



**NATIONS  
UNIES**

**HSP/OEWG-H.2025/INF/2**



**ONU-HABITAT**

**Programme  
des Nations Unies pour  
les établissements humains**

Distr. générale  
25 novembre 2025

Français  
Original : anglais

---

**Groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s  
à composition non limitée sur le logement  
convenable pour tou(te)s  
Deuxième session  
Nairobi, 22 et 23 octobre 2025  
Point 3 de l'ordre du jour provisoire\***

**Examen des textes issus des réunions intersessions  
préparatoires, y compris des projets de recommandation**

## **Recommandations proposées sur le financement du logement\*\***

### **Note du secrétariat**

1. Il est ressorti des débats qui ont eu lieu lors de la première session du Groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s à composition non limitée sur le logement convenable pour tou(te)s, que le financement du logement était une question prioritaire et les coprésident(e)s du Groupe de travail ont décidé de l'inclure dans la feuille de route de leur présidence, élaborée par suite de leur nomination en décembre 2024. Conformément à cette décision, une réunion d'expert(e)s a été convoquée le 4 juin 2025, à laquelle ont participé 41 expert(e)s techniques, afin de déterminer les principaux défis et tendances en matière de financement du logement et de formuler des projets de recommandation. Deux réunions intersessions ont ensuite été organisées le 24 juin 2025, qui ont rassemblé 106 participant(e)s et ont permis d'examiner les documents de référence, d'apporter des contributions de fond et de contribuer à l'amélioration et à la validation des projets de recommandation. Le processus a assuré une large représentation et a réuni à la fois des compétences techniques et des perspectives institutionnelles.

### **I. Cadre général**

2. Le droit au logement est un droit humain fondamental pour vivre dans la dignité et la prospérité partagée. Pourtant, de larges segments de la population mondiale ont de plus en plus de difficultés à accéder à un logement convenable. L'écart grandissant entre le coût du logement et les revenus des ménages, l'accroissement rapide de la population dans les régions qui ont un fort taux d'urbanisation, la sous-utilisation et la répartition inégale du parc immobilier existant, la priorité donnée au logement en tant que produit d'investissement immobilier plutôt que droit humain et forme d'infrastructure sociale, l'escalade des coûts de construction et des coûts fonciers et l'échec des cadres politiques à suivre le rythme de l'évolution des besoins démographiques et sociaux sont autant de facteurs qui ont contribué à ce problème. Ensemble, ces dynamiques sont à l'origine d'une crise mondiale du logement.

---

\* HSP/OEWG-H.2025/1.

\*\* La version originale anglaise de la présente note n'a pas été revue par les services d'édition.

3. Le financement du logement est une composante essentielle de l'écosystème du logement au sens large. Il fait intervenir des systèmes, instruments et institutions qui permettent aux individus, aux ménages et aux promoteurs d'accéder au capital nécessaire à la construction, à l'achat, à l'amélioration ou à la location d'un logement. Il comble essentiellement le fossé entre les besoins et les moyens économiques, en transformant la demande en un accès réel au logement. L'accessibilité économique du logement et son financement sont étroitement liés. Les modes de financement du logement influent sur son accessibilité et son caractère inclusif.

## A. Le rôle économique central du logement et le défi de la financiarisation

4. Au cours du siècle dernier, et plus particulièrement ces dernières décennies, les prix du logement, des terres et des biens immobiliers sont devenus un moteur essentiel des cycles économiques. La terre et les biens construits sur celle-ci constituent de loin la plus grande part de la richesse mondiale. Dans de nombreux pays, la terre représente à elle seule près de la moitié de l'ensemble du stock de capital. Si l'on y ajoute la valeur des bâtiments qui s'y trouvent, ce chiffre s'élève à plus de 80 % du capital total<sup>1</sup>, l'immobilier résidentiel en constituant environ la moitié<sup>2</sup>.

5. Le logement contribue sensiblement aux économies nationales par des effets directs et indirects. Il stimule la création d'emplois, soutient les chaînes d'approvisionnement locales et attire les investissements. Le secteur du logement est lié à de nombreux autres secteurs par des chaînes de valeur en amont et en aval, ainsi que par des valeurs ajoutées telles que les salaires, les bénéfices et les impôts.

6. Le coût demeure un obstacle majeur à l'accès au logement, que ce soit en termes d'accession à la propriété, de location ou de construction neuve, y compris l'acquisition de terrains et la viabilisation. Cela contribue à aggraver encore le problème mondial que pose l'accessibilité au logement, notamment économique, auquel sont de plus en plus confrontées les populations à revenu intermédiaire et faible.

7. Les études comparatives menées dans les villes africaines<sup>3</sup> révèlent de grandes disparités dans la structure des coûts du logement et mettent en avant la façon dont ces éléments de coût, en particulier le terrain, les infrastructures et la réglementation, entravent à la fois l'accessibilité au logement et l'augmentation de l'offre dans le secteur de l'habitat formel. Dans de nombreux contextes, des cadres réglementaires restrictifs, une planification urbaine déficiente et des systèmes d'enregistrement foncier fragmentés faussent encore davantage les marchés du logement. Ces problèmes structurels nuisent à la transparence, réduisent l'efficacité du marché et découragent les investissements du secteur formel, ce qui limite en fin de compte la construction de logements convenables et abordables à grande échelle.

8. Alors que le logement est souvent considéré comme un actif financier pour les ménages, sa performance en tant que mécanisme d'accumulation de richesse est souvent compromise pour ceux à faible revenu. De nombreux logements ne réunissent pas les conditions juridiques, financières et de marché qui leur permettraient de prendre de la valeur ou d'être utilisés comme levier pour un investissement ultérieur. Les maisons construites petit à petit peuvent présenter des malfaçons, l'infrastructure peut être incomplète et la documentation officielle absente. L'absence de propriété formelle (comme les titres de propriété) empêche de nombreux(ses) propriétaires de tirer pleinement parti de leur logement.

9. La bataille pour la finalité des terrains urbains, à savoir servir de lieu de vie ou de terrain de jeu pour le capital, est la conséquence d'une financiarisation incontrôlée, comme l'a noté Raquel Rolnik, ancienne Rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le logement convenable<sup>4</sup>. La tension croissante entre les personnes qui considèrent le logement comme un droit humain et celles qui estiment qu'il constitue une marchandise spéculative est un signe visible de ce conflit.

10. L'influence croissante des institutions financières et des marchés sur les terres et le logement, communément appelée financiarisation du logement, est le signe d'une évolution plus large dans laquelle le logement est de plus en plus considéré comme un actif financier et non comme un bien

<sup>1</sup> OCDE (2017), *The Governance of Land Use in OECD Countries: Policy Analysis and Recommendations* (La gouvernance de l'utilisation des terres dans les pays de l'OCDE : analyse des politiques et recommandations), Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264268609-en>.

<sup>2</sup> McKinsey Global Institute (2021), *The rise and rise of the global balance sheet* (L'ascension sans fin du bilan financier mondial).

<sup>3</sup> Centre for Affordable Housing finance.

<sup>4</sup> Rolnik, R. (2019) *Urban Warfare: Housing under the empire of finance* (Champ de bataille urbain : se loger sous l'empire de la finance). Londres : Verso, p. 277.

social. Depuis les années 1990, la mondialisation et la déréglementation des marchés de capitaux ont facilité l'émergence d'instruments financiers complexes qui exploitent l'écosystème du logement, souvent au détriment de l'accessibilité économique et de la fonction sociale. Cette tendance s'est accélérée avec l'arrivée des banques, des fonds de pension, des compagnies d'assurance et d'autres acteurs financiers dans le secteur du logement. Les cadres réglementaires n'ont pas réussi à suivre le rythme de cette évolution, ce qui a permis aux pratiques d'investissement spéculatif de se développer de manière incontrôlée. En conséquence, le système de logement s'est de plus en plus dissocié de son objectif public et des réformes réglementaires urgentes sont désormais nécessaires pour rétablir l'équilibre et garantir que les marchés du logement répondent aux besoins des personnes, et pas seulement à la nécessité de dégager des profits.

11. De nombreux dirigeant(e)s soulignent qu'il est indispensable de limiter la domination des acteurs financiers spéculatifs dans le secteur du logement et de réorienter les stratégies d'investissement vers une valeur sociale à long terme. À cette fin, il faudrait renforcer la supervision publique des marchés immobiliers en introduisant des critères sociaux tels que le contrôle des loyers, les exigences d'utilisation ou les conditions d'accessibilité, en particulier pour les investisseurs institutionnels, y compris les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)<sup>5</sup> et les fonds d'investissement.

12. Les expert(e)s appellent de plus en plus à un rééquilibrage des systèmes de logement afin de garantir que les investissements soient conformes à l'intérêt général. Il s'agit notamment de soutenir davantage les modèles d'investissement collectif et les régimes fonciers fondés sur l'utilisation, tels que les coopératives, les logements solidaires et les fonds fonciers communautaires, qui complètent les mécanismes reposant sur le marché et renforcent le rôle du logement en tant que bien social. Ces modèles remettent en question la financiarisation du logement et réaffirment sa fonction de bien social plutôt que de marchandise. Ce rééquilibrage du secteur du logement pourrait garantir que les investissements tiennent compte de l'intérêt général et contribuent à un développement urbain résilient et équitable.

## **B. Écosystème composite du financement du logement : contributions publiques, privées et des ménages**

13. Les marchés du logement sont segmentés en plusieurs sous-marchés qui possèdent des niveaux variables de formalité, de réglementation et de méthodes de production. Ces différents sous-marchés du logement contribuent à la construction de logements convenables et abordables, ainsi qu'à l'accession à la propriété sur le marché du logement officiel. Les marchés locatifs, y compris les locations secondaires telles que les locations d'arrière-cour, les sous-partitions et les sous-locations, ainsi que les logements sociaux, jouent également un rôle essentiel pour répondre à la diversité des besoins en la matière. Les alternatives à l'accession à la propriété, telles que les contrats de location-vente, les modèles de propriété partagée, les coopératives de logement et les fonds fonciers communautaires, peuvent améliorer l'accessibilité, la flexibilité et l'équité du logement. Ces multiples sous-marchés s'appuient sur plusieurs sources de revenus (financement public et privé et par les ménages) par l'intermédiaire de mécanismes financiers divers.

### **1. Du fournisseur au facilitateur : une réorientation stratégique dans le financement public du logement**

14. Dans les pays du Nord, la plupart des pouvoirs publics ont décidé de soutenir directement les ménages (au moyen de subventions au loyer, de bons, etc.) plutôt que de financer la construction de logements abordables, effectuant ainsi une transition à partir d'un modèle d'investissement axé sur l'offre vers un modèle d'aide axé sur la demande. Toutefois, ces dernières années, notamment en raison de la crise de l'accessibilité financière, le logement est de plus en plus considéré comme une infrastructure critique, ce qui pourrait être le signe d'une réorientation stratégique vers l'investissement dans le logement public dans les années à venir.

15. De nombreux pays du Sud sont aux prises avec une dette publique galopante et affectent à d'autres fins une partie des modestes ressources disponibles destinées au logement, à la santé, à l'éducation et aux infrastructures. Les pouvoirs publics sont contraints d'accorder la priorité au service de la dette plutôt qu'aux investissements dans des logements abordables. En outre, l'inertie

<sup>5</sup> Les SIIC sont des instruments financiers qui jouent un rôle de plus en plus important dans le secteur du logement. Une SIIC est une société qui possède, exploite ou finance des biens immobiliers générateurs de revenus. Elles investissent généralement dans des logements locatifs (par exemple, des immeubles collectifs) et des logements abordables ou destinés à la main-d'œuvre. Des informations plus détaillées sont fournies plus loin dans le document.

bureaucratique, la fragmentation institutionnelle et l'insuffisance de coordination entre les parties prenantes continuent d'entraver le bon développement du parc immobilier, et les systèmes de planification n'ont en général pas les moyens de stimuler l'offre de logements abordables par des subventions ou des instruments réglementaires. Les pays fortement endettés en devises étrangères sont également exposés aux fluctuations brutales des taux de change, ce qui augmente les coûts de financement du logement.

## **2. Le rôle croissant du financement privé dans le logement abordable**

16. Le financement privé joue un rôle central en matière de logement par la fourniture des capitaux nécessaires à la construction, à l'entretien, à l'achat et à la location de logements. Les investisseurs ont des objectifs et des priorités variés, qui conditionnent leur mobilisation auprès des différents types de fournisseurs de logements. Par conséquent, les flux d'investissement peuvent soutenir différents modèles, allant d'initiatives à vocation sociale telles que les coopératives de logement pour les familles à revenu faible à des structures institutionnelles telles que les sociétés d'investissements immobiliers cotées qui mettent l'accent sur les rendements financiers.

17. Le financement privé alimente les marchés hypothécaires pour les acheteur(se)s individuel(le)s, offre des prêts à la construction et des fonds propres aux promoteurs et soutient la croissance du logement locatif par l'intermédiaire des propriétaires privé(e)s, des fonds immobiliers et des SIIC. Dans de nombreux pays, le financement privé représente la majorité des investissements dans le secteur du logement, en particulier sur les marchés à revenus intermédiaires et élevés. Toutefois, les marchés du logement fondés sur des prêts hypothécaires ne parviennent souvent pas à garantir l'accessibilité et le caractère abordable des logements, en particulier pour les groupes à revenu faible et les travailleur(se)s informel(le)s. Les taux d'intérêt élevés, les critères d'éligibilité stricts et la localisation périphérique des logements limitent leur portée et leur adéquation. Le système, étant axé sur la propriété, néglige également les besoins en matière de location et de formes d'habitats souples, ce qui le rend insuffisant pour répondre aux diverses demandes de logement.

18. Au niveau mondial, l'accès au financement du logement à long terme reste limité. Les marchés hypothécaires sont souvent peu développés, en particulier pour les populations à revenus faibles et intermédiaires, et les investisseurs privés ont tendance à éviter les propriétés résidentielles dont la valeur est peu élevée en raison des coûts opérationnels fixes et des risques de défaillance plus importants chez les locataires à revenu faible. Les taux d'intérêt élevés sur la dette intérieure (environ 12 % en Afrique contre 5 à 8 % ailleurs) rendent les prêts immobiliers à long terme inabordables. Le secteur privé n'affiche également que peu d'intérêt, le logement pour les groupes à revenu faible étant considéré comme une activité à haut risque et peu rentable. Par conséquent, ces investissements sont généralement peu attrayants en l'absence d'instruments financiers ciblés ou d'incitations politiques. Si des initiatives telles que la microfinance et les SIIC offrent d'autres solutions prometteuses, leur couverture du marché reste largement insuffisante.

19. La financiarisation tend également à réduire la mobilité dans le secteur du logement, en particulier pour les groupes vulnérables, par la création d'obstacles structurels et économiques qui limitent leurs capacités à déménager, à améliorer leurs conditions de vie ou à obtenir un logement stable. Du fait des choix limités en matière de logement, les ménages sont souvent contraints de rester dans des unités d'habitation qui ne répondent plus à leurs besoins évolutifs et sont surpeuplées, mal situées ou dotées d'installations inadéquates, ce qui restreint leur possibilité de déménager dans un logement mieux adapté et d'améliorer leur bien-être. Dans le même temps, la mobilité restreinte empêche les nouveaux ménages d'accéder à un logement social ou un logement qui réponde à leurs besoins (par exemple, pour les familles qui s'agrandissent), ce qui oblige beaucoup d'entre eux à rester dans des logements inadaptés, trop petits ou mal situés. Cette dynamique contribue à enraciner les inégalités en matière de logement et entrave le bon fonctionnement du système de logement. Pour y remédier, il faut intervenir au niveau réglementaire, augmenter le nombre de logements sociaux et élaborer des cadres politiques qui considèrent le logement comme un droit et pas seulement comme un bien.

