, et nettement inférieurs au prix du marché

SESSIONS EN ATELIER

RÉSUMÉ

Les experts ont effectué un rappel des concepts clés du secteur du financement de l'offre de logement. Le concept de logement « abordable » n'est pas associé à un mode spécifique de financement, ni à un statut d'occupation (locatif ou accession à la propriété) mais est conçu comme une adéquation à des capacités limitées d'achat de la part des demandeurs, au sens de réponse aux besoins des catégories modestes et moyennes. Cela exclut le secteur haut de gamme ou touristique.

L'importance de la répartition des rôles a été soulignée : distinguer les rôles des divers partenaires de l'habitat, en distinguant les rôles et responsabilités de chacun, depuis le stade de l'aménagement jusqu'à celui de la réalisation voire de la gestion immobilière.

La notion de filières de production, usuelle dans de nombreux pays a été rappelée. Il s'agissait de faire ressortir la pluralité des dispositifs à mettre au point, notamment dans la distinction entre production d'habitat collectif, d'habitat individuel dense et d'habitat individuel dispersé.

Parmi les outils évoqués par les intervenants, on peut citer :

- Diverses garanties dont : la garantie d'achèvement (part prélevée sur le chiffre d'affaire), la garantie hypothécaire ;
- La certification (une part du coût du logement finance un label qui contrôle la qualité des logements) ;
- La Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA), modèle dans lequel la banque et les acquéreurs jouent un rôle prépondérant ;
- Les Community Land Trust (CLT) ;
- Les stress tests : effectué au Québec en cas de demande d'un prêt garanti par une assurance hypothécaire fédérale, afin d'évaluer si le ménage pourra assumer le coût de l'hypothèque en cas de perte de revenus, pour réduire les risques liés au non remboursement.



JEAN-PIERRE SCHAEFER

Expert en économie de l'habitat et du développement urbain, Vice-Président de SOLIHA Yvelines Essonne

Retrouvez la présentation ici :



« Quelle que soit l'appétence du public, la tension du marché, les gens voteront avec leurs pieds : si le projet n'est pas bien conçu, ils partiront ».*

**L'étude de marché est une étape indispensable : même dans des pays où la demande est forte, des logements restent vacants s'ils sont mal placés, dans des sites sans emploi, infrastructure de transport ou services. De la Turquie au Mexique, les cas sont nombreux d'échecs majeurs, gâchés économiques, que ce soit en promotion privée ou dans des opérations subventionnées à but social.*

À RETENIR

- L'organisation du financement doit être pensée dès l'origine du projet, et son déroulement doit être articulé avec précision avec l'avancement technique et commercial du projet. Par exemple dans le cas d'une opération de promotion vendue « sur plans » ou « en état futur d'achèvement », le promoteur doit disposer de fonds propres (10 à 20% du coût total); recevoir un crédit promoteur court terme d'environ 40% du coût total et appeler les fonds auprès des acquéreurs selon un calendrier lié à l'avancement de l'opération : par exemple 5% à la réservation, 35% à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau, 95% à l'achèvement 100% à livraison.
- Des dispositifs d'assurance et de garanties sur les aspects financiers et techniques sont indispensables pour assurer aux promoteurs, aux financeurs et aux occupants le bon déroulement de l'opération. Ainsi :
 - Le coût de construction doit intégrer les aléas (2%) et l'actualisation (variable selon le taux d'inflation du pays),
 - Les honoraires techniques couvrent les frais de conception et d'exécution auxquels s'ajoutent les frais des opérateurs techniques,
 - Les autres frais comprennent la gestion juridique et commerciale de la SCI et des ventes et les frais financiers du crédit promoteur. Tous ces frais représentent un montant raisonnable si tous les acteurs s'assurent.

SESSIONS EN ATELIER

FRANÇOIS BOULANGER

Associé de Nodalis, société de conseil spécialiste des infrastructures, des services publics et des villes dans les pays émergents et en développement.

Retrouvez la présentation ici : 



« Le premier sujet c'est de réduire le risque de commercialisation car c'est la première chose qu'un financier va regarder ».

« La question n'est pas seulement celle d'une production de logements mais de production de la ville »*

*L'importance pour les collectivités dans l'interdépendance entre logements et services publics

À RETENIR

- L'aménageur a un rôle clé, en Europe, dans le succès des opérations urbaines de grande envergure, y compris la création de logements à grande échelle sur une zone délimitée. Ce métier est peu développé en Afrique : pourquoi ?
- L'aménageur doit créer les conditions pour que chaque intervenant (promoteurs immobiliers, concessionnaires de réseaux, services publics, mais aussi collectivités locales, employeurs, services culturels, etc.) soit en mesure de mobiliser lui-même des financements pour sa partie.
- La charge foncière est la variable d'ajustement clé qui permet à l'aménageur de créer ces conditions. La mobilisation de garanties, à étudier au cas par cas, peut compléter ce mécanisme.
- Moyennant un amorçage initial, les opérations d'aménagement sont en général auto-financées par la valorisation foncière progressive et croissante de l'espace à aménager.

CLAUDE SCHNEEGANS

Directeur Territorial Grands Comptes Logement Social à la Direction régionale Île de France de la Banque des Territoires (CDC - France)

Retrouvez la présentation ici : 



« En France, tous nos logements sociaux sont financés à partir de l'épargne populaire »*.

*L'épargne de proximité est transformée par la CDC en prêts à très long terme grâce à un système de garantie. En cas de crise financière où les épargnants décident de retirer leur épargne, l'État garantit absolument les avoirs, suscitant un système très sécurisé et sécurisant pour les bailleurs.

À RETENIR

- La mobilisation de l'épargne de proximité, l'épargne de la diaspora, l'épargne informelle, permettrait de devenir la ressource qui, après transformation, pourra financer le logement abordable.
- La sécurisation d'un dispositif de dépôt de fonds, à travers la garantie des États ou de l'UEMOA pourrait permettre à l'épargnant d'être à l'abri d'une perte en capital sur son épargne.
- Il faudrait trouver comment sécuriser l'emploi de ces fonds par un système de garantie des prêts accordés par la CRRH ou tout autre établissement financier, par la création d'un fonds de garantie alimenté par les bailleurs, les promoteurs, etc.

