

Stratégies Pratiques de Fourniture de Logements Abordables et de Développement Urbain à l'Époque de COVID 19 en Afrique

Kola Ashiru-Balogun

Chef des Opérations, Mixta Africa

La pandémie de COVID 19 a eu un impact significatif sur les éléments fondamentaux du continent Africain

En Janvier 2020, la Banque Mondiale a estimé la croissance régionale en Afrique pour 2020 à environ 2,9 %. Aujourd'hui, l'activité économique devrait se contracter fortement de 2,8 %.



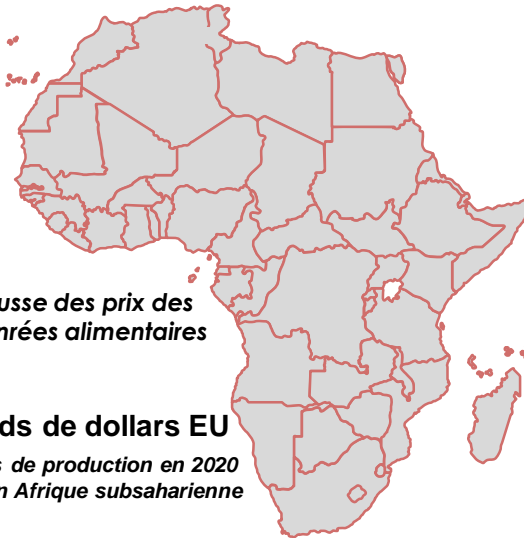
Crise sanitaire due à un accès réduit



Hausse du chômage due aux pertes d'emplois dues à la mise à l'arrêt des activités



Hausse des prix des denrées alimentaires



37 à 79 Milliards de dollars EU
 Pertes potentielles de production en 2020 dues à COVID 19 en Afrique subsaharienne



Augmentation significative de la population vivant sous le seuil de pauvreté



Augmentation du déficit d'infrastructures



Pertes de productivité des affaires



Baisse des revenus des ménages

Quelques mesures fiscales mises en œuvre par les pays Africains à la suite de COVID 19

Ivory Coast	Un plan d'intervention d'urgence de 96 milliards de francs CFA (soit 0,3% du PIB) & un paquet de mesures économiques de 820 milliards de francs CFA (2,3% du PIB)
Egypt	Politiques de relance dans le cadre du paquet de 6,4 milliards \$EU (100 milliards EGP, 2% du PIB)
Ethiopie	Un plan de préparation et d'intervention multisectoriel COVID-19 de 1,64 milliard de dollars (environ 1,6 % du PIB).
Maroc	Un fonds spécial d'environ 2,7% du PIB
Nigeria	Un fonds d'intervention COVID-19 de 500 milliards N (1,4 milliard \$EU) et un plan de relance de 2,3 trillions (6,4 milliards \$EU)
Sénégal	Un fonds d'urgence pouvant atteindre 1 000 milliards de francs CFA (7 % du PIB)

À l'approche de la récession, les gouvernements de tout le continent ont reconnu la nécessité de prendre des mesures proactives pour contrecarrer l'impact de la COVID 19 sur leurs économies

Malgré les chocs subis dans le secteur du logement en raison de la COVID 19, les sentiments restent optimistes à court et moyen terme

Chocs sur la demande

- Baisse de la demande effective de logements
- Diminution des possibilités de prêts hypothécaires abordables
- Le stress du ménage un revenu pour les produits de première nécessité

Chocs sur l'offre

- Accès limité au financement à long terme
- Retards de livraison dus à la fermeture de la centrale
- Nouvelle baisse attendue des investissements dans les infrastructures du secteur public
- L'érosion des bénéfices des entreprises



