



**AFRICAN UNION FOR  
HOUSING FINANCE**



CONFÉRENCE CONJOINTE AUHF ET CAHF | ABIDJAN, CÔTE D'IVOIRE

# L'IMPACT ECONOMIQUE DU LOGEMENT EN AFRIQUE FRANCOPHONE

Une croissance et un développement économique durables

**30 JAN - 01 FEV 2025**

tenue à la Caisse de Retraite par Repartition avec Epargne de l'Union Monétaire Ouest Africaine (CRRAE-UMOA)

Visitez [www.housingfinanceafrica.org](http://www.housingfinanceafrica.org) pour plus d'informations



Centre for Affordable  
Housing Finance  
in Africa 2014 – 2024

## L'impact économique du logement en Afrique de l'ouest

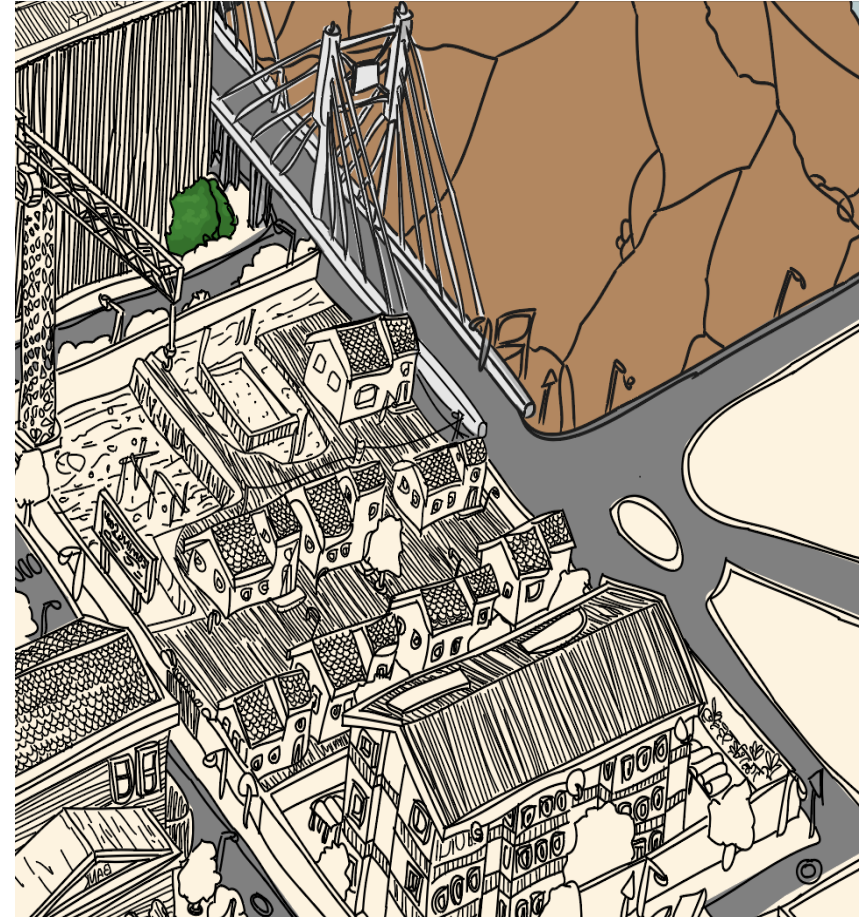
Tirer profit du logement abordable pour  
promouvoir la croissance économique et le  
développement