## **3. Les ménages, source essentielle de financement du logement : systèmes informels, stratégies d'investissement et résilience économique**

20. Dans toutes les régions, les ménages contribuent activement et de manière significative à l'économie du logement, à la fois en tant que consommateurs et en tant qu'investisseurs, notamment par la mobilisation de l'épargne personnelle, l'approvisionnement en matériaux de construction, le recours à l'autoconstruction et la participation aux marchés de la location. Le logement locatif, en particulier dans les contextes urbains, constitue un élément essentiel des stratégies de revenu des ménages. Dans le monde entier, le logement constitue le principal actif financier de nombreuses

familles et représente souvent leur plus grande réserve de richesse. Pour les propriétaires, il s'agit à la fois d'un lieu de résidence et d'un actif immobilisé susceptible de prendre de la valeur, d'être transmis d'une génération à l'autre ou de servir de garantie pour l'obtention d'un crédit. Dans les pays dont les systèmes financiers sont sous-développés, l'immobilier est largement considéré comme une forme d'investissement sûre, tangible et durable. On estime que 50 à 70 % de la valeur nette des ménages dans le monde est liée au logement, en particulier dans les économies émergentes et à revenu intermédiaire. L'augmentation de la valeur des biens immobiliers profite aux propriétaires grâce aux plus-values réalisées, tandis que les revenus locatifs contribuent à la résilience financière des ménages.

21. Dans de nombreuses régions du Sud mondial, une part importante des investissements dans le logement est réalisée dans des environnements informels ou non réglementés, la majorité des ménages s'appuyant sur des systèmes financiers informels pour répondre à leurs besoins en matière de logement, en raison d'un accès limité aux établissements bancaires et organismes de crédit du secteur structuré. Il s'agit de prêts familiaux, d'épargne personnelle, de groupements rotatifs d'épargne, d'associations collectives d'épargne (telles que les tontines) et d'institutions de microfinance communautaires. Ces mécanismes soutiennent le développement progressif du logement, souvent en l'absence de régime foncier formel ou des garanties généralement exigées par les banques.

22. Bien que ces systèmes informels soient souples et ancrés dans la société, ils sont souvent dépourvus de garanties juridiques et peuvent affecter la qualité des logements à long terme et limiter le potentiel d'investissement. En outre, les sources de crédit informelles facturent souvent des frais exorbitants et n'offrent aucune protection aux consommateur(ice)s. Néanmoins, elles restent des sources essentielles de capital pour les ménages à faible revenu, en particulier dans les établissements informels et les zones urbaines mal desservies.

23. Dans de nombreux contextes, les ménages ne sont pas seulement les utilisateurs finaux, mais aussi les principaux financeurs du logement, notamment grâce à des systèmes financiers informels et communautaires. Les instruments d'épargne nationaux qui canalisent les dépôts des citoyen(ne)s vers des investissements dans le logement public peuvent compléter et renforcer les efforts faits par les ménages. Ces mécanismes permettent aux individus de contribuer de manière sûre aux objectifs de développement au niveau national tout en élargissant l'accès à des capitaux à long terme et abordables pour les initiatives de logement public et communautaire. Lorsqu'ils sont bien réglementés et transparents, ces instruments favorisent à la fois la résilience économique des ménages et un développement urbain équitable. En France, le Livret A illustre la manière dont l'épargne citoyenne peut être mobilisée par l'intermédiaire de comptes garantis par l'État pour financer des logements sociaux et des infrastructures. Des modèles similaires existent au niveau mondial : au Kenya, des mécanismes de financement mixte canalisent l'épargne nationale vers des logements résilients face aux changements climatiques et, au Mexique, des institutions telles qu'INFONAVIT associent cotisations salariales et subventions publiques pour accroître l'accès au logement des ménages à revenus faibles et intermédiaires. Ces exemples mettent en évidence le potentiel d'instruments nationaux structurés pour aligner l'épargne citoyenne sur les objectifs d'habitat inclusif.

#### **4. Lacunes et déséquilibres : le rôle inégal du système international de financement du développement dans le secteur du logement**

24. L'analyse du soutien multilatéral et bilatéral actuel pour le développement et la mise en œuvre de politiques, de programmes et de projets efficaces en matière de logement, réalisée pour la première session du groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s à composition non limitée sur le logement convenable pour tou(te)s, montre que le logement n'est en général pas considéré comme une priorité dans le cadre du développement multilatéral et bilatéral<sup>6</sup>. La plupart des institutions bilatérales et multilatérales ne tiennent pas compte du logement ou ne le mentionnent pas expressément dans leurs rapports sur les programmes de développement et ont tendance à financer différents types d'interventions en matière d'habitat dans le cadre de divers projets et programmes.

25. L'aide multilatérale et bilatérale en matière de logement reste minime. Entre 2019 et 2023, les acteurs multilatéraux et bilatéraux ont alloué environ 54 milliards de dollars des États-Unis à des interventions dans ce secteur. En 2023, les décaissements au titre de l'aide publique au développement (APD) pour la politique du logement et les logements à bas prix se sont élevés à 84 millions de dollars seulement, soit moins de 0,05 % du montant total de l'APD. La contribution des institutions multilatérales a été 11 fois plus élevée que celle des institutions bilatérales. L'étude montre l'existence d'approches divergentes selon les institutions et les régions. Dans un nombre limité de pays, seule une poignée d'institutions consacrent la majeure partie du financement à la fourniture de logements, tandis

<sup>6</sup> Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) (2024), *Global State of National Urban Policy* (État des politiques urbaines nationales dans le monde), octobre 2024.

que la plupart des institutions privilégient des stratégies favorables au marché. La plupart des interventions dans les pays à revenus moins élevés continuent de porter sur des approches favorables au marché, qui ont peu de chances de répondre aux besoins en matière de logements, en particulier dans les zones confrontées aux difficultés les plus pressantes du fait de la croissance rapide de la demande.

## C. Différences régionales

26. L'accroissement de la population et des taux d'urbanisation entraîne une hausse de la demande de logements. Les régions où la demande de nouveaux logements est la plus forte sont l'Asie et l'Afrique, principalement dans les zones urbaines. ONU-Habitat estime que la crise mondiale du logement touche 2,8 milliards de personnes qui vivent dans des logements inadéquats, dont 1,1 milliard dans des implantations sauvages et plus de 300 millions de sans-abri. Si aucune mesure n'est prise d'urgence, le nombre de personnes vivant dans des établissements informels et des taudis devrait atteindre 3 milliards d'ici à 2050.

27. La pénurie de logements abordables dans des emplacements bien situés et avec un accès aux opportunités offertes par les milieux urbains a contraint une grande partie des ménages à revenu faible à résider dans des établissements informels et des taudis. Dans de nombreuses villes à croissance rapide du monde en développement, entre 40 et 75 % de la population vit dans de tels habitats, souvent sans accès aux services de base. Le problème est particulièrement aigu en Afrique subsaharienne, où 59 % de la population urbaine habite dans des établissements informels, ainsi qu'en Asie et dans le Pacifique, où près de la moitié de la population urbaine vit dans des conditions similaires<sup>7</sup>. Il est essentiel de comprendre les différences régionales et nationales pour concevoir des politiques qui tiennent compte des structures des marchés locaux, des moyens réglementaires et des besoins sociaux et s'y adaptent ; dans le cas contraire, les solutions uniques risquent de ne pas correspondre aux besoins ou d'avoir des effets pervers.

28. La demande et l'offre de logements varient en fonction de la disponibilité et du coût du financement hypothécaire<sup>8</sup>. La profondeur des marchés hypothécaires formels varie considérablement d'une région à l'autre, les ratios hypothèque/PIB étant inférieurs à 10 % dans la plupart des économies en développement, supérieurs à 40 % dans l'Union européenne et proches de 80 % aux États-Unis<sup>9</sup>.

29. Dans une grande partie de l'Afrique subsaharienne et de l'Asie du Sud, les marchés hypothécaires sont sous-développés (le financement hypothécaire formel ne touche que 1 à 5 % des ménages), l'accès au crédit formel étant limité par des facteurs tels que la prévalence de l'emploi informel, l'accès restreint aux services financiers et au financement à long terme, l'insécurité des droits fonciers et la faiblesse des registres fonciers, la faiblesse des systèmes d'évaluation des biens immobiliers et le manque de liquidités. Le financement informel (par l'intermédiaire de groupes d'épargne, de tontines ou de petits microcrédits) et le logement évolutif prédominent.

30. L'Amérique latine a connu une croissance rapide des prêts hypothécaires depuis le début des années 2000, mais les taux d'intérêt réels élevés et les prêts de courte durée limitent encore la sécurité des droits fonciers à long terme. Des initiatives telles que Minha Casa Minha Vida au Brésil montrent une approche collaborative entre les secteurs public et privé dans la lutte contre les pénuries de logements.

31. Dans les économies de l'Asie de l'Est, une série d'instruments gérés par l'État, tels que les fonds de prévoyance et les sociétés dédiées au financement de l'habitat, ont été mis en place pour proposer des crédits à long terme et à faible coût à grande échelle. Les initiatives en faveur du logement menées par les États, telles que le Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) en Inde et le National Slum Upgrading Program (NSUP) en Indonésie, jouent un rôle essentiel pour accroître l'accès à des logements abordables. Ces programmes sont soutenus par des mécanismes tels que des prêts subventionnés et des partenariats public-privé qui améliorent l'accessibilité économique et la transposition à grande échelle.

<sup>7</sup> Habitat for Humanity EMEA, *Affordable Housing: What We Do*. (Logement abordable. Notre action.) Consulté en 2025.

<sup>8</sup> FMI (2024), *Economics of Housing, Finance & Development* (L'économie du logement, de la finance et du développement).

<sup>9</sup> Ferguson, B., Smets, P. (2009), *Finance for incremental housing: current status and prospects for expansion* (Financement de l'habitat évolutif : état actuel et perspectives de développement), Habitat International.

32. Dans la région du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord, la contribution des pouvoirs publics passe souvent par l'allocation de terrains pour construire des logements. Cependant, la portée des marchés hypothécaires reste limitée. Le programme FOGARIM au Maroc propose notamment des solutions de financement innovantes adaptées aux travailleur(se)s du secteur informel, en s'appuyant sur des méthodes novatrices d'évaluation de la capacité de remboursement des dettes plutôt que sur les fiches de paie. En outre, la finance islamique est de plus en plus utilisée pour accroître l'inclusion financière dans le secteur du logement, en offrant des solutions qui respectent les principes de la charia interdisant les intérêts sur les prêts<sup>10</sup>.

33. Aux États-Unis et au Canada, les taux hypothécaires élevés, de l'ordre de 6,5 à 7 %, ont rendu l'accès à la propriété de plus en plus difficile. De nombreux(ses) primo-accédant(e)s ont tendance à consacrer plus de la moitié de leurs revenus au logement, tandis que les propriétaires qui ont antérieurement souscrit à des prêts hypothécaires à faible taux restent « bloqués », ce qui limite l'offre et maintient les prix à un niveau élevé. Le Canada est le théâtre de pressions similaires dans des villes comme Toronto et Vancouver, malgré les efforts déployés par les pouvoirs publics pour faire face à la « pénurie de logements intermédiaires » grâce à des fonds fédéraux. Cette situation a poussé davantage de ménages sur les marchés locatifs et a ravivé l'intérêt pour d'autres solutions telles que les programmes de location-vente, le logement sans but lucratif et la finance verte. Globalement, il en résulte un fossé grandissant entre les aspirations et la réalité, la propriété devenant hors de portée pour de nombreuses familles à revenu faible ou intermédiaire.

34. L'Europe fait face à des pressions similaires en matière d'accessibilité financière, avec des taux hypothécaires avoisinant en moyenne 3,3 % et des salaires à la traîne. Dans des pays comme la France, l'Autriche et les Pays-Bas, le logement social continue de jouer un rôle majeur, offrant à des millions de personnes des loyers inférieurs à ceux du marché. Toutefois, les listes d'attente restent longues. Les coopératives constituent une force non négligeable : l'Allemagne accueille à elle seule plus de 2 000 coopératives de logement, tandis que les Community Land Trusts se développent au Royaume-Uni, en Belgique et aux Pays-Bas. Ces modèles, souvent soutenus par les municipalités, visent à garantir une accessibilité à long terme et à prévenir toute pression spéculative. Les fonds verts en faveur du logement et les objectifs de durabilité de l'UE renforcent encore la pression en faveur d'un logement doté d'une orientation sociale.

## **D. Évolution mondiale du financement du logement abordable**

35. Les tendances et avancées notables au niveau mondial en matière de financement de logements convenables sont décrites ci-après.

### **1. Risques climatiques et financement vert**

36. Les changements climatiques sont source de risques physiques et financiers qui peuvent affecter de manière considérable les capacités de remboursement de l'emprunteur(se) et la valeur à long terme du bien immobilier. Les institutions financières tiennent de plus en plus compte des risques climatiques (par exemple, zones inondables, risque de feux incontrôlés) dans la souscription des prêts hypothécaires. Cette situation a des répercussions négatives sur l'accès au crédit et l'accessibilité financière, car dans les zones à haut risque les emprunteur(se)s peuvent se heurter à des options de financement limitées tandis que des coûts d'assurance et des primes de risque plus élevés peuvent rendre l'accession à la propriété plus onéreuse. Dans le même temps, les propriétés situées dans les zones vulnérables aux changements climatiques voient leur valeur diminuer, ce qui accentue les disparités régionales sur le marché du logement.

37. Les prêteurs et les investisseurs proposent de plus en plus de produits « verts » et liés à la résilience, tels que des prêts hypothécaires à haut rendement énergétique, des obligations de résilience et des prêts de modernisation à des conditions favorables, conçus pour financer des travaux de protection contre les inondations, d'isolation et d'installations solaires, ainsi que d'autres améliorations intelligentes face aux changements climatiques, parallèlement aux prêts immobiliers traditionnels. Ces instruments gagnent du terrain sur les marchés publics et privés, en raison d'une prise de conscience accrue des risques de catastrophe et de la pression réglementaire sur l'empreinte carbone dans le financement immobilier, ainsi que de l'incitation à construire des bâtiments économes en énergie.

<sup>10</sup> Au lieu de prêts à taux d'intérêt, elle se base sur des modèles tels que la Mourabaha (revente à profit fixe), l'Ijara (crédit-bail) et la Musharaka (propriété partagée), qui permettent aux banques et aux acheteur(se)s de partager les risques et la propriété au fil du temps. Cette approche a également été étendue à des pays comme la Malaisie et l'Indonésie.

## 2. Sociétés d'investissements immobiliers cotées

38. Les SIIC sont des entités intermédiaires, généralement des sociétés ou des fiducies, qui possèdent, exploitent ou financent des biens immobiliers générateurs de revenus. Elles permettent aux investisseurs de mettre en commun leur capital et de bénéficier d'un portefeuille immobilier diversifié, fonctionnant de la même manière que les fonds communs de placement, mais axé sur la propriété. En retour, les SIIC redistribuent en général la majorité de leur revenu imposable aux actionnaires sous forme de dividendes. Elles peuvent être cotées en bourse (SIIC publiques) ou privées.

