



Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne

Rapport abrégé



© 2015 Banque internationale pour la reconstruction et le développement/Banque mondiale
1818 H Street, NW
Washington, DC 20433
Téléphone : 202-473-1000
Site web : www.worldbank.org

1 2 3 4 15 14 13 12

Cet ouvrage a été établi par les services de la Banque mondiale avec le concours de contributeurs externes. Les constatations, interprétations et conclusions exprimées dans cet ouvrage ne reflètent pas nécessairement les opinions du Groupe de la Banque mondiale, de ses Administrateurs, ou des gouvernements qu'ils représentent.

La Banque mondiale ne garantit pas l'exactitude des données contenues dans cet ouvrage. Les frontières, les couleurs, les dénominations et toute autre information figurant sur les cartes du présent ouvrage n'impliquent de la part de la Banque mondiale aucun jugement quant au statut juridique d'un territoire quelconque et ne signifient nullement que l'institution reconnaît ou accepte ces frontières.

Droits et autorisations

Le contenu de cette publication fait l'objet d'un dépôt légal. Parce que la Banque mondiale encourage la diffusion de son savoir, le présent ouvrage peut être reproduit, en intégralité ou en partie, à des fins non commerciales, dès lors que sa paternité est pleinement reconnue.

Pour tous renseignements sur les droits et licences, y compris les droits subsidiaires, s'adresser à Office of the Publisher, The World Bank, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA ; télécopie : 202-522-2422 ; courriel : pubrights@worldbank.org.

Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne

L'Afrique subsaharienne connaît une urbanisation rapide et un accroissement de la population des bidonvilles.

1,2 milliard
de citadins
à l'horizon 2050

4,5 millions de nouveaux habitants
dans des zones d'habitat informel
chaque année

De nombreux ménages ne peuvent pas se permettre un logement formel ni l'accès à des prêts hypothécaires.

1 699 USD
RNB par habitant

5 % d'adultes ont contracté un prêt
hypothécaire auprès d'une banque
formelle l'année dernière

Obtenir un logement formel est souvent coûteux, et il faut compter avec des exigences réglementaires lourdes et un manque accumulé d'infrastructures de base.

L'enregistrement d'un
bien immobilier coûte
8,3% de la valeur

162,2 jours en moyenne
pour obtenir un permis de
construire

50 ans pour parvenir à une
couverture complète en
infrastructures

Un marché du logement qui fonctionne correctement peut pourtant être un secteur économique vital et une source potentielle de création d'emplois.

Les investissements dans le logement
représentent **6 % du PIB**

5 emplois
par logement construit

Les pays peuvent élargir l'accès à un logement adéquat et améliorer la qualité du parc immobilier existant en favorisant une mise à niveau progressive, en développant les infrastructures de base, en levant les contraintes pesant sur les fournisseurs de logements, et en améliorant l'accès au crédit au logement.

Table des matières

Acronymes	vii
Remerciements	ix
1. Le lien entre l'urbanisation et le logement en Afrique.....	1
2. Comprendre la fourniture de logements en Afrique : les chaînes de valeur	6
3. Les obstacles à l'offre de logements	10
Administration foncière, planification et normes de construction.....	11
Infrastructures.....	12
Coût élevé de la construction de logements.....	13
Inaccessibilité financière du logement formel.....	13
4. Les obstacles à l'offre de logements	18
5. Relever le défi du logement en Afrique : une voie à suivre	20
Solutions transversales pour le secteur du logement.....	22
Associer le secteur informel en vue d'une politique du logement sans exclusive	22
Mettre le secteur du logement formel au service de la croissance économique.....	25
Bibliographie.....	26
Notes	28

Liste des figures

Figure 1. Investissement dans le logement et revenu par habitant en Afrique subsaharienne (2011) et dans le monde (1960-2011).....	2
Figure 2. Nombre de personnes vivant dans des bidonvilles par région.....	3
Figure 3. Répartition de la population urbaine par élément de base manquant au logement (2005).....	4
Figure 4. Coût simulé de la fourniture d'unités de logement formel dans certains pays, 2015-2030	8
Figure 5. Un continuum de l'informel dans le secteur du logement.....	9
Figure 6. Chaînes de valeur informelles de la fourniture de logements (du côté de l'offre et de la demande).....	10
Figure 7. Délai et coût moyens d'obtention d'un permis de construire dans les pays d'Afrique subsaharienne et références internationales.....	12
Figure 8. Couverture des services d'infrastructure par quintile de budget des ménages en Afrique subsaharienne	13
Figure 9. Rapport entre les revenus et les prix des logements en Afrique subsaharienne	14

Figure 10. Comparaisons des coûts entre le logement formel et le logement informel en Zambie, au Malawi et au Libéria	16
Figure 11. Ratios entre les prix du logement et les revenus des ménages dans le cadre du Programme gouvernemental de logements sociaux au Cameroun	17
Figure 12. Sources de financement des investissements dans les infrastructures en Afrique	19
Figure 13. Principales activités visant à améliorer l'accès à un logement abordable de qualité	21

Liste des tableaux

Tableau 1. Synthèse comparative des conditions de la fourniture de logements en Afrique subsaharienne	7
Tableau 2. Vue d'ensemble des interventions essentielles menées dans le continuum de logements formels et informels.....	23

Acronymes

AL	Outils pour l'accessibilité du logement
OCDE	Organisation pour la coopération et le développement économiques
ONG	Organisation non gouvernementale
PIB	Produit intérieur brut
PME	Petite et moyenne entreprise
RNB	Revenu national brut
RPS	Rapport plancher-sol
SNEN	Syndicat national des enseignants du Niger

Remerciements

Ce *Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne* a été établi par une équipe de la Banque mondiale, en collaboration avec des experts internationaux et locaux répartis à travers la région.

L'équipe était dirigée par Jonas Ingemann Parby (chef d'équipe de projet, spécialiste de l'urbanisation) et Nancy-Lozano Gracia (co-chef d'équipe de projet, économiste senior), et composée de David Ryan Mason (spécialiste de l'urbanisation), Somik V. Lall (économiste principal), Basab Dasgupta (économiste) et Cheryl Young (économiste). Ce rapport a bénéficié des contributions d'Annie Bidgood (spécialiste de l'urbanisation) et Narae Choi (spécialiste de l'urbanisation) pour l'analyse des données et le résumé analytique. Somik V. Lall, Nancy Lozano Gracia et Basab Dasgupta ont travaillé sur la section portant sur l'urbanisation et l'investissement dans le logement, et Cheryl Young et Nancy Lozano-Gracia ont travaillé sur la consommation du logement et l'urbanisation. L'équipe de l'Affordable Housing Institute, dirigée par David Smith, a apporté une contribution et des analyses importantes dans le cadre de l'élaboration de l'approche méthodologique, du processus de collecte de données et de la rédaction du rapport. L'équipe tient à remercier Roland White (chef mondial de la gestion des villes au pôle Gouvernance et financement) pour les multiples conseils et orientations techniques qu'il a bien voulu formuler tout au long du travail ayant abouti à ce rapport.

L'équipe est reconnaissante envers les pairs Angelica Nuñez (spécialiste senior de l'urbanisation), Ellen Hamilton (spécialiste senior de l'urbanisation) et Simon Walley (spécialiste du secteur financier) pour leurs précieux commentaires formulés tout au long du processus d'élaboration de ce rapport. Sameh Wahba (chef de service au Pôle d'expertise mondial) a fourni de précieux avis techniques et orientations générales à l'équipe. Sonia Wheeler a fourni un appui administratif global et opportun tout au long de l'élaboration de cette publication.

Nous tenons à exprimer nos remerciements aux autorités du Nigéria, du Cameroun et de l'Éthiopie pour l'excellente collaboration dont elles ont fait preuve au cours de l'élaboration des études de cas nationales. Ces études de cas ont été réalisées par une équipe d'experts locaux et internationaux, composée notamment de Michael Mutter, Tony Lloyd-Jones, Simon Gusah, Michael Majale, Benoît Mougoué, Graham Tipple et Elias Yitbarek Alemayehu.

L'équipe souhaite également souligner sa reconnaissance pour le soutien financier fourni par le Fonds fiduciaire multidonateurs pour le développement durable.

1. Le lien entre l'urbanisation et le logement en Afrique

L'Afrique connaît une urbanisation rapide et sera le moteur de la croissance urbaine mondiale dans les prochaines décennies. Elle est actuellement le continent le moins urbanisé, abritant 11,3 % de la population urbaine mondiale, et la région subsaharienne est la moins urbanisée du continent. Les villes de la région sont toutefois en pleine expansion – à l'horizon 2050, la population urbaine de l'Afrique devrait atteindre les 1,2 milliard d'habitants, à un taux d'urbanisation de 58 % (ONU-HABITAT 2014). Avec un tel taux de croissance, l'Afrique dépassera l'Asie comme région à l'urbanisation la plus rapide au monde en 2025 (ONU 2014). Bien que la nature et la vitesse de l'urbanisation varient d'un pays à l'autre, l'Afrique est en phase de transition urbaine massive plus d'un quart de ses villes affichant la croissance la plus rapide au monde.

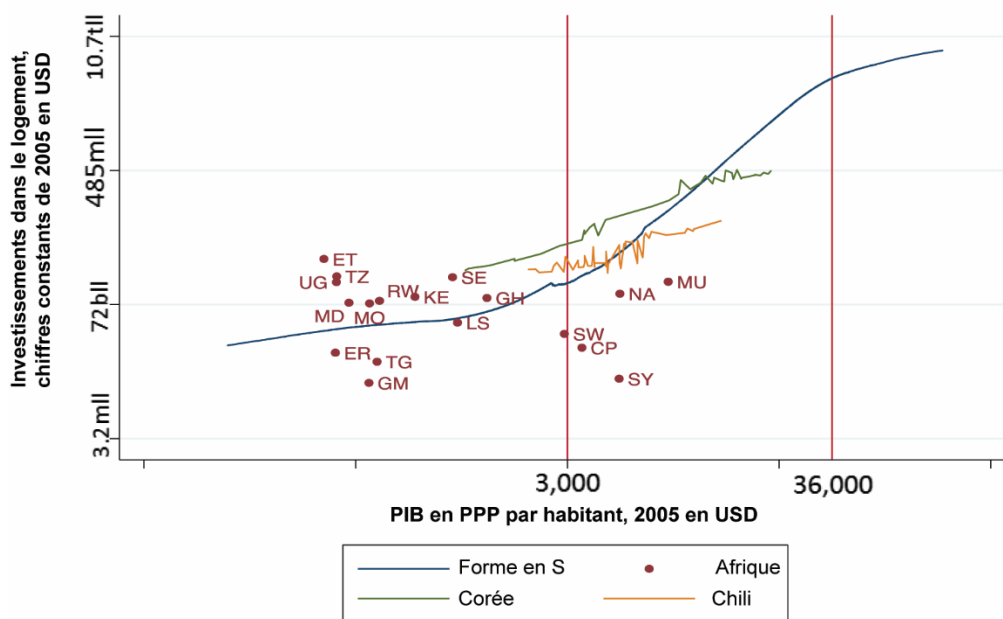
À l'échelle mondiale, les villes sont des moteurs importants de la croissance économique, et la qualité et l'emplacement des logements ont des conséquences à long terme sur une croissance sans exclusive. Les populations migrent vers les villes à la recherche d'opportunités économiques, et les villes attirent les entreprises et les investissements en raison de la concentration d'une réserve de main-d'œuvre diversifiée. Avec le gain de productivité de l'agglomération, l'urbanisation et la croissance des revenus par habitant ont tendance à aller de pair. Pour la plupart des ménages, l'achat ou la construction d'un logement est la plus importante des dépenses qu'ils auront à effectuer dans leur vie. Une maison est aussi généralement le bien le plus important des ménages et un investissement qui peut prendre de la valeur au fil du temps, peut servir de garantie pour un emprunt et constituer un élément important du transfert intergénérationnel de la richesse par héritage. L'emplacement d'un logement à proximité d'écoles, d'emplois et d'un accès à des moyens de transport influe directement sur la qualité de la vie urbaine et les perspectives de mobilité sociale (Banque mondiale 2013).

