



FORUM DES GOUVERNEMENTS LOCAUX ET RÉGIONAUX

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Le logement, catalyseur d'une transformation urbaine résiliente et inclusive en Afrique



FORUM DES GOUVERNEMENTS LOCAUX ET RÉGIONAUX

2^{ème} Forum urbain africain - Session plénière



Vendredi, 10 avril 2026



09h00 -11h00

Coorganisé par :



UCLG AFRICA
United Cities and Local Governments of Africa
Cités et Gouvernements Locaux Unis d'Afrique
CGLU AFRIQUE



Avec le soutien de :



Convention des Maires
pour l'Afrique subsaharienne

CoM SSA est cofinancée par



Union européenne



german
cooperation
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT



AFD EXPERTISE
FRANCE
GROUP AF



Ce document de référence a été élaboré en préparation du Forum des gouvernements locaux et régionaux qui se déroulera lors du deuxième Forum urbain africain à Nairobi, au Kenya.

Auteurs :

Romy Chevallier (ICLEI Afrique), Paul Currie (ICLEI Afrique)

Contributeurs :

Njenga Muchekhe (C40 Cities), Meembo Changula (ICLEI Afrique), Claudia Hitzeroth (Palmer Development Group)

Remerciements :

Meggan Spires (ICLEI Afrique), Kate Strachan (ICLEI Afrique), Francois Menguele (CGLU Afrique), Oumar Sylla (UN-Habitat), Nicodemus Mbwika (Council of Governors Kenya), Luke Metelerkamp (ICLEI Afrique), Michael Boule (ICLEI Afrique), Hayley Leck (ICLEI Afrique), Rabia Parker (ICLEI Afrique), Ben Odongo (ICLEI Afrique)

Contents

Résumé	4
Introduction	5
Promouvoir le logement en tant que catalyseur de la transformation socio-économique	5
Le logement en tant qu'infrastructure de lutte contre le changement climatique et de réduction des risques	7
Recadrer l'informalité comme partie intégrante des systèmes urbains africains	9
Tendances majeures influençant l'avenir urbain et les conditions de logement en Afrique	11
Corridors d'infrastructure et expansion urbaine	11
Gouvernance foncière, régime foncier et aménagement du territoire	12
Systèmes alimentaires urbains et gouvernance locale	15
Facteurs clés pour le changement de politique	16
Renforcer la gouvernance à multi-niveaux et l'alignement institutionnel	16
Renforcer les systèmes de financement du logement urbain	17
La construction de logements fondée sur le partenariat	20
Conclusion	22



Babajide Olusanya

Résumé

Le deuxième Forum urbain africain (FUA2), qui se tiendra à Nairobi, au Kenya, en avril 2026, constitue une plateforme essentielle pour exprimer une perspective africaine commune sur le développement urbain durable. Organisé sous le thème « Un logement décent pour tous : promouvoir la transformation socio-économique et environnementale en vue de l'Agenda 2063 », le Forum représente une occasion idéale de mettre en avant le logement en tant que moteur fondamental de la productivité, de la durabilité urbaine et de la transformation structurelle.

Représentant les gouvernements locaux et régionaux, nous soulignons que le logement décent ne se résume pas simplement au nombre de logements construits. Il tient compte de l'accessibilité financière, de l'emplacement, de l'accès aux infrastructures et aux services, de la proximité avec les moyens de subsistance et d'inclusion. Dans de nombreuses villes africaines, le logement reste inaccessible en raison de coûts élevés, de la précarité des conditions d'occupation, des déficits en infrastructures et d'une exclusion des systèmes formels. Il s'agit aussi, et surtout, de concevoir et de construire des villes, et pas seulement des logements. Surmonter ces obstacles nécessite des approches intégrées reliant le logement à l'aménagement du territoire, aux transports, aux services et au développement économique local. Cela suppose, à son tour, des démarches proactives, collectives et tournées vers l'avenir, mobilisant un large éventail d'acteurs de la société pour façonner des environnements urbains inclusifs et résilients, où il fait bon vivre.

Le logement informel reste le mode d'urbanisation dominant dans une grande partie de l'Afrique, 56 %^[1] de la population urbaine vivant dans des quartiers informels. Ces quartiers constituent des points d'entrée essentiels dans les villes, mais sont souvent mal desservis et exposés aux risques climatiques et environnementaux. Les gouvernements locaux et régionaux gèrent déjà les pressions croisées de l'urbanisation rapide, des déficits de logements et de la vulnérabilité climatique croissante.

Ce document de référence soutient que la fourniture de logements décents à grande échelle dépendra de la reconnaissance des gouvernements locaux en tant qu'acteurs centraux dans la construction de l'avenir urbain de l'Afrique. Les municipalités sont en première ligne en matière de planification, de prestation de services et de mise en œuvre, et sont les mieux placées pour répondre aux besoins locaux grâce à des solutions de logement et d'aménagement adaptées au contexte, conçues et mises en œuvre dans le cadre d'une approche de « pacte social ». Elles ont également un rôle de coordination essentiel à jouer pour aligner les questions foncières, les infrastructures et le financement avec les communautés, la société civile et les promoteurs immobiliers.

Pendant, les gouvernements locaux continuent de faire face à des contraintes importantes, notamment une autonomie budgétaire limitée, des mandats qui se chevauchent, de faibles capacités techniques et une coordination fragmentée avec les autorités nationales. L'urbanisation rapide, la hausse des coûts fonciers et l'expansion des quartiers informels pèsent encore davantage sur des systèmes déjà sous pression, laissant de nombreuses villes dans une posture réactive. Le renforcement des finances municipales et la mise en place de partenariats structurés avec des acteurs privés et des partenaires de développement seront essentiels pour mobiliser des investissements à grande échelle.

Le FUA2 offre l'occasion de faire progresser un programme politique plus solide, axé sur une gouvernance locale responsabilisée en matière de fourniture de logements. Ce document identifie des pistes pour renforcer les solutions menées au niveau local, développer des partenariats de financement innovants, ancrer la résilience dans les systèmes de logement et repenser les approches de l'informalité, en s'appuyant sur les réalités des villes africaines.

¹ Programme des Nations Unies pour les établissements humains. (2020). [Rapport sur les villes du monde 2020 : La valeur de l'urbanisation durable.](#)

1.Introduction

La transition urbaine de l'Afrique se déroule à un rythme sans précédent. D'ici 2050, la population du continent devrait presque doubler^[2], près de 80 % de cette croissance se produisant dans les zones urbaines. La manière dont les villes gèrent cette transformation déterminera la trajectoire économique à long terme de l'Afrique, sa stabilité sociale et ses perspectives de développement inclusif.

Du point de vue des gouvernements locaux et régionaux, l'accès à un logement décent est au cœur de cet agenda. À l'échelle mondiale, on estime que 96 000 nouveaux logements abordables sont nécessaires chaque jour jusqu'en 2030, soit l'équivalent de 35 millions de logements par an.^[3] Pour combler efficacement ce déficit de logements, il est fondamental que les municipalités soient dotées des moyens nécessaires et opèrent au sein de systèmes de gouvernance multiniveaux coordonnés. Il sera essentiel de renforcer les capacités municipales, d'harmoniser les cadres nationaux et continentaux et de mobiliser des partenariats entre les acteurs publics, privés et communautaires.

Le FUA2, organisé par l'Union africaine (UA) et le gouvernement du Kenya, avec le soutien d'ONU-Habitat, de la CEA et de la Banque africaine de développement, offre une plateforme importante pour relever ces défis. En réunissant des décideurs politiques nationaux et régionaux, des dirigeants municipaux, des investisseurs privés et des partenaires de développement, il offre l'occasion de dépasser les modèles de logement fragmentés et de faire progresser des approches africaines plus intégrées du développement urbain.

Ce document contribue à ces discussions en apportant des analyses techniques et une expérience pratique pour éclairer les délibérations et les résultats du Forum, et sert de document de référence pour le Forum des gouvernements locaux et régionaux qui se tiendra lors du FUA2. Il met en évidence les principales tendances qui façonnent l'urbanisation en Afrique, identifie les opportunités émergentes et les

priorités politiques, et souligne les valeurs et les principes nécessaires pour guider la transition urbaine de l'Afrique. Il met également en avant les solutions menées par l'Afrique, s'appuyant sur des données probantes pour des logements résilients au climat et des approches ancrées localement.

Fondamentalement, l'accent est mis sur le rôle essentiel que jouent les gouvernements infranationaux en tant qu'interface entre les communautés et les agendas nationaux et mondiaux. Dans cette perspective, le logement n'est pas considéré comme un secteur isolé, mais comme un levier central pour le développement économique, la productivité des ressources, la résilience climatique et la transformation urbaine inclusive.

Le FUA2 intervient à un moment critique, alors que les pays intensifient leurs efforts pour remédier aux déficits de logements et gérer la croissance urbaine rapide. Pourtant, la mise en œuvre continue d'être à la traîne par rapport aux ambitions. Cela reflète un défi continental plus large : une mise en œuvre efficace dépend de la coordination institutionnelle, des capacités de préparation des projets, des structures de financement, de l'efficacité réglementaire et d'une gouvernance locale forte. **La traduction des politiques en espaces urbains aménagés nécessite en fin de compte des municipalités autonomes et capables de coordonner le foncier, les infrastructures, le financement et l'engagement communautaire. Cela implique un meilleur alignement avec les dynamiques qui sous-tendent la production informelle de logements et, par conséquent, l'urbanisation dans son ensemble.**

Promouvoir le logement en tant que catalyseur de la transformation socio-économique

Le logement est le plus grand multiplicateur économique inexploité dans les villes africaines. À ce jour, la politique du logement sur une grande partie du continent a été principalement considérée comme une simple fourniture d'abris et abordée en grande partie à travers des objectifs de construction.

