



**DÉCLARATION DES MEMBRES DE L'UNION AFRICAINE POUR LE FINANCEMENT DU
LOGEMENT (AUHF)
SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE QUI S'EST TENUE À KIGALI, AU RWANDA,
LE 4 NOVEMBRE 2021¹**

Nous, membres de l'Union africaine pour le financement du logement, après avoir rencontré des collègues des secteurs public, privé et des ONG de 20 pays pendant deux jours, et après avoir tenu notre 37^e Assemblée générale annuelle à Kigali, au Rwanda et sur une plate-forme virtuelle le 4 novembre 2021, exprimons notre engagement à travailler ensemble pour tirer parti de nos diverses capacités, tracer de nouvelles frontières dans la fourniture de logements abordables sur notre continent et dans nos pays.

Nous notons que:

1. Le besoin de logements abordables est vivement ressenti dans les villes et villages d'Afrique, où plus de 80% des ménages urbains vivent dans des logements inadéquats. La qualité, l'abordabilité et la disponibilité des logements sont au cœur de notre capacité à atteindre au moins quatorze des objectifs de développement durable.
2. La pandémie de Covid19 a eu un impact particulier sur les secteurs du logement dans nos pays, avec des ressources gouvernementales mises à rude épreuve, des entreprises décimées et des ménages plongés plus profondément dans la pauvreté. En sortant de là, nous comprenons l'impératif d'efficacité et d'efficacités de nos efforts : nous devons faire beaucoup plus avec beaucoup moins.
3. L'impact du changement climatique est particulièrement ressenti par les ménages à faible revenu vivant dans des logements inadéquats. La fourniture de logements abordables doit réduire cet impact. Dans le même temps, le logement lui-même contribue à la durabilité de notre planète – la manière dont il est livré et les services qu'il consomme. Ces facteurs doivent être activement pris en compte afin de minimiser l'impact du logement sur l'environnement, tel qu'il est fourni et géré au fil du temps.
4. De plus en plus, les gouvernements reconnaissent le rôle central du logement dans leurs objectifs plus larges de développement économique et social, et le défendent dans leurs politiques et programmes. Cela crée des occasions utiles pour le secteur privé de s'engager.
5. Dans le contexte d'une croissance historiquement faible dans les pays du continent, l'investissement dans le logement abordable, l'infrastructure qui le soutient et le secteur manufacturier qui fournit les produits pour le livrer, crée une occasion importante et stratégique de changer le récit et de stimuler la croissance au niveau national, de l'intérieur.

Nous sommes conscients qu'il existe d'importantes contraintes de capacité dans les secteurs public et privé qui compromettent le rendement optimal du secteur du logement abordable. Dans le même temps, nous sommes conscients qu'il existe des possibilités de capacité non reconnues qui devraient être exploitées. Les problèmes de capacité spécifiques qui exigent une attention particulière sont les suivants:

¹ L'Union africaine pour le financement du logement a tenu ses 37^{ème} Conférence et assemblée générale annuelle à l'hôtel Marriott à Kigali, Rwanda, du 2 – 4 de Novembre, 2021. Présenté avec le soutien de le CDC, Altair, Habitat pour l'humanité TCIS, Access to Finance Rwanda, CPF, RSSB, IFC Edge, Century Real Estate, Reall, 14 Trees, iLima Foundery, Zambia National Building Society, KCB Bank Rwanda, DND Developers, UDL developers, l'évènement a attiré 89 délégués de plus de 60 entreprises et à travers les entreprises 11 pays, participant en personne à Kigali. De plus, 678 délégués de 50 les pays ont participé pendant les deux jours de la conférence via la plate-forme virtuelle. Le thème de la conférence, **'Nouvelles Frontières dans le Logement abordable en Afrique'** axé sur les innovations et initiatives qui sont introduites par les praticiens à travers le continent, pour répondre à la réalité post-Covid19 des ressources limitées et de la nécessité de faire plus avec moins. Un accent particulier a été accordé à l'état actuel, aux défis et aux opportunités pour le secteur du logement abordable au Rwanda. Les vidéos des présentations et tables rondes sont disponibles sur le [Chaîne YouTube AUHF](#). Les présentations sont disponibles sur le [Site web de l'AUHF](#).