En Afrique subsaharienne, toutefois, l'urbanisation ne s'accompagne pas du niveau de croissance économique par habitant ou des investissements dans le logement qu'on observe dans les tendances mondiales. Les revenus en Afrique subsaharienne (ASS) ne suivent pas le rythme de l'urbanisation, qui, dans de nombreux pays africains, ne s'accompagne pas nécessairement d'une croissance industrielle et d'une transformation structurelle comme c'est le cas dans d'autres régions. À titre exemple, l'Afrique subsaharienne a atteint 40 % d'urbanisation en 2013, avec un PIB par habitant de 1 018 dollars ; la région Asie de l'Est et Pacifique a atteint le même niveau d'urbanisation en 1994 avec 3 617 dollars par habitant, la région Moyen-Orient et Afrique du Nord en 1968 avec 1 806 dollars par habitant, et la région Amérique latine et Caraïbes en 1950 avec 1 860 dollars par habitant. Dans certains cas, en Afrique subsaharienne, l'exode rural est également poussé par des facteurs tels que les mauvais rendements agricoles (Barrios et coll. 2006). Le parc immobilier, ainsi que les investissements et les emplois dans les secteurs connexes de la construction et des finances, constituent une composante majeure de la richesse économique nationale. Le principal défi pour les villes africaines, cependant, est le niveau comparativement bas de la croissance du revenu par habitant, qui limite les ressources dont les ménages disposent pour consommer le logement ou y investir. Dans le même temps, dans l'ensemble de la région, les circuits formels à travers lesquels un logement de qualité est produit et financé sont confrontés à des difficultés majeures qui en limitent l'accès pour une grande partie des ménages urbains. Par conséquent, le secteur formel du logement ne représente qu'une infime partie de l'économie parce que les services de construction et de

financement sont très peu demandés, comme en témoigne le manque d'investissement formel dans le logement à travers la région. Des études récentes ont montré qu'en Afrique, l'investissement formel dans le logement (dans les données des comptes courants nationaux) accuse neuf ans de retard sur l'urbanisation (Dasgupta et coll. 2014). Qui plus est, l'investissement dans les infrastructures nécessaires pour gérer l'urbanisation rapide intervient généralement (le cas échéant) après que les logements ont été construits, souvent dans des zones d'habitat informel.

À mesure que l'urbanisation progresse, l'investissement dans le logement formel ne parvient pas à suivre le rythme de l'accroissement des besoins en logements. Tirée à la fois par l'exode rural et la croissance démographique naturelle dans les villes, l'urbanisation continuera d'être la principale force démographique qui détermine les besoins en logements. La figure 1 montre que tandis que dans le monde entier l'investissement dans le logement et le produit intérieur brut (PIB) suivent une courbe en forme de « S », avec une pente qui se redresse entre les niveaux de revenu de 3 000 dollars et 36 000 dollars, la plupart des pays d'Afrique subsaharienne ont un PIB se situant en dessous de 3 000 dollars par habitant, et de ce fait, sont loin du point où les niveaux d'investissement dans le logement sont susceptibles de commencer à grimper (Dasgupta et coll., 2014). Dans la plupart des pays d'Afrique subsaharienne, l'essentiel des investissements dans le logement est actuellement financé par l'État ou par l'épargne nationale plutôt que par des fonds levés sur les marchés financiers internationaux comme c'est le cas dans les économies développées.

Figure 1. Investissement dans le logement et revenu par habitant en Afrique subsaharienne (2011) et dans le monde (1960-2011)

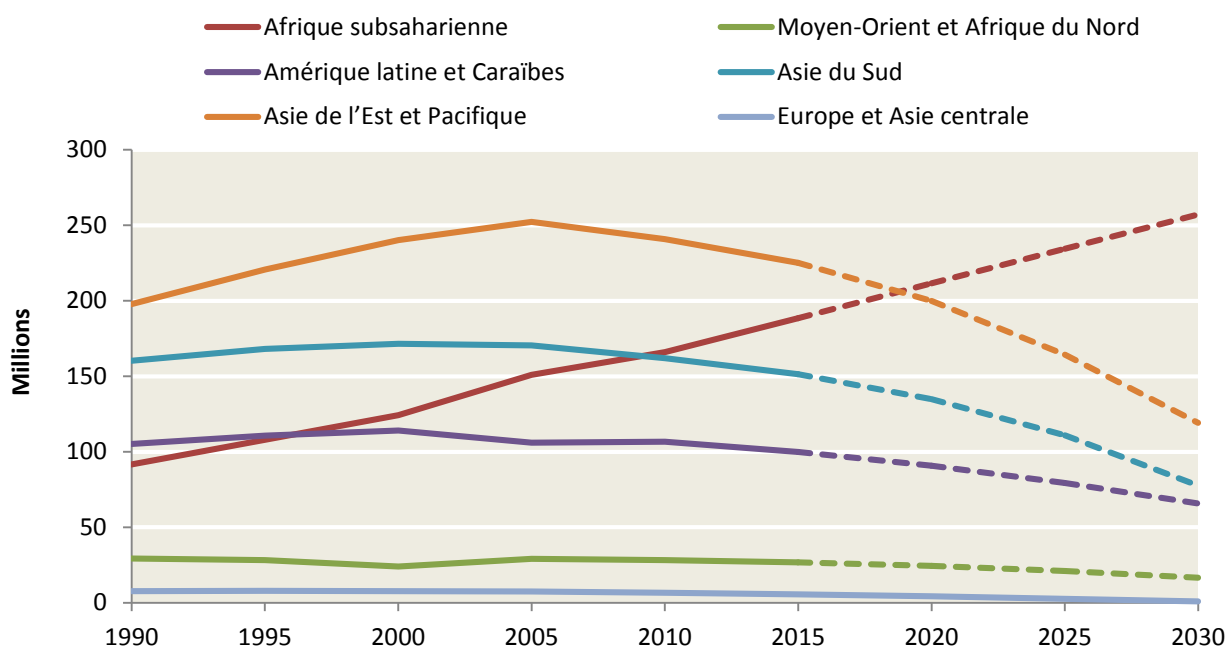


Source : Calculs à partir de données de la Banque mondiale.

Remarque : Courbe tracée sur la base de l'ensemble des données disponibles entre 1960 et 2011. Les lignes verticales représentent les points d'inflexion.

Le défaut de qualité du parc immobilier est courant dans toute l'Afrique subsaharienne. En l'absence de données cohérentes et fiables, cependant, il est extrêmement difficile de déterminer les déficits en qualité ou en quantité des logements (formels et informels), et cela exige d'avoir une idée bien précise de la conception du parc immobilier existant, de son occupation et de la taille des ménages. Les définitions et les méthodes utilisées par les pouvoirs publics pour estimer les déficits de logements varient considérablement. En général, le calcul de la pénurie de logements peut se faire sur la base de trois aspects différents : i) l'insuffisance quantitative de logements (déficit) ; ii) l'insuffisance qualitative des structures physiques (obsolescence ou construction ne répondant pas aux normes avec des matériaux non durables) ; et iii) l'insuffisance d'espace dans les habitations (surpeuplement). Selon cette approche, le parc immobilier total est un agrégat de différents types d'habitations (unités nouvelles et unités existantes) et de statuts d'occupation (location par opposition à propriété totale, par exemple). Cette approche repose sur des estimations de la formation de nouveaux ménages et d'un taux idéal d'occupation par unité de logement, qui peut ne pas refléter les conditions-types. En outre, elle ne tient pas compte de la part du parc immobilier existant qui peut être améliorée plutôt que remplacée. De plus, selon les estimations de l'ONU, plus de 200 millions de personnes dans la région vivront dans des bidonvilles d'ici 2020 (ONU-Habitat 2014). La population des taudis enregistre une croissance de 4,5 % par an, et elle aura donc doublé dans 15 ans (Marx et coll. 2013). Après cette période, la majorité des habitants des bidonvilles de la planète vivra dans des villes africaines ; actuellement, toutes les autres régions connaissent un recul rapide du nombre de bidonvilles (voir la figure 2 ci-dessous).

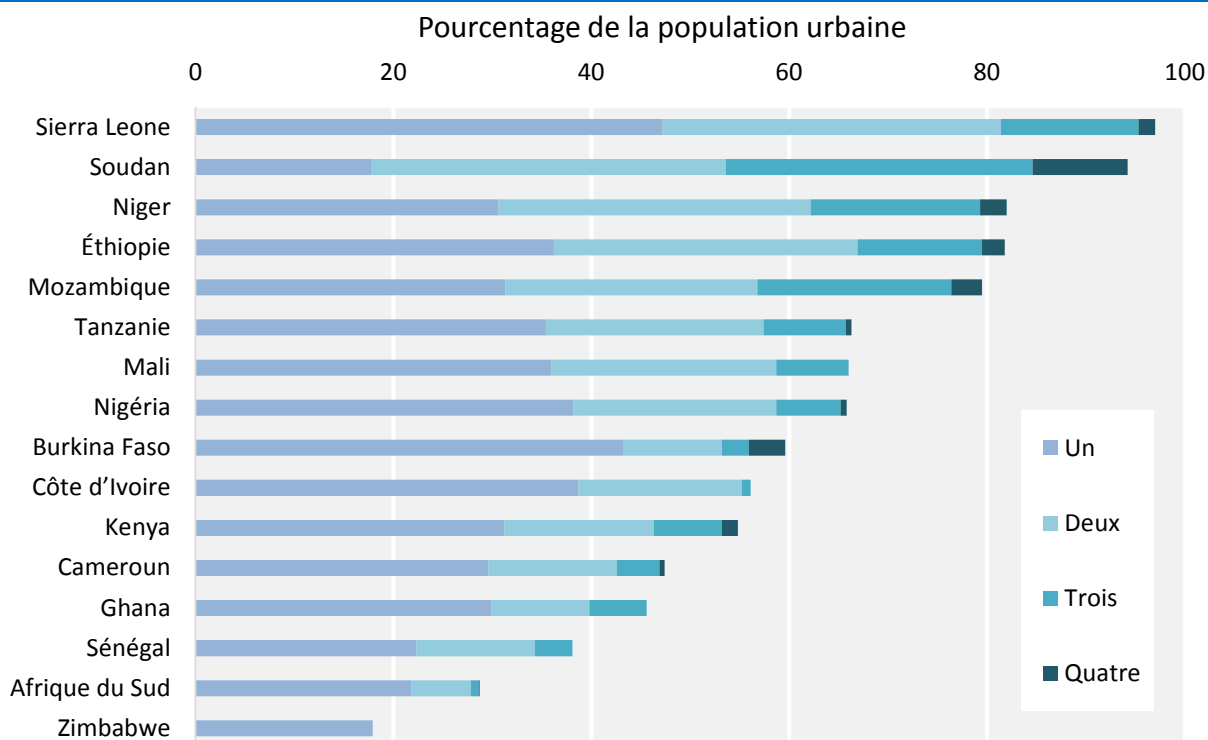
Figure 2. Nombre de personnes vivant dans des bidonvilles par région



Source : ONU, 2014.

L'évaluation de la qualité du parc immobilier existant révèle des disparités générales dans la nature des problèmes de logement rencontrés par les différents pays de la région. Une enquête (ONU-Habitat 2008) menée en 2005 sur la qualité du logement en Afrique a classé la qualité de l'habitat en fonction des privations associées aux taudis (manque de : logements durables, services améliorés d'eau et d'assainissement, sécurité des droits fonciers, et espace de vie convenable). La figure 3 ci-dessous montre la partie du parc immobilier total de certains pays de la région répartie selon le type d'élément de base manquant.

Figure 3. Répartition de la population urbaine par élément de base manquant au logement (2005)



Source : ONU-Habitat 2008.

Elle montre, par exemple, que près de la moitié du parc de logements de la Sierra Leone (47,2 %) ne manque que d'un seul élément de base, tandis qu'au Soudan par contre, environ 67 % des unités de logement manquent d'*au moins* deux ou trois éléments de base, ce qui fait qu'une part importante du parc immobilier a les caractéristiques des bidonvilles. En revanche, au Ghana, 96,7 % des ménages ont accès à un logement durable, 83 % ont accès à l'eau potable et 76 % bénéficient d'un assainissement amélioré (ONU-Habitat 2008). Ces données montrent que les conditions de logement reflètent un éventail de problèmes de qualité, la plupart des parcs de logements manquant d'au moins deux éléments de base. Les constatations laissent penser que la qualité du parc immobilier existant dans un certain nombre de pays peut être améliorée rapidement grâce à des interventions ciblant des domaines défaillants précis¹.

Les insuffisances institutionnelles, réglementaires et techniques à travers le secteur immobilier entravent la fourniture de logements de qualité à l'échelle nécessaire pour répondre à la croissance urbaine prévue, sans parler de la prise en compte des carences du parc existant. C'est la raison pour

laquelle la majorité des logements demeurent informels. Certes, le secteur du logement en Afrique est très hétérogène, avec des différences importantes entre les pays, mais certaines tendances se dégagent du fait de la faiblesse des niveaux de revenus, qui limite la demande de logements formels, et du mauvais fonctionnement des marchés du logement (y compris les marchés fonciers, les infrastructures et les services, l'accès au crédit au logement, et les activités de construction et d'aménagement). Eu égard à ces contraintes qui pèsent sur les systèmes de production et de consommation de logements, dans de nombreux pays, les logements produits par les circuits formels sont beaucoup trop chers pour la plupart des individus. Les circuits informels sont plutôt devenus le système dominant de fourniture de logements dans la région, ledit système contribuant environ les trois quarts du parc immobilier total (même s'il est vrai que les données sur le secteur informel du logement en Afrique sont rares).

L'urbanisation future pose des défis singuliers et urgents à la fourniture de logements convenables.