² BAD, Cities Alliance, OCDE/SWAC et CGLU Afrique. [Les dynamiques d'urbanisation en Afrique à l'horizon 2025 : planifier l'expansion urbaine.](#)

³ ONU-Habitat. [Logement.](#)

Pourtant, les systèmes de logement façonnent la manière dont les villes gèrent le foncier, les risques, les infrastructures et la prestation de services, ce qui en fait un mécanisme d'organisation central pour l'urbanisation durable et la qualité de vie des citoyens. En ce sens, **le logement est une plateforme à travers laquelle de multiples objectifs de développement peuvent être poursuivis simultanément, offrant un fondement pour la dignité, la sécurité et la participation économique.**

Lorsqu'elle est menée de manière stratégique, la construction de logements peut transformer l'investissement public en capacité productive et en croissance économique. Les données issues des marchés africains du logement suggèrent que chaque dollar américain investi dans le logement peut générer environ 2,5 dollars américains d'activité économique plus large à travers les chaînes d'approvisionnement locales, les matériaux, les services et les marchés du travail^[4]. L'investissement dans le logement stimule également l'emploi, des estimations indiquant que chaque logement construit peut soutenir jusqu'à cinq emplois dans le secteur de la construction et les chaînes de valeur associées^[5]. En ce sens, le logement n'est pas seulement un bien social, mais un secteur économique productif qui contribue entre 2 % et 5,8 % du PIB des économies africaines^[6]. S'ils sont intégrés à la politique industrielle, les programmes de logement peuvent renforcer les compétences, promouvoir l'innovation en matière de matériaux et de technologies, et ancrer une croissance inclusive. L'accès au logement formel favorise l'inclusion financière, en offrant la possibilité de constituer des actifs utilisables comme garanties et facilitant l'accès au crédit.

Cependant, la fragmentation des approches, le caractère ponctuel des projets et la faiblesse de la coordination institutionnelle continuent de freiner la mise en œuvre. Le défi ne consiste pas simplement à construire davantage de logements, mais à mettre en place des systèmes qui transforment les investissements dans le logement en moyens de

subsistance, en résilience et en transformation structurelle. Cela nécessite un changement dans la manière dont le logement est conceptualisé et mis en œuvre. Comme cela a été souligné,

« nous construisons actuellement des logements, alors que nous devrions construire des villes.^[7] »

Le logement doit être compris comme faisant partie d'un système urbain plus large dans lequel « la durabilité réside dans l'espace entre les logements »^[1], c'est-à-dire dans les infrastructures, les services, les espaces publics et les liens économiques qui façonnent la manière dont les gens vivent et interagissent. Cela nécessite à son tour des processus proactifs, collectifs et imaginatifs qui rassemblent les gouvernements, les communautés, le secteur privé et la société civile afin de déterminer quels types de sociétés les villes africaines cherchent à réaliser.

Les coûts liés à l'absence d'une telle approche sont considérables, bien que souvent mal quantifiés. Dans de nombreuses villes, l'absence d'investissements soutenus dans la rénovation des quartiers informels engendre des coûts en cascade sur les systèmes de santé, les réseaux de transport et les infrastructures publiques. Les mauvaises conditions de vie, la vulnérabilité environnementale et les emplacements marginaux augmentent les dépenses publiques consacrées aux services temporaires, aux interventions d'urgence et à la reconstruction après sinistre. Reconnaître et quantifier ces coûts est essentiel pour réorienter les investissements vers une rénovation proactive, plutôt que vers des dépenses réactives persistantes.

⁴ Centre pour le financement du logement abordable en Afrique (CAHF), Le rôle du logement dans les économies africaines, 2024.

⁵ Reall, Données sur l'impact du logement et de la croissance économique, 2023.

⁶ CAHF, Comparaison des chaînes de valeur économiques du logement dans quatre pays africains, 2019.

⁷ Citations de Maarten Hajer, directeur de l'Urban Futures Studio, Université d'Utrecht

Les transitions énergétiques locales et équitables, moteurs de la transformation urbaine

Le secteur de l'électricité évolue rapidement et offre des opportunités significatives pour stimuler une transformation urbaine inclusive en Afrique. Cette transition redéfinit le rôle des gouvernements locaux.

En Afrique du Sud, par exemple, les municipalités passent du statut de revendeurs d'électricité à celui de producteurs, de distributeurs et d'agrégateurs. Des initiatives telles que le projet « Just Municipal Embedded Generation » soutiennent cette évolution. La baisse des coûts des énergies renouvelables offre aux municipalités de nouvelles opportunités de s'approvisionner en électricité propre, fiable et abordable à différentes échelles – des petits systèmes intégrés aux grands projets de services publics – tout en introduisant de nouveaux risques qu'il convient de gérer. La baisse des coûts de l'électricité peut, à son tour, stimuler la croissance économique locale et le développement urbain.

Pour garantir une transition juste, les municipalités doivent renforcer leurs systèmes de gouvernance fondamentaux, leurs performances financières et la gestion de leurs infrastructures afin de débloquer des investissements et d'accéder au financement. Cela nécessitera des modèles de financement et de propriété diversifiés, notamment la propriété municipale, les partenariats public-privé et le financement de projets. Des cadres politiques et réglementaires clairs et favorables seront essentiels pour aider les gouvernements locaux à mener à bien les transitions énergétiques.

Le logement en tant qu'infrastructure de lutte contre le changement climatique et de réduction des risques

En tant que gouvernements locaux et régionaux, nous constatons qu'au-delà de son rôle socio-économique essentiel, le logement constitue également une infrastructure climatique cruciale : la manière dont nous concevons, construisons et alimentons nos bâtiments influe sur les émissions, la qualité de l'air et la santé, et les déficits de logements se recourent de plus en plus avec les risques climatiques, aggravant ainsi la vulnérabilité. Le sixième rapport d'évaluation du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC AR6) réitère l'exposition croissante des régions en rapide urbanisation aux inondations, aux vagues de chaleur extrême, à la pénurie d'eau et aux contraintes pesant sur les infrastructures. Ces risques touchent de manière disproportionnée les citoyens à faibles revenus, dont beaucoup vivent dans des quartiers informels ou exposés aux aléas climatiques, où l'exposition aux risques climatiques est la plus élevée^[8]. Ces pressions s'étendent au-delà des ménages individuels pour toucher les systèmes municipaux eux-mêmes, car les chocs climatiques mettent de plus en plus à rude épreuve les réseaux d'infrastructures, les systèmes de prestation de services et la stabilité budgétaire locale. De plus en plus de données démontrent que des systèmes de logement résilients et la rénovation des quartiers peuvent réduire considérablement les risques de catastrophe tout en renforçant l'adaptation au changement climatique dans les villes en pleine expansion.



Les inondations sont une réalité récurrente à Mungassa, Ndunda et Alto da Manga, qu'elles soient provoquées par des cyclones tels que Cyclone Idai ou par de fortes pluies saisonnières. Crédit : INACCT Resilience.

⁸ GIEC, Changement climatique 2022 : impacts, adaptation et vulnérabilité (AR6II).

À **Beira, au Mozambique**, les programmes de reconstruction post-cyclone ont intégré des normes de construction résistantes aux cyclones, la restauration des mangroves^[9] et l'amélioration des systèmes de drainage afin de réduire l'impact des futurs événements climatiques^[10]. En complément de ces efforts, le projet de résilience INACCT a soutenu la gestion communautaire des risques d'inondation et les systèmes d'alerte précoce dans les quartiers informels, renforçant ainsi la préparation locale et favorisant une adaptation menée par les acteurs locaux.

De même, à **Durban, en Afrique du Sud**, le projet INACCT a soutenu des processus de planification participative intégrant les connaissances locales pour renforcer les systèmes communautaires d'alerte précoce et de gestion des inondations. La ville a également intégré des infrastructures vertes, des solutions fondées sur la nature telles que la restauration des zones humides et une meilleure gestion des eaux pluviales dans sa réponse visant à réduire les risques d'inondation.^[11]



Les habitants du quartier informel de Pholani à Durban reconstruisent après les inondations de 2022. Par exemple, nous avons décidé d'utiliser la stratégie des sacs de sable pour fermer ou réparer les zones ouvertes après les inondations. Crédit : INACCT Resilience.

Les zones urbaines contribuent également de manière significative aux émissions de gaz à effet de serre, ce qui renforce la nécessité d'intégrer des trajectoires d'émissions faibles, équitables et justes, dans le développement urbain.^[12] Dans ce contexte, les quartiers informels offrent l'opportunité de servir de catalyseurs pour une transition urbaine juste, en particulier lorsque les efforts de rénovation intègrent la résilience et le développement à faible émission de carbone.^[13] Par exemple, le secteur de la construction utilise près d'un tiers des ressources mondiales dans la construction et la fabrication. La mise en œuvre de réglementations en matière de construction à zéro émission nette de carbone est l'un des moyens les plus efficaces pour les villes de réduire leurs émissions ; en établissant des normes strictes pour les bâtiments neufs et existants, les villes peuvent montrer l'exemple, promouvoir la construction durable et veiller à ce que les politiques soient équitables afin de protéger les communautés vulnérables et à faibles revenus. Investir dans la décarbonisation des bâtiments pourrait générer six fois plus d'emplois verts de qualité que d'investir dans les combustibles fossiles.