39. À l'échelle mondiale, le marché des SIIC a connu une expansion constante. Selon les projections, le taux de croissance annuel composé devrait atteindre environ 2,8 à 3 % entre 2027 et 2029, soit une augmentation d'environ 350 milliards de dollars en termes de capitalisation boursière entre 2024 et 2028. Les SIIC représentent actuellement une part modeste mais croissante du financement du logement, en particulier dans le secteur de la location résidentielle, où elles jouent deux rôles clés : 1) en tant qu'investisseurs en capital, elles possèdent et gèrent directement des biens immobiliers tels que des complexes d'appartements et des portefeuilles de logements locatifs unifamiliaux et 2) en tant que fournisseurs de dette, par l'intermédiaire des SIIC hypothécaires qui investissent dans des hypothèques résidentielles et des titres adossés à des créances hypothécaires, principalement aux États-Unis. Elles constituent également un canal essentiel de formation de capital, permettant le financement de logements locatifs à grande échelle, en particulier dans le secteur multifamilial. En mettant en commun leurs ressources, les SIIC peuvent financer des projets hors de portée des investisseurs individuels.

40. Malgré la croissance mondiale, les SIIC axées sur le logement abordable restent extrêmement limitées, en particulier en Afrique. La plupart de leurs investissements sont concentrés sur l'immobilier commercial ou les marchés résidentiels haut de gamme. Peu de structures existent actuellement pour canaliser le capital des SIIC vers le marché locatif des groupes à revenu intermédiaire et faible, d'où un déficit de financement important pour le logement inclusif.

## 3. Infrastructures et obligations sociales

41. L'utilisation d'obligations de financement de l'infrastructure<sup>11</sup> pour financer des logements gagne du terrain au niveau mondial. Ces instruments, qu'il s'agisse d'obligations municipales traditionnelles ou d'obligations labellisées vertes ou sociales, sont de plus en plus utilisés pour financer à la fois les infrastructures de soutien au logement (par exemple, les routes, l'eau, l'énergie) et le développement direct de logements abordables. Les obligations de financement de l'infrastructure représentent l'un des outils de financement à long terme les plus évolutifs pour répondre aux besoins en matière de logement, en particulier lorsqu'elles sont alignées sur des objectifs climatiques, d'équité ou d'investissement social. Les obligations sociales liées au genre, telles que celles émises en Colombie, peuvent encourager l'accès au logement des ménages à faible revenu dirigés par des femmes.

## 4. Mobilisation de ressources nationale pour financer le logement

42. La tendance mondiale est de plus en plus à la mobilisation de ressources nationales pour financer des logements abordables, en particulier dans les pays à revenu faible ou intermédiaire. Les pouvoirs publics et les partenaires de développement reconnaissent de plus en plus que la mise en œuvre de solutions durables en matière de logement suppose de faire appel aux systèmes financiers locaux, aux recettes publiques et aux mécanismes d'épargne communautaires. Cela inclut l'utilisation de fonds nationaux destinés au logement, de contributions prélevées sur les salaires et des marchés de capitaux nationaux et la constitution de groupes d'épargne informels tels que les coopératives et les coopératives de crédit. En mobilisant ces ressources nationales, les pays peuvent réduire leur dépendance à l'égard de l'aide extérieure, accroître l'inclusion financière et créer des systèmes de logement plus résilients, évolutifs et adaptés aux besoins locaux.

43. Le Kenya s'appuie de plus en plus sur les ressources nationales pour développer le secteur du logement abordable. La Kenya Mortgage Refinance Company (KMRC) joue un rôle central en offrant aux prêteurs des capitaux à long terme et à faible taux d'intérêt, ce qui permet d'accorder des prêts hypothécaires à un taux d'environ 7 %, ce qui est nettement plus abordable pour les ménages à

<sup>11</sup> Type de titre de dette émis pour lever des fonds spécifiquement destinés à la construction ou à l'amélioration d'infrastructures (ou de logements dans le cas présent). L'investisseur qui achète l'obligation prête de l'argent à l'émetteur (souvent une administration publique, une agence de développement ou une entreprise privée), lequel est ensuite utilisé pour financer des projets d'infrastructure. L'émetteur reçoit des fonds initiaux pour l'infrastructure ou le logement et des intérêts sont versés régulièrement à l'investisseur.



revenus faibles et intermédiaires. Parallèlement à la KMRC, des coopératives d'épargne et de crédit telles que la Mwalimu National SACCO proposent des prêts au logement adaptés aux travailleur(se)s informel(le)s et salarié(e)s, ce qui facilite la construction progressive de logements. Le fonds gouvernemental pour le logement abordable, financé par des cotisations salariales obligatoires, soutient les subventions et les infrastructures pour les projets de logement. Ces mécanismes financiers sont complétés par les réformes en cours en matière de titres fonciers, qui améliorent la sécurité des droits fonciers et débloquent l'accès au crédit. Ces efforts intégrés illustrent les capacités croissantes du Kenya à financer le logement par ses propres moyens, en utilisant des outils à la fois institutionnels et communautaires.

## 5. Capitaux patients

44. Les capitaux patients désignent les investissements stables et à long terme dans le logement assortis de rendements différés ou inférieurs à ceux du marché en échange d'avantages sociaux plus larges tels que l'accessibilité financière, la durabilité et la sécurité des droits fonciers. Contrairement aux capitaux conventionnels, ils ne sont pas axés sur le profit à court terme, mais visent à combler les lacunes du marché, en particulier lorsque le logement reste inaccessible ou nécessite des innovations. Dans le secteur du logement, les capitaux patients peuvent jouer un rôle de catalyseur. Ils permettent la construction de logements abordables non viables financièrement par l'absorption des risques à un stade précoce et l'octroi de prêts à long terme ou de prêts subordonnés. Cela est essentiel pour les projets dont les coûts initiaux sont élevés et les périodes d'amortissement longues, tels que les logements communautaires, les logements pour primo-accédant(e)s et les logements résilients face aux changements climatiques.

45. Les principaux fournisseurs de tels capitaux sont les institutions de financement du développement (IFD), les fonds de pension, les fonds souverains, les investisseurs à impact et les agences publiques de financement du logement. Les pouvoirs publics appuient souvent cette démarche au moyen de fonds de logement ou de dispositifs soutenus par l'État. Leur participation est souvent un signe de stabilité et d'alignement des politiques pour les investisseurs privés.

46. Dans les pays du Sud, les capitaux patients restent modérés mais progressent. Des initiatives telles que l'Africa Long-Term Finance Initiative et des institutions comme Shelter Afrique affectent des fonds à la construction de logements abordables grâce au financement de projets et à des capitaux propres. L'influence des capitaux patients s'accroît à mesure que les pouvoirs publics et les investisseurs institutionnels adoptent des mandats de retour social et créent des mécanismes de partage des risques pour augmenter les investissements dans le logement. Une réglementation appropriée, un accès au foncier et des régimes d'octroi de subventions permettraient aux capitaux patients de transformer les marchés du logement dans les économies émergentes et de faire de ces systèmes spéculatifs des structures équitables et résilientes.

## 6. Financement mixte

47. Le financement mixte, qui associe ressources publiques et fonds concessionnels<sup>12</sup> et privés, est une approche de plus en plus importante pour combler le déficit de financement du logement au niveau mondial. Le financement mixte fait référence à l'utilisation stratégique de capitaux publics ou philanthropiques pour mobiliser des investissements privés dans des domaines de développement où les rendements commerciaux seuls n'attireraient pas suffisamment de fonds. Dans le secteur du logement, il s'agit souvent d'associer des subventions ou des prêts à des conditions favorables (accordés par des pouvoirs publics ou des donateur(ice)s), des outils de mutualisation des risques (par exemple, garanties et dispositifs de garantie des premières pertes) et des capitaux commerciaux (provenant de banques, d'investisseurs institutionnels ou de fonds à impact).

48. Au niveau mondial, le financement mixte est utilisé pour encourager les investissements dans des logements abordables et résilients face aux changements climatiques. Des initiatives émergentes telles que REALL (Real Equity for All), le Shelter Venture Fund d'Habitat for Humanity et le Fonds vert pour le climat déploient des structures mixtes pour soutenir les entrepreneurs du secteur du logement social, les innovations en matière de complexes immobiliers écologiques et le développement urbain inclusif. Ces modèles contribuent à lever les obstacles sur des marchés traditionnellement mal desservis en absorbant les risques et en offrant des capitaux plus patients, ce qui encourage la mobilisation du secteur privé. Les partenariats public-privé dans le secteur du

<sup>12</sup> Les financements concessionnels sont des financements accordés à des conditions nettement plus favorables que celles du marché. Ils peuvent inclure des taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché, des périodes de remboursement plus longues, des délais de grâce, ainsi que des mécanismes de mutualisation des risques pour attirer les investisseurs privés.

logement, en particulier en Afrique subsaharienne et en Asie du Sud, sont également de plus en plus soutenus par des approches de financement mixte.

49. Cependant, dans le secteur du logement, le financement mixte se heurte toujours à des défis importants. L'un des principaux obstacles est l'inadéquation entre les risques perçus et les rendements, les investisseurs privés hésitant souvent à se lancer dans la construction de logements sociaux en raison du régime foncier informel, de faibles capacités de remboursement et de l'incertitude en matière de réglementations. En outre, il existe un nombre limité de projets de logement en attente, pouvant être financés et modulables, et de nombreux promoteurs locaux n'ont pas les moyens techniques et financiers de répondre aux exigences des investisseurs. La faiblesse des régimes des droits de propriété et la lenteur des systèmes d'autorisation découragent encore davantage les investissements à long terme, tandis que la mauvaise coordination entre les parties prenantes et la difficulté à mesurer l'impact social nuisent à l'efficacité des efforts actuels en matière de financement mixte.

50. Malgré ces obstacles, les opportunités se multiplient. Les outils de réduction des risques tels que le capital de première perte, les garanties de crédit et les prêts subordonnés se sont avérés efficaces pour attirer les investissements dans l'immobilier commercial. Lorsqu'il est bien structuré et soutenu par des cadres politiques solides et des partenariats institutionnels, le financement mixte peut débloquent des capitaux à grande échelle, promouvoir un développement urbain inclusif et permettre aux ménages à revenu faible d'accéder à des logements sûrs, convenables et abordables.

## **7. Modèles de financement alternatif**

51. Au cours des dernières années, des modèles de financement alternatif ont permis de contourner les barrières hypothécaires traditionnelles, afin de faire face à des contraintes d'accessibilité économique, à des normes de prêt rigides et à des évolutions démographiques. Ces modèles offrent des moyens souples, inclusifs et souvent plus accessibles d'accéder à la propriété, en particulier pour les primo-accédant(e)s, les travailleur(se)s informel(le)s et les jeunes générations. Dans divers contextes, les fonds d'épargne communautaire, les fonds automatiquement renouvelables, les programmes de prêts hypothécaires communautaires et les fonds fonciers communautaires se développent en tant qu'outils viables pour garantir des terres, des services de base et des logements abordables. Les initiatives de capital d'amorçage, la reconnaissance juridique des fonds fonciers communautaires et les partenariats croissants entre les organisations non gouvernementales, les municipalités et les institutions financières permettent aux groupes locaux de mettre en commun leurs ressources, de formaliser les prêts assortis de garanties sociales et de négocier un meilleur accès aux subventions et à l'assistance technique.

52. Les solutions de microfinance mobiles et numériques contribuent également à révolutionner l'accès au financement de l'habitat, en particulier sur les marchés émergents d'Afrique subsaharienne et d'Asie du Sud-Est. Ces innovations s'appuient sur la technologie mobile et des méthodes nouvelles d'évaluation du crédit pour atteindre les populations mal desservies, notamment les travailleur(se)s informel(le)s, les habitant(e)s des zones rurales et les personnes qui n'ont pas accès aux banques traditionnelles et dont les antécédents en matière de crédit ne leur permettent pas de prétendre à des prêts classiques.

53. D'autres initiatives, telles que la location avec option d'achat, permettent aux ménages à revenu faible de construire progressivement avec des prêts abordables et résilients face aux catastrophes.

## **8. Partage de la valeur foncière**

54. Le partage de la valeur foncière, généralement connu sous le nom de « récupération de la valeur foncière », fait référence aux politiques publiques qui visent à récupérer les augmentations de la valeur foncière résultant d'infrastructures publiques, d'évolutions réglementaires ou d'actions collectives. Le financement innovant fondé sur le foncier, notamment par le partage de la valeur foncière, les redevances d'impact et les taxes foncières, est de plus en plus considéré comme un moyen équitable et durable de financer le développement urbain et les infrastructures.

55. Les principaux moyens d'action en matière de financement par le foncier comprennent les mandats d'utilisation des terres et les contributions en nature, qui octroient aux promoteurs des droits de construction supplémentaires en contrepartie d'avantages publics. La mise en commun des terres permet de consolider les parcelles pour le développement d'infrastructures et de redistribuer les parcelles viabilisées. Les redevances d'aménagement ou d'impact financent les infrastructures au moyen de prélèvements sur les nouveaux projets. L'impôt sur la valeur foncière est une taxe annuelle sur la valeur des terrains inexploités afin de freiner la spéculation et d'encourager une utilisation efficace des terres. Les facteurs clés de succès pour cet impôt comprennent la mise à jour des régimes

fonciers et des méthodes d'évaluation, l'établissement de cadres juridiques clairs et l'utilisation d'instruments adaptés au contexte. Le succès dépend également d'une forte coordination entre les parties prenantes et de la garantie que les recettes sont réinvesties dans des services publics tels que les transports et le logement.

## 9. Envois de fonds et financement de la diaspora

56. Les envois de fonds jouent un rôle important dans le financement du logement dans les pays en développement. En 2024, les flux mondiaux d'envois de fonds se sont élevés à environ 905 milliards de dollars. Ils comptent désormais parmi les principales sources de financement extérieur des pays en développement, dépassant de loin les investissements directs étrangers et l'APD. Alors que les envois de fonds servent traditionnellement à répondre aux besoins de base, ils sont de plus en plus souvent affectés à des investissements fonciers<sup>13</sup>, car ils sont utilisés pour construire, acheter ou rénover des habitations. Même s'ils sont souvent destinés à des logements haut de gamme et de luxe<sup>14</sup>, ils peuvent améliorer la qualité des logements et favoriser l'accès à la propriété des familles transnationales. Toutefois, leur utilisation aux fins du logement est souvent informelle et fragmentée<sup>15</sup>.

57. L'impact des envois de fonds sur le logement peut varier considérablement en fonction des contextes et les conclusions des études fragmentées divergent. Si certaines montrent que les envois de fonds alimentent la demande et font grimper les prix du logement, d'autres suggèrent qu'ils soutiennent l'offre et l'accessibilité, en particulier pour les plus bas revenus<sup>16</sup>.

58. La finance de la diaspora désigne les contributions financières versées par les communautés de la diaspora afin de soutenir des projets de logement dans leur pays d'origine. Elle va au-delà des simples envois de fonds et inclut divers instruments d'investissement tels que les prêts au logement liés aux envois de fonds, les obligations-diaspora et les investissements sous forme de participation. La finance de la diaspora, qu'il s'agisse de transferts de fonds ou d'investissements structurés, joue un rôle de plus en plus important dans le financement du logement au niveau mondial.

59. Si les envois de fonds sont bien documentés, les investissements de la diaspora restent peu étudiés malgré leur rôle croissant dans le domaine du logement. Des mécanismes innovants illustrent leur potentiel. Les prêts immobiliers liés aux envois de fonds, tels que Mi Casa con Remesas en Colombie et Mi Vivienda au Pérou, utilisent les flux d'envois de fonds comme garantie, améliorant ainsi l'accès au crédit pour les familles à revenu faible et intermédiaire. Les obligations-diaspora dans des pays comme l'Inde et Israël, et la titrisation des transferts de fonds en Amérique latine et en Turquie, ont financé le logement et la construction, tandis que les transferts de fonds collectifs d'associations de migrant(e)s soutiennent souvent des projets de logements communautaires.

