



P O BOX 72624,  
PARKVIEW, 2122, SOUTH AFRICA  
WEB: [www.auhf.co.za](http://www.auhf.co.za)  
TEL: +27 11 447 9581  
E-MAIL: [info@housingfinanceafrica.org](mailto:info@housingfinanceafrica.org)

## DECLARATION DES MEMBRES DE L'UNION AFRICAINE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT (UAFL/AUHF) SUIVANT L'ASSEMBLEE GENERALE TENUE A KAMPALA, OUGANDA LE 19 OCTOBRE 2017<sup>1</sup>

Nous, Membres de Union Africaine pour le Financement du Logement (UAFL/ AUHF « African Union for Housing Finance »), avons rencontré des collègues des secteurs public et privé de vingt-quatre (24) pays durant ces trente (30) dernières années, et avons tenu une assemblée générale annuelle à Kampala, Ouganda le 19 Octobre 2017, pour exprimer **notre engagement à promouvoir et financer la livraison accrue de logements abordables à travers l'Afrique, en engageant la chaîne de valeur du logement pour la croissance dans chacun de nos pays.**

### **Nous notons que :**

- 1- Les villes africaines font face à un **besoin critique et croissant de logements abordables**. Avec un taux d'urbanisation de 3.5% durant les deux dernières décennies, elles ont le taux de croissance le plus élevé parmi les pays en voie de développement. Actuellement, près de 40% sur les 1 milliard d'habitants du continent vivent dans des villes et cités ; et il est prévu que dans quelques années, certaines villes africaines abriteront à peu près 85% de leur population nationale. D'ici 2030, il est estimé que la classe moyenne en Afrique sub-saharienne aura plus que triplé, pour environ 107 millions de personnes. Le taux de livraison de logements à travers le continent, cependant, reste insuffisant pour rencontrer l'offre et la demande, et les logements livrés sont inaccessibles pour un grand nombre de la population. Se faisant, la majorité de la population urbaine africaine continue de vivre dans des habitations inadéquates.

---

<sup>1</sup> L'Union Africaine pour le Financement du Logement (AUHF) a tenu sa 33<sup>e</sup> Conférence et Assemblée Générale annuelle à Kampala, Ouganda, du 17-19 Octobre 2017. Accueilli par la Housing Finance Bank Uganda Limited, membre de l'AUHF, la réunion a vu la participation de 250 délégués de 47 organisations présentes dans le secteur public et privé à travers 19 pays. Le thème de la conférence portait sur « Engager la Chaîne de Valeur du Logement pour la Croissance », avec un accent sur les problèmes clés le long de la chaîne de valeur qui supportent le secteur du financement du logement. Les présentations faites au cours de la conférence sont disponibles sur le site web de AUHF <http://www.auhf.co.za/conference/33rd-african-union-housing-financeauhf-conference-agm-2017/>

Pour plus d'infos, contactez le coordinateur de AUHF Noluthando Ntshanga à [nolu@housingfinanceafrica.org](mailto:nolu@housingfinanceafrica.org)

**MEMBRES DANS LES PAYS SUIVANTS:**  
**AFRIQUE DU SUD, BOTSWANA, ETATS UNIS D'AMERIQUE, GAMBIE, GHANA, KENYA,**  
**MALAWI, NAMIBIE, NIGERIA, RWANDA, SWAZILAND,**  
**TANZANIE, UGANDA, ZAMBIE, et ZIMBABWE**

- 2- En contraste aux besoins évidents, et les intérêts des investisseurs dans nos économies, **nous voyons des investissements limités dans le secteur du logement abordable**. En Afrique de l'Est, les dépôts importants auprès des banques commerciales couvrent seulement trois pourcent (3%) des financements potentiels d'hypothèques requis dont la somme totale s'élève à 42,2 milliards USD, et résultat, moins de un pourcent (1%) des individus formellement employés dans la région ont une hypothèque en cours. A l'exception du Kenya, où la Bourse de Nairobi détient plus de 500 millions USD en investissements dans le logement, les Bourses de l'Ouganda, la Tanzanie et du Rwanda ne détiennent que 63 million USD en investissements dans le logement. Durant la période de 2000 à 2017, seul 10% de la valeur totale des portefeuilles des actifs des investisseurs (4 milliards USD) était attribuée aux investissements ayant un impact direct sur le logement ou le secteur du financement du logement.
  