Durban et Johannesburg, en Afrique du Sud, ont élaboré et approuvé des politiques de construction à zéro émission nette de carbone pour les nouveaux bâtiments et les rénovations majeures d'ici 2030. **Tshwane et Le Cap** ont rédigé des plans similaires, qui devraient permettre d'économiser au total 1,65 million de tonnes de CO2 dans les quatre villes par rapport aux réglementations actuelles. Johannesburg a également mis en place un plan d'électrification ambitieux visant à améliorer l'accès à l'énergie pour ses 180 000 ménages vivant dans des quartiers informels.^[14]

⁹ Institut international du développement durable, Évaluation des actifs durables des mangroves et des zones humides pour la résilience côtière au Mozambique, octobre 2025

¹⁰ Fonds mondial pour la prévention des catastrophes et le relèvement. Reconstruire mieux les logements au Mozambique. Juin 2025.

¹¹ Roberts, Debra & Boon, Richard & Diederichs Mander, Nicola & Douwes, Errol & Govender, Natasha & McInnes, Alistair & McLean, Cameron & O'Donoghue, S.H. & Spires, Meggan. (2012). Explorer l'adaptation fondée sur les écosystèmes à Durban, en Afrique du Sud : « Apprendre par la pratique » au niveau des gouvernements locaux. Environnement et urbanisation - ENVIRON URBAN. 24. 167-195.

¹² GIEC, Changements climatiques 2022 : atténuation des changements climatiques (AR6 WGIII)

¹³ Isandla Institute et le Cities Support Programme. Les quartiers informels, catalyseurs d'une transition urbaine juste. Note pratique 1.2025.

¹⁴ C40 Cities. 2022. Le coût du gaz fossile : implications sanitaires, économiques et environnementales pour les villes.

Ces exemples montrent que le logement, la modernisation des quartiers et la planification participative ne sont pas seulement des interventions de politique sociale, mais aussi des moyens d'atténuer le changement climatique et de réduire les risques. Ces perspectives se reflètent dans les nouvelles priorités continentales telles que le Programme de résilience urbaine en Afrique (PRUA), lancé en 2024 pour renforcer la gestion des risques urbains et les capacités institutionnelles dans les États membres de l'UA. Le PRUA souligne la nécessité d'intégrer le logement, les infrastructures et la résilience climatique dans la planification urbaine.

Une planification des établissements humains bien conçue, intégrant des espaces publics et naturels, peut renforcer la cohésion sociale, la durabilité environnementale et la résilience face aux chocs climatiques. Une planification urbaine proactive, en particulier dans les zones d'habitats informels vulnérables, est un outil puissant pour réduire les émissions et ancrer les priorités climatiques dans des politiques juridiquement contraignantes. **Les administrations municipales ayant une responsabilité considérable en matière d'urbanisme, elles sont particulièrement bien placées pour soutenir l'intégration et la hiérarchisation intersectorielles ; dans ce cadre, il est essentiel qu'elles utilisent les données issues des Plans d'action climatiques (PAC) des villes pour éclairer les politiques d'urbanisme et intégrer l'action climatique à l'échelle de la ville.** En outre, les infrastructures vertes, l'aménagement du territoire tenant compte des risques et la conception de bâtiments adaptés au climat peuvent à la fois renforcer la résilience, réduire les émissions et améliorer la qualité de vie en milieu urbain. Investir dans des systèmes de logement accessibles et résilients est donc l'un des moyens les plus efficaces de réduire les risques climatiques tout en améliorant la qualité de vie en milieu urbain.

L'aménagement nous permet de limiter les aménagements à risque et de renforcer la résilience climatique en donnant la priorité aux solutions fondées sur la nature. **Le Cap, en Afrique du Sud**, a mis en place la Ligne de gestion côtière (LGC) pour réglementer le développement côtier et protéger le littoral contre les risques climatiques actuels et futurs. La LGC délimite les zones où le développement est autorisé, en fonction d'une analyse des différents niveaux de risque d'inondation et des variations de vulnérabilité socio-économique. Elle encourage la protection des habitats et l'intégrité fonctionnelle des écosystèmes en désignant des « ceintures vertes » côtières protégées, qui servent également de zones tampons naturelles le long du littoral.

Recadrer l'informalité comme partie intégrante des systèmes urbains africains

L'informalité est une caractéristique déterminante de l'urbanisation en Afrique, où plus de 56 % de la population urbaine vit dans des quartiers informels.^[15] À mesure que les villes africaines s'étendent, le logement informel est devenu un mécanisme essentiel permettant aux villes d'absorber la croissance démographique et de répondre à la pénurie de logements, façonnant ainsi le développement spatial, social et économique.^[16]

Fondamentalement, l'informalité fait référence à la manière dont l'espace urbain est produit et habité en dehors des systèmes formels de planification et de réglementation. Elle englobe à la fois les quartiers informels et les économies informelles, en plaçant les personnes et leur capacité d'action au centre.

¹⁵ Ouma, S, Beltrame, DC, Mitlin, D et Chitekwe-Biti, B. « Informal settlements: Domain report ». Document de travail de l'ACRC 2024-09. Manchester : African Cities Research Consortium, Université de Manchester. 2024.

¹⁶ Brandau, N. & Beretu, T., 2025, « Améliorer les quartiers informels pour le développement communautaire au Cap », Africa's Public Service Delivery and Performance Review 13(1), a942.

Alors que les zones informelles sont souvent définies par des indicateurs de précarité, tels que des services limités, une mauvaise qualité de logement et une sécurité d'occupation précaire, ce cadre axé sur les déficits néglige leur rôle en tant que systèmes hautement organisés de production sociale et économique, animés par l'action individuelle et collective. Elle peut également renforcer les réponses centralisées axées sur l'éradication ou la relocalisation, plutôt que de s'attaquer aux facteurs structurels de l'informalité.^[17] Ces indicateurs façonnent également les réponses en matière d'urbanisme et de gestion, qui ignorent souvent l'informalité, la qualifiant de nuisance et d'obstacle à la vision d'une ville « moderne ».^[18]

Par ailleurs, l'informalité reflète une exclusion systémique. De nombreux ménages sont exclus des marchés fonciers et immobiliers formels, écartés des processus de planification et mal desservis en infrastructures et en services. Pourtant, ces communautés contribuent de manière significative aux économies urbaines et à la prestation de services. Les quartiers informels doivent donc être considérés non seulement comme des lieux nécessitant un soutien, mais aussi comme des zones prioritaires pour l'investissement. Ce changement favorise des approches plus inclusives, notamment la rénovation in situ, l'amélioration de la prestation de services, une plus grande sécurité d'occupation et des partenariats renforcés à tous les niveaux de gouvernement. Des initiatives telles que Asivikelane^[19] démontrent en outre comment les communautés peuvent contrôler les services et améliorer la responsabilité.

Au **Cap, en Afrique du Sud**, une alliance d'organisations de la société civile, de micro-promoteurs, de bailleurs de fonds et de responsables municipaux a commencé à redéfinir la manière dont le logement abordable est fourni. Née en réponse à une crise du logement qui s'aggrave, cette coalition soutient les « micro-promoteurs » à petite échelle qui construisent des logements locatifs dans les townships, tout en plaidant pour une réforme réglementaire. Grâce à une action collective, l'alliance a fait évoluer la perception municipale de l'informalité : celle-ci est passée d'un problème à contrôler à un système à favoriser. Cela a contribué à des changements politiques, notamment à la rationalisation des processus de planification qui ont modifié les règlements de zonage foncier et favorisé le développement progressif. Ce cas montre comment les partenariats peuvent débloquent l'offre de logements à l'initiative locale, tout en intégrant l'informalité dans les systèmes urbains formels.^[20]

Enfin, si les définitions mondiales de l'informalité facilitent le suivi, des définitions ancrées localement sont essentielles pour une politique efficace. Des pays tels que l'Inde^[21], le Brésil^[22] et le Bangladesh^[23] ont développé des approches adaptées au contexte qui permettent un meilleur suivi, une meilleure planification et une meilleure modernisation. Ancrer la politique dans les réalités locales permet aux

¹⁷ ONU-Habitat. *Groupe d'experts et réunion thématique intersessionnelle sur : Définition des quartiers informels, annexe.*

¹⁸ Finn, Brandon & Cobbinah, Patrick. (2022). L'urbanisation africaine à la croisée de l'informalité et du changement climatique. *Urban Studies*. 60. 10.1177/00420980221098946.

²⁰ https://www.researchgate.net/publication/361566741_African_urbanisation_at_the_confluence_of_informality_and_climate_change Asivikelane. <https://asivikelane.org/>

²¹ Turok, I. 2025. *Anatomie d'une alliance pour le logement urbain abordable*. *Environment & Urbanization*. 37:1.

Nolan LB. Définitions des bidonvilles en Inde urbaine : implications pour la mesure des inégalités en matière de santé. *Popul Dev Rev*. Mars 2015 ; 41(1) : 59-84

²² Queiroz Filho, Alfredo Pereira De. « Les définitions des quartiers précaires et des favelas et leurs implications sur les données démographiques : une approche par l'analyse de contenu ». *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol. 7, n° 3, septembre 2015, p. 340-53

²³ Patel, A., Joseph, G., Shrestha, A., & Foint, Y. (2019). Mesurer les privations dans les bidonvilles du Bangladesh : implications pour la réalisation des objectifs de développement durable. *Housing and Society*, 46(2), 81–109

gouvernements de concevoir des interventions qui reconnaissent à la fois les défis et les capacités des systèmes informels.