60. Pourtant, les preuves restent fragmentaires. Dans certains contextes, le financement de la diaspora contribue à accroître l'offre de logements et à améliorer l'accessibilité financière, le plus souvent au moyen de transferts de fonds destinés à la rénovation progressive des logements, alors que dans d'autres, les investissements productifs de la diaspora alimentent la spéculation et font grimper les prix<sup>17</sup>.

<sup>13</sup> Vo, Hung Dao. 2023 *Diasporic Capital and the Financialisation of Housing in Ho Chi Minh City* (Capital de la diaspora et financement du logement à Hô Chi Minh-Ville). *Urban Studies*, 60(13), 2669-2685.

<sup>14</sup> Pow, C. P. (2025). *Diasporic capital and speculative urbanism: The role of overseas remittances in global luxury real estate* (Capital de la diaspora et urbanisme spéculatif : le rôle des envois de fonds étrangers dans l'immobilier de luxe mondial). *Environment and Planning A*;

Rahman, M. M. et Yeasmin, R. (2020). *Impact of remittance income on house prices: Evidence from Bangladesh* (Impact des revenus provenant d'envois de fonds sur le prix des logements : exemple du Bangladesh). *International Review of Economics and Finance*, 19(1).

<sup>15</sup> Sáenz, María R. (2007). *Framing the Debate: Use of Family Remittances for Housing Finance* (Orienter le débat : utilisation des envois de fonds familiaux pour financer le logement). Habitat for Humanity International - Amérique latine et Caraïbes, Département du financement du logement. Groupe de travail du Groupe consultatif pour l'aide aux plus pauvres sur le financement du logement pour les pauvres.

<sup>16</sup> Callejas Pérez, E. (2021). *Do Remittances Affect Housing Prices in an Emerging Economy? A Study Case from Colombia* (Les envois de fonds influent-ils sur le prix du logement dans une économie émergente ? Étude de cas en Colombie), ECARES Working Paper 2021-08. Université libre de Bruxelles. And Jayaweera, R., & Verma, R. (2023). Are remittances a solution to housing issues? A case study from Sri Lanka (Les envois de fonds sont-ils la solution aux problèmes de logement ? Étude de cas au Sri Lanka).

<sup>17</sup> Gelb, S., Kalantaryan, S., McMahon, S. et Perez Fernandez, M., (2021) *Diaspora finance for development : from remittances to investment* (Le financement de la diaspora à l'appui du développement : de l'envoi de fonds à l'investissement), Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg.

## 10. Le financement du logement dans un contexte de crise

61. Dans les situations de crise, il faut financer le logement pour garantir un abri et la fourniture progressive d'un logement convenable à l'appui d'un relèvement à long terme. Immédiatement après un conflit, une catastrophe ou un déplacement de population, les pouvoirs publics et les agences humanitaires fournissent un accès direct à un abri (par exemple, des tentes ou un abri d'urgence dans un logement temporaire) ou proposent de plus en plus des moyens de financement tels que des subventions, des transferts d'argent et des bons de location pour aider les populations déplacées à obtenir un logement temporaire.

62. Dans la phase de relèvement, les mécanismes de financement du logement peuvent aider à la reconstruction. Les prêts subventionnés et la microfinance permettent aux ménages touchés de reconstruire, tandis que les modèles communautaires, tels que les groupes d'épargne et les associations de crédit rotatif, privilégient l'auto-relèvement collectif. Le financement de la reconstruction tient de plus en plus compte des principes visant à reconstruire en mieux afin d'améliorer la résilience des logements.

63. Dans les contextes fragiles et touchés par les conflits, où les systèmes financiers formels peuvent être limités ou non opérationnels, les garanties de crédit internationales et les programmes financés par les donateurs sont essentiels. Les canaux financiers informels, y compris les organisations non gouvernementales et les organisations d'inspiration religieuse, fournissent souvent une aide au logement essentielle dans ces contextes. Des instruments ciblés, tels que l'aide à la location, les microcrédits et le financement du logement lié à des envois de fonds, offrent un soutien indispensable pour les réfugié(e)s et les personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays, en particulier dans les contextes de déplacement prolongé.

64. Au niveau systémique, le financement mixte, un assouplissement réglementaire et des plateformes de décaissement numériques permettent d'améliorer la mise en œuvre et la transparence. Les organisations internationales telles qu'ONU-Habitat, le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés et la Banque mondiale jouent un rôle central dans la conception de cadres, la fourniture d'une assistance technique et le renforcement des capacités locales. Ensemble, ces approches visent à rendre les systèmes de financement du logement plus adaptables, plus inclusifs et plus résistants face aux crises.

65. Dans l'ensemble, la communauté internationale s'oriente vers des systèmes de financement du logement plus souples, inclusifs et axés sur la résilience. Le principal défi consiste à garantir l'accessibilité et l'efficacité de ces systèmes dans les contextes à faible revenu, où les capacités institutionnelles et les ressources financières sont souvent limitées.

66. La pandémie de maladie à coronavirus 2019 (COVID-19) a mis en évidence la nécessité pour chacun de disposer d'un logement sûr. La crise économique qui a suivi a vu de nombreuses personnes incapables de payer leur loyer ou de rembourser leur prêt hypothécaire. Au cours des cinq dernières années, le discours international a de nouveau mis l'accent sur le fait que le logement devait être considéré comme un droit fondamental et non pas comme une simple marchandise. Les organismes internationaux, les autorités nationales et les coalitions de défense des droits intègrent de plus en plus le droit au logement dans les plans de relance, les stratégies de lutte contre le sans-abrisme et les objectifs de développement durable, suscitant une vague de projets politiques pilotes fondés sur les droits et d'instruments de financement axés sur l'impact qui donnent la priorité à la sécurité, à la dignité et à l'inclusion plutôt qu'à des rendements spéculatifs.

## II. Projets de recommandations proposés

67. Les recommandations ci-après décrivent les actions prioritaires à mener pour renforcer les systèmes de financement du logement en tant qu'instrument essentiel du droit à un logement convenable. Elles portent à la fois sur la mobilisation des ressources (subventions publiques, APD, banques de développement, financement de l'action climatique, épargne communautaire, coopératives, partenariats public-privé) et sur leur affectation. Elles sont structurées en quatre sections qui, ensemble, visent à favoriser des systèmes de financement du logement capables de fournir des solutions inclusives, durables et fondées sur les droits à grande échelle :

- a) Éléments clés d'un marché du logement inclusif et efficace ;
- b) Financement privé ;
- c) Financement public et subventions ;
- d) Financement international.

## A. Éléments clés d'un marché du logement inclusif et efficace

68. Les aspects ci-après sont des conditions préalables essentielles au développement de marchés du logement sains qui permettent de fournir des logements convenables et abordables à grande échelle pour toutes les catégories de revenus. Même si cette analyse est principalement axée sur le niveau national, elle prend également en compte le fait que les autorités locales sont les acteurs de première ligne dans la fourniture de logements et que les autorités nationales doivent permettre aux autorités municipales de jouer leur rôle de manière efficace.

### 1. Mettre en place des politiques en matière de financement, d'utilisation des terres, d'urbanisme et de logement et des cadres institutionnels cohérents

69. Pour qu'un système de logement fonctionne bien, il faut une politique intégrée et une architecture institutionnelle qui permettent aux acteurs publics et privés de contribuer en fonction de leurs mandats et de leurs moyens. Le secteur du logement ne peut pas fonctionner efficacement de manière isolée. Il doit être ancré dans des cadres en matière d'utilisation des terres, de planification et de financement qui soient alignés et prennent en considération les priorités nationales de développement et les responsabilités constitutionnelles. La fragmentation entre ces domaines nuit à l'efficacité de la fourniture de logements pour tou(te)s. Une politique de logement consolidée et un cadre réglementaire ancrés dans une vision à long terme mais réactifs aux réalités changeantes du marché sont essentiels pour renforcer la confiance du public et des investisseurs et mettre en avant les priorités, les objectifs et les cibles, afin d'orienter efficacement les investissements des partenaires.

70. Les politiques du logement jouent un rôle essentiel pour stimuler et orienter les investissements publics et privés. Elles contribuent à créer des environnements favorables à l'émergence de mécanismes de financement efficaces et au développement d'un écosystème diversifié d'acteurs, y compris les promoteurs, les institutions financières, les autorités locales et les organisations locales.

71. Les décideur(se)s devraient prendre en considération les incidences des politiques financières et monétaires sur le marché immobilier et établir des politiques fiscales favorables à la mise en place et à la mobilisation de financements privés, publics et internationaux pour le logement. Étant donné que les taux d'intérêt influencent fortement les coûts des prêts hypothécaires et la demande de logements, les banques centrales et les ministères des finances devraient se coordonner avec les autorités dans le domaine de l'habitat afin d'atténuer le risque de bulles spéculatives et de corrections douloureuses en cas de hausse des taux. Des mesures complémentaires, telles que des réglementations macroprudentielles plus strictes, des politiques de financement du logement ciblées et des cadres de suivi, peuvent contribuer à protéger les ménages vulnérables et à réduire les risques systémiques.

72. Il est important de renforcer les capacités institutionnelles tout au long de la chaîne de valeur du logement. À tous les niveaux, les institutions clés, qu'il s'agisse des ministères du logement, des autorités de planification ou des agences de financement du logement, ont besoin d'un soutien technique soutenu, de mandats plus clairs et de meilleurs mécanismes de coordination. Cela est particulièrement vrai lorsque les dispositifs de gouvernance déconcentrés ou décentralisés s'appuient sur des acteurs infranationaux pour atteindre les objectifs de la politique nationale. Il faudrait doter les administrations locales d'outils fiscaux innovants pour donner plus de pouvoir aux villes, lesquelles sont souvent les actrices de première ligne dans la fourniture de logements.

73. Enfin, la réalisation de progrès à grande échelle dépend d'une mobilisation et d'une collaboration soutenues. La mise en place d'une plateforme nationale de partenariats pour le logement réunissant les pouvoirs publics, la société civile, le secteur privé, les organisations communautaires et les partenaires internationaux peut fournir un cadre structuré pour le dialogue, le retour d'information sur les politiques et la résolution conjointe des problèmes. Cette approche permet de faire en sorte que le système demeure adaptable, inclusif et collectivement responsable afin de réaliser le droit à un logement convenable.

### 2. Intégrer la gouvernance foncière, la planification inclusive et le partage de la valeur foncière dans les politiques du logement afin de promouvoir l'équité, l'accessibilité financière et l'utilisation efficace des terres et de permettre le financement de logements convenables pour tou(te)s

74. La sécurité des droits fonciers, des droits au logement et des droits de propriété est essentielle à la mise en place de marchés du logement durables et non sélectifs, qui permettent à chacun(e) d'accéder à un logement convenable. Des systèmes efficaces de cadastre et d'enregistrement foncier réduisent les risques juridiques et financiers, augmentent la transparence et permettent un accès plus large au financement formel du logement. Sans droits fonciers dûment établis, les prêteurs et les

ménages sont exposés à l'incertitude, ce qui limite les investissements et la transmission officielle des biens immobiliers.

75. La valeur foncière générée par le développement urbain, les investissements dans les infrastructures et les changements d'affectation des terres devrait être évaluée, récupérée et réinvestie dans le public. Des mécanismes tels que la récupération ou le partage de la valeur foncière peuvent être utilisés pour garantir que le secteur public puisse réinvestir dans le logement et les infrastructures et que les bénéfices de la croissance urbaine soient équitablement partagés. Il est tout aussi important de pouvoir suivre l'évolution des valeurs foncières dans le temps, de comprendre comment elles fluctuent et de concevoir des systèmes fiscaux qui répondent à cette dynamique de manière transparente et responsable.

76. La manière dont les terrains sont réglementés par les instruments de zonage, de fiscalité et d'utilisation des terres détermine intrinsèquement l'offre de terrains disponibles pour des logements. Il s'agit d'instruments de politique publique qui influencent directement la valeur des terrains et, par conséquent, l'accessibilité économique au logement. Dans les contextes où les terres sont rares, il est indispensable de disposer de réglementations bien conçues pour garantir qu'elles sont utilisées de manière efficace et qu'elles servent à la fois les priorités sociales et économiques.

77. Les pouvoirs publics devraient élaborer des politiques fiscales qui intègrent les questions liées aux terres et au logement. Le foncier représente une part importante du coût total de mise en valeur et sert de levier stratégique pour déterminer où et comment les logements sont construits. Une bonne intégration permet d'améliorer la planification, la coordination avec les infrastructures et l'alignement sur les besoins en matière de logement social. Il est tout aussi important de s'attaquer à la dynamique spéculative des marchés fonciers. Les pouvoirs publics devraient envisager de mettre en place des mécanismes juridiques et fiscaux pour empêcher la spéculation foncière, tels que la taxation des terrains sous-utilisés, l'application de conditions de développement limitées dans le temps ou l'expérimentation de droits d'occupation fondés sur l'utilisation.

78. En outre, les politiques d'aménagement du territoire et d'attribution des terres devraient soutenir activement l'accès à un logement convenable pour les populations vulnérables et à revenu faible. Il s'agit notamment de veiller à ce que les logements convenables soient construits dans des zones à usage mixte et à revenus mixtes bien situées dotées d'un accès aux infrastructures, aux services et aux possibilités d'emploi, et pas seulement dans des zones périphériques ou mal desservies.

79. Le zonage inclusif est une approche qui a donné de bons résultats. En exigeant qu'une partie des nouveaux projets immobiliers comprenne des logements abordables, les pouvoirs publics peuvent s'assurer que les gains résultant de l'augmentation de la valeur foncière ne sont pas accaparés uniquement par des acteurs privés. Cette approche permet d'orienter les bénéfices de la croissance urbaine vers les ménages à faible revenu, ce qui favorise l'intégration sociale et un développement urbain plus équilibré. Cependant, sans une conception minutieuse, le zonage inclusif peut avoir pour corollaire une accessibilité limitée dans le temps, des logements situés dans des zones moins bien connectées en raison d'options de substitution et des coûts répercutés sur les ménages à revenu intermédiaire. Des objectifs plus stricts en matière d'accessibilité financière, des engagements à long terme et des exigences en matière de livraison sur site peuvent contribuer à résoudre ces problèmes.

80. La réaffectation ou la mise en commun des terres, qui permet à plusieurs propriétaires de combiner leurs parcelles en vue d'un réaménagement coordonné, est un autre outil efficace. Une fois les infrastructures installées, les terres sont redistribuées sous forme de parcelles viabilisées, dont une partie est affectée à un usage public ou vendue pour financer les coûts d'infrastructure. Ce mécanisme peut maximiser la valeur foncière pour la communauté tout en permettant une expansion urbaine ordonnée.

81. Les pouvoirs publics doivent également prendre des mesures pour lutter contre la spéculation foncière et la vacance locative qui contribuent à la pénurie artificielle et à l'inflation des prix. L'introduction de taxes sur les logements vacants ou la fixation de délais pour la construction peuvent décourager la détention à des fins spéculatives et encourager l'utilisation opportune et productive des terrains, en particulier dans les zones urbaines où la demande est forte.

82. Enfin, les pouvoirs publics devraient renforcer les systèmes d'information foncière, y compris les bases de données cadastrales et d'évaluation des biens. Des registres fonciers actualisés et précis sont essentiels pour utiliser des outils de financement fondés sur le foncier, garantir une fiscalité équitable et transparente et permettre l'application des mécanismes de récupération de la valeur foncière. Ces systèmes constituent l'ossature technique d'une gouvernance foncière et d'un aménagement urbain efficaces.