MEMBRES DANS LES PAYS SUIVANTS :

BOTSWANA BURKINA FASO, CAMEROON, CÔTE D'IVOIRE, ÉGYPTE eSWATINI, FINLANDE GHANA GUINÉE KENYA
MALAWI MOZAMBIQUE PAYS-BAS NAMIBIE NIGERIA, RWANDA, SEYCHELLES AFRIQUE DU SUD, TANZANIE,
GAMBIE TOGO OUGANDA, ÉTATS-UNISZAMBIE ET LE ZIMBABWE

1. Capacité du foncier et des infrastructures

- Les systèmes d'assemblage, de titrage et de gestion des terres ne sont pas disponibles de manière cohérente et sont régulièrement inefficaces
- Le manque d'infrastructure sous-jacente (compte tenu des contraintes liées au financement de l'infrastructure municipale) signifie que les coûts de développement doivent les inclure dans le coût global du projet
- Les possibilités de densification ne peuvent pas être facilement réalisées compte tenu de la structure des chaînes d'approvisionnement existantes et de l'insuffisance des services d'infrastructure existants

2. Capacité de construction et de gestion

- Peu de promoteurs ont la capacité de construire plus de 500 unités à la fois, de manière constante au fil des ans
- Les maisons qui sont formellement construites sont loin de la portée de la majorité des ménages
- La majorité des logements à travers le continent sont fournis par les ménages et les petits constructeurs – ceux-ci ne sont pas reconnus par les politiques, la réglementation et les finances, mais leur capacité collective à fournir est importante
- La propriété à petite échelle joue un rôle particulièrement important – souvent dirigée par des femmes, cela offre des possibilités de revenus aux ménages à faible revenu, tout en répondant à un besoin de logement abordable.

3. Capacité municipale

- Les contrôles de développement sont structurés de manière à s'engager avec les développeurs à grande échelle, en négligeant et, dans certains cas, en bloquant la capacité collective des fournisseurs à petite échelle.
- Les retards persistants dans les approbations statutaires exercent une pression sur le processus de livraison, compromettant finalement l'abordabilité de la production et sapant parfois la viabilité de l'effort.
- Les budgets d'investissement sont insuffisants pour combler les déficits d'infrastructure et de prestation de services, ce qui compromet la responsabilité de la prestation au promoteur (ou au ménage), ce qui compromet le caractère abordable.

4. Capacité du secteur financier

- Des facteurs macro-économiques, y compris le coût et la disponibilité du financement à long terme, ont créé des marchés hypothécaires avec une capacité de croissance limitée
- Les prêteurs continuent de se concentrer sur les produits basiques qui négligent la diversité de la demande et ne parviennent pas à gérer l'informalité
- Le financement très limité de la construction a pour conséquence que la plupart des développements sont financés par l'épargne. Cela déplace le risque vers les ménages qui financent le processus de développement – un risque qu'ils ne sont souvent pas bien équipés pour gérer.

5. Capacité des établissements existants

- L'urbanisation rapide et non planifiée exerce une pression particulière sur nos villes et sur l'environnement, où le besoin de logements de qualité est le plus aigu. 80% de la population urbaine n'a pas accès à un logement formel tandis que plus de la moitié vit dans des bidonvilles.
- La location est la forme dominante d'occupation dans la plupart des villes africaines, les locataires occupant des bâtiments du centre-ville, souvent abandonnés. Cette infrastructure existante est un contributeur important à l'offre, tout comme les locataires résidents sont des contributeurs importants à la demande effective. Après des années de négligence, cependant, la qualité de ce logement et des services qui en découlent est médiocre. Cela nécessite un soutien explicite en matière de politiques et de réglementations.

