

UN TOIT, UN DROIT : FINANCER LE LOGEMENT DES MÉNAGES EXCLUS DU MARCHÉ FORMEL EN AFRIQUE

*Lever les freins structurels afin de massifier l'accès au
logement abordable pour tous*



SOMMAIRE

À propos de JMA	03
Note d'Intention - Structurer le financement du logement abordable pour les ménages africains exclus du marché formel	04
I.Le problème : une crise structurelle du logement en Afrique	06
II.Modèles de financement existants et leurs limites	07
III.La perspective de l'opérateur privé : un écart à combler politiquement	08
IV.Formaliser les revenus informels : de l'épargne populaire à la bancarisation	10
V.Véhicules d'acquisition groupée et location-vente : un modèle émergent	11
VI.Repenser la production du logement : matériaux, cadre de vie et adéquation aux réalités africaines	12
VII.Synthèse : freins et leviers pour le financement du logement en Afrique	14
VIII.Feuille de route et appel à l'action	15
IX.Appel à l'Action	17
X.Notes	18
XI.Bibliographie	19

À PROPOS DE JMA

Je m'engage pour l'Afrique (JMA) est une association indépendante à but non lucratif, fondée en 2021. Sa mission est de mobiliser et d'outiller une nouvelle génération engagée pour l'avenir du continent africain et du Sud global. JMA s'appuie sur une communauté de 200 experts issus d'une dizaine de pays francophones et déploie ses actions à travers deux piliers complémentaires :

Un incubateur de politiques publiques (think tank) : il accompagne de jeunes acteurs du changement, des étudiants, des entrepreneurs, des intrapreneurs, des responsables associatifs dans la production d'idées et de recommandations sur trois enjeux clés : croissance inclusive, durabilité et engagement citoyen. Ces travaux se traduisent par des publications, événements, podcasts et interventions ciblées. Plus d'une douzaine d'ouvrages ont déjà été publiés.

Une fabrique des savoirs : Elle transforme les réflexions en programmes pédagogiques accessibles à toutes et tous pour comprendre les grandes transitions africaines et d'agir en citoyens engagés. Sa pédagogie, participative et ancrée dans la diversité africaine, y compris la diaspora, combine des débats pour approfondir la compréhension des enjeux, des mises en situation pour confronter les idées à la réalité ainsi que la création d'outils pour transformer ces réflexions en actions concrètes.

Plus de 2 000 jeunes ont déjà été formés, en ligne ou en présentiel, à travers différents formats. Aujourd'hui, plus de 60 % de la population du continent africain a moins de 25 ans. Ainsi il est primordial d'inclure la jeunesse dans les tables de décision pour réfléchir, débattre et proposer des leviers afin d'accélérer la mise en œuvre des politiques énergétiques justes et durables. Les politiques énergétiques qui se dessinent aujourd'hui façonneront les économies, les villes et les opportunités professionnelles de demain.

C'est dans cette perspective que s'inscrit cette note, l'idée de rassembler des jeunes experts, des militants, des leaders et des passionnés par le développement énergétique en Afrique pour produire une réflexion collective et structurée sur les enjeux énergétiques du continent.

A travers ce projet, l'idée de JMA est de créer un hub où les expertises techniques et l'engagement citoyen se rencontrent pour établir des propositions concrètes, réalistes et adaptées aux contextes du continent africain pour un développement énergétique juste, durable et souverain.

NOTE D'INTENTION : STRUCTURER LE FINANCEMENT DU LOGEMENT EN AFRIQUE



Djoumo AMADOU
Ingénieure Environnement & Climat

L'Afrique fait face à une crise du logement d'une ampleur sans précédent. Le déficit est estimé à plus de 51 millions d'unités en Afrique subsaharienne, et le continent devra accueillir 1,4 milliard d'urbains d'ici 2050. Dans ce contexte, les filières de financement formelles ne touchent qu'une fraction de la population : le taux de profondeur hypothécaire moyen reste inférieur à 3 % du PIB, et la pénétration des prêts au logement ne dépasse 9 % dans aucun pays de la région. Entre 50 et 80 % du parc résidentiel urbain africain est auto-construit, hors de tout cadre réglementé non par choix, mais comme réponse rationnelle à l'échec des systèmes formels.

L'atelier Finance Africa We Want du 24 avril 2026 a réuni une vingtaine de participants chercheurs, institutionnels, opérateurs immobiliers, entrepreneurs de la fintech, urbanistes et architectes pour identifier les instruments pertinents et les conditions de passage à l'échelle du financement du logement des ménages exclus du marché formel. Les échanges ont fait émerger cinq orientations pistes opérationnelles.