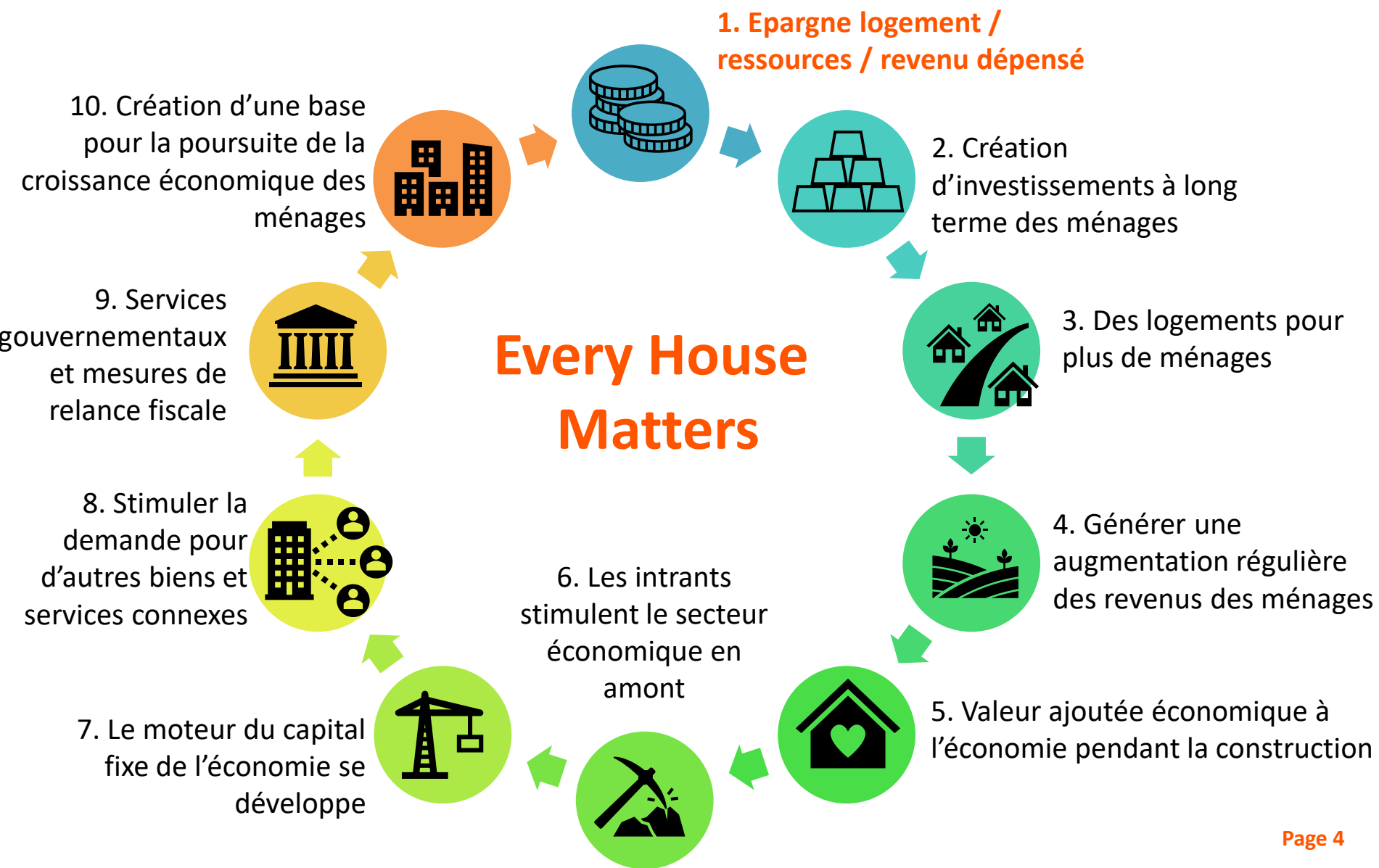
30 janvier 2025  
Abidjan, Cote d'Ivoire

David Gardner  
Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique (CAHF)



1. Introduction
2. Le logement et l'économie
3. Le potentiel de la chaîne de valeur du logement en Afrique de l'ouest
4. Optimiser le logement et l'économie: recommandations ministérielles





- En termes économiques, **chaque maison compte** dans une économie en développement, à la fois formelle et informelle.
- Le secteur du logement peut simultanément **apporter des avantages sociaux, économiques et de développement.**
- Le secteur du logement est un **contributeur économique** important qui a le potentiel d'être un moteur de croissance économique.
- Les **solutions** du secteur du logement sont **interdépendantes et complexes.**
- Le **manque de données et d'information limite** notre compréhension de la contribution et de la performance économiques du secteur du logement.

**Le logement  
construit les  
économies**

**et**

**Les économies  
construisent des  
logements.**

- Quelle est la **contribution économique du secteur du logement dans les économies** en développement ?
- Comment fonctionne la **stimulation du secteur du logement sur la croissance économique** ?
- Comment les décideurs **influencent-ils l'impact économique positif** du logement sur l'économie ?
- Quels sont les **outils fondés sur des données probantes déjà en place** pour maximiser le fonctionnement du secteur du logement et la contribution économique.

**Dans quelle mesure, où et comment le logement affecte-t-il les économies en développement ?**

- **Dix ans de recherche et développement** : Chaîne de valeur économique du logement et benchmarking du coût du logement.
- **12+ pays étudiés** : Afrique du Sud, Kenya, Rwanda, Ouganda, Tanzanie, Nigeria, Côte d'Ivoire, Sénégal.
- **Partenariats multiples** : Banque mondiale et SFI ; Shelter Afrique, AfD, Trésor sud-africain, ministères et départements et entités privées.
- **Nouveaux processus de diagnostic** : Gouvernement de l'Afrique du Sud ; Gouvernement du Kenya ; Gouvernement du Sénégal.
- **Présentation de la boîte à outils de la chaîne de valeur économique du logement 2.0** : Amélioration de la compréhension, de la modélisation et des prévisions, analyse plus approfondie.