6. Capacité du ménage

- Les familles vivant dans des logements surpeuplés et mal construits, avec un accès insuffisant aux services d'eau et d'assainissement, et avec des droits d'occupation précaires, sont gravement compromises dans leur capacité à participer à l'économie, à la société et à gérer les très nombreuses menaces qui surviennent de plus en plus fréquemment.
- La majorité des ménages sont confrontés à de graves contraintes d'abordabilité, et on estime que 30 millions d'Africains supplémentaires sont tombés dans l'extrême pauvreté l'année dernière en raison de la pandémie. Les revenus des ménages proviennent d'un large éventail de sources, dont beaucoup sont informelles. Bien qu'ils soient difficiles à quantifier, ils constituent une ressource importante qui contribue au caractère abordable globale.
- La construction de logements individuels dirigés par les ménages est un effort substantiel et important qui mérite d'être reconnu et qui bénéficierait d'un soutien axé en particulier sur la qualité et les considérations de gestion à long terme.

Tous ces problèmes sont exacerbés par le manque de données accessibles et précises et de renseignements sur le marché pour appuyer les décisions prises par les acteurs tout au long de la chaîne de valeur du logement. Le manque de données est une contrainte sérieuse, à la fois pour notre capacité à stimuler l'investissement et la livraison, et pour développer des réponses créatives à nos défis. Chaque participant dans les secteurs du logement et de la finance, qu'il soit public ou privé, ou dans la communauté du développement, crée des données. Il est de notre responsabilité collective de partager cela à l'appui de l'environnement favorable dans lequel nous opérons.

Et nous reconnaissons que :

1. Les résolutions en attente de la **COP26** auront un impact particulier sur la façon dont nous construisons et gérons nos environnements bâtis, en particulier le logement.
2. Le maintien de la centralité des **Objectifs** de développement durable (ODD) et du **Nouvel Agenda urbain** (NUA), ainsi que **de l'Agenda 2063**, dans nos efforts pour promouvoir l'investissement dans le logement abordable. Reconnaissons de l'engagement continu de la communauté mondiale et de nos gouvernements individuels à relever les défis de l'inégalité et des changements climatiques en créant les conditions d'une croissance économique durable, inclusive et soutenue, nous considérons que notre rôle est de nous engager de manière productive avec les produits et services que nous fournissons dans le secteur du logement abordable.
3. L'opportunité à trouver dans le Pacte pour le **logement en Afrique**, qui renforce les engagements du Nouvel Agenda Urbain.
4. Les **Principes d'investissement responsable** soutenus par les Nations Unies, qui encouragent les investisseurs à intégrer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise dans les pratiques d'investissement de toutes les catégories d'actifs, sont bien pris en compte par l'accent mis sur le logement abordable.
5. Les paramètres et l'intention des lignes directrices internationales telles que **Bâle 3 et 4** et des normes comptables, telles que **IFRS9**, sont des cadres importants qui devraient guider le développement de nos marchés du financement du logement.

Nous appelons les gouvernements aux niveaux régional, national, étatique ou provincial et local à promouvoir la fourniture et la gestion de logements abordables en tant que stratégie centrale de développement économique, en créant activement un environnement propice à l'investissement dans le logement abordable. Nous exhortons nos gouvernements à :

1. **Poursuivre une politique macro-économique, une réglementation financière et une fiscalité propices à l'investissement local dans le logement à long terme**, que ce soit pour la propriété ou la location, avec un accent particulier sur le marché abordable.
2. **Rationaliser les principaux processus législatifs et administratifs** dont dépend la livraison de logements, en particulier au niveau local, et s'engager à atteindre des objectifs explicites pour réduire le temps et le coût de ces processus.
3. **Reconnaître et soutenir les capacités des petits fournisseurs** en tant qu'acteurs clés dans le secteur du logement abordable, en assurant la réalisation de la qualité tout en favorisant l'impératif d'abordabilité.
4. Dans le même temps, **mettre en œuvre des mesures pour soutenir la fourniture de logements abordables à grande échelle**, par de plus grands promoteurs, en s'attaquant aux blocages spécifiques de la chaîne de valeur qui compromettent leur livraison dans le contexte actuel.
5. **S'attaquer au blocage clé créé par des marchés fonciers inefficaces et mal réglementés**, en accordant une attention explicite aux mécanismes d'attribution de titres fonciers et d'enregistrement qui renforcent la sécurité foncière et collatérale, et au développement de systèmes d'information sur les parcelles de terrain disponibles pour le développement du logement et l'achat de terres lorsqu'elles sont disponibles.
6. **Investir dans les infrastructures communes**, en particulier le soutien au développement résidentiel et à la modernisation in situ, en s'appuyant également sur des solutions hors réseau pour combler les déficits immédiats de services.
7. **Élargir l'attention des politiques et de la réglementation pour accommoder et promouvoir les modèles de location et de location avec option d'achat**, particulièrement axés sur les ménages à faible revenu et les logements abordables.
8. **Promouvoir et s'engager dans des partenariats public-privé à but non lucratif productifs** qui permettent la chaîne de valeur complète de la fourniture de logements et la participation active des parties à chaque

