



**ATELIER DE VALIDATION DE L'ETUDE SUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT ABORDABLE DANS
L'UEMOA.**

BOAD, Lomé le 28 février 2017

RELEVÉ DES CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Lomé, le 28 février 2017

La Banque Mondiale, la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD) et la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA), ont organisé le mardi 28 février 2017 à Lomé en République Togolaise, un atelier de validation de l'étude relative au financement du logement abordable dans les pays de l'UEMOA financée par First.

Ont participé à l'Atelier, les Ministres de l'Urbanisme, Logement et Cadre de Vie du Benin, Mali, Niger et Togo ; le Ministre de la Planification du Développement du Togo, le Commissaire de l'UEMOA chargé du Département de l'Aménagement du Territoire et des Transports ; les représentants des Ministères de l'Economie et des Finances des huit Etats membres de l'UEMOA ainsi que les Ministères de l'Habitat, les Représentants de la BCEAO et des APBEF des huit Etats membres de l'UEMOA, des Représentants des Associations professionnelles des SFD des huit Etats membres de l'UEMOA, des promoteurs immobiliers opérant dans l'Union.

L'Atelier a été ouvert par Monsieur Kossi ASSIMAIDOU, Ministre chargé de la Planification du Développement de la République togolaise, en présence de Monsieur Fiatuwo Kwadjo SESSENOU, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie, de la République togolaise, de Monsieur Christian ADOVELANDE, Président de la BOAD et de Monsieur Christian AGOSSA, Directeur Général de la CRRH-UEMOA.

La cérémonie d'ouverture a été marquée par deux allocutions.

Monsieur Christian ADOVELANDE, Président de la BOAD, a souhaité la bienvenue aux Autorités publiques, experts nationaux et sous-régionaux, acteurs clés du crédit hypothécaire présents. Il a souligné l'importance de cet atelier dans le développement de l'habitat abordable et l'amélioration de l'accès des populations à revenus modestes au logement.

Monsieur Kossi ASSIMAIDOU, Ministre chargé de la Planification et du Développement au Togo s'est félicité de l'initiative des trois institutions et a mis en exergue l'urgence du développement du marché hypothécaire régional en vue d'accroître sa contribution au développement des économies de l'Union.

Tous les deux se sont félicités des succès de la CRRH-UEMOA, laquelle a déjà procédé à 6 émissions obligataires sur le marché régional, et ont appelé à une amplification du rôle de cette institution pour les populations à revenus modestes.

A l'issue de la cérémonie d'ouverture, les travaux se sont déroulés en plénière et ont permis aux participants d'échanger leurs points de vues sur le financement du logement abordable dans l'UEMOA en faveur des populations à revenus modestes.

La synthèse des travaux de l'Atelier se présente comme ci-après.

1. Au titre de l'étude sur l'Etat des lieux sur le financement du logement abordable dans l'UEMOA

Le rapport des Consultants a mis en exergue les défis à venir pour la demande de logements avec un déficit actuel de 3,5 millions porté par de forts taux d'urbanisation et de croissance démographique. Pour répondre à cette croissance du déficit en logement, il faudrait produire tous les jours 2000 logements dans l'UEMOA. Or, malgré des améliorations notables dans le financement de la demande, l'accès au crédit logement reste très limité.

L'option privilégiée par l'Etude sur le Financement du Logement Abordable est de créer un fond de liquidité pour le logement abordable au sein de la CRRH-UEMOA, avec une fenêtre pour les SFD pour atteindre la base de la pyramide. Il a été précisé que cette solution n'était pas suffisante et devrait

être complétée par des actions sur l'offre et le foncier; mais compte tenu du contexte régional elle apparaît la plus rapidement réalisable et pérenne.

2. Au titre du Panel n°1 consacré aux Contraintes liées à l'Offre de Logement Abordable et Solutions Concrètes

Ce panel, dont le modérateur est Monsieur Fiatuwo Kwadjo SESSENOU, Ministre de l'urbanisme, de l'habitat et du Cadre de Vie du Togo, était composé de Messieurs, José TONATO, Ministre du Cadre de Vie et du Développement Durable du Bénin, Ousmane KONE, Ministre de l'Urbanisme et l'Habitat du Mali, Waziri MAMAN, Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat du Niger, Augustin TOMPIEU-ZOUO, Commissaire de l'UEMOA, chargé du Département de l'Aménagement du Territoire et des Transports, Mamadou COULIBALY, Directeur Général de SIFMA SA au Mali et Madame Anna BA DIA, Directrice Générale de la SIPRES au Sénégal.

Les présentations relatives aux programmes de développement des pôles urbains au Sénégal, et du Programme de 20 000 logements au Bénin en location-vente, ont illustré les solutions innovantes et les initiatives en cours dans l'Union pour accélérer la construction de logements économiques et promouvoir la mixité sociale.

Le panel a montré l'importance d'une réflexion globale sur l'offre et la demande, d'une forte volonté politique, et d'un effort pour systématiser et professionnaliser les filières de construction. Tous les pays ont de grands objectifs de construction de logements sociaux et économiques, mais qui peuvent aussi se heurter à des problèmes d'exécution. La mobilisation des ressources pour la viabilisation des terrains est un problème primordial pour les Etats. Certains pays (Mali) se sont engagés dans des partenariats-publics privés. La sécurisation du foncier est une préoccupation importante dans certains pays (Togo, Sénégal) et peut renchérir les coûts du logement; d'autres pays ont développé des réserves foncières et une procédure de titre simplifié (Niger). Les coûts des matériaux et délais de construction dus à l'obtention de titres fonciers et de crédits immobiliers ont été relevés par les promoteurs. Certains Etats comme la Côte d'Ivoire se sont focalisés sur la réduction des délais du permis de construire. Enfin, certains pays ont essayé de résoudre le problème d'absence de ressources longues par la location-vente (Bénin), et ont appelé à une réflexion sur la relation entre les politiques de bonification des taux d'intérêt et l'effet de richesse. Les panélistes ont souligné la nécessité de renforcer les capacités des professionnels de la construction. Enfin l'importance de favoriser l'habitat décent locatif a également été relevée.