ROGER MÉNARD

Directeur général du développement, de l'expertise et des relations externes de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Retrouvez la présentation ici : 



À RETENIR

- Assurer un financement adéquat du logement abordable sans adresser l'enjeu de sa pérennité, dont celui des coûts d'exploitation (rénovation, amélioration et modernisation).
- S'assurer de répondre aux besoins évolutifs des ménages par la mise en place d'aides diversifiées et adaptées aux contextes particuliers (aide à la pierre, aide à la personne ou d'autres formes d'aides financières innovantes).
- Favoriser l'émergence de projets de logements abordables par l'implication dès le départ de parties prenantes locales et régionales (municipalité via une aide financière directe et/ou prenant la forme de crédits de taxes, organismes réalisant des levées de fonds, fondations, etc.).

SESSIONS EN ATELIER

ÉTUDES DE CAS ABORDÉES DANS L'ATELIER

- Un exemple de montage d'une opération de promotion immobilière, les principaux ratios usités dans le cadre de l'Union européenne ou divers pays de l'OCDE ;
- Le financement à long terme d'une opération patrimoniale (France) ;
- La gestion de projets en territoires urbain et rural lointain (Québec, Nunavit) ;
- Des exemples d'opérations d'aménagement :

- France, projet Parc habité d'Arenc avec l'EPA «Euroméditerranée»



Source : Nodalis

- Maroc, Zenata



- Maroc, Tamensourt

Source : Nodalis

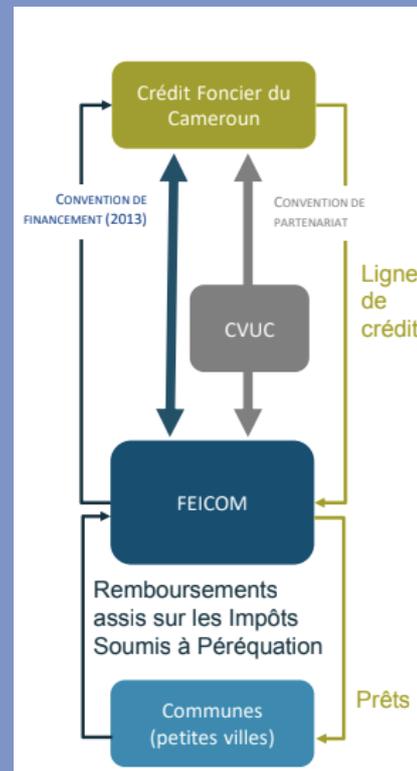


Source : Nodalis

- Cameroun, «cités municipales» avec le fonds spécial d'équipement et d'intervention intercommunale - FEICOM



Source : Nodalis



Source : Nodalis

SESSIONS EN ATELIER

RÉFLEXIONS PARTAGÉES

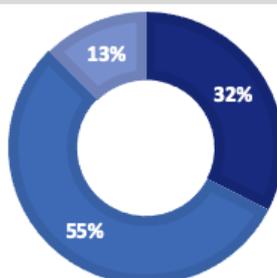
- Bénin, sur le manque d'intérêt des banques locales à financer le secteur : « *Les ressources existent mais les banques ne viennent pas les chercher* ». Absence de compétence ou manque d'intérêt, les banques se concentrent davantage sur les activités commerciales. Le pays n'a pas encore vu de garanties finales d'achèvement. Sur un projet à l'origine difficile à financer et qui a par la suite suscité un fort engouement grâce à la technique de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : « *Nous ne construisons pas pour vendre, nous construisons car nous avons vendu à l'avance* ».
- Sénégal, projet Diamniadio : Diamniadio est un projet représentant 40 000 logements au moins, basé sur le concept de mixité et de ville intelligente et résiliente. Le modèle est celui d'un marché clé en main : via un appel d'offre international, une entreprise va chercher les financements, en l'occurrence avec la BOAD, qui a permis d'attirer la Banque de Développement et Investissement de la CEDEAO, l'État du Sénégal et des Fonds européens menés par la Deutsche Bank. L'État demande aussi parfois à des opérateurs privés de lever des fonds.



RETOUR DES PARTICIPANTS

DEGRÉ DE SATISFACTION DES INTERVENTIONS DE L'ATELIER 1

■ Très bon ■ Bon ■ Satisfaisant ■ Insuffisant



Source : enquête de satisfaction - mars 2020

SESSIONS EN ATELIER

FINANCER LE LOGEMENT ABORDABLE PAR CAPTATION DE LA VALEUR FONCIÈRE

PROBLÉMATIQUES

Comment mobiliser la valeur foncière pour le financement du secteur du logement abordable? Quelles sont les stratégies, modalités et conditions de mise en œuvre? Quelles sont les expériences – positives ou négatives – du financement par les valeurs foncières dans le domaine de l'aménagement urbain et particulièrement du logement ?

OBJECTIFS

Traiter de l'outil innovant qu'est la captation de la valeur foncière pour le financement du logement abordable. Identifier les leviers de création et de captation de la valeur foncière dans une opération d'aménagement

DÉFINITIONS

LAND POOLING : Technique de remembrement et/ou de requalification du foncier afin d'y implanter des services et infrastructures essentiels, pour ensuite restituer l'espace et récupérer une part des coûts d'aménagement à travers la vente de terres aménagées.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER : Dans le cadre d'une stratégie de gestion active du patrimoine foncier, l'autorité publique peut créer un organisme spécifique (privé ou public) lui permettant notamment d'acquérir du foncier stratégique, et d'avoir une approche globalement plus proactive.

