

## NOTE CONCEPTUELLE

# Panels, conversations études de cas et présentations de la Conférence d'Abidjan sur l'Impact du Logement sur les Économies d'Afrique Francophone

– Jeudi 30 et vendredi 31 janvier 2025 - CRRAE-UMOA, Abidjan, Côte d'Ivoire –

La Conférence d'Abidjan est conçue pour être un véritable Momentum de réflexion et de partage d'expériences. Elle ambitionne d'offrir aux acteurs du vaste secteur du logement et de son financement les outils, ressources et perspectives nécessaires pour que chacun puisse agir en faveur de l'accès au logement pour toutes les catégories de la population, tous les segments de la demande y compris les plus démunis. La discussion centrée sur l'impact du logement dans les économies d'Afrique francophone, rarement tenue, mettra en lumière ce pilier majeur du développement économique et social que constitue le logement. En s'appuyant sur des études approfondies apportant un diagnostic fiable et actualisé, cette discussion renforcera la compréhension des défis que rencontrent les différents maillons de la chaîne de valeur du logement et proposera des pistes à explorer pour les consolider.

Les sessions de la Conférence s'organiseront en 5 temps, autour de quatre moments distincts.

- Tout d'abord, les présentations de cadrage situeront le contexte du logement en Afrique francophone, en abordant à la fois les défis associés, la chaîne de valeur qui structure ce secteur, et les outils permettant d'obtenir une vision claire de ces enjeux pour chaque pays ;
- La table ronde Ministérielle, point culminant de la Conférence, sera l'occasion de donner la parole aux hauts représentants des pays présents. Chaque ministre présentera sa vision d'ensemble des défis liés au logement dans son pays, l'évolution de la place du logement dans l'économie, avant de détailler les projets à venir visant à renforcer l'impact du secteur sur l'économie nationale et, si nécessaire, de lancer un appel à un accompagnement technique et/ou financier ;
- La première thématique « Comprendre les contraintes : qu'est ce qui limite l'impact du logement dans les économies d'Afrique francophone » lance les discussions en approfondissant le diagnostic, notamment à travers l'analyse des résultats de l'étude sur les chaînes de valeur du logement de la Côte d'Ivoire et du Sénégal. Après cette analyse, une discussion sur les implications régionales des stratégies de logement permettra d'envisager la perspective d'efforts collectifs et mutualisés entre les pays pour une meilleure compréhension de leurs environnements du logement et son financement et une réaction plus efficace aux défis rencontrés ;
- La deuxième thématique « Le financement – un catalyseur pour les interventions visant à promouvoir le logement abordable » présentera des expériences de l'intégration des acteurs privés dans le financement du logement et permettra ainsi de comprendre non seulement la diversité des mécanismes par lesquels le secteur privé peut être impliqué dans la chaîne de valeur du logement et son financement, mais aussi ;
- Le dernier thème « Durabilité et accessibilité » donnera à voir des initiatives innovantes en matière de financement du logement durable, du logement par et pour les femmes, du logement informel, et mettra en lumière un exemple concret de projet de logement en location simple et en location-vente. L'objectif est d'explorer d'autres façons de fournir le logement ou le financement du logement, certes, plus adaptées et ancrées aux réalités de l'Afrique



francophone, mais aussi en recourant aux mécanismes de financement établis par la communauté internationale pour relever les défis climatiques.

À l'issue de la conférence, une déclaration sera proposée aux représentants gouvernementaux, validant les échanges ayant eu lieu, précisant les orientations régionales sur les priorités des pays à court, moyen et long terme, identifiant les actions régionales à mettre en place, ainsi que les efforts à fournir pour améliorer l'environnement propice au secteur du logement et son financement.

## TABLE RONDE MINISTERIELLE : TABLE RONDE MINISTERIELLE SUR LE ROLE DU LOGEMENT DANS LES ECONOMIES D'AFRIQUE FRANCOPHONE

La Table ronde ministérielle est le point culminant de la Conférence d'Abidjan. Après la présentation de cadrage apportant une vue d'ensemble sur les problématiques de logement rencontrées dans la zone de l'UEMOA et en Afrique de manière plus générale, une présentation plus technique permettra d'analyser les maillons de la chaîne de valeur du logement afin de comprendre dans quelle mesure chacun peut renforcer le rôle du logement dans les économies.

