

ÉTUDE SUR LES MÉCANISMES DE FINANCEMENT CITOYEN POUR

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES EN AFRIQUE



CONTEXTE DE L'ÉTUDE

En décembre 2020, le Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique (CAHF), urbaMonde et urbaSEN ont signé un accord de partenariat qui concerne la réalisation d'une étude de cas portant **sur la production collaborative de logements abordables au Sénégal et sa modélisation financière et juridique.**

Ces structures collaborent :

- pour soutenir **des solutions de logement abordable** pour les populations vulnérables, via **des financements accessibles et innovants** ;
- par **l'expérimentation et la R&D** en matière d'innovation financière ;
- à travers le plaidoyer pour influencer la mise en place de politiques publiques et des partenariats **renforçant l'accès à la finance abordable.**

LES PARTENAIRES



Le Centre pour le financement du logement abordable en Afrique (CAHF) est une organisation à but non lucratif qui a pour vision un système de financement du logement abordable dans tous les pays d'Afrique, où les gouvernements, les entreprises et toutes les autres parties prenantes travaillent ensemble afin d'offrir un large éventail d'options de logements accessibles à tous·tes.

La mission du CAHF est de faire fonctionner les marchés africains de financement du logement, en accordant une attention particulière à l'accès au financement du logement des plus pauvres. Le CAHF poursuit cette mission à travers la création et la diffusion de recherche et d'études, en soutenant des collaborations intersectorielles et une approche basée sur le marché. Son principal objectif est de permettre l'augmentation de l'investissement dans le logement abordable et le financement du logement en Afrique. Cela se traduirait notamment par plus d'acteurs et de meilleurs produits, avec un accent particulier sur les pauvres.



UrbaMonde est une association créée en 2005 en Suisse et en 2015 en France dans l'objectif de promouvoir l'habitat collaboratif au niveau local et international. Convaincue que les habitant·es et usagers finaux de l'espace urbain doivent être au cœur des processus qui produisent la ville, urbaMonde s'engage pour des villes durables produites par et pour les habitant·es.

UrbaMonde accompagne les communautés locales qui transforment leur ville pour la rendre plus inclusive et vise à développer des liens de solidarité internationaux entre ces groupes d'habitant·es. Elle s'engage à construire localement les compétences d'aménagement, de penser transversalement le territoire et de permettre aux populations d'habiter durablement les territoires.

A cette fin, urbaMonde développe de la solidarité internationale entre les acteurs Nord-Sud, impliquant des communes, des régions, des entreprises, des universités ou des acteurs de la société civile. Elle appuie des partenaires locaux et des réseaux internationaux actifs dans la promotion de l'habitat collaboratif, la mobilisation communautaire, la concertation et la planification urbaine participative. Elle a pour ambition d'augmenter le pouvoir d'agir des habitant·es, de leurs fédérations et de leurs réseaux, au niveau local et international et la part de l'habitat collaboratif à l'échelle mondiale en alternative à la spéculation immobilière et en privilégiant la construction écologiquement responsable.



UrbaSEN est une ONG sénégalaise formalisée en 2009 qui développe des projets d'amélioration des quartiers et de l'habitat dans la banlieue de Dakar et dans les régions de Thiès et Louga. Elle intervient dans ces territoires en tant que structure d'appui technique à la Fédération Sénégalaise des Habitant·es (organisation communautaire de base composée de plus de 500 groupes d'épargne). Ses activités portent sur la restructuration urbaine, l'accompagnement à la régularisation foncière, la lutte contre les inondations, la reconstruction de l'habitat en milieu défavorisé, l'organisation et l'autonomisation de groupes citoyens pour une participation accrue à la gestion des affaires publiques. Les problématiques urbaines des territoires sur lesquels l'association urbaSEN intervient sont liées principalement aux inondations et au manque d'infrastructures de base.

Par conséquent, les travaux réalisés sur le terrain concernent en particulier la réalisation d'ouvrages d'assainissement individuels pour les familles, tels que l'installation de toilettes ou la construction de puisards (collectifs), ainsi que la réhabilitation de logements et des quartiers. Par l'ensemble de ses actions, urbaSEN s'engage à renforcer la résilience aux risques hydrauliques et fonciers des territoires et des populations de la banlieue. Pour ce faire, elle promeut une planification participative et concertée avec les communes et accompagne la réhabilitation de logements pour les des habitant·es les plus vulnérables afin d'améliorer leur cadre de vie.