**3. Développer des bases de données intégrées, numérisées et ouvertes sur les logements et les terres afin de mieux comprendre les marchés du logement formels et informels et de garantir la transparence et l'accessibilité**

83. Les pouvoirs publics doivent renforcer la transparence, réduire les asymétries d'information et encourager un marché du financement du logement plus compétitif en développant des bases de données complètes, régulièrement mises à jour et ventilées sur le logement et les terres. Ces systèmes doivent tenir compte des dynamiques actuelles et des prévisions de la demande et de l'offre sur les marchés formels et informels, ainsi que dans les secteurs de la propriété et de la location, et les données doivent être ventilées en fonction du revenu, du genre, du régime foncier et de la géographie.

84. Les pouvoirs publics devraient donner la priorité au développement de bases de données complètes régulièrement mises à jour et ventilées sur le logement et les terres, comme fondement de politiques et d'une planification efficaces en matière de logement. Les données relatives à la demande sont particulièrement importantes pour comprendre le profil des personnes qui ont besoin d'un logement, le type et la localisation des logements nécessaires et ce qui est considéré comme abordable, en particulier pour les groupes à faible revenu. Ces données devraient être collectées par l'intermédiaire d'enquêtes auprès des ménages, de dossiers administratifs et d'outils innovants tels que la technologie mobile et l'imagerie par satellite.

85. Il est essentiel que les données sur le logement soient ventilées en fonction du revenu, du genre, du type d'occupation et de la situation géographique, afin de saisir toute la diversité des besoins en matière de logement et d'éviter les solutions universelles. Compte tenu de la complexité de l'accessibilité, les mesures traditionnelles telles que les ratios coût/revenu devraient être complétées par une analyse du revenu résiduel, qui reflète mieux le pouvoir d'achat réel des ménages une fois les besoins fondamentaux satisfaits.

86. Le libre accès aux cartes de zonage, aux inventaires immobiliers et aux données relatives aux permis permet une meilleure planification, des investissements éclairés et une responsabilisation en matière de réglementation. En comblant les lacunes en matière d'information et en encourageant la transparence des données, les pouvoirs publics peuvent responsabiliser les acteurs publics et privés, mieux cibler les instruments financiers et les subventions et promouvoir un marché du logement compétitif et efficace qui soit à la fois inclusif et capable de répondre à des besoins divers.

87. Toutes les parties prenantes peuvent ainsi également mieux comprendre la demande et l'offre de logements dans les différents sous-marchés, tels que les secteurs formel et informel et les secteurs de la location et de l'accès à la propriété, de sorte que les outils de financement, les subventions et les programmes de construction de logements puissent être mieux adaptés.

88. Les informations doivent non seulement permettre de rendre compte des besoins et de la situation en matière de logements, mais aussi d'évaluer la manière dont les marchés réagissent aux cadres politiques et aux actions menées. Les données relatives à l'offre, telles que les tendances en matière de construction de logements, de prix, de taux d'inoccupation et d'activité des promoteurs, montrent comment le marché réagit en temps réel, ce qui fournit des informations essentielles sur l'efficacité des mesures fiscales et des outils réglementaires actuels. Associées aux données relatives à la demande, ces informations peuvent mettre en évidence des inadéquations, des distorsions ou des lacunes et indiquer les domaines où un soutien supplémentaire, une correction ou une innovation sont nécessaires. La constitution d'une telle base de données permettrait aux pouvoirs publics de prendre des décisions éclairées et adaptables et de mieux aligner les politiques du logement sur les dynamiques de marché réelles et les retombées sociales.

89. Les décideur(se)s devraient rendre obligatoire la publication de cartes de zonage claires et accessibles, d'inventaires de terrains constructibles et de données sur l'approbation des permis au niveau municipal. Une telle transparence est indispensable pour recenser les contraintes réglementaires, permettre une planification éclairée et amener les autorités locales à rendre des comptes. Parallèlement, les pouvoirs publics devraient mettre en place des systèmes d'audit régulier des réglementations relatives à l'utilisation des terres, afin d'évaluer leur impact sur la construction de logements, l'accessibilité financière et l'équité spatiale. Les indicateurs de performance tels que les délais de traitement des permis, les taux d'approbation des projets et l'adéquation avec les besoins en matière de logements doivent être suivis et rendus publics. En institutionnalisant la surveillance fondée sur les données, cette approche encourage l'élaboration de politiques également fondées sur des données probantes et contribue à l'amélioration continue des systèmes de gouvernance foncière.

90. Les capacités institutionnelles doivent donc être renforcées et, pour ce faire, il faut notamment investir dans la formation à la collecte et à l'analyse de données, moderniser les systèmes numériques et promouvoir la collaboration entre les différents secteurs et agences. Une meilleure infrastructure de

données sur le logement renforcera la prise de décisions au niveau des secteurs public et privé, réduira l'inadéquation entre l'offre et la demande et améliorera la réactivité et l'inclusivité des marchés du logement.

**4. Réduire les obstacles bureaucratiques, simplifier et numériser les procédures d'octroi de permis liés aux logements et aux terres afin de réduire les délais, de diminuer les coûts et d'accroître la transparence**

91. Les pouvoirs publics doivent placer la simplification des processus bureaucratiques au cœur de la réforme des politiques du logement, en particulier pour développer la construction et le financement de logements abordables et convenables pour les populations à faible revenu. Des systèmes administratifs trop complexes et à plusieurs niveaux en matière d'acquisition de terrains, de permis de construire, d'autorisations pour les travaux de rénovation et de certificats d'occupation entraînent des retards importants et font augmenter les coûts. Ces charges affectent de manière disproportionnée les petits promoteurs, les coopératives et les initiatives communautaires, qui sont précisément les acteurs les plus engagés dans le marché du logement pour les personnes à faible revenu.

92. Pour simplifier la bureaucratie il faut commencer par éliminer les étapes redondantes ou discrétionnaires dans les procédures d'autorisation. Des processus clairs et rationalisés, codifiés par des réglementations actualisées, sont essentiels pour garantir que l'approbation du terrain et le permis de construire sont délivrés sans frais juridiques et administratifs excessifs. L'établissement de calendriers prévisibles, la réduction d'agences prenant part au processus et la normalisation de la documentation peuvent permettre de limiter les obstacles à l'entrée, de minimiser les pratiques informelles et de renforcer l'application du principe de responsabilité.

93. Il est utile d'adopter des plateformes numériques pour la gestion des permis. Les systèmes à guichet unique qui intègrent les autorisations de zonage, les autorisations environnementales et les permis de construire dans une seule interface permettent un suivi en temps réel et réduisent les risques de retards arbitraires. Associée à des systèmes de données ouvertes, la numérisation accroît la transparence et aide les acteurs publics et privés à mieux planifier et financer leurs projets.

94. Les pouvoirs publics devraient inciter à mettre davantage l'accent sur le logement abordable en créant des programmes dédiés et en rationalisant les procédures d'approbation, afin de donner la priorité aux projets ciblant les groupes à faible revenu et mal desservis. Il s'agit notamment de repenser les mesures d'incitation, par l'amélioration des délais d'octroi des autorisations, la réduction des frais et l'assouplissement de la réglementation pour les projets qui proposent des logements réellement abordables. Toutefois, si un assouplissement de la réglementation peut jouer un rôle essentiel dans l'accélération de la construction de logements abordables, il doit être soigneusement conçu. Dans plusieurs situations, une large déréglementation a involontairement conduit à une concentration de la majorité des investissements dans des projets haut de gamme et commerciaux, ce qui a exclu davantage les populations à revenu intermédiaire et faible. Pour éviter de tels effets, les mesures d'incitation et les réformes doivent être explicitement associées à des résultats clairs en ce qui concerne l'accessibilité financière et le caractère convenable, à des mécanismes d'établissement des responsabilités et à des garanties d'accessibilité à long terme.

95. Les pouvoirs publics devraient également adapter les systèmes et les procédures pour soutenir explicitement les petits promoteurs, les constructeurs et les initiatives communautaires, qui sont souvent mieux placés pour servir les marchés informels et des ménages à faible revenu. Une conformité simplifiée, une assistance technique adaptée et des marchés publics inclusifs peuvent permettre à ces acteurs de participer plus pleinement, d'intensifier leurs efforts et de contribuer à un développement urbain inclusif. Dans certains cas, les pouvoirs publics peuvent appliquer des règles de plein droit pour que les projets de grands ensembles qui respectent les codes de zonage et du bâtiment puissent être mis en œuvre sans autorisation discrétionnaire. L'introduction de délais légaux pour l'examen et la numérisation des demandes ainsi que la limitation des obligations en matière d'audiences publiques peuvent réduire les formalités administratives et favoriser un environnement de développement plus réactif.

96. Il est important de noter que la simplification de la bureaucratie ne consiste pas à assouplir uniformément les normes, mais à veiller à ce que les cadres réglementaires soient proportionnés, transparents et conformes à l'intérêt général. Dans certains contextes, cela peut nécessiter une réduction des charges administratives pour les projets de logements abordables et d'habitat progressif. Ces approches différenciées permettent de mieux cibler les ressources publiques, de renforcer l'efficacité et d'améliorer la réactivité globale et l'équité des systèmes de logement.



**5. Réduire les coûts du logement en diminuant les coûts d'infrastructure et de prestation de services (grâce à un développement spatial compact et bien planifié), en permettant l'accès à des terrains abordables, bien situés et viabilisés (par la réaffectation des terres, la constitution de réserves foncières, une administration des biens fonciers adaptée et l'utilisation de terrains publics), en soutenant les entreprises nationales du bâtiment et en encourageant la densification urbaine (grâce au développement intercalaire, à l'expansion verticale, à la réparation et à la transformation de bâtiments existants ainsi qu'à des réformes du zonage)**

97. Le logement doit être reconnu comme un secteur stratégique capable de stimuler un développement économique à grande échelle. Dans de nombreux pays, cependant, les coûts élevés des infrastructures, des terrains et de la construction continuent de faire obstacle à l'accessibilité financière, ce qui limite l'accès des ménages à revenu faible et intermédiaire. Il est essentiel de s'attaquer à ces contraintes structurelles pour libérer le potentiel économique et social du secteur, en contribuant à l'emploi, en soutenant les chaînes de valeur locales et en construisant des villes plus équitables.

98. Les pouvoirs publics devraient adopter une approche intégrée qui permette à la fois d'améliorer l'accessibilité financière, de stimuler les économies locales et de soutenir une urbanisation inclusive. Il est possible de faire baisser le coût des services et des infrastructures en favorisant un développement urbain compact, une planification urbaine coordonnée et un investissement public ciblé, en particulier dans les infrastructures hors site, qui peuvent réduire de manière considérable les coûts globaux de construction de logements tout en augmentant l'efficacité de la fourniture de services.

99. Il est essentiel d'améliorer l'accès à des terrains bien situés et viabilisés. Des mécanismes tels que la réaffectation des terres, la constitution de réserves foncières, une régularisation foncière adaptée et l'utilisation de terres publiques lorsqu'elles sont disponibles peuvent permettre de libérer des terres urbaines à des fins d'aménagement et de limiter les pressions spéculatives. Les politiques publiques devraient privilégier les terrains qui sont en lien avec l'emploi et reliés aux transports et aux services de base, en particulier pour la construction de logements abordables.

100. Le soutien au secteur national de la construction est un levier essentiel de l'inclusion économique. Les pouvoirs publics devraient accorder une attention particulière à la santé et à la résilience des chaînes d'approvisionnement en matériaux de construction essentiels, en veillant à ce qu'ils soient disponibles, abordables et de qualité. L'intégration de matériaux d'origine locale, circulaires et résilients face aux changements climatiques dans les codes du bâtiment et la promotion active de leur utilisation réduisent la dépendance à l'égard des importations, soutiennent les petites entreprises et stimulent l'innovation dans les technologies vertes. Simultanément, les investissements dans la formation professionnelle et l'augmentation de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction peuvent accroître les possibilités de travail décent et renforcer la capacité locale à fournir des logements abordables et viables à grande échelle.

101. Les stratégies de densification urbaine, telles que le développement intercalaire, l'expansion verticale, les réformes en matière de zonage et la réparation et la reconversion de bâtiments existants en logements, peuvent faire augmenter l'offre de logements dans les zones bien desservies, réduire les coûts par unité et promouvoir une utilisation plus efficace des infrastructures. Ces mesures, lorsqu'elles sont conçues de manière inclusive, peuvent favoriser une croissance urbaine compacte, connectée et durable.

## **B. Financement privé**

102. Le financement privé joue un rôle central pour renforcer l'offre de logements abordables et inclusifs, mais son potentiel demeure sous-utilisé, en particulier dans les secteurs du logement informel et destiné aux bas revenus. Les pouvoirs publics et les partenaires de développement doivent mobiliser et canaliser efficacement les différents flux de financement privé disponibles, en partenariat avec les institutions de microfinance, les investisseurs sur les marchés d'actions et les petits promoteurs.

## 1. Financement des ménages

### a) **Diversifier les instruments de financement du logement et les rendre plus inclusifs en facilitant l'accès aux prêts hypothécaires et en permettant l'utilisation d'instruments complémentaires de financement du logement tels que la microfinance pour la construction progressive, les systèmes coopératifs, les financements mixtes et les systèmes d'aide à la location**

103. Les ménages supportent la majeure partie des coûts du logement, qu'il s'agisse d'habitat formel ou informel. Il est donc essentiel de faciliter le financement du logement pour parvenir à un logement convenable pour tou(te)s. Les pouvoirs publics doivent veiller à ce que les prêts hypothécaires soient accessibles à tou(te)s à un prix abordable et en étendre la portée.

104. Cependant, l'hypothèque conventionnelle s'adresse généralement aux personnes à revenu intermédiaire ou élevé, ce qui exclue souvent les groupes à faible revenu, les travailleur(se)s dans des secteurs informels qui sont payés en espèces, les personnes dont les revenus sont instables ou qui n'ont pas de justificatifs de revenus ainsi que celles à la recherche d'un régime foncier autre que la propriété. Un éventail plus large de solutions financières est nécessaire pour combler ces lacunes et garantir l'accès à un logement convenable, sûr et abordable pour tou(te)s. Les pouvoirs publics doivent créer un environnement favorable au moyen de politiques saines, de cadres réglementaires, d'incitations fiscales, de mécanismes de partage des risques et de stratégies d'investissement public qui permettent au secteur privé, aux institutions financières et aux autres parties prenantes de concevoir des solutions de financement du logement diversifiées, inclusives et abordables et d'en élargir la portée. Quant aux acteurs privés, ils doivent élargir l'accès aux prêts à faible taux d'intérêt, aux modèles d'accession à la propriété à capital partagé et aux fonds fonciers communautaires afin de réduire les coûts initiaux et de garantir l'accessibilité à long terme, en particulier pour les populations mal desservies. Ces approches doivent viser le dépassement des seuls modèles de financement conventionnels fondés sur l'hypothèque et la mise au point d'un ensemble diversifié et inclusif d'instruments de financement du logement. Pour cela il est nécessaire d'élargir l'écosystème du financement du logement pour y inclure :

a) **Des modèles de financement du logement coopératifs, autogérés et mutuels**, y compris les groupes d'épargne, les associations d'entraide et les fonds fonciers communautaires. Ces mécanismes permettent aux communautés de mettre en commun leurs ressources, de gérer collectivement leurs biens immobiliers et d'élaborer des solutions de logement non spéculatives et autogérées ;

b) **Des modèles à l'appui de la propriété foncière collective**, qui supposent d'autres types d'occupation et de propriété, réglementés en fonction des délais de remboursement et de l'activité économique ;

c) **Des instruments de soutien au secteur locatif**, tels que des garanties publiques, des taux d'intérêt subventionnés et des lignes de crédit, qui peuvent stimuler la construction de logements locatifs abordables, en particulier sur les marchés où les petits propriétaires sont majoritaires ;

d) **La microfinance pour la construction progressive**, adaptée aux besoins des ménages ayant des sources de revenu informelles et ne disposant pas de garanties officielles. Ces petits prêts flexibles permettent aux familles à revenu faible de construire ou d'améliorer progressivement leur logement ;

e) **Des stratégies de financement mixtes** qui associent les subventions publiques, le soutien des donateurs et l'investissement privé pour réduire les risques et développer des produits innovants de financement du logement. Ces modèles peuvent s'avérer particulièrement efficaces pour soutenir les programmes de location-vente ou les projets de diversification des modes d'occupation.

