

Un logement adéquat pour tous

Faire progresser la transformation socio-économique et environnementale en vue de la réalisation de l'Agenda 2063.

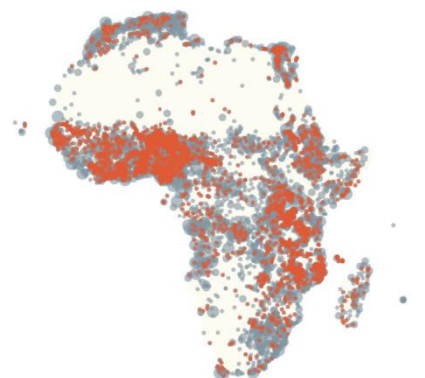
AFRICA
URBAN
FORUM

Document de contexte

L'Afrique traverse une transition urbaine rapide et sans précédent. Sa population urbaine devrait doubler, passant de 700 millions à 1,4 milliard d'ici 2050, date à laquelle on estime que 65 % des Africains vivront en ville.¹ Selon l'OCDE, beaucoup de ces villes seront grandes : 159 villes de plus d'un million d'habitants et 17 mégapoles de plus de dix millions d'habitants sont attendues.

Cette croissance est déjà évidente, car dans chaque ville, l'étendue de la zone bâtie s'étend. L'OCDE prévoit que l'empreinte urbaine totale passera d'environ 175 000 km² à 450 000 km² dans les trente années entre 2020 et 2050. Chaque année, l'espace occupé par les villes croît à un rythme plus rapide que la croissance de la population urbaine : 3,2 % contre 2,3 % par an. Dans certaines régions, cela est dû à la fusion de petites villes qui s'étendent littéralement dans les limites les unes des autres. L'OCDE donne l'exemple de Kampala, qui, d'ici 2050, devrait fusionner avec cinq agglomérations urbaines de plus de 100 000 habitants, avec 40 autres petites villes avec des populations comprises entre 10 000 et 100 000, et 235 autres agglomérations rurales.

New urban agglomerations, 2050



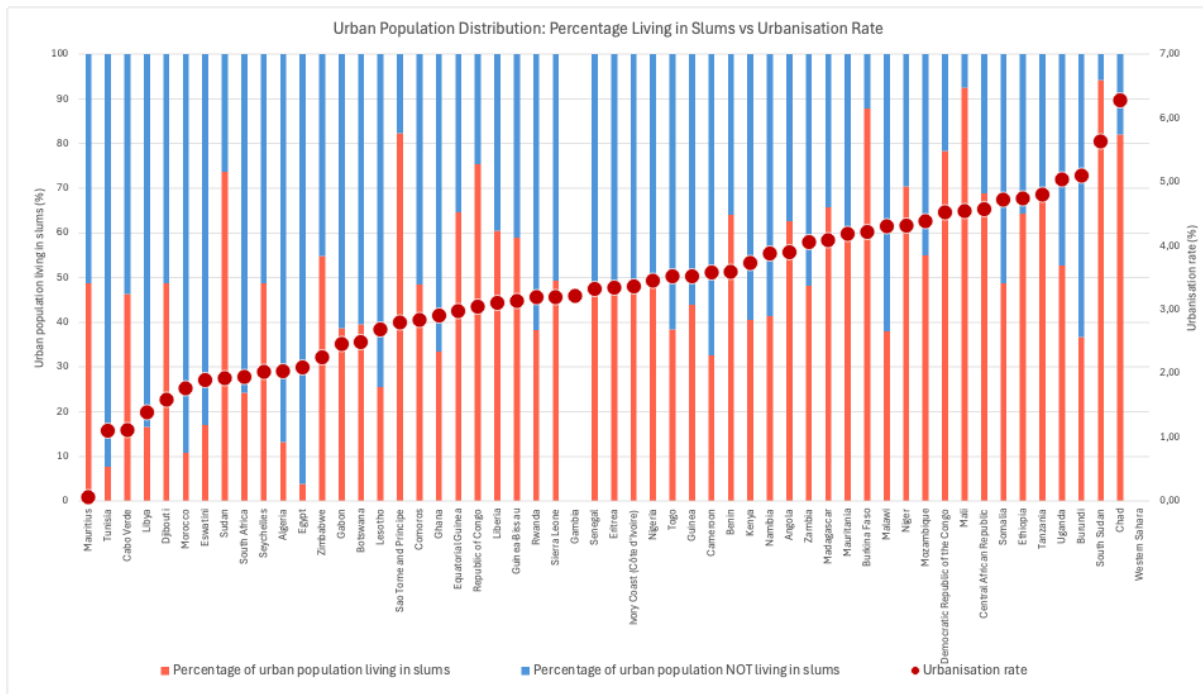
Urban agglomerations in 2020
 ● 10 000-100 000 inhabitants
 ● 100 000-1 million inhabitants
 ● >1 million inhabitants

Emerging urban agglomerations between 2021-50
 ● 10 000-100 000 inhabitants

Les implications de cette croissance sont énormes. Les infrastructures urbaines, déjà sous pression, ne suivent pas le rythme : l'approvisionnement en eau, les égouts et les systèmes de gestion des déchets sont débordés ; Des infrastructures routières, de mauvaise qualité et leur entretien contribuent à la congestion routière et à la mauvaise qualité de l'air, et les systèmes environnementaux locaux sont mis en difficulté, les établissements humains devenant de plus en plus vulnérables aux catastrophes provoquées par le changement climatique.

¹ OCDE et al. (2025), *La dynamique de l'urbanisation de l'Afrique 2025 : Planification de l'expansion urbaine*, West African Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/2a47845c-en>.

Il est intuitif que l'urbanisation rapide (associée à une offre formelle et abordable insuffisante pour répondre à la demande) est un facteur clé qui stimule la croissance des quartiers informels et conduit à la crise du logement. En réalité, les taux d'urbanisation ne sont pas clairement et directement liés à une forte incidence de personnes vivant dans les bidonvilles. Comme illustré, de nombreux pays avec des taux d'urbanisation élevés suggèrent que la majorité des ménages ne vivent pas dans des bidonvilles, et quelques autres avec des taux d'urbanisation plus faibles, où les données suggèrent que c'est le cas. D'autres facteurs doivent aussi jouer un rôle.



Sources : Base de données des indicateurs urbains de UN-Habitat (2022). data.unhabitat.org et ONU (2024) Perspectives mondiales d'urbanisation, Nations Unies. population.un.org/wup, note :

Il y en a beaucoup : une planification urbaine insuffisante et un gouvernement municipal faible qui ne fournit pas les infrastructures nécessaires ; une mauvaise gestion foncière et des systèmes de tenure faibles ; les contraintes d'accessibilité des ménages qui sapent l'investissement dans le logement ; faibles niveaux d'accès aux finances, car les prêteurs ne parviennent pas à adopter la nouvelle démographie des revenus ; un secteur de la construction de logements sous-développé, qui manque du capital et de l'expertise pour livrer à grande échelle ; l'étendue des facteurs environnementaux et sociaux – catastrophes naturelles, changement climatique, instabilité politique – qui font que les migrants urbains sont souvent les plus vulnérables et les moins capables de répondre à leurs besoins en logement de manière autonome ; et ainsi de suite. Les taux élevés d'urbanisation sont un moteur important de la croissance des bidonvilles, et sont liés à des défis liés à la gouvernance et à la planification, ainsi qu'au fonctionnement des marchés financiers, fonciers, de la construction et du travail.

Dans ce contexte général et sous pression, l'état du logement est en quelque sorte un indicateur, à la fois cause et effet des défis rencontrés dans les villes africaines. La prise de conscience d'un « logement adéquat » est donc un indicateur clé de la santé globale de l'environnement urbain et de son cadre de gouvernance, de la « transformation socio-économique et environnementale » promise dans l'Agenda 2063, ainsi qu'un prisme utile pour examiner ce qui fonctionne, ce qui ne fonctionne pas, et où résident les opportunités de transformation.