Ces présentations seront ensuite complétées par une Table ronde ministérielle. Haut lieu d'échanges d'expérience et de plaidoyer, cette table ronde offrira non seulement aux ministres en présence une opportunité de présenter le travail crucial réalisé dans leurs pays, mais aussi de permettre aux participants de mieux comprendre les différentes façons dont le logement impacte les économies des pays représentés. Les ministres en présence esquisseront une réponse à la question suivante : Quel est le rôle du logement dans les économies de l'Afrique francophone, quels défis et quelles opportunités de croissance offre-t-il ? En une quinzaine de minutes, chaque ministre sera amené à apporter des éléments de réponse aux questions suivantes :

- **Quels sont les défis en matière de logement que rencontre son pays ?** Offrir une vue d'ensemble sur les problématiques (financement du logement, accès au foncier, résilience climatique, conflits, qualité du patrimoine bâti, etc.) ;
- **Quelle a été l'évolution de la place du logement (et des éléments de sa chaîne de valeur) dans l'économie de votre pays au cours des cinq dernières décennies ?** (Quel poids les secteurs liés au logement représentaient-ils dans le PIB, par exemple ? A-t-on observé une augmentation de l'importance du logement dans l'économie, ou plutôt une diminution ? Dans un cas comme dans l'autre, selon vous, quels facteurs ont contribué à cette évolution ?) ;
- **Quels projets avez-vous initié ou souhaitez-vous initier dans votre pays pour faire face au défi du logement ? Comment ces projets vont-ils renforcer l'impact du logement dans l'économie de votre pays ?**
- **Avez-vous un message ou un appel à transmettre aux partenaires potentiels présents ?**

## PANEL CENTRE D'EXCELLENCE POUR L'HABITAT – L'IMPACT DES DONNEES ET LEUR ROLE DANS LES POLITIQUES NATIONALES DU LOGEMENT

### Participants :

- M. Olivier VIDAL, expert en finance, Banque Mondiale
- Dr. Moussa BOUGMA, enseignant-chercheur, ISSP-Université Joseph Ki-Zerbo
- M. Mame Abdoulaye M. SARR, Chef de la Division du Développement Territorial et de la Coopération Transfrontalière de l'UEMOA
- Dr Marcelle-José TAGRO, Docteure en sociologie, Ecole Supérieure des Travaux Publics de l'Institut National Polytechnique Felix Houphouët Boigny (Yamoussoukro)
- Dr. Ibrahima NDIAYE, Directeur de l'École Supérieure d'Économie Appliquée (ESEA) du Sénégal

Les pays les moins avancés (PMA) francophones, presque tous situés en Afrique, font face à des taux d'urbanisation sans précédent et subissent fortement les conséquences socio-économiques des crises mondiales. Ces pays disposent de ressources humaines et financières limitées pour gérer leurs villes, en particulier les villes secondaires, de manière durable. Dans ce contexte, il est impératif de partager et de diffuser davantage les connaissances et outils existants, adaptés aux besoins spécifiques des PMA francophones, afin de promouvoir des espaces urbains résilients, inclusifs et durables.

Le Centre d'Excellence de l'Habitat (CEH) a été créé pour répondre à ces défis. Le CEH offre un cadre innovant de recherche, d'analyse, et de renforcement des compétences pour le secteur de l'habitat dans les huit pays membres de l'UEMOA (Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine) : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Guinée-Bissau, Mali, Niger, Sénégal, Togo.

Cet événement s'inscrit dans un contexte où les outils numériques et les plateformes d'apprentissage en ligne jouent un rôle croissant dans la diffusion des connaissances et le renforcement des capacités. Le CEH, en tant que catalyseur de données sur le logement, contribue à la mise en œuvre de solutions adaptées aux défis spécifiques des pays de l'UEMOA, tout en soutenant les cadres de coopération et les priorités de développement des pays de la sous-région.

Le panel, animé par ONU-Habitat a pour objectif de:

- **présenter le CEH:** ses origines, ses missions, ses activités principales, ainsi que les 36 indicateurs développés pour analyser le secteur de l'habitat dans les huit pays de l'UEMOA.
- **mettre en avant la plateforme du CEH:** modules existants, perspectives de développement et inclusion des matériaux développés par ONU-Habitat.
- **explorer les perspectives futures:** renforcer la collecte de données, actualiser les indicateurs, et mobiliser les partenaires locaux dans chaque pays pour soutenir ces efforts.
- **stimuler une discussion stratégique à travers le panel:** réunir des experts et des représentants de divers secteurs (UEMOA, gouvernement, milieu académique, secteur privé, et ONU-Habitat) pour analyser et discuter des défis et opportunités dans le secteur de l'habitat en Afrique de l'Ouest de façon à identifier des pistes concrètes pour renforcer la collaboration intersectorielle et promouvoir des solutions innovantes et adaptées aux contextes locaux.