maillon de cette chaîne. Le gouvernement devrait accorder une attention particulière à l'assemblage et à la livraison de terrains bien situés, d'infrastructures communes et de réseaux de transport productifs pour le logement abordable.

9. **Promouvoir la collecte et la diffusion des données législatives et administratives disponibles** relatives à l'investissement dans le logement par la création de flux de travail et de plateformes de données spécifiques qui mettent ces informations dans le domaine public.

Nous encourageons/invitons/exhortons également les institutions internationales de financement du développement et les autres agences de développement à soutenir la croissance du secteur du logement abordable, en reconnaissant l'impact systémique potentiel de leurs interventions et investissements. Plus précisément, nous encourageons la communauté DFI à :

1. **S'engager à respecter le principe du libre accès**, en rendant les données et les renseignements sur le marché découlant de leurs propres investissements dans le logement abordable disponibles pour analyse, en soutenant le développement d'une culture de transparence du marché, en mettant particulièrement l'accent sur le logement abordable.
2. **Investir dans le développement de l'infrastructure d'information** nécessaire pour soutenir l'investissement dans le logement abordable, en fournissant un soutien aux gouvernements aux niveaux national et local pour développer et maintenir des banques de données sur le logement afin d'obtenir de meilleures estimations de la demande et de l'offre de logements (ventilées par SES, géographie, type de logement), tout en soutenant les institutions non gouvernementales créées avec pour mission de mettre l'information dans le domaine public.
3. **Faire des investissements de capital risque à un stade précoce dans des start-ups** avec une analyse de rentabilisation solide, car ils existent tout au long des chaînes d'approvisionnement de livraison, de gestion et de financement des logements. En cela, reconnaître et soutenir en particulier les petits fournisseurs, en suivant et en partageant les performances de ceux-ci en vue d'attirer l'attention d'un plus large éventail d'investisseurs.
4. **Promouvoir et exiger une norme verte abordable** qui réponde aux pressions locales liées au climat et à l'urbanisation, ainsi qu'à la nécessité d'un entretien et d'une gestion à long terme. Il s'agit notamment de promouvoir un financement vert abordable; l'établissement et la promotion de codes du bâtiment écologique et incitatifs; et démontrer leur confiance dans les technologies vertes, alternatives et de construction en soutenant leur entrée sur le marché.
5. **Mélanger leur capital pour soutenir l'augmentation de la participation des capitaux locaux** au logement abordable, ce qui stimule une reconnaissance accrue du logement abordable en tant que catégorie d'investissement sur les marchés financiers locaux.
6. **Promouvoir leurs stratégies et leurs investissements dans des marchés géographiques spécifiques** afin d'assurer un impact significatif, en promouvant une approche holistique pour résoudre les problèmes de la chaîne de valeur du logement sur tous les marchés.