ORGANISATION ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Ce partenariat a permis la réalisation d'une première activité qui consistait à **capitaliser des expériences de mécanismes de financement citoyen pour la production de logements abordables en Afrique**.

Cette courte étude - disponible également [en anglais](#) - documente et dissémine 10 expériences- dont [le Fonds pour la Rénovation urbaine au Sénégal](#), programmes et projets de production d'habitat abordable en Afrique en focalisant notamment sur leur financement et leur montage. A l'aide d'une recherche bibliographique et d'entretiens approfondis, ce travail a permis d'analyser la capacité des projets et partenaires à s'inscrire dans la chaîne de financement publique et privée, et de mobiliser la finance dite « citoyenne » ou « communautaire ».

Cette analyse n'est pas exhaustive et de nombreux autres projets auraient pu être présentés. Il a été décidé de sélectionner des mécanismes de financement citoyen qui proposent une approche similaire ou complémentaire et utile au Fonds rotatif de rénovation urbaine de la Fédération Sénégalaise des Habitant·es et qui proposent une approche partenariale et financière intéressante.

Toutes les expériences retenues ont pour point commun un financement citoyen ou communautaire auxquels s'ajoutent des financements additionnels (privés ou publics, subventions ou prêts, etc.). De nombreux projets ont été identifiés à partir de la base de données collaborative [CoHabitat.io](https://cohabitat.io), animé par urbaMonde dans le cadre du [Réseau CoHabitat](#), et à partir d'expériences documentées par le CAHF.

L'information recueillie provient de sources écrites (sites internet, rapport de capitalisation, documentation du CAHF, etc.) et d'entretien avec des responsables de projet des structures d'accompagnement des mécanismes de financement.

Par ailleurs, il a été choisi d'analyser et de présenter ces expériences, chacune ancrée dans un pays et un contexte local, à travers leur mécanisme de financement comme un outil permettant la production d'habitat abordable.

Cette étude préalable alimente la réflexion sur *l'étude de cas portant sur la production collaborative de logements abordables au Sénégal et sa modélisation financière et juridique*. De plus, une documentation approfondie du Fonds rotatif de rénovation urbaine de la Fédération Sénégalaise des Habitantes a aussi été réalisée en français et en anglais.

ANALYSE GRAPHIQUE ET LÉGENDE

Chaque expérience a fait l'objet d'un travail graphique de comparaison et d'analyse du mécanisme de financement mis en œuvre.



Apport personnel
(bénéficiaires)



Apport collectif
(groupe d'épargne, coopératives)



Budget participatif
(gouvernements locaux)



Donation
(fondations, ONG, particuliers, associations)



Microcrédit
(microfinance)



Prêt bonifié
(bailleurs internationaux ou secteur privé)



Prêt bancaire
(banques privées)



Subvention
(gouvernements nationaux et locaux, acteurs publics, bailleurs internationaux, ONG)



Secteur privé



Prêt hypothécaire
(hypothèque)



Matériaux

FICHES PROJETS








Cliquez sur le nom du pays pour ouvrir l'étude de cas correspondante :

[Afrique du Sud](#) 


[Cameroun](#) 

[Gambie](#) 

[Kenya 1](#) 

[Kenya 2](#) 

[Mauritanie](#) 

[Mozambique](#) 

[Namibie](#) 

[Sénégal](#) 


[Zimbabwe](#) 