105. Il faudrait améliorer les modes de financement du logement abordable en recensant et en supprimant les obstacles réglementaires et institutionnels. Pour cela il faut notamment réaliser des diagnostics pour déceler les goulets d'étranglement sur le marché et les obstacles juridiques, réformer les cadres réglementaires pour faciliter l'accès des populations mal desservies et soutenir les innovations en matière de technologie financière et de finance numérique qui offrent de nouveaux moyens d'atteindre les ménages ayant des sources de revenu informelles ou à faible revenu.

106. Une attention particulière doit également être accordée à la mise en place de modèles de logements non marchands, tels que les coopératives et les associations d'aide mutuelle au logement. Ces modèles contribuent à protéger les communautés contre la spéculation, à renforcer le capital social et à faire preuve de résilience en période de crise économique. Les pouvoirs publics devraient établir

des cadres juridiques spécifiques, fournir des prêts à faible taux d'intérêt ou garantis aux coopératives et allouer des terrains publics pour soutenir leur développement.

107. En outre, les pouvoirs publics devraient promouvoir des systèmes d'épargne et de crédit collectifs fondés sur la confiance et la solidarité, dans lesquels les groupes communautaires mettent en commun leurs ressources, versent régulièrement des contributions et accordent des prêts souples et abordables à leurs membres. Ces systèmes jouent un rôle déterminant pour atteindre les populations exclues des services financiers formels, comme les travailleur(se)s informel(le)s, les femmes et les ménages à faible revenu, et renforcer la résilience et l'autonomie financières locales. Leur efficacité dépend de la reconnaissance juridique accordée, du soutien technique fourni et du lien avec les programmes publics de développement.

108. Parallèlement, il convient de mettre en place des instruments d'épargne nationaux qui canalisent l'épargne des populations vers des investissements d'intérêt général, tels que des logements abordables et des infrastructures essentielles. Ces mécanismes permettent aux pouvoirs publics de mobiliser une épargne largement répartie et de la diriger vers des institutions réglementées pour financer des objectifs socialement ciblés, tout en offrant des possibilités d'épargne sûres et accessibles à l'ensemble de la population. Les modèles pourraient inclure des fonds de contributions obligatoires pour les employeur(se)s et les employé(e)s, qui regroupent des contributions régulières dans des fonds gérés dédiés à des investissements sociaux à long terme.

109. Comme les envois de fonds soutiennent souvent la construction progressive de logements dans les zones vulnérables, il est possible d'aligner cet investissement sur l'adaptation aux changements climatiques et la planification de la résistance aux catastrophes. Les pouvoirs publics devraient encourager l'adaptation intelligente des logements face aux changements climatiques à l'aide des envois de fonds, et intégrer les communautés d'accueil des migrant(e)s dans les programmes d'amélioration des taudis, de régularisation foncière et de renforcement de la résilience.

110. La mobilisation des capitaux de la diaspora en faveur du logement abordable suppose de concevoir des instruments financiers adaptés qui permettent que la solidarité transnationale aboutisse à des résultats concrets en la matière. Des outils tels que les obligations-diaspora, les hypothèques liées aux envois de fonds et les programmes de logements coopératifs peuvent fournir des moyens structurés pour canaliser les ressources des expatrié(e)s vers les marchés du logement abordable. Toutefois, les décideur(se)s doivent rester attentif(ve)s aux risques de spéculation. S'il n'est pas géré avec soin, l'afflux de capitaux de la diaspora sur les marchés immobiliers locaux peut involontairement faire grimper les prix du logement, réduire l'accessibilité pour les ménages vulnérables et aggraver les inégalités sociales. En alignant le financement de la diaspora sur les objectifs de durabilité et d'équité, les pouvoirs publics peuvent garantir que ces ressources contribuent à assurer la sécurité à long terme du logement au lieu d'exacerber les distorsions du marché dans ce secteur.

**b) Renforcer les intermédiaires financiers et élargir l'accès aux capitaux à long terme au moyen de facilités de crédits de trésorerie, de garanties de crédit, d'un soutien réglementaire adapté et d'une transparence accrue**

111. Dans les situations où le marché hypothécaire primaire est bien développé, les pouvoirs publics doivent élargir leurs stratégies de financement du logement pour garantir l'inclusion en soutenant les intermédiaires financiers complémentaires, tels que les institutions de crédits hypothécaires secondaires, les organismes de microfinance, les organismes de crédit coopératif et les organisations financières à assise locale. Dans celles où le marché hypothécaire n'est pas encore développé, la priorité devrait être d'en renforcer les fondations et d'encourager simultanément d'autres approches en faisant appel à ces mêmes intermédiaires complémentaires. Ces acteurs sont essentiels pour servir les ménages exclus des systèmes hypothécaires formels, y compris ceux qui ont un emploi informel et ceux qui s'engagent dans l'auto-construction progressive.

112. Le renforcement des capacités de ces institutions à mobiliser des capitaux à long terme et à gérer efficacement les risques est une priorité essentielle. Cet objectif peut être atteint au moyen de politiques de soutien monétaire et budgétaire qui fournissent des facilités de crédits de trésorerie, permettent l'accès au financement sur stock et introduisent des produits de prêt indexés sur l'inflation qui protègent les emprunteurs et les prêteurs contre la volatilité macroéconomique. Cependant, des conditions monétaires favorables, telles que des taux d'intérêt bas et un assouplissement quantitatif, peuvent également canaliser des flux excessifs de capitaux vers l'immobilier, en alimentant la spéculation et en faisant grimper les prix si elles sont mal gérées. Pour éviter que le logement ne soit traité comme un simple produit financier, ces mesures doivent être assorties de garanties solides, notamment des réglementations sur le logement, des taxes sur les achats spéculatifs et des protections pour les locataires. Plus généralement, une gestion prudente des produits monétaires et une

surveillance réglementaire renforcée sont essentielles pour garantir l'efficacité à long terme. Les mécanismes de partage des risques, tels que les garanties de crédit et la couverture partielle des risques, peuvent inciter davantage les institutions financières à prêter aux marchés mal desservis.

113. Parallèlement, les pouvoirs publics devraient investir dans l'infrastructure nécessaire pour approfondir et stabiliser le marché du financement du logement. Il s'agit notamment de soutenir le développement de cadres de titrisation et de marchés obligataires qui permettent aux organismes d'augmenter leurs prêts, tout en garantissant une surveillance réglementaire solide et un alignement sur les objectifs du logement social. Il est également essentiel de fournir une assistance technique aux institutions de microfinance pour les aider à évoluer vers des modèles de prêts individuels, à mettre en place des systèmes bancaires de base solides et à répondre aux exigences prudentielles.

114. Pour susciter la confiance et attirer des capitaux à long terme, en particulier de la part des investisseurs à impact et des institutions de financement du développement, les pouvoirs publics devraient promouvoir la transparence à l'aide de notations de crédit, de critères de performance et du partage des données ouvertes. Le renforcement des bureaux de crédit, des assureurs de prêts hypothécaires et des prestataires de services techniques contribuera également à réduire les risques liés au financement du logement pour les emprunteur(se)s à faible revenu tout en soutenant la stabilité financière.

115. Les envois de fonds dépassent désormais l'APD et les investissements étrangers directs dans de nombreux pays à revenu faible ou intermédiaire. Cependant, ils restent sous-utilisés dans la planification formelle du développement. Les pouvoirs publics et les institutions de développement devraient intégrer formellement les envois de fonds dans les stratégies nationales de logement et concevoir et développer des produits de financement du logement souples et progressifs, tels que les microhypothèques, les prêts à l'amélioration de l'habitat et les programmes de cofinancement, qui s'adaptent aux modalités d'envoi de fonds par des personnes migrant(e)s et à leurs capacités de remboursement.

116. En appliquant ces mesures de manière coordonnée et calculée, les pouvoirs publics peuvent mettre en place un système de financement du logement plus résilient et plus équitable qui réponde à plusieurs régimes fonciers, soutienne un développement urbain inclusif et fasse progresser vers la réalisation du droit à un logement convenable pour tou(te)s.

## **2. Financement de la construction**

### **a) Mobiliser des financements pour la construction afin d'accélérer la fourniture de logements abordables qui tiennent compte des changements climatiques tout en gérant les risques**

117. L'accès au financement de la construction constitue toujours un obstacle important à l'augmentation du nombre de logements abordables, en particulier dans les situations où les promoteurs, notamment les petites et moyennes entreprises, font face à des coûts initiaux élevés et à un accès limité aux capitaux à long terme. Les pouvoirs publics et les institutions de financement du développement (IFD) ont un rôle déterminant à jouer pour catalyser les flux de capitaux et atténuer les risques afin de permettre la construction de logements inclusifs.

118. Les pouvoirs publics et les IFD devraient privilégier le développement de prêts-relais à court terme destinés à la construction de logements écologiques et abordables. Ces instruments sont essentiels pour couvrir les coûts de démarrage, notamment l'acquisition de terrains, les autorisations, les études de faisabilité et la construction initiale. Par la fourniture de liquidités dès le départ, le financement relais permet de débloquer des fonds à plus long terme, de réduire les risques pour les investisseurs et d'accélérer le calendrier des projets.

119. Les mécanismes de financement relais devraient être conçus de manière à encourager les technologies et les modèles intelligents sur le plan climatique dès les premières phases de la construction. Il s'agit notamment de conditionner l'accès aux fonds au respect de normes de construction écologiques, de critères d'efficacité énergétique et de pratiques de construction résistantes au climat, de manière à inscrire la durabilité dans l'ADN des projets de logements abordables.

120. Pour attirer les capitaux privés sur les marchés mal desservis, les pouvoirs publics doivent mettre en place des mécanismes de partage des risques tels que des garanties partielles de crédit, des mécanismes de prêts subordonnés et des systèmes de subventions basés sur la performance. Ces outils contribuent à atténuer le risque perçu en ce qui concerne les secteurs informels et les ménages à faible revenu et encouragent les investisseurs à s'engager sur des marchés qu'ils éviteraient autrement.

121. Il est essentiel que les instruments de financement de la construction soient stratégiquement alignés sur les investissements publics dans les infrastructures et la viabilisation des terrains afin de maximiser l'efficacité et de réduire les coûts associés au développement. Une planification coordonnée entre le financement du logement et des infrastructures permet d'éviter que les promoteurs privés ou les communautés elles-mêmes n'aient à supporter tout le poids de l'aménagement du site, ce qui améliore la viabilité du projet.

122. Les pouvoirs publics devraient créer des plateformes multipartites de financement du logement comprenant des banques, des investisseurs à impact, des institutions de microfinance, des promoteurs locaux et des communautés, afin de concevoir conjointement des produits financiers adaptés et de dégager un consensus sur les cadres d'évaluation des risques. Un tel dialogue favorise la mise au point d'instruments financiers adaptés qui peuvent évoluer en fonction des besoins du marché.

**b) Diversifier la gamme des instruments de financement du logement mis à la disposition des petits promoteurs et entrepreneurs émergents tout au long de la chaîne de valeur du logement en les concevant conjointement avec les investisseurs, y compris les communautés locales, et en les adaptant aux contextes nationaux et locaux ainsi qu'aux cadres institutionnels**

123. L'une des principales priorités consiste à élargir l'accès au financement de la construction, en particulier pour les petits et moyens promoteurs qui sont souvent exclus des circuits bancaires conventionnels. Les organismes de financement doivent concevoir des produits financiers sur mesure qui répondent aux besoins spécifiques et aux réalités de ce secteur en matière de trésorerie. Parallèlement, les modèles de financement mixte, qui combinent les fonds publics, l'appui des donateurs et les investissements privés de manière stratégique, peuvent réduire les risques perçus et stimuler des investissements à plus grande échelle dans le logement.

124. Au-delà des outils de financement, il faut veiller à renforcer l'ensemble de la chaîne de valeur du logement. Il s'agit notamment de : 1) soutenir les chaînes d'approvisionnement locales en matériaux de construction afin de réduire les coûts et d'améliorer les retombées économiques, 2) faciliter la collaboration entre les acteurs formels et informels pour s'assurer que les processus de construction progressive et d'auto-construction de logements bénéficient d'un financement et 3) favoriser la conception de bâtiments adaptés aux changements climatiques, qui contribuent à garantir l'accessibilité financière, à réduire les coûts d'entretien à long terme et à améliorer la qualité globale des logements.

125. Dans le même temps, il faudrait accroître considérablement les investissements en fonds propres pour soutenir les nouveaux promoteurs, en particulier ceux issus des communautés défavorisées. Des initiatives telles que l'Intuthuko Equity Fund en Afrique du Sud illustrent la manière dont les fonds propres, lorsqu'ils sont associés à une assistance technique et à un mentorat, peuvent permettre à des entreprises nouvelles et sous-capitalisées d'accéder au secteur du logement. L'extension et l'adaptation de ces modèles aux contextes locaux permettraient de garantir que la construction de logements constitue non seulement un moyen de fournir des abris, mais soit également source débouchés économiques et d'innovations inclusives.

126. Pour attirer les capitaux à long terme des investisseurs institutionnels et privés, les instruments financiers doivent être conçus conjointement avec une compréhension claire des attentes des investisseurs, ainsi que du paysage local du financement du logement (en particulier dans les marchés émergents où les ménages et les communautés sont souvent la première source d'investissement). Il s'agit notamment : 1) de mobiliser les fonds de pension, les SIIC, les banques et les autres investisseurs institutionnels dès le début de la phase de conception du produit, que ce soit pour obtenir des garanties, des obligations ou des facilités de crédit, 2) d'aligner les produits financiers sur les profils de risque et de rendement des investisseurs, les modèles opérationnels et les besoins réglementaires afin de garantir leur adoption et adaptabilité et 3) de veiller à l'utilisation stratégique des fonds publics non pas comme financement principal, mais comme catalyseur pour débloquer des volumes plus importants de capitaux privés, au moyen d'outils tels que la garantie des premières pertes, les baisses de taux d'intérêt ou les plateformes de co-investissement, de manière à renforcer, plutôt qu'à remplacer, les investissements communautaires existants.

127. Pour mettre en place des systèmes de financement du logement qui soient inclusifs et résilients, il est essentiel que les pouvoirs publics et les partenaires du développement ancrent leurs cadres politiques et réglementaires dans les réalités locales, plutôt que d'essayer de reproduire les modèles fortement financiarisés des pays du Nord. Dans les pays du Sud, les écosystèmes de financement du logement sont soumis à des contraintes tant nationales, telles que l'accès limité au crédit et le manque de débouchés, les réseaux financiers informels et le rôle important du secteur

public, qu'internationales, y compris l'exposition aux flux de capitaux mondiaux et aux fluctuations des taux d'intérêt.

128. Dans de nombreux pays du Sud, les marchés hypothécaires formels restent peu actifs ou inaccessibles à la majorité. Par conséquent, les systèmes nationaux s'appuient souvent sur l'un des deux principaux modèles ci-après : 1) les modèles sous l'égide de l'État, dans lesquels les pouvoirs publics financent ou fournissent directement des solutions en matière de logement et 2) les modèles financiers non réglementés, dans lesquels les pratiques financières informelles ou à petite échelle dominent en l'absence d'une infrastructure bancaire solide.