Repenser l'informalité n'est pas seulement un changement de discours ; c'est un changement de politique qui détermine si les villes investissent dans la modernisation et l'inclusion, ou si elles perpétuent des cycles d'exclusion, d'inefficacité et de vulnérabilité croissante.



Vue aérienne du quartier informel de Kisenyi à Kampala. Crédit : ENACTUS.

2. Tendances majeures influençant l'avenir urbain et les conditions de logement en Afrique

Les conditions de logement dans les villes africaines sont façonnées par un ensemble plus large de tendances structurelles qui influencent la manière dont les villes se développent, dont le foncier est géré et dont l'activité économique est organisée. Par exemple, les corridors d'infrastructure, les systèmes alimentaires urbains et d'autres dynamiques de développement à grande échelle façonnent les schémas d'expansion urbaine, la demande foncière et les pressions sur la prestation de services.

Corridors d'infrastructure et expansion urbaine

Les grands corridors d'infrastructure façonnent de plus en plus les schémas de croissance urbaine et d'activité économique à travers l'Afrique, créant de nouvelles opportunités d'intégration régionale, d'expansion des marchés et de nouveaux pôles économiques. Cependant, ces investissements sont souvent abordés principalement comme des projets de transport ou de logistique, sans accorder suffisamment d'attention aux systèmes urbains et aux dynamiques d'urbanisation qui déterminent s'ils produisent des résultats inclusifs.

Ce décalage est renforcé par la participation limitée des gouvernements locaux à la planification des corridors, alors même que les municipalités sont directement touchées par la transformation urbaine que ces investissements déclenchent. En conséquence, les villes se retrouvent souvent contraintes de réagir à une croissance démographique rapide, à des marchés fonciers spéculatifs et à une expansion urbaine non planifiée, ce qui entraîne des déficits de logements, une pression sur les infrastructures et une vulnérabilité accrue.

L'expérience tirée des initiatives récentes en matière de corridors met en évidence ce défi. Le corridor de Lobito, par exemple, a attiré d'importants investissements internationaux et se positionne comme une voie économique clé liée au secteur

minier. Pourtant, une analyse au niveau des villes met en évidence des lacunes en matière de planification, de logement et d'intégration des services le long du corridor, soulignant à quel point les investissements dans les infrastructures ne suffisent pas à eux seuls à garantir un développement local inclusif. Plus largement, les données issues des corridors soutenus par Global Gateway montrent comment les systèmes de transport peuvent « entrer en collision » avec les zones urbaines, créant des perturbations lorsque le logement et l'urbanisme ne sont pas intégrés dans les stratégies de développement des corridors.

Pour réaliser pleinement leur potentiel de développement, ces stratégies doivent placer le logement et les établissements humains au cœur de leurs préoccupations. **Cela nécessite une gouvernance multiniveaux renforcée, un engagement municipal précoce et significatif, ainsi que l'intégration du logement, de l'aménagement du territoire et de la fourniture de services dans le développement des corridors. En alignant les investissements dans les infrastructures sur l'urbanisme, les corridors peuvent évoluer de simples voies de transit vers des moteurs d'une transformation urbaine inclusive, résiliente et durable.**

Gouvernance foncière, régime foncier et aménagement du territoire

L'accès à des terrains bien situés et viabilisés reste l'un des principaux obstacles à la fourniture de logements décents à grande échelle. L'urbanisation rapide, la fragmentation des systèmes d'administration foncière et la hausse des valeurs foncières ont rendu de plus en plus difficile l'accès des ménages à faibles et moyens revenus aux marchés fonciers et immobiliers formels. En conséquence, de nombreux ménages se tournent vers les transactions foncières informelles et la construction progressive de logements par leurs propres moyens comme seul moyen viable de se loger dans des villes en pleine expansion.

Dans de nombreux pays, la gouvernance foncière reste caractérisée par des mandats qui se chevauchent, des processus administratifs lents et une coordination limitée entre les autorités foncières nationales et les institutions de planification municipales, ainsi que, dans certains cas, avec les autorités traditionnelles (coutumières).

Ces contraintes institutionnelles retardent souvent le développement du logement, augmentent le coût de la mise à disposition formelle des terrains et encouragent involontairement le développement foncier informel ou non réglementé, ce qui compromet la capacité des villes à planifier leur expansion urbaine future. Parallèlement, les marchés fonciers spéculatifs et l'expansion urbaine mal réglementée poussent fréquemment les ménages à faibles revenus vers des zones périphériques dépourvues d'infrastructures, de services et d'opportunités économiques.

Les municipalités ont besoin d'une autorité et de capacités techniques renforcées pour orienter le développement spatial, gérer les changements d'affectation des sols et coordonner les investissements en infrastructures qui soutiennent l'expansion urbaine planifiée.

Certains outils, tels que la récupération de la plus-value foncière, le remembrement foncier, la constitution de réserves foncières stratégiques et l'aménagement du territoire participatif peuvent aider les villes à acquérir des terrains pour des logements abordables tout en garantissant que les bénéfices économiques générés par la croissance urbaine soient partagés plus équitablement.

Outre ces outils, les villes africaines peuvent tirer parti d'une administration foncière adaptée, de systèmes d'information foncière numériques, de recensements participatifs et de mécanismes visant à intégrer les régimes fonciers coutumiers. Ces approches renforcent les capacités municipales, améliorent la transparence et garantissent que l'expansion urbaine soit à la fois inclusive et durable.



Systèmes d'aménagement du territoire et approches des gouvernements locaux documentés par l'African Cities Research Consortium^[24]

Accra, au Ghana, fonctionne selon un système foncier hybride où les autorités coutumières conservent un contrôle important parallèlement à la planification officielle de l'État. Cela a donné lieu à des revendications qui se chevauchent, à des ventes multiples et à une gouvernance fragmentée. Plutôt que de tenter une centralisation totale, les approches émergentes se concentrent sur la coordination : améliorer les registres fonciers, impliquer les chefs traditionnels et renforcer l'alignement institutionnel entre les 29 gouvernements locaux. Les efforts visant à formaliser les transactions et à améliorer la transparence, notamment grâce à des outils numériques, ont pour objectif de réduire les conflits tout en reconnaissant la pluralité des réalités foncières. La principale leçon à retenir est que la réforme ne consiste pas tant à remplacer les systèmes coutumiers qu'à renforcer leur légitimité et leur cohérence, en particulier dans les zones périurbaines en expansion rapide où se déroulent la plupart des transactions.

À **Bukavu, en RDC**, la dynamique foncière est façonnée par les conflits, la faiblesse des institutions et un système politique centralisé. La propriété foncière est souvent contestée, les élites et les acteurs armés influençant l'accès aux terres et les transactions. Plutôt que de privilégier une redistribution à grande échelle, la gouvernance s'est orientée vers la stabilisation, en renforçant le contrôle administratif et en limitant les conflits ouverts liés à l'attribution des terres. Cependant, l'inflation de la valeur foncière induite par l'exploitation minière complique l'accessibilité financière et la planification. Les réponses politiques mettent de plus en plus l'accent sur la clarification des régimes fonciers, l'amélioration de l'autorité administrative et la gestion des pressions spéculatives. La ville illustre comment, dans des contextes fragiles, garantir un contrôle institutionnel de base et réduire les contestations violentes autour de la terre peuvent être une condition préalable à une réforme plus équitable de la politique foncière.

Les systèmes fonciers de **Harare, au Zimbabwe**, reflètent son histoire de ségrégation raciale et de redistribution post-indépendance, ce qui a donné lieu à des régimes de propriété stratifiés et à des tensions politiques entre le gouvernement national et les autorités locales. La ville a eu du mal à étendre ses infrastructures au-delà des corridors établis, ce qui a limité le développement planifié. Dans la pratique, l'accès à la terre passe souvent par un lotissement informel et une attribution influencée par des considérations politiques. Les réponses politiques se sont concentrées sur la régularisation et la planification progressive plutôt que sur une application rigide de la loi. Une approche clé consiste à reconnaître les aménagements informels existants tout en essayant de les aligner sur les investissements en infrastructures. Harare démontre l'importance de séquencer la réforme foncière et la fourniture de services afin d'éviter de renforcer la fragmentation spatiale et les inégalités.

À **Kampala, en Ouganda**, le régime foncier est dominé par le régime « mailo », dans lequel la propriété privée coexiste avec les droits des occupants, ce qui engendre des conflits persistants entre propriétaires et locataires. L'Autorité de la capitale de Kampala, centralisée, a cherché à exercer un contrôle plus fort sur l'aménagement et la gestion foncière, mais se heurte à une résistance politique et aux intérêts bien établis de l'élite. Les approches politiques se concentrent de plus en plus sur la réglementation des transactions, l'amélioration de l'enregistrement foncier et le renforcement des capacités de l'État pour lutter contre les transactions foncières illicites. La collaboration avec les intermédiaires – en particulier les courtiers fonciers – s'avère cruciale, compte tenu de leur rôle central sur le marché. Le cas de Kampala met en évidence la nécessité pour la réforme de naviguer au sein de systèmes fonciers complexes tout en s'attaquant aux déséquilibres de pouvoir inhérents aux structures de propriété foncière.

²⁴ Goodfellow, T, Tahir, A, Cirolia, LR et Acheampong, R. 2024. Terres et connectivité : rapport sectoriel. Document de travail de l'ACRC 2024-12. Manchester : African Cities Research Consortium, Université de Manchester.