- Le modèle hybride public-privé s'impose comme la seule voie réaliste. Ni le marché seul, ni l'État seul ne peuvent résoudre la crise du logement africain. Les intervenants convergent sur un partage précis des rôles : l'État assume la responsabilité stratégique (sécurisation foncière, viabilisation, cadre réglementaire stable), tandis que le secteur privé apporte son efficacité d'exécution et sa capacité d'innovation. Ceci, à condition que les risques soient distribués de manière cohérente entre puissance publique, institutions financières de développement et opérateurs privés.
- La formalisation des revenus informels constitue un préalable incontournable. La grande majorité des ménages africains exclus du crédit ne le sont pas faute de capacité de remboursement, mais faute de traçabilité de leurs flux financiers. La digitalisation de l'épargne populaire formalisation de la tontine, paiement par mobile money, scoring alternatif ouvre la voie à une bancarisation progressive et à l'éligibilité au crédit habitat.
- La subvention directe à l'acquéreur surpasse la subvention à l'offre. Le programme marocain Daam Sakane en est la démonstration la plus aboutie : avec 72 000 bénéficiaires et 30 milliards de dirhams de logements acquis à fin octobre 2025, il préserve la logique de marché pour le promoteur tout en rendant solvable l'acquéreur. Ce modèle est transposable dès lors qu'une institution de gestion robuste (de type Caisse des Dépôts) en assure le pilotage.

- Le refinancement à long terme doit être massivement renforcé. Les institutions de microfinance habitat ne peuvent proposer que des durées autour de 3 ans sans ressources longues. Dans ce contexte, émergent des instruments prometteurs comme celui de la CRRH-UEMOA et son premier social bond dédié au logement, à 60 milliards FCFA avec programme de titrisation de prêts hypothécaires résidentiels (ZAKA-RMBS) ; ou encore avec la NMRC nigériane et ses 228 millions de dollars sécurisés.

La capitalisation de ces nouveaux instruments doit toutefois être significativement accrue pour peser sur les volumes en jeu, d'autant que le continent dispose de 600 milliards de dollars d'actifs dans ses fonds de pension un capital long encore largement sous-exploité.

- De nouveaux véhicules d'acquisition groupée et de location-vente émergent. Tylimmo en Côte d'Ivoire et Kajom Capital au Sénégal (FONSIS/SFI, lancé en mai 2026 avec un objectif de 20 000 logements sur dix ans) achètent des logements en volume auprès de promoteurs puis les proposent en location-vente aux ménages éligibles. En mutualisant le risque face aux banques et en formalisant les parcours d'accès, ces instruments dessinent une « troisième voie » entre le crédit hypothécaire inaccessible et l'auto-construction non financée.

Les cinq orientations qui ont émergé de l'atelier mettent en lumière les principaux leviers identifiés pour accélérer le financement du logement abordable en Afrique. Le présent document détaille les instruments évoqués, les conditions de leur passage à l'échelle, et formule un appel à l'action adressé aux États, aux institutions de développement, aux CDC, au secteur privé et aux professionnels du cadre bâti.

I- LE PROBLÈME : UNE CRISE STRUCTURELLE DU LOGEMENT EN AFRIQUE

L'Afrique traverse une transition urbaine sans précédent. Sa population urbaine devrait doubler, passant de 700 millions à 1,4 milliard d'ici 2050, date à laquelle 65 % des Africains vivront en ville¹. L'OCDE anticipe 159 villes de plus d'un million d'habitants et 17 mégapoles de plus de dix millions. L'empreinte urbaine totale passera de 175 000 km² à 450 000 km² sur le continent entre 2020 et 2050¹.

En 2024, ONU-Habitat estimait que 2,8 milliards de personnes dans le monde n'avaient pas accès à un logement adéquat, dont 1,1 milliard dans des bidonvilles. L'Afrique et l'Asie en concentrent 90 %². **Le déficit du continent est estimé à plus de 51 millions d'unités, avec une concentration au Nigeria (17 millions), en RDC et Tanzanie (3 millions chacun), au Kenya (2 millions) et au Sénégal (500 000)**³.

Cette urbanisation se déroule dans un contexte de pauvreté structurelle. Le continent a franchi le seuil de 40 % d'urbanisation avec un PIB par habitant de seulement 1 018 dollars, trois fois moins que l'Asie du Pacifique au même stade⁴. **Chaque année, 4,5 millions de nouveaux résidents rejoignent des établissements non planifiés⁴. L'auto-construction représente 50 à 80 % du parc résidentiel urbain : il s'agit d'une réponse rationnelle à l'échec des systèmes formels⁵.**

Un marché financier structurellement défaillant

Le taux de profondeur hypothécaire moyen reste inférieur à 3 % du PIB, contre 70 % dans les économies avancées. Les taux hypothécaires varient de 5,5 % (île Maurice) à 36 % (Malawi)⁶. L'emploi informel représente la majorité de la main-d'œuvre dans plus de 90 % des pays africains 92,1 % en Côte d'Ivoire selon l'OIT⁷. Or, l'accès au crédit hypothécaire suppose un emploi formel et régulier.