129. Les stratégies nationales de financement du logement devraient abandonner les approches uniformisées et adopter des cadres adaptés au contexte qui : 1) prennent en considération et soutiennent les modèles de financement étatiques, informels et communautaires en tant qu'outils valables et efficaces dans le cadre du financement du logement, 2) offrent un soutien réglementaire et financier ciblé aux petits promoteurs, en particulier dans les zones à faible revenu et les villes secondaires où les marchés du crédit formel sont souvent inaccessibles, 3) tirent parti des solutions de technologie financière pour développer l'évaluation du crédit sur mobile et l'accès numérique au financement du logement, en particulier dans les zones rurales ou mal desservies, 4) tiennent compte de la double dépendance des systèmes des pays du Sud à l'égard de capitaux étrangers volatils et d'une infrastructure financière peu solide au niveau national et mettent en place des garde-fous pour faire face à cette vulnérabilité structurelle.

130. En adaptant les cadres de financement du logement à la situation institutionnelle, économique et sociale au niveau local, les pouvoirs publics peuvent encourager une plus grande inclusion, promouvoir la stabilité du marché et favoriser des systèmes de logement qui sont à la fois évolutifs et tiennent compte des facteurs sociaux.

### **3. Capitaux d'investissement**

#### **a) Encourager une plus grande participation du secteur privé aux marchés du logement abordable et inclusif en réduisant les risques d'investissement et en garantissant la stabilité du marché à long terme**

131. Les pouvoirs publics devraient entreprendre une évaluation complète des besoins nationaux en matière de logement et du cadre financier afin de recenser les lacunes systémiques, les populations mal desservies et les facteurs de distorsion qui empêchent un accès inclusif. Ils devraient également examiner les obstacles structurels qui limitent la participation du secteur privé et établir des plateformes de dialogue coordonnées afin d'élaborer des mesures d'incitation adaptées au contexte et de mettre en place des réformes réglementaires et des mécanismes de partage des risques susceptibles de faciliter et d'accroître l'investissement privé responsable dans des logements abordables et convenables.

132. Pour renforcer les bases financières des systèmes de logement inclusifs, y compris le développement et l'expansion du logement social, les pouvoirs publics et les institutions financières devraient diversifier activement les sources et types de capitaux mobilisés pour financer le logement. À cet effet, il ne faut pas s'en tenir aux seuls services bancaires traditionnels mais chercher aussi à inclure des instruments financiers et des acteurs novateurs et alignés sur la mission.

133. Les pouvoirs publics devraient faire appel à l'ensemble des acteurs du secteur financier, y compris les marchés de capitaux, les fonds de pension, les compagnies d'assurance, les investisseurs institutionnels et les institutions de financement du développement, afin de diversifier les instruments de financement du logement tout au long de la chaîne de valeur. Il s'agit notamment d'encourager les instruments de placement à long terme, de promouvoir les obligations liées au logement, les cadres de titrisation, le financement par actions et les modèles de financement mixte adaptés aux contextes nationaux. Les pouvoirs publics devraient également promouvoir des stratégies coordonnées qui alignent les flux financiers sur les objectifs sociaux, réduisent les risques d'investissement dans les marchés mal desservis et veillent à ce que l'innovation financière contribue à l'accessibilité économique, à l'inclusion et à la résilience des systèmes de logement.

134. Une stratégie centrale consiste à soutenir le développement de véhicules d'investissement en microfinance pour le secteur du logement spécialement conçus pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu, en particulier sur les marchés du logement informel et évolutif. Ces véhicules peuvent canaliser les capitaux vers des institutions et des client(e)s traditionnellement exclus des systèmes de prêts hypothécaires classiques. Les efforts doivent se concentrer sur la facilitation de l'accès aux capitaux nationaux et internationaux pour les institutions de microfinance performantes, en particulier les institutions de niveau I et II ayant une capacité opérationnelle prouvée et des

portefeuilles stables. Ces acteurs sont souvent bien placés pour servir les populations à faible revenu, mais n'ont pas accès à des capitaux à long terme à grande échelle.

135. Les pouvoirs publics devraient également mobiliser des capitaux locaux en émettant des obligations municipales ou souveraines qui peuvent financer des infrastructures et la construction de logements. L'émission d'obligations thématiques, telles que les obligations vertes pour les logements résilients face aux changements climatiques ou les obligations axées sur le genre pour les ménages dirigés par des femmes, peut aligner les flux d'investissement sur des objectifs de politique générale plus larges en matière sociale et environnementale, tout en soutenant l'investissement public à long terme dans le logement social. En complément, les municipalités devraient élargir leur base de revenus et renforcer leur solvabilité afin d'améliorer l'accès aux obligations d'infrastructure et aux instruments de financement liés au développement.

136. Il faudrait que les pouvoirs publics mettent tout particulièrement l'accent sur le financement du logement pour les ménages à faible revenu et les populations employées dans le secteur informel en proposant des instruments financiers inclusifs, des subventions ciblées et des mécanismes de partage des risques adaptés. Les politiques publiques devraient soutenir les institutions financières et les inciter à élargir l'accès au crédit dans ce secteur, tout en limitant les risques liés à l'octroi de prêts par des garanties, des capitaux à des conditions favorables et des outils de financement mixte. Il faudrait notamment veiller à ce que ces efforts soient en phase avec les systèmes de protection sociale et la réalité des revenus tirés du secteur informel, afin de garantir un accès équitable et durable à un logement convenable.

137. Les subventions doivent être soigneusement étudiées pour limiter les risques liés à l'entrée sur les marchés mal desservis et pour encourager la participation du secteur privé au marché du logement à faible revenu. Lorsqu'elles sont bien ciblées et associées à d'autres outils de financement, les subventions peuvent rendre les investissements dans le logement plus attrayants et viables pour les promoteurs et les prêteurs.

138. Les changements climatiques représentent à la fois un risque et une opportunité. Les cadres de financement du logement doivent intégrer des normes de construction écologiques, promouvoir l'accès aux prêts immobiliers à haut rendement énergétique et soutenir l'émission d'obligations vertes pour le logement. Les codes de construction et les normes favorisant la résilience des bâtiments aux changements climatiques devraient être associés à des incitations financières afin d'encourager leur application auprès de toutes les catégories de revenus.

139. Pour attirer les capitaux privés vers le logement abordable, les pouvoirs publics doivent adopter une approche globale de réduction des risques qui ne se limite pas aux garanties de crédit, aux subventions en capital ou aux subventions fondées sur la performance. Si ces instruments restent importants, le fait de dépendre trop lourdement des subventions ou des garanties sans s'attaquer aux déficiences structurelles risque de fausser le marché et de décourager les investissements durables. Par conséquent, les pouvoirs publics devraient associer les instruments financiers à des réformes dans le secteur du logement. Cette approche combinée permet de garantir que les mesures de réduction des risques accroissent l'efficacité, la transparence et l'accessibilité financière à long terme au lieu de dissimuler les problèmes sous-jacents.

140. Les pouvoirs publics doivent s'attacher à créer des environnements prévisibles, transparents et bien réglementés qui réduisent l'incertitude et les coûts de transaction pour les acteurs privés. Il s'agit notamment d'améliorer les systèmes d'évaluation des biens, de renforcer les processus d'autorisation et de planification et d'améliorer l'accès à des données fiables sur les terrains, la demande de logements et les performances du marché.

141. Les partenariats public-privé-communauté peuvent jouer un rôle essentiel en encourageant l'investissement dans le logement abordable et l'amélioration des établissements informels, à condition qu'ils s'appuient sur une gouvernance solide et des accords équitables de partage des risques et soient alignés sur des objectifs d'accessibilité financière, d'habitabilité et de durabilité environnementale.

142. En fin de compte, l'atténuation des risques devrait s'inscrire dans des améliorations systémiques qui stimulent des marchés compétitifs, réduisent l'asymétrie de l'information et encouragent la confiance à long terme des investisseurs dans les systèmes de logement inclusifs.

**b) Rééquilibrer et réguler les marchés du logement au moyen de cadres réglementaires cohérents qui permettent d'aligner le financement du logement, l'aménagement du territoire, la fiscalité et les normes de construction, tout en considérant le logement comme un droit et un bien social, en freinant les investissements spéculatifs et la financiarisation du logement et en réglementant les locations de courte durée**

143. Pour que les systèmes de logement soient inclusifs, abordables et résilients, il faut repenser la manière dont les marchés du logement sont régis et réglementés. Les pouvoirs publics doivent aller au-delà des approches politiques fragmentées et mettre en place des cadres réglementaires intégrés qui alignent le financement du logement, l'aménagement du territoire, la fiscalité et les normes de construction sur des objectifs publics plus larges, en particulier l'accessibilité financière, l'équité et la durabilité environnementale.

144. Le développement d'une infrastructure juridique solide et cohérente est au cœur de cette tâche. Pour ce faire, il faut disposer de droits de propriété sûrs et opposables, de mécanismes équitables de saisie immobilière, c'est-à-dire des processus qui permettent aux prêteurs de récupérer les garanties en cas de défaillance des emprunteur(se)s mais s'accompagnent de garanties de procédure régulière, de transparence, de proportionnalité et de protection des ménages vulnérables, et d'une supervision rigoureuse des instruments financiers tels que les titres adossés à des créances hypothécaires, les obligations sécurisées et autres outils du marché des capitaux. Ces instruments, bien que potentiellement utiles pour mobiliser des investissements, doivent être déployés dans le cadre d'une réglementation publique stricte, afin de s'assurer qu'ils servent la fonction sociale du logement. Ils doivent donc être assortis de critères de transparence, de protection des consommateur(rice)s et d'accessibilité financière, associés à diverses formes d'atténuation des risques du crédit telles que la garantie des premières pertes ou des recettes préaffectées à des projets de logements abordables.

145. Il est urgent de rééquilibrer la fonction sociale du logement. Dans de nombreux pays, les sociétés de capital-investissement, les SIIC et d'autres investisseurs institutionnels ont fini par dominer le secteur du financement du logement et privilégient souvent la rentabilité financière au détriment de l'objectif social du logement. Cette situation a entraîné une hausse des prix, des déplacements et une érosion du droit au logement, en particulier pour les communautés marginalisées et à faible revenu.

146. Les pouvoirs publics doivent jouer un rôle plus actif dans la réglementation des marchés immobiliers afin de garantir la transparence, de limiter la spéculation et d'aligner les investissements sur les priorités sociales et environnementales. Il s'agit notamment de réinstaller le logement en tant que droit et bien social, de freiner les investissements spéculatifs et la financiarisation et de réglementer les locations de courte durée.

147. Pour inverser la tendance à la financiarisation, les pouvoirs publics doivent délibérément encourager les modèles publics et communautaires. Il s'agit notamment d'accroître le soutien aux promoteurs sans but lucratif, aux coopératives et aux fonds fonciers communautaires, ainsi que de repositionner l'investissement public afin de privilégier les subventions collectives par rapport aux subventions individuelles. Au lieu de subventionner des acheteur(se)s individuel(le)s sur des marchés en surchauffe, les fonds publics devraient être employés à soutenir un logement à long terme, hors marché et abordable en permanence.

148. Cette évolution appelle également une réglementation renforcée de la titrisation et des marchés obligataires. Ces instruments financiers complexes doivent obéir à des règles de gouvernance strictes qui garantissent la clarté juridique, la qualité des actifs et la responsabilité des investisseurs. Les pouvoirs publics devraient établir des dispositions juridiques claires pour le transfert d'actifs dans des fonds communs de créances, exiger une divulgation régulière et des tests de résistance des groupements d'actifs et limiter la prise de risque excessive à l'aide de ratios prêts/valeur plafonnés et de normes de solvabilité. Des registres centralisés et une documentation standard peuvent contribuer à améliorer la transparence et la discipline du marché.

149. Il est essentiel que ces réformes réglementaires s'inscrivent dans un cadre plus large fondé sur les droits humains. Le logement n'est pas qu'une simple marchandise, c'est un droit fondamental. Les États devraient adopter et mettre en œuvre des stratégies juridiques et politiques qui permettent de faire de ce droit une réalité, en particulier pour les groupes historiquement mal desservis. Une approche fondée sur les droits humains suppose de fixer des objectifs mesurables, de permettre la participation du public et de garantir l'accès à des voies de recours en cas de violation de ces droits. Cela suppose également de mettre un frein aux pratiques des investisseurs institutionnels qui nuisent à l'accessibilité économique du logement. Les États doivent adopter des lois qui obligent les investisseurs immobiliers à faire preuve de diligence en matière de droits humains, à limiter les augmentations de loyer, à promouvoir la qualité, à accroître la transparence et à réserver une partie de leurs portefeuilles à la construction de logements véritablement abordables. Des principes similaires



devraient s'appliquer aux investisseurs immobiliers individuels, en particulier à ceux qui achètent plusieurs logements ou laissent des biens vacants et contribuent ainsi à la spéculation et à la baisse de l'offre. Pour décourager de telles pratiques il conviendrait de réformer les politiques fiscales et de réorienter les recettes vers des logements abordables et résilients face aux changements climatiques.

150. D'autres domaines requièrent une attention immédiate, notamment la réglementation des locations à court terme, qui ont contribué à la marchandisation du logement et aux déplacements dans de nombreuses zones urbaines. Les pouvoirs publics doivent limiter le nombre de jours de location, exiger des licences et de la transparence et donner la priorité à la location résidentielle à long terme du parc de logements, en particulier dans les villes touchées par de graves pénuries.

151. Enfin, les pouvoirs publics doivent s'attaquer aux nouvelles modalités de financiarisation dans des secteurs tels que le logement étudiant et la prise en charge de longue durée. Ces marchés, souvent négligés dans les cadres réglementaires, sont de plus en plus ciblés par des acteurs financiers à la recherche de rendements élevés au détriment des populations vulnérables. La réglementation doit garantir la qualité, l'accessibilité financière et la protection contre les déplacements ou la négligence. Des solutions publiques et sans but lucratif doivent être transposées à grande échelle pour constituer de véritables alternatives.

## C. Financements publics et subventions

152. Les financements publics sont essentiels pour garantir un accès équitable à un logement convenable, en particulier pour les groupes à faible revenu et mal desservis. Des subventions ciblées et l'utilisation stratégique des actifs publics peuvent réduire les coûts du logement, débloquer l'offre et promouvoir un développement urbain inclusif. Pour être efficaces, ces mesures doivent être intégrées dans des cadres plus larges en matière de logement, d'utilisation des terres et de planification urbaine, tout en s'efforçant de renforcer les systèmes de financement municipaux et de soutenir les solutions de logement non marchandes et communautaires.

### 1. Déployer des subventions publiques ciblées, réduire les coûts de construction des logements et élargir l'accès aux groupes à faible revenu

153. Les pouvoirs publics devraient intégrer les aides au logement dans les politiques nationales du logement en tant qu'instruments essentiels pour combler les lacunes en matière d'accès et d'accessibilité financière que les mécanismes du marché ne peuvent à eux seuls combler. En conséquence, ils devraient mettre en place des subventions et des programmes d'aide au logement et les déployer de manière stratégique pour réduire les coûts de construction, débloquer l'offre de logements abordables et assurer l'inclusion des populations à faible revenu et mal desservies. Les subventions publiques devraient être soigneusement adaptées pour remédier à des problèmes tels que l'incapacité de certains groupes à accéder au crédit formel ou l'insuffisance de logements à des prix abordables sur les marchés locatifs. Toutefois, elles ne doivent pas être considérées comme une panacée pour pallier les défaillances structurelles de l'écosystème du logement, lesquelles devraient être traitées de manière globale et intégrée afin de garantir un accès à long terme à un logement convenable pour tou(te)s.

