

**DÉCLARATION DES MEMBRES DE L'UNION AFRICAINE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT (AUHF)
APRÈS LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
À ABIDJAN, CÔTE D'IVOIRE LE 25 OCTOBRE 2018**

Nous, les membres de l'Union Africaine pour le Financement du Logement, nous étant entretenus avec des collaborateurs des secteurs publics et privés de vingt-neuf pays pendant trois jours et nous étant réunis lors de notre 34e assemblée générale annuelle à Abidjan, Côte d'Ivoire, le 25 octobre 2018, exprimons notre engagement à **promouvoir le développement du financement du logement à travers le continent africain.**

Nous constatons :

1. **Une population en augmentation, en voie d'urbanisation, et essentiellement jeune ;** 60 % de la population est âgée de moins de 25 ans. Les estimations indiquent que, d'ici 2050, la moitié de la croissance démographique mondiale aura lieu en Afrique, soit 1,3 milliard de personnes en plus. En outre, le taux croissant d'urbanisation fait évoluer la population du continent, majoritairement rurale, vers une population de plus en plus urbanisée. D'ici 2035, la moitié de la population africaine vivrait en milieu urbain.
2. Un contexte marqué par **des déséquilibres flagrants de l'offre et de la demande sur les segments des marchés du logement abordable.** Ces déséquilibres se manifestent par une pénurie de logements, contraignant la majorité des habitants à faible et moyen revenu à se loger dans des conditions inadéquates et informelles ; ce contexte donne un aperçu des capacités d'innovations alors que les habitants à faible et moyen revenu subviennent à leurs besoins de logement de manière indépendante et par la construction incrémentale de logements.
3. **Une présence accrue des investisseurs locaux et étrangers dans la région et intérêt croissant de leur part.** Mais, contraints par le manque d'informations transparentes, claires et exploitables, ils limitent leurs investissements dans le secteur immobilier, ou les concentrent sur les segments du marché destinés aux revenus moyens et supérieurs.

Tout en mesurant :

1. La fonction essentielle du rôle du logement dans l'économie en tant que secteur à part entière et la contribution de ce secteur à la croissance sociale et économique ainsi qu'au développement des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ; et les opportunités qui en résultent.
2. Les opportunités inhérentes aux innovations technologiques, de communication, de financement et de systèmes de paiement ainsi que leur potentiel à révolutionner le secteur du logement abordable.
3. La relation intrinsèque des questions et des enjeux clés auxquels sont confrontés les écosystèmes de l'offre et de la demande de logement, ainsi que le rôle essentiel du financement comme créateur d'opportunités le long de la chaîne de valeur du logement abordable.

Et reconnaissant :

1. L'accord mondial destiné à promouvoir une prospérité partagée et un travail décent pour tous s'inscrivant dans un contexte de partenariat et de solidarité planétaires tel que défini dans le « Programme d'action d'Addis-Abeba (AAAA) » ;
2. L'adoption de la Charte africaine de la jeunesse par décision du Conseil exécutif lors du sommet de Banjul en 2006. Cette charte a instauré une journée de la jeunesse africaine destinée à promouvoir la reconnaissance de la jeunesse comme dénominateur clé du changement social, de la croissance économique et du développement durable dans tous les domaines de la société africaine. Il s'agit également de faire valoir et d'encourager la jeunesse, son énergie et sa créativité dans la résolution des défis liés au logement en Afrique ;
3. L'engagement constant de la communauté internationale et de chaque gouvernement à faire face aux questions d'inégalité et de changement climatique en créant des conditions favorables à une croissance économique durable, inclusive et stable comme exposé dans les Objectifs de Développement Durable (ODD) ainsi que dans le Nouveau Programme pour les villes (NUA) ;
4. L'engagement de l'ensemble du continent africain et de chaque pays d'Afrique à accélérer la transformation de l'Afrique par l'industrialisation, l'intégration et l'amélioration de la qualité de vie tel que décrit dans le plan sur 10 ans (TYS) de la Banque Africaine de Développement ;
5. L'engagement croissant, pris par chaque gouvernement, exposé dans les textes législatifs et politiques ;
6. La reconnaissance croissante du rôle élargi des gouvernements dont l'action ne se limite plus à fournir des logements abordables, mais à agir comme acteurs catalytiques favorisant le développement du marché, stimulant ainsi l'innovation et les investissements tournés vers les plus pauvres ;

Nous comprenons :

