

# Dialogue Multi-Acteurs sur le renouvellement Urbain Inclusif et La Co-Production de Logement en Afrique Centrale et De L'Ouest

## LEÇONS PRINCIPALES



# Points saillants

Le dialogue a réuni de multiples acteurs d’Afrique de l’Ouest et du Centre pour discuter de la rénovation urbaine et de la coproduction de logements dans ces régions. Ce dialogue s’est tenu du 23 au 24 mai 2019 au Complexe des Nations Unies, Nairobi, Kenya. Elle a réuni environ 35 participants représentant différentes organisations, gouvernements et ONG comme L’ONU Habitat, l’Union Africaine, la Banque Islamique de Développement, la Banque Africaine d’Investissement, Shelter Afrique, le Gouvernement de Guinée, CTE Design, NextGen Real Estate, Centrum entre autres.



© Giada Leone, Multi-Actor Dialogues, Nairobi, UN Complex Gigiri, Conference Room 4, 23 May 2019

## I. Leçons apprises

Après deux jours de dialogue et de réseautage sur la construction, les participants ont noté les leçons suivantes, qu’ils ont tirées pour eux-mêmes et pour leurs institutions.

### A. Approche en matière de logement

1. Placer les utilisateurs finaux au cœur de la rénovation urbaine et du logement pour être en phase avec l’innovation sociale pour ne laisser personne en arrière.
2. Le mandat de rénovation urbaine exige des logements pour tous.
3. Nécessité de définir le logement “abordable”.
4. Tenir compte des préoccupations sous-jacentes avant tout projet de renouvellement.
5. La rénovation urbaine n’est pas seulement une question de financement, mais de multiples actions à mener dans une perspective transversale.
6. Ne laisser personne en arrière reste un défi majeur.
7. Établir des plans à long terme pour évaluer les résultats chaque année.
8. La qualité des matériaux, qui doivent être respectueux de l’environnement et moins coûteux.
9. Le logement ne concerne pas seulement les bâtiments, mais aussi l’environnement et les équipements nécessaires à la durabilité.
10. Réduction des coûts et du temps de construction grâce à la rénovation des matériaux.

## B. Gouvernance des terres



1. Créer un système de gouvernance foncière bénéfique pour tous ; De la numérisation aux technologies perturbatrices : la chaîne de blocage. Déjà appliqué au Royaume-Uni, en Suède, au Honduras, en Inde, aux Pays-Bas ;
2. Introduire des mesures anti-spéculatives dans la promotion immobilière ;
3. Volonté politique fondamentale dans tout projet de rénovation urbaine ;
4. Promouvoir davantage de partenariats public-privé ;
5. Intégrer l'innovation sociale à l'innovation technique et financière pour répondre aux besoins ;
6. Les gouvernements africains doivent mettre des terres à disposition.

## C. Mécanismes financiers



1. Avoir une stratégie à long terme de récupération de la valeur de la propriété ;
2. Loi sur les garanties immobilières pour accroître la participation des banques par le nantissement des créances ;
3. Création du Registre national électronique et interactif des garanties immobilières ;
4. Les mécanismes de financement doivent intégrer les fonds publics, privés et de pension ;
5. L'accès aux prêts des institutions financières est essentiel ;
6. Mécanismes pour résoudre les problèmes de financement des pauvres ;
7. Mécanismes de demande de financement dans les institutions financières régionales ;
8. Possibilité de puiser dans les pools de financement locaux pour réduire le déficit de logement en Afrique de l'Ouest et du Centre.

## D. Mise en réseau



1. Le problème du logement est un problème général et le réseautage international et régional est fondamental ;
2. Transcontinental Consulting pour développer des idées qui favoriseront les innovations financières, technologiques et sociales en matière de logement et de rénovation urbaine de façon que personne ne soit laissé pour compte.

# II. Liste des recommandations

Au cours du dialogue, les recommandations suivantes ont été formulées sur la manière de rendre le renouveau urbain inclusif grâce à une meilleure planification, à des idées novatrices et au partage d'informations.

## A. Inclusivité



1. Placer les utilisateurs finaux au cœur de la rénovation urbaine et du logement pour être en phase avec l'innovation sociale pour ne laisser personne derrière soi ;
2. Impliquer les collectivités locales dans le processus et la recherche de solutions ;
3. Développer la confiance entre les promoteurs privés nationaux, les autorités financières et l'administration publique ;

4. Inviter les scientifiques et les institutions en charge de la production des matériaux à fédérer les efforts pour définir, tester et généraliser l'utilisation des matériaux locaux dans la production en masse du logement.