Ainsi, le Forum urbain africain de cette année place le logement au centre de la conversation urbaine : la réalisation d'un logement adéquat pour tous. Alors que les délégués se réunissent pour échanger des idées et réfléchir à l'action, trois grands fils conducteurs devraient sous-tendre les discussions :

- **L'opportunité du « informel »** : Une grande partie de la vie quotidienne en Afrique est classée comme « informelle » – cela ne doit pas être confondu avec irrégulier ou aberrant, car c'est dans cette réalité que l'opportunité de transformation urbaine se trouve.
- **L'opportunité du local** : Les débats politiques se concentrent sur des cadres nationaux – c'est important mais la dynamique de l'urbanisation se manifeste localement, et une orientation plus locale est donc essentielle.
- **L'opportunité des partenariats** : L'ampleur et la complexité de la croissance urbaine exigent l'engagement actif des secteurs public, privé et communautaire — et exige spécifiquement de nouvelles approches de financement et d'investissement qui exploitent les capacités de toutes les parties.

L'opportunité du « informel »

Le secteur du logement abordable en Afrique est dominé par ce qu'on appelle une activité informelle.² Plus de logements sont réalisés par des constructeurs informels et/ou par auto-construction que par tout autre acteur. Il existe également plus d'exemples de prêts et d'investissements qui se produisent de manière informelle – que ce soit de main en main, via des régimes tournants ou des coopératives, ou sous forme de transferts de fonds – que formellement par des canaux réglementés. Bien que les processus informels soient souvent inefficaces et coûteux, opaques et exploitants, et souvent sujets à la fraude ; ils sont également agiles et réactifs, il y a peu de barrières à l'entrée et, surtout, dans leur fonctionnement, ils expriment les priorités, besoins et capacités de la majorité des personnes à travers le continent. Cette diversité de pratiques « informelles » offre une opportunité de comprendre ce qui fonctionne et de l'utiliser pour concevoir des investissements et des politiques appropriés et bien ciblés.

Il vaut la peine de réfléchir un instant à la définition de l'informalité. Le Groupe de travail intergouvernemental ouvert d'experts ONU-Habitat sur le logement adéquat définit l'informalité du logement comme « le développement et l'occupation du logement qui se produisent en dehors des cadres juridiques, réglementaires et de planification formels », émergeant comme « une réponse rationnelle à l'échec des systèmes fonciers et de logement formels ». De plus, les établissements informels sont définis comme des « agglomérations de logements informels » caractérisées par des infrastructures et des services inadéquats, où les habitants paient néanmoins souvent des prix élevés pour les nécessités.³ Si l'informalité est une conséquence des résidents, des ménages et des communautés (que ce soit en tant qu'opportunistes ou bâtisseurs de quartiers), qui élaborent un plan et agissent eux-mêmes en dehors du cadre réglementaire, peut-on élaborer des politiques et

² Cette section s'inspire largement du Centre pour le financement du logement abordable en Afrique (2024). Annuaire 2024 : Financement du logement en Afrique. Johannesburg, Afrique du Sud. <https://housingfinanceafrica.org/library/2024-housing-finance-in-africa-yearbook-15th-edition/>

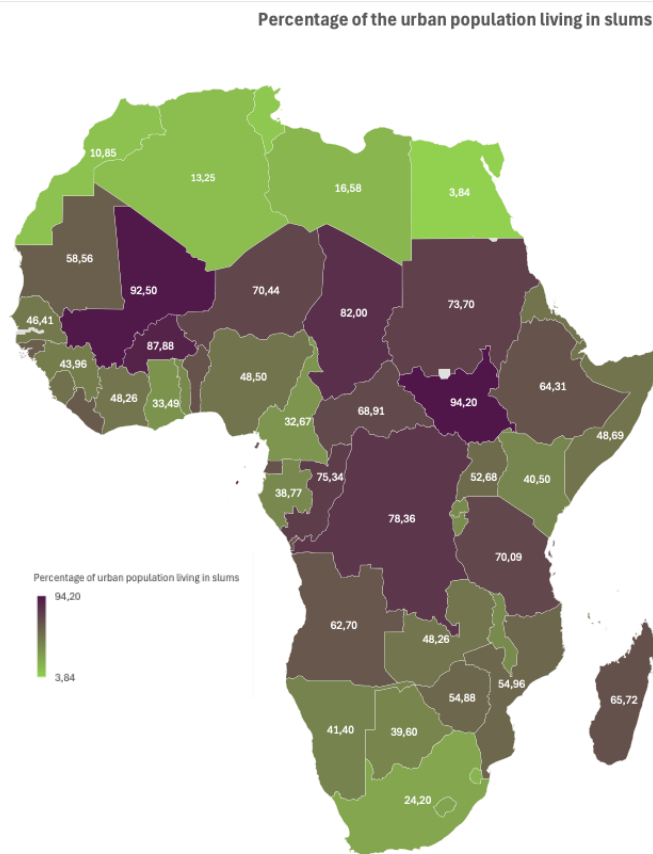
³ Voir https://unhabitat.org/sites/default/files/2025/10/informal_settlements_background_proposed_recommendations.pdf

réglementations de manière à non pas capter et contenir leurs efforts, mais plutôt à les légitimer et les étendre ?

Certes, le rôle important du secteur informel sur le marché du travail, dans le marché du logement et de la construction, et dans le marché financier n'est pas une observation nouvelle – et elle est partagée par des organismes mondiaux tels que les délégués du premier Forum urbain africain⁴ tenu à Addis-Abeba, en Éthiopie, début septembre 2024 ; par ONU-Habitat⁵ ; par certains investissements étrangers directs (IFD) et investisseurs⁶ d'impact, et même par le secteur privé. Transformer cette prise de conscience en une stratégie qui tire parti des opportunités tout en surmontant les lacunes sera un axe clé de ce Forum urbain africain.

Établissements informels

Un indicateur clé qui alimente une grande partie de la discussion est le pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles,



⁴ La Déclaration d'Addis, pour le Forum urbain africain sur l'urbanisation durable pour la transformation de l'Afrique (signée le 6 septembre 2024), engage les États membres à « encourager les résultats du développement urbain dans l'investissement significatif pour relever le défi des établissements informels par l'allocation des ressources et la formalisation. Cela doit être fait conformément aux dix actions clés du Plan d'action mondial pour la transformation des bidonvilles, qui consolide un partenariat collectif pour façonner Cities for All, sans laisser personne ni place de côté, adopté lors de l'Assemblée ONU-Habitat en juin 2023, à Nairobi, au Kenya. »Paragraphe iiiiv, Déclaration du Forum urbain africain (2024). https://au.int/sites/default/files/documents/44056-doc-AFRICA_URBAN_FORUM_DECLARATION_English.pdf (consulté le 10 septembre 2024).

⁵ UN-Habitat (2023). Plan d'action mondial : Accélérer la transformation des établissements informels et des bidonvilles d'ici 2030. https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/05/global_action_plan_22-05-23.pdf (consulté le 28 septembre 2024).

⁶ GSG Impact (2022). Colonies informelles : Plus invisibles. <https://www.gsgimpact.org/resources/publications-and-reports/informal-settlements-no-longer-invisible/> (consulté le 29 septembre 2024).

représenté dans l'ODD 11.1.⁷ Cela domine notre imagination du paysage urbain dans la plupart des pays d'Afrique – en effet, ce n'est que dans quelques pays, situés aux confins nord et sud du continent, moins d'un quart de la population urbaine vit dans des bidonvilles. Dans la plupart des pays, ce chiffre se rapproche d'un tiers, voire de la moitié de tous les citoyens.