**WORLD BANK GROUP**



*Creating Markets, Creating Opportunities*



**national treasury**

Department:  
National Treasury  
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

# Boîte à outils du CAHF sur le logement dans l'économie



Centre for Affordable  
Housing Finance  
in Africa

**Outil #1: Secteur de l'habitation**  
Analyse contextuelle

Cadre juridique,  
politiques, institutionnelles et  
Influences socio-économiques

**Outil #2: Analyse du marché du logement**

Évaluation du secteur du logement  
et son état de fonctionnement  
et développement

**Outil #3: Benchmarking sur les coûts du logement**

Analyse et ventilation du coût du logement, et  
comparaison des coûts entre différentes  
typologies de logements et marchés

**Outil #4: Chaîne de valeur économique du logement**

Analyser et quantifier où, comment et dans quelle  
mesure le logement a-t-il un impact sur les  
économies des pays en développement

**Outil #5: Analyses sectorielles en profondeurs**

Evaluation détaillée des chaînes de valeur spécifiques et des  
interventions pour maximiser les impacts sur le  
developpement des marchés du logement

**Outil #6: Modèle du marché du logement**

Modélisation des incidences des interventions des  
programmes de logement alternatif

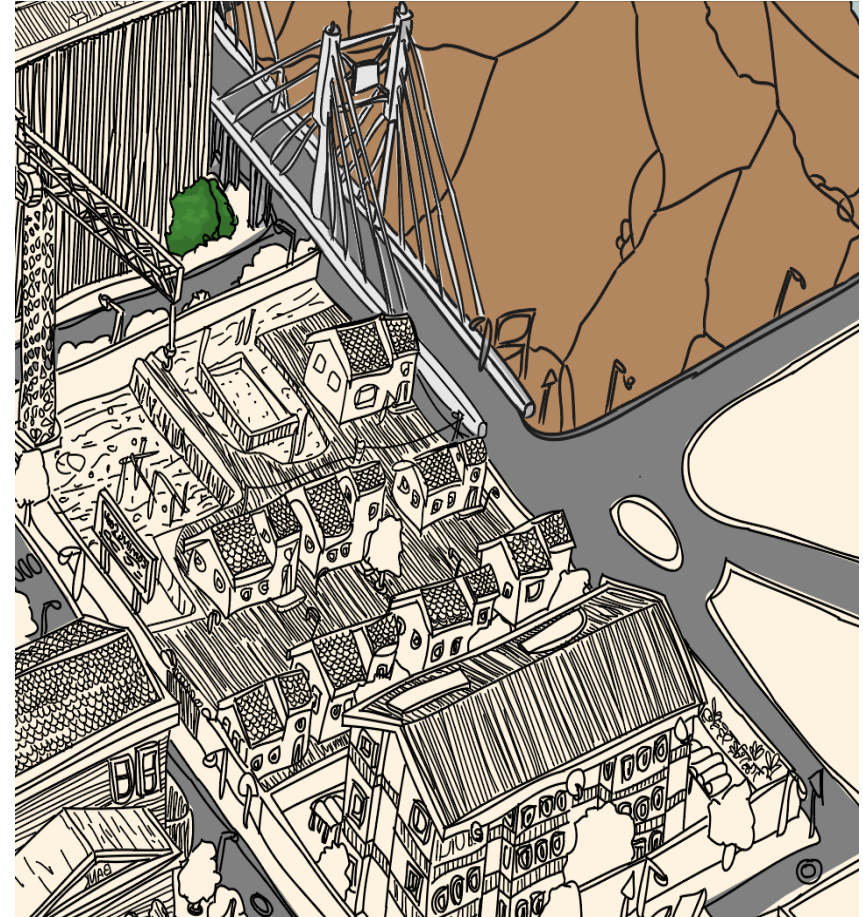
**Outil #7: DevelopABLE Project Packaging Application**

Prise en charge optimisée et rapide du bouquet  
au niveau du site

**ANALYSE**  
**DIAGNOSTIC**  
**ACTION**



1. Introduction
2. Le logement et l'économie
3. Le potentiel de la chaîne de valeur économique du logement en Afrique de l'Ouest
4. Optimiser le logement et l'économie : recommandations ministérielles



- L'approche de la **chaîne de valeur économique** du logement aide à définir **où, comment et dans quelle mesure** le logement a un impact sur les économies.
- La **chaîne de valeur économique est différente de la chaîne de valeur de la promotion du logement**, qui prend en compte les **étapes normales vers la construction** d'un logement.
- L'analyse de la chaîne de valeur économique du logement permet d'**appliquer la modélisation des données et les estimations** là où les données n'existent pas.
- Il s'agit d'identifier des **interventions plus empiriques** pour libérer le secteur du logement et faire croître l'économie.

Nous avons des  
**MÉTHODES ET DES  
OUTILS** qui identifient où,  
comment et dans quelle  
mesure le logement  
affecte les économies

et

Nous avons une boîte à  
outils qui montre **OÙ ET  
COMMENT NOUS  
POUVONS INTERVENIR**  
dans les secteurs du  
logement et de  
l'économie pour  
développer un secteur  
du logement inclusif et  
durable.

- Les secteurs de la construction et de la location de logements **offrent des services d'occupation, de logement et de services, tout en stimulant les secteurs de la construction, industriel et des services.**
- Le secteur du logement **façonne la croissance urbaine** et fournit des terres, des services, des logements, des résultats sociaux et économiques.
- Le logement est un **secteur économique essentiel** aux racines profondes et aux forts multiplicateurs.
- La croissance du secteur du logement **exige une attention soutenue et constante** visant à compenser la contribution économique.
- La base d'une forte croissance du secteur du logement est une **gestion solide d'une économie en croissance.**

Le logement crée de l'activité économique sur les marchés de la construction et de la location et a également un impact sur de nombreux autres secteurs de l'économie.