L'accès à un parc de logements diversifié, de qualité et abordable constituera le socle d'une croissance inclusive dans les villes à urbanisation rapide. Le secteur du logement, y compris les activités de financement du logement, de construction et d'aménagement, peut contribuer à une partie importante de l'économie nationale. Il peut promouvoir l'emploi dans ces branches d'activité, ce qui en retour renforcerait davantage la croissance. L'urbanisation détermine également l'offre et la demande de logements au-delà des villes ; lorsque les habitants des zones rurales laissent en général derrière eux des habitations qu'ils ont construites eux-mêmes pour migrer vers les villes à la recherche d'une vie et d'un avenir meilleurs, ils constatent qu'ils ne peuvent pas se permettre de construire ou d'acquérir un logement urbain. Le principal défi consiste à résoudre le problème du décalage spatial où la concentration de la population et de l'emploi est une réalité à l'intérieur de la ville, mais les coûts de logement tendent à être plus faibles à la périphérie urbaine ou dans les zones rurales parce que ces localités sont plus éloignées des emplois et des services, et les unités de logement en question ne sont pas, dans une grande mesure, raccordées aux infrastructures. Parce que les parcelles de terrain y coûtent moins cher, les zones urbaines périphériques attirent les migrants et les colons, bien que les pouvoirs publics ne soient pas en mesure d'étendre la voirie, les conduites d'eau et d'égout, et le réseau électrique dans ces nouvelles zones d'expansion. Certes les logements disponibles dans ces zones peuvent être abordables pour les citoyens pauvres, mais les charges supplémentaires qu'imposent la longue durée des trajets, les problèmes de santé publique liée à une eau et un assainissement de qualité douteuse, et le manque de services d'éducation et de santé représentent des coûts indirects importants pour les ménages et l'économie.

2. Comprendre la fourniture de logements en Afrique : les chaînes de valeur

Le logement formel est le produit de chaînes de valeurs tant du côté de l'offre que de celui de la demande. Le caractère « formel » d'un logement renvoie généralement à une habitation qui i) fait l'objet d'un titre légal valable, ii) a une structure solide et est conforme aux normes d'aménagement et aux codes du bâtiment applicables au niveau local, et iii) peut servir de garantie pour un prêt hypothécaire à long terme. Les unités de logement formel répondant à ces critères sont le produit de la coordination entre les activités du secteur public et celles du secteur privé, concernant notamment les terrains, les infrastructures, la conception et la construction du côté de l'offre, et un ensemble correspondant d'intrants du côté de la demande en rapport avec le financement du logement.

Les chaînes de valeur qui soutiennent la production et la consommation de logements formels en Afrique subsaharienne sont fragiles et orientées vers les couches à revenu élevé. Des conditions spécifiques à la fourniture de logements formels, comme les sources de capitaux privés et une attention particulière accordée par le secteur public aux règles et normes applicables aux infrastructures, ont vu le jour dans les pays développés au bout d'une longue période, mais elles ne s'appliquent pas au secteur du logement dans les pays en développement. C'est notamment le cas en Afrique subsaharienne, où le logement formel ne représente qu'un segment de très petite taille. Le contexte en Afrique subsaharienne est plutôt caractérisé par des revenus par habitant faibles et des obstacles qui font grimper le coût de la construction et de la consommation de logements. Parmi ces obstacles figurent la défaillance des systèmes d'établissement de titres fonciers et de titres de propriété, des réseaux d'infrastructures peu fiables et incomplets, et les limites des marchés financiers en tant que source de financement pour les consommateurs et les promoteurs immobiliers. Le tableau 1 compare un système-type de fourniture de logements formels que l'on retrouve généralement dans les économies développées aux conditions qui prévalent souvent à travers l'Afrique subsaharienne afin d'identifier les lacunes ou les blocages systémiques dans les chaînes de valeur, d'établir des comparaisons entre les pays, et d'éclairer les processus opérationnels importants au sein des chaînes de valeur du logement, qui sont souvent négligées, surtout dans le système informel.

Le coût de la fourniture de logements formels, que ce soit par le biais de promoteurs immobiliers privés ou de celui des pouvoirs publics, est prohibitif. En outre, compte tenu du nombre élevé de ménages à faibles revenus et du manque d'accès au crédit, très peu de personnes pourraient se permettre d'acheter ces logements. La figure 4 ci-dessous illustre le défi de la fourniture de logements formels à bas coût entre maintenant et 2030. Cette figure présente une estimation simple basée sur les prévisions de croissance de la population urbaine, avec un taux hypothétique annuel de formation des ménages de 3,5 % dans la région et un coût de l'unité de logement fondé sur le prix le plus bas d'une unité formelle disponible sur le marché. Elle démontre qu'il serait fort onéreux de ne fournir que des logements *supplémentaires* (hormis la mise à niveau du parc immobilier existant, par exemple) et que cela ne répondrait qu'à une partie du besoin en logements.

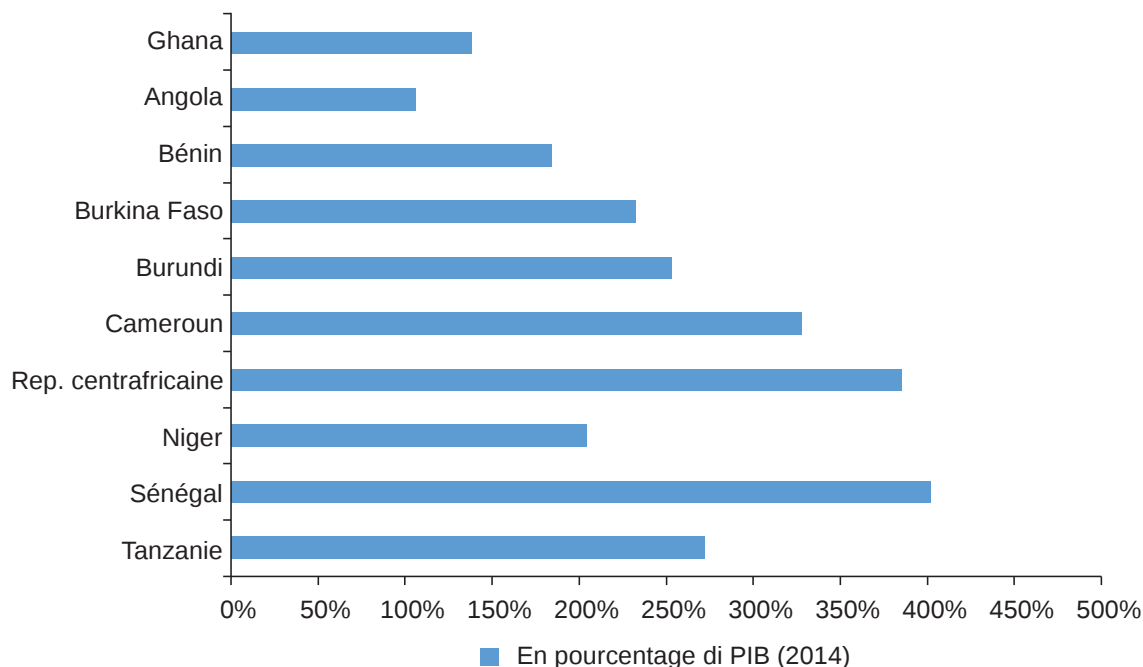
Tableau 1. Synthèse comparative des conditions de la fourniture de logements en Afrique subsaharienne

	Composante de la fourniture de logements	Exemple de contexte formel	Informel - Situation courante en ASS
<u>Offre</u>	<i>Régime foncier et administration des terres</i>	Titre de pleine propriété ou de location ; enregistrement de titres ou d'actes	Régimes de propriété concurrentiels et ou absence de titre : squattage, invasions de terrains, lotissement et vente illicites
	<i>Normes et règlements d'aménagement</i>	Conformité avec le coefficient d'occupation du sol, les marges de recul, les codes du bâtiment	Variation de la densité du site, de la conception et des superficies des terrains
	<i>Secteur de la construction</i>	Secteur avec des ouvriers professionnels agréés	Logement construit par le propriétaire lui-même, ou recours à des ouvriers informels non agréés
	<i>Matériaux de construction</i>	Matériaux produits en masse avec une qualité normalisée	Variation du type et de la qualité de matériaux : matériaux de récupération, techniques de fabrication traditionnelles, utilisation dans une certaine mesure de matériaux fabriqués lorsqu'ils sont accessibles
	<i>Infrastructures</i>	Canalisations principales et raccordements aux services publics	Pas de canalisations principales : câblage illégal, latrines à fosse, citernes de ménage
<u>Demande</u>	<i>Comptes d'épargne formels</i>	Dépôts dans des comptes d'épargne utilisés pour les prêts hypothécaires	Petite épargne formelle : réduit le capital disponible pour les prêts aux consommateurs ou aux promoteurs immobiliers
	<i>Souscription et vérification</i>	Évaluation des revenus et de la solvabilité pour déterminer les clauses de l'hypothèque	Manque de revenus formels et de titre de propriété pour servir de garantie : réduit l'admissibilité à des programmes de subventionnement du logement, augmente le profil des risques pour les prêts hypothécaires commerciaux
	<i>Prêts hypothécaires</i>	Prêt à long terme pour obtenir un logement fini et titré	Peu de prêts hypothécaires : La plupart des ménages utilisent l'épargne personnelle, le microcrédit, les tontines et d'autres sources non commerciales

Source : Données de la Banque mondiale.

En conséquence, la fourniture de logements informels comme solution de rechange moins coûteuse est érigée en norme en Afrique subsaharienne, et la fourniture formelle est l'exception. Le logement informel se définit par les dérogations aux lois et cadres réglementaires qui régissent l'accessibilité et l'utilisation formelles des parcelles et des bâtiments (ONU-Habitat, 2003). Comme les systèmes économiques et sociaux informels fonctionnent au mépris et dans le non-respect des structures réglementaires et administratives formelles, les réseaux de fourniture de logements informels ne sont pas bien étudiés et les informations quantitatives relatives à leur ampleur et à leur profondeur sont rares et ne sont pas normalisées². Qu'à cela ne tienne, les logements informels en Afrique subsaharienne ont en commun l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

Figure 4. Coût simulé de la fourniture d'unités de logement formel dans certains pays, 2015-2030



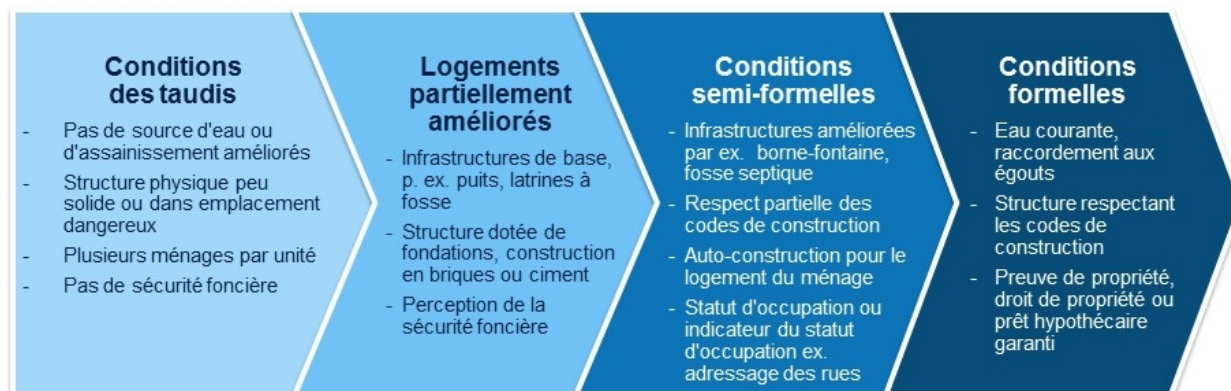
Source : Calculs basés sur les données démographiques de l'ONU 2014 et les données de la Banque mondiale 2014c sur le PIB des pays.

- Sont situés en périphérie urbaine ou dans les interstices de la ville formelle (par exemple, les zones non constructibles ou à risque).
- Sont conçus et construits par les propriétaires eux-mêmes avec des matériaux locaux.
- Ne sont pas entièrement conformes aux normes de construction et d'occupation des sols.
- Sont mal desservis par les réseaux d'infrastructures et les services publics.
- Sont financés par des économies familiales/collectives et/ou par des prêts contractés auprès de prêteurs informels.
- Sont améliorés progressivement par l'occupant sur une longue période.
- Ne font pas l'objet d'un titre légal et leur propriété est souvent menacée

Le logement informel représente un éventail de différents lieux d'hébergement, de conditions et de régimes de propriété. Le logement informel n'est pas nécessairement égal au logement insalubre. Bien au contraire, l'informel représente un continuum de conditions de logement, qu'il s'agisse d'unités de logement sans accès à des infrastructures améliorées, de la non-conformité avec les normes d'aménagement et de construction, et du manque de sécurité des droits fonciers et de propriété sur des unités qui gagnent progressivement en pérennité, en sécurité des droits et en qualité. Si le degré précis et le coût imposés par les normes de logement ont fait l'objet de nombreuses études (Payne 2001 ; Cohen 2007), la définition de l'informel permet d'avoir une grande variation de type et de qualité des logements (voir la figure 5 ci-dessous). En effet, l'expérience mondiale indique que les conditions de logement s'améliorent progressivement au fil du temps grâce à la modernisation des infrastructures, à la

construction par les propriétaires eux-mêmes, et la reconnaissance des revendications de propriété (Payne et Majale 2004 ; Payne 2005 ; Choguill 1999).