Tableau récapitulatif

NOM	PAYS	PRINCIPAUX PARTENAIRES	MÉCANISME FINANCIER
Khayelitsha Processus de Logement Populaire	Afrique du Sud	Housing Support Centres, Development Action Group	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions • Donations
Programme Alternatif du Logement Social	Cameroun	ASSOAL	<ul style="list-style-type: none"> • Adhésions • Parts sociales • Apport collectif • Subventions • Donations
Banque de blocs de ciment	Gambie	Amiscus Horizon	<ul style="list-style-type: none"> • Apport personnel • Microcrédits • Prêts hypothécaires
Akiba Mashinani Trust	Kenya	Muungano Alliance (Kenyan Federation of the urban poor, SDI Kenya, Akiba Mashinani Trust)	<ul style="list-style-type: none"> • Apport collectif • Subventions • Prêts bancaires
Nyumba Smart Microprêts	Kenya	Kenya Women Finance Trust (institution de microfinance)	<ul style="list-style-type: none"> • Microcrédits • Capital d'amorçage
Twize	Mauritanie	GRET	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions • Microcrédits • Apport personnel
Inhamizua	Mozambique	Casa Real, Reall, Absa Bank	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions • Apport personnel • Prêts hypothécaires • Capital d'amorçage
Fonds Twahangana	Namibia	Poor People's Fund, Shack Dwellers Federation en Namibie	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions • Apport collectif • Donations
Fonds rotatif pour la rénovation urbaine	Sénégal	Fédération Sénégalaise des Habitantes, urbaSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Apport collectif • Subventions sous forme de Capital d'amorçage • Donations • Prêts
Fonds Gungano	Zimbabwe	Dialogue on Shelter for the Homeless in Zimbabwe Trust	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions • Apport collectif • Apport personnel

CONCLUSIONS



Ces expériences alimentent la réflexion portée par le CAHF, urbaMonde et urbaSEN sur les mécanismes de financement existants pour le logement et les conditions pour atteindre l'abordabilité.

Cette courte étude met en lumière plusieurs expériences et leurs leçons apprises qui peuvent être mises à profit des acteurs du logement abordable sur le continent africain et adaptées aux spécificités locales.

Quelques caractéristiques et apprentissages croisés à l'ensemble de ces expériences :

L'IMPORTANCE DE L'ASSISTANCE TECHNIQUE DANS LA GESTION DES FONDS ET L'ÉTABLISSEMENT DE RELATION DE CONFIANCE ENTRE PARTENAIRES ET BÉNÉFICIAIRES

- » La mise en place de **structures d'appui (accompagnement et gestion par une partie externe) et de partenariats stratégiques** pour soutenir les communautés locales dans la mise en œuvre de leurs projets de logement est nécessaire. **Le renforcement des communautés locales** est un levier qui leur permet de s'autonomiser et d'être capable de négocier avec les institutions publiques et financières (Afrique du Sud, Cameroun).
- » Bien que **l'accompagnement social, technique et financier** doit être subventionné, il est apparu clairement que **les subventions ne suffisent pas pour mettre en œuvre ces systèmes et que d'autres financements sont nécessaires** (Afrique du Sud, Mauritanie).
- » La stratégie adoptée pour accroître la durabilité consiste à **s'adresser à l'ensemble du marché du logement** (offre et demande ; acteurs privés, publics et communautaires). Habitatfor Humanity et ses partenaires se concentrent sur le changement de comportement par le biais de conseils et de partage d'informations afin de **faciliter la prise de décision en matière de logement au niveau des ménages** (par exemple, par le biais de services par SMS). Ils accompagnent également la consolidation d'un cadre juridique, institutionnel et financier incitant l'investissement dans le logement (auprès de banques commerciales et nationales, par exemple) (Kenya).
- » L'intégration de Fount (conseil) et Reall (investisseur) dans le projet a permis à Casa Real de mobiliser **l'expertise technique et financière nécessaires afin d'engager le dialogue à plus haut niveau** et de positionner Casa Real comme un acteur crédible auprès des acteurs publics et sectoriels. Pour impliquer les différentes parties prenantes, Casa Real a également veillé à adapter son langage (Mozambique).
- » **La transparence** semble être l'un des grands principes du Fonds Twahangana. **Le fonds est géré par les communautés elles-mêmes**. Avec NHAG et SDFN, ces communautés ont démontré qu'elles étaient capables de gérer directement les financements des donateurs et du gouvernement, canalisés vers le Fonds communautaires, grâce à leurs années d'expérience et à leurs solides systèmes de suivi développés (Namibie).