L'événement se déroulera en français et vise à rassembler divers intervenants pour favoriser un échange constructif autour des enjeux et perspectives du logement dans les pays de l'UEMOA.

## THEME 1 : COMPRENDRE LES CONTRAINTES : QU'EST-CE QUE QUI LIMITE L'IMPACT DU LOGEMENT DANS LES ECONOMIES D'AFRIQUE FRANCOPHONE ?

Cette thématique est essentielle pour analyser la structuration des chaînes de valeurs de deux économies majeures de l'Afrique francophone que sont le Sénégal et la Côte d'Ivoire. Les deux pays malgré la monnaie commune, l'appartenance aux mêmes zones économiques et politiques présentent de singulières différences dans les modes d'habiter de leurs populations, dans la structuration de leur industrie de la construction et dans l'accès des ménages au financement du logement.

**Présentation 1 : Utiliser les chaînes de valeur de l'économie du logement pour stimuler la croissance économique durable et la création d'emplois en Afrique (45 min)**

*Voir note conceptuelle David Gardner*

**Conversation 1 : Analyse des contraintes identifiées dans la chaîne de valeur économique du logement (Côte d'Ivoire, Sénégal) (30 min)**

### Participants :

- M. Célestin Koalla, Directeur général du Logement et du Cadre de Vie/MCLU- CI
- M. Moussa Tine, Directeur général du Logement/MUCTAT- Sénégal
- Mme Margaux Morenas, Affordable Housing Institute (AHI)

La conversation qui suivra permettra de revenir en détails sur les faits saillants de la présentation de David Gardner. Rassemblant des acteurs au cœur de la réflexion et de l'action pour le logement (notamment autorités publiques et instituts d'études), elle donnera naissance à une confrontation des perspectives du secteur public, concevant et menant de front des projets de logement pour les populations au quotidien, aux données, informations et études réalisées à l'international.

Questions guidant la conversation :

- Que pensez-vous des contraintes identifiées dans l'Étude de la Chaîne de Valeur du Logement au Sénégal et en Côte d'Ivoire ? Les avez-vous rencontrées dans l'exercice de vos fonctions ? Si ce n'est pas le cas, quelles autres difficultés avez-vous observées ?
- Comment estimez-vous que votre institution pourrait contribuer à la réduction de ces contraintes ? Quels outils, mesures, procédures, ou soutiens techniques et financiers pourraient faciliter cette démarche ?
- Quel message souhaitez-vous adresser aux acteurs présents dans le secteur ?

**Panel 1 : Enseignements tirés et implications régionales des stratégies de logement (30 min)**

En Afrique francophone, il est commun que les pratiques, projets et initiatives en faveur du logement et de l'accès au logement soient conçus, pilotés et dimensionnés par les autorités nationales à l'échelle des pays. Pourtant, considérant les similarités observées dans les pays partageant non seulement les mêmes frontières, mais aussi des trajectoires historiques et contextes socio-économiques, une convergence des efforts pour le logement à l'échelle régionale est une approche pertinente pour adapter les solutions apportées à l'échelle des défis qui subsistent, malgré les efforts gouvernementaux. Dans ce panel, des organismes internationaux parmi les plus actifs en Afrique de l'ouest présenteront les opportunités régionales, notamment ouvertes par l'élaboration de stratégies de logement.

### **Panélistes :**

- BCEAO CI, **Directeur de la conjoncture économique et des analyses monétaires**
- Mme. Yedau OGOUNDELE, **Directrice générale de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH-UEMOA)**

### Questions aux panélistes :

- Comment vos deux organisations soutiennent-elles l'accès au financement pour les populations à revenus modestes dans la région ?
- Quelles tendances émergentes et innovations pourraient transformer le marché du financement dans les prochaines années ?

### *Pour la BCEAO :*

- Quel est l'impact des politiques monétaires actuelles de la BCEAO sur les conditions du crédit immobilier dans la région ?
- Quelles mesures sont mises en place par la BCEAO pour assurer la stabilité financière du système bancaire et prévenir les risques liés au marché immobilier ?

### *Pour la CRRH :*

- Quels sont les principaux obstacles au financement hypothécaire dans votre région et comment les surmonter pour améliorer l'accès au crédit immobilier ?
- Quels sont les impacts de la crise économique actuelle sur le marché du financement hypothécaire et comment ces défis affectent-ils les emprunteurs et les établissements financiers ?