- 3- Tout ceci, nonobstant le fait que **l'habitation soit intégrée dans l'économie**. Un multiplicateur de croissance essentiel, la production de logements peut transformer nos villes en des espaces productifs qui couvrent les besoins de tous les résidents, y compris ceux à revenu faible. Les liens en amont et en aval font croître nos secteurs de fabrications et services et contribuent à la création d'emplois, créant un stimulant économique et des opportunités de génération de revenus. Pour la plupart des ménages, l'habitation est le premier objet de dépense et actif le plus important. Ainsi, les effets multiplicateurs du logement étendent les bénéfices pour nos nations bien au-delà des dispositions du logement, créant des opportunités significatives pour les parties prenantes à la fois issues des secteurs public et privé.
  
- 4- Nos gouvernements se sont récemment engagés à un **New Urban Agenda « Nouvel Agenda Urbain » (NUA/NAU)**, consenti lors de la Conférence des Nations Unies sur le Logement et le Développement Urbain Durable (Habitat III), tenu à Quito en Equateur, en Octobre 2016. Le NUA a une vision de cités accessibles à tous les niveaux pour tous les résidents, et dans lesquels secteurs public et privé œuvrent ensemble pour l'atteinte de ce but. A cet effet, le NUA inclut une vision des villes et établissements humains qui *« rencontrent les défis et opportunités d'un présent et d'un futur durable, d'une croissance économique inclusive et durable, tirant parti de l'urbanisation pour une transformation structurelle, une grande productivité, des activités à valeur ajoutée et l'efficacité des ressources, en exploitant les économies locales et en prenant en considération les contributions de l'économie informelle tout en supportant une transition durable vers l'économie formelle. »*

**Nous comprenons que :**

- 1- La livraison de logements abordables est entièrement dépendante du bon fonctionnement de **la chaîne de valeur du logement**. De l'acquisition et l'assemblage des terres, à la fourniture de titre et sécurité d'occupation, les installations d'infrastructures de masse et la construction de logements, aux ventes, transfert et occupation des unités, et biens d'autres, il existe des défis importants :

- a- **Acquisition/assemblage des terres** : dans bon nombre de villes, un terrain bien situé coûte cher et est difficile à sécuriser lorsqu'il s'agit de projet de développement résidentiel, comprenant plus de 25% du prix d'achat standard d'un niveau d'entrée de la maison.
- b- **Titre/occupation** : les systèmes d'enregistrement des terres sont encore récents dans beaucoup de villes, et dans d'autres cas pas encore automatisés. Cela réduit l'utilisation de la terre comme garantie au financement du logement, et entrave le développement de nos marchés hypothécaires. Dans certaines juridictions, une application faible des droits hypothécaires sur les actes de propriété joue un rôle démotivant auprès des prêteurs et freine l'accès au financement du logement.
- c- **Infrastructures de masse** : le manque d'infrastructures de masse est une sérieuse limite à la bonne marche de production de logements abordables. Dans beaucoup de villes, les gouvernements municipaux ne sont pas en mesure de fournir des services de masse, et le développeur supporte cela comme faisant partie du projet en général. Ce coût est transféré à l'acheteur dans le calcul du prix d'achat. Dans certaines villes, le coût des infrastructures peut compromettre de 40% le prix d'achat final de la maison.
- d- **Construction de logements** : le secteur de la construction résidentielle à travers le continent est mince, avec à peine quelques développeurs ayant la capacité d'opérer à l'échelle requise, étant donné le déficit et les chiffres de croissance actuels. Alors que des progrès ont été faits dans le domaine des nouvelles technologies de constructions, ceux-ci sont mal appliqués aux standards de construction qui régissent l'industrie. De faibles réglementations réduisent ainsi la qualité de livraison finale.
- e- **Ventes et transfert** : des coûts d'opérations élevés et des processus administratifs lents diminuent les ventes et transferts de logements, et ajoute des risques au système. Dans certaines juridictions, les taxes à la vente sont une composante importante du prix d'achat total – allant jusqu'à 17% du standard de niveau d'entrée moyen.
- f- **Maintenance et améliorations en cours** : Une grande partie du stock de logements existant en Afrique est en mauvaise condition et en besoin d'investissement, en partie due à la surpopulation ou les pressions de l'urbanisation. Ceci est particulièrement valable pour le logement locatif, qui comprend plus de un tiers du stock de logements urbains à travers le continent. Les critères de maintenance avancés renvoient à la qualité de l'infrastructure urbaine et sa capacité à héberger la densité croissante de population qui devient la norme dans nos villes.
- g- **Les infrastructures sociale et économique**, essentielles pour la durabilité de nos espaces urbains sont souvent négligées. Inclure cela au développement de projets de création de logements ajoute au coût individuel des unités et réduit le pouvoir d'achat de logements.