Bien que les quartiers informels ou les bidonvilles mettent en lumière une grande partie des problèmes liés au logement, ils offrent aussi une indication de ce qui pourrait être juste : bien qu'ils existent en dehors du cadre politique et réglementaire qui régit le logement formel, ce sont des établissements à usage mixte offrant des opportunités économiques, de l'emploi et un soutien aux moyens de subsistance. Bien que les coûts par mètre carré soient souvent élevés, le processus de logement est sensible à la capacité de l'utilisateur final, de sorte que les coûts quotidiens puissent être gérés. Les barrières à l'entrée sont faibles et basées sur le réseau. La titularisation, bien que pas toujours sécurisée, est souvent flexible et, dans certains cas, même défendable.

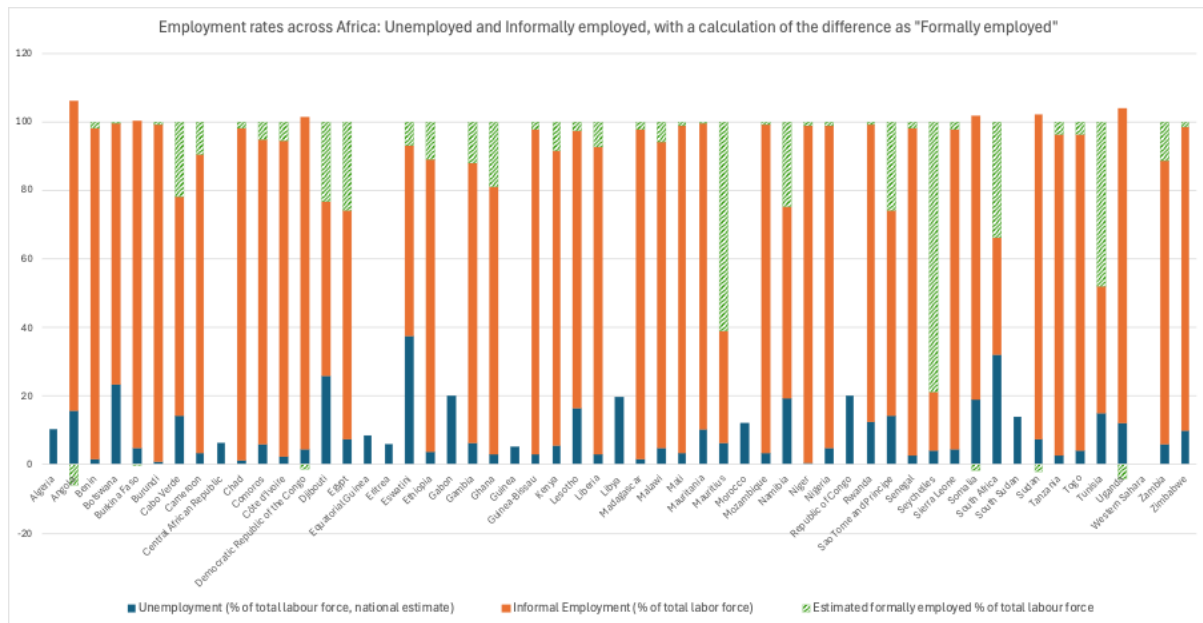
Source : Base de données des indicateurs urbains de UN-Habitat (2022). data.unhabitat.org

Emploi informel et finance

Les données du FMI, de la Banque mondiale, de la BAD et de l'OIT entre 2016 et 2024 montrent les taux de chômage et le pourcentage de la main-d'œuvre employée de manière informelle.⁸ Dans pratiquement tous les pays du continent, c'est la grande majorité des adultes. Seules les Seychelles, l'île Maurice, l'Afrique du Sud et la Tunisie représentent moins de la moitié de la main-d'œuvre employée de manière informelle. Le reste des pays pour lesquels il existe des données constate que plus de la moitié, et dans certains cas plus des trois quarts, de leur main-d'œuvre est employée de manière informelle. Selon l'OIT, en utilisant des données de 2021, 98,5 % de la main-d'œuvre nigérienne et 97,5 % de la population active de la RDC sont employés de manière informelle. Au Mozambique, ce chiffre est de 95,6 % ; en Tanzanie, elle est de 93,3 % ; et en Côte d'Ivoire, elle est de 92,1 %. En Éthiopie, où 85,2 % de la population travaille dans le secteur informel et où le coefficient de Gini est de 35 (contre 33,2 en 2020), il est à noter que malgré la croissance économique du pays (avec un taux de croissance du PIB de 6,5 %), la pauvreté n'a pas été significativement réduite et les inégalités augmentent.

⁷ Objectif 11 des Objectifs de développement durable (ODD 11) : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. Objectif 11.1 : D'ici 2030, garantir à tous l'accès à un logement adéquat, sûr et abordable ainsi qu'à des services de base, et moderniser les bidonvilles. Indicateur 11.1.1 : Proportion de la population urbaine vivant dans des bidonvilles, des quartiers informels ou des logements inadéquats. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/06/metadata_on_sdg_indicator_11.1.1.pdf

⁸ Explorez ces données à l'aide de l'explorateur ILOSTAT de l'OIT : <https://ilostat.ilo.org/data/> (consulté le 8 octobre 2024). Les données de la Banque mondiale sont disponibles sur son portail Open Data : <https://data.worldbank.org/> (consulté le 8 octobre 2024).



Sources : Chômage : données du FMI, de la BM et de l'AFDB entre 2016 et 2024. Emploi informel : données de l'OIT 2014-2023 ; Emploi formel calculé comme la différence entre l'ensemble de la main-d'œuvre moins les chômeurs et les employés formels.

Cela a un impact particulier sur l'accès au financement du logement. Certes, l'accès aux prêts hypothécaires dépend actuellement d'un emploi formel et régulier – c'est pourquoi pratiquement tous les pays présentent des niveaux très faibles de pénétration hypothécaire. Il existe aussi un financement immobilier formel, non hypothécaire – mais bien que certaines offres de microfinance du logement existent, la plupart des crédits non hypothécaires se trouvent sous forme de prêts personnels et de micro-prêts non spécifiés. On estime qu'environ un tiers de tout microcrédit non spécifié est utilisé d'une manière ou d'une autre pour soutenir la propriété. Le défi auquel les emprunteurs sont confrontés dans leur processus de construction est cependant que le microcrédit non spécifié pour le logement est souvent d'une durée plus faible et plus courte que ce qui serait nécessaire pour le logement. Cela interrompt le processus de construction, prolongeant le temps nécessaire et, dans de nombreux cas, aussi les coûts. Dans de nombreux cas, le résultat du logement apparaîtrait informel, et existerait probablement aussi en dehors du cadre réglementaire.

Les ménages accumulent les ressources dont ils ont besoin de diverses manières qui ne dépendent pas du système bancaire. La source de financement la plus courante pour le logement est l'épargne des ménages, principalement détenue par des groupes d'épargne informels et des coopératives lorsqu'ils accordent ces fonds sous forme de petits prêts aux membres. Dans plusieurs pays, dont le Soudan, le Cap-Vert, le Burundi, le Nigeria, le Kenya, le Sénégal, le Ghana et le Zimbabwe, les envois de fonds de la diaspora représentent une source importante d'investissement dans le logement, les analystes estimant jusqu'à 40 % des flux de fonds destinés au logement.

Côté construction, la plupart des promoteurs financent leurs projets via des plans de paiement sur plan où les acomptes et les avances des acheteurs financent la construction. Il s'agit en soi d'un mécanisme de financement informel — proposé en dehors des services financiers réglementés — et il comporte un risque substantiel pour les acheteurs sans aucun recours si un promoteur ne tient pas ses promesses. Néanmoins, cela a permis aux promoteurs de développer leurs activités et de livrer à une échelle que le financement formel de la construction n'a pas encore atteinte.