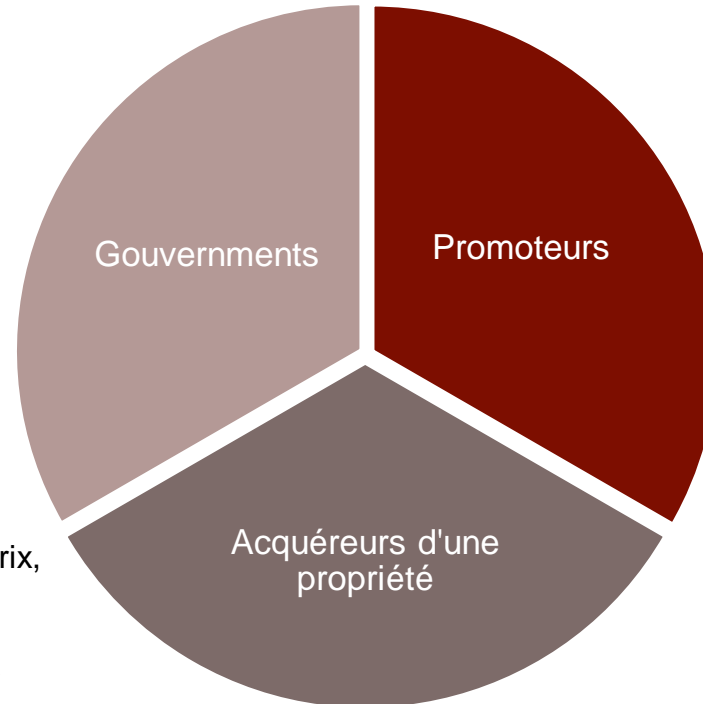
L'aspect positif

- Le logement est toujours considéré comme le meilleur moyen de conserver le capital en période d'incertitude
- Le besoin de logement reste élevé - le déficit de 51 millions de logements en Afrique ne va nulle part
- Le logement abordable continue de susciter l'intérêt car la plupart des gens veulent la sécurité de la propriété comme confort pour l'avenir
- Les chiffres récents, après l'assouplissement de la politique de verrouillage dans les pays clés, montrent déjà des signes timides de reprise
- Le développement du logement reste un employeur important de main-d'œuvre et un moteur de l'émancipation économique

La situation actuelle offre une occasion unique aux acteurs clés de la chaîne de valeur du logement d'aligner leurs intérêts dans une stratégie viable pour un succès mutuel

- Réduire le chômage
- Stimuler les activités économiques
- Accroître les investissements dans le développement des infrastructures
- Encourager la production locale
- Comblar les lacunes en matière de logement

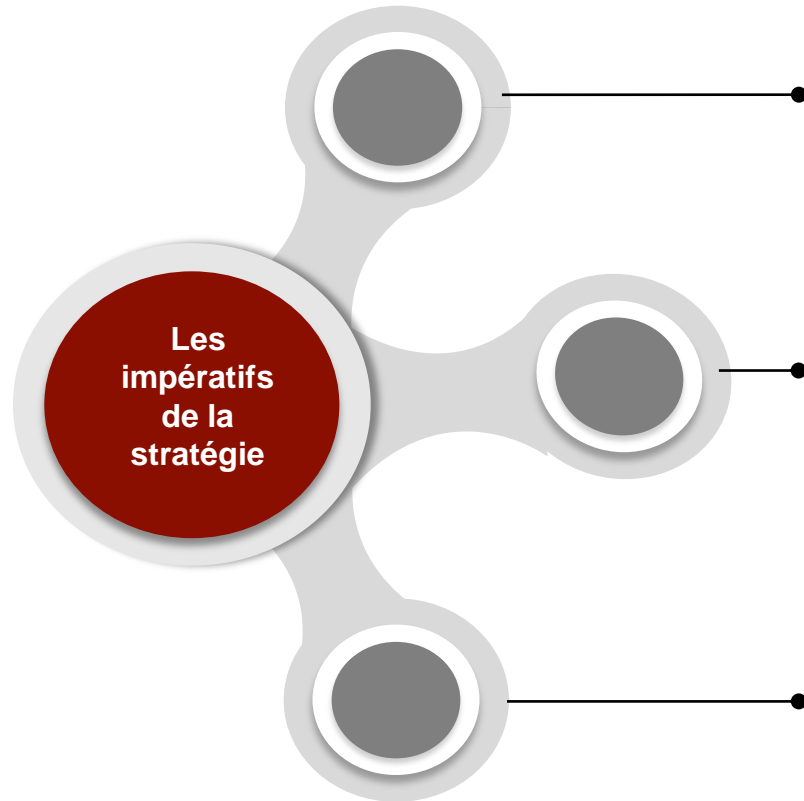
- Posséder une maison.
- Acheter une maison au bon prix, avec un prêt hypothécaire abordable.
- Utiliser la maison comme une plateforme pour créer de la prospérité.