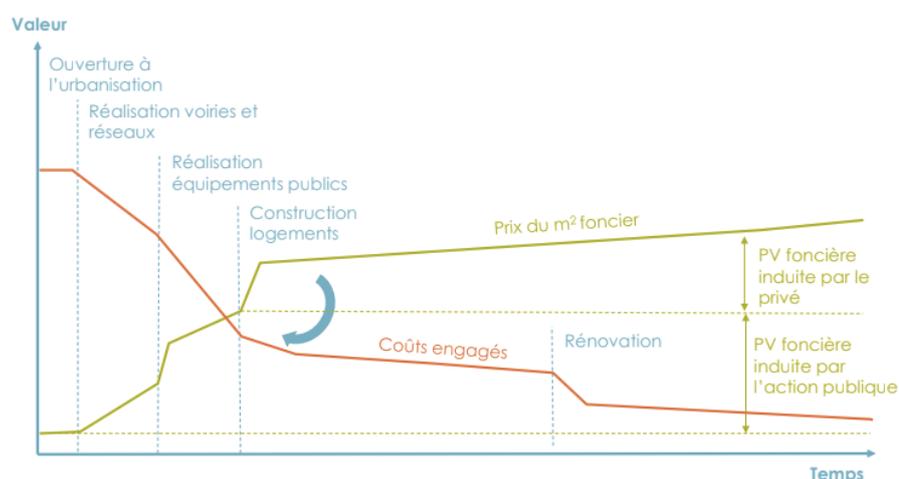
ÉTABLISSEMENT FONCIER SOLIDAIRE : Personne morale à but non lucratif, l'Etablissement Foncier Solidaire a pour principale fonction de détenir la propriété des terrains sur lesquels des logements sont bâtis, et ce afin que ces derniers demeurent perpétuellement à coût abordable, et en principe inférieur au coût du marché.

RÉSUMÉ

Introduction au concept de plus-value foncière

Dans cette section, les participants ont pu se familiariser avec le concept de plus-value foncière, notamment à travers la notion de potentiel immobilier, dont les déterminants majeurs demeurent la superficie et le prix. Il a aussi été question d'identifier les facteurs principaux d'influence sur le potentiel immobilier par la puissance publique, que sont la réglementation d'urbanisme, la viabilisation du foncier, l'installation d'équipements publics, et la fourniture d'utilités publiques.

Matérialisation de la plus-value foncière ?



SESSIONS EN ATELIER

Principaux inducteurs de la création de plus-value foncière

Dans cette deuxième partie d'atelier, un tour de table des participants a permis de resituer les principaux inducteurs de la création de plus-value foncière. Les inducteurs ont été classés selon leur nature, exogènes ou endogènes.

Les inducteurs exogènes de la création de la plus-value foncière gravitent autour des externalités affectant l'espace foncier telles que la croissance de la population et l'urbanisation, la croissance économique, la création de normes foncières et l'acquisition foncière par l'autorité publique, et la desserte interne et externe du site (voieries et transports en commun).

Les inducteurs endogènes de la création de la plus-value foncière peuvent être activés à travers l'implantation des réseaux et l'exploitation des services essentiels, l'implantation de services publics sociaux et économiques, l'implantation de locomotives ou de totems (centres commerciaux, locaux d'institutions prestigieuses, complexes hôteliers, etc.), le marketing urbain, et la mise en cohérence de l'offre constructive.

Les leviers et outils permettant sa captation

Les prérequis à la captation de la plus-value foncière identifiés sont :

- un pilotage à la fois stratégique et opérationnel reposant sur une forte volonté politique (portage politique et priorité de l'intérêt général), une traçabilité foncière (des institutions de cadastre et de registre solides), une affectation effective des recettes aux dépenses d'aménagement, et la prévention des effets négatifs tels que la démotivation des promoteurs, les évictions, la gentrification, et l'inflation,
- une approche multiforme et adaptée au contexte local prenant en compte la diversité des acteurs fonciers (aménageur, promoteur, occupant, etc.), la diversité des opérations et des cadres institutionnels et légaux, et tirant sa spécificité du contexte
- un phasage pour maximiser et monétiser la valeur foncière entraînant une création progressive de la valeur dans le temps, et l'entretien de la valeur sur la durée de l'opération (image et exploitation).

Les leviers et outils cités sont le land pooling, l'établissement public foncier et l'établissement foncier solidaire (ou Community Land Trust). La mise à contribution des promoteurs à travers la mise en concurrence, les contrats de cession/promotion, l'investissement dans la promotion interviennent dans la captation de la valeur foncière.

La fiscalité sous ses différentes formes (Tax increment financing) a aussi été identifiée comme outil de la captation de la plus-value foncière : la taxation relative à l'aménagement, au foncier/immobilier, à l'activité réalisée sur la zone (taxe d'habitation, rétrocession de l'Impôt sur les sociétés, etc.).



CLÉMENT FOURCHY

Cofondateur et Directeur Général Adjoint d'Espelia, un des principaux cabinets de conseil français pour l'amélioration de la performance des projets et services publics

Retrouvez la présentation ici : 

À RETENIR

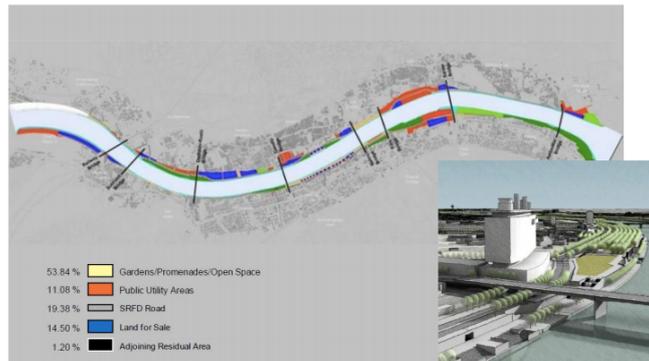
- La captation de la plus-value foncière par l'autorité publique est légitimée par le rôle clef que joue l'État dans sa constitution.
- Les inducteurs de la création de plus-value foncière sont multiformes mais dépendent pour la plupart de la planification urbaine et de l'aménagement du foncier public.
- Les leviers et outils permettant la captation de plus-value foncière doivent s'inscrire dans le cadre d'un contexte conditionné par plusieurs prérequis.
- Les outils de captation de la plus-value foncière sont divers et doivent être adaptés au contexte local pour maximiser leur efficacité.