L'IMPORTANCE DES PARTENARIATS HABITANT-ES - GOUVERNEMENTS LOCAUX OU NATIONAUX ET L'UTILITÉ DES PARTENARIATS AVEC DES ACTEURS INTERNATIONAUX ET PRIVÉS

- » L'importance d'établir et d'entretenir **des partenariats public-privés-habitant-es pour améliorer la qualité de vie des populations vulnérables**. Ensemble, les autorités locales et territoriales et les communautés établissent des fonds municipaux, comme un moyen de mener des projets d'amélioration à l'échelle de la ville. DAG a consolidé un partenariat stratégique bien établi avec le gouvernement du Cap-Occidental et en a construit de nouveaux avec de nombreuses parties prenantes et entrepreneurs locaux. La recherche de partenariats permet aussi de **subventionner certaines charges de la communauté locale** qui seraient trop lourdes à supporter par les membres eux-mêmes (Afrique du Sud, Cameroun, Zimbabwe).
- » **Le manque de temps et de ressources parmi les habitant-es** est un obstacle pour surpasser la méfiance vis-à-vis du Budget Participatif (BP). Il faut du temps et des efforts pour avoir des résultats prometteurs. Un de ces résultats est que le BP est pris en compte dans le code des collectivités territoriales et est devenu une obligation légale. 95 communes appliquent le BP avec l'accompagnement des membres du RNHC. Cet aspect est très important pour la pérennité du mécanisme (Cameroun).

LA DIVERSITÉ DES SOURCES DE FINANCEMENT

- » **Le triptyque - une part de subvention publique, une part d'apport personnel (épargne préalable) et une part de crédit payée par les ménage** - suppose de sécuriser des financements publics dédiés au logement social et d'établir un nouveau compromis entre nature du service offert, groupes cibles et reste-à-charge pour les familles. Ce mode de financement peut être viable à condition que les pouvoirs publics s'engagent à financer durablement l'habitat (Mauritanie).
- » **Un investissement en capital patient**: l'investissement en capital est essentiel pour toute entreprise de logement abordable, en particulier pendant les premières phases de travail où le risque d'insolvabilité est élevé. Casa Real n'aurait pas été en mesure de soutenir la construction et son plaidoyer sans un investissement constant et un financement du renforcement des capacités de la part de Reall (Mozambique).
- » **L'épargne est essentielle**. Le travail de l'Alliance et du Trust montre l'impact des services financiers offerts aux groupes à faibles revenus. Elles permettent d'accumuler des ressources, montrent que les communautés sont capables de rembourser des prêts et de tirer parti d'autres ressources comme les fonds publics, et de construire un capital social. Elle facilite l'établissement de relations solides au sein des communautés (mais peut également constituer un risque; raison pour laquelle la gestion financière doit être solide et les rôles et responsabilités clarifiés) (Kenya).

- » **Le compromis et le terrain d'entente sont essentiels.** Casa Real a trouvé un partenaire bancaire commercial pour refinancer son investissement et débloquer des fonds après la phase de construction des logements, libérant ainsi du capital qui peut tourner plus rapidement et être réinvesti dans le développement de nouveaux logements. Casa Real a adopté une approche à revenus mixtes, afin de s'engager avec la banque Absa Mozambique et de répondre aux capacités de financement du public cible de Reall (40% inférieurs de la pyramide des revenus) (Mozambique).
- » **Les prêts et l'épargne ne pouvant à eux seuls financer tous les projets,** ils sont également utilisés pour faciliter le plaidoyer politique. Les communautés s'engagent auprès des autorités locales et discutent ensemble des projets de logement nécessaires, ce qui conduit souvent à l'obtention de financements publics. Les capitaux publics et les subventions sont nécessaires (Kenya).
- » **Associé à un fonds rotatif constitué d'une épargne habitante,** le Budget Participatif permet de contribuer à la transformation sociale urbaine. Il joue un rôle central car une partie du budget des communes est destinée au financement du logement. **C'est un outil de programmation et de gestion budgétaire, qui donne l'opportunité aux citoyens de collaborer avec les gouvernements communaux** (Cameroun).
- » **L'innovation :** le «Cement Block Saving Scheme» permet aux clients de **faire des contributions mensuelles abordables pour la construction d'une maison,** tout en se protégeant contre l'inflation, à travers l'achat de matériaux de construction (Gambie).