## **THEME 2 : LE FINANCEMENT – UN CATALYSEUR POUR LES INTERVENTIONS VISANT A PROMOUVOIR LE LOGEMENT ABORDABLE**

Cette thématique présente quelques exemples de la manière dont le secteur privé contribue à la promotion du logement abordable. Face aux difficultés de financement des populations les plus précaires (revenus faibles, irréguliers/informels), les gouvernements ont longtemps mis en place des projets de logement social, gérés par des agences nationales de l'habitat, de la construction à la gestion. Cependant, ces projets ont montré leurs limites en raison des ressources financières insuffisantes, des prêts coûteux et de la fluctuation des prix des matériaux de construction. Pendant ce temps, le secteur privé, orienté vers la rentabilité, s'est concentré sur le marché du logement moyen à haut de gamme.

Les panels de cette thématique présenteront des exemples concrets où les gouvernements ont lancé des projets de logement avec le soutien du secteur privé pour la construction, le financement et la commercialisation des unités. Ces expériences montreront aux acteurs privés l'importance de leur rôle dans ce secteur et les opportunités que le logement offre pour la croissance de leurs activités. Enfin, les échanges d'expériences variées pourront inspirer de nouvelles pratiques ou ajuster celles déjà en place en Afrique francophone.

### ***Panel 1 : Expériences productives en matière de partenariats public-privé (45 min)***

### **Panélistes :**

- M. Edmond Adjikpe, **Shelter Afrique**
- M. Makhtar Gueye, **Société Financière Internationale (SFI)**
- M. Stefan Atchia, **BAD**
- M. Daouda Coulibaly, **BNI**

#### Questions aux panélistes :

- Pouvez-vous nous raconter l'expérience réussie la plus marquante que vous avez eue en matière de partenariat public-privé dans le secteur du logement ? Quels en ont été les ressorts ? Quelle portion de la chaîne de valeur a été impactée par ce PPP ?
- Qu'est-ce qui a permis, selon vous, la réussite de ce partenariat ?
- Selon vous, quel a été l'effet de l'implication du secteur privé dans l'abordabilité des logements construits ? Et sur la chaîne de valeur du logement ?
- Quelles sont vos recommandations pour toute entité souhaitant procéder à un PPP similaire ?

#### *Panel 2 : Le Secteur privé et le financement des programmes de logement durable – partage d'expériences (35 min)*

##### **Panélistes :**

- M. Edmond Adjikpe, Shelter Afrique
- M. Makhtar Gueye, Société Financière Internationale (SFI)
- M. Stefan Atchia, BAD
- M. Daouda Coulibaly, BNI

#### Questions aux panélistes :

- Pouvez-vous décrire une expérience de financement de programmes de logement durable par le secteur privé réussi ?
- Quels mécanismes de financement sont les plus efficaces pour prendre en compte la question de la durabilité écologique du logement ?
- Avez-vous rencontré des obstacles ou eu des craintes en tant que financeur de projets de logement durable ?
- Avez-vous été confronté à des réticences de la part des acteurs privés pour financer vos logements durables ?
- Quel argument opposeriez-vous à la croyance selon laquelle le logement durable est plus cher à financer ou trouve moins d'acheteurs que le logement conventionnel ?

Comment réussir la transition écologique dans le secteur du logement grâce à l'accès au financement? La présentation qui suit nous éclairera sur un secteur à fort potentiel économique, en servant de lien entre les enjeux du financement, de la durabilité et de l'accessibilité.

#### *Présentation 1 : Débloquer les marchés du logement écologique en Afrique : défis et opportunités (15 min)*

*Voir note conceptuelle ALTAIR & PLEXUS*

Le logement écologique, porteur d'un fort potentiel en Afrique, est pourtant peu développé. Altair et Plexus proposent d'aborder les défis, mais également les opportunités que porte le logement écologique en Afrique.

### **THEME 3 : DURABILITE ET ACCESSIBILITE**

La troisième et dernière thématique traitée par la conférence offre des exemples au sein desquels abordabilité rime avec durabilité, grâce à des mécanismes, processus et outils innovants. La question

de la durabilité écologique se place progressivement, depuis plusieurs décennies maintenant au cœur de toutes les actions et de tous les secteurs. Le logement, qui touche toutes les parts de la société et dont la demande croît à une vitesse fulgurante du fait des forts taux de croissance démographique, ne peut y échapper.

D'une part, la prise en compte de la durabilité des matériaux de construction est non seulement cruciale pour améliorer le confort thermique du logement et contribue à réduire les émissions de CO2 du secteur de la construction. D'autre part, lorsque les matériaux de construction sont sourcés localement, non seulement les coûts de transport sont moindres que lorsqu'il s'agit de matériaux importés, influençant ainsi fortement les coûts et construction et permettant de réduire la sensibilité du marché aux événements extérieurs, mais cela permet également de dynamiser l'écosystème et l'industrie locales, renforçant ainsi l'impact du logement dans l'économie nationale. Malgré les croyances, la durabilité est ainsi une clé pour renforcer l'économie nationale, mais aussi favoriser l'abordabilité du logement.