SESSIONS EN ATELIER

ÉTUDES DE CAS ABORDÉES DANS L'ATELIER

- L'outil du land pooling a été présenté et étudié à travers l'exemple du projet de réhabilitation de la rivière Sabarmati à Ahmedabad en Inde.

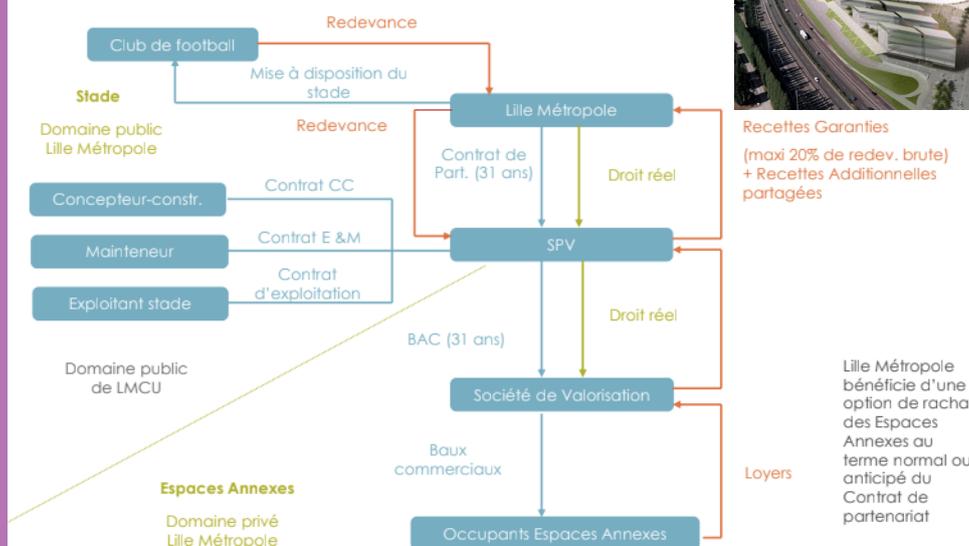
Illustration – Réhabilitation de la rivière Sabarmati à Ahmedabad en Inde (2/2)



Source : Espelia

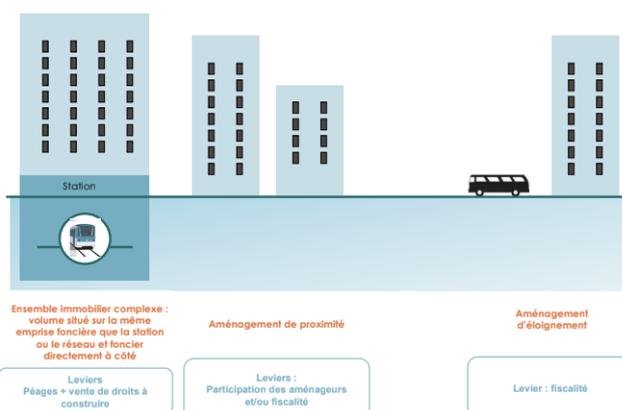
- L'établissement public foncier a été illustré par les bonnes pratiques d'utilisation à travers le projet du Grand Stade de Lille.

Illustration - Le Grand Stade de Lille (2/2)



Source : Espelia

Illustration - Le Grand Paris Express (2/2)



Source : Espelia

- La taxation relative à l'aménagement, au foncier/immobilier, à l'activité réalisée sur la zone (taxe d'habitation, rétrocession de l'impôt sur les sociétés, etc.) a été notamment illustrée (en complément de la création d'un établissement public foncier) à travers le cas d'étude du projet Grand Paris Express.

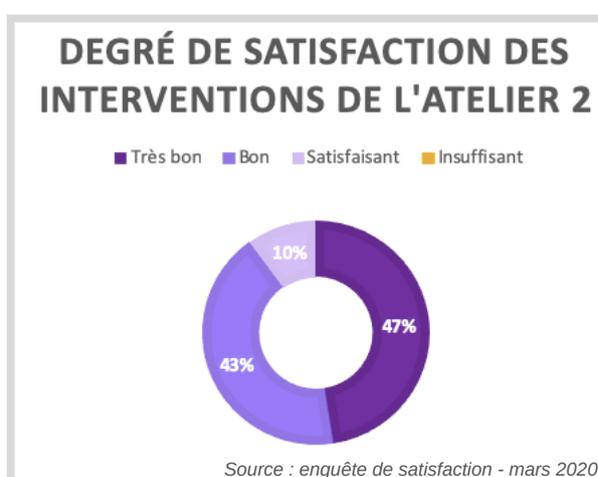
SESSIONS EN ATELIER

RÉFLEXIONS PARTAGÉES

- Le cadre légal permettant la création d'outils de captation de la plus-value foncière, et la bonne gouvernance nationale et locale dans le cadre d'opérations d'aménagement et de captation de la valeur du domaine public.
- L'arsenal juridique des pays membres de l'UEMOA permet la création d'outils de captation de la plus-value foncière, mais les outils ne sont pas utilisés à grande échelle et de manière efficiente.
- Les mécanismes de gouvernance dans le cadre de la captation de la plus-value foncière doivent répondre à un cahier des charges strictes en termes de confidentialité et d'intérêt général.
- Les outils de taxation doivent encore être développés pour permettre une captation optimale de la plus-value foncière, notamment à travers le développement de mécanismes fiscaux de captation de la plus-value foncière à l'échelle locale.



RETOUR DES PARTICIPANTS



SESSIONS EN ATELIER

LES PPP ET LE LOGEMENT ABORDABLE : STRATÉGIES, ACTEURS ET MODES OPÉRATOIRES

PROBLÉMATIQUES

Qu'est-ce qu'un PPP dans le secteur du logement ? A quoi sert-il, quels sont les prérequis ? Dans quelle mesure les PPP peuvent-ils soutenir le développement de logements abordables dans l'espace UEMOA ?