Auto-construction de logements

Peut-être en conséquence, l'auto-construction est de loin la forme dominante de livraison de logements sur le continent.⁹ Le processus est généralement progressif, car le foyer gère son temps et son argent, ainsi que des questions contextuelles plus larges telles que le progrès de l'économie nationale et locale, les événements climatiques et météorologiques, ainsi que les questions sociopolitiques. Ce n'est pas forcément informel, mais cela peut en donner l'impression car les maisons auto-construites prennent du temps – au Kenya, le KMRC a constaté qu'il faut en moyenne 3,3 ans pour achever une maison.¹⁰ Au Cap-Vert, cela peut prendre dix ans ou plus.¹¹ Au Togo, les ménages construisent leurs maisons au fur et à mesure qu'ils disposent des moyens, de sorte que dans de nombreux cas, leurs maisons soient achevées par leurs enfants une fois qu'ils atteignent l'âge adulte.¹²

Cette logique incrémentale n'est pas un échec — c'est une réponse rationnelle aux ressources limitées. Au Gabon, où plus des deux tiers des propriétaires urbains construisent eux-mêmes, le gouvernement a créé la National Real Estate Company (SNI), qui fournit un soutien technique via l'Office for Self-Construction Support (BAAC).¹³ Au Cameroun, le programme MAETUR du gouvernement met à disposition des terrains desservis aux foyers souhaitant construire eux-mêmes à Yaoundé et Douala à 10 000 CFA/m², nécessitant un développement dans un délai de trois ans.¹⁴ Ce sont des modèles instructifs de la manière dont le gouvernement peut travailler avec, plutôt que contre, la réalité auto-construite.

Le problème avec la construction progressive est qu'elle peut être désordonnée et de mauvaise qualité, ce qui signifie parfois que les logements sont mal équipés pour faire face à la crise climatique et à ses impacts. Dans de nombreux pays, un besoin clé en matière de logement est la rénovation des structures existantes construites de manière informelle – ce n'est pas quelque chose que les cadres politiques reconnaissent. Une partie du problème est que les codes du bâtiment ne parlent pas, ni ne reconnaissent l'existence des petits constructeurs de maisons qui prédominent, ainsi que les matériaux, outils et compétences dont ils disposent.

Il convient de noter qu'en se concentrant presque exclusivement sur le secteur de la construction formelle, l'industrie de la construction verte contourne la voie la plus évolutive vers un logement résilient au climat. Un changement ciblé — de meilleures connaissances techniques, un financement approprié et un environnement réglementaire qui reconnaît et récompense la résilience plutôt que de pénaliser l'informalité — pourrait guider les milliards de décisions incrémentales que les auto-constructeurs prennent chaque jour. Les ménages à faibles revenus ont le plus fort intérêt économique de tous à construire de manière résiliente : pour un foyer dont la maison est son actif principal, les dégâts dus aux inondations ou au vent constituent une catastrophe financière. La construction résiliente n'est pas un produit haut de gamme pour ceux qui se soucient de

⁹ Il n'existe pas de données explicites pour étayer cela – bien qu'une série d'indicateurs indirects ait pu être rassemblée pour suggérer l'ampleur de l'investissement. Cette perspective est intuitive et visiblement soutenue par la forte fréquence de logements fournis par des individus et ce qu'on appelle des bâtisseurs fondamentaux ou informels dans les villes à travers le continent.

¹⁰ Voir l'annuaire CAHF 2024 : Financement du logement en Afrique. Profil du Kenya, note de bas de page 42 : Kenya Mortgage Refinance Company (2024). Recherche sur les obstacles systémiques à l'accès et à l'utilisation du financement du logement au Kenya 2023. P. 51.

¹¹ Voir l'annuaire CAHF 2024 : Financement du logement en Afrique. Cap Verde profile, footnote 17 : Governo de Cabo Verde (2019). Perfil do sector de Habitação Cabo Verde 2a Edição. <https://tinyurl.com/ms2kavp2> (consulté le 11 août 2024). P. 114.

¹² Voir l'annuaire CAHF 2024 : Financement du logement en Afrique. Profil Togo.

¹³ SNI. Bureau du soutien à l'auto-construction. <https://www.sni-gabon.com/offres/9-bureau-daccompagnement-a-lauto-construction> (consulté le 5 octobre 2024).

¹⁴ Voir l'annuaire CAHF 2024 : Financement du logement en Afrique. Profil du Cameroun, note de bas de page 45 : Ngono, B. (2024). Cameroun : Le gouvernement augmente le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMG) de 5 %. 25 février 2024. Ecomatin.

l'environnement. C'est un investissement rationnel pour ceux qui ne peuvent pas se permettre de reconstruire.

Agents immobiliers informels

Bien que les registres fonciers puissent être lents et incomplets, et que la finance puisse être limitée, les marchés immobiliers sont en plein essor. Dans de nombreux pays, un nombre croissant d'agents immobiliers informels est visible – l'annuaire 2024 de la CAHF a trouvé des preuves au Cameroun, au Rwanda, au Maroc, au Sénégal, en Afrique du Sud et ailleurs. Par exemple, au Sénégal, sur les 466 agences immobilières listées, seulement 100 respectent les normes, ajoutant que les courtiers individuels travaillent en réseau informel et en tant que pigistes.¹⁵ En général, leur commission sur la vente représente 5 % de la valeur totale de la transaction. Les agents immobiliers informels marocains sont connus sous le nom de « samsars » (un terme arabe). Bien qu'ils n'aient pas de statut officiel, les samsars agissent comme intermédiaires en aidant les demandeurs de logement par le bouche-à-oreille, en échange d'une petite commission.

Ces acteurs ne révèlent pas un vide dans le marché, mais le marché lui-même — opérant avec les outils disponibles en l'absence d'une infrastructure formelle que la politique n'a pas encore fournie. Les agents informels détiennent les connaissances transactionnelles, la confiance communautaire et les renseignements locaux sur la disponibilité des terres, les prix et l'historique de la tenure, qu'aucun registre ou base de données cadastrale ne capture actuellement. Ils remplissent, en fait, une fonction publique : réduire les asymétries d'information, faciliter la mobilité et permettre aux ménages d'accéder au logement sur un marché que les institutions formelles n'ont en grande partie pas su desservir. La voie pragmatique consiste à travailler avec le courant de ce qui existe — par des cadres d'enregistrement simples, des parcours modestes de développement professionnel et l'intégration de courtiers informels dans des initiatives communautaires de documentation foncière — plutôt que contre cela.

Marchés locatifs informels

Peut-être que la dimension la plus négligée de l'économie du logement informel en Afrique est le marché locatif. Appelé « baillardisme domestique » — lorsque les ménages louent une chambre ou un lit sur la propriété où ils vivent également — cela n'est ni insignifiant ni périphérique. Au Zimbabwe, on estime que 42,7 % des ménages urbains vivent en tant que « locataires ». ¹⁶ Dans les bidonvilles ougandais, plus de 56 % des logements sont occupés par des locataires, contre 30 % qui sont occupés par leurs propriétaires. ¹⁷ En Tanzanie, environ 80 % des ménages locataires vivent en colocation. Au Kenya, le recensement national de 2019 a recensé 1,6 million de nouveaux ménages locataires urbains créés dans la décennie depuis 2009 — ce qui implique une livraison d'environ 158 000 logements locatifs par an, bien plus que les 50 000 logements livrés par le secteur formel. Le même recensement a révélé que 89 % des ménages locataires urbains louent auprès d'un individu, et non d'une entreprise formelle. La location de jardin est tout aussi importante au Malawi, à Madagascar et en Namibie, où la location informelle offre un logement aux ménages à faibles et ultra-faibles revenus venus en ville à la recherche d'un emploi.

¹⁵ Voir l'annuaire CAHF 2024 : Financement du logement en Afrique. Profil du Sénégal, note de bas de page 35 : Entretien en ligne avec Ahmet LÔ, fondateur d'AML Estate Intelligence et spécialiste de l'immobilier, le 17 juillet 2024, Dakar.

