

**IFC****Société Financière  
Internationale**  
GRUPE DE LA BANQUE MONDIALE*Créer des marchés, créer des opportunités*

# Renforcer le financement du logement en Afrique

L'Afrique a le taux de croissance urbaine le plus élevé au monde, mais aussi le secteur du financement du logement le moins développé. L'urbanisation rapide, la croissance démographique, la mauvaise qualité des constructions et le manque de financement sont quelques-uns des principaux défis auxquels le secteur est confronté sur le continent. En Afrique subsaharienne, l'urbanisation ne s'accompagne pas du niveau de croissance économique par habitant ou du niveau d'investissements dans le logement que l'on observe ailleurs dans le monde.

Avec un taux de croissance démographique annuel de 4,1 % (contre 2 % au niveau mondial), la situation risque de s'aggraver si rien n'est fait. Ce défi de taille intervient dans un contexte de grandes inégalités au sein des villes. Près de 200 millions de personnes vivent dans des bidonvilles manquant de services de base. Des mécanismes de financement du logement plus efficaces s'imposent pour satisfaire la demande croissante de logement en Afrique.

Depuis plus de 30 ans, IFC soutient le développement du financement hypothécaire résidentiel et la construction de logements abordables au Mexique, en Inde, en Roumanie, en Tanzanie, en Namibie, au Kenya, en Afrique du Sud, en Ouganda, au Sénégal, en Côte d'Ivoire et d'autres pays de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA).

## À propos d'IFC en Afrique

IFC a acquis une position de premier plan en matière de promotion de l'investissement privé en Afrique. En soixante 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 pour son propre compte. Nous sommes l'un des principaux prestataires de services-conseils au service du développement durable du secteur privé et nous 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 start-up 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.

## 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 7 milliards de dollars dans le secteur. En mars 2022, son portefeuille de 77 projets se montait à 2,8 milliards de dollars.

### Pour renforcer l'accès au financement dans le secteur du logement, IFC :

- investit dans des institutions financières et mobilise des capitaux partout dans le monde, offrant ainsi une source fiable de financements de long terme ;
- travaille en collaboration avec des fonds pour financer la construction d'immeubles résidentiels écologiques ;
- fournit des services de 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 porteur.

### 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. Ainsi, IFC :

- Soutient 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.
- Met en place des modèles de location-achat pour soutenir le secteur du logement abordable.
- Encourage 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.

## Exemples d'activités d'IFC

### Développement du crédit immobilier dans l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA)

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 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.

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 le marché obligataire régional 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 d'unités, il faudrait construire 138 000 logements par an pour le combler. IFC a investi 21 millions de dollars dans **International Housing Solutions Fund** (IHS) pour financer la construction de logements abordables écologiques. Le Fonds IHS a été le premier client d'IFC en Afrique à adopter l'instrument EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), un outil permettant de limiter le surcoût de l'écoconstruction. À ce jour, on recense plus de 23 000 logements certifiés EDGE en Afrique du Sud.

Les partenariats : IFC a dispensé des formations et des enseignements techniques au Green Building Council of South Africa et fourni des services de conseil sur l'outil EDGE aux institutions financières et aux pouvoirs publics.

### Développement du marché hypothécaire au Kenya

Le déficit de logement du Kenya est estimé à plus de 6 millions d'unités, près de 61 % des ménages urbains vivant dans des bidonvilles. Ce déficit continue de croître en raison des contraintes importantes qui pèsent sur l'offre et la demande et du taux d'urbanisation de 4,4 % (correspondant à 500 000 nouveaux citadins par an). Moins de 12 % des ménages urbains kényans ont les moyens de s'offrir un logement neuf, même ceux les moins chers (30 000 dollars).

Pour remédier à cette situation, IFC a pris une participation d'un montant d'un million de dollars au capital de la **Kenya Mortgage Refinancing Company** (KMRC). En 2022, elle s'est engagée à investir dans la première émission obligataire à moyen terme de la société, devenant ainsi son principal investisseur. L'opération a bénéficié des conseils du Programme conjoint de développement des marchés financiers (J-CAP). Une première tranche de 1,4 milliard KSh (environ 12 millions de dollars) a été émise en mars 2022 et a été sursouscrite 4,8 fois.

En complément des mesures destinées à développer le marché hypothécaire, le Groupe de la Banque mondiale apporte aussi un appui consultatif en vue de renforcer le modèle économique de KMRC et les institutions financières bénéficiaires. L'entrée de KMRC sur le marché permettra aux prêteurs du marché primaire d'accéder aux marchés de capitaux locaux par le biais d'émissions obligataires à moyen et long termes, et portera progressivement l'échéance des financements hypothécaires sur le marché de trois ans (la moyenne actuelle) à 15 ans.

Pour de plus amples renseignements :

**Maureen Katuvesirauina**  
[mkatuvesirauina@ifc.org](mailto:mkatuvesirauina@ifc.org)