- 2- Aggravé par les difficultés rencontrées le long de la chaîne de valeur, le secteur du logement en Afrique fait face aux défis majeurs suivants :
  - a- Une capacité d'achat de logement limitée: Salaires bas, fort taux de chômage, faible taux de croissance économique, réduisent la capacité d'achat de logements de la majorité des résidents africains. Au même moment, la construction résidentielle favorise le haut de gamme du marché. Un faible ciblage crée de nouveau risque, ou aussi bien le coût de construction élevé et la valeur des terres, met les produits d'un constructeur de logements formels hors de portée de la majorité. Les développeurs sont tournés vers le segment du haut de gamme où se trouve une plus grande marge de profit. Cependant, cette situation a créé une surabondance des dites propriétés affectant la qualité des actifs des hypothèques auprès des prêteurs.
  - b- Le capital à long terme indispensable au soutien à l'investissement dans le logement est insuffisant et coûteux, favorisant le taux élevé des prêts hypothécaires en compromettant le développement effectif des marchés hypothécaires qui eux-mêmes supporteraient l'échelle de livraison de logements abordables. Des gouvernements à deux chiffres, des titres sans risques, rendent la tâche de livraison à des coûts compétitifs par les entités privées difficiles, réduisant ainsi les intérêts d'investissements dans le financement du logement.
  - c- Le manque de données pour supporter l'investissement dans le logement et la création de politique adéquate.
- 3- Tous ces défis ne seront vaincus que dans un effort de coopération au nom des secteurs public et privé, travaillant de concert et indépendamment sur des initiatives spécifiques au niveau local, tout en supportant le développement approprié, des produits d'habitations axés sur l'abordabilité, les services, les politiques et réglementations au plan national.

**Nous demandons aux gouvernements nationaux, étatiques ou provinciaux, et locaux, de soutenir activement la vision pour un logement adéquat et abordable pour tous à travers le continent, en s'engageant aux dispositions suivantes :**

- 1- **A prioriser et faire de la production de logements abordables par le secteur privé** la tendance dominante de toutes les manières planifiées par le gouvernement et réguler le secteur de la construction, par le développement de logements axés sur l'abordabilité des terres, les politiques de logement et secteur financier, grâce à la délivrance d'accord de disponibilité des terres et d'approbations de plan de construction, à la livraison et l'installation de services de masse, la livraison d'infrastructures sociale et économique, et à la gouvernance locale actuelle. Les Gouvernements peuvent rendre cette priorisation effective à travers
  - a- Le développement de **politiques spéciales explicitement axées sur l'abordabilité du logement**, et décrire le rôle du gouvernement dans le soutien accordé à celles-ci ;