Enfin, des possibilités d'intervention au niveau sous-régional ont été relevées comme par exemple la promotion d'un Observatoire sur le foncier et l'immobilier auprès de la Commission de l'UEMOA pour produire les informations nécessaires à l'élaboration de politiques de logement efficaces et l'amélioration de la gestion du foncier urbain.

3. Au titre de la présentation sur les expériences internationales pour faciliter le financement du logement abordable avec les caisses de refinancement hypothécaires

La présentation a relevé les bénéfices généraux des caisses de refinancement hypothécaire pour fournir des ressources longues aux institutions financières, et jouer un rôle contra-cyclique. La longueur des ressources et les taux fixes sont des conditions clé d'abordabilité, davantage que le niveau des taux eux-mêmes. Certaines caisses appuient les politiques du logement dans leur pays, d'autres ont commencé à soutenir le financement du logement pour les ménages aux revenus informels (Inde, Nigeria, Mexique).

Dans le contexte de l'UEMOA, la difficulté pour mobiliser des ressources à très long terme (plus de 10 ans, maturité des refinancements actuels de la CRRH UEMOA) a été soulignée.

4. Au titre du Panel n°2 consacré aux moyens visant à optimiser les outils régionaux pour accroître le financement du logement abordable

Ce panel dont le modérateur est Monsieur Thierno Habib-Hann, Senior Housing Finance Sub-Saharan Africa à la SFI, était composé de Messieurs, Christian AGOSSA, Directeur Général de la CRRH-UEMOA, Bocar SY, Directeur Général de la Banque de l'Habitat du Sénégal, Michel DORKENOO, Directeur Général de la Banque Atlantique Togo, Aliou SIDIBE, Directeur Général de la Confédération des Institutions Financières (CIF-BURKINA), Momèle KIPRE, Chef du Service du Financement des Economies, BCEAO-Siège.

Les panelistes ont échangé sur leurs expériences pour financer le logement abordable. L'importance des partenariats avec tous les acteurs de la chaîne de financement (notaires, assureurs, promoteurs, banquiers) a été relevée. Le financement des coopératives d'habitat est un autre mode (surtout au Sénégal) qui a bien fonctionné pour étendre l'accès au financement du logement abordable, et de plus en plus d'entreprises privées ont également des programmes au bénéfice de leurs salariés. Enfin, plusieurs SFD ont commencé à financer l'habitat mais font face à nombre de contraintes réglementaires (personnes liées, ratio de transformation).

C'est dans ce contexte que la CRRH-UEMOA finance, déjà, en pratique, le logement social et a pour effet d'ouvrir l'accès au financement à un plus grand nombre de personnes. En plus de l'apport de ressources longues aux banques, son action contribue à l'approfondissement des marchés de capitaux.

Certaines solutions ont également été discutées pour les ménages à revenus irréguliers, par exemple, l'accès au refinancement de la CRRH-UEMOA par les SFD de l'article 44, dans des conditions de risques maîtrisées.

5. Recommandations

Suite aux travaux :

Les participants à l'Atelier recommandent à la Banque Mondiale, la BOAD et la CRRH-UEMOA :

- de prendre des actions concrètes pour mobiliser des ressources longues en faveur de l'accès à l'habitat des populations à revenus modestes et informels, à travers la CRRH-UEMOA ;
- de réfléchir aux mesures possibles pour accompagner les efforts des Etats en matière de promotion de l'offre, et de considérer la mise en œuvre de programmes de renforcement de capacités des professionnels de la construction.

Les participants à l'Atelier recommandent aux Autorités de l'Union :

- de mettre en œuvre les propositions de la Commission de l'UEMOA sur les modalités de sécurisation du foncier urbain ;
- à la BCEAO, de soutenir l'expansion du financement du logement abordable à travers le système financier.

Les participants à l'Atelier recommandent à la CRRH-UEMOA :

- d'associer les SFD structurées et en bonne situation financière, tôt, à la définition d'une fenêtre pour le refinancement des prêts à l'habitat des SFD, et de prendre en compte le renforcement de leurs capacités ;
- de réfléchir au rallongement de la durée de ses prêts.

Les participants remercient les hautes autorités de l'Union pour avoir accepté de participer à ces travaux et apprécient la qualité des contributions qu'elles ont apportées.

Les participants félicitent la Banque Mondiale, la BOAD et la CRRH-UEMOA pour avoir pris l'initiative de la réalisation de cette étude sur le financement du logement abordable dans l'UEMOA et les encouragent à poursuivre les initiatives structurantes en faveur du développement du marché hypothécaire et de l'accession à la propriété immobilière en faveur des ménages à faibles revenus ou revenus irréguliers.

Les participants remercient les organes de régulation, notamment la BCEAO d'avoir accepté de participer à ces travaux et apprécient la qualité des contributions qu'ils ont apportées.

Les participants félicitent tous les animateurs de cet atelier ainsi que les consultants pour la qualité des travaux réalisés.

Les participants expriment leur profonde gratitude aux autorités de la République Togolaise pour l'hospitalité dont ils ont bénéficié durant leur séjour à Lomé.

Fait à Lomé, le 28 février 2017