

# Promouvoir le logement vert en Afrique: Défis et opportunités



**PLEXUS AFRICA**  
FINANCE

**Altair**

# Agenda

1. Définition d'un Marché du Logement Vert
2. Objectif de l'Étude
3. Chaîne de Valeur du Logement Vert
4. Méthodologie et Approche
5. Principaux Résultats
6. Leçons pour l'Afrique
7. Gestion du Changement & Boîte à Outils du Logement Durable/Vert



# Que signifie un Marché du Logement Vert ?



La géographie du logement durable ou vert (pays, zones d'autorités municipales, villes) englobe tous les projets immobiliers qui donnent la priorité à la durabilité.



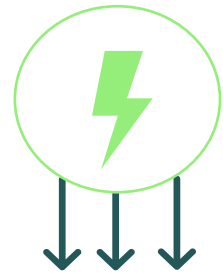
Ces marchés immobiliers visent à équilibrer l'accessibilité financière et l'éducation des consommateurs avec la durabilité, en intégrant des matériaux de construction écologiques, des systèmes écoénergétiques dans une architecture qui minimisent l'impact environnemental.

# Définition d'un Marché du Logement Vert

Le logement vert met l'accent sur :



Des matériaux durables.



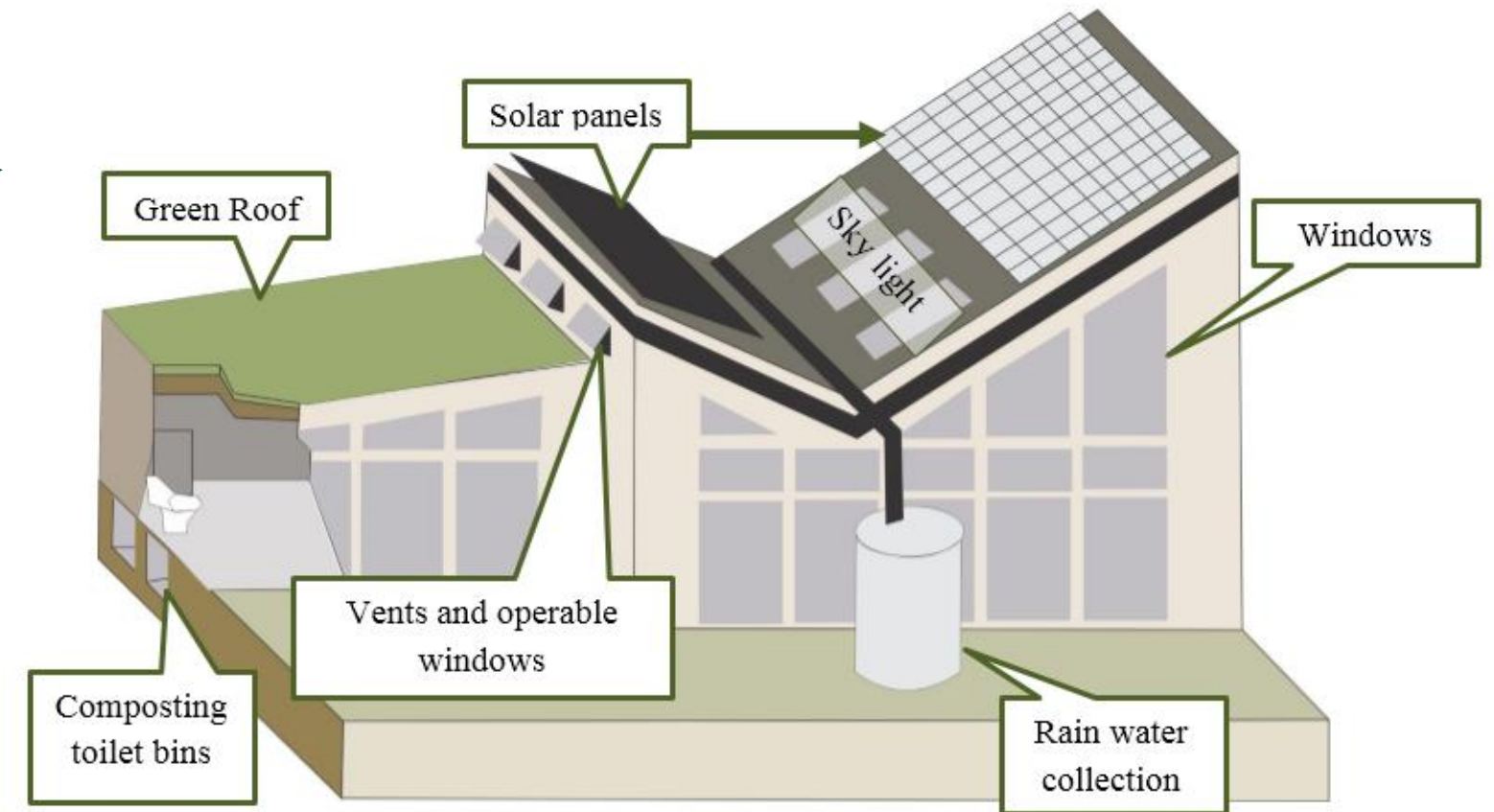
La réduction de la consommation d'énergie.