Un secteur du logement en croissance a besoin d'une économie inclusive et durable, fondée sur les principes du marché, gérée avec discipline budgétaire et soutenue par des interventions publiques stratégiques pour compenser les défaillances du marché

## **Politique monétaire:** Stabilité financière.

- Masse monétaire (titres).
- Taux d'intérêt (financement du logement).
- Taux de change (IDE, risque)

**Outils :** Gérer la masse monétaire et les taux d'intérêt pour influencer le comportement du marché.

## **Politique fiscale :** Stimule a croissance.

- Fiscalité (croissance des revenus, douanes et accises, TVA)
- Recettes et emprunts du gouvernement.
- Budgétisation et dépenses publiques.

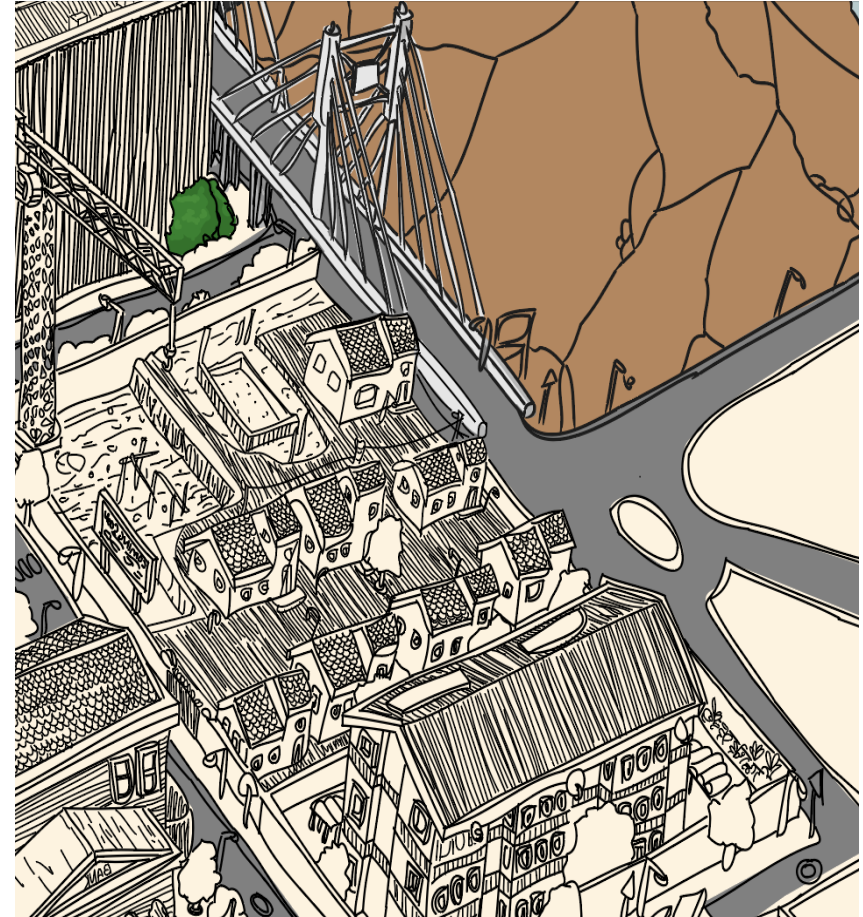
**Outils :** Équilibrer les recettes publiques et la fiscalité, emprunter et contrôler les dépenses publiques en services publics et en infrastructures.

## **Interventions stratégiques :** Renforcer les fonctions du marché.

- Programmes de protection sociale.
- Fourniture directe et subventions.
- Régulation des marchés financiers.
- Institutions de facilitation et de prestation.

**Outils :** Programmes de protection sociale, subventions ciblées, réglementation des marchés financiers et déploiement d'entités étatiques ou d'entreprises d'État pour obtenir des résultats économiques spécifiques.

1. Introduction
2. Le logement et l'économie
3. Le potentiel de la chaîne de valeur économique du logement en Afrique de l'Ouest
4. Optimiser le logement et l'économie : recommandations ministérielles



- **Effets multiplicateurs** : Le logement stimule les industries en amont (ciment, sidérurgie, finance), les services (finance, immobilier professionnel) et les services aval (commerce, biens ménagers).
- **Création d'emploi** : Des métiers spécialisés aux services professionnels, la construction crée de nombreuses possibilités d'emploi.
- **Dynamique d'urbanisation**: Les déplacements rapides de la population vers les villes amplifient la demande de logements, ce qui favorise les investissements à long terme dans les infrastructures.
- **Bénéfices sociaux et fiscaux** : Un logement de qualité améliore le bien-être, augmente la valeur des propriétés et génère des recettes fiscales.

