



**Société Financière
Internationale**
GROUPE DE LA BANQUE MONDIALE

IFC renforce le financement du logement en Afrique

L'Afrique connaît le taux de croissance urbaine le plus élevé au monde, mais son secteur du financement du logement reste l'un des moins développés. L'urbanisation rapide, la croissance démographique (qui devrait atteindre 60 % d'ici 2030), la mauvaise qualité des constructions et le manque de financement sont quelques-uns des principaux défis auxquels le secteur est confronté sur le continent.

D'après le McKinsey Global Institute, le déficit en logements abordables est estimé à 650 milliards de dollars par an et devrait toucher 1,6 milliard de personnes d'ici à 2025, en particulier dans les zones urbaines. Aujourd'hui, 54 millions d'Africains vivent dans des bidonvilles et le continent se heurte à un déficit d'au moins 51 millions de logements, soit un déficit de financement total de 1 400 milliards de dollars. Le déficit de logements varie d'un pays à l'autre, les déficits les plus importants étant observés au Nigeria, en Égypte, en République démocratique du Congo et en Tanzanie. D'ici 2030, le déficit de logements en Afrique devrait atteindre 130 millions d'unités.

IFC s'efforce également de promouvoir des logements verts, résilients et durables, visant à limiter l'utilisation de matériaux non durables tout en bénéficiant d'économies d'énergie et d'eau, dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) (le secteur du bâtiment représentant environ 39 % des émissions, dont les trois quarts sont liés au secteur du logement).

IFC a mis au point des outils tels que la certification EDGE, une méthode simplifiée pour certifier les projets écologiques réalisés par des promoteurs, ainsi que l'Indice de résilience des bâtiments, qui aide les promoteurs, les investisseurs et les gouvernements à évaluer, à renforcer et à divulguer la résilience aux chocs climatiques et géosismiques. De plus, le programme de soutien au marché de la construction écologique, (Market Accelerator for Green Construction), a été mis en place afin de favoriser l'essor du marché de la construction écologique en incitant les intermédiaires financiers à développer et introduire de nouveaux produits de financement de la construction écologique.

Aperçu des activités d'IFC dans le secteur du logement

IFC est le premier investisseur au monde dans le financement du logement. Depuis 2000, IFC a engagé plus de 12 milliards de dollars dans le secteur. À fin juin 2024, son portefeuille de 83 projets se montait à 4 milliards de dollars. En Afrique, IFC joue un rôle central en collaborant avec les acteurs du secteur privé pour renforcer le financement du logement. Elle a récemment franchi le cap d'une exposition de 500 millions de dollars sur son propre compte à fin juin 2024.

Depuis plus de 30 ans, IFC soutient le développement du financement hypothécaire résidentiel et la construction de logements abordables dans plus de 20 pays, dont le Chili, la Colombie, le Mexique, le Pérou, l'Inde, le Pakistan, le Vietnam, la Roumanie, la Turquie, le Kenya, la Namibie, l'Afrique du Sud, la Tanzanie, l'Ouganda ainsi que d'autres pays de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA).

Pour stimuler la croissance de marchés de financement du logement résilients et largement accessibles, IFC :

- investit dans des institutions financières et mobilise des capitaux à l'échelle mondiale, offrant ainsi une source fiable de financements à long terme ;
- collabore avec des fonds pour soutenir la construction de bâtiments résidentiels écologiques ;
- fournit des services-conseil pour renforcer la capacité des institutions financières en matière de financement du logement ;
- travaille avec les agences de régulation pour créer un environnement plus propice.

L'approche d'IFC en ce qui concerne le financement du logement en Afrique consiste à intervenir au niveau du marché à travers diverses initiatives, notamment :

- Soutenir les sociétés de refinancement hypothécaire en tant qu'instruments de refinancement sur les marchés de capitaux et de relais avec les responsables politiques en faveur de l'accélération des réformes, avec le secteur bancaire et avec les promoteurs immobiliers. Compte tenu des taux d'intérêt élevés en vigueur dans la plupart des pays émergents, les sociétés de refinancement hypothécaire permettent aux prêteurs intervenant sur le marché primaire d'obtenir des financements de long terme et d'allonger les échéances, améliorant ainsi les conditions d'accès à la propriété.
- Développer des modèles de location-vente pour soutenir le secteur du logement abordable.
- Encourager les initiatives visant à remédier au déficit de l'offre et à construire des logements moins coûteux et abordables, y compris des immeubles résidentiels certifiés écologiques.