La réduction des empreintes carbone .



Des environnements de vie améliorés qui favorisent la santé et le bien-être des occupants.



# Pourquoi Altair a-t-il entrepris des recherches sur le logement durable ou vert ?

Cette étude a été menée pour :

- 1** Comprendre ce qui a été publié sur les facteurs clés de la création d'un marché du logement vert (ou d'expériences) réussi.
- 2** Analyser les résultats pour identifier ce que cela pourrait signifier pour les économies émergentes.
- 3** Transformer nos résultats en une boîte à outils pour réaliser une analyse des écarts afin d'aider les clients à mieux comprendre où ils en sont, leur situation de base ou de départ.
- 4** Apporter à nos clients une assistance et des interventions fondées sur les meilleures pratiques mondiales pour combler les lacunes identifiées.

# Notre approche de recherche

Une combinaison de méthodologies qualitatives et quantitatives a été utilisée.



Analyse d'études de cas des meilleures pratiques mondiales dans des pays tels que la Suède, l'Inde et la Colombie.



Des études pilotes sont prévues, avec la SFI, dans certains pays sélectionnés en Afrique.



Les travaux couvrent l'Europe, l'Afrique, l'Asie et l'Amérique latine, offrant une perspective large sur les pratiques mondiales en matière de logement vert.



Recherche secondaire impliquant une revue de la littérature et des publications existantes.



Interviews avec les parties prenantes pour tester et valider nos résultats.



Utiliser les résultats validés et les connaissances acquises des études pilotes pour concevoir une boîte à outils.



# Les obstacles à la création de marchés du logement durable ou vert réussis

Bien que le logement vert offre des avantages environnementaux et à long terme, plusieurs obstacles entravent son adoption généralisée.

Les coûts initiaux élevés des matériaux de construction écologiques et des technologies représentent souvent un obstacle majeur, rendant difficile pour beaucoup de justifier l'investissement.

Il est compréhensible que, dans de nombreux pays en développement, la priorité soit donnée à la construction de logements abordables plutôt qu'au logement vert. Un écosystème de logement doit d'abord être créé pour instaurer les conditions favorables permettant à l'industrie du logement vert de se développer.

**Trois principaux obstacles qui émergent de notre étude concernant l'Afrique, sont :**



**Les obstacles à la durabilité sociale**



**Les obstacles à la durabilité institutionnelle**



**Les obstacles à la durabilité économique**

# Les obstacles à la durabilité sociale et les études de cas

1. Les disparités socio-économiques et l'accessibilité financière.
2. Les coûts initiaux élevés associés à la construction durable et aux technologies écoénergétiques.
3. Le manque de sensibilisation et d'éducation sur les avantages à long terme du logement vert peut contribuer à la résistance des potentiels propriétaires.
4. Les attitudes culturelles envers le logement traditionnel et le manque de confiance dans les nouvelles technologies peuvent également poser des défis importants.
5. Un autre obstacle majeur est la disparité dans l'accès au financement des projets de logement vert.

## Industry Expert Key Points:

The main barriers to adopting green housing in Nigeria is the upfront cost, lack of standards, and capacity to use green products.

Regarding informal housing and retrofitting, there are challenges in motivating people to upgrade their homes for energy efficiency.

There is a need to restore credibility to payback assumptions for green upgrades by educating homeowners on how to use energy-efficient tools effectively.

Countries like Hungary, with a history of Soviet control, typically exhibit distrust in institutions compared to places like Germany or Sweden, which affects the development and acceptance of green mortgage and consumer loan products.

In countries like Chile, there is a lack of productivity in the construction sector due to insufficient training and skills, with many workers not being professional tradespeople.