¹⁶ Voir l'annuaire CAHF 2024 : Financement du logement en Afrique. Profil du Zimbabwe, note de bas de page 45 : Zimstat (2024). Rapport du recensement de la population et du logement du Zimbabwe 2022, volume 1. <https://tinyurl.com/5fx6d89c> (Consulté le 25 juillet 2024). P. 75

¹⁷ Alternatives aux abris et aux établissements (2021). Quartiers informels : statistiques, bidonvilles et situation du logement en Ouganda. <https://ssauganda.org.ug/areas-of-focus/informal-settlements/> (consulté le 29 juillet 2024).

Les marchés locatifs informels sont particulièrement instructifs du point de vue du développement du marché car ils représentent un échange cohérent et sensible à la demande : des services structurés pour répondre à l'accessibilité financière là où elle existe réellement, plutôt que là où la politique le suppose. Le propriétaire du ménage — qui construit progressivement, gère directement les locataires, réinvestit les revenus locatifs dans de nouvelles constructions et fixe des prix de l'hébergement à ce que le marché peut supporter — est en fait un petit promoteur immobilier. Sans accès au financement, au soutien technique ou à la reconnaissance juridique, cette capacité productive reste invisible aux yeux des politiques. Pourtant, l'intervention requise est modeste : un prêt pour l'amélioration de l'habitat qui permet d'ajouter un étage supplémentaire ; des connaissances structurelles de base qui améliorent la durabilité ; un registre de revenus locatifs qui ouvre un financement supplémentaire. Rien de tout cela ne nécessite un nouveau secteur du logement formel. Cela nécessite l'extension des instruments existants aux acteurs déjà en train d'effectuer le travail.

L'opportunité que l'on trouve dans ce qu'on appelle informel

Le fait que la majorité des Africains participent à l'économie informelle, que ce soit en tant qu'ouvriers, constructeurs, financiers, résidents, ou même dans toute combinaison de rôles, soulève la question de savoir comment la soi-disant informalité est classée comme aberrante ou additionnelle. En fait, c'est l'inverse — ce sont les marchés dits formels qui ne sont pas la norme. Et pourtant, c'est pour les marchés formels que les politiques sont établies et que les règlements sont rédigés. Ce décalage — entre l'endroit où la plupart des gens vivent et travaillent réellement, et où les règles régissant ces vies sont établies — n'est pas simplement un désagrément administratif. C'est un échec structurel avec des conséquences profondes sur la croissance des villes, la répartition de la richesse et l'efficacité de la gouvernance urbaine.

Comblé cet écart nécessite plus qu'une simple redéfinition rhétorique de l'informalité comme légitime. Elle exige une réorientation fondamentale du cadre politique et réglementaire, qui prend les réalités vécues des acteurs informels comme point de départ sur lequel la politique est construite et la régulation est façonnée. Cela impliquerait des réglementations reconnaissant le logement construit par eux-mêmes comme une contribution au tissu urbain plutôt qu'une empiètement sur celui-ci, des cadres de tenure foncière qui reflètent la manière dont la terre est réellement traitée et occupée, ainsi que des instruments de financement qui fonctionnent avec les systèmes d'épargne et de crédit que les communautés ont déjà développées de manière informelle pour elles-mêmes. En réfléchissant ainsi à la notion de formalisation, les décideurs peuvent tirer parti de l'énergie de l'informel pour créer des marchés immobiliers fonctionnels et durables, où les consommateurs sont protégés et les bâtiments sont sûrs, où les acteurs du marché peuvent se concurrencer librement pour les opportunités, et le vaste besoin de logements est comblé par une multitude de fournisseurs de logements actuellement non reconnus.

L'opportunité des locaux

Les décisions qui façonnent la croissance des villes africaines — où les infrastructures sont étendues, comment les terres sont attribuées, quelles colonies sont modernisées et à quelles conditions, comment les marchés immobiliers sont régulés — nécessitent une compréhension granulaire, contextuelle et constamment mise à jour de la manière dont les gens vivent, travaillent et transmettent réellement, surtout lorsque l'informalité est un fait si important. Ce savoir ne réside pas dans les ministères nationaux. Elle réside dans les villes, dans les communautés, et dans les réseaux

informels de courtiers, propriétaires terriens, constructeurs et groupes d'épargne dont les activités constituent l'économie urbaine.

Ainsi, le niveau local n'est pas simplement un canal de mise en œuvre de la politique nationale : c'est un lieu distinct et irremplaçable de gouvernance en soi. C'est au niveau de la ville que les cadres réglementaires peuvent être adaptés aux réalités locales de la tenure foncière, que les courtiers informels et les propriétaires peuvent être attirés dans des relations productives avec les institutions publiques, et que les investissements immobiliers progressifs peuvent être séquencés de manière à refléter la manière dont les ménages construisent réellement. Rien de tout cela ne peut être conçu à partir du centre et livré vers le bas. Il doit être négocié, coproduit et continuellement ajusté au lieu où le défi urbain est réellement vécu.

Pourtant, reconnaître la nécessité de prendre des décisions locales soulève immédiatement la question de la capacité. Dans une grande partie de l'Afrique, les gouvernements municipaux sont sous-financés, administrativement limités et dépendants financièrement de transferts nationaux imprévisibles et insuffisants. L'écart entre ce que les gouvernements municipaux sont censés faire et ce pour quoi ils sont capables est l'une des contraintes majeures du développement urbain africain. Combler cet écart n'est donc pas une condition préalable au début — c'est lui-même le travail.

L'informalité aggrave le problème fiscal dans deux directions à la fois. D'une part, les établissements informels et les entreprises échappent largement au filet fiscal formel — leurs transactions ne sont pas enregistrées, leurs biens non enregistrés, leurs revenus non imposés. Cela réduit la base de revenus municipale précisément là où la croissance démographique est la plus rapide. En revanche, les résidents informels et les entreprises ne sont pas en pratique exempts d'impôt — ils paient par des prélèvements, des frais de marché, des frais de connexion et des paiements informels à divers acteurs, publics et privés. Le défi est de structurer des mécanismes appropriés, afin que ces contributions soient transférées aux comptes publics de manière à pouvoir être réinvesties dans les communautés qui les génèrent.

Plutôt que de considérer l'informalité comme un vide dans la base fiscale à formaliser à terme, les gouvernements municipaux peuvent commencer à établir des relations fiscales avec les communautés informelles dès maintenant — grâce à des redevances de service négociées, des frais de marché régularisés, des mécanismes de capture de la valeur foncière communautaire et une licence commerciale simplifiée qui permet aux petites entreprises d'entrer dans une relation fiscale formelle sans imposer de coûts de conformité qu'elles ne peuvent pas supporter. En construisant une voie vers la formalisation de manière progressive, des revenus sont générés, la confiance est construite, et les données administratives dont les instruments fiscaux plus sophistiqués ont finalement besoin sont créées.

Peut-être que l'instrument le plus puissant et sous-utilisé disponible pour les villes africaines est la capture de la valeur foncière — le principe selon lequel, lorsque l'investissement public augmente la valeur des terres environnantes, une partie de cette hausse doit être captée par l'autorité publique qui l'a créé. Lorsqu'une ville prolonge une route, installe une infrastructure hydraulique ou améliore un agglomération, la valeur des terrains à proximité augmente. Selon les arrangements actuels, ces gains reviennent entièrement aux propriétaires privés. Un cadre de capture de la valeur foncière — par des taxes d'amélioration, des contributions des promoteurs ou une gestion stratégique des terres publiques — permettrait aux villes de réinvestir une part de la valeur qu'elles créent. Le système de location foncière urbaine de l'Éthiopie a généré des revenus importants à Addis-Abeba ; Kigali a utilisé

la consolidation foncière et les accords de baux avec des résultats similaires. Ce sont des modèles partiels et imparfaits. Ils démontrent que le principe est applicable dans des contextes africains.