Le système foncier de **Maiduguri, au Nigeria**, est fortement marqué par les conflits, les déplacements de population et les pressions environnementales. Un grand nombre de personnes déplacées à l'intérieur du pays a entraîné une expansion urbaine rapide, souvent informelle, au-delà des frontières administratives fragmentées. L'attribution des terres se fait fréquemment en dehors des systèmes formels, avec un contrôle limité de l'État. Les réponses politiques donnent la priorité à la stabilisation : gestion des déplacements, lutte contre les risques d'inondation et amélioration progressive de l'administration foncière. Les investissements dans les infrastructures, tels que les routes et le drainage, jouent un rôle clé dans la détermination de la valeur des terres et des schémas d'implantation. La ville montre comment, dans les contextes de crise, la politique foncière doit être étroitement intégrée à l'aide humanitaire, à la gestion environnementale et à la fourniture de services de base.

Mogadiscio, en Somalie, présente un cas extrême de gouvernance foncière fragmentée, où l'autorité étatique formelle se superpose de clans, aux acteurs privés et aux groupes armés. La propriété foncière est souvent floue, les litiges étant réglés par des mécanismes informels ou coutumiers. Plutôt que de s'appuyer uniquement sur l'attribution formelle de titres fonciers, les approches émergentes mettent l'accent sur une gouvernance négociée : collaboration avec les anciens des clans, reconnaissance des revendications de facto et utilisation des systèmes numériques pour améliorer la transparence. La fourniture privée d'infrastructures et de services joue également un rôle significatif dans la configuration des marchés fonciers. Mogadishu montre que, dans des systèmes hautement pluriels, renforcer la légitimité entre les différents acteurs et formaliser progressivement les pratiques peut s'avérer plus efficace que d'imposer des modèles réglementaires descendants.

Une approche plus inclusive de la gouvernance foncière doit également reconnaître la diversité des régimes fonciers qui existent déjà dans les villes africaines.^[25] Les systèmes fonciers informels et coutumiers jouent souvent un rôle important en permettant l'accès à la terre aux ménages à faibles revenus, mais ces systèmes sont fréquemment exclus des processus de planification formels. Reconnaître et intégrer la sécurisation progressive des droits fonciers, la cartographie menée par les communautés et la planification participative des implantations dans les cadres de gouvernance urbaine peut aider à combler le fossé entre les systèmes fonciers formels et informels tout en renforçant la confiance entre les communautés et les institutions publiques.

En **Zambie**, des projets pilotes du Modèle du domaine foncier social dans les chefferies de Chamuka et Mungule (ONU-Habitat/GLTN, PPHPZ) ont permis aux chefs de délivrer des certificats d'occupation, autonomisant en particulier les femmes et les jeunes^[26]. Le « People's Process on Housing and Poverty » en Zambie a soutenu des activités de recensement et de cartographie menées par les communautés dans des dizaines de municipalités afin d'éclairer les stratégies de réhabilitation urbaine^[27] ; la planification participative dans le camp de réfugiés de Meheba (HCR, conseil municipal de Kalumbila) a démontré comment des approches inclusives peuvent intégrer les réfugiés et les communautés d'accueil dans le développement local. Ensemble, ces initiatives illustrent comment des outils pratiques et ancrés localement peuvent aligner les pratiques coutumières et informelles sur les systèmes de planification formels.

²⁵ Fondation africaine pour le climat. Régime foncier, réforme agraire et transition agroécologique.

²⁶ ONU-Habitat.

²⁷ PPHPZ. https://peoplesprocess.org/?utm_source=copilot.com

Systèmes alimentaires urbains et gouvernance locale

Les systèmes alimentaires constituent une dimension essentielle, mais souvent négligée, du logement décent et du développement urbain proactif. Aujourd'hui, près de 70 % des personnes en situation d'insécurité alimentaire sur le continent vivent dans des zones urbaines et périurbaines, ce qui souligne que la faim et la malnutrition ne sont plus uniquement des défis ruraux.^[28] Pour répondre à ces pressions, il faut des solutions qui vont au-delà de la production agricole pour englober les systèmes eau-énergie-alimentation au sens large, qui déterminent la manière dont les aliments sont produits, transportés, vendus et consommés dans les villes et les régions environnantes. Les systèmes alimentaires sont directement liés au logement, car l'emplacement, la conception et les infrastructures des habitations et des quartiers déterminent l'accès aux marchés alimentaires, au stockage, aux moyens de subsistance et aux services de base, influençant ainsi les choix que les personnes peuvent faire en matière d'alimentation et de nutrition. Le logement est une dimension souvent négligée de l'environnement alimentaire urbain ; pourtant, l'environnement domestique détermine les choix concernant les aliments qui peuvent être préparés, le coût de leur préparation, la manière dont ils sont consommés et, en fin de compte, la mesure dans laquelle les nutriments sont, ou ne sont pas, assimilés même après leur consommation. Les choix alimentaires et les résultats nutritionnels d'une famille vivant dans un logement doté d'une cuisine sûre, d'un espace de stockage réfrigéré, de l'eau courante et de toilettes en état de marche seront fondamentalement différents de ceux d'une famille disposant d'un revenu équivalent dans la même ville, vivant dans une cabane d'une seule pièce sans électricité, partageant un robinet commun et contrainte de recourir à des installations sanitaires informelles.

La population urbaine africaine devant doubler d'ici 2050^[29], il existe une opportunité d'investir dans les

infrastructures qui sous-tendent des systèmes alimentaires sains, à forte intensité de main-d'œuvre, résilients au changement climatique et à faibles émissions. Les gouvernements locaux, en particulier, influencent les infrastructures et les écosystèmes économiques qui déterminent la manière dont les denrées alimentaires circulent dans les zones urbaines, notamment les marchés, les systèmes de transport, les services d'assainissement et la gestion des déchets.

Pendant trop longtemps, le logement a été une dimension négligée dans le discours sur les systèmes alimentaires urbains, et l'alimentation a été omise des discussions sur le logement.

Cette omission se reflète dans le financement et la programmation du développement à travers l'Afrique. Il est encourageant de constater que, dans de nombreuses villes, cela ne nécessite pas de nouveaux programmes, mais plutôt des liens plus solides entre les initiatives existantes et les résultats en matière de nutrition. Par exemple, en garantissant l'accès des ménages à l'eau gratuite et à l'électricité subventionnée, des villes comme Le Cap mènent des interventions nutritionnelles précieuses.

Étant donné que les systèmes alimentaires recourent pratiquement tous les aspects de la vie urbaine, le renforcement des capacités des municipalités et des acteurs communautaires à façonner les déterminants spatiaux plus larges de la sécurité alimentaire ainsi que les environnements domestiques privés offre une formidable opportunité de faire progresser simultanément le développement économique inclusif, l'équité sociale et la durabilité environnementale. De plus, l'intégration de la réflexion sur les systèmes alimentaires dans l'urbanisme, les programmes de logement et les investissements en infrastructures peut renforcer à la fois la sécurité alimentaire et la résilience urbaine. Dans de nombreuses villes en pleine croissance, des solutions d'infrastructure décentralisées telles que les marchés alimentaires à l'échelle communautaire, les entrepôts frigorifiques distribués, les systèmes de

²⁸ Battersby, J., Hatab, A.A., Ambikapathi, R., Chicoma, J.L., Shulang, F., Kimani-Murage, E., Minaker, L., Moragues-Faus, A. et Resnick, D. Renforcer les systèmes alimentaires urbains et périurbains pour assurer la sécurité alimentaire et la nutrition, dans le contexte de l'urbanisation et de la transformation rurale, Rapport HLPE n° 19. FAO, 2024.

²⁹ OCDE et al. Les dynamiques d'urbanisation en Afrique 2025 : planifier l'expansion urbaine, Études sur l'Afrique de l'Ouest, Éditions de l'OCDE, Paris. 2025.

valorisation énergétique des déchets et les initiatives d'agriculture urbaine peuvent offrir des voies flexibles et abordables pour soutenir à la fois la construction de logements et des systèmes alimentaires résilients.

De nombreuses villes à travers le continent examinent leurs mandats à travers le prisme des systèmes alimentaires et élaborent des stratégies ou des organes de coordination afin de mieux harmoniser et orienter les activités liées à l'alimentation et à la nutrition. Kisumu coordonne les activités des parties prenantes par le biais d'un Groupe consultatif de liaison pour l'alimentation. Lusaka a mis en place un Bureau de l'alimentation. eThekweni, Ebolowa et Fort Portal élaborent actuellement des cadres ou des stratégies alimentaires. Cela témoigne d'une reconnaissance du fait que les gouvernements locaux ont effectivement la responsabilité de contribuer à façonner la sécurité alimentaire et nutritionnelle de leurs populations.^[30]

3. Facteurs clés pour le changement de politique

Pour relever ces défis structurels et faire face à ces mégatendances, il faudra renforcer un ensemble de conditions-clés en matière de gouvernance, de financement et de partenariats.

Renforcer la gouvernance à multi-niveaux et l'alignement institutionnel

Le développement urbain est intrinsèquement multi-échelle et la mise à disposition de logements décents nécessite une action coordonnée à plusieurs niveaux de gouvernance.

Au niveau continental, il est essentiel de renforcer la mise en œuvre des cadres de l'UA et régionaux, tout en améliorant la cohérence entre les stratégies urbaines nationales et locales. L'UA joue un rôle important dans l'orientation des initiatives de développement urbain durable et le soutien à

l'harmonisation des politiques entre les États membres.