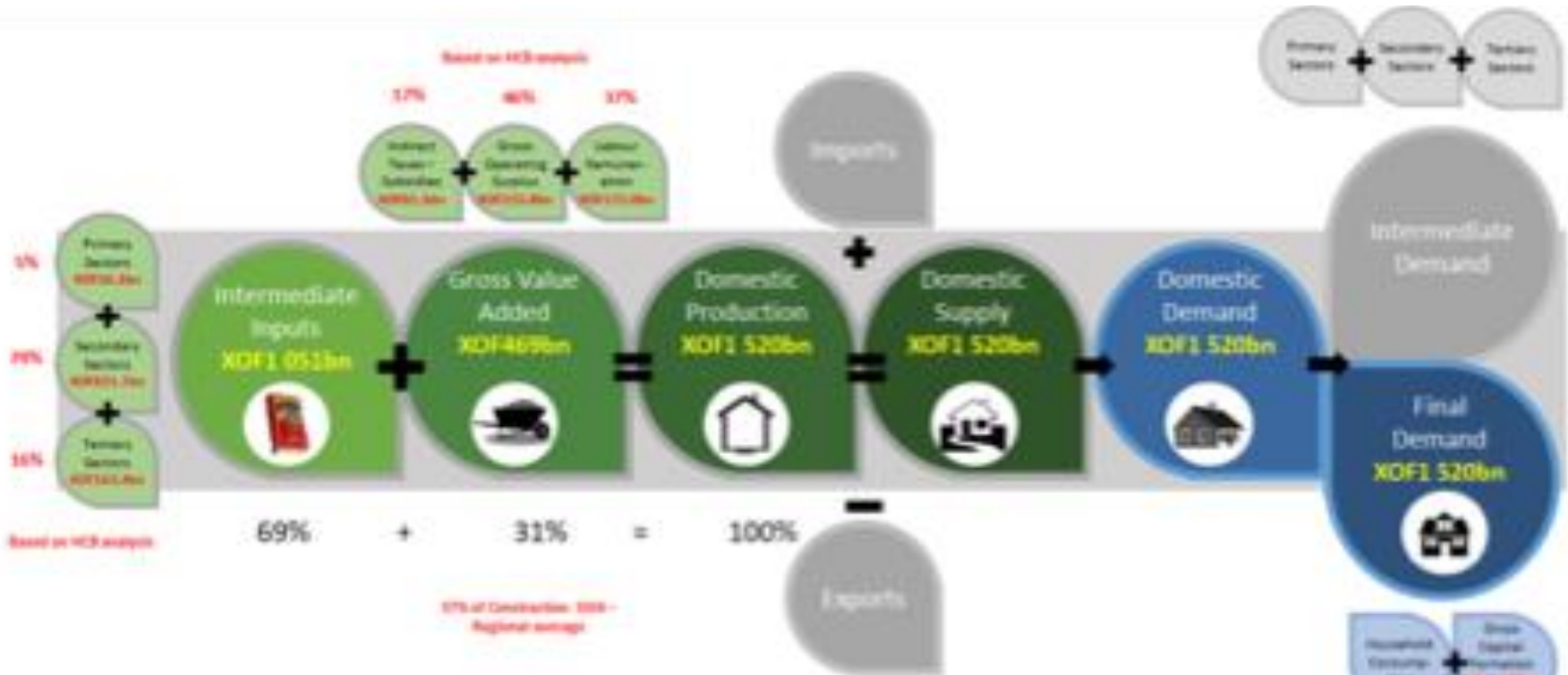
Le logement a des multiplicateurs économiques élevés qui alimentent le développement urbain, créent des emplois et stimulent à la fois le bien-être social et les revenus du gouvernement.

# Chaîne de valeur économique du logement : Impact économique direct en Côte d'Ivoire (2019)



Centre for Affordable  
Housing Finance  
in Africa

Figure 21: Housing construction economic value chain for Côte d'Ivoire in 2019 using regional averages for aggregates and the results of the Housing Cost Benchmarking analysis for the composition of intermediate inputs and GVA



La construction de logements et l'immobilier résidentiel (location) ont des impacts économiques différents.

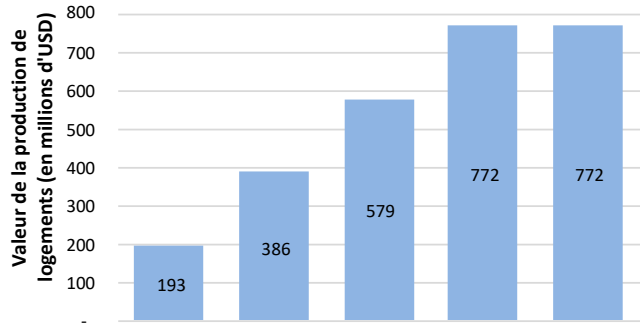
La contribution économique directe au PIB a été mesurée de 3,7 % (Af. Du Sud) à plus de 10 % (Rwanda).

La contribution proportionnelle au PIB est généralement plus importante dans les économies moins développées.