En matière d'infrastructures, le rôle de la ville est double — elle doit agir à la fois comme fournisseur direct et comme facilitateur pour d'autres personnes capables de fournir. Aucun gouvernement municipal africain n'a la capacité budgétaire de fournir toutes les infrastructures uniquement par l'investissement public. Les villes font donc face au défi de déployer des ressources publiques limitées pour tirer parti du financement privé, communautaire et de développement à grande échelle.

Cela oblige les villes à réfléchir à l'investissement dans les infrastructures en termes de séquençage et de catalyse. Les infrastructures principales de base — routes, drainage, conduites d'eau, réseaux électriques — sont généralement un bien public que seul le gouvernement peut financer, car elles ne sont pas commercialement viables isolément. Mais une fois l'infrastructure principale en place, elle crée les conditions pour l'investissement privé dans le logement, le commerce de détail et l'entreprise, générant à la fois une activité économique et une base fiscale élargie. La ville qui séquence stratégiquement ses investissements dans les infrastructures — en donnant la priorité au tissu conjonctif qui ouvre le développement plus large — obtient bien plus d'impact par dollar qu'une ville qui répond de manière réactive aux exigences politiques ou à la crise.

Dans les établissements informels en particulier, la logique des infrastructures est incrémentale. Les habitants ont déjà investi dans leurs maisons et communautés. L'ingrédient manquant n'est souvent pas la volonté d'investir, mais la sécurité et les infrastructures de base qui rendent les investissements futurs rationnels. Une tenure sécurisée, une route, une connexion à l'eau — ces engagements publics relativement modestes peuvent catalyser d'importants investissements privés de la part des résidents eux-mêmes, générant un effet multiplicateur que les modèles formels sous-estiment systématiquement.

Rien de tout cela n'est simple. Les intérêts acquis — sur les marchés fonciers, dans la construction, dans le patronage politique — bénéficient de maintenir les résidents informels dans un état d'ambiguïté juridique. Les coalitions de réforme au niveau de la ville doivent donc être larges, politiquement durables et ancrées dans des communautés organisées capables de soutenir la pression dans le temps.

L'opportunité des partenariats

Le cœur de l'opportunité urbaine, donc, réside dans les partenariats qu'elle peut favoriser. Les taux d'urbanisation sont ce qui fait que tout se déroule si vite, mais au centre se trouvent les gens — ceux qui produisent autant qu'ils consomment, ceux qui agissent plutôt que d'attendre, qui élaborent un plan pour résoudre leur situation de logement et poursuivre leurs moyens de subsistance du mieux qu'ils peuvent, parfois (souvent) malgré les politiques et programmes gouvernementaux pour répondre différemment à leurs besoins. Il existe aussi des entreprises, locales, régionales et internationales, qui recherchent des opportunités de marché, investissant leur capital pour développer des solutions répondant à un besoin qu'elles perçoivent. Qu'il s'agisse de fournisseurs des intrants ou des extrants du processus du logement, de son financement ou de sa gestion à long terme, ces entreprises agissent de manière indépendante dans la poursuite d'un rendement commercial mais sont fondamentalement influencées dans leur activité par la politique et le cadre réglementaire qui

peuvent soit permettre soit neutraliser leurs efforts. Les gouvernements doivent comprendre ces moteurs afin de mieux mobiliser l'énergie en faveur de leurs propres objectifs.

La forme dominante de partenariat public-privé — le PPP — a largement échoué dans les villes africaines. Conçus pour des environnements réglementaires stables, des contreparties solvables et des sources de revenus prévisibles, les PPP ont systématiquement contourné les communautés qui ont le plus besoin d'investissement, se tournant vers des infrastructures commercialement viables dans les zones urbaines plus aisées. Lorsque ces mesures ont été imposées dans des contextes à faibles revenus, les résultats ont souvent été régressifs : la tarification par relèvement des coûts excluant les plus pauvres. Le problème plus profond est structurel : la binarité des PPP ne laisse aucun rôle significatif aux organisations communautaires, aux groupes d'épargne informels et aux acteurs de la société civile qui, dans les villes africaines, accomplissent souvent le travail le plus important.

La finance mixte demande comment différents acteurs peuvent chacun contribuer à ce qu'ils sont le mieux placés pour fournir, de manière à rendre l'investissement global viable et les résultats équitables. En pratique, cela implique trois niveaux : une couche de capital concessionnel ou de subvention — provenant des DFI, des philanthropies ou des gouvernements — qui absorbe le risque de première perte et permet aux investisseurs commerciaux de retenir le rendement global ; une couche de capital commercial provenant des banques, des investisseurs institutionnels ou des fonds de pension qui assure l'échelle ; et une couche d'assistance technique, souvent provenant d'ONG ou d'intermédiaires spécialisés, qui renforce la capacité des communautés et des emprunteurs à participer et à en bénéficier. Un financement mixte réussi doit être construit autour de ce que les ménages à faibles revenus peuvent réellement se permettre et de la manière dont ils effectuent leurs transactions — et non sur ce que les institutions financières trouvent administrativement opportun. Le Playbook développé par Convergence et CAHF offre des conseils pratiques pour la phase de structuration des transactions.

D'autres instruments disponibles pour les transactions de financement mixte incluent : les obligations municipales, en cours d'exploration par des villes telles que Johannesburg et Dakar, qui nécessitent des institutions solvables et des comptes transparents — créant ainsi une incitation à la réforme de la gouvernance en soi ; les fonds de pension et institutionnels, qui gèrent des centaines de milliards de dollars à travers l'Afrique tout en investissant très peu dans les infrastructures nationales ; et les mécanismes de financement communautaire, y compris les groupes d'épargne rotatifs et le financement fédératif de type SDI, qui ont démontré que les communautés informelles peuvent mobiliser et gérer le capital à grande échelle lorsqu'elles sont liées à la co-investissement public.

Le African Cities Research Consortium a récemment envisagé le potentiel de coalitions de réforme urbaine comme mécanisme permettant de maintenir des partenariats productifs dans le temps. Une coalition de réforme n'est pas simplement un partenariat ou un forum des parties prenantes. C'est une alliance délibérée d'acteurs — issus du gouvernement, de la société civile, du monde universitaire, des communautés et parfois du secteur privé — qui partagent une analyse commune d'un problème urbain et s'engagent à une action collective soutenue pour changer les politiques, réglementations ou pratiques qui le perpétuent. La distinction cruciale avec les partenariats conventionnels est politique : les coalitions de réforme sont explicitement orientées vers l'évolution des relations de pouvoir et le comportement institutionnel, et non seulement vers la réalisation d'un projet.

Dans la colonie de Mukuru à Nairobi, un consortium de plus de 40 organisations issues de la société civile, du milieu universitaire, du secteur privé et des mouvements communautaires a collaboré avec

le comté de la ville de Nairobi pour élaborer un plan de développement intégré en tant que zone de planification spéciale. À Harare, le Forum sur l'Informalité Urbaine — organisé à l'Université du Zimbabwe et réunissant universitaires, du secteur privé, de la société civile et des associations de résidents — a créé une plateforme pour explorer les défis politiquement controversés, attirant finalement des responsables municipaux et nationaux à mesure que la base de preuves s'élargissait. À Freetown, une coalition de réforme s'est formée autour de la réforme de la taxe foncière, faisant le lien direct entre les débats fiscaux et de gouvernance : renforcer la capacité de recettes municipales comme condition préalable à tout le reste.

Ces exemples partagent des caractéristiques communes : ils ont été initiés localement, tenus par des institutions perçues comme globalement neutres, fondées sur la connaissance communautaire, et soutenues au fil du temps. Ils démontrent que lorsque divers acteurs s'alignent autour d'un diagnostic commun, les conditions politiques pour la réforme peuvent être créées même là où elles n'existaient pas auparavant.