Figure 5. Un continuum de l'informel dans le secteur du logement



Source : Données de la Banque mondiale.

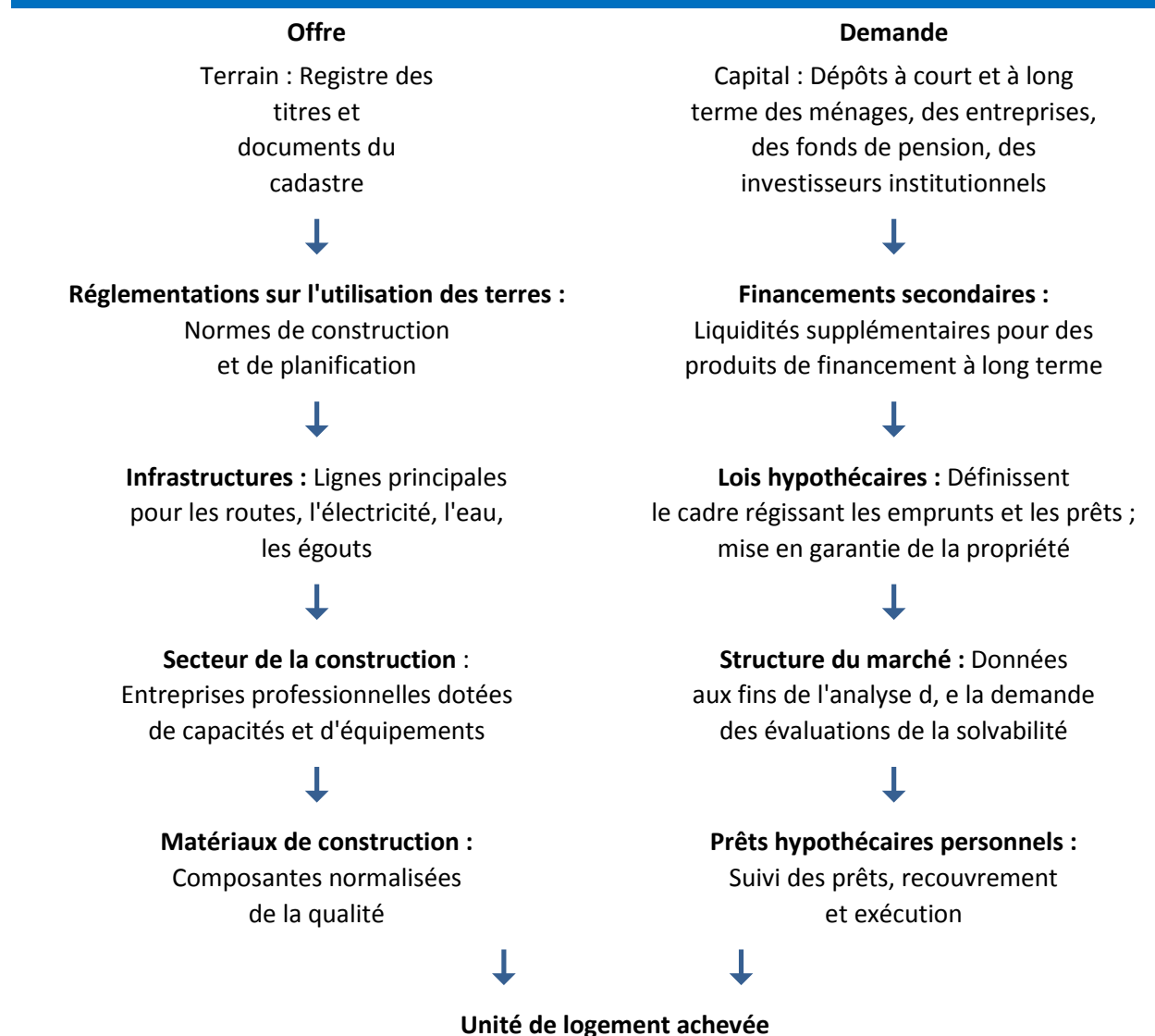
La comparaison des chaînes de valeur formelles et informelles permettra d'identifier les domaines auxquels les pouvoirs publics devront accorder de l'attention dans l'optique d'améliorer la fonction et l'accessibilité globale du secteur du logement. Le secteur du logement informel a un système de chaîne de valeur parallèle distinct, mais, sur bien de plans, cette chaîne de valeur ne peut pas fournir suffisamment de logements de qualité pour la majorité (voir la figure 6 ci-dessous). Le but de l'approche par chaîne de valeur est de cartographier les principales contraintes qui pèsent sur l'offre et la demande et qui influent sur la contribution du secteur du logement à l'économie nationale, et sa capacité à fournir des logements abordables à grande l'échelle.

Le principal problème n'est pas le manque absolu d'offre de logements, mais plutôt la fourniture très limitée de logements de qualité dans le continuum de conditions informelles présentées ci-dessus. Le défi pour les décideurs est d'améliorer les chaînes de valeur de la fourniture de logements d'une manière qui permette aux habitants d'évoluer progressivement vers des conditions de logement plus formelles. Ceci étant, l'amélioration des chaînes de valeur du secteur formel peut contribuer à réduire le coût de la construction et à élargir l'accès au financement pour les consommateurs et les promoteurs immobiliers.

3. Les obstacles à l'offre de logements

L'accessibilité des logements formels est limitée par les difficultés à produire des intrants essentiels du côté de l'offre. Ces intrants commencent par le coût et le délai nécessaire à l'obtention, à la cession et à l'aménagement de terrains à usage résidentiel. Deuxièmement, le réseau d'infrastructures – routes, énergie, eau courante, égout/drainage, etc. pour viabiliser les espaces résidentiels – fait défaut et sa construction après coup dans les zones d'habitat qui en sont privées est fort onéreuse. La plupart des pays d'Afrique subsaharienne manquent également d'institutions et de capacités pour valoriser les terrains de manière à les utiliser pour financer ces types d'investissements dans les équipements publics.

Figure 6. Chaînes de valeur informelles de la fourniture de logements (du côté de l'offre et de la demande)



Source : Données de la Banque mondiale.

Enfin, le coût de la construction d'un logement est très élevé en raison du coût des matériaux de construction (tels que le ciment) et de l'absence d'un secteur efficace de la construction. La rareté de ces intrants fait grimper le coût des logements formels pour tous les habitants, contraignant la majorité des couches à faibles revenus et à revenus moyens à rechercher d'autres solutions de logement qui sont souvent de qualité inférieure et dont la sécurité de l'occupation n'est pas assurée.

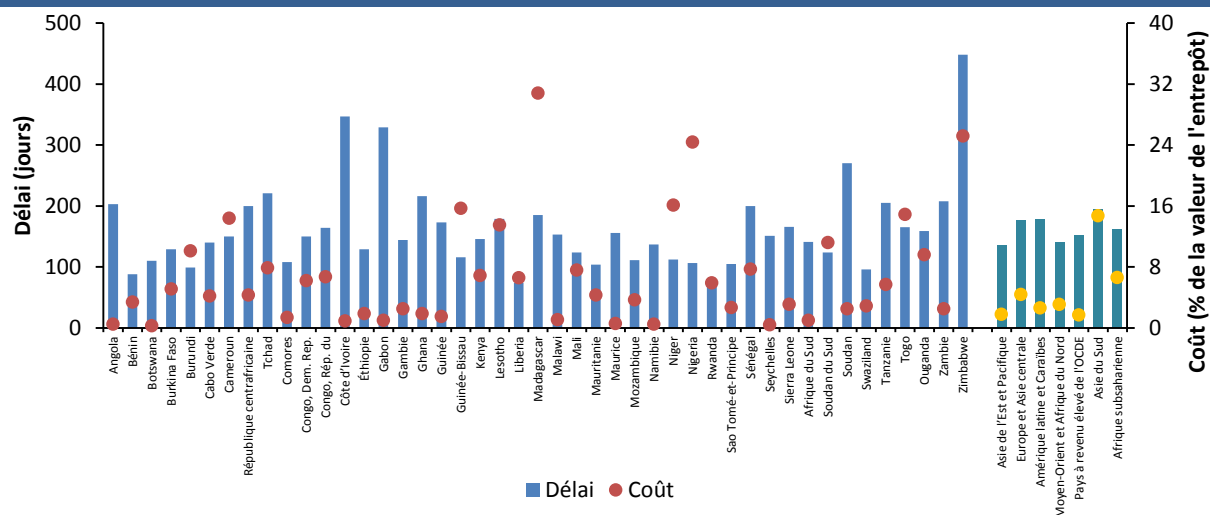
Administration foncière, planification et normes de construction

Les régimes fonciers et les systèmes d'administration des terres compliquent la fonction des marchés fonciers. La pluralité de régimes fonciers que l'on retrouve à travers la région (et parfois dans un même pays) décourage une circulation des terrains obéissant au jeu du marché, parce que les droits de contrôler ou d'échanger des terrains peuvent ne pas être clairs et être exposés à des litiges. Les systèmes d'administration des terres tels que les registres et le cadastre sont incomplets et sous-utilisés pour faire appliquer les droits légaux ou les obligations fiscales des propriétaires de terrains, ce qui diminue la capacité des prêteurs à utiliser les terrains comme garantie. Les normes et règlements de construction, concernant notamment les superficies minimales des parcelles, la densité et l'intensité de l'occupation du terrain, découragent l'aménagement efficace d'espaces urbains et alourdit le fardeau de la fourniture d'infrastructures. Chacun de ces facteurs contribue à accroître le coût du logement en augmentant les coûts du remembrement des terres, en décuplant les risques liés à l'investissement, et en rendant l'extension des infrastructures moins rentables.

Les régimes fonciers ne favorisent pas souvent l'émergence de marchés fonciers. Dans de nombreuses localités, la terre est soumise à des régimes qui limitent la capacité des marchés à la faire circuler ou à définir et à protéger les droits d'aménagement. Ces questions sont particulièrement compliquées en raison de la panoplie de régimes fonciers différents existant à travers la région et au sein de chaque pays, ainsi que du manque généralisé de système consolidé et efficace d'administration des terres dans de nombreux pays³. Le régime foncier coutumier, par exemple, n'autorise l'acquisition ou la cession de parcelles qu'avec le consentement d'un conseil tribal ou d'un chef de tribu local (Toulmin, 2005). Dans certains pays, comme l'Éthiopie, l'État exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble des terres et le contrôle ultime des questions liées à l'administration des terres, ce qui peut limiter l'utilisation et l'échange de parcelles et les droits de propriété. Lorsque l'acquisition de parcelles est coûteuse ou que les droits fonciers sont difficiles à obtenir et à protéger, les coûts du logement grimpent inexorablement.

Le délai et les coûts nécessaires pour satisfaire aux normes de construction et d'aménagement dissuadent les promoteurs immobiliers du secteur informel de se mettre en conformité (figure 7). Cela est en partie dû au fait que l'environnement propice juridique et réglementaire est structuré sur la base de l'hypothèse implicite selon laquelle la propriété est formelle et les codes de construction doivent s'appliquer à toutes les formes de construction. Les normes de construction sont généralement trop strictes, les superficies minimales des parcelles, par exemple, sont coûteuses. En conséquence, les coûts par activité rendent les logements formels de petite taille financièrement peu abordables alors que les logements informels de petite taille sont abordables.

Figure 7. Délai et coût moyens d'obtention d'un permis de construire dans les pays d'Afrique subsaharienne et références internationales

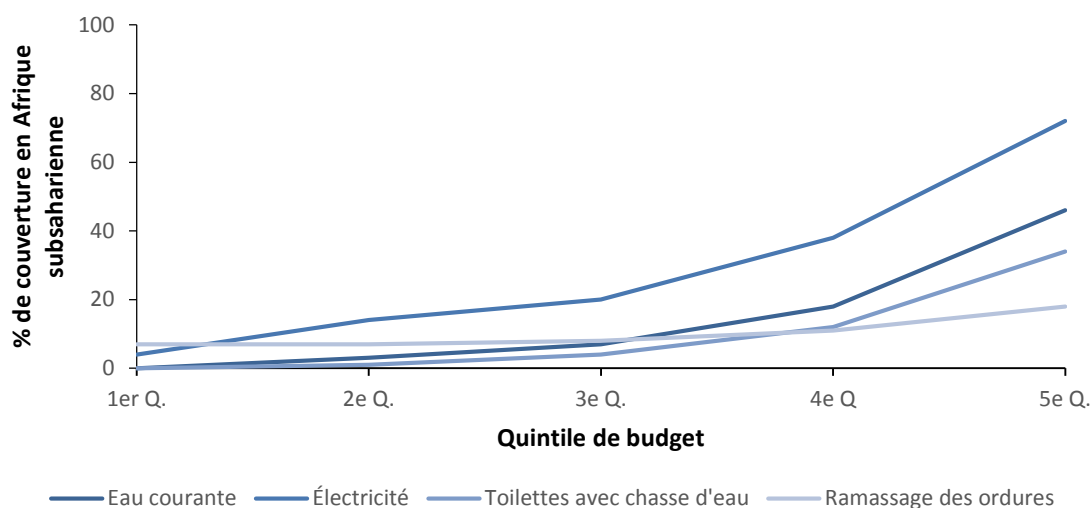


Source : Classement établi sur la base de données de la Banque mondiale 2015b.