### **Présentation 2 : Solutions financières pour des bâtiments à faible empreinte carbone (15 min)**

*Voir note conceptuelle Association Voûte Nubienne (AVN)*

L'intégration de la durabilité écologique passe également par des outils financiers spécifiques, comme le crédit carbone. Ce mode de financement, encore peu exploré, représente une opportunité majeure, avec un impact qui va au-delà du secteur du logement, touchant également d'autres industries. Le crédit carbone soutient les actions et opérations qui favorisent la transition énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique. L'objectif de cette session est de montrer comment ces outils financiers peuvent combler les lacunes des financements traditionnels et faciliter le financement du logement abordable. En particulier, certains financements sont spécifiquement dédiés aux bâtiments à faible empreinte carbone, encouragent leur construction et favorisent la durabilité des projets dans un contexte climatique local.

### **Plaidoyer 1 : Rendre le logement accessible/ principaux engagements du secteur privé pour un avenir inclusif (15 min)**

*Voir note conceptuelle CAPC*

Le secteur privé commence à reconnaître progressivement le potentiel du marché du logement abordable à grande échelle à travers l'Afrique francophone. La Chambre des Aménageurs et Promoteurs de Côte d'Ivoire (CAPC) souhaite mener un plaidoyer auprès des acteurs du secteur privé, afin de les encourager à investir dans le financement et la promotion du logement abordable. Ce plaidoyer s'adresse également au secteur public, en soulignant sa capacité à mettre en place des dispositifs favorables au développement de ce secteur clé.

### **Étude de cas 1 : Le fonds rotatif, outil d'épargne communautaire au service de la rénovation et de la production de logement (15min)**

*Voir note conceptuelle Urbamonde*

L'auto-construction est le mode d'accès au logement le plus répandu dans de nombreux pays africains. Elle permet aux ménages de construire progressivement leur logement, en fonction de leurs ressources limitées et souvent irrégulières. Cependant, l'accès aux outils de financement classiques, comme les prêts bancaires ou hypothécaires, est très limité en raison des conditions strictes de ces prêts, qui ne correspondent pas à la réalité économique ou administrative de nombreux ménages. En l'absence de ces financements traditionnels, les ménages se tournent vers des solutions financières alternatives, qui offrent moins de barrières à l'accès. À travers l'étude d'un cas concret, Urbamonde démontre



comment le fonds rotatif, en tant qu'outil d'épargne communautaire, soutient l'auto-construction et facilite l'accès au logement abordable, en particulier pour les ménages les plus démunis, en contribuant à la rénovation et à la production de logements.

### **Étude de cas 2 : Programme d'Urgence pour 25 000 Logements en Location-vente et Location-simple (15min)**

[Voir note conceptuelle MCLU](#)

En 2024, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) de la République de Côte d'Ivoire a lancé son Programme de Construction de 25 000 Logement, non seulement Abidjan, mais également dans quelques localités de l'intérieur du pays. S'intégrant pleinement au programme présidentiel visant à construire 150 000 logements dans les prochaines années, conforté par la création de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les 25 000 logements construits seront destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 400 000 CFA par mois. Ce projet facilite l'accès au logement abordable pour les ménages limités par leurs ressources dans l'acquisition d'un logement ou l'accès au financement, grâce à la modalité de la location-vente et la location simple. L'ANAH présentera ici les ressorts du projet et mettra en lumière les leçons apprises ou autres éléments qui pourraient aiguiller d'autres initiatives similaires.

### **Présentation 3 : Promouvoir l'accès au logement pour les femmes : un marché cible. L'expérience du Sénégal (15 min)**

[Voir note conceptuelle UrbaSen](#)

Souvent surreprésentées au sein des populations à revenus faibles ou irréguliers, les femmes peinent encore à se démarquer comme une cible à part entière des offres financières institutionnelles. Pourtant, elles apportent une contribution importante au financement du logement, que ce soit dans la construction d'un logement personnel, la mise à disposition de fonds via les tontines, ou la mise en location d'unités de logement d'arrière-cour. Urbasen, travaillant avec des réseaux notamment composés de femmes, présente ici son expérience avec un mode de financement traditionnellement utilisé par les femmes pour des fins cérémoniales, mais qui, avec le temps, a gagné en reconnaissance grâce à sa dimension accessible et flexible. Ce mode de financement offre ainsi aux populations concernées une solution claire pour accéder à la propriété immobilière.