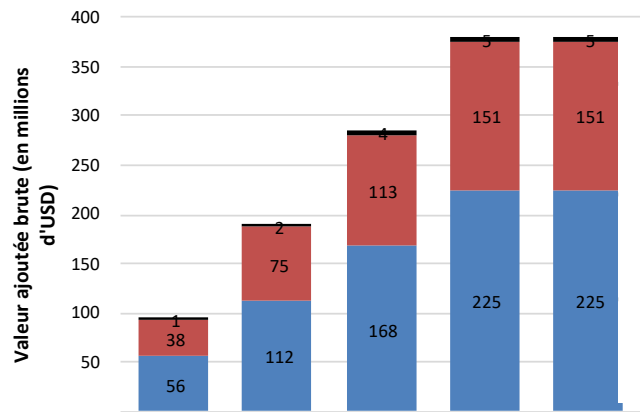
# Impact économique potentiel de la construction et de la location de logements formels : 100 000 logements



Centre for Affordable Housing Finance in Africa



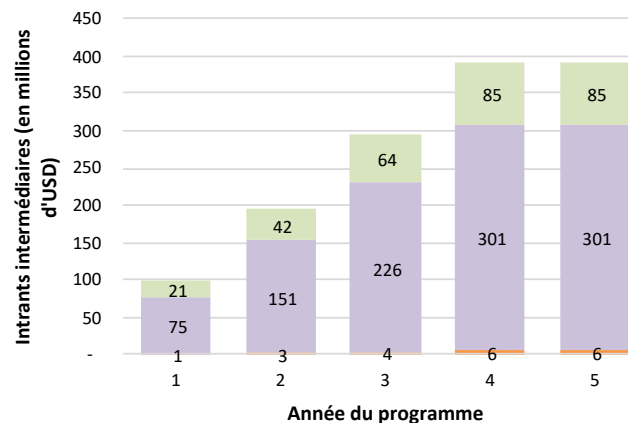
■ Programme 100 000 logements



■ Impôts indirects

■ Rémunération du travail

■ Excédent brut d'exploitation



■ Secteurs tertiaires

■ Secteurs secondaires

■ Secteurs primaires

La croissance durable du secteur du logement a des répercussions positives directes sur la construction, la main-d'œuvre et les services.

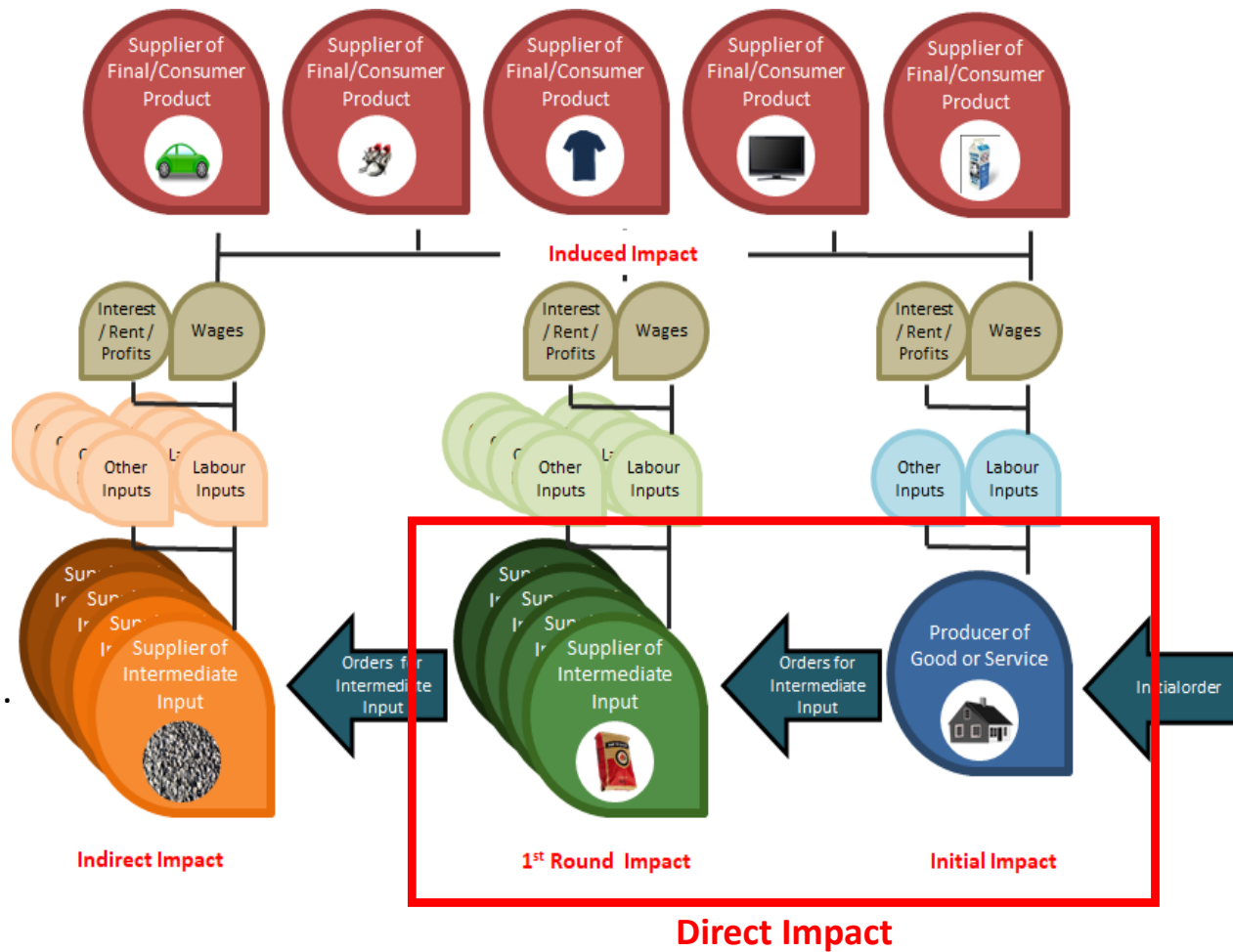
Cela stimule la demande en amont du secteur manufacturier et des services, qui se répercute sur d'autres secteurs et marchés.