Trois freins structurels

- 1) **Solvabilité** : Des revenus informels, irréguliers, non traçables. Des ménages en dessous du seuil de solvabilité même de la microfinance.
- 2) **Garantie** : Une pluralité des régimes fonciers avec des registres incomplets. Des enregistrements fonciers coûteux et des permis longs à obtenir.
- 3) **Fragmentation institutionnelle** : banques, CDC, fonds de pension etc. cloisonnés et sans porteur de risque de premier rang sur les ménages exclus du marché formel

II - MODÈLES DE FINANCEMENT EXISTANTS ET LEURS LIMITES

L'atelier a d'abord dressé un panorama des principaux modèles de financement du logement identifiés dans la littérature et la pratique. Les aides étatiques directes montrent des limites structurelles, car les ménages les plus vulnérables en sont exclus faute de compte bancaire ou d'épargne constituant un prérequis implicite.

Les modèles communautaires et participatifs, bien que pertinents à l'échelle locale, résistent mal à la montée en charge à l'échelle d'un pays. Les modèles fondés sur un prélèvement obligatoire sur les salaires, à l'instar du « 1 % logement » supposent un taux d'emploi formel que la plupart des économies africaines ne présentent pas. Les modèles hybrides, combinant financements publics et privés, apparaissent comme les plus prometteurs.

Un constat transversal s'est imposé : L'Etat doit maintenir une responsabilité stratégique sur la politique du logement social en termes de production, qualité, tarification et couverture territoriale, tout en adossant le financement à des mécanismes hybrides.



“L’État doit garder la main sur la responsabilité de la politique de logement abordable, mais le financement doit être hybride entre public et privé. Il n’y a pas d’alternative : seul l’État peut être garant d’un logement décent pour tous..”

Lina El Idrissi Sghiouar

Chercheuse en gouvernance urbaine

III- LA PERSPECTIVE DE L'OPÉRATEUR PRIVÉ : UN ÉCART À COMBLER POLITIQUEMENT

Le regard d'opérateurs immobiliers travaillant en Afrique subsaharienne a permis de poser un diagnostic sans ambiguïté. Le secteur privé ne refuse pas de s'engager sur le logement abordable; **ce sont les conditions économiques objectives qui rendent cet engagement impossible sans mécanismes correcteurs**. Le coût de construction est structurellement élevé (matériaux importés, logistique défaillante, délais administratifs) tandis que la capacité de paiement des ménages cibles est structurellement basse. L'écart entre ces deux réalités atteint 30 à 50 % un fossé que le privé ne peut combler seul.

Trois leviers opérationnels ont été identifiés :

Le premier est la maîtrise foncière publique en amont : **le foncier représente 20 à 30 % du coût total d'une opération**, et lorsque l'État le fournit viabilisé, avec titre et réseaux, sous conditions de prix plafonnés, l'équation se transforme (illustration : Pôle Urbain de Diamniadio, Sénégal).

Le deuxième levier est **la subvention directe à l'acquéreur plutôt qu'au promoteur**. Le programme marocain Daam Sakane, géré par la CDG (Caisse de Dépôt et de Gestion), accorde jusqu'à 100 000 dirhams par ménage pour les logements inférieurs à 300 000 dirhams. Résultats, 72 000 bénéficiaires à fin octobre 2025, 30 milliards de dirhams mobilisés dont 6 milliards par l'État⁸.

Partage des risques et instruments de refinancement

Le risque foncier doit être maîtrisé avec le soutien de l'État et les mécanismes de solvabilisation (subvention directe, bonification, garantie partielle de crédit) massifiés en lien avec les Caisses de Dépôt et Consignation et banques de développement.

En Afrique de l'Ouest, la CRRH-UEMOA (Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'Union économique et monétaire ouest-africaine) joue ce rôle. En 2024, elle a atteint un volume record de 55 milliards de FCFA de refinancements. En mai 2025, elle a également lancé le premier social bond de l'UEMOA dédié au logement, d'un montant de 60 milliards de FCFA et noté SQS1 par Moody's. Elle a par ailleurs engagé le programme de titrisation ZAKA-RMBS¹⁰.