Quels sont les partenaires privés à mobiliser (promoteurs, banques, entreprises de BTP)? Comment les pérenniser et les sécuriser afin de garantir les objectifs et les intérêts de chaque partie ? Via quel type de contractualisation ?

Que peut-on apprendre des expériences d'application dans l'espace UEMOA ?

OBJECTIFS

Comprendre les modalités, conditions et spécificités des PPP ainsi que leur fonctionnement, leur valeur ajoutée et leurs limites. Présenter des exemples de partenariats équilibrés pour des opérations de production de logement.

DÉFINITIONS

- **LOGEMENT ABORDABLE** : ce n'est pas que logement social. Le logement abordable peut être très social tout comme intermédiaire ou économique pour les classes moyennes.
- **PPP** : c'est un partenariat public-privé correspondant à un des outils possibles pour le logement abordable. Par nature complexe, il nécessite beaucoup d'acteurs, donc a une matrice de risques diversifiée. Cette notion recouvre l'ensemble des partenariats et différents types de montages contractuels selon les pays, allant du contrat spécifique au concessionnel (ex: Canada, Burkina-Faso etc.) En France le marché de partenariat est une catégorie distincte de contrat qui côtoie les marchés publics ou les contrats de concessions

RÉSUMÉ

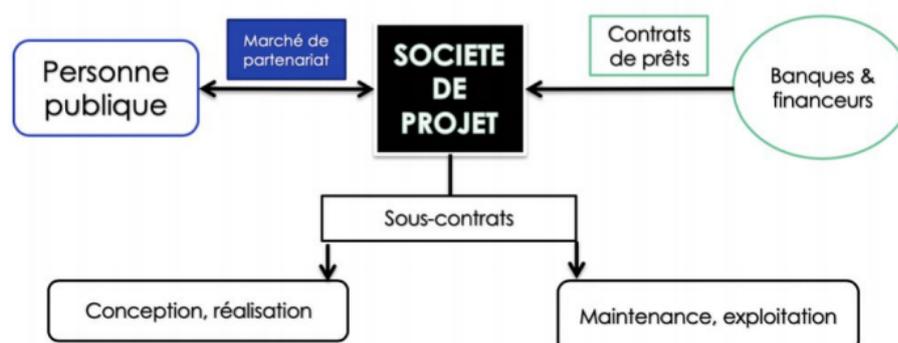
Lors de l'état des lieux des outils à disposition du secteur public pour financer le logement abordable, des points forts et des limites ont été présentés pour chacun.

Le marché public engendre une responsabilité exclusive du public sur l'opération : la conception du projet, le financement et l'entretien. Il implique une démultiplication des contrats et des intervenants pour un même projet. Le privé est exécutant du projet. Les inconvénients sont un paiement immédiat des partenaires privés pour le public et, bien souvent, une minorisation des prix ne prenant pas en compte l'entretien sur 15 à 20 années suivantes. On oublie le coût élevé des rénovations pour un logement/équipement publics.

Le contrat de concession est un montage où le privé assume le risque et les revenus sont payés par l'usager. Il faut, certes dans un premier temps, une exclusivité d'exploitation afin d'amortir l'investissement par le privé, mais il est nécessaire ensuite de remettre la concession en concurrence. Toutefois, ce montage concessif n'est pas adapté aux opérations de logement, et encore moins aux opérations de logement social.

Les partenariats publics-privés conviendront alors davantage à des projets plus complexes (marché public pour un projet simple). Cependant, le PPP offre des opportunités encourageantes lorsque les clés de réussite sont réunies : une longue durée, une construction ou une transformation d'ouvrage existant, des professionnels pour maintenir en état les équipements et un partage des risques.

Exemple de structuration contractuelle d'un PPP en financement de projet :



SESSIONS EN ATELIER

Avantages et facteurs de réussite des PPP

Les avantages des PPP comparés aux autres modèles sont, par exemple, des modalités de rémunération innovantes, plus d'implication de tous les acteurs, y compris les futurs usagers, une efficacité, une durée de vie, une transparence (qui sont les éléments d'une bonne gouvernance), de la technologie et une ingénierie financière préalable et cruciale pour ce type de projet.

Face à la complexité des PPP, des critères sont présentés comme essentiels à la réussite du partenariat :

- Un cadre juridique stable offrant une sécurité pour faire aboutir un recours juridique
- Un benchmark : il existe de très nombreux PPP d'infrastructure mais peu de PPP à caractère social : il faut distinguer les grands projets nationaux des projets d'intérêt local
- Un comité de pilotage efficace, avec un cahier des charges défini par la personne publique
- Le contrôle de l'exécution du contrat de PPP par la personne publique, ne laissant pas l'opérateur privé totalement en roues libres
- Un contrat de tête mais aussi un contrat d'interface entre les nombreux acteurs.

Il est par exemple intéressant de diversifier les constructions au sein d'un même projet, afin d'assurer une rentabilité pour l'investisseur, c'est à dire que le foncier peut être exploité pour réaliser des logements sociaux, des logements économiques, voire de luxe, et des bureaux intégrés dans le même projet. Le projet de logements doit s'insérer dans un projet plus global. De plus, l'efficacité énergétique des bâtiments, via un investissement vert est un prérequis par les institutions internationales, mais aussi a un impact direct très fort sur les charges des locataires.



MICHEL GONNET

Président de GB2A FINANCE, cabinet d'expertise financière en matière de partenariats public-privé

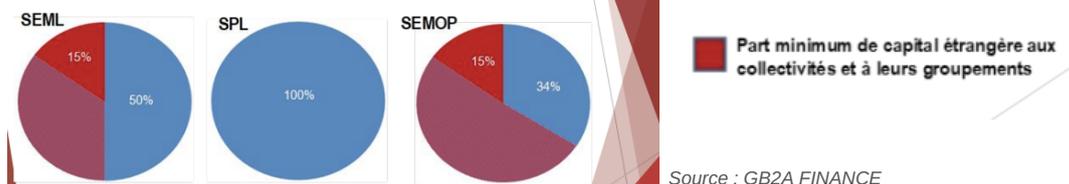
Retrouvez la présentation ici : [PPT](#)

« Un projet de logement dans un partenariat public-privé doit s'insérer dans un projet plus global ».