154. Les pouvoirs publics devraient cibler les subventions afin de les allouer aux ménages les plus pauvres, au moyen de critères d'octroi transparents et de données socio-économiques, afin de garantir l'équité et l'efficacité. Les subventions, y compris les subventions directes, les prêts à taux préférentiels, les incitations fiscales et les terrains à des prix inférieurs à ceux du marché, sont plus efficaces lorsqu'elles sont étroitement associées à des exigences en matière d'accessibilité financière, de performance environnementale et d'inclusivité.

155. Les programmes de subvention devraient combiner des subventions axées tant sur l'offre que sur la demande, avec un soutien direct aux ménages à faible revenu, tout en encourageant la construction de logements convenables et abordables. Par exemple, des bons de location ciblés ou une aide au paiement de l'acompte peuvent permettre aux groupes à faible revenu d'accéder au logement, tandis que des subventions du côté de l'offre peuvent inciter les promoteurs privés ou coopératifs à construire des logements non marchands dans des zones bien situées.

156. Pour améliorer les résultats au niveau du système, les pouvoirs publics peuvent proposer des garanties de crédit, une couverture partielle des risques et des mécanismes de garantie des premières pertes pour réduire les risques liés aux prêts accordés aux travailleur(se)s informel(le)s et aux micro-entrepreneur(se)s. Ces outils permettent non seulement d'élargir la participation au marché, mais aussi de mobiliser plus de fonds privés. Simultanément, les pouvoirs publics devraient veiller à ce que les régimes d'octroi de subventions ne débouchent pas sur des régressions en supprimant

progressivement les bonifications de taux d'intérêt généralisées qui bénéficient de manière disproportionnée aux ménages les plus aisés.

157. Des réformes complémentaires sont essentielles pour libérer tout le potentiel des subventions. Il s'agit notamment d'intégrer les programmes de construction de logements aux stratégies d'aménagement du territoire et de planification urbaine et au développement des infrastructures, de soutenir des méthodes de construction efficaces et résilientes face aux changements climatiques et d'investir dans des services non financiers tels que l'aide à la construction, l'assistance technique ou l'éducation à la construction sûre au niveau des ménages. De tels efforts permettraient de s'assurer que l'aide financière débouche sur la construction de logements durables et convenables. De même, des programmes de subventions devraient être intégrés aux politiques d'accès à la terre et de planification urbaine, par exemple la mise à disposition de terrains et leur viabilisation, afin de garantir aux bénéficiaires la sécurité de leurs droits fonciers et un accès aux services de base.

158. Ces programmes doivent s'inscrire dans une stratégie plus large de financement du logement alignée sur les systèmes de prêts hypothécaires, les marchés locatifs et les investissements dans les infrastructures publiques. Ils devraient également être adaptés aux conditions du marché local du logement, compte tenu des variations régionales du prix des terrains, des coûts de construction et de la densité urbaine.

159. Parallèlement, les pouvoirs publics devraient favoriser la sécurité des droits fonciers et la stabilité des loyers au moyen de modèles de financement axés sur les locataires. Il peut s'agir du contrôle des loyers, de l'obligation de réinvestir dans l'entretien des bâtiments ou d'un soutien aux coopératives de locataires. La création ou l'extension de fonds d'aide au logement social, financés par des recettes préaffectées telles que les taxes foncières ou la récupération de la valeur foncière, peut fournir un financement stable et anticyclique, préservé de la volatilité du marché.

160. Les États devraient promouvoir des solutions de logement non-marchand, telles que le logement coopératif et les fonds fonciers communautaires, afin d'élargir l'offre de logements abordables et inclusifs. Les protections juridiques, l'accès à des financements abordables et la priorité donnée à l'attribution de terrains publics peuvent permettre aux communautés de construire et de gérer collectivement leur logement, contribuant ainsi à l'accessibilité financière, à la résilience et à la cohésion sociale à long terme.

161. Enfin, les pouvoirs publics devraient renforcer les systèmes de financement du logement pour répondre efficacement aux situations d'urgence, y compris les catastrophes naturelles, les conflits et les déplacements de population, tout en soutenant le relèvement à long terme. Dans les situations de crise, des outils tels que les transferts en espèces, les bons d'aide à la location et les logements de transition dans le cadre de partenariats public-privé peuvent permettre d'accéder rapidement à un abri. À mesure que le relèvement progresse, les prêts subventionnés, la microfinance du logement et les modèles d'épargne communautaire aident les ménages dans leurs efforts de reconstruction, en particulier lorsqu'ils s'appuient sur les principes visant à « reconstruire en mieux ».

162. Dans les États fragiles, les instruments soutenus par les donateurs, les canaux de financement informels et les garanties internationales sont essentiels, en particulier pour les personnes réfugié(e)s ou déplacées à l'intérieur de leur propre pays. La souplesse des réglementations, les plateformes numériques et les approches de financement mixte peuvent améliorer la mise en œuvre et la transparence. L'intégration de ces outils dans les stratégies nationales du logement renforcera la résilience, l'inclusion et la préparation aux chocs futurs.

## **2. Tirer parti d'actifs publics tels que les terrains, les subventions et les infrastructures pour débloquer les investissements dans le logement et améliorer les établissements informels**

163. Les pouvoirs publics devraient adopter une approche stratégique de l'utilisation des actifs publics et des ressources financières de l'État pour stimuler le financement de logements abordables, inclusifs et efficaces. Les terrains publics, les investissements dans les infrastructures, les incitations fiscales et le capital institutionnel doivent être mobilisés non pas de manière isolée, mais dans le cadre de stratégies de logement intégrées qui donnent la priorité à l'accessibilité financière, au caractère convenable et à l'inclusivité des logements. Il s'agit notamment d'apporter un soutien spécifique au logement social et à l'amélioration des établissements informels en tant qu'éléments essentiels de la politique publique. Par l'utilisation de terrains publics pour construire des logements abordables, l'alignement des subventions sur des objectifs clairs en matière d'accessibilité financière et le recours à des garanties ou des financements mixtes pour attirer les investissements privés, les États peuvent tirer le meilleur parti d'une marge de manœuvre budgétaire limitée.

164. Les pouvoirs publics devraient également accorder la priorité aux interventions stratégiques et octroyer des subventions à l'amélioration des logements parallèlement aux efforts visant à garantir la sécurité des droits fonciers (statut légal, documenté ou reconnu de l'occupation), en tant qu'approche stratégique pour débloquer des investissements privés et locaux dans les établissements informels. En outre, l'aide publique devrait être structurée de manière à attirer des capitaux privés, notamment par l'intermédiaire de la microfinance, de l'épargne locale et du financement de petits promoteurs. Une gouvernance transparente, des objectifs clairement définis et une allocation stratégique des ressources publiques sont essentiels pour parvenir à des systèmes de logement financièrement durables et socialement équitables à long terme.

165. Les administrations locales et régionales devraient utiliser des mécanismes de financement qui reposent sur les actifs fonciers, tels que la récupération de la valeur foncière, l'impôt foncier, la location de terrains ou les contributions obligatoires des promoteurs, afin de générer des financements complémentaires pour la rénovation des villes et la fourniture de logements à prix abordable. Ces outils devraient être intégrés dans des cadres juridiques et de planification afin de garantir un réinvestissement transparent et équitable des gains fonciers dans les infrastructures et les services destinés aux zones mal desservies, tout en renforçant l'autonomie fiscale locale et en réduisant la dépendance à l'égard des financements extérieurs. Elles devraient également solliciter la mise en place de mécanismes de cofinancement entre les autorités centrales, intermédiaires et locales pour permettre un partage des responsabilités et une mise en commun des ressources entre les différents niveaux de gouvernement et encourager une utilisation stratégique des techniques de récupération de la valeur foncière pour un développement urbain inclusif dans les zones urbaines précaires.

166. Les pouvoirs publics devraient encourager la constitution de partenariats public-privé efficaces au moyen de mesures d'incitation transparentes, telles que des allègements fiscaux, une souplesse en matière de planification ou des primes de densité, en échange d'engagements en matière d'accessibilité financière, de sécurité des droits fonciers et de durabilité. Selon qu'il convient, ces partenariats devraient intégrer des normes de résilience et de construction écologiques afin de favoriser la réalisation d'économies à long terme et la préparation aux changements climatiques. Il sera également essentiel d'exploiter les marchés de capitaux nationaux, notamment par l'intermédiaire d'obligations en monnaie locale et de structures de financement mixte, pour accroître les investissements dans des systèmes de logement inclusifs, y compris les logements sociaux et l'amélioration des établissements informels, qui profitent à toutes les catégories de revenu.

167. En outre, de nombreuses entités infranationales continuent de faire face à d'importantes contraintes en matière de capacités de structuration et de gestion de projets prêts à recevoir des investissements, ce qui les empêche d'accéder aux options de financement disponibles et d'en tirer parti. Le renforcement des écosystèmes de financement locaux est donc une priorité essentielle. Cela suppose un investissement soutenu dans les capacités institutionnelles et techniques aux niveaux municipal et infranational. Il faut également mettre en place des systèmes de responsabilisation qui permettent de suivre l'utilisation des ressources mobilisées, afin d'atteindre les objectifs en matière de logement et d'encourager les investissements dans les infrastructures et les services qui soutiennent le logement durable. Parallèlement, il est essentiel d'améliorer l'accès à des données ventilées de haute qualité pour permettre aux autorités locales de mieux comprendre leurs risques, leurs vulnérabilités et leurs priorités en matière de développement, ce qui favorise la prise de décisions plus éclairées, plus résilientes et plus responsables en matière d'investissement.

168. Pour compléter ces efforts, les pouvoirs publics doivent diversifier les sources de financement et améliorer la santé financière des municipalités. Pour cela il importe de mieux gérer les finances publiques, tout en intégrant systématiquement des mécanismes de financement qui reposent sur les actifs fonciers, tels que la récupération de la valeur foncière, l'impôt foncier et la location de terrains. Les entités à vocation spéciale devraient être encouragées en tant qu'instruments intermédiaires, en particulier pour les petites municipalités, afin de coordonner et de mobiliser les ressources des secteurs public et privé, des institutions financières et d'autres partenaires. Le financement doit également être orienté vers les infrastructures collectives et les services de base essentiels qui sous-tendent les systèmes du logement durable, qu'il s'agisse de l'eau, de l'assainissement, des transports ou de l'énergie. En associant ces approches à des stratégies intégrées de logement et de développement urbain, les pouvoirs publics peuvent non seulement élargir la marge de manœuvre financière disponible pour la construction de logements abordables et l'amélioration des établissements informels, mais aussi favoriser l'autonomie fiscale au niveau local, réduire la dépendance à l'égard des financements extérieurs et renforcer la résilience à long terme et l'inclusivité des systèmes de financement du logement.

## D. Financement international

169. Le financement international joue un rôle essentiel dans le soutien au logement inclusif, convenable et durable, en particulier dans les contextes d'urbanisation rapide, d'informalité et de crise. Pour maximiser son impact, le financement multilatéral et bilatéral doit être guidé par des principes fondés sur les besoins, aligné sur les stratégies nationales en matière de logement et adapté aux réalités locales. Le logement devrait être élevé au rang de priorité de développement et le financement orienté vers les régions mal desservies et les populations vulnérables. La mobilisation de l'APD, des financements mixtes et des capitaux philanthropiques, en particulier pour l'amélioration des taudis et le relèvement après une crise, peut provoquer un changement systémique plus large et garantir que le logement contribue à un développement urbain équitable, résilient et inclusif.

### **Axer le soutien multilatéral et bilatéral sur un logement inclusif, convenable et durable, en particulier pour les populations vulnérables et à faible revenu**

170. Pour obtenir des résultats appréciables et garantir l'équité, les fonds bilatéraux et multilatéraux doivent être alloués sur la base de principes clairs et en fonction des besoins. Il s'agit notamment de faire du logement une priorité stratégique de développement, d'orienter les ressources vers les zones où la demande est la plus forte, d'adapter les instruments financiers aux contextes locaux, de s'aligner sur les politiques nationales en matière de logement et de mobiliser ces fonds dans les situations d'urgence pour soutenir la reconstruction rapide et la résilience à long terme.

171. Le logement doit être élevé par tous les pays au rang de priorité fondamentale en matière de financement, compte tenu de l'urgence et de l'ampleur des besoins. En faisant du logement une priorité d'investissement stratégique, les donateurs multilatéraux peuvent mettre en avant les effets positifs qu'il peut avoir sur la santé, l'éducation et l'inclusion socio-économique. Les ressources devraient être dirigées vers les régions où les problèmes de logement sont les plus graves, en particulier celles à croissance rapide telles que l'Afrique subsaharienne et l'Asie du Sud-Est, ainsi que dans d'autres régions où l'urbanisation, l'informalité et les crises aggravent l'exclusion. L'alignement du financement sur les besoins réels garantit des interventions plus équitables et plus efficaces.

172. Les stratégies financières doivent être adaptées aux contextes locaux. L'aide multilatérale et bilatérale devrait favoriser des outils inclusifs et adaptés au contexte qui atteignent les populations mal desservies, promeuvent la diversité des logements et empêchent les pressions spéculatives sur les marchés fonciers et immobiliers. Pour renforcer l'impact à long terme, le financement international devrait s'aligner sur les stratégies et les systèmes de finances publiques nationaux en matière de logement. À cet effet, il convient notamment de soutenir la diversification du financement du logement, de renforcer le rôle des intermédiaires financiers et d'élargir l'accès à un financement abordable pour les ménages.

173. Les pouvoirs publics devraient exploiter de manière stratégique les ressources provenant de l'APD et de l'Association internationale de développement (IDA) pour accroître le nombre de programmes de logement social et d'amélioration des taudis qui associent services de base, sécurité des droits fonciers, amélioration des logements et infrastructure sociale. Ces fonds devraient être utilisés pour soutenir des processus de planification inclusifs et participatifs et être structurés de manière à mobiliser des investissements supplémentaires provenant de sources nationales et privées. Pour obtenir les meilleurs résultats, les pays bénéficiaires doivent aligner les stratégies d'amélioration des logements sur les cadres de réduction de la pauvreté et faire preuve d'engagements clairs en matière d'équité sociale, de réformes de la gouvernance et de développement urbain durable. Les ressources de l'APD et de l'IDA devraient également être mobilisées pour réduire les risques des partenariats public-privé et renforcer les systèmes plus larges de financement du logement.

174. Dans un contexte de réduction de l'APD et d'aggravation des inégalités au niveau mondial, il est essentiel de renforcer les partenariats multipartites, y compris les acteurs philanthropiques, pour ouvrir de nouvelles voies de financement du logement. Si la philanthropie ne peut se substituer au financement public ou aux bailleurs de fonds traditionnels, elle joue un rôle essentiel et complémentaire dans le soutien à des solutions de logement inclusives, dirigées localement et innovantes. Les pouvoirs publics, les partenaires de développement et les institutions financières devraient donner la priorité au financement de l'amélioration des taudis par les communautés et intensifier cette dernière, car il s'agit d'une voie essentielle pour atteindre les objectifs de développement durable et veiller à ce que personne ne soit laissé pour compte. Les investissements dans la transformation des établissements informels sont très rentables sur le plan social, économique et environnemental. La modernisation améliore la santé publique, stimule l'inclusion économique et renforce la résilience aux chocs. Il est prouvé qu'elle peut augmenter le produit intérieur brut et

l'espérance de vie et améliorer les résultats en matière d'éducation, tout en étant plus rentable et respectueuse du climat que les nouvelles constructions.

175. Enfin, des fonds internationaux devraient être mobilisés pour soutenir un relèvement rapide et résilient du secteur du logement dans les situations de crise. Des modèles de financement mixtes, y compris les capitaux publics-privés et les envois de fonds, peuvent accélérer la reconstruction et renforcer la résilience à long terme.

---