Les gouvernements nationaux jouent un rôle de coordination central. Ils établissent les cadres réglementaires, façonnent les systèmes fiscaux intergouvernementaux et définissent les modalités de centralisation qui déterminent si les gouvernements locaux disposent de l'autorité, des ressources et des incitations nécessaires pour fournir des logements et des services de manière efficace. Comme le déficit de logements ne peut être résolu par une seule entité, les gouvernements nationaux peuvent jouer un rôle clé en insufflant un sens des responsabilités et une culture de partenariats intersectoriels au sein des municipalités, ce qui constitue une contribution vitale.

Pour soutenir cette démarche, des plateformes de coordination nationales solides sont nécessaires afin d'harmoniser les politiques, la planification et les investissements en matière de logement à tous les niveaux de gouvernement. La mise en place de « plateformes nationales » intégrées pour l'urbanisme ou le logement peut aider à relier les priorités nationales à la mise en œuvre locale, en garantissant que les décisions en matière de financement, de planification et de réglementation soient coordonnées à l'échelle du système. Il est essentiel d'intégrer une participation significative des gouvernements locaux au sein de ces plateformes pour garantir que les politiques se traduisent en résultats concrets.

Les gouvernements locaux, en tant que niveau de gouvernement le plus proche des communautés, sont bien placés pour comprendre les besoins locaux et mettre en œuvre des interventions et des services adaptés au contexte. Elles jouent également un rôle de coordination essentiel, en collaborant avec les promoteurs privés et les acteurs de la société civile, afin d'élaborer des solutions inclusives et ancrées localement. Dans les villes africaines en pleine expansion, les autorités municipales constituent le principal trait d'union entre les ambitions nationales et la mise en œuvre sur le terrain.

Cependant, malgré leur importance, les municipalités sont confrontées à de nombreuses contraintes, notamment une autonomie budgétaire limitée, des bases de recettes instables et des capacités

³⁰ AfriFOODlinks. 2024. [Food is Urban](#).

techniques insuffisantes. Pour garantir un logement décent dans tous les pays africains, il faudra des investissements nationaux soutenus visant à renforcer les systèmes municipaux, à clarifier les mandats fonctionnels et à améliorer la prévisibilité des transferts budgétaires.

L'autonomisation des gouvernements locaux ne doit pas être comprise simplement comme un transfert de responsabilités, mais comme un effort délibéré pour permettre aux autorités infranationales d'exercer efficacement leurs mandats.

Sans une gestion financière municipale plus solide, une mobilisation accrue des recettes et une meilleure coordination administrative, la charge de la mise en œuvre repose en grande partie sur les gouvernements nationaux, ce qui rend les objectifs en matière de logement plus difficiles à atteindre. Des municipalités compétentes et fonctionnant bien peuvent renforcer les résultats du développement national en améliorant la mise en œuvre des politiques et en réduisant les coûts budgétaires, sociaux et environnementaux associés à une urbanisation non gérée. Le renforcement des systèmes municipaux devrait donc être reconnu comme une intervention en matière de logement à part entière, les institutions locales compétentes représentant un investissement direct dans la résilience urbaine et les résultats du développement.

Offrir aux municipalités un accès plus prévisible et, le cas échéant, direct au financement pour la prestation de services, y compris les infrastructures liées au logement, peut également améliorer l'efficacité et la réactivité des programmes de développement urbain. Étant donné que les municipalités sont responsables de l'aménagement du territoire, de la mise à disposition des infrastructures et de la prestation de services, elles sont bien placées pour allouer les ressources de manière à répondre aux priorités locales et à la dynamique d'urbanisation. Les mécanismes de financement direct peuvent donc contribuer à accélérer la mise en œuvre des projets, à réduire les goulets d'étranglement administratifs et à renforcer la responsabilité entre les gouvernements locaux et les communautés.

Il est important de noter que la capacité institutionnelle des municipalités est un facteur déterminant pour l'afflux de financements privés et de développement vers les programmes de logement urbain. Les investisseurs exigent généralement des cadres réglementaires prévisibles, des systèmes de passation de marchés crédibles et des partenaires publics financièrement stables avant d'engager des capitaux. Lorsque les municipalités ne disposent pas des systèmes administratifs et financiers nécessaires pour gérer des projets complexes d'infrastructure et de logement, les risques d'investissement augmentent et les coûts de financement s'alourdissent. Le renforcement de la gestion financière municipale, des capacités de préparation des projets et de la coordination intergouvernementale n'est donc pas seulement une réforme de la gouvernance, mais une étape cruciale pour débloquer les investissements.

Renforcer les systèmes de financement du logement urbain

L'urbanisation rapide exige des investissements importants dans les infrastructures, les services et les équipements sociaux. Or, les mécanismes de financement traditionnels sont souvent insuffisants pour répondre à l'ampleur et à la complexité requises par la construction de logements à grande échelle. D'après notre expérience en tant que gouvernements locaux, le défi ne réside pas seulement dans la disponibilité des financements, mais aussi dans la capacité des villes à y accéder, à les gérer et à les déployer efficacement.

Les villes ne doivent pas être considérées uniquement comme des bénéficiaires de financements ; elles peuvent au contraire servir de plateformes permettant de structurer les investissements, d'en réduire les risques et de les mettre en œuvre à grande échelle. Les projets de logement dépendent de l'écosystème urbain plus large dans lequel ils sont développés. Leur viabilité financière est déterminée par la disponibilité de terrains viabilisés, d'infrastructures de base telles que l'eau, l'assainissement, l'électricité et les transports, ainsi que par des processus réglementaires clairs permettant aux projets de passer efficacement de la

planification à la mise en œuvre. Lorsque ces systèmes sont faibles ou mal coordonnés, les projets de logement deviennent difficiles à mettre en œuvre et présentent un risque financier.

Les gouvernements locaux, s'ils sont eux-mêmes en mesure d'absorber des financements, jouent un rôle central pour rendre les investissements dans le logement bancables. Des systèmes administratifs solides, une gestion financière crédible, une planification coordonnée des infrastructures et des cadres réglementaires prévisibles sont essentiels pour mobiliser et absorber des volumes de capitaux plus importants. Le renforcement des systèmes de recettes municipales, l'amélioration de la prévisibilité des transferts intergouvernementaux et le renforcement de la solvabilité des municipalités constituent donc des réformes fondamentales.

Comblant le déficit d'investissement dans le logement en Afrique nécessitera également des systèmes de financement nationaux plus solides. Cela implique notamment d'améliorer la prévisibilité des transferts fiscaux intergouvernementaux, afin de permettre aux municipalités de planifier et de financer des programmes d'infrastructure et de logement à long terme. Le développement des instruments de recettes foncières peut également aider les villes à capter une part de la valeur économique générée par la croissance urbaine et à la réinvestir dans le logement et les infrastructures. De plus, le renforcement de la génération de revenus propres grâce à de meilleurs systèmes de gestion des recettes et à une gestion efficace des actifs municipaux peut accroître l'autonomie financière et la solvabilité des gouvernements locaux. Le renforcement des systèmes municipaux est une condition préalable pour débloquer des investissements à grande échelle dans le logement.

Malgré ces opportunités, les gouvernements locaux sont souvent confrontés à une autonomie budgétaire limitée, à un accès restreint à l'emprunt et à des obstacles réglementaires au financement direct. La décentralisation administrative est souvent incomplète, et un environnement peu propice ainsi qu'une coordination insuffisante entre les institutions

gouvernementales ralentissent la mise en œuvre. Pour remédier à ces contraintes, il faut des accords budgétaires intergouvernementaux plus clairs, une meilleure capacité de préparation des projets et des systèmes de gestion financière plus solides.

Les plateformes de coordination au niveau national peuvent jouer un rôle important pour aligner les gouvernements nationaux, les institutions de financement du développement et les investisseurs privés sur les priorités en matière d'infrastructures urbaines et de logement. En créant des pipelines d'investissement structurés et en coordonnant les instruments de financement, ces plateformes peuvent contribuer à réduire la fragmentation des sources de financement et à améliorer l'efficacité avec laquelle les capitaux parviennent aux gouvernements locaux. Le Partenariat pour une Transition énergétique juste (TEJ), le plan d'investissement TEJ et le plan de mise en œuvre TEJ de l'Afrique du Sud, par exemple, illustrent comment des plateformes nationales coordonnées peuvent mobiliser des financements internationaux et nationaux à grande échelle autour d'une stratégie d'investissement claire, une approche qui pourrait inspirer des plateformes similaires pour le développement du logement et des infrastructures urbaines.

L'innovation en matière de financement du logement dépendra de l'amélioration de la manière dont les outils existants sont structurés et déployés. Les partenariats public-privé, les mécanismes de financement du développement, les emprunts municipaux et les instruments de financement foncier^[31] peuvent soutenir la construction de logements lorsqu'ils s'inscrivent dans des stratégies d'investissement cohérentes et s'alignent sur la planification des infrastructures municipales. Les modèles de financement communautaires et les mécanismes de financement axés sur les résultats sont également de plus en plus utilisés pour soutenir la rénovation des quartiers informels et le développement progressif du logement.