1. Le rôle clé de la chaîne de valeur de financement dans l'amélioration de la performance des marchés du logement à travers le continent.
2. La relation d'interdépendance des enjeux qui affectent les écosystèmes de financement du logement, tant au niveau de l'offre qu'au niveau de l'utilisateur final. La présence d'un obstacle à une étape de la chaîne de valeur du logement et de son financement engendre alors des répercussions tant en amont qu'en aval.
3. La façon dont l'absence ou le manque d'informations freinent la participation des investisseurs ou des créanciers au marché de financement du logement, ce qui de fait, freine également l'accès des promoteurs au financement. Sans financement, les promoteurs sont incapables de dresser des bilans en matière de crédits et d'exécution de projets, pourtant nécessaires pour attirer les financements et pour un fonctionnement à grande échelle.
4. L'accessibilité au logement, liée, de fait, au revenu des ménages, au prix du logement et aux conditions de financement, est donc limitée, dans de nombreux pays africains, par des revenus modestes, un taux de chômage élevé et des conditions macroéconomiques peu favorables notamment une croissance économique faible, un taux d'inflation élevé ainsi que des taux d'emprunts gouvernementaux élevés.
5. La façon dont, dans la majorité des pays africains, le coût du capital et du financement à long terme est affecté par des politiques de taux d'intérêt élevés, des primes d'échéance élevées, des primes de risque de crédit élevées et une utilisation limitée de la valeur de la garantie, ce qui augmente le coût du capital pour les prêteurs et les emprunteurs et entrave ainsi l'accessibilité financière du logement. Par conséquent, le capital à long terme pour soutenir l'investissement dans le logement est insuffisant

et coûteux, ce qui contribue au coût élevé des prêts hypothécaires et compromet le développement de marchés hypothécaires efficaces qui permettraient eux-mêmes la livraison à grande échelle de logements abordables.

6. L'incidence du cadre juridique et réglementaire (notamment les exigences de Bâle II et Bâle III, et la norme ISFR 9) entraînant des répercussions sur la gouvernance, le management et le risque pour les créanciers, mais impacte également la teneur du financement.
7. L'impossibilité, pour la majorité des Africains, d'accéder aux marchés du prêt hypothécaire. Le faible revenu des ménages, le manque d'information et d'éducation financières, l'absence de produits de financement adaptés aux réalités de la population et à ses besoins, incitent les ménages dans leur globalité à adopter des stratégies originales, graduelles et sur le long terme, fondées sur un système de paiement en espèces, afin de répondre eux-mêmes à leur besoin en matière de logement.
8. La possibilité d'être présent pour une population croissante de jeunes, ruraux et urbains, assurant leur subsistance par de nouveaux moyens et peu familiarisée avec la structure de nos produits et de nos services financiers. L'opportunité de faire valoir l'énergie et le potentiel d'innovation de la jeunesse africaine, non seulement par sa contribution au travail relatif au secteur du logement, mais aussi par le développement de solutions aux besoins de logements.
9. La disponibilité des données relatives à l'offre et à la demande de logements comme véritable obstacle à la croissance du marché dans certains pays africains et comme entrave à l'investissement et à l'élaboration de politiques de logement. Des données plus précises et plus transparentes servent pour l'infrastructure du marché et améliorent la prise de décision. Elles permettent également une segmentation du marché et facilitent la gestion des risques.
10. Une réalité composée à la fois d'obstacles et d'opportunités. Nous comprenons la nécessité d'efforts de coopération entre acteurs publics et privés, et d'un travail d'innovation, de collaboration, de volonté politique. En outre, nous reconnaissons l'ingénuité et la persévérance des ménages dans la mise en place de stratégies individuelles en matière de logement.

Nous invitons les gouvernements au niveau national, fédéral ou provincial et local à soutenir activement le projet de logements adaptés et abordables pour tous à travers notre continent, et ce en s'engageant à faire ce qui suit :

1. Affirmer **le rôle crucial des politiques macroéconomiques et des réglementations financières** dans la mise en place de marchés immobiliers performants. Des mesures réduisant les taux d'intérêt directs, abaissant les primes à l'échéance et les primes de risque de crédit et favorisant l'utilisation de la valeur des garanties stimuleront l'investissement et l'offre de financement du logement abordable. Elles sont essentiellement déterminées par la politique macroéconomique et doivent être la priorité des banques centrales.
2. Instaurer des mesures **stimulant l'attrait du logement abordable comme cible d'investissement pour les financements à long terme** (fonds de pension, investisseurs institutionnels, etc.).
3. Utiliser des **mesures incitatives pour encourager l'innovation** dans le secteur des prêts hypothécaires et non hypothécaires pour les logements ciblant explicitement les personnes à faible revenu et le secteur du logement abordable.
4. **Renforcer l'enregistrement des biens et des garanties et les dispositifs de saisie immobilière**, améliorant ainsi les délais de transaction. Assurer la transparence du registre des garanties par le libre accès aux données au niveau des enregistrements. Nous recommandons l'automatisation d'enregistrement des actes.