- Accéder au capital à long terme pour le développement
- Minimiser les risques d'écoulement
- Optimiser les coûts de développement

En raison de leur position, les développeurs devraient jouer un rôle central dans l'articulation de cette stratégie

La stratégie devrait se concentrer sur l'activation du développement de projets de logement abordable à grande échelle qui créent un effet multiplicateur important



Permettre aux Promoteurs:

- Introduire des incitations fiscales dans le cadre du programme de relance COVID19 pour encourager l'investissement dans le logement
- Fournir un accord d'enlèvement pour les maisons à livrer. Les promoteurs peuvent s'en servir pour collecter des fonds pour des projets
- Introduire des subventions spéciales pour des projets sélectionnés qui impliquent des dépenses d'infrastructure importantes de la part des promoteurs

Relever les Défis Institutionnels :

- Introduire des coûts d'enregistrement réduits pour les projets sélectionnés
- traiter les éventuels goulets d'étranglement dans la mise en œuvre des lois sur la forclusion.
- Introduire un plan directeur densifié à des conditions de concession dans les développements comportant des dépenses d'infrastructure importantes
- Faciliter l'accès à l'approvisionnement en terres

Accroître la demande effective:

- Utiliser les fonds de relance pour le logement afin de créer des prêts hypothécaires abordables
- Introduire des garanties hypothécaires pour réduire le coût des prêts
- Permettre l'inclusion des logements de type shell ou incremental dans les critères d'éligibilité aux prêts hypothécaires

La mise en œuvre de cette stratégie aura un effet positif important, en stimulant l'économie pour la croissance et en permettant aux citoyens d'accéder à de nouvelles opportunités

Création d'emplois :

- Emploi direct pour 1,5 personne pour chaque maison livrée
- Emploi indirect pour 12 personnes pour chaque maison livrée



Développement des infrastructures :

- A fourniture d'infrastructures dans le cadre du projet.
- Cela entraînera une augmentation de la demande de ciment, d'acier, d'équipements électriques et d'autres matériaux de construction.



Génération d'impôts :

- Les maisons génèrent des recettes fiscales à long terme pour le gouvernement grâce au paiement des taxes foncières annuelles après la remise.



La mise en œuvre de cette stratégie aura un effet positif important, en stimulant l'économie pour la croissance et en permettant aux citoyens d'accéder à de nouvelles opportunités (suite)

Amélioration des conditions de vie et du bien-être :

- Les maisons seront livrées dans des domaines prévus avec des installations communes et des infrastructures de soutien qui améliorent les conditions de vie et le mode de vie.
- L'amélioration des conditions de vie entraînera une augmentation de la productivité.



Croissance de la couverture hypothécaire

- Oes logements devraient créer de la croissance dans le secteur du crédit hypothécaire



Autonomisation des affaires :

- Les propriétaires peuvent utiliser leur propriété comme garantie pour accéder à des lignes de crédit afin de lever des fonds pour poursuivre des opportunités commerciales.
- L'exploitation de ces opportunités commerciales permettra de créer un nouveau niveau de croissance dans l'économie.



Un examen des pays où Mixta opère actuellement montre que la situation s'améliore progressivement pour le logement



Nigeria

- La reprise des activités économiques a connu une légère reprise pour le logement.
- La baisse des taux d'intérêt a également profité aux promoteurs dans l'accès au financement
- Le plan de durabilité économique (ESP) du gouvernement vise la livraison de 300 000 logements au cours des 12 prochains mois comme plateforme pour la création d'emplois et la stimulation de l'économie.
- L'accès aux prêts hypothécaires est également ouvert dans le cadre du Fonds national du logement (NHF)



Tunisie

- La reprise a été légère.
- L'indice des prix de l'immobilier a augmenté de 1,8 % au deuxième trimestre
- Les prix des appartements ont augmenté de 3,7%, ceux des maisons de 1,9% et ceux de l'immobilier résidentiel de 0,7% au deuxième trimestre
- Comme prévu, le volume des transactions a baissé de 49 %, mais les sentiments restent positifs car les prix de l'immobilier continuent d'augmenter

Un examen des pays où Mixta opère actuellement montre que la situation s'améliore progressivement pour le logement (suite)



Côte d' Ivoire

- Le gouvernement a adopté un plan d'intervention d'urgence de 96 milliards de francs CFA (soit 0,3 % du PIB). Le gouvernement a annoncé un paquet de mesures économiques de 820 milliards de francs CFA (2,3 % du PIB) pour soutenir le revenu des couches les plus vulnérables de la population
- En outre, elle renforce également les incitations fiscales pour les entreprises, y compris les promoteurs, afin de stimuler les activités
- Les prochaines élections suscitent encore des appréhensions



Maroc

- La reprise grâce aux mesures mises en place pour relancer l'économie.
- Visant à stimuler la demande par le biais de diverses incitations fiscales et financières, notamment des taux d'intérêt plus bas, des frais d'enregistrement réduits, la suspension du dépôt, etc.
- Légère augmentation des prêts immobiliers résultant de la réduction des taux d'intérêt directs à 1,5
- Les prêts aux promoteurs immobiliers ont augmenté de 0,4 % par rapport à juin 2019.