La NMRC nigériane (Nigeria Mortgage Refinance Company) a elle sécurisé 228 millions de dollars avec la DFC américaine en 2024¹¹ (officiellement connue sous le nom de United States International Development Finance Corporation). Toutefois, ces instruments restent calibrés pour des ménages à revenus formels.



Pedro Novo
CEO AXIAN Properties

“Le logement abordable en Afrique ne sera pas résolu par une bonne idée conceptuelle mais par une patiente construction institutionnelle, pays par pays, segment par segment, instrument par instrument. La vraie question n’est pas ‘comment convaincre le privé’ mais ‘comment l’État et les financeurs de développement créent-ils les conditions dans lesquelles le privé peut entrer.’”

IV-FORMALISER LES REVENUS INFORMELS : DE L'ÉPARGNE POPULAIRE À LA BANCARISATION

Le logement social doit être abordé comme une politique publique à part entière, et non comme un segment résiduel de la politique immobilière. L'atelier a permis de distinguer deux classes d'exclusion : les ménages aux revenus déclarés mais faibles, et ceux dont les revenus sont entièrement informels. Si des solutions existent pour les premiers, les seconds restent largement hors d'atteinte des instruments classiques. Une piste très concrète concerne la formalisation et la digitalisation de la tontine, mécanisme d'épargne populaire très répandu en Afrique de l'Ouest. L'objectif est de la sécuriser en passant par des établissements de crédit (banques commerciales, sociétés de microfinance, La Poste) et de créer un portefeuille digital traçant la régularité des souscripteurs, les qualifiant et traçant la source de leurs revenus.

Ce mécanisme répond directement au constat soulevé par le document de référence du Forum urbain africain (2026) : la source de financement la plus courante pour le logement en Afrique est l'épargne des ménages, détenue majoritairement par des groupes informels et des coopératives¹³. Dans un second temps, ces ménages nouvellement formalisés pourraient accéder au foncier via des parcs fonciers publics dédiés. Au-delà de la tontine, l'accès à la microfinance habitat et le développement de modèles mixtes public-privé avec un fort engagement de la puissance publique ont été identifiés comme des compléments indispensables. Les zones rurales, largement oubliées des programmes existants, constituent un angle mort majeur de la politique du logement. Enfin, la sécurisation foncière avec l'harmonisation des processus et passage systématique par le notaire, est un préalable pour sécuriser l'ensemble de la chaîne de valeur.



“Digitalisée, sécurisé et reconnue par les établissements de crédits et les institutions financières, la tontine devient bien plus qu'un mécanisme d'épargne. La tontine pour notre modèle africain représente un levier d'accès au foncier et au logement.”

Arnaud Adovelande

*Directeur des Opérations, de la Mobilisation
des ressources & partenariat et des Nouveaux produits,
CDC Bénin*

En parallèle de la piste de digitalisation-formalisation de la tontine, il conviendrait également d'interroger le concept d'informalité et son traitement dans les politiques africaines. En effet, cette proposition qui peut faciliter l'accès au financement du logement, repose sur une conception discutable de l'informalité comme déficit de formalité : elle suppose que l'inclusion passe par l'intégration des ménages aux normes de la finance classique, alors même que la tontine constitue déjà une architecture financière efficace et adaptée aux réalités socio-économiques locales. Une approche complémentaire consisterait donc, non pas à formaliser les ménages pour les rendre compatibles avec les dispositifs existants, mais à concevoir des mécanismes de financement du logement fondés sur les logiques de l'économie populaire elle-même. Cette perspective permettrait de reconnaître l'informalité comme une ressource institutionnelle plutôt que comme un obstacle à corriger.

V - VÉHICULES D'ACQUISITION GROUPEE ET LOCATION-VENTE : UN MODÈLE ÉMERGENT

Un nouveau type d'instrument financier émerge en Afrique de l'Ouest : des véhicules financiers qui achètent des logements en volume auprès de promoteurs agréés avant de les proposer en location-vente aux ménages éligibles. Ce modèle contourne les barrières du crédit hypothécaire classique en interposant un tiers de confiance entre banques, promoteurs et acquéreurs. Deux initiatives illustrent cette dynamique.

Tylimmo (Côte d'Ivoire)

Tylimmo digitalise le paiement de loyer par mobile money pour donner accès à la location-vente. Le parcours repose sur l'ouverture d'un compte mobile money, puis d'un compte bancaire partenaire ; la génération d'un score de capacité de remboursement (« Tyliscore », établi avec Bloomfield) ; et la candidature aux programmes de location-vente. Les banques partenaires achètent des lots de logements et prêtent à une seule entité (Tylimmo comme tiers de confiance), avec hypothèque et 20 % d'apport. Dans un pays où 800 000 logements manquent avec 19 % de bancarisation sur 10 % d'emplois formels, l'objectif de l'entreprise est de donner accès à 100 000 ménages d'ici 2035.