5. Insister, par le biais de la réglementation, sur le **partage des informations de crédit** et sur le développement d'un système de référence de crédit performant et exhaustif qui englobant tous les consommateurs financièrement actifs et facilitant ainsi la transparence du marché.
6. **Sensibiliser le public** aux informations disponibles en matière d'accès à un logement adéquat, décent et abordable et cibler différentes populations, notamment les personnes à faible revenu, les jeunes et les femmes.
7. **Traiter les risques et les incertitudes liés à la chaîne de valeur de la livraison de logements.** Ces deux éléments clés contribuent au coût élevé des logements et à la réticence des investisseurs à s'engager pleinement dans ce segment de l'économie. Les gouvernements dans l'ensemble des domaines d'activité peuvent avoir un impact considérable sur ces deux éléments dès lors que des politiques officielles sont adoptées en faveur du secteur du logement, et des lois claires sont promulguées. L'élaboration et la mise en œuvre de protocoles établissant des délais clairs relatifs à la délivrance des autorisations administratives ou à l'application de réglementations sont nécessaires. Une attention particulière doit être portée aux délais de livraison et d'obtention des autorisations. Les gouvernements peuvent contribuer à la croissance de la chaîne de valeur du logement en instaurant la confiance nécessaire au bon fonctionnement du système.

Nous encourageons, invitons et incitons les institutions financières internationales de développement et les agences de développement, en particulier, à

1. **Cibler le logement par le biais de capital patient** en termes de temps, de cible et de capacité, en favorisant des mécanismes de financement mixte qui gèrent le risque de façon durable et en favorisant clairement l'innovation afin d'attirer l'attention des investisseurs sur le logement abordable.
2. **Fournir une assistance technique ciblée** : développement de partenariats public-privé performants et soutien opérationnel. Création d'entreprises sociales et commerciales viables ciblant le logement abordable.
3. Déployer des **plans d'interventions de financement valables pour l'ensemble de la chaîne de valeur de livraison de logements**, en soutenant le développement du secteur et en favorisant la coopération entre le secteur public, le secteur privé et les ONG à chaque étape d'un projet, du terrain à l'infrastructure en passant par la construction de logements et le financement.
4. Investir dans des **systèmes fiables d'analyse de données et d'analyse du marché**, de suivi actif du marché et d'études longitudinales permettant de mieux comprendre les dépendances en matière de financement du logement, permettant ainsi le suivi de la croissance et de la progression du marché.
5. Reconnaître et soutenir, dans leurs efforts, **la diversité des instruments de financement du logement.** Ces instruments ne se limitent pas au financement hypothécaire pour les utilisateurs finaux, mais comprennent également le microfinancement du logement, les dispositifs de location-achat, les plans épargne-logement, la construction par propriétaires et tout autre produit de financement à destination des utilisateurs finaux. Reconnaître et soutenir le besoin critique de financement du secteur de la construction, de mesures de soutien en faveur de l'accessibilité financière et de gestion des risques, et le développement des marchés financiers en faveur du logement abordable.
6. Soutenir les efforts d'intégration d'une jeunesse africaine en pleine croissance dans le dialogue portant sur le logement abordable comme moyen d'abolir les défis générationnels en matière de logement en Afrique.

Nous nous engageons :

1. **En tant qu'Union africaine pour le financement du logement, à :**

- a) mobiliser activement les gouvernements et les organismes régionaux dans la poursuite de politiques, régulations, et autres interventions soutenant la croissance des marchés de logements abordables ;
- b) promouvoir les bonnes pratiques dans le secteur du logement abordable à travers l'Afrique. Promouvoir notamment sur les bonnes pratiques liées aux jeunes et au genre ;
- c) comprendre les enjeux clés et en informer les professionnels ainsi que les membres du secteur du logement en Afrique ;
- d) permettre à nos membres de répondre aux enjeux et aux opportunités qui s'inscrivent dans le cadre de leurs activités, en soutenant une collaboration accrue entre les secteurs publics et privés ;
- e) promouvoir et stimuler le développement d'une pratique professionnelle performante en mettant à disposition, pour nos membres, des formations et en facilitant le renforcement des capacités ; et
- f) proposer à nos membres un réseau actif, l'échange d'informations et le renforcement des capacités en vue d'améliorer les systèmes de financement du logement en Afrique, et ce par l'organisation de conférences, de séminaires, d'ateliers, d'échanges intermembres et d'autres instruments.