Nous nous engageons, en tant qu'Union africaine pour le financement du logement, à :

1. **Soutenir nos membres en mettant en place des occasions de réseautage, de partage d'expériences et d'apprentissage** les uns des autres, en identifiant ensemble les goulots d'étranglement, en élaborant les solutions et en s'engageant dans les possibilités de logement abordable à travers le continent et dans nos pays respectifs
2. **Promouvoir la transparence du marché et le développement de l'infrastructure d'information** nécessaire à la croissance du secteur du logement abordable, en rejoignant l'Affordable Housing Investment Alliance et en promouvant l'initiative Open Access et le Data Agenda for Affordable Housing in Africa.
3. **Rehausser le profil du logement abordable auprès de la communauté des investisseurs**, en mettant les investisseurs en contact avec les investissements par le biais de nos conférences, réunions et autres engagements; **au sein** de la communauté internationale, en veillant à ce que le logement abordable figure dans les déclarations et les programmes de l'Union africaine et d'autres organes représentatifs clés; et **parmi nos gouvernements**, en s'engageant directement avec les ministères de nos pays membres, en promouvant la possibilité de logements abordables dans nos économies nationales
4. **Conduire la conversation vers une réelle abordabilité du côté de la demande, et la reconnaissance et le soutien d'acteurs à plus petite échelle du côté de l'offre** qui, souvent sous le radar des politiques formelles et des programmes administratifs, reconnaissent et profilent la diversité des approches en matière de logement, qu'il s'agisse de location ou de propriété, autonomes ou en immeuble, et le rôle de tous les acteurs.

5. **Renforcer les capacités de nos membres grâce à des initiatives ciblées de renforcement des capacités et de formation**, contribuant ainsi à la disponibilité d'opportunités de développement professionnel à travers le continent.
6. **Suivre ces engagements** par des indicateurs de rendement clés clairement définis, auxquels nous contribuerons chacun, et nous en rendrons compte lors de notre prochaine AGA.

En tant qu'organisations individuelles impliquées dans le financement et la livraison de logements à travers l'Afrique, nous nous engageons à travailler ensemble pour tirer parti de nos diverses capacités, traçant de nouvelles frontières dans la fourniture de logements abordables sur notre continent et dans nos pays. Plus précisément, nous allons :

1. Travailler en collaboration pour atteindre les ODD, en particulier l'ODD 11, en recherchant et en concevant activement des mesures de secours et de réponse qui répondent à l'impact de la COVID19, du changement climatique et d'autres urgences, afin d'aider les ménages à atteindre des résultats en matière de logements abordables et de qualité ;
2. Reconnaître le changement climatique comme le principal défi auquel nous sommes confrontés alors que nous cherchons à offrir de meilleurs environnements de logement. À cet égard, nous devons intégrer les interventions vertes et sensibles au climat afin qu'elles soient vraiment abordables, et structurer intentionnellement les portefeuilles pour quantifier l'impact social / les rendements de la durabilité environnementale en tant que mesures de performance clés centrales ;
3. Relever la barre de la qualité, en développant et en mobilisant des techniques de construction innovantes et d'autres technologies pour optimiser la chaîne de valeur du logement, la livraison à grande échelle et l'accès au capital, en offrant un service à la clientèle solide qui s'étend à la gestion et à l'entretien de nos logements au fil du temps, le tout sans compromettre l'abordabilité ;
4. Diversifier l'étendue des produits et services que nous offrons afin de cibler de plus en plus le marché inférieur, ainsi que les clients ayant des sources de revenus moins formelles. Nous accorderons la priorité à l'abordabilité dans nos efforts, notamment en tirant parti des systèmes verts et éconergétiques émergents pour améliorer l'abordabilité;
5. Tirer parti du local – dans la mobilisation de capitaux, dans la construction, dans la livraison de matériaux de construction, la construction de financements locaux et de chaînes d'approvisionnement pour le logement, afin de maximiser la reprise économique et de construire nos économies locales ;
6. Promouvoir la transparence du marché, en partageant activement nos expériences et nos progrès – à la fois les réussites et les défis – contribuant à la disponibilité accrue de données et de renseignements sur le marché qui soutiennent le secteur du financement du logement ;
7. Respecter des pratiques commerciales éthiques, défendre les Principes d'investissement responsable et suivre notre performance en ce qui concerne les mesures environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise. Dans la livraison de produits et de services à nos clients, nous nous engageons à une éducation solide et efficace des consommateurs pour soutenir leur entrée durable sur le marché immobilier.