L'impact de ces mesures de stimulation économique contribue à un cercle vertueux de croissance du revenu, d'augmentation de l'abordabilité du logement et de contribution économique



## Multiplicateurs économiques:

- **Impact direct** (initial)
- **Impact indirect** (L'amont ruissèle sur la chaîne de valeur)
- **Impact induit** (l'activité économique basée sur les salaires, les intérêts, les loyers et les bénéfices des impacts directs et indirects).



**Nous ne mesurons pas encore la consommation en aval : mobilier, transports, utilities, etc.**

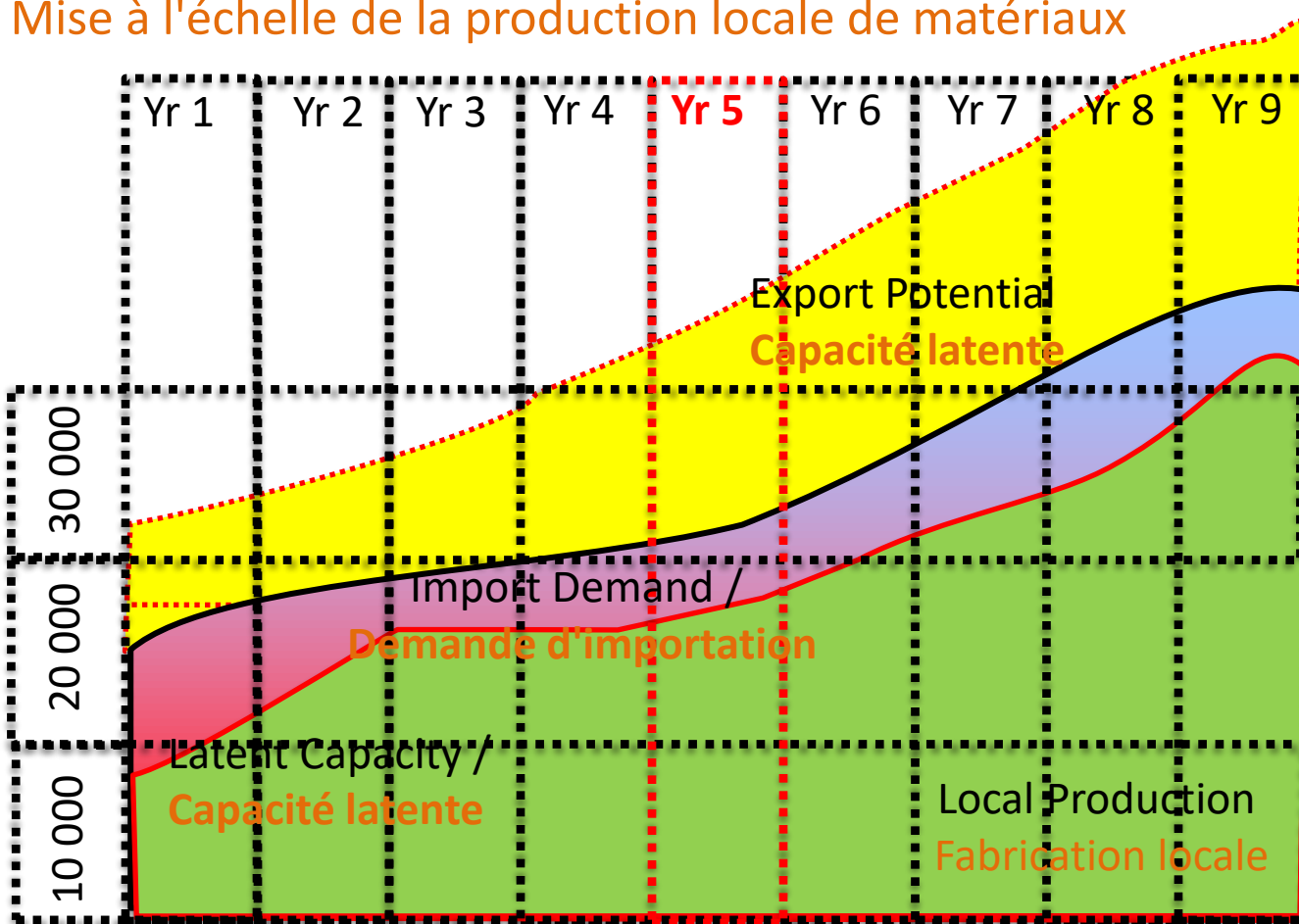
# Croissance économique grâce aux exportations de matériaux