2. En tant qu'organismes individuels engagés dans le financement et la livraison de logements à travers l'Afrique, nous sommes engagés à :

- a) solliciter activement des projets et des investissements, et à développer des produits et des services **répondant à l'ampleur et à la diversité de la demande** provenant du bas de la pyramide des revenus, et privilégiant, par nos efforts, l'accessibilité au logement ;
- b) développer des produits et des services mobilisant **les besoins et les capacités spécifiques aux jeunes et aux femmes**, reconnaissant également l'opportunité que le secteur du logement peut leur offrir en termes de développement professionnel en tant qu'acteurs de ce secteur, comme petits propriétaires, entrepreneurs ou ouvriers ;
- c) considérer attentivement **les risques et la tarification** des taux du secteur du prêt hypothécaire et du microfinancement, en appliquant nos instruments de tarification et de souscription aux besoins et caractéristiques particuliers des ménages à faible revenu, des jeunes et des femmes, ainsi qu'à leur revenu et à la gestion de leurs placements immobiliers ;
- d) maintenir **des pratiques commerciales éthiques**, tournées vers un résultat durable et un rendement financier. Nous sommes engagés à fournir à nos clients, une formation solide et performante permettant une entrée viable sur le marché de la propriété immobilière ;
- e) travailler efficacement au développement de **partenariats stratégiques** avec chacun de nos membres, de nos gouvernements et du secteur immobilier au sens large dans nos villes, nos pays et nos régions ; et
- f) **suivre la progression de ces engagements** à l'aide d'indicateurs clés de performances clairement définis. Chacun d'entre nous contribuera à ce suivi et un rapport sera présenté à la prochaine AGA.

Conclusion

L'AUHF souhaite travailler avec les différents gouvernements au niveau national et infranational sur les questions relatives à la macro et micro-économies, notamment en matière de taux d'intérêt, de politiques fiscales et monétaires, et de politiques de logement et d'aménagement du territoire afin de stimuler la croissance et la performance des marchés du logement.

Le AUHF et ses membres se réjouissent à la perspective de travailler avec les gouvernements et autres parties intéressées, dans leurs villes, leurs pays, et à travers le continent à stimuler les investissements vers le secteur du logement en Afrique en vue de contribuer de façon considérable à l'agenda de croissance de l'Afrique.

Signée le 31 octobre 2018

Conseil d'administration de l'AUHF :

Joseph Chikolwa, DG Zambia National Building Society (Président)

Andrew Chimphondah, PDG Shelter Afrique (Vice-Présidents)

Cas Coovadia, DG Banking Association of South Africa (Trésorier)

Chii Akporji, Directeur exécutif, Nigeria Mortgage Refinance Company (Secrétaire)

Mehluli Mpopu, Directeur général adjoint de la Central Africa Building Society (CABS)

Mfundo Mabaso, Chargé de croissance, FNB Home Finance

Oscar Mgaya, PDG Tanzania Mortgage Refinance Company

Christian Agossa, Directeur Général de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA)

Au nom des membres actifs de l'AUHF:

1. Botswana Building Society
2. Botswana Housing Corporation
3. Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA)
4. CBZ Bank Limited, Zimbabwe
5. Central Africa Building Society, Zimbabwe
6. Federal Mortgage Bank of Nigeria
7. FNB Home Finance, FirstRand Bank Ltd
8. Gauteng Partnership Fund, South Africa
9. Habitat for Humanity International
10. Haggai Mortgage Bank, Nigeria
11. Home Finance Company of The Gambia
12. Home Finance Guarantors Africa Reinsurance Limited
13. Housing Finance Bank Uganda Ltd
14. iBuild Global
15. International Finance Corporation
16. National Housing Finance Corporation, South Africa
17. Nigeria Mortgage Refinance Company
18. NMB Bank Limited, Zimbabwe
19. NMB Plc Tanzania
20. Select Advisors Limited
21. Shelter Afrique
22. Swaziland Building Society
23. Swaziland National Housing Board
24. Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd
25. The Banking Association of South Africa
26. TUHF Limited, South Africa
27. Watumishi Housing Company, Tanzania
28. Zambia National Building Society
29. Zambian Home Loans
30. ZB Bank Limited, Zimbabwe

DRAFT FOR COMMENT