Infrastructures

Des données récentes indiquent que la couverture globale des infrastructures est en réalité *en déclin dans toute la région* en raison de la croissance rapide de la population dans les zones urbaines et de l'incapacité des entreprises de service public de base à préserver les équipements existants et à élargir la couverture des services à de nouvelles zones. En 2010, lorsque la population urbaine de l'Afrique subsaharienne a atteint 37 %, 34 % seulement des habitants des zones urbaines avaient accès à l'eau courante, en baisse par rapport aux 43 % de 1990⁴. Dans bien de grandes villes d'Afrique subsaharienne, jusqu'à environ 1950, les zones aménagées étaient en général entièrement viabilisées. Cependant, ces villes ayant connu une expansion rapide durant la période d'avant et d'après les indépendances, la prestation de services n'a pas suivi le développement. Ce phénomène s'est surtout produit dans les zones informelles où les habitations sont souvent construites avant que les raccordements aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne soient réalisés. La séquence de planification et d'investissement dans les infrastructures pour les zones d'habitat informel est aux antipodes de ce qui se fait dans les quartiers riches. La séquence du processus formel qui est *planification-viabilisation-construction-occupation* est inversée et devient *occupation-construction-viabilisation-planification* (Baross et coll. 1987). La couverture des infrastructures en Afrique subsaharienne cible principalement les couches les plus riches, qui sont aussi capables de se procurer elles-mêmes les services que les collectivités locales et les entreprises de service public ne fournissent pas souvent (comme l'assainissement). Pour les 60 % les plus pauvres, cependant, la couverture de la plupart des services d'infrastructure est inférieure à 10 % (figure 8).

Figure 8. Couverture des services d'infrastructure par quintile de budget des ménages en Afrique subsaharienne



Source : Banerjee et al. 2008.

Remarque : Données les plus récentes disponibles depuis 2006.

Coût élevé de la construction de logements

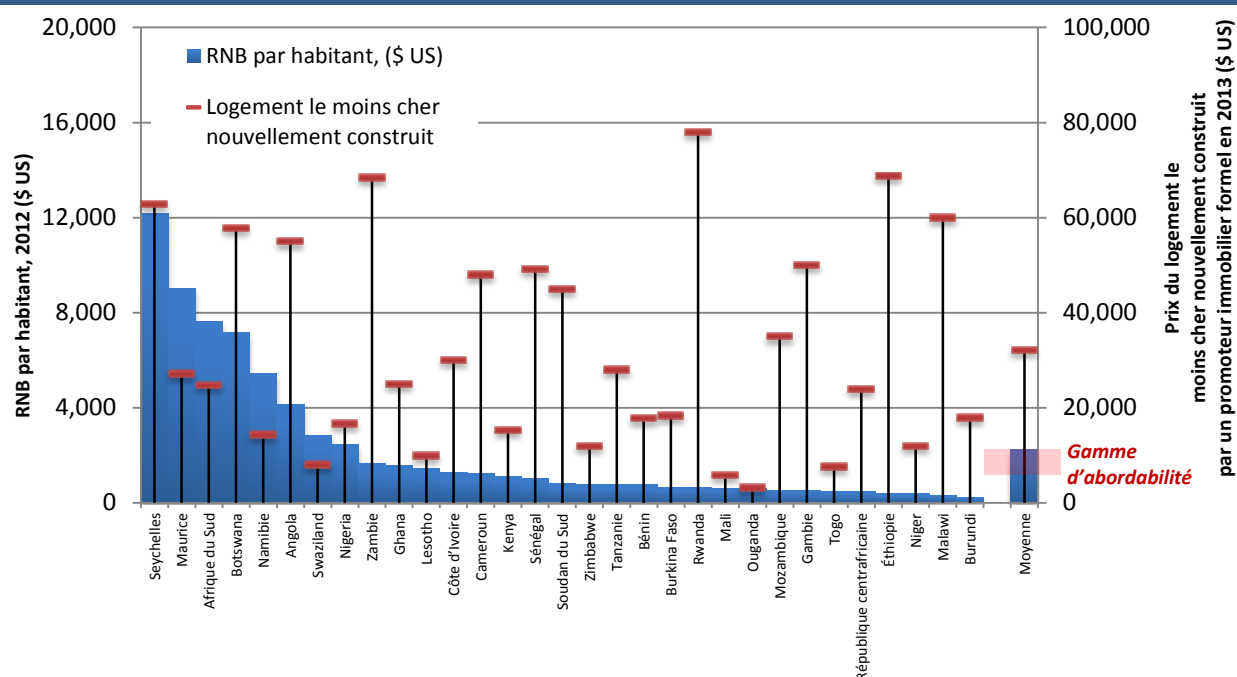
Le coût et la disponibilité des matériaux de construction de qualité constituent un obstacle majeur à la réduction du coût de tous les types de logement. Il existe peu de sources locales de production de matériaux de construction de haute qualité, et les promoteurs immobiliers institutionnels et privés ont tendance à privilégier les matériaux importés. L'importation de matériaux de construction augmente finalement le coût du logement pour les consommateurs, car les promoteurs immobiliers doivent inclure le coût des matériaux au prix final d'un logement achevé. D'autre part, ceux qui construisent eux-mêmes leur logement ne peuvent pas se permettre les matériaux nécessaires pour se conformer aux normes. La région est également confrontée au défi du développement des branches de services complémentaires – conception architecturale, inspection de la construction, évaluation et appréciation de la propriété, examen et vérification des titres, assurance des titres – qui dans d'autres contextes accélèrent les chaînes de valeur et réduisent le coût marginal de la construction de logements et le financement par le consommateur grâce à la construction de logements à grande échelle. Le manque d'architectes qualifiés, de directeurs de travaux et d'ouvriers réduit la qualité et la cohérence du parc immobilier et limite les possibilités de réaliser des économies d'échelle dans l'aménagement de logements.

Inaccessibilité financière du logement formel

Le logement formel reste trop coûteux pour la plupart des individus en raison de la faiblesse de leurs revenus. Cette inaccessibilité est aggravée par les défaillances du secteur du logement telles que la difficulté à acquérir des parcelles, le coût élevé de la construction, la fourniture limitée des infrastructures et le manque d'accès au financement. Ces facteurs limitent aussi bien la capacité des ménages à consommer le logement que la qualité des logements disponibles, ce qui explique pourquoi le logement

informel devient l'option la moins onéreuse pour la plupart des personnes. La figure 9 montre des données de 2011-2013 du Center for Affordable Housing Finance in Africa (CAHF) concernant le prix et la taille du logement le moins cher nouvellement construit par un promoteur immobilier formel privé dans certains pays⁵. Le revenu moyen par habitant est de 1 764 dollars, tandis que le prix moyen d'un logement est de 31 085 dollars. La bande rouge dans la figure 9 identifie le prix d'un logement abordable dans une fourchette de trois à cinq fois le revenu annuel moyen des ménages, un indicateur standard de l'accessibilité. Elle montre que le coût de la plupart des logements se situe de loin en dehors de cette fourchette⁶.

Figure 9. Rapport entre les revenus et les prix des logements en Afrique subsaharienne



Source : CAHF 2013.

La variation du coût dans la région reflète aussi probablement les différentes insuffisances des systèmes de fourniture de logements. Par exemple, la Gambie et la République démocratique du Congo sont deux pays à faible revenu par habitant, mais elles affichent certains des prix de logement les plus élevés – plus du double du prix au Botswana et en Afrique du Sud, qui ont des revenus par habitant plus élevés. Cependant, d'autres pays à faible revenu, tels que le Mali et le Niger, présentent certains des coûts de logement formel les plus bas. Sur les 25 pays d'Afrique subsaharienne qui sont répertoriés dans les données du CAHF, seuls cinq pays (Afrique du Sud, Namibie, Swaziland, Lesotho et Mali) ont un revenu national brut (RNB) par habitant supérieur ou égal au prix du logement formel le moins cher. Si le RNB par habitant est un indicateur macroéconomique brut de l'accessibilité, cette constatation indique donc un écart entre ce que le secteur formel peut offrir et ce dont les populations d'Afrique subsaharienne ont besoin⁷. Cela signifie que, pour répondre au besoin de la grande majorité de la population, les décideurs politiques doivent se concentrer sur les nouveaux facteurs transversaux qui augmentent les coûts du logement et sur l'amélioration de l'état du parc de logements (formels et informels) existant.

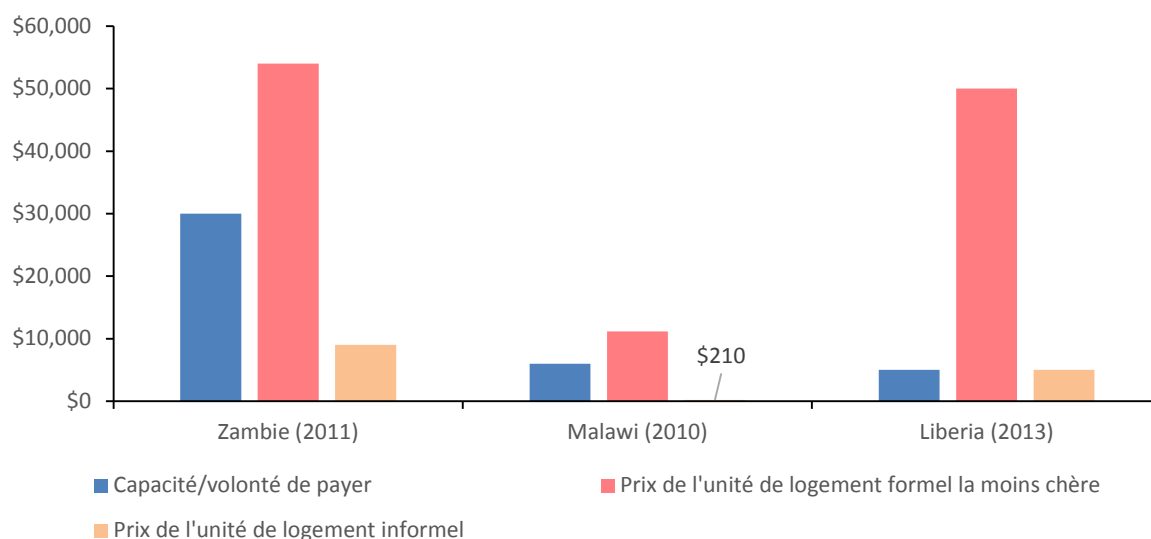
Les indicateurs conventionnels de l'accessibilité du logement pourraient même sous-représenter la demande réelle. En raison de la faiblesse de leurs revenus, la plupart des ménages urbains disposent de très peu de ressources à consacrer au logement. Il ressort d'études récentes que pour les ménages à faibles revenus des pays d'Afrique subsaharienne, les dépenses alimentaires représentent à elles seules 50 à 60 % des dépenses mensuelles totales, ce qui laisse très peu de ressources – et relativement beaucoup moins que dans les autres régions – pour le logement ou d'autres besoins comme le carburant, le transport, l'éducation ou la santé (Lozano-Gracia et Young 2014). Pourtant, pour les décideurs, un « logement abordable » signifie généralement un logement formel de qualité offerte par le marché et qui peut être consommé par les ménages ne pouvant pas se permettre le prix du marché type. Dans les pays développés, le logement est considéré comme « abordable » si les ménages ne consacrent pas plus de 30 % de leur revenu au loyer ou au service de l'hypothèque ainsi qu'à d'autres charges associées au logement (eau, électricité, gaz, etc.). La figure 10 représente la variation de la capacité des consommateurs à payer et le différentiel de prix entre les solutions de logement formel et informel dans certains pays. L'accessibilité en Afrique subsaharienne diffère de l'accessibilité dans les économies développées, et l'accessibilité en Zambie diffère nettement de l'accessibilité au Malawi, mais dans chaque cas, l'option du logement formel est plus coûteuse que les seuils d'accessibilité types. Les indicateurs courants de l'accessibilité ne donnent donc pas l'image la plus précise pour de nombreux pays en Afrique subsaharienne.