Quatre principes à discuter par les délégués de l'AUF

Une grande partie des discussions en faveur d'un logement adéquat dans les villes africaines a porté sur la manière d'« attirer davantage d'investissements privés ». Cette vision domine les discussions sur la finance urbaine depuis deux décennies et n'a pas produit les résultats nécessaires. La question la plus productive est : **que faudrait-il pour construire des partenariats capables de fonctionner dans des conditions d'informalité, à l'échelle et à la vitesse que l'urbanisation africaine exige ?**

Quatre principes pour des partenariats productifs sont proposés :

1. Les partenariats doivent commencer par le problème, et non par l'instrument. L'échec de nombreux modèles de partenariat en Afrique est qu'ils commencent par un instrument de financement — une structure PPP, une obligation, un fonds mixte — puis cherchent des projets adaptés à cet instrument. Les partenariats productifs inversent cela : ils commencent par un défi urbain clairement défini, cartographient tous les acteurs qui ont un intérêt à le résoudre, puis conçoivent les arrangements de financement et de gouvernance autour de cela. Cela nécessite une capacité de convocation qui se situe en dehors de chaque secteur — ce qui est précisément le genre de rôle que des forums comme l'AUF sont positionnés.

2. Les acteurs communautaires doivent être partenaires, et non bénéficiaires. L'un des résultats les plus constants des partenariats urbains productifs — du travail de l'IDS aux programmes participatifs de modernisation en Namibie et dans la zone spéciale de planification de Mukuru à Nairobi — est que les organisations communautaires ne sont pas simplement des bénéficiaires d'investissements. Ils détiennent la connaissance foncière, le capital social et une capacité de mise en œuvre qu'aucun acteur externe ne peut reproduire. Les partenariats qui positionnent les communautés comme co-investisseurs et co-gestionnaires, plutôt que comme populations cibles, surpassent systématiquement ceux qui ne le font pas. Les délégués de l'AUF devraient discuter des structures de gouvernance qui rendent cela possible — y compris les trusts fonciers communautaires, les accords de coproduction et les fonds d'infrastructure contrôlés par la communauté.

3. Les IFD doivent accepter les coûts de transaction liés à la complexité. Les institutions de financement du développement ont pris des engagements rhétoriques importants pour atteindre les communautés urbaines les plus pauvres, mais leurs modèles opérationnels — qui privilégient les grandes transactions, les instruments standardisés et les faibles frais administratifs — excluent

systématiquement les petits projets hétérogènes et progressivement développés qui caractérisent la modernisation des établissements informels. Les partenariats productifs exigent que les IFD adaptent réellement leurs instruments, pas seulement leur langue. Cela signifie des tailles de billets plus petites, des horizons temporels plus longs, des exigences de garantie plus flexibles, et une volonté de co-concevoir des instruments avec les gouvernements municipaux et les acteurs communautaires plutôt que de les présenter comme des produits à prendre ou à laisser.

4. Les gouvernements nationaux doivent travailler au-delà des silos départementaux pour créer des environnements favorables, sans centraliser l'activité locale. L'opportunité de partenariat au niveau de la ville est souvent compromise par l'incapacité des gouvernements nationaux à aligner leurs propres fonctions. L'Union africaine pour le financement du logement, lors de sa conférence de novembre 2025, a identifié quatre domaines concrets où l'action du gouvernement national est ¹⁸décisive : réduire activement le coût du capital, reconnaître que les conditions macroéconomiques déterminent directement la viabilité de l'investissement en logements abordables ; créer des mécanismes locaux pour gérer le risque de change, qui empêche actuellement de nombreux marchés immobiliers africains d'accéder en toute sécurité au capital international ; investir dans les infrastructures, l'administration foncière et la gouvernance urbaine qui rendent possibles des marchés fonciers productifs ; et l'application efficace et sans délai des contrôles de développement, car dans le logement abordable — où les marges sont déjà minces — des approbations lentes, une réglementation punitive et des défaillances d'infrastructures se traduisent directement par des coûts plus élevés et un intérêt des investisseurs diminué. Le point commun est que les gouvernements nationaux doivent rendre la conformité rapide, le financement accessible et les conditions d'investissement prévisibles. Ce ne sont pas des ajustements techniques ; Ce sont des choix politiques sur les intérêts desquels sert le système réglementaire.

Faire progresser la transformation socio-économique et environnementale en vue de la réalisation de l'Agenda 2063 par la poursuite d'un logement adéquat pour tous

L'avenir urbain de l'Afrique est en train de se construire. Pas dans les bureaux des ministères ni dans les salles de conseil des banques de développement — mais dans les décisions progressives de millions d'auto-constructeurs ajoutant une salle, de micro-constructeurs réalisant de petits projets de 10 à 20 unités à la fois, de propriétaires construisant une unité dans le jardin, de membres de groupes d'épargne mettant en commun des fonds pour un terrain, de samsars négociant des accords en l'absence d'un registre fonctionnel. L'énergie est déjà présente. La question qui se pose aux délégués de ce Forum urbain africain est de savoir comment l'exploiter.

Les trois opportunités présentées dans cet article sont des facettes du même argument :

1. **L'informalité n'est pas un problème à éliminer, mais une base sur laquelle s'appuyer** — une fondation qui héberge, emploie et finance déjà la majorité de la population urbaine africaine, et qui, avec la reconnaissance, le soutien et l'investissement appropriés, peut le faire avec bien plus de sécurité, de dignité et de résilience.

¹⁸ Voir la déclaration d'engagements prise après la 41e assemblée générale annuelle de l'AUF2 tenue à Nairobi, Kenya, du 13 au 16 octobre 2025. <https://www.auhf.co.za/wp-content/uploads/2025/11/AUF2-2025-Nairobi-Statement-.pdf>

2. **Le local n'est pas un mécanisme de diffusion de la politique nationale mais un lieu irremplaçable de gouvernance en soi** — le niveau auquel les connaissances, les relations et les conditions politiques pour la réforme existent réellement.
3. **Et les partenariats ne remplacent pas l'État, mais le moyen par lequel la capacité nécessairement limitée de l'État est multipliée** — lorsqu'ils sont structurés autour du problème, lorsque les communautés sont de véritables co-investisseurs, et lorsque les instruments sont conçus pour les conditions dans lesquelles les gens vivent réellement.

Le logement est le fil conducteur qui relie les trois. C'est là que l'informalité est la plus visible et la plus importante. C'est l'actif principal des ménages à faibles revenus et le principal vecteur par lequel ils construisent leur sécurité économique. C'est le secteur dont l'amélioration génère le plus directement l'emploi, les recettes fiscales et les gains de productivité qui sous-tendent les objectifs de croissance nationale. Et c'est le domaine où l'écart entre ce dont les gens ont besoin, ce que les marchés fournissent et ce que soutient la politique est le plus large — et donc où l'opportunité d'alignement transformateur est la plus grande.

La vision de l'Agenda 2063 de « l'Afrique que nous voulons » — prospère, inclusive et durable — ne peut être réalisée par des villes qui considèrent leur population majoritaire comme des obstacles au développement plutôt que comme des agents. Les délégués réunis à ce forum représentent l'ensemble des acteurs nécessaires pour changer cette équation : les gouvernements nationaux ayant le pouvoir de réformer les cadres habilitants ; les gouvernements municipaux proches de l'ACT ; la société civile et les communautés disposant des connaissances et de la légitimité que ni l'État ni le marché seuls ne peuvent générer ; des acteurs du secteur privé dotés de capital et de capacité ; et des partenariats internationaux avec les instruments de financement capables de combler l'écart entre ambition et accessibilité financière.

L'étape pratique de ce forum n'est pas un nouveau cadre politique. C'est un engagement commun de saisir les trois opportunités — informelle, locale, de partenariats — en reconnaissant pleinement qu'elles sont, au final, une seule opportunité : construire des villes africaines qui fonctionnent pour tous ceux qui y vivent.

De l'opportunité à l'action : un cadre pour les décideurs

Reconnaître l'informalité comme une opportunité plutôt qu'un problème nécessite plus qu'un simple changement de langage. Cela nécessite un réalignement délibéré des politiques, de la réglementation et du comportement institutionnel autour de la réalité de la manière dont la majorité des ménages africains construisent, effectuent des transactions, financent et habitent réellement leurs villes. Le cadre suivant expose ce que cela pourrait signifier en pratique pour les décideurs au niveau national et municipal.