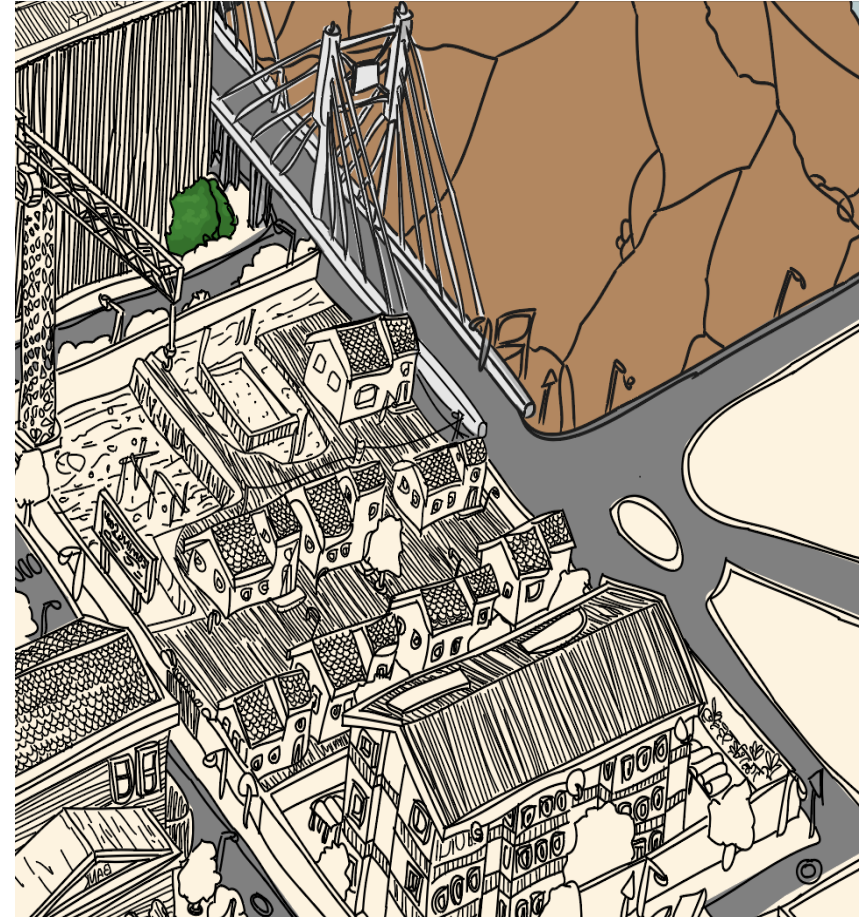
Centre for Affordable Housing Finance in Africa

Développer la production locale de matériaux

Mise à l'échelle de la production locale de matériaux



1. Introduction
2. Housing and the Economy
3. The Potential of the Housing Economic Value Chain in West Africa
4. Optimiser le logement et l'économie : recommandations ministérielles



# Logement et économie : cinq axes pour avoir un impact



Centre for Affordable  
Housing Finance  
in Africa

- 1. Impact économique du logement:** Reconnaître et mettre l'accent sur le rôle économique du logement dans le pays et la région, et optimiser les intrants dans les secteurs de la construction, de l'industrie manufacturière et des services grâce à une gestion budgétaire et financière prudente..
- 2. Diversité du côté de la demande de logements:** Identifier et inclure les diverses configurations de ménages, les revenus et l'abordabilité du logement dans les solutions de marché informelles et formelles.
- 3. Inclusivité de l'offre de logements:** Mettre en œuvre des stratégies et des programmes de logement qui encouragent la fourniture de logements par les particuliers, les secteurs privé, public et à but non lucratif sur le marché formel et informel afin d'attirer des capitaux privés et individuels.
- 4. Ciblage des interventions en matière de logement:** Stratégie sectorielle, politique, programmes et dépenses conçus et mis en œuvre pour garantir des résultats optimaux à l'intérieur et à l'extérieur du secteur du logement.
- 5. Données sur le logement:** Une meilleure connaissance de ce qu'est l'impact sur le logement et de la manière de le maximiser et de le maintenir.





**AFRICAN UNION FOR  
HOUSING FINANCE**



CONFÉRENCE CONJOINTE AUHF ET CAHF | ABIDJAN, CÔTE D'IVOIRE

# L'IMPACT ECONOMIQUE DU LOGEMENT EN AFRIQUE FRANCOPHONE

Une croissance et un développement économique durables

**30 JAN - 01 FEV 2025**

tenue à la Caisse de Retraite par Repartition avec Epargne de l'Union Monétaire Ouest Africaine (CRRAE-UMOA)

Visitez [www.housingfinanceafrica.org](http://www.housingfinanceafrica.org) pour plus d'informations