L'IMPLICATION DES HABITANT·ES : UN CRITÈRE DÉTERMINANT DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENT ABORDABLE

- » Le caractère abordable du projet est dû à l'approche humaine, **les membres de la communauté effectuant une partie du travail (cartographie, planification, construction de maisons et amélioration des services, etc).** Au lieu d'utiliser les fonds pour réaliser ses activités, l'argent a été utilisé pour atteindre davantage de bénéficiaires et étendre l'impact des ressources disponibles au bénéfice des communautés locales (Zimbabwe).
- » **Le suivi du Fonds Rotatif et des remboursements sont faits par les membres des coopératives, ce qui aide à baisser les prix.** Cette dynamique collective permet également d'avoir un meilleur suivi et d'éviter des échecs de remboursement. D'autre part, il est parfois important de séparer la gestion financière (organisation technique voire organisation financière) de la gestion sociale (OCB) pour garantir l'indépendance et l'intégrité de l'organisation sociale, minimiser le risque de détournement de fonds, le clientélisme, etc. (Cameroun).
- » L'engagement des groupes d'épargne à travers les processus dirigés par la communauté est positif. Cela permet également au Trust de **couvrir une grande partie de ses coûts opérationnels,** et de continuer à accorder des prêts à des taux abordables et de devenir plus autonome financièrement des bailleurs (Kenya).

LE LOGEMENT COMME UN PROCESSUS : L'EXPÉRIMENTATION DE TECHNIQUE DE CONSTRUCTION INNOVANTES POUR PERMETTRE UNE RÉDUCTION DES COÛTS

- » **La nécessité de considérer le logement comme un processus et de prendre en compte l'ensemble de la chaîne de valeur du logement** (non seulement l'accès au financement, mais aussi l'accès à la main-d'œuvre, aux matériaux de construction abordables et durables, aux services publics et au renforcement des capacités). Une approche systémique est adoptée pour renforcer les capacités institutionnelles du côté de l'offre de logements abordables et pour étendre les solutions existantes en facilitant le marché (Kenya).
- » **La preuve physique du concept** : Casa Real a démontré de manière tangible sa crédibilité en construisant des maisons de qualité dans les délais et à un coût abordable. En parallèle, une étude de marché rigoureuse a prouvé la demande et confirmé le profil des futurs acquéreurs et a renforcé la confiance des prêteurs-investisseurs. De plus, des organisations telles que Reall sont essentielles pour incuber les acteurs pouvant porter des projets et **prendre le premier risque pour démontrer la preuve du concept** (Mozambique).
- » Plusieurs approches ont été adoptées pour réduire les coûts de construction : la production de **logements groupés** (moins coûteux) et la mise en place **d'unités de production des matériaux locaux** (à l'aide des associations des artisans et des coopératives d'habitat), **la conception de maisons jumelées ou de murs partagés et l'amélioration progressive des services publics ou municipaux** ont contribué à rendre le projet abordable, les ménages partageant les différents coûts (Zimbabwe, Cameroun, Namibie).
- » Des modèles alternatifs de logement social sont expérimentés avec un **caractère écologique** comme la construction en bois (Cameroun).

LE FONCIER : FACTEUR CLÉ POUR ATTEINDRE L'ABORDABILITÉ

- » **Le partenariat avec les autorités locales/publiques facilitent l'accès au foncier** (baux de terrain, acquisition à prix préférentiel, mise à disposition, etc.) et réduisent les coûts de sortie des logements (Mozambique, Kenya, Zimbabwe).

CRÉDITS

Coordination du projet

Bea Varnai, Eloïse Pelaud, Marine Cavaillon

Autrices

Anne-Lize Hertgers, Bea Varnai, Eloïse Pelaud, Magatte Diouf, Pauline Leporcq

Traduction

Anne-Lize Hertgers, Bea Varnai, Marguerite Davenport

Illustrations et graphisme

Anne-Lize Hertgers, Luisa Imperato

REMERCIEMENTS

Achille Noupeou (Association des Amoureux du Livre)

Adi Kumar (Development Action Group)

Anna Muller (Shack Dwellers Federation of Namibia)

Georg Mugweru (Habitat for Humanity)

Joseph Muturi et Jacinta Mwelu (Muungano Wa Wanavijiji - Kenyan Federation of Slum Dwellers)

Jane Otima (Habitat for Humanity)

Jules Dumas Nguebou (Association des Amoureux du Livre)

Luisa Waddingham (Reall)

Marie-Odile Zanders (Casa Real)

Patience Mudimu (Dialogue on Shelter for the Homeless Trust)

Zama Mgwatyu (Development Action Group)

Kenyan Women Microfinance Bank

Gret

Casa Real