À RETENIR

- Les sociétés d'économie mixte : outil juridique pouvant répondre aux réticences à l'investissement du privé envers les collectivités territoriales ayant des faibles dotations. Permet d'associer les populations et les collectivités aux projets.

Différentes formes de sociétés à capitaux publics en droit français



- PPP en Afrique : les petits et moyens PPP à caractère social (école, hôpitaux, logement etc.) sont moins fréquents. Il faut faire du benchmark de projets et concevoir la production de logements abordables de manière industrielle sur plusieurs projets afin d'atteindre un montant financier de taille suffisante.
- Le dialogue compétitif permet de coconstruire avec les candidats retenus dans le cadre de l'appel d'offre la solution la mieux à même de répondre techniquement au projet et de se voir proposer des solutions innovantes par le privé.
- Ne pas oublier le secteur locatif comme solution de logements abordables adaptée au PPP (projet final peut rassembler des copropriétaires et des locataires) : il faut créer un gestionnaire "property/facility management". Logements HLM : dégagent aussi une marge de rentabilité.
- Ne pas blâmer des personnes à faibles revenus de vouloir faire de la revente spéculative. Outils incitatifs pour éviter : résidence principale pendant 5 ans, créer des clauses de participation (mesure de la plus value), etc.

SESSIONS EN ATELIER

CAS D'ÉTUDE : AFFORDABLE HOUSING PROJECT - NAIVASHA, KENYA



HADIJA KAMAYO

Experte du secteur financier au sein du groupe de solutions globales en Finance, Concurrence et Innovation (FCI) de la Banque Mondiale



JOHN KAMAU

Responsable Senior de l'Habitat, du Foncier et de l'Aménagement du comté de Nakuru Chargé du projet Naivasha Affordable Housing Project (NAHP), du Kenya Affordable Housing Finance Project

Retrouvez la présentation ici : [PPT](#)

Retrouvez la vidéo ici :

Le projet développé à Naivasha, dans le comté de Nakuru au Kenya est un exemple de production de logements abordables développé par l'État et le secteur privé avec le soutien de la Banque Mondiale. Le Kenya connaît un déficit en logements croissant, estimé aujourd'hui à 1,9 milliard d'unités, avec une demande de 200 000 logements par an contre une offre de 50 000 logements.



CHALLENGES IDENTIFIÉS

- Exode rural rapide
- Fort coût et faible disponibilité du foncier : fort marché spéculatif
- Coût élevé du raccordement aux services publics
- Accès restreint aux financements
- Pénurie en matériaux de construction

ATOUTS IDENTIFIÉS

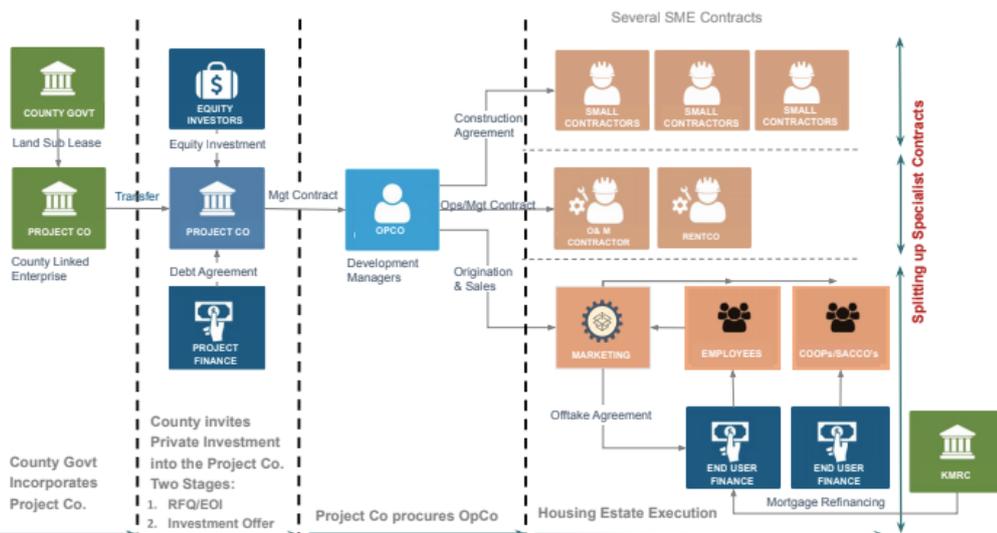
- Aisance à faire des affaires dans le pays (concernant les processus administratives mais aussi les coûts additionnels (légaux...))
- Capacités reconnues du promoteur local

Les solutions doivent inclure le secteur privé dans la production de logements et créer une offre de logement compatible avec les besoins de la population et à une demande pouvant financièrement souscrire à un prêt immobilier.

L'État travaille à une structure "win-win" avec la population et le secteur privé : son foncier et sa capacité à planifier à bon escient au secteur privé contre capital, expertise et efficacité à fournir des logements. L'État est un facilitateur de processus. Mais pour cela, il faut l'investissement du secteur privé, pas toujours prêt à s'engager dans le logement abordable. Ce fut quatre années de travail à bâtir un argumentaire d'investissement sur pourquoi le logement abordable peut être attractif pour le privé. Le gouvernement doit donc garantir une sécurité pour l'investissement privé.

Pour construire un modèle abordable, bancable, durable et répliquable pour le marché immobilier cible kenyan, il faut considérer les contraintes à respecter, les facteurs pour l'investissement et les facteurs pour le client final. Il est donc question d'une analyse approfondie en amont, mais aussi de stratégies de diminution des risques.