# Les obstacles à la durabilité institutionnelle

Les obstacles à la durabilité institutionnelle peuvent se manifester par des politiques de logement vert inadaptées, ainsi que les insuffisances dans la mise en œuvre et le contrôle de l'application de ces politiques.

1. Une coordination insuffisante entre les agences gouvernementales et les parties prenantes peut entraîner des duplications d'efforts et un manque de clarté quant à la responsabilité des actions.
2. L'absence de politiques cohérentes de logement vert, soutenues par un plan de mise en œuvre bien financé, constitue un obstacle.
3. Des réglementations de zonage et des codes de construction obsolètes, associés à des systèmes et processus d'approbation gouvernementaux opaques, peuvent ne pas inciter à adopter des pratiques de construction respectueuses de l'environnement.
4. L'absence de normes et de certifications écologiques.
5. Le manque d'application des normes par les institutions clés.
6. Les lacunes en termes de capacité et de compétences du personnel des institutions clés (secteur public et privé) représentent également un obstacle majeur.

## Industry Expert Key Points:

Government backed initiatives in Zambia and Ghana have faced challenges in implementation and enforcement.

Government signalling is required to drive market development. Kenya is an example of a country with strong policies supporting green housing.

There is a need for a more flexible approach to funding criteria, including exploring alternative ways to determine creditworthiness for consumers in these markets.

There is a lack of clear incentives for green projects in Nigeria and the importance of local solutions and retrofitting existing buildings to address housing issues.

Financial institutions need to recognise the savings and benefits of green homes in their lending practices to further incentivise the market.

There are examples of failed green finance facilities in Africa due to lack of enabling conditions and suggested the need for a holistic approach that considers the underlying ecosystem of housing finance institutions.

Many economies do not have the legislation and skilled workforce to allow retrofitting to be more effective than new builds.

There needs to be more than just high-level policy introduced, there also needs to be localised solutions.

# Les obstacles à la durabilité économique

Les technologies de logement vert nécessitent souvent un investissement initial, ce qui peut constituer un obstacle tant pour les promoteurs que pour les propriétaires.

**En apportant une réponse aux obstacles économiques, tels que les coûts initiaux élevés et l'accès limité au financement, davantage d'individus et d'entreprises pourront se permettre d'adopter des solutions de construction verte.**

**Afrique du Sud (2022)** - Mise en œuvre limitée des normes de construction verte en Afrique du Sud (2022)

Exemple: En Afrique du Sud, la mise en œuvre des normes de construction verte telles que la SANS 2004 et la nouvelle SANS 10400 XA a rencontré d'importants obstacles.

**Rwanda (2024)** – Coûts élevés associés aux investissements en résilience climatique et en croissance verte.

Un gap de financement élevé a constitué, au Rwanda, un obstacle majeur à l'adoption généralisée du logement vert. Le manque de fonds suffisants entrave la mise en œuvre des technologies vertes nécessaires et des améliorations d'infrastructure, qui sont essentielles pour promouvoir des pratiques de construction durables.

# Principaux facteurs de succès de la promotion d'un marché du logement durable/vert.



**Politiques  
gouvernementales et  
incitations.**



**Développement  
économique et  
urbanisation.**



**Normes de construction,  
certification et  
application.**



**Sensibilisation du  
public et éducation.**



**Soutien financier et  
financement.**



**Innovation  
technologique et  
renforcement des  
capacités.**

# Principaux facteurs de succès de la promotion d'un marché du logement durable/vert.



**Efficacité énergétique  
et intégration des  
énergies  
renouvelables.**



**Collaboration et  
partenariats.**



**Incitation à des  
pratiques de  
conception et de  
construction durables.**



**Demande du marché et  
préférences des  
consommateurs.**



**Disponibilité des  
données.**



**Disponibilité des  
ressources locales et  
acceptation culturelle.**

# Financer La Promotion D'un Marche De Logements Abordables Et Durables

La présentation faite par Olu de l'étude Altair montre clairement que dans la promotion d'un marché du logements verts , c'est-à-dire ici, un marché de logements abordables et durables, un environnement favorable et un soutien financier adapté sont des facteurs déterminants. Pour illustrer le type de soutien financier adapté, nous présentons rapidement trois instruments financiers pouvant permettre d'impulser ou soutenir la promotion d'un marché du logement abordable vert et durable, spécifiquement en Afrique:



Prêts au logement vert ou durable



Lignes de crédit de banque de développement ou d'institutions de financement du développement dédiés au logement vert et abordable



Obligations GSSB



# Prets Verts

Offerts par les banques, avec ou sans incitations gouvernementales, pour combler l'écart entre le coût du logement vert et le logement dit classique (coût supplémentaire tenant à l'introduction de dispositifs d'énergie solaire ou renouvelable, le recyclage de l'eau, la réduction des émissions de carbone, etc.), ou les rénovations.