Les programmes de subventions publics ont peu fait pour promouvoir l'accessibilité du logement à grande échelle. Par exemple, durant plus de 40 ans, la Federal Housing Authority du Nigéria n'a atteint que 15 % de son objectif qui était de fournir 261 000 unités (2012). Un autre programme de subventions portant sur l'octroi de crédits à taux réduit aux promoteurs immobiliers a favorisé la spéculation foncière plutôt que la production de logements (Abdullahi et Aziz 2011). En Tanzanie, les organismes parapublics en charge du logement sont en concurrence directe avec le secteur privé, mais ils fournissent des logements abordables aux couches à revenus moyens et élevés. Dans d'autres pays, comme la Zambie, l'Éthiopie et le Libéria, les programmes de subventionnement du logement visent une seule ville, ou dans le cas du Ghana, un seul type de statut d'occupation (l'accession à la propriété). En 2009, l'Etat du Cameroun a alloué 50,1 millions de dollars au financement du Programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux et d'aménagement de 50 000 parcelles à bâtir. Malgré ces objectifs ambitieux, seulement 1 175 unités ont été construites jusqu'en 2015. En outre, 80 % de la population du Cameroun ne peut pas se permettre ces unités de logement social. La figure 11 montre que, en ce qui concerne l'accessibilité classique, ces unités sont bien loin du ratio type du prix rapporté aux revenus, qui se situe entre 3:1 et 5:1, avec des prix 44 à 51 fois supérieurs aux niveaux des revenus types. En effet, même pour les fonctionnaires, les ratios prix/revenus pour les logements relevant de ces projets se situent entre 10,5 et 13,5 fois les revenus médians, soit deux à trois fois les seuils d'accessibilité classique.

La portée des programmes de subventions publics sont limités à deux niveaux. Tout d'abord, ils sont souvent mal conçus, manquent de critères de ciblage et de surveillance, et finissent par être accaparés par les riches qui pourraient autrement se payer un logement au prix du marché. C'est le cas des logements construits par l'État dans un certain nombre de pays. Ensuite, les pouvoirs publics, comme tout autre promoteur immobilier, doivent composer avec les mêmes défaillances structurelles dans les chaînes de valeur, tant du côté de l'offre que de celui de la demande. Ces intrants – y compris les terrains, les infrastructures, les matériaux de construction, et la technologie ainsi que les financements pour les consommateurs et les promoteurs immobiliers – contribuent à augmenter le coût de production de logements. Même les prix subventionnés restent inabordables pour les couches pauvres et ne sont pas financièrement soutenables pour produire des logements à grande échelle et satisfaire ainsi la demande.

De ce fait, dans de telles situations, les subventions finissent par compenser les dysfonctionnements du marché du logement et les inefficacités existantes.

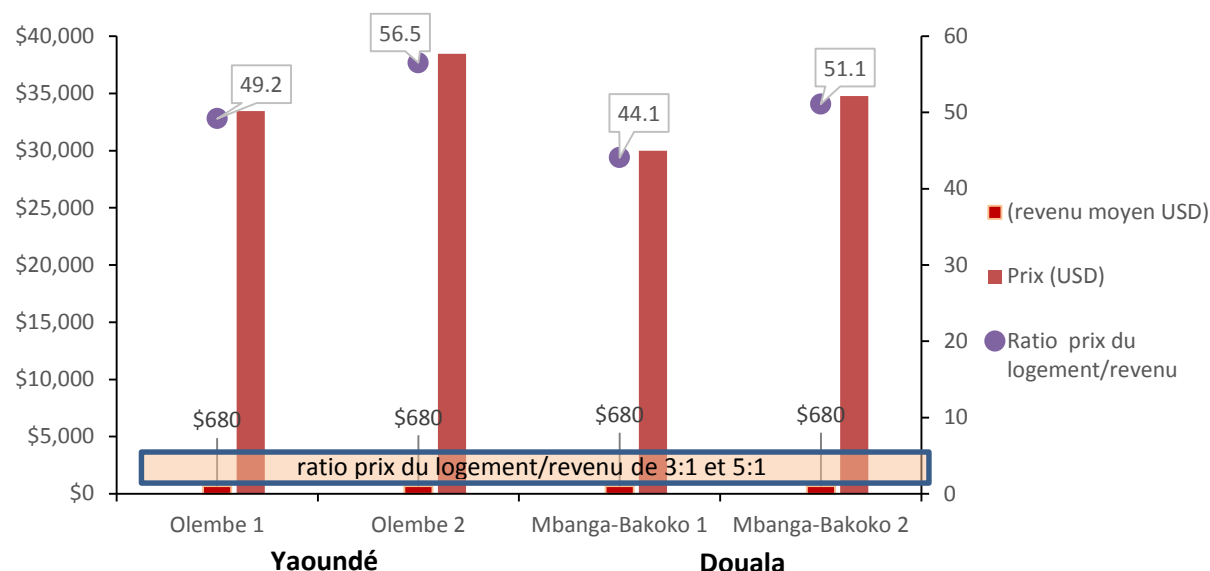
Figure 10. Comparaisons des coûts entre le logement formel et le logement informel en Zambie, au Malawi et au Libéria



Source : ONU-Habitat, Housing Sector Profiles.

Remarque : Données tirées des Profils du secteur du logement (*Housing Sector Profiles*) établis par l'ONU-Habitat. Aucun pourcentage précis de l'accessibilité n'est utilisé pour mesurer la capacité de payer, comme l'accessibilité est perçue différemment dans chaque pays. Ces estimations ont été validées par les ateliers de parties prenantes organisés dans les pays en vue des Profils du secteur du logement (*Housing Sector Profiles*) de l'ONU-Habitat. En outre, comme les prix peuvent augmenter et baisser rapidement, le moment choisi est une variable importante à prendre en compte lorsqu'on procède à des comparaisons. **Capacité/volonté de payer :** *Zambie*, entre 10 000 et 40 000 dollars US, validé par les données sur la volonté de payer de l'enquête sur la location et la propriété ; *Malawi*, 6 000 dollars US partant de la consommation des ménages moyens qui est de 195 111 MWK (1 400 dollars US), sur l'hypothèse d'un ratio prix du logement/revenu de 5:1 ; *Libéria*, 2 500 à 10 000 dollars US ou 15 % des dépenses compte tenu du faible niveau global des dépenses consacrées au logement. **Unité de logement formel la moins chère :** *Zambie*, Zambia National Housing Authority pour une maison de deux chambres à coucher ; *Malawi*, appartement le moins cher proposé par la Malawi Housing Corporation, *Libéria*, éco-maison de deux chambres à coucher tous services compris près de l'Aéroport international Roberts. **Prix de l'unité de logement informel :** *Zambie*, 8 400-9 000 dollars pour un deux pièces de 24 m², hors coût du terrain ou des infrastructures, *Malawi*, logement de deux pièces en terre avec des tôles, *Libéria*, habitation de quatre pièces sans les services sur Peace Island à Monrovia.

Figure 11. Ratios entre les prix du logement et les revenus des ménages dans le cadre du Programme gouvernemental de logements sociaux au Cameroun



Source : Banque mondiale, Étude du cas du Cameroun

La formule de la location mérite que les politiques publiques y accordent davantage d'attention comme une option de logement abordable, en particulier dans le contexte des logements construits par les propriétaires eux-mêmes. Dans toute la région, le marché de la location de logements formels est peu développé et orienté vers les professionnels de l'urbanisme⁸. La plupart des États africains ont commencé à stopper les investissements dans le logement locatif au milieu des années 1980, lorsque cette approche a été désapprouvée en raison de ses inefficacités. Une grande partie du parc immobilier locatif existant est constituée de logements institutionnels construits par des ministères, des autorités locales, ou de grandes entreprises⁹ pour leurs employés. Les logements locatifs formels sont aussi hors de portée pour la plupart des citoyens pauvres. Il ressort de l'étude du cas du Nigéria que 60 à 70 % des ménages à faibles revenus ne sont pas en mesure de se payer le logement de location le moins cher sur le marché libre (environ 1 200 dollars par an dans les grandes villes), dont l'offre est négligeable. La petite propriété foncière et les mécanismes de sous-location peuvent fournir des logements locatifs abordables et générer des revenus. Comme les logements construits par les propriétaires eux-mêmes deviennent de plus en plus problématiques en raison du coût élevé des terrains urbains, les options de location et de partage de logements sont de plus en plus sollicitées. Les propriétaires-occupants (ou même des locataires) mettent en location les pièces en surplus ou adjacentes à leur habitation.

4. Les obstacles à l'offre de logements

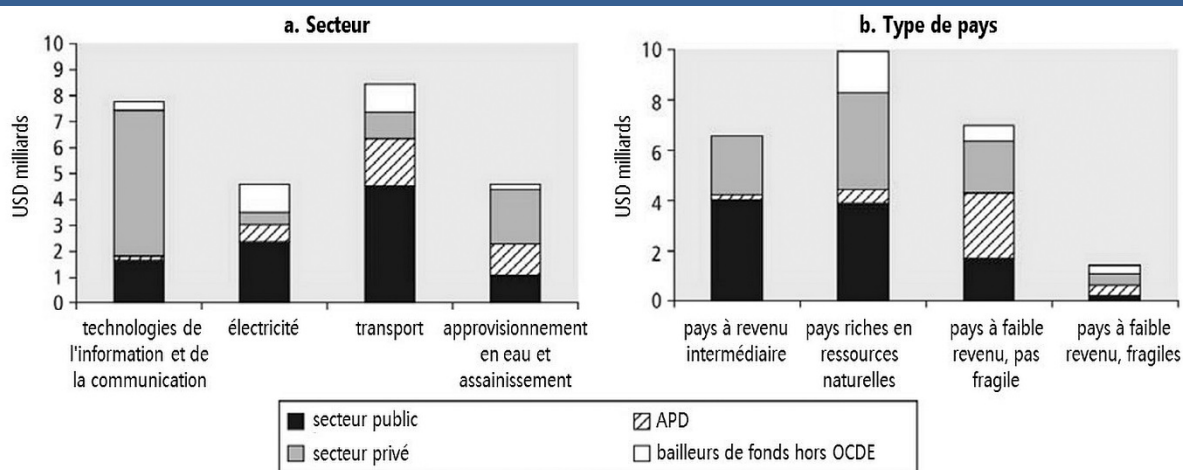
Les options de financement du logement pour les couches à faibles revenus sont limitées. Dans toute la région, la majorité des habitants ne disposent pas de comptes d'épargne formels et ne sont pas en mesure d'obtenir des prêts hypothécaires pour la consommation de logements. Seulement 24 % de la population adulte âgée de 15 ans ou plus en Afrique subsaharienne détient un compte dans une institution financière formelle ; il en va de même pour les 12 % d'adultes des 40 % des couches ayant les revenus les plus bas. Seulement 6 % des adultes ont reçu un prêt d'une institution financière en 2014. Le manque d'épargne réduit le montant des financements disponibles pour que les institutions de prêt mettent en place des prêts hypothécaires ou d'autres produits de prêt. La principale source d'investissement dans le logement est l'épargne des ménages et l'investissement public, plutôt que les marchés financiers. Cela peut évincer l'investissement public dans d'autres secteurs importants tels que l'éducation, la santé et les infrastructures. Le manque de crédit pour le financement du développement limite les investissements dans les activités de construction dans les pays, lesquels pourraient fournir des logements à grande échelle.

La plupart des logements sont construits progressivement, ce qui reflète les sources les plus caractéristiques de financement du logement : l'épargne et les petits prêts. La majorité des habitants des zones urbaines construisent leur logement eux-mêmes ou avec l'aide d'ouvriers locaux. Faute d'accès au crédit hypothécaire pour acheter des maisons toutes faites, le logement est construit progressivement avec des investissements financés par l'épargne individuelle, les transferts de fonds, et la participation à des coopératives d'épargne ou par le recours à la microfinance. Le développement du microcrédit au profit des petites et moyennes entreprises a permis aux couches à faibles revenus d'avoir accès à des services bancaires et financiers relativement abordables. Bien que sa portée en Afrique subsaharienne soit actuellement limitée, la microfinance pour le logement pourrait être un moyen de combler le fossé entre le microcrédit à court terme et les hypothèques de montants importants et à long terme, avec un produit de prêt lié à des remises sur les matériaux de construction ou à de l'assistance technique.

L'emprunt et l'épargne auprès d'institutions formelles telles que les banques commerciales sont des pratiques rares en Afrique subsaharienne, et le secteur hypothécaire reste sous-développé. Les prêts formels à la consommation de logements en Afrique subsaharienne sont très peu utilisés. Les estimations indiquent qu'en 2011, 85 % de la population urbaine de l'Afrique n'avait pas accès aux prêts formels au logement et 3 % seulement de la population remplissait les critères pour bénéficier d'un crédit hypothécaire conventionnel (Kihato 2013). D'autres formes d'emprunt et d'épargne sont par contre populaires, parmi lesquels les envois de fonds, les prêts informels d'amis ou de membres de la famille, et le recours à des groupes communautaires d'épargne. En 2012, 40 % des adultes ont reçu un prêt de la part de membres de la famille ou d'amis, et 19 % ont épargné à travers une tontine communautaire (près de la moitié de ceux qui ont déclaré avoir réalisé une épargne à travers ces tontines). Neuf pour cent de la population totale et 39 % des personnes disposant de comptes formels les ont utilisés pour envoyer des fonds à la famille ou en recevoir.