Kajom Capital / FONSI (Sénégal)

Lancé le 15 mai 2026 par le FONSI (Fonds souverain d'investissements stratégiques) en partenariat avec la SFI (Société Financière Internationale, branche de la Banque mondiale), Kajom Capital est un véhicule financier qui achète des logements en volume puis les met à disposition via des contrats de location-vente de longue durée. L'objectif est de 20 000 logements sur dix ans (sociaux, économiques, moyen standing), avec un financement total visé de 400 milliards de FCFA. La phase pilote (2026) porte sur 200 logements pour 5 milliards de FCFA, avec une montée en puissance à 50 milliards d'ici 2029¹⁴.

Intérêt du modèle : ces véhicules mutualisent le risque (une seule entité emprunteuse face à la banque), formalisent les parcours (scoring, traçabilité des paiements) et créent un écosystème de confiance entre acteurs. Ils constituent une « troisième voie » entre le crédit hypothécaire inaccessible et l'auto-construction non financée.



Steven Bedi
CEO Tylimmo

“Le besoin des ménages, c’est le crédit et le logement en même temps. En digitalisant le paiement des loyers et en construisant progressivement un historique de confiance, il devient possible de mieux sécuriser les acteurs du financement et de faciliter l’accès au logement.”

VI- REPENSER LA PRODUCTION DU LOGEMENT : MATÉRIAUX, CADRE DE VIE ET ADÉQUATION AUX RÉALITÉS AFRICAINES

Le financement du logement ne peut être dissocié de la manière dont on construit. L'atelier a mis en lumière un constat : les modes constructifs dominants en Afrique contribuent eux-mêmes au renchérissement du logement et à son inadéquation aux besoins des ménages. **Agir sur la chaîne de production est donc un levier de baisse des coûts aussi décisif que l'ingénierie financière.**

La généralisation du béton importé comme matériau de référence engendre une double pénalité :

- un coût de construction élevé (le ciment représente une part majeure du budget des ménages auto-constructeurs, utilisé par 77,6 % d'entre eux au Sénégal¹⁵)
- une facture énergétique importante liée à la climatisation que les bâtiments en béton rendent indispensable en climat tropical.

Dans le cadre d'une démarche de développement durable, l'utilisation de matériaux locaux et biosourcés, adaptés aux contextes africains, doit être privilégiée et massifiée. Ces matériaux - terre compressée, bois, pierre, fibres végétales - offrent en effet un potentiel substantiel en termes d'économie financière et d'écologie, à condition d'être produits via des filières industrielles structurées et compétitives et d'être mis en oeuvre par des professionnels qualifiés pour garantir leur durabilité et performance (à développer sur le continent).

Ces paramètres réunis pourraient ainsi réduire structurellement les coûts de construction (et, par conséquent, les loyers et les mensualités), mais également les dépenses énergétiques liées à la climatisation et la dépendance à la filière du ciment particulièrement consommatrice en ressources (eau, sable, énergie).

Comme le souligne le document de référence du Forum urbain africain, les codes techniques actuels du bâtiment ne reconnaissent ni les petits constructeurs qui prédominent, ni les matériaux et compétences dont ils disposent¹³. ONU-Habitat estime qu'il faudrait construire 100 000 logements par jour en Afrique pour répondre à la demande¹⁶ un objectif inaccessible avec les seules filières industrielles conventionnelles.



Antoine Viallet
Président de MIA'S

“On ne peut pas déconnecter le financement du logement de la manière dont on construit. Si on massifie les matériaux locaux avec les bonnes personnes formées, on baisse les prix de construction et donc mécaniquement les loyers.”

Au-delà des matériaux, c'est la conception même des programmes de logement qui mérite d'être repensée. Dans de nombreux pays africains, l'objectif d'accès à la propriété est encore largement associé à la villa individuelle. Cette approche tend pourtant à occulter des réponses plus adaptées aux réalités économiques et urbaines. Un parcours résidentiel progressif, allant de la location d'un logement décent à l'accès à la propriété, permettrait de mieux répondre à la diversité des besoins. Cette logique suppose également une adaptation de l'offre, avec des typologies de logements plus compactes et une utilisation plus rationnelle du foncier.