- b- Assurer l'**accès à la terre, des titres sécurisés**, de même que la confiance et la sécurité en nos marchés de terrains ;
  - c- Assurer une **diversité d'approches de finance du logement**, pas seulement limitées à la finance garantie, et soutenues par la macro-économie, le commerce, et les politiques de finance ;
  - d- La **délivrance accélérée** des approbations réglementaires tout au long de la chaîne de valeur, en assurant des efficacités améliorées en termes de temps, coût, pour la régularisation et l'enregistrement des terres, et le développement de logements abordables ;
  - e- Le développement et la mise en place de **systèmes de taxation** pour inciter l'investissement dans le logement abordable grâce à la mise en place de mesures d'exonérations fiscales pour des segments de marchés spécifiques, ou d'autres mesures ;
  - f- Améliorer l'**accès au financement à long terme** grâce à des mesures qui attirent l'investissement privé pour la création de logements abordables. Ceci pourrait impliquer des réformes sur la pension, ou des interventions macro-économique afin de réduire la dépendance gouvernementale des fonds d'entreprises et émissions de factures en tant que source de revenu, améliorant ainsi l'attractivité des investissements dans le logement ;
  - g- Autoriser un **processus de livraison incrémentiel** pour lequel les approbations municipales sont facilement disponibles et dont le financement est facilement accessible ;
  - h- Une large approche sectorielle des **subventions**, qui s'engage avec tout l'écosystème du logement et identifie là où les secteurs public et privé devraient orienter leurs efforts. Une attention minutieuse doit être réservée au potentiel conséquences inattendues ;
  - i- Promouvoir le loyer abordable en tant que stratégie de logement viable à fournir par une diversité de fournisseurs, incluant à la fois les développeurs à grande échelle et les propriétaires immobilier, aussi bien que les ménages eux-mêmes ;
  - j- Un **accès transparent à l'information** en rapport avec la livraison de logements et le marché de propriété.
- 2- La mise en œuvre de mesures qui soutiennent **la livraison de logements à grande échelle**, que ce soit par le biais de projets de sites verts à grande échelle, le cas échéant, ou plusieurs initiatives d'améliorations urbaines à plus petites échelles. Un tel soutien inclus le développement de mesures afin de participer effectivement en tant que partenaires du secteur privé dans les projets, fournissant ainsi l'assurance dans le réseau d'activité, tout en accordant la priorité à la capacité locale. L'attention du gouvernement portée particulièrement à l'endroit de

la livraison des infrastructures peut avoir un impact profond à la fois sur l'abordabilité et la gamme visée.

- 3- **Adresser les risques et incertitudes dans la chaîne de valeur de livraison du logement.** Ceux-ci sont des facteurs clés participant au coût élevé du logement et à la réticence des investisseurs à s'engager entièrement dans ce segment de l'économie. Les gouvernements à tous les niveaux d'opérations peuvent impacter significativement sur ces deux facteurs en adoptant formellement des politiques et en promulguant une législation claire pour le secteur du logement, tout en développant et en mettant en œuvre des protocoles qui établissent clairement un intervalle de temps de délivrance des approbations administratives ou de la mise en œuvre d'autres régulations. Une attention particulière sur le temps de livraison et de finalisation des approbations, et la confiance nécessaire au fonctionnement du système, est une contribution clé que le gouvernement peut faire afin d'engager la croissance de la chaîne de valeur du logement.

#### **Nous nous engageons:**

Nous, les membres de AUHF, confirmons notre engagement à la croissance et au développement du logement durable à travers notre continent. En tant qu'acteur individuel dans le secteur du logement, et collectivement en tant que membres de l'Union Africaine pour le Financement du Logement (UAF/AUHF), nous réitérons notre engagement aux clauses contenues dans le New Urban Agenda « Nouvel Agenda Urbain » (NUA), spécifiquement :

*46. Nous nous engageons à promouvoir le rôle du logement abordable et durable, incluant la production d'habitat social, dans le développement économique, et la contribution de ce secteur à stimuler la productivité des autres secteurs économiques, en reconnaissant que le logement améliore la formation de capital, le revenu, la création d'emploi et l'épargne et peut contribuer à conduire vers une transformation économique durable et inclusive au niveau national, infranational et local.*

*140. Nous soutiendrons le développement de produits appropriés et abordables pour le financement du logement et encourageons la participation de diverses institutions financières multilatérales, banques régionales de développement et institutions financières de développement, agences de coopération, investisseurs et prêteurs du secteur privé, coopératives, institutions de microfinance investissant dans le logement incrémentiel et abordable sous toutes ces formes.*

Nous sommes également engagés au :

- 1- **Financement et la livraison de logements abordables et adéquats** pour tous les résidents des villes dans lequel nous travaillons à travers le continent. A cet effet, nous opérerons pour :
  - a- Un meilleur ciblage : En tant que banques et fonds de pension, de penser plus attentivement les risques et en tenir compte dans le secteur hypothécaire, engageant particulièrement nos mécanismes de tarifications et de souscriptions pour les ménages à faible revenu, comment gagnent ils leur revenu et comment gèrent ils leur investissements dans le logement ;