La figure 12 montre que l'Afrique subsaharienne affiche le pourcentage le plus élevé d'adultes contractant un emprunt auprès de la famille ou des amis par rapport à d'autres parties du monde. On y note aussi des pourcentages beaucoup plus élevés de crédit informel et des pourcentages relativement faibles de prêts d'institutions formelles (banque, coopérative de crédit, IMF) (Kihato 2013).

Figure 12. Sources de financement des investissements dans les infrastructures en Afrique



Sources: Diagnostics des infrastructures nationales en Afrique (AICD); Briceño-Garmendia, Smits et Foster 2008 pour les dépenses publiques; l'Agence de Conseil pour l'Infrastructure Publique-Privée (PPIAF) 2008 pour les apports privés; Foster et al. 2008 pour les bailleurs de fonds hors OCDE.

5. Relever le défi du logement en Afrique : une voie à suivre

Le logement a des effets importants et superposés sur la croissance économique et l'inclusion sociale.

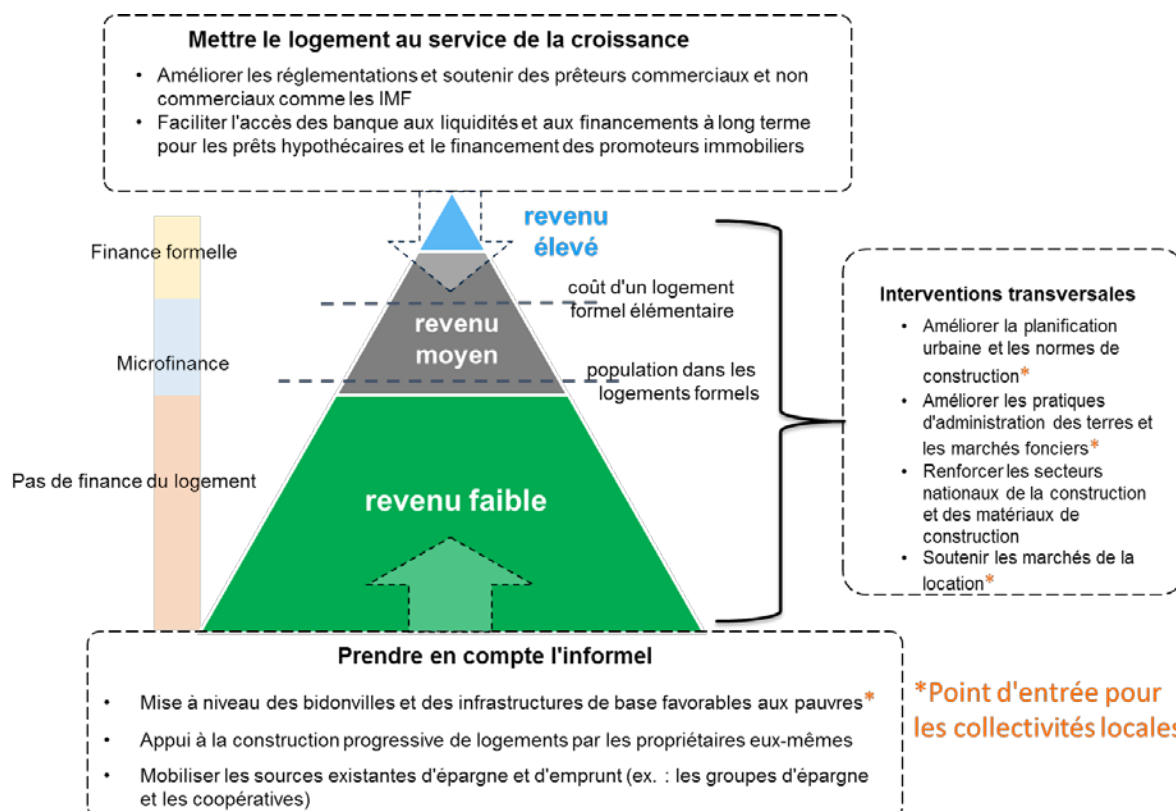
Le secteur du logement fournit des milliers d'emplois dans les domaines de la construction, de la fabrication et de la finance. Un logement est aussi le bien le plus précieux que la plupart des personnes posséderont dans leur vie. Un logement abordable et de qualité peut réduire la vulnérabilité des pauvres face aux effets des catastrophes naturelles et promouvoir les objectifs de développement humain s'il est raccordé aux infrastructures d'eau et d'assainissement, ainsi qu'à des écoles et à des établissements de santé.

Des mesures publiques rationnelles doivent se concentrer sur l'amélioration de la fonctionnalité des chaînes de valeur tant du côté de l'offre que de la demande dans les domaines du logement formel comme du logement informel. L'accessibilité du logement s'améliorera non seulement à la faveur de l'expansion économique générale et de la croissance des revenus, mais aussi d'une politique du logement qui promeut l'amélioration progressive des conditions de logement informel pour la majorité des populations et renforce la fonction du secteur du logement afin de réduire les coûts et d'élargir la portée du secteur du logement formel aux groupes à faibles revenus. Le renforcement des capacités institutionnelles aussi bien dans l'administration publique que dans les marchés financiers sera crucial. Les pouvoirs publics et autres décideurs en Afrique subsaharienne devraient cerner complètement le secteur du logement dans la région et dans leurs pays respectifs.

Les États ont un rôle particulièrement important à jouer pour assurer l'accessibilité du logement, en réalisant des investissements ciblés dans les infrastructures au service des groupes à faibles revenus et en adoptant des mesures réglementaires visant à améliorer la fonction des chaînes de valeur. Les États devraient accorder la priorité aux ressources limitées disponibles pour le logement et les investir dans l'extension des services de base (foncier et infrastructure) au profit des ménages à faibles revenus. Pour compléter toutes ces mesures, les pouvoirs publics devraient chercher à s'attaquer aux principaux goulots d'étranglement qui existent dans le cadre réglementaire régissant le logement formel et informel, et prendre des initiatives pour améliorer les marchés d'intrants liés au logement (terrains, matériaux de construction et financements), permettant ainsi aux ménages de tous les segments de revenus d'améliorer leur propre logement et de progresser dans le continuum du logement. L'expérience montre que, en raison de problèmes de ciblage et de contraintes de coûts, les États de la région éprouvent des difficultés à promouvoir des logements durables et abordables pour une large frange de la population par la fourniture directe d'unités de logements. Les principales difficultés à améliorer la qualité du parc immobilier existant et à multiplier les nouveaux logements à des niveaux abordables consistent à réduire les coûts des intrants du logement sur l'ensemble du secteur tout en élargissant l'accès aux différents types de crédit nécessaires, y compris les prêts hypothécaires commerciaux, les financements destinés aux promoteurs immobiliers et les financements secondaires. Les circuits de fourniture de logements informels nécessiteront des améliorations progressives et parallèles en ce qui concerne l'élargissement de l'accès à l'épargne, les prêts de faibles montants et les matériaux de construction. L'appui aux cadres institutionnels et réglementaires doit également évoluer afin de veiller à ce que les normes de construction et d'aménagement offrent un certain niveau de sécurité et de sûreté sans être pour autant trop restrictives ou onéreuses au point de ne pas être prises en compte. Les pouvoirs publics ont un rôle à jouer en permettant aux marchés du logement de fonctionner et en associant le secteur privé aux

initiatives d'élargissement de l'accès à un logement convenable et en faisant dudit secteur privé un moteur de la croissance économique.

Figure 13. Principales activités visant à améliorer l'accès à un logement abordable de qualité



Des interventions complémentaires peuvent être ciblées dans trois domaines du secteur du logement :

i) surmonter les obstacles qui se dressent sur les marchés formels et informels, ii) s'attaquer à l'informel, et iii) mettre le logement au service de la croissance en élargissant l'accès au financement. La figure 13 récapitule les principales activités visant à améliorer l'accès à un logement abordable de qualité. Un certain nombre de solutions transversales permettront d'améliorer le fonctionnement du secteur dans son ensemble, pour les circuits formels comme pour les circuits informels. Ces solutions englobent des marchés fonciers et une administration foncière qui fonctionnent normalement, une planification flexible ou progressive, des normes de conception et de construction, et l'inclusion de matériaux et techniques de construction nouveaux et de substitution. Des mesures réglementaires applicables aux marchés du logement locatif peuvent aider à améliorer la fourniture de logements pour différents niveaux de revenus et différents types d'habitation. Pour les zones d'habitat informel, des améliorations ciblées et progressives de l'accès aux infrastructures ainsi que le recours à des sources informelles de crédit pour les logements construits par les propriétaires eux-mêmes peuvent contribuer à relever la qualité du logement et à réduire le surpeuplement. À l'intérieur du secteur formel, l'appui au développement des financements pour des prêts à long terme à travers l'hypothèque et les crédits aux promoteurs immobiliers permettra également d'améliorer la fourniture de logements aussi bien en propriété qu'en location. Les investissements dans ces activités transversales ainsi que dans le secteur du logement

informel permettront d'élargir l'accès à des logements abordables de qualité depuis le bas de l'échelle, tout en réduisant les obstacles qui empêchent les investisseurs et les promoteurs immobiliers formels de construire des logements abordables à grande échelle.

Solutions transversales pour le secteur du logement

Les problèmes de terrain, de planification et de construction affectent la fourniture de tous les types de logement. Des améliorations dans ces domaines constituent le point de départ pour s'attaquer à l'informel et stimuler la croissance dans le secteur du logement formel ainsi que dans l'économie nationale au sens plus large. Ces améliorations peuvent renforcer aussi bien la capacité des ménages à faibles revenus à obtenir des terrains et à construire progressivement leur logement que celles des promoteurs immobiliers du secteur formel à remembrer des terrains à des fins de constructions nouvelles. Les normes et règles d'urbanisme peuvent aider à améliorer les densités et à faciliter des investissements plus efficaces dans les infrastructures de réseau et à réduire les coûts et les délais nécessaires pour achever la construction, pour les promoteurs informels comme pour les professionnels. La planification de l'occupation des sols et les infrastructures influent directement sur la forme des villes, la mobilité des habitants et la facilité avec laquelle ils peuvent accéder à des emplois et à des services. Enfin, les pouvoirs publics devraient promouvoir l'adoption de technologies et matériaux de qualité supérieure mais peu chers pour la construction de logements. L'approvisionnement en matériaux locaux et l'adoption de technologies de construction abordables et durables aideraient ces produits à atteindre une échelle qui couvre les logements informels, et stimuleraient aussi la participation de la main-d'œuvre et l'investissement dans l'ensemble du secteur de la construction. Et en principe, la réforme législative devrait aller de pair avec le renforcement des capacités institutionnelles et techniques – éducation, accréditation et formation – de sorte que les nouvelles règles soient appliquées de façon uniforme comme prévu.

Associer le secteur informel en vue d'une politique du logement sans exclusive

L'amélioration de l'accès à des logements de qualité exige de déterminer la façon dont l'informel peut être transformé au fil du temps. Cela signifie que les mesures publiques doivent agir sur le long terme et sur le court terme ; sur le long terme dans l'optique de l'aboutissement final envisagé, et sur le court terme afin que chaque mesure progressive soit rationnelle aussi bien pour la vision à long terme (c.-à-d. favoriser de nouvelles innovations et l'accumulation des réalisations) que pour l'économie politique locale (c.-à-d. l'alignement sur les intérêts, les priorités et les capacités recensés localement). Le meilleur moyen d'améliorer l'accès à un logement de qualité en Afrique subsaharienne consiste à améliorer les systèmes de chaînes de valeur de manière graduelle et en procédant par étapes. Des améliorations progressives dans le secteur informel réduiront l'écart qui sépare ce dernier du secteur entièrement formel selon les différentes sections des chaînes de valeur. S'il faut relever efficacement le défi du logement en augmentant la qualité et la quantité de logements, il y a lieu de reconnaître effectivement l'importance du secteur informel dans les chaînes de valeur tant du côté de l'offre que de celui de la demande (voir le tableau 2 ci-dessous pour plus de détails).