³¹ ONU-Habitat Par où commencer : guide sur le financement foncier dans les gouvernements locaux

Exemples de modèles de financement du logement, tirés de l'Annuaire 2024 du CAHF^[32]

Kenya : liquidité hypothécaire et partage des risques

Le Kenya a mis au point l'une des innovations les plus structurées du continent en matière de financement du logement par l'intermédiaire de la Kenya Mortgage Refinance Company (KMRC). Plutôt que d'accorder des prêts directement aux ménages, la KMRC fournit des liquidités à long terme aux banques et aux coopératives d'épargne et de crédit (SACCO), leur permettant ainsi d'accorder des prêts hypothécaires plus abordables aux emprunteurs à faibles et moyens revenus. Une innovation clé est le mécanisme de partage des risques, qui réduit le risque lié aux prêts accordés aux personnes percevant des revenus informels ou semi-formels en absorbant une partie du risque de crédit. Ce mécanisme est complété par l'utilisation croissante de titres adossés à des créances hypothécaires et de systèmes de courtage qui réduisent les asymétries d'information. Ce modèle répond efficacement aux contraintes tant du côté de l'offre que de la demande, démontrant comment les marchés hypothécaires secondaires peuvent permettre une expansion à grande échelle tout en s'adaptant au caractère informel des structures de revenus en Afrique.

Nigeria : financement mixte et fonds ciblés

Le système de financement du logement au Nigeria a évolué grâce à l'utilisation de véhicules de financement mixte tels que le Family Homes Fund, qui combine des capitaux publics et des investissements privés pour fournir des logements abordables à grande échelle. Le fonds intervient tout au long de la chaîne de valeur – en finançant les promoteurs, en facilitant l'accès aux prêts hypothécaires et en investissant dans le logement locatif – tout en ciblant les ménages à faibles revenus souvent exclus du système financier traditionnel. Sa structure permet aux capitaux concessionnels d'absorber les risques initiaux, attirant ainsi les prêteurs commerciaux et les investisseurs institutionnels. Cette approche est associée à des instruments tels que la Nigerian Mortgage Refinance Company, créant ainsi un système à plusieurs niveaux qui relie les marchés de capitaux à la construction de logements. Ce modèle illustre comment des fonds dédiés au logement peuvent combler les écarts d'accessibilité financière tout en catalysant la participation du secteur privé.

Maroc : fonds de garantie pour les emprunteurs informels et à faibles revenus

Le Maroc a été pionnier dans l'utilisation de fonds de garantie soutenus par l'État, tels que le FOGARIM et le FOGALOGÉ, pour élargir l'accès au crédit hypothécaire aux ménages aux revenus irréguliers ou informels. Au lieu d'exiger une preuve d'emploi formel, ces mécanismes garantissent une partie du prêt, permettant ainsi aux banques de prêter à des emprunteurs auparavant exclus. Cela a considérablement élargi l'accès au financement formel du logement sans modifier fondamentalement les modèles de risque bancaire. Cette approche est complétée par des taux d'intérêt subventionnés et des programmes de logement structurés, créant ainsi un écosystème cohérent qui relie l'offre et le financement. Le modèle marocain se distingue par son évolutivité et sa prise en compte pragmatique de l'informalité, offrant une voie reproductible aux pays cherchant à étendre les marchés hypothécaires au-delà des populations ayant un emploi formel.

Ouganda : microfinance du logement et financement de la construction par étapes

L'Ouganda propose une voie différente, axée sur la microfinance pour le logement plutôt que sur les prêts hypothécaires traditionnels. Des institutions telles que FINCA et la Housing Finance Bank proposent des prêts modestes à court terme adaptés à la construction par étapes, aidant ainsi les ménages à construire ou à améliorer leur logement petit à petit. Ces produits sont souvent structurés comme des prêts personnels ou des prêts aux micro-entreprises, avec des conditions de souscription flexibles qui tiennent compte des revenus irréguliers. Cette approche correspond étroitement à la manière dont la plupart des logements sont effectivement construits dans les villes africaines : par l'autoconstruction et l'investissement par étapes. En formalisant et en développant ces pratiques de financement, le système ougandais fait le lien entre les processus de construction informels et le financement formel. Il montre comment une microfinance bien conçue peut servir de principal instrument de financement du logement dans des contextes où les prêts hypothécaires restent inaccessibles.

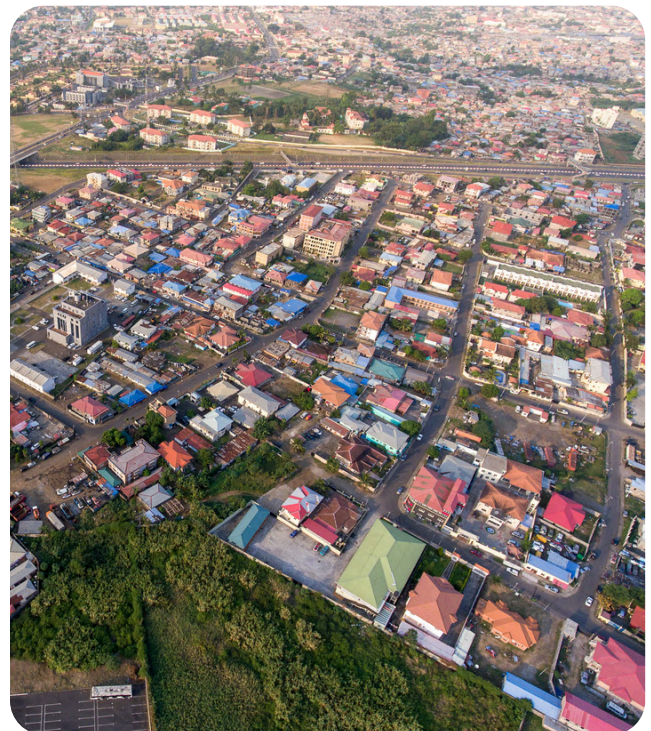
³² Centre pour le financement du logement abordable en Afrique. 2024. *Annuaire 2024* : Le financement du logement en Afrique. Johannesburg, Afrique du Sud.

Le financement international restera un complément important aux ressources nationales. Les institutions de financement du développement, les mécanismes de financement climatique et les banques multilatérales de développement peuvent jouer un rôle catalyseur en fournissant des financements concessionnels, des garanties et un soutien à la préparation des projets qui permettent aux villes et aux gouvernements nationaux d'augmenter leurs investissements dans le logement.

Le projet E-Moto du Rwanda en est une illustration utile. Ce projet met en œuvre une approche de financement mixte combinant des mécanismes de couverture des premières pertes et du financement structuré, pilotés et gérés par la Banque de développement du Rwanda (BRD) – le type d'innovation financière que les banques nationales de développement (BND) sont bien placées pour mener. Il est important de noter que le projet E-Moto au Rwanda contribue à la mise en place d'une boîte à outils réutilisable pour des infrastructures urbaines intelligentes face au climat. Le projet « Just Municipal Embedded Generation » comble le déficit de ressources et de capacités des municipalités de taille moyenne pour développer des projets de production décentralisée d'énergie renouvelable et accéder au financement. La Banque de développement de l'Afrique australe, en partenariat avec le Fonds vert pour le climat, a mis en place le Programme d'investissement dans la production décentralisée afin de stimuler la croissance des initiatives de production décentralisée dans le pays. Les mêmes instruments, rehaussements de crédit, capitaux concessionnels et conseils en matière de transactions peuvent également être déployés pour débloquer des financements immobiliers destinés aux citoyens à faibles revenus.^[33] Lorsqu'elles sont dotées d'un mandat et des moyens décents, les BND peuvent rendre les investissements immobiliers bancables et attirer des capitaux privés là où les marchés ont systématiquement échoué. Dans ce cas, la BND agit en tant que bâtisseur de systèmes et pas seulement en tant que prêteur^[34]

La construction de logements fondée sur le partenariat

Aucun acteur ne peut à lui seul relever les défis liés au logement en Afrique, tant par leur ampleur que par leur complexité. La construction de logements à grande échelle nécessite des partenariats coordonnés entre les pouvoirs publics, les investisseurs privés et les communautés. La collaboration public-privé est également essentielle. Les finances publiques devraient faciliter et attirer les investissements privés plutôt que de leur faire concurrence. Dans ce contexte, les municipalités doivent agir non seulement en tant que prestataires de services, mais aussi en tant que régulateurs, organisateurs et facilitateurs de l'activité du marché. Il est essentiel de renforcer la clarté réglementaire, la préparation des projets, les systèmes de passation de marchés, les investissements massifs dans les infrastructures et les mécanismes de partage des risques pour renforcer la confiance des investisseurs et développer la production.



³³ Société financière internationale, Développer le financement du logement en Afrique, fiche d'information, 2024.

³⁴ Momentus Global & Fédération mondiale des institutions de financement du développement, Les banques nationales de développement : les héros méconnus de l'architecture mondiale du financement du développement, Livre blanc, 2024.

La municipalité de Stellenbosch, en Afrique du Sud, a adopté en 2023 sa politique de zonage inclusif afin de remédier à un marché immobilier profondément exclusif et à des inégalités spatiales persistantes. Cette politique impose aux promoteurs d'inclure des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et à usage mixte, en particulier dans les zones bien situées et à forte croissance. Dans des zones telles que le corridor Adam Tas, jusqu'à 30 % des logements doivent être inclusifs, tirant parti de la plus-value foncière générée par les investissements publics et les décisions d'urbanisme. En liant les droits de développement à l'intérêt public, la municipalité a intégré la récupération de la plus-value foncière dans ses pratiques d'urbanisme. La mise en œuvre précoce de cette politique a déjà permis de garantir plus de 900 logements abordables, démontrant ainsi comment les outils réglementaires peuvent favoriser un développement urbain plus inclusif et bien situé.^[35]

Les partenariats communautaires sont tout aussi importants. Des organisations telles que Slum Dwellers International (SDI) démontrent la valeur des solutions de logement coproduites grâce à la planification participative, aux programmes d'épargne et à la rénovation sur place.^[36] Ces approches ont permis de créer progressivement des logements et d'améliorer la prestation de services dans des contextes souvent mal desservis par les systèmes formels.^[37] L'institutionnalisation de la planification participative au sein des systèmes municipaux peut réduire les conflits et renforcer l'appropriation sociale et la responsabilité. Considérer les communautés comme des coproducteurs – plutôt que comme des bénéficiaires – s'inscrit dans les principes d'une adaptation menée localement et renforce la résilience urbaine. Dans de nombreux contextes, les partenariats doivent également s'étendre aux autorités traditionnelles, en particulier là où les systèmes fonciers coutumiers se heurtent à l'expansion urbaine. Garantir la sécurité foncière, clarifier les droits fonciers et renforcer les systèmes d'administration foncière restent essentiels à la mise en place d'un logement durable.