- Permet de soutenir le développement de logements verts par des incitations financières directes aux ménages par des bonifications d'intérêts par exemple et qui peuvent être combinées avec des subventions fiscales et sur des durées plus longues, pour compenser les coûts d'accès élevés liés à l'introduction des caractéristiques de durabilités dans le logement (solaire, recyclage des eaux usées, réduction d'émission carbone)
- Contribue à accroître et solvabiliser la demande de logements durables et abordables;
- Peut être proposé par les banques sans incitations publiques en tant qu'engagement à promouvoir un environnement urbain durable

Produit populaire dans les pays développés, mais encore à développer en Afrique

Quelques bonnes expériences en Afrique du Sud et au Kenya sous l'impulsion du gouvernement ou d'IFD

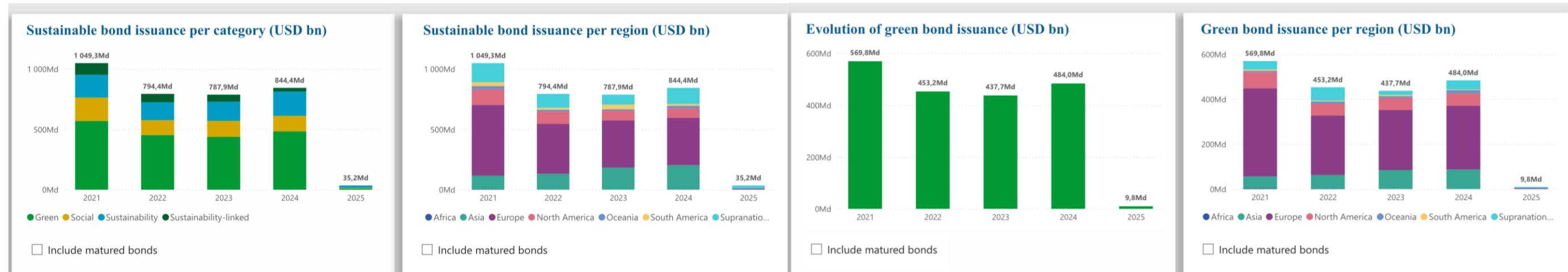
# Lignes De Credit Ou De Refinancement Dediees Au Logement Abordable Et Durable Par Des DFIs

La promotion du logement vert ou durable est une nouvelle opportunité pour les DFIs de se réengager dans le logement dans les pays en développement, notamment à travers des lignes de crédit pour le financement ou le refinancement de l'habitat durable, avec

- Des durées plus longues que celles disponibles sur le marché local pour le financement de l'accès au logement, afin d'aider à compenser le coût supplémentaire induit par les éléments de durabilité pris en compte (solaire, et autre énergie renouvelable, réduction de la consommation d'eau et des émissions carbone);
- Cumulable avec des bonifications de taux d'intérêts et/ou des subventions fiscales
- Généralement associé à des ressources d'assistance technique pour promouvoir la certification verte (Edge ou autres), et développer une expertise locale en audit et certification de normes écologiques durables, ainsi qu'un transfert de connaissances par le biais de la coopération internationale

# Obligations Vertes, Sociales, A Impact, Etc (GSSS BONDS )

Plus de 1000 milliards de dollars US d'obligations émis en 2024 (WEF). ICMA = 844,4 milliards de dollars



Émissions d'obligations durables par catégorie et par région & evolution des émissions d'obligations vertes 2021/2024 et émission d'obligations vertes par région.

Même en tenant compte du « green washing », les émissions d'obligations vertes et durables en Afrique ne représentent pas grand-chose dans le mouvement mondial en faveur de ce type d'emprunt permettant, sous différentes modalités, de mieux aligner la rentabilité financière avec les préoccupations ESG. Le potentiel d'emprunt est donc grand pour l'Afrique, et les choses sont en train de changer :

- Etats : CI, BENIN, KENYA, etc
- DFI : BAD, BOAD, BIDC
- Institutions Financières et Entreprises : Acorn (2019), CRRH (2023), COSMOS



# Approche boîte à outils.

Pour l'Afrique et d'autres marchés émergents, favoriser un secteur du logement vert nécessite :



Adaptation des meilleures pratiques aux conditions locales, en commençant par une évaluation de référence pour identifier les lacunes des écosystèmes. Concevoir des interventions basées sur la compréhension des lacunes à partir des données.