SetCo (SPV) Structure, Formation + Implementation



Source : World Bank Group

SESSIONS EN ATELIER

RÉFLEXIONS PARTAGÉES

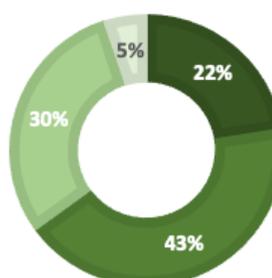
- La vertu du contrat de partenariat est d'offrir un investissement que le public seul ne mobiliserait pas, de bénéficier de l'expertise du privé sur des savoir-faire incluant les évolutions technologiques et ainsi une maintenance prolongée de l'équipement.
- Les sociétés d'économie mixte : les acteurs ivoiriens confirment que ce modèle existe en Côte d'Ivoire, il faut alors faire évoluer l'outil afin qu'il s'adapte au contexte actuel et puisse représenter une solution à l'investissement pour les collectivités territoriales.
- En plus du risque lié au taux de change, il existe un risque lié aux rapatriements des capitaux : tout doit être prévu dans le contrat en amont.
- Il est réaffirmé que le logement social est une opportunité pour l'Afrique, mais que la gestion et le juridique doivent être stable sur de nombreuses années. Face à des exemples négatifs en France sur la copropriété, il est important d'établir un droit de copropriété et d'assurer la sauvegarde des propriétés.
- En France, l'offre en logement social compte 5 millions de logements locatifs sociaux et engendrent 60 000 emplois dans la fédération. Parmi eux, seulement 1% sont vendus aux locataires permettant l'accession à la propriété à long terme. Par ailleurs, l'État accompagne les copropriétés des plus dégradés dans leur gestion du patrimoine.
- Le logement locatif social n'a pas très bien marché jusqu'à maintenant dans l'UEMOA. Pour fonctionner, il faut réunir les facteurs de réussite (cadre juridique, financier, économique sur du long terme).



RETOUR DES PARTICIPANTS

DEGRÉ DE SATISFACTION DES INTERVENTIONS DE L'ATELIER 3

■ Très bon ■ Bon ■ Satisfaisant ■ Insuffisant



Source : enquête de satisfaction - mars 2020

CLÔTURE DES UNIVERSITÉS DE L'HABITAT 2020



LECTURE DE LA DÉCLARATION

Par Dr Paul Koffi KOFFI
Commissaire en charge du DATC de l'UEMOA

DISCOURS DE CLÔTURE

Au nom de Son Excellence Monsieur
Bruno Nabagné KONE
Ministre de la Construction du Logement
et de l'Urbanisme de la Côte d'Ivoire



DÉCLARATION DES UNIVERSITÉS DE L'HABITAT ABIDJAN 2020

Nous, responsables et acteurs engagés pour le logement abordable de l'espace UEMOA, participant aux premières Universités de l'Habitat sur le financement de la production du logement abordable dans l'espace UEMOA tenues à Abidjan les 25 et 26 février 2020, tenons compte :

- Des engagements mondiaux des pays membres des Nations Unies à produire des logements décents et abordables pour les populations, notamment à travers l'Agenda 2030 et particulièrement les Objectifs du Développement Durable (ex. : ODD 11) ;
- Des enjeux liés au réchauffement climatique, à la croissance démographique et à l'urbanisation rapide des villes de la sous-région qui induisent un besoin croissant de fournir des infrastructures et services accessibles à toutes et tous et plus particulièrement les populations les plus vulnérables ;
- De l'ampleur de la pénurie de logements dans la sous-région estimée à 3,5 millions d'unités à l'échelle régionale lié à un déficit d'investissement significatif et la nécessité de produire 800 000 nouvelles unités par an dans la sous-région ;
- Du rôle de premier plan joué par la Commission de l'UEMOA dans l'accompagnement des États dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement abordable ;
- Des faibles capacités techniques, humaines, financières et institutionnelles aux niveaux régionaux, nationaux, et locaux par rapport aux enjeux urbains, environnementaux et sociaux ;
- Ainsi que de la nécessité de consolider des cadres institutionnels permettant la mise en œuvre d'instruments réglementaires et financiers en faveur du logement et renforçant la capacité d'agir de l'ensemble des acteurs du secteur du logement, tout au long de la chaîne de financement (aménagement, construction, commercialisation, gestion,...).

Concernant le financement de la production du logement - thème central de ces premières Universités - nous avons échangé et nous sommes informés des facteurs spécifiques qui le contraignent, ils recouvrent notamment :

- L'absence de stratégies foncières globales et un manque de capacités en termes de montage financier des opérations qui entraîne une perte sur les revenus fonciers potentiels à long terme ;
- L'insuffisance d'aménageurs fonciers opérationnels publics ou privés ayant la capacité financière afin de porter des projets d'envergure sur le long terme ;
- La faible capacité de financement initial pour l'acquisition, l'aménagement du foncier et la garantie des projets, ce qui entraîne une difficulté pour lever des financements ;
- L'inexistence d'outils adaptés dans le cadre réglementaire et légal permettant de mobiliser rapidement du foncier pour des projets urbains ;
- Les difficultés rencontrées des opérateurs pour lever des fonds et pour réaliser des opérations de logements adaptés à la demande, en partenariat avec les Collectivités et les États ;
- L'inadéquation de certains programmes de logements par rapport à la demande des populations ;

- L'inadaptation de la conception architecturale et environnementales, notamment en mobilisant des matériaux locaux, de la mise en œuvre et la finition des opérations de logements pour créer un cadre urbain de qualité ;
- L'inadaptation des financements pour développer une offre locative abordable.

Faisant état de ces observations, nous soutenons le Projet Régional IDA développé depuis 2017 par la Commission de l'UEMOA en partenariat avec la BOAD, la CRRH-UEMOA et la Banque Mondiale, et avec comme objectif de remédier à la pénurie chronique de logements dans la sous-région. Ce projet innovant s'articule autour de deux axes principaux :

- Le financement de la demande : via un prêt de 130 M de dollars de la Banque Mondiale accordé à la BOAD et rétrocédé à la CRRH, afin de faciliter le financement de prêts hypothécaires en faveur des ménages, particulièrement ceux à revenus modestes et irréguliers par des banques locales ;
- Le soutien/renforcement de l'offre : par un appui technique de la Commission de l'UEMOA aux États concernant la mise en œuvre de leurs politiques nationales de l'habitat et les politiques foncières.