Cette évolution ne peut se faire sans un État stratège capable d'accompagner l'aménagement urbain, d'orienter le développement des territoires et de sécuriser l'accès au foncier. Elle implique également de concevoir les logements à partir des usages réels des populations. Le modèle de la maison évolutive, construite progressivement en fonction des capacités financières et de l'évolution du ménage, s'inscrit dans cette logique. Il reconnaît le caractère incrémental qui demeure le principal mode de production du logement sur le continent.

L'expérience montre en effet que la prise en compte des réalités sociales constitue un facteur déterminant de réussite. Au Maroc, le programme « Villes sans bidonvilles » a reposé sur une combinaison d'opérations de relogement et de restructuration in situ. Au-delà du montage financier associant l'État, les collectivités locales, les promoteurs privés et les bénéficiaires, un critère central a guidé les interventions : maintenir les populations à proximité de leurs lieux de vie, d'emploi, de scolarisation et de leurs réseaux sociaux.

À l'inverse, les programmes qui ne tiennent pas suffisamment compte des usages et des modes de vie peuvent se heurter à d'importantes limites. Après le séisme de 2023 au Maroc, certains logements standardisés de 50 m² proposés en milieu montagneux se sont révélés peu adaptés aux modes d'habitat traditionnels, fondés sur des logements plus spacieux et évolutifs. Cette situation rappelle que la qualité d'une politique du logement ne se mesure pas uniquement au nombre d'unités produites, mais aussi à leur adéquation avec les réalités sociales, culturelles et économiques des populations concernées.

VII - SYNTHÈSE : FREINS ET LEVIERS POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT EN AFRIQUE

Dimension	Frein	Levier
Solvabilité	Revenus informels, irréguliers, non traçables	Digitalisation (mobile money, tontine), scoring alternatif, subvention directe
Garantie foncière	Régimes pluriels, titres incomplets, coût élevé	Sécurisation par l'État, formalisation notariale, garanties alternatives
Refinancement	Solutions limitées à du court-terme, marché secondaire embryonnaire	Instruments types CRRH-UEMOA (social bond, ZAKA-RMBS), NMRC Nigéria avec nécessité d'une capitalisation accrue
Fragmentation	Acteurs de l'écosystème cloisonnés avec un manque de passerelles	Architecture intégrée multi-acteurs, coordination étatique
Offre	Programmes pour les revenus moyens et supérieurs, modèle villa parfois trop répandue	Stratification de l'offre, logement évolutif, matériaux locaux, parcours résidentiel accompagné par des partenariats publics et publics-privés
Territoire	Déficit rural majeur	Programmes zones rurales, filières biosourcées locales à développer
Accès propriété	Crédit classique inaccessible à la majeure partie des ménages	Véhicules location-vente (Tylimmo, Kajom Capital)

Idées clés à retenir

- L'État doit rester régulateur et garant même quand le financement est hybride.
- Le modèle qui fonctionne est toujours hybride public-privé, avec un partage clair des risques.
- La subvention directe à l'acquéreur surpasse la subvention à l'offre (modèle Daam Sakane).
- La formalisation des revenus informels est un préalable (tontine, mobile money, scoring).
- Le refinancement long est indispensable mais insuffisamment capitalisé à date.
- Les véhicules d'acquisition groupée et location-vente constituent une « troisième voie ».
- Les programmes doivent intégrer modes de vie, proximité des services et matériaux locaux.
- L'auto-construction n'est pas un échec : c'est un processus à accompagner financièrement.

VIII - FEUILLE DE ROUTE

Les échanges convergent vers une conviction partagée : le logement abordable en Afrique ne sera résolu ni par le marché seul, ni par l'État seul, mais par une ingénierie institutionnelle patiente, pays par pays, segment par segment. Le Forum urbain africain de 2026 appelle d'ailleurs à exploiter trois opportunités : l'informel comme réalité dominante à légitimer, le local comme échelle d'action, et les partenariats public-privé-communautaire¹³.