³⁵ Politique de logement inclusif de Stellenbosch

³⁶ Sevilla Núñez, P avec Apsan Frediani, A, Cociña, C, Papamanousakis, Y, Luka, Z, Kondowe, B, Chikumo Mtonga, G, Kabilika, P, Mphande, J, Ribeiro, TF, Litsek, F, Manadhar, L, Joshi, L et Manandhar, D (2025) Le logement communautaire dans les pays du Sud : avantages, obstacles et perspectives. IIED, Londres. 2025.

³⁷ Slum Dwellers International. Accélérer les réponses locales au changement climatique dans les quartiers informels.

Réseaux de villes et apprentissage entre pairs : accélérer les solutions de logement^[38]

Les réseaux interurbains et les plateformes municipales transnationales jouent un rôle important dans la promotion des programmes urbains et de logement en Afrique. Des réseaux tels que ICLEI – Local Governments for Sustainability, Cités et gouvernements locaux unis d'Afrique (CGLUA), C40 Cities et de nombreux réseaux de villes opérant à l'échelle continentale, régionale et nationale offrent des plateformes structurées pour l'apprentissage entre pairs, les échanges techniques et la coordination politique entre les villes confrontées à des pressions de développement similaires. Par exemple, grâce à ces réseaux, les villes partagent leurs expériences pratiques et les enseignements tirés en matière de gestion urbaine, de réhabilitation des quartiers informels, de normes de construction résilientes au changement climatique, d'intégration d'infrastructures vertes, d'innovation en matière de finances municipales, etc.

Les recherches montrent également que la participation à des réseaux de villes renforce considérablement la capacité d'action des gouvernements locaux. En plus de faciliter l'apprentissage entre les villes, ces réseaux contribuent à façonner les normes politiques et offrent des canaux par lesquels les villes peuvent plaider collectivement en faveur de ressources accrues. Ils encouragent la collaboration avec d'autres parties prenantes diverses afin de développer des solutions nouvelles et innovantes pour la fourniture de logements, les infrastructures et les services urbains, et aident à relier l'innovation locale aux processus politiques mondiaux, contribuant ainsi à déployer plus rapidement les approches efficaces et à garantir que les villes elles-mêmes jouent un rôle plus important dans l'élaboration des agendas urbains internationaux.

4. Conclusion

Le FUA2 offre une l'opportunité de repositionner le logement en tant que pilier central de la transformation socio-économique et environnementale de l'Afrique. Pour remédier au déficit de logements sur le continent, il s'agit adopter une approche systémique qui reconnaisse le logement comme un multiplicateur économique et un investissement structurel dans la productivité, la résilience et la croissance économique inclusive. Cela nécessite également un changement dans la manière dont l'informalité est appréhendée : comme des espaces d'action et d'innovation locale, nécessitant des investissements publics urgents. Compte tenu de la forte exposition aux aléas climatiques, aux déficits infrastructurels et aux risques environnementaux, la réhabilitation des quartiers informels devrait constituer une stratégie centrale pour la réduction des risques de catastrophe, l'adaptation au changement climatique et le développement urbain inclusif.

L'avenir du logement en Afrique ne dépendra pas uniquement des capitales nationales. Les gouvernements locaux et régionaux sont déjà en première ligne pour gérer la croissance urbaine, coordonner les systèmes et répondre aux besoins des communautés. Avec les mandats, les financements et les partenariats appropriés, nous pouvons transformer le logement, qui est aujourd'hui un défi persistant, en un moteur de croissance économique inclusive, de résilience et d'opportunités. Le FUA2 offre une occasion cruciale de rallier les acteurs autour de cette réalité et de positionner les villes africaines comme des leaders dans la construction de l'avenir d'un logement accessible.

Dans ce contexte, le FUA2 sert de plateforme pour exprimer notre position commune des gouvernements locaux et régionaux africains sur le logement, contribuant ainsi à éclairer les délibérations du FUM13 et d'autres processus mondiaux de gouvernance urbaine. Une forte participation africaine à ces instances peut mettre en avant des solutions ancrées au niveau local, renforcer la légitimité des priorités urbaines africaines et

³⁸ Jesse Schrage, Subina Shrestha, Quelles sont les fonctions des réseaux urbains dans la gouvernance climatique locale ? Conceptualiser les interactions entre sites comme apprentissage, modelage et pilotage, Current Opinion in Environmental Sustainability, volume 75, 2025.

débloquer des investissements mieux adaptés aux besoins de développement du continent.

En tant que coalition d'acteurs locaux et régionaux engagés, nous appelons les décideurs politiques continentaux et nationaux, les dirigeants municipaux et les partenaires de développement à soutenir les actions prioritaires suivantes :

1. Donner aux villes les moyens d'agir en tant que leaders systémiques dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement humain

- Clarifier et harmoniser les mandats fonctionnels aux niveaux national, régional et municipal afin de permettre une mise en œuvre coordonnée de la politique d'aménagement humain.
- Intégrer les municipalités dès le départ dans les processus nationaux de planification des infrastructures et des corridors afin de façonner de manière proactive la croissance urbaine.
- Aligner les programmes nationaux de logement sur les cadres municipaux d'aménagement du territoire et d'investissement dans les infrastructures.
- Investir dans les capacités institutionnelles municipales à long terme afin de passer d'une gestion réactive des établissements humains à un développement urbain proactif.

2. Tirer parti du logement en tant que moteur des économies locales, des services et des systèmes communautaires

- Considérer le logement comme une infrastructure économique en l'intégrant dans les stratégies de développement économique local, de création d'emplois et de politique industrielle.
- Aller au-delà des indicateurs de performance basés sur les logements individuels pour planifier et investir dans des établissements humains complets qui intègrent le logement aux systèmes d'approvisionnement en eau, d'assainissement, d'énergie, de gestion des déchets, d'alimentation et de mobilité.
- Utiliser le développement du logement pour renforcer les systèmes locaux de prestation de services, y compris les solutions d'infrastructures décentralisées et distribuées.
- Intégrer les solutions fondées sur la nature, les infrastructures vertes et la biodiversité dans la planification des établissements humains afin d'améliorer la qualité de vie, la résilience et les services écosystémiques.
- Encourager le développement de produits personnalisés par les banques commerciales afin de renforcer la solvabilité du marché secondaire du logement.



3. Libérer les finances municipales et accroître les investissements dans les systèmes de logement

- Améliorer la prévisibilité des transferts fiscaux intergouvernementaux et renforcer l'autonomie fiscale des municipalités.
- Renforcer la gestion financière municipale, les systèmes de recettes et les capacités de préparation des projets afin d'améliorer la solvabilité et la confiance des investisseurs.
- Développer le financement national grâce à des instruments fonciers et à une meilleure génération de recettes propres.
- Développer le financement mixte et les partenariats public-privé en phase avec les infrastructures municipales et les systèmes de logement.

4. Mettre en place des systèmes de logement inclusifs grâce à la rénovation et à la réforme foncière

- Donner la priorité à la rénovation in situ des quartiers informels en tant qu'approche centrale de la mise à disposition de logements.
- Institutionnaliser la planification participative et la rénovation menée par les communautés au sein des systèmes municipaux.
- Renforcer la gouvernance foncière grâce à des outils tels que la récupération de la plus-value foncière, le réaménagement foncier, la constitution de réserves foncières stratégiques et une administration foncière adaptée aux besoins.
- Intégrer les systèmes fonciers informels et coutumiers dans les cadres de planification afin de permettre une offre de logements inclusive et évolutive.
- Lancer des initiatives de sensibilisation à l'investissement urbain et à la constitution d'actifs afin de former des entrepreneurs et des communautés engagés dans des approches d'auto-construction pour la réalisation de logements.

5. Positionner le logement comme une infrastructure climatique et de résilience

- Intégrer l'adaptation au changement climatique et la réduction des risques de catastrophe dans la planification du logement, de l'aménagement du territoire et des infrastructures, en s'appuyant sur les principes du modèle de « ville-éponge ».
- Donner la priorité à la rénovation des quartiers informels en tant qu'intervention clé pour la résilience climatique.
- Intégrer des normes de construction adaptées au climat, une utilisation des sols tenant compte des risques et des solutions fondées sur la nature dans les systèmes de logement.
- Aligner le financement climatique et le financement du développement sur les programmes de logement, en particulier pour les infrastructures résilientes et les établissements vulnérables.



AFRICA URBAN FORUM

2026 | N A R O B I



UCLG AFRICA
United Cities and Local Governments of Africa
Cités et Gouvernements Locaux Unis d'Afrique
CGLU AFRIQUE