Incitations gouvernementales, développement des institutions, législation, cadres réglementaires clairs, normes et capacité d'application.

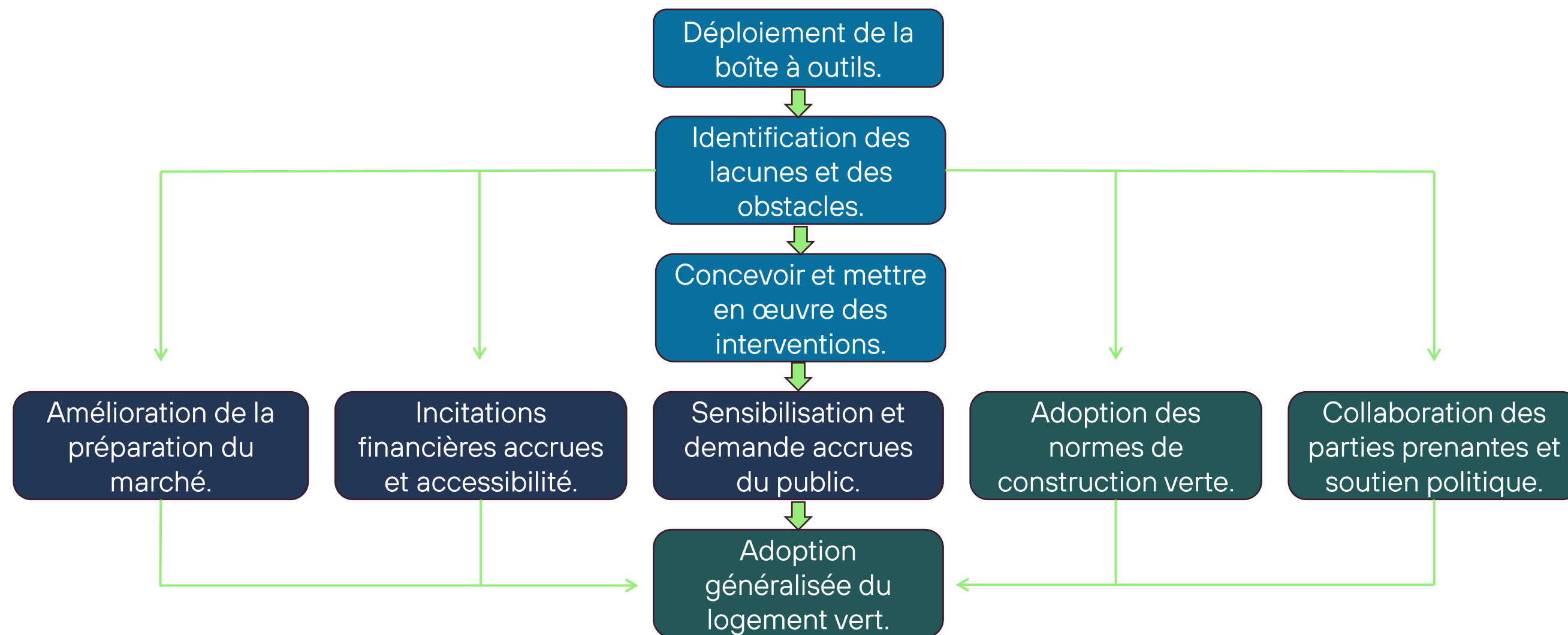


Engagement communautaire pour sensibiliser et accepter des logements durables et abordables qui répondent aux besoins critiques des ménages.

L'ensemble de la démarche prend en compte l'étroite corrélation qui existe entre de l'écosystème du logement abordable et l'écosystème du logement durable/vert.

# Gestion du changement et boîte à outils pour le logement durable/vert

La boîte à outils pour le logement vert sert de guide pratique, avec des outils d'évaluation, des ressources et des étapes d'action pour les développeurs, les décideurs politiques et les investisseurs afin de promouvoir efficacement les initiatives de logement vert.



Pour nous contacter pour des discussions ou des consultations approfondies sur les évaluations du marché du logement abordable et durable, des projets les stratégies, et leurs financements.



Scannez ici