À propos d'IFC en Afrique

IFC s'est positionnée à la tête du développement des investissements du secteur privé en Afrique. En près de 60 ans, IFC a investi plus de 60 milliards de dollars sous forme de financements à long terme dans des entreprises et des institutions financières africaines, dont plus de 40 milliards sur compte propre. Nous sommes l'un des principaux prestataires de services-conseil dédiés au développement durable du secteur privé et mobilisons des capitaux auprès d'autres investisseurs dans des secteurs essentiels pour l'avenir de l'Afrique.

Le travail d'IFC vise à améliorer l'accès au financement des petites entreprises, à soutenir les startups innovantes, à combler le déficit en matière d'électricité, à favoriser l'essor d'une industrie manufacturière durable, à renforcer la résilience des systèmes de santé et à stimuler le commerce régional. Nous déployons par ailleurs un mécanisme de financement accéléré et des programmes de conseil pour aider les entreprises africaines à se remettre de la pandémie de COVID-19.

Exemples d'activités d'IFC

Renforcement du secteur hypothécaire au sein de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA)

La région de l'UEMOA se heurte à un déficit d'environ 3,5 millions de logements. Pour faire face à l'effet combiné de l'urbanisation rapide et de la croissance démographique dans la sous-région, il faudrait construire chaque année 250 000 logements supplémentaires.

En janvier 2017, IFC a pris une participation d'un montant de 2 millions de dollars au capital de la Caisse régionale de refinancement hypothécaire de l'UEMOA (CRRH), un organisme de refinancement hypothécaire qui joue un rôle essentiel pour soutenir l'accès au logement abordable dans la région. IFC a par la suite investi dans deux émissions obligataires de la CRRH sur les marchés régionaux : un montant équivalent à 9 millions de dollars en monnaie locale dans un emprunt obligataire à 12 ans en décembre 2017, et le même montant dans un emprunt obligataire à 15 ans en décembre 2018, ainsi que 9 millions de dollars dans un emprunt obligataire à 15 ans en 2023 pour permettre à la CRRH d'accroître sa capacité de refinancement des prêts hypothécaires. En 2024, IFC a par ailleurs investi 1,5 million de dollars dans une émission de droits, augmentant ainsi sa participation au capital de la CRRH.

IFC a joué un rôle central dans le succès de ces placements obligataires à long terme en encourageant la participation des investisseurs institutionnels et en renforçant ainsi les marchés obligataires régionaux et l'allongement de la courbe de rendement des taux en francs CFA. L'objectif à terme est de rendre le financement du logement plus abordable dans la région.

Soutien au marché de la construction écologique en Afrique du Sud

Le déficit de logements de l'Afrique du Sud ne cesse de se creuser : estimé à 2,8 millions de logements, il faudrait construire 138 000 logements par an pour le combler. Pour remédier à cette situation, le marché se transforme pour favoriser l'expansion des projets commerciaux et résidentiels écologiques et résilients. IFC soutient les initiatives du marché en accompagnant les efforts déployés par les quatre plus grandes institutions financières d'Afrique du Sud pour renforcer la construction de bâtiments écologiques, notamment de logements abordables. À titre d'exemple, en juin 2023, IFC a réalisé un investissement pouvant atteindre 236 millions de dollars dans la banque Absa. Les fonds serviront à financer des projets certifiés EDGE (ou toute autre certification écologique reconnue par IFC). Au moins 50 % de l'investissement d'IFC sera destiné au secteur des logements abordables.

Les institutions financières clientes d'IFC et les promoteurs adoptent l'outil EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) pour limiter le surcoût de l'écoconstruction. À ce jour, on recense plus de 23 000 logements certifiés EDGE en Afrique du Sud. En ce qui concerne les partenariats, IFC continue de dispenser des programmes de formation technique au Green Building Council of South Africa et de fournir des services-conseil sur l'outil EDGE aux institutions financières, aux promoteurs et au gouvernement.

IFC déploie les outils d'évaluation Pillar en matière de logement pour accompagner ses partenaires

Pillar est une plateforme mondiale de conseil en matière de logement qui favorise l'amélioration continue des compétences commerciales des promoteurs et les aide à concevoir des communautés abordables et socialement durables, en tenant compte des conditions locales. Pillar aide les institutions financières à identifier et à développer des projets finançables grâce à deux outils de conseil :

- Évaluation des entreprises : évalue les compétences globales des promoteurs à travers quatre dimensions clés - la gestion financière, la gestion d'entreprise, la gestion de projet et la gestion des organisations
- Évaluation Pillar de la durabilité sociale : évalue la durabilité sociale d'un projet au cours des quatre phases de développement : définition du projet, planification et conception, construction et exploitation.

Pour plus de renseignements, veuillez contacter :

Maureen Katuvesirauina
mkatuvesirauina@ifc.org

Julia Assaad
jassaad@ifc.org



**Société Financière
Internationale**
GROUPE DE LA BANQUE MONDIALE