1) Instruments pertinents identifiés

- **Solvabiliser la demande par des mécanismes de soutien ciblés** : Le programme marocain (non pas sénégalais) Daam Sakane illustre l'intérêt des subventions directes à l'acquéreur. En soutenant les ménages plutôt qu'en subventionnant directement l'offre, ce modèle préserve les mécanismes de marché tout en facilitant l'accès au logement. Sa réussite repose toutefois sur l'existence d'une institution capable d'assurer une gestion transparente et efficace du dispositif.
- **Financer les parcours résidentiels progressifs** : Pour une majorité de ménages africains, l'accès au logement passe par l'amélioration progressive de l'habitat plutôt que par l'acquisition immédiate d'un logement achevé. Les expériences des SACCO kenyans ou d'Al Amana au Maroc montrent la pertinence de produits de microfinance habitat permettant de financer des travaux par étapes. Leur développement reste néanmoins limité par l'absence de ressources longues adaptées à ces financements.
- **Mieux reconnaître les capacités financières des ménages** : La digitalisation de l'épargne populaire, l'utilisation du mobile money ou le développement de méthodes alternatives d'évaluation du risque ouvrent de nouvelles perspectives pour documenter les trajectoires financières des ménages évoluant en dehors des circuits bancaires classiques. Ces innovations permettent de mieux intégrer ces populations aux dispositifs de financement du logement.
- **Mobiliser davantage de capitaux longs** : Les mécanismes de refinancement et de titrisation jouent un rôle essentiel pour transformer des ressources bancaires de court terme en financements compatibles avec les cycles du logement. Les initiatives portées par la CRRH-UEMOA ou la NMRC démontrent la pertinence de ces instruments, notamment à travers les émissions obligataires et les social bonds.
- **Développer des solutions intermédiaires entre location et propriété** : Des acteurs comme Tylimmo en Côte d'Ivoire ou Kajom Capital au Sénégal expérimentent des modèles de location-vente et d'acquisition groupée qui offrent une alternative aux ménages exclus du crédit hypothécaire classique. Ces mécanismes contribuent à structurer des parcours d'accès plus progressifs et mieux adaptés aux réalités économiques locales.

2) Conditions de passage à l'échelle

L'efficacité de ces instruments dépend toutefois d'un ensemble de transformations plus larges.

- La première concerne **le rôle de l'État**. Celui-ci demeure le garant des conditions de fonctionnement du marché à travers la sécurisation du foncier, la viabilisation des terrains, la stabilité du cadre réglementaire et la transparence des mécanismes d'attribution.
- La deuxième porte sur **la mobilisation de ressources financières de long terme**. Les institutions de refinancement ne pourront répondre aux besoins du continent sans un accès accru à l'épargne institutionnelle, notamment celle des fonds de pension africains.
- La troisième condition est **le décloisonnement des acteurs**. Banques, institutions de microfinance, Caisses des Dépôts, investisseurs institutionnels, fintechs et promoteurs interviennent encore trop souvent de manière isolée. La construction de passerelles entre ces différents acteurs constitue un enjeu central d'architecture institutionnelle.
- La quatrième concerne **les modes de production du logement**. Le développement de filières de matériaux locaux et biosourcés, associé à la montée en compétences des professionnels, peut contribuer à réduire durablement les coûts de construction tout en améliorant la résilience climatique des habitats.
- Enfin, l'amélioration de **la connaissance des revenus et des capacités financières des ménages demeure un enjeu transversal**. Les outils numériques offrent aujourd'hui des opportunités inédites pour mieux documenter les parcours économiques et élargir progressivement l'accès au financement.

IX - APPEL À L'ACTION

Les **États** sont appelés à assumer pleinement leur rôle de garant du logement social en sécurisant et en viabilisant le foncier, en déployant des mécanismes de subvention directe à l'acquéreur inspirés du modèle Daam Sakane, en stabilisant le cadre fiscal et réglementaire sur un horizon de 10 à 15 ans pour donner de la visibilité aux investisseurs, et en reconnaissant l'auto-construction comme un processus légitime à accompagner plutôt qu'à combattre.

Les institutions financières de développement et les bailleurs doivent concentrer leurs efforts sur la capitalisation des institutions de refinancement (CRRH-UEMOA, NMRC), sur l'investissement dans les obligations sociales dédiées au logement, sur la structuration de garanties partielles capables de rassurer les prêteurs primaires, et sur le soutien aux véhicules d'acquisition groupée comme Kajom Capital, dont le partenariat FONSIS-SFI constitue un modèle reproductible.

Les Caisses des Dépôts et les caisses de sécurité sociale disposent de ressources longues sous-mobilisées qu'elles peuvent flécher vers le refinancement de produits habitat, en articulation avec les banques et les institutions de microfinance. Elles doivent également explorer les voies leur permettant de descendre vers les segments à revenus informels, par des produits adaptés et des partenariats avec les acteurs de la formalisation.

Le secteur privé et les fintechs ont un rôle décisif dans le développement des outils de traçabilité, de scoring et de digitalisation de l'épargne populaire. Leur intégration dans les architectures de financement existantes plutôt que leur fonctionnement en marge du système – est la condition de leur impact à grande échelle.

Les professionnels du cadre bâti et les urbanistes ont intérêt à développer la pratique intégrant matériaux locaux et filières biosourcées, concevoir des logements évolutifs adaptés à la logique incrémentale, et inscrire chaque programme dans un cadre de vie partagé intégrant proximité des services, espaces verts et connexion aux réseaux de transport.