Un examen des pays où Mixta opère actuellement montre que la situation s'améliore progressivement pour le logement (suite)



Sénégal

- Le gouvernement a mis en place un fonds d'urgence de 1 000 milliards de francs CFA (7 % du PIB)
- Les activités ont repris dans le secteur du logement et le marché se redresse progressivement

Étude de cas du projet Mixta - Champs de plaine d'Adiva

Livraison de plus de 600 unités comprenant des maisons et des parcelles viabilisées, pour un coût de projet estimé à 16,6 millions de dollars EU.

Relever les défis de l'offre

- Utilisation de matériaux et de main-d'œuvre locaux sans compromis sur la qualité.
- Conceptions techniques valorisées pour atteindre l'objectif de coût
- Optimisation de la combinaison de financement des projets en accédant à un financement de 7 millions de dollars EU de Shelter Afrique. L'accès à des capitaux à long terme a permis :
 - un coût de développement optimal
 - l'amélioration de l'exécution des projets

Stratégies de fourniture de logements abordables

- Des plans de paiement pratiques pour répondre aux préoccupations des acheteurs en matière d'accessibilité
- Les logements sont livrés sous forme de coquilles avec une finition en option lors de la remise.
- Conception optimisée du plan directeur pour minimiser les coûts futurs d'entretien du patrimoine
- Installations communes et infrastructures de soutien pour améliorer les conditions de vie et le mode de vie

Renforcer la demande effective



Immeubles d'appartements,
maisons en rangée
et les bungalows

Maisons en duplex

Mixta's Project Case study - Résidence La Paix I-V

A livré plus de 900 unités et développe actuellement une nouvelle phase de plus de 174 unités pour un coût de projet estimé à 5,3 millions de dollars



Relever les défis de l'offre

- Stratégie en plusieurs phases pour minimiser les besoins de financement du projet
- Une approche du développement sur commande pour aligner la construction sur les préférences de la demande
- Plan directeur optimisé pour répondre aux besoins en infrastructures des logements
- Optimiser la combinaison de financement de la nouvelle phase grâce au financement de Shelter Afrique

Stratégies de fourniture de logements abordables

- Des plans de paiement pratiques pour répondre aux préoccupations des acheteurs en matière d'accessibilité
- Les logements sont livrés sous forme de coquilles avec une finition en option lors de la remise.
- Installations communes et infrastructures d'appui pour améliorer les conditions de vie et le mode de vie

Renforcer la demande effective



Côté demande

Étude de cas du projet Mixta - Essafia I - VIII

a livré plus de 4 300 unités de logement et développe actuellement une nouvelle phase de plus de 350 unités à Las Brissas, pour un coût estimé à 7,1 millions de dollars



Relever les défis de l'offre

- Utilisation de matériaux et de main-d'œuvre locaux.
- Amélioration du rapport coût-efficacité grâce à un financement bancaire à faible taux d'intérêt
- Inclusion d'éléments commerciaux pour créer un environnement de travail en direct
- Développement d'installations comme une crèche, une bibliothèque et une mosquée pour répondre aux intérêts du gouvernement en matière de développement
- Optimiser la combinaison de financement de la nouvelle phase grâce au financement de Shelter-Afrique

Stratégies de fourniture de logements abordables

- Les prix sont alignés sur des fourchettes d'accessibilité afin de garantir un accès facile aux prêts hypothécaires.
- Stratégie en plusieurs phases pour adapter la conception des maisons aux préférences de la demande.
- Installations communes et infrastructures de soutien conçues pour assurer la durabilité du domaine.

Renforcer la demande effective



Côté demande

Conclusion

- Bien que COVID 19 ait entraîné des temps difficiles pour l'Afrique dans son ensemble, il y a encore des possibilités de logement
- En tant qu'employeur important de main-d'œuvre, l'accent devrait être mis sur l'encouragement du développement de projets de logements abordables à grande échelle
- Malheureusement, certains des défis soulevés par la nouvelle normalité pourraient limiter la capacité des développeurs à mettre en œuvre de tels développements.
- Surmonter ces défis est peut-être moins une question d'enjeux que de proactivité requise.
- Les promoteurs devront jouer un rôle actif à mesure que les gouvernements élaborent des mesures de stimulation fiscale et financière pour relancer leur économie vers la croissance le plus rapidement possible.
- Il est important que les stimulants s'attaquent simultanément à la demande et à l'offre de logements.
- Les promoteurs d'envergure doivent faire preuve d'une volonté d'en faire plus s'ils veulent jouer un rôle plus important et surfer sur la vague de l'ère COVID 19 en Afrique.
- Il est temps pour les promoteurs de jouer le grand jeu.

Merci