1. Reformuler l'objectif politique

Le point de départ est un changement dans ce que la politique du logement cherche à accomplir. Les politiques visant à éradiquer l'informalité — par démolition, relocalisation ou imposition de normes formelles que la majorité ne peut pas atteindre — ont constamment échoué et causé souvent des préjudices. L'alternative est un objectif politique orienté vers *une amélioration progressive* : soutenir la modernisation progressive de ce qui existe, étendre la sécurité de la tenance comme fondement de l'investissement des ménages, et établir les liens entre les processus de logement informel et les systèmes de soutien formels permettant de s'améliorer dans le temps de la qualité et de la résilience.

Cette redéfinition doit se faire au niveau national, où l'architecture juridique et réglementaire est établie, et doit être mise en œuvre au niveau de la ville, lorsque les conditions sont suffisamment spécifiques pour agir.

2. Réforme des systèmes fonciers et tenures

La garantie de la sécurité est une condition essentielle à l'investissement des ménages dans le logement. Sans cela, les auto-bâisseurs ont peu d'incitation à investir dans la qualité ou la résilience, car toute amélioration pourrait être perdue lors d'une expulsion ou d'une démolition. Les gouvernements nationaux doivent envisager leurs options pour reconnaître la titularisation qui offre une sécurité permettant l'investissement. L'élément clé de cela est l'utilisation de politiques foncières et de mécanismes de zonage (comme les zones spéciales de planification au Kenya) comme moyen de garantir la sécurité de la tenue, tout en reconnaissant la fonction sociale des terres selon le Nouvel Agenda urbain. Les gouvernements municipaux, ainsi que les représentants des communautés locales, peuvent avoir un impact significatif simplement en documentant les relations foncières telles qu'elles sont comprises par les habitants eux-mêmes. Cela devient l'infrastructure de données sur laquelle des systèmes d'administration fonciers plus formels pourront éventuellement s'appuyer.

3. Aligner les codes et normes du bâtiment sur la réalité de l'auto-construction

Les codes du bâtiment actuels dans la plupart des pays africains sont hérités et conçus pour une construction formelle par des entrepreneurs enregistrés. Ils ont peu de lien avec les matériaux, outils, compétences et processus incrémentaux par lesquels la majorité des logements urbains sont réellement construits. Réformer les codes pour reconnaître la construction incrémentale, spécifier des normes pour les matériaux les plus courants localement disponibles, et créer une voie de conformité simplifiée pour les petits constructeurs améliorerait à la fois la qualité des logements et réduirait l'ambiguïté juridique qui exclut les logements auto-construits du cadre politique. Cela ne signifie pas abaisser les normes de sécurité — cela signifie établir des normes réalisables et progressivement améliorées, plutôt que des normes simplement ignorées parce qu'elles sont inaccessibles.

4. Étendre les instruments financiers et combler l'écart avec des soutiens financiers bien conçus

L'écart de financement dans le logement africain n'est pas avant tout un déficit dans l'offre de capital — c'est un déficit dans les instruments qui relient le capital disponible aux ménages et aux petits bâtisseurs qui en ont besoin. Pour le secteur privé, cela se traduit par des opportunités d'expansion des produits de microfinance pour le logement et de l'amélioration de l'habitat, notamment via des institutions de microfinance et des coopératives d'épargne déjà implantées dans les communautés locales ; développer des produits de financement locatif qui reconnaissent le propriétaire comme emprunteur légitime et le flux de revenus locatifs comme un actif bancable ; et de créer des mécanismes de garantie de première perte et des structures de financement mixtes qui réduisent la prime de risque des prêts aux emprunteurs du secteur informel. Chacun de ces produits nécessite également une réforme réglementaire — permettre aux institutions de microfinance d'offrir des produits à plus long terme, de permettre la vérification des revenus locatifs et de créer les instruments de garantie que les DFI et les gouvernements peuvent déployer. Dans de nombreux cas, cependant, l'innovation en matière d'inclusion financière sera insuffisante. Seule une petite minorité d'Africains urbains peut se permettre d'investir dans le logement par eux-mêmes — une forme de soutien financier externe sera nécessaire. Les gouvernements doivent aborder cette réalité avec beaucoup de prudence pour s'assurer qu'ils ciblent leurs interventions là où et quand et dans la mesure où elles sont nécessaires et peuvent être au mieux exploitées, plutôt que de simplement subventionner les inefficacités du marché. La conception des subventions exige une approche ciblée et équilibrée.

5. Formaliser les voies pour les acteurs informels du marché

Les agents immobiliers informels, les petits propriétaires et les constructeurs informels opèrent actuellement en dehors du cadre institutionnel qui régit leur secteur — non pas par choix, mais parce que ce cadre ne leur offre aucun point d'entrée viable. Reconnaissant cette capacité et la réalité de son activité, l'inclusion consisterait à fournir des cadres d'enregistrement simples et à faible coût pour les courtiers informels et les petits propriétaires immobiliers ; des parcours de développement professionnel qui développent compétences et légitimité sans imposer de coûts de conformité prohibitifs ; et l'intégration des acteurs informels du marché dans les systèmes de données — registres de transactions, indices des prix locatifs, bases de données des coûts de construction — que les gouvernements municipaux doivent planifier et réguler efficacement. Là où les acteurs informels opèrent déjà à grande échelle, les intégrer progressivement dans une relation institutionnelle formelle est à la fois plus réaliste et plus productif que de tenter de les remplacer.

6. Renforcer la capacité municipale comme priorité nationale

Renforcer la capacité institutionnelle locale — en matière de planification, d'administration foncière, de collecte des recettes et de gestion financière — doit être considéré comme un investissement national dans des établissements humains durables. Cela signifie des transferts fiscaux adéquats, prévisibles et liés à des résultats de renforcement des capacités plutôt qu'à des cycles politiques ; des cadres juridiques qui donnent aux gouvernements municipaux le pouvoir d'emprunter, de conclure des contrats avec des organisations communautaires et de conserver une part de la valeur foncière générée par leurs investissements ; et un investissement soutenu dans les ressources techniques et humaines dont les gouvernements municipaux ont besoin pour s'engager de manière productive avec les marchés informels.

7. Créer les espaces institutionnels pour la formation de coalitions de réforme

La réforme des politiques se fait par un effort politique soutenu de coalitions d'acteurs partageant un diagnostic et s'engageant à changer les conditions qui perpétuent le problème. Les gouvernements nationaux et municipaux devraient créer et protéger activement les espaces institutionnels — processus de planification participative, forums urbains multipartites, cadres de coproduction communautaire — dans lesquels ces coalitions peuvent se former et opérer. Cela inclut la reconnaissance légale des organisations communautaires comme partenaires légitimes dans la gouvernance urbaine, le financement de la société civile et des acteurs de recherche qui fournissent la base de connaissances indépendante dont reposent les coalitions de réforme, ainsi que la conception de programmes responsables devant les communautés plutôt qu'envers les donateurs ou les ministères nationaux.

Alors que les délégués entrent dans les débats du Forum urbain africain, que cette affirmation lance la discussion : le secteur du logement informel fonctionne déjà — imparfaitement, inefficacement, et dans des conditions de précarité juridique inutile — mais fonctionne néanmoins. La tâche des décideurs n'est pas de la condamner et de la remplacer, mais de lever les obstacles qui l'empêchent d'atteindre les résultats correspondant à « l'Afrique que nous voulons », et d'étendre les systèmes de soutien qui permettent à son énergie et à sa débrouillardise inhérentes de générer des résultats plus durables, plus équitables et plus résilients.

Élaboré par le Centre pour le financement du logement abordable en Afrique



Avec le soutien de : UN-HABITAT