Le logement décent et abordable est un enjeu de politique publique, d'ingénierie financière et de volonté politique. Les instruments existent. Les expériences probantes se multiplient. Ce qui manque, c'est l'architecture institutionnelle qui les relie, l'échelle à laquelle ils sont déployés, et la constance politique qui les soutient dans la durée. L'heure n'est plus au diagnostic : elle est bien à l'action coordonnée.

X - NOTES

1. OCDE et al. (2025). La dynamique de l'urbanisation de l'Afrique 2025 ; CAHF (2026). Document de référence FUA2.
2. ONU-Habitat (2025). Rapport annuel 2024. ONU Info, 29 mai 2025.
3. Bah, Faye et Geh (2018). Housing Market Dynamics in Africa. Palgrave Macmillan ; CAHF (2024) ; APS Sénégal (2026).
4. Banque mondiale (2018). Données population urbaine en établissements informels.
5. CAHF (2024, 2026). Annuaire du financement du logement en Afrique et document FUA2.
6. Nguena, Tchana Tchana et Zeufack (2016). World Bank WP 7902 ; CAHF (2018, 2024).
7. OIT (2021). Données emploi informel. Cité dans CAHF (2026), document FUA2.
8. Gouvernement du Maroc (2025). Bilan Daam Sakane au 31 octobre 2025.
9. Feather et Meme (2019). Housing Studies, 34(9) ; SASRA/WOCCU (2025) ; Sacco Review (2025).
10. CRRH-UEMOA (2025). Social Bond 6,00 % 2025-2040 ; Financial Afrik, mars 2025.
11. NMRC (2024). Blueprint Newspapers, 26 sept. 2024 ; GCR Ratings, nov. 2024.
12. FSD Africa (2026). Données fonds de pension africains.
13. CAHF (2026). Document de référence FUA2, 23 mars 2026.
14. APS, Le Soleil, SenePlus (mai 2026). Lancement Kajom Capital / FONSI.
15. CAHF (2024). Profil Sénégal. Housing Finance in Africa Yearbook.
16. V. Kitio, chef département énergie urbaine, ONU-Habitat. Forum MICD-AO, Dakar, mai 2024.

XI - BIBLIOGRAPHIE

- Bah, E.-H. M., Faye, I. et Geh, Z. F. (2018). Housing Market Dynamics in Africa. Palgrave Macmillan.
- Centre for Affordable Housing Finance in Africa, CAHF (2018, 2019, 2024). Housing Finance in Africa Yearbook. Johannesburg.
- CAHF (2026). Document de référence sur l'AUF2 – Un logement adéquat pour tous. 23 mars 2026.
- CRRH-UEMOA (2025). Social Bond 6,00 % 2025-2040. Prospectus d'émission. Lomé.
- Feather, C. et Meme, C. K. (2019). Strengthening housing finance in emerging markets: the SACCO model in Kenya. Housing Studies, 34(9), 1485-1520.
- FSD Africa (2026). Données sur les actifs des fonds de pension africains.
- FONSIS (2026). Présentation Kajom Capital. Dakar, 13-15 mai 2026.
- Gouvernement du Maroc (2025). Bilan du programme Daam Sakane au 31 octobre 2025.
- Nguena, C.-L., Tchana Tchana, F. et Zeufack, A. G. (2016). Housing Finance and Inclusive Growth in Africa. World Bank WP 7902.
- NMRC (2024). Rapports annuels et programme d'émission obligataire. Lagos.
- Obioha, E. E. (2021). Mission Unaccomplished. Social Sciences, 10(8), 310.
- OCDE et al. (2025). La dynamique de l'urbanisation de l'Afrique 2025. OECD Publishing.
- ONU-Habitat (2024-2025). Rapports annuels et Plan stratégique 2026-2029.
- Pension Policy International (2025). Allocation d'actifs des fonds de pension africains.
- PNUD/OPHI (2024). Indice de pauvreté multidimensionnelle en Afrique subsaharienne.
- SASRA / WOCCU (2024-2025). Données SACCO Kenya.

Liste des contributeurs

Les experts de l'atelier du 24 avril 2026 : Arnaud Adovelande, Steven Bedi, Lina El Idrissi Sghiouar, Pedro Novo.

Contributeurs : Zineb Benabderrazik, Salwa Cherkaoui, Loïc Dogbeh, Othmane Fahim, Antoine Viallet,

Modérateur de l'atelier : Philippe Samitchi

Rapporteur : Djoumo Amadou

L'équipe JMA : Rufus Ahounou, Ileana Santos