De fait, dans le cadre de ce projet d'assistance technique, la Commission de l'UEMOA travaille, en partenariat avec les États, à débloquer toutes les étapes de la chaîne de valeur. Nous appuyons cette action articulée autour de l'amélioration des instruments de politique foncière et de logement notamment institutionnels, financiers et réglementaires afin de promouvoir le développement d'un marché du logement abordable adapté à la demande des ménages.

Cette approche a donné lieu à l'organisation des premières Universités de l'Habitat en tant que cadre d'échange et de formation des praticiens du secteur du logement de l'espace communautaire.

Les différentes sessions de ces premières Universités de l'Habitat ont permis de cibler des enjeux et soulever les questions qu'il reste à approfondir :

- Comment améliorer la production de logements abordables pour les différentes catégories sociales ?
- Quel est le rôle de chacun des acteurs du logement (États, collectivités locales, banques, aménageurs, promoteurs, etc.) dans la chaîne du financement et quelles complémentarités entre institutions ? Comment coordonner et piloter les projets ?
- Comment créer un cadre adapté afin que les États ou les opérateurs puissent accéder à des financements internationaux et privés de long-terme dans le cadre de l'acquisition, l'aménagement foncier et la construction de logements abordables ?
- Quels mécanismes à mettre en place pour une meilleure gestion des risques ?
- Quel système de garanties ?
- Comment mobiliser la valeur foncière pour le financement du secteur du logement abordable ?
- Comment développer des partenariats et des synergies entre secteurs public et privé ?

Les pistes d'actions proposées sont les suivantes :

- Engager la réflexion pour la création d'un fonds spécialisé dans le financement de projets de développement urbain durables, incluant infrastructures et logements abordables ;
- Envisager le développement de logements locatifs abordables ;

- Continuer le développement de logements abordables en accession à la propriété (terrains aménagés à bâtir ou logements neufs) ;
- Soutenir l'harmonisation de la réglementation en matière de foncier, de partenariats publics et privés, du secteur de la promotion et gestion immobilière, ... ;
- Envisager la structuration de la micro-finance du logement pour régulariser, améliorer et mettre aux normes le parc de logements existants ;
- Envisager la constitution des filières de matériaux locaux de qualité pour soutenir une augmentation de la production de logement et le développement de l'emploi local.

Faisant suite, nous encourageons la Commission de l'UEMOA à continuer et à développer ses actions de soutien au logement abordable dans la sous-région notamment en termes de portage politique, d'assistance financière et technique, d'accompagnement des États et de renforcement de l'environnement législatif et réglementaire approprié.

Nous appelons à engager et accompagner à l'échelle de la sous-région les politiques nationales sur le financement durable et de long terme du logement abordable, notamment par la mise en place de réglementations harmonisées et d'institutions régionales adaptées.

C'est en ce sens que nous appuyons la Commission de l'UEMOA dans le développement d'une stratégie régionale en matière de l'Habitat à partir de 2020. Pilier d'une transition urbaine réussie et moteur de développement de villes durables, cette approche transnationale innovante s'inscrit dans l'agenda international et sera portée lors des grands rendez-vous internationaux.

Enfin, nous adressons nos remerciements à l'ensemble des partenaires pour leur soutien et leur leadership. Nous les invitons à porter cette déclaration auprès du Conseil des Ministres statutaire de l'Union.

Fait à Abidjan, le 26 février 2020

POUR ALLER PLUS LOIN

[Retrouvez tous les documents des Universités en cliquant ici.](#)

DOCUMENTS À CONSULTER :

[UN Habitat - Comment utiliser la captation de la plus-value financière pour la fourniture de logements abordables dans le contexte africain \(2020\)](#)

[Center for Affordable Housing Finance in Africa - Financement du logement en Afrique : Examen des marchés africains du financement du logement \(Novembre 2019\)](#)

[Le Financement du Logement - Panorama sur les systèmes de financement de l'habitat social, Josie McVitty, 2015](#)

ARTICLES À CONSULTER :

[Etudes économiques de l'OCDE, chapitre 3. Renforcer la stabilité financière tout en réduisant les distorsions sur le marché du logement, 2009/3 n°3, p. 73-98](#)

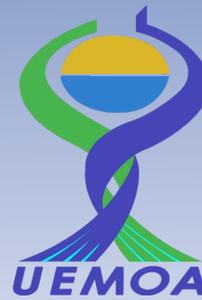
[Etudes économiques de l'OCDE, Chapitre 1. Restructurer les marchés canadiens du logement : financements, accessibilité financière et étalement urbain, 2014/11 n°11 p.65-112](#)

[Barré-Pépin Martine, Quelles solidarités pour le logement ?, Droit et Ville, 2013/1 n°75, p.195-211](#)

[Pato Isabel, Pereira Margarida, La location abordable comme objet politique au Portugal. Regards sur la gouvernance urbaine et la politique du logement, Géographie, Économie, Société, 2015/2 \(Vol 17\) p. 159-175](#)

SITE INTERNET À CONSULTER :

[Consultez la base de données sur le logement abordable, OCDE, 2020](#)



AVEC L'APPUI TECHNIQUE DE



ACTUALITÉS DES UNIVERSITÉS DE L'HABITAT 2020

Retrouvez toutes les informations des Universités de l'Habitat 2020 sur le site du FMDV, partenaire technique de la commission UEMOA, en cliquant ici.

 Accédez aux moments forts de l'évènement ici.



Retrouvez toute l'actualité de l'UEMOA en cliquant ici

CONTACT

M. Papa Madiaw SECK, Coordinateur PFLA-UEMOA

 pmseck@uemoa.int

 +226 62 01 47 18