- b- Les produits qui adressent la réalité de l'abordabilité, pas limité au financement hypothécaire et au développeur axé sur le logement formel, faisant la promotion et s'engageant effectivement à l'épargne des pauvres ;
  - c- Des normes de souscriptions plus appropriées engagées dans le secteur informel. Nous poursuivrons notre exploration de mécanismes afin de permettre aux détenteurs de revenu informel d'être éligibles pour des prêts au logement ;
  - d- Tirer profit de la puissance des plateformes technologiques et d'innovation pour améliorer la capacité d'achat et notre faculté à livrer à grande échelle ;
  - e- Une promotion des business locaux, et attribution de contrats localement. Ceci est important pour mobiliser localement l'utilisation de matériaux de constructions du multiplicateur d'investissement dans le logement et soutenir l'abordabilité du logement ;
  - f- Présenter les bonnes pratiques.
- 2- Orienter **l'accent de nos investissements vers le logement abordable** en particulier, rendant les marchés de capitaux utiles à l'économie réelle permettant une durée plus longue des prêts.
  - 3- **Des pratiques de business éthiques**, qui mettent à la fois à l'épreuve l'impact durable et l'intérêt financier. Dans la livraison de produits et services à nos clients nous sommes engagés à l'éducation saine et effective des consommateurs en vue de soutenir leur entrée durable dans le marché de propriété.
  - 4- Travaillant efficacement pour le développement de **partenariat stratégique** les uns les autres, avec nos gouvernements, et le large secteur du logement de nos villes, pays et régions.
  - 5- **Poursuivant ces engagements** avec des indicateurs de performances clairs, pour lesquels chacun contribuera et produira des rapports lors de notre prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra dans le premier trimestre de l'année 2018.

L'AUFH est disposée à collaborer avec les gouvernements respectifs au niveau national et local à la fois sur les difficultés macro et micro économiques, incluant les taux d'intérêts, taxes et politique monétaire, et politique de terres et logements puisqu'ils influencent la croissance et les performances des marchés de logements. L'AUFH/UAFL et ses membres sont impatients de travailler avec les gouvernements et autres parties prenantes, dans leurs villes respectives, pays, et à travers le continent, dans la conduite d'investissement dans le secteur du logement en Afrique de façon à contribuer essentiellement au projet de croissance sur le continent.

**15 novembre 2017**

**Conseil d'administration de AUHF/UAFL : Oscar Mgaya (Président), Charles Inyangete (Vice-Président), Cas Coovadia (Trésorier), Omar Saar (Secrétaire), Femi Adewole, Ruth Odera, Reginald Motswaiso, Joseph Chikolwa**

**Membres Actifs de AUHF/UAFL**

1. Botswana Housing Corporation
2. Botswana Building Society
3. CRDB Bank PLC, Tanzanie
4. CBZ Bank, Zimbabwe
5. Central Africa Building Society–CABS, Zimbabwe
6. First National Bank - International Home Loans
7. FBC Building Society, Zimbabwe
8. Ghana Home Loans
9. Haggai Mortgage Bank, Nigeria
10. Habitat for Humanity International
11. HFC Bank (Ghana) Ltd
12. HF GROUP, Kenya
13. Home Finance Company of the Gambia Ltd
14. Home Finance Guarantors Africa Reinsurance
15. Housing Finance Bank Uganda Ltd
16. International Finance Corporation
17. First Housing Finance Limited, Tanzanie
18. Gauteng Partnership Fund, South Africa
19. Madison Capital Limited, Zambie
20. National Building Society, Zimbabwe
21. National Housing Corporation, Kenya
22. National Housing Corporation, Tanzanie
23. National Housing Finance Corporation, South Africa
24. NMB Bank Plc Tanzanie
25. Nigeria Mortgage Refinance Company
26. NMB Bank, Zimbabwe
27. People's Own Savings Bank, Zimbabwe
28. Development Bank of Rwanda
29. Shelter Afrique
30. Select Advisors Limited
31. Social Security & Housing Finance Corporation, the Gambia
32. Swaziland Building Society
33. Swaziland National Housing Board
34. Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd
35. The Banking Association South Africa
36. TUHF (Pty) Ltd, South Africa
37. Watumishi Housing Company, Tanzanie
38. Zambian Home Loans
39. Zambia National Building Society
40. ZB Bank Limited ,Zimbabwe