Tableau 2. Vue d'ensemble des interventions essentielles menées dans le continuum de logements formels et informels

	Composante de la fourniture de logements	Intervention essentielle	Taudis	Logements partiellement améliorés	Logements semi-formels	Logements formels
Offre	Régime foncier et administration des terres	Renforcer le cadastre et les systèmes de registres fonciers et les pratiques de gestion des terres	Évaluation de l'emplacement et des options de réinstallation pour limiter l'exposition aux risques ; Amélioration des protections pour les revendications foncières et la régularisation ; Adressage	Amélioration des protections pour les revendications foncières et la régularisation ; Adaptation des systèmes coutumiers d'administration des terres pour les lotissements	Numérisation et amélioration de l'accès aux dossiers et réduction des délais d'enregistrement	Numérisation et amélioration de l'accès aux dossiers et réduction des délais d'enregistrement
	Normes et règlements d'aménagement	Amélioration de l'aménagement urbain et création de règlements et normes plus souples	Flexibilité et normes classées pour une amélioration progressive	Flexibilité et normes classées pour une amélioration progressive	Normes cohérentes de conception, de tracé et de construction favorisant un aménagement compact	Normes cohérentes de conception, de tracé et de construction favorisant un aménagement compact
	Secteur de la construction	Renforcement des capacités du secteur de la construction, amélioration de l'accès au financement pour les promoteurs immobiliers et les constructeurs afin de développer leurs activités	Disponibilité de matériaux de qualité et à faible coût pour les entrepreneurs et les propriétaires construisant leur propre logement	Disponibilité de matériaux de qualité et à faible coût pour les entrepreneurs et les propriétaires construisant leur propre logement Systèmes de formation et d'octroi de licences pour améliorer les capacités et la qualité des constructeurs	Accès au financement pour les promoteurs immobiliers et les entreprises de construction	Accès au financement pour les promoteurs immobiliers et les entreprises de construction
	Matériaux de construction	Amélioration de la qualité et de l'envergure des fabricants de matériaux de construction locaux	Soutien aux matériaux de construction de qualité produits localement. Réalignement des normes de construction et des codes du bâtiment pour soutenir une plus grande variété de matériaux de substitution moins coûteux	Soutien aux matériaux de construction de qualité produits localement. Examen de la TVA et des droits de douane imposés sur les matériaux de construction importés	Soutien aux matériaux de construction de qualité produits localement. Examen de la TVA et des droits de douane imposés sur les matériaux de construction importés	Soutien aux matériaux de construction de qualité produits localement. Examen de la TVA et des droits de douane imposés sur les matériaux de construction importés

Tableau 2. Vue d'ensemble des interventions essentielles menées dans le continuum de logements formels et informels

	Composante de la fourniture de logements	Intervention essentielle	Taudis	Logements partiellement améliorés	Logements semi-formels	Logements formels
	Infrastructures	Investissements ciblés dans les infrastructures et dans l'amélioration des zones d'habitat informel	Recherche de partenariats avec des organisations locales et des agents de prestation de services	Aménagement du territoire par quadrillage/par artère pour l'extension future des infrastructures ; Investissements ciblés dans les d'infrastructure en fonction de critères spécifiques – revenus, statut d'occupation, risque de catastrophe, etc.	Évaluation des options d'auto-financement des infrastructures	Inclusion des frais d'aménagement, d'évaluations spéciales pour la fourniture d'équipement dans les nouvelles constructions
Demande	Comptes d'épargne formels	Soutien au développement de sources de financement de rechange pour les citoyens pauvres ; microcrédit au logement, coopératives de crédit, groupes d'épargne, prêts hypothécaires communautaires	Modèle des Promotoras pour une meilleure maîtrise et une meilleure accessibilité du crédit et des services financiers	Bilan et soutien des institutions financières non bancaires	Évaluation des options pour les contributions formelles de caisses de prévoyance/d'employeurs	Évaluation des options pour les contributions formelles de caisses de prévoyance/d'employeurs
	Souscription et vérification	Évaluation des revenus et de la solvabilité pour déterminer les clauses de l'hypothèque	Évaluation des moyens de rechange pour déterminer la solvabilité des emprunteurs de crédits de faibles montants pour financer des améliorations progressives	Recours aux coopératives et à la propriété collective pour alléger la charge financière des nouveaux aménagements Services bancaires mobiles pour améliorer le recouvrement	Recours aux coopératives et à la propriété collective pour alléger la charge financière des nouveaux aménagements Services bancaires mobiles pour améliorer le recouvrement	Amélioration de la capacité des centrales de risques Réformes réglementaires pour améliorer le bouclage de prêts, la souscription et forclusion
	Prêts hypothécaires	Réformer le secteur des prêts commerciaux pour permettre l'accès à des sources de financement à plus long terme pour développer un marché hypothécaire plus concurrentiel	Soutien à la microfinance du logement, aux groupes d'épargne, aux coopératives et autres formes de prêts non bancaires	Soutien à la microfinance du logement, aux groupes d'épargne, aux coopératives et autres formes de prêts non bancaires	Soutien à la microfinance du logement, aux groupes d'épargne, aux coopératives et autres formes de prêts non bancaires Divulguation des critères et les groupes cibles pour toute subvention hypothécaire au profit des consommateurs	Soutenir le développement de liquidités supplémentaires à travers les marchés secondaires

Les couches pauvres et vivant dans des habitations informelles peuvent améliorer leur accès au logement grâce à la mise à niveau des infrastructures et à une aide au financement progressif du logement. Cette approche prend en compte et résorbe les lacunes de circuits existants d'aménagement de logements informels et est mieux adaptée aux moyens financiers dont disposent les couches à faibles revenus et à revenus moyens. Elle nécessiterait de mettre au point et d'expérimenter de nouveaux produits de microfinancement du logement, tels que des outils et les meilleures pratiques, et de les diffuser dans tout le secteur à travers la région. Ces produits financiers pourraient être combinés à des subventions pour des matériaux et technologies de construction peu coûteux, ce qui en élargirait l'accès et créerait une source d'investissement dans l'industrie nationale de matériaux de construction. Les établissements de crédit ont également besoin de plus de soutien au niveau des politiques pour plus de souplesse dans les conditions de prêt et les exigences de garanties et une plus grande capacité à puiser dans l'épargne des clients pour mettre au point et à disposition de nouveaux produits de prêt au logement. Sur le plan institutionnel, les pouvoirs publics peuvent accorder la priorité aux investissements dans les infrastructures en faveur des zones d'habitat informel défavorisées et non viabilisées (comme les subventions pour les frais de raccordement aux réseaux de services publics) en se fondant sur des critères de ciblage clairs. Enfin, les pouvoirs publics peuvent améliorer la sécurité de la propriété foncière en introduisant ou en renforçant la régularisation de la propriété foncière et immobilière, dont il a été prouvé qu'elle incitait les ménages à investir dans la consolidation et l'agrandissement de leur logement.

Mettre le secteur du logement formel au service de la croissance économique

Bien que le secteur du logement formel dans la plupart des pays d'Afrique subsaharienne soit peu solide, l'appui des pouvoirs publics peut encourager le développement du système de fourniture de logements formels jusqu'au niveau du marché, tout en permettant au secteur du logement formel de devenir un moteur important de l'économie nationale. À l'heure actuelle, l'essentiel des investissements dans le logement est financé par l'épargne des ménages et les fonds publics directs, plutôt que par les marchés financiers internationaux. L'amélioration de l'accès des prêteurs formels aux marchés financiers permettra de renforcer les marchés hypothécaires et d'accroître la concurrence entre les prêteurs. La fourniture de logements nécessite également une coordination avec les acteurs de secteurs qui se recoupent, tels que les entreprises de construction, les agences immobilières, les évaluateurs, les gestionnaires immobiliers, etc., qui se heurtent tous à des obstacles à la croissance. Permettre aux banques d'obtenir plus facilement des financements de source secondaire améliore la variété et l'accessibilité des prêts hypothécaires et des sources de financement pour les promoteurs immobiliers, ce qui en retour stimule la croissance économique locale et nationale.

Bibliographie

- Abdullahi, Bawa Chaf et Abd Aziz, Wan Nor Azriyati Wan. 2011. « The Role of Private Sector Participation in Achieving Anticipated Outcomes for Low-Income Group: A Comparative Analysis of Housing Sector between Malaysia and Nigeria. » *African Journal of Business Management* 5(16) : 6859–6890.
- Banerjee, Sudeshna, Quentin Wodon, Amadou Diallo, Taras Pushak, Hellal Uddin, Clarence Tsimpo et Vivien Foster. 2008. « Access, Affordability, and Alternatives: Modern Infrastructure Services in Africa. » Document de base n° 2 pour l'Étude diagnostique par secteur des infrastructures africaines, Banque mondiale, Washington.
- Barrios, Salvador, Eric Strobl et Luisito Bertinelli. 2006. « Climactic Change and Rural-Urban Migration: The Case of Sub-Saharan Africa » *Journal of Urban Economics* 60(3): 357-371.
- Baross, Paul, et coll. 1987. « Land Supply for Low-Income Housing: Issues and Approaches. » *Regional Development Dialogue*, 8: 29-45.
- CAHF (Centre for Affordable Housing Finance in Africa). 2012. *2012 Yearbook—Housing Finance in Africa: A Review of Some of Africa's Housing Finance Markets*. Parkbiew, Afrique du Sud : CHAF.
- . 2012. Makao Mashinani Limited <http://www.housingfinanceafrica.org/link/makao-mashinani-limited/>.
- . 2013. *2013 Housing Finance Yearbook*. Parkbiew, Afrique du Sud : CHAF.
- Choguill, C. 1999. « Community Infrastructure for Low-Income Cities: The Potential of Progressive Improvement. » *Habitat International* 23(2): 289-301.
- Cohen, M. A. 2007. « Aid, Density and Urban Form: Anticipating Dakar. » *Built Environment* 33(2): 145-156.
- Dasgupta, Basab, Somik V. Lall et Nancy Lozano-Gracia. 2014. *Urbanization and Housing Investment*. Projet de rapport, Banque mondiale.
- Kihato, Michael. 2013. « State of Housing Microfinance in Africa ». Centre for Affordable Housing Finance in Africa.
- Lozano-Gracia, Nancy et Cheryl Young. 2014. « Housing Consumption and Urbanization ». Série de documents de travail consacrés à la recherche sur les politiques, 7112. Banque mondiale, Washington, DC.
- Marx, B., Stoker, T. et Tavneet Suri. 2013. « The economics of slums in the developing world », *Journal of Economic Perspectives* Vol. 27, N° 4, pp. 187-210.

- Payne, G. 2001. « Lowering the ladder: Regulatory Frameworks for Sustainable Development ». *Development in Practice* 11 (2-3): 308-318.
- . 2005. « Getting ahead of the game: A twin-track approach to improving existing slums and reducing the need for future slums », *Environment and Urbanization*, vol 17. N° 1, pp-135-146
- Payne, Geoffrey et Michael Majale. 2004 *The Urban Housing Manual: Making Regulatory Frameworks Work for the Urban Poor* Earthscan: New York.
- Toulmin, Camilla. 2005. « Securing Land and Property Rights in Sub-Saharan Africa: The Role of Local Institutions ». Suisse : Forum économique mondial.
- ONU (Organisation des Nations Unies) 2014. *World Urbanization Prospects 2014 Revisions* Nations Unies : New York
- ONU-Habitat. 2003. *The Challenge of Slums—Global Report on Human Settlements, 2013*. Nairobi : ONU-Habitat.
- . 2008. *State of the World's Cities 2010-2011: Bridging the Urban Divide*. Nairobi : ONU-Habitat.
- . 2014. *Liberia Housing Profile*. Nairobi : ONU-Habitat.
- Banque mondiale. 2013. *Planning, Connecting, and Financing Cities—Now: Priorities for City Leaders*. Washington : Banque mondiale.
- . 2016. *Base de données Doing Business*. Washington : Banque mondiale.

Notes

1. Ces données datent d'environ 10 ans et il est probable que l'ampleur de ces privations ait diminué compte tenu de la croissance soutenue du PIB enregistrée dans la région et se situant entre 2 et 4 % sur cette période.
2. La rareté de données s'explique par une tendance pour les pouvoirs publics et le secteur privé à privilégier le système de fourniture de logements formels dans leurs analyses et évaluations. Ceci est en partie dû à la pratique dans les pays développés, mais aussi au fait que les outils traditionnels d'évaluation des marchés du logement se basent sur des sources de données fondées sur l'hypothèse d'un système de fourniture de logements formels.
3. L'administration des terres fait référence aux droits conférés par les différentes catégories de régime foncier, les droits d'aménagement conférés sur des terres, les procédures d'obtention et de cession de parcelles, ainsi que tout système de redevances ou de taxes mis en place pour valoriser la terre.
4. Progress on drinking water and sanitation, mise à jour de 2012 (UNICEF/OMS).
5. Les données sur les prix du logement sont recueillies à travers un échantillon de commodité de promoteurs immobiliers privés qui ont été interrogés. La qualité, la taille et le coût des logements varient d'un pays à l'autre.
6. Les coûts moyens du logement, les revenus moyens par habitant et la fourchette d'accessibilité sont représentés par l'axe vertical de droite.
7. Les données du CAHF ont leurs limites, elles se rapportent aux logements les moins chers fournis par le secteur privé et ne tiennent pas compte des logements fournis à travers les programmes de logement subventionnés. On ne sait pas non plus exactement le montant des subventions, le cas échéant, qui se cachent dans ces prix des logements, sous la forme par exemple de remises sur le prix des matériaux de construction ou de la cession de terrains du domaine public à des prix inférieurs à leur valeur marchande.
8. Les fournisseurs de ces types de logement sont souvent des membres de l'élite nationale qui voient un intérêt commercial dans la construction d'immeubles à des fins de location ou qui peuvent construire une propriété pour leur retraite et la louer à des expatriés dans l'intervalle. C'est une pratique courante notamment au Lesotho (communication personnelle, Kabelo Lethunya, responsable en chef du logement, Gouvernement du Lesotho, Maseru).
9. Par exemple, les logements des miniers construits par la mairie dans la Copperbelt en Zambie représentent un pourcentage considérable du parc immobilier.