Conclusion

L'AUHF et ses membres sont impatients de travailler avec les gouvernements et d'autres parties prenantes, dans nos villes, pays et à travers le continent respectifs, pour stimuler les investissements dans le secteur du logement en Afrique afin que nous réalisions une réelle abordabilité du logement et une reprise économique à travers le continent.

Signé le 4 novembre 2021

Conseil d'administration de l'AUHF :

Andrew Chimphondah, PDG, Shelter Afrique - Président

May Abdelhamid, PDG, Fonds de financement du logement social et des hypothèques, Égypte – Vice-présidente

Kehinde Ogundimu, PDG, Nigeria Mortgage Refinance Company - Trésorier

Mfundo Mabaso, Responsable de la croissance, FNB Home Finance, FirstRand Bank Limited, Afrique du Sud - Secrétaire

Oscar Mgaya, PDG, Tanzania Mortgage Refinance Company

Mildred Mutesa, directrice générale, Zambia National Building Society

David Akinin, PDG, Atenu Developments, Namibie

Christian Agossa, Directeur General Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA

Au nom des membres actifs suivants de l'AUHF

1. Access to Finance Rwanda

2. Arch. Abdelrahman Tarek Katar, Rwanda



AFRICAN UNION FOR HOUSING FINANCE

PO BOX 72624,
PARKVIEW, 2122 SOUTH AFRICA
WEB: www.auhf.co.za
TEL: +27 11 447 9581
E-MAIL: info@auhf.co.za

3. Atenu Developments, Namibie
4. Block Solutions Oy, Finlande
5. Botswana Housing Corporations
6. Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA)
7. CBZ Bank Limited, Zimbabwe
8. Central Africa Building Society (CABS), Zimbabwe
9. Easy Housing Concepts BV, Pays-Bas (Mozambique)
10. EchoStone Plc, Nigéria
11. Empowa, Seychelles
12. Family Homes Funds, Nigéria
13. Banque hypothécaire fédérale du Nigéria
14. Financial Sector Deepening (FSD) Kenya
15. FBC Building Society, Zimbabwe
16. First National Bank - Home Finance, Afrique du Sud
17. Gap Solutions, Afrique du Sud
18. Genius Investment, Ida, Mozambique
19. Habitat pour l'humanité International, Panafricain
20. Haggai Mortgage Bank, Nigéria
21. Home Finance Guarantors Africa Reinsurance, South Africa
22. iBuild Global Inc, Panafricain
23. iLima Foundary, Panafricain
24. International Housing Construction Show, Nigeria
25. Jobomax (anciennement The American Builders in West Africa)
26. Kado Partners LLC, Cameroun
27. Kenya Mortgage Refinance Company
28. National Housing Finance Corporation, Afrique du Sud
29. Nigeria Mortgage Refinance Company
30. Property KRO, Côte d'Ivoire
31. Reall, Panafricain
32. Select Advisors Limited, Panafricain
33. Shelter Afrique, Panafricain
34. Social Housing and Mortgage Finance Fund, Egypt
35. SOLUTI Finance East Africa Ltd, Ouganda
36. Steward Bank Limited, Zimbabwe
37. Swaziland Building Society
38. Tanzania Mortgage Refinance Company Ltd
39. TUHF Limited, Afrique du Sud
40. Zambia National Building Society
41. Zambian Home Loans
42. ZB Building Society, Zimbabwe
43. Membre honoraire : M. Chimutsa Colin
44. Membre honoraire : Mme Sharon Trail
45. M. Kura Chihota, Zimbabwe
46. Mr. Pegdwende Jacques Tiendrebeogo, Côte d'Ivoire
47. M. Stephen Wanjala, Kenya

MEMBRES DANS LES PAYS SUIVANTS :

BOTSWANA BURKINA FASO, CAMEROON, CÔTE D'IVOIRE, ÉGYPTE eSWATINI, FINLANDE GHANA GUINÉE KENYA
MALAWI MOZAMBIQUE PAYS-BAS NAMIBIE NIGERIA, RWANDA, SEYCHELLES AFRIQUE DU SUD, TANZANIE,
GAMBIE TOGO OUGANDA, ÉTATS-UNISZAMBIE ET LE ZIMBABWE