## B. Planification

1. Conduct lifestyle study at the beginning;
2. Conduct a housing affordable profile based on existing living standards;
3. Empower property developers to provide houses at scale (managerial skills; development of terms of reference; managing construction with key result-based indicators);
4. Develop a long-term planning to durable housing solutions for all not only the medium and higher income earners;
5. Develop and ensure that social housing policy and initiatives are helping the predefined target groups;
6. Encourage states to include in the budget lines support for the implementation of social housing and decent housing projects through subsidies and the construction of infrastructure;
7. Support countries to develop and submit housing development proposal to the IsDB from line ministry to the Ministry of finance who will submit to the IsDB (sovereign loan: concessional or semi-concessional depending on the type of housing model).

## C. Innovation

1. Explorer les possibilités de mettre en place des PPP dans des pays sélectionnés avec la branche du secteur privé de l'IsDB ;
2. Explorer, déterminer et diffuser la contribution du logement et de la rénovation urbaine à la politique et au programme de libre-échange de l'Afrique ;
3. Développer des solutions innovantes pour concevoir et offrir des logements décents et un cadre de vie de qualité à la population sans salaire et aux groupes démographiques marginalisés ;
4. Favoriser l'accès à la propriété et à la maison à un dépôt de garantie de zéro pour cent ;
5. Favoriser les initiatives de rénovation urbaine et de production de logements mixtes fondées sur des données probantes ;
6. Une innovation adaptée à notre contexte géo-climatique et culturel.

## D. Formation et sensibilisation

1. Améliorer les capacités et les compétences dans la conception et la gestion des PPP des parties prenantes (financières, juridiques, managériales, etc.) ;
2. Collecter et diffuser une brochure sur la définition et les caractéristiques des logements sociaux et abordables en Afrique ;
3. Promouvoir le dialogue multi-acteurs pour faire le point sur les progrès et diffuser les innovations ou les solutions qui fonctionnent ;
4. Poursuivre le dialogue multi-acteurs par le biais d'une plate-forme ou d'un autre moyen ;
5. Structurer la formation technique professionnelle sur la planification et la gestion des projets de rénovation urbaine et de production de logements.

## E. Leaving No one behind



1. Aider les pays à mettre en place ou à renforcer leurs institutions de refinancement hypothécaire ou leur coopération pour accroître l'accès au crédit hypothécaire (au Kenya de 25% à 60% d'ici 2035) ;
2. Explorer, concevoir et proposer des solutions de financement incrémentiel du logement qui soient avantageuses pour les travailleurs à très faible revenu et les travailleurs du secteur informel.

## Conclusion

Le dialogue s'est terminé sur une note positive, les participants ayant apprécié l'importance et l'efficacité des discussions et des expériences partagées. Le Directeur du ROAf a profité de l'occasion pour remercier les différents participants pour leur immense contribution au dialogue et a espéré qu'ils avaient saisi l'occasion d'examiner les différents défis qui freinent leur pays respectif et les empêchent de transformer leurs paysages urbains et de livrer des maisons à nos populations à l'échelle en mettant l'accent sur celles à faible revenu et les groupes vulnérables. Il a souligné l'importance du dialogue pour permettre la mise en réseau, en donnant une meilleure compréhension de la demande, de l'offre, des opportunités, des goulets d'étranglement cachés et des potentiels de l'Afrique de l'Ouest et du Centre.

Enfin, les participants ont indiqué que le dialogue était un moyen d'établir des partenariats public-privé-communauté de plus en plus nombreux qui favoriseront le financement conjoint et la coproduction de logements écologiques et d'infrastructures durables dans les zones de rénovation urbaine tout en préservant le patrimoine culturel ou dans les programmes d'extension urbaine en Afrique.



© UN-Habitat, Multi-Actor Dialogues, Nairobi, UN Complex Gigiri, Conference Room 4, 24 May 2019

Coordination générale: Naison D. Mutizwa-Mangiza  
Directeur de publication: Claude Ngomsi  
Éditeur: Alain Ngono et Taniy Robinson  
Montage: Giada Leone

Cette brochure n'est pas une publication officielle d'ONU-Habitat. Il s'agit de supports d'information permettant au public cible de connaître le résultat du dialogue.

**ONU  HABITAT**  
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN