



Discours prononcé par le Directeur Général de Shelter Afrique, M. James Mugerwa lors de la cérémonie d'ouverture de la 34^e Assemblée générale annuelle et Symposium, à Accra, au Ghana, le 2 Juin 2015

Votre Excellence M. Le Président de la République du Ghana, M. John Mahama Dramani;

Membres du gouvernement et parlementaires de la République du Ghana

Ministres et Chefs de délégation des 44 pays membres;

Membres du Corps diplomatique

M. le Président du Conseil d'Administration de Shelter Afrique.

Distingués invités,

Représentants des Média,

Mesdames et Messieurs:

Permettez-moi, de prime abord, d'exprimer ma joie de vous savoir tous présents ici avec nous aujourd'hui. Dans cette salle, se trouvent des délégués, experts, professionnels de l'habitat de différents africains et même certains venant d'Europe et du continent américain; c'est révélateur de la priorité accordée au problème de l'habitat en Afrique.

Depuis fort longtemps, nous professionnels du secteur de l'habitat appelons l'ensemble des gouvernements africains à abaisser les taux d'intérêt; nous en appelons aux gouvernements pour une meilleure réglementation du secteur de l'immobilier et un intérêt plus marqué. Nous lançons ces appels, convaincus de ce que l'accès à la propriété est un rêve légitime et réalisable pour tous.

Notre mission à Shelter Afrique est la mise en place de logements à coût modéré pour tous les Africains et en fin de compte, une contribution à l'allègement du coût de l'accès au financement du logement et des prêts hypothécaires; c'est un défi majeur que nous invitons tous les gouvernements africains à relever; pourtant, reconnaissant volontiers que le compte n'y est pas encore, tout en poursuivant des efforts inlassables en vue de financements moins onéreux et accessibles, nous devons nous rendre à l'évidence: le logement locatif demeure prédominant sur le continent.

C'est à cette fin qu'en partenariat avec l'Agence Française de Développement, nous avons organisé l'année dernière, la première Conférence africaine sur le logement locatif à Nairobi au Kenya. Aujourd'hui, nous nous appesantissons une fois de plus sur le logement locatif. Le thème de cette année, «La mise en place du

logement locatif à coût modéré » intervient suite à des discussions entamées l'année dernière tout en se focalisant sur ses aspects pratiques.

Mesdames et Messieurs, force est de constater qu'aujourd'hui certains d'entre vous sont ici en qualité d'observateurs peu informés sur les activités de Shelter Afrique; en fait, Shelter-Afrique est une institution financière Pan-africaine dédiée à la promotion et à la construction de logements à coût modéré en Afrique. Notre société a été constituée il y a plus de 30 ans par la Banque africaine de développement et les États membres africains, aujourd'hui au nombre de 44, et dont la plupart sont représentés ici.

32 ans c'est l'âge de la maturité pour toute entreprise, tant il est vrai que depuis lors, nous avons vécu différentes évolutions sur le marché du logement en Afrique, une réorientation en matière de politiques nationales du logement, les mécanismes de stabilisation économique et l'accroissement des populations; face à cette réalité nous avons été amenés à nous remettre en question en vue d'une efficacité plus accrue dans le cadre de nos partenariats et d'une cohésion plus forte avec nos États membres en matière de programmes de logement.

Tout porte à croire qu'à mesure que nos États membres mettent l'accent sur des institutions nationales de logements, une évolution que nous encourageons vivement, la question de l'intérêt de Shelter Afrique se pose avec acuité. Au cours des dernières années cette préoccupation a retenu toute notre attention, et a suscité en nous une remise en question qui nous a permis de redéfinir nos relations avec les États membres.

Compte tenu du fait qu'aucune organisation ne peut à elle toute seule venir à bout de la crise du logement, et de l'essence même de Shelter Afrique, qui se veut un regroupement des pays membres visant à mettre en place des logements à coût modéré, il apparaît clairement que de par notre mission, nous n'avons jamais eu vocation concurrencer avec ou à remplacer les initiatives nationales en matière de logement, mais plutôt à les soutenir, à en devenir le partenaire privilégié.

Mesdames et Messieurs, à présent que dans cette optique, les gouvernements nationaux, conscients du caractère inéluctable de l'accroissement de la population et des changements dans sa structuration, commencent à mettre l'accent sur le logement et en faire une priorité, notre place dans la société est plus que jamais à l'ordre du jour.

Puisque les différents pays font face à de nouvelles exigences en matière de logement et de politiques y afférentes, nous sommes bien placés pour prodiguer des conseils techniques, mobiliser des ressources et en mesure de mettre en place des partenariats public-privé pour la réalisation de projets de grande envergure. Récemment, nous avons conclu des accords ambitieux avec le gouvernement de l'Ouganda pour la mise en place de plus de 4000 unités, avec la Ville de Kigali pour une zone intégrée viable de 2700 unités. Nous continuerons de faire oeuvre utile tant que nous trouverons des partenaires fiables.

A cet égard le Ghana, constitue un vibrant exemple; En effet le Ghana est entré dans Shelter Afrique en 2012 comme le troisième plus important actionnaire et depuis lors nous entretenons des relations dynamiques mutuellement bénéfiques. En

l'espace de trois ans, nous avons approuvé un montant total de 44 millions USD et il y a dans les tuyaux un montant de 27 millions USD.

La Ghana Homes Loans fut notre premier client au Ghana et c'est donc tout à fait normal qu'elle ait co-parrainé le cocktail du colloque de ce soir. Nous travaillons également en collaboration avec la Emerald Properties, la Rehoboth Properties, la Fidelity Bank, la Unibank entre autres.

C'est est en partie du fait des perspectives et du potentiel avérés du Ghana que l'assemblée générale annuelle et le colloque ont été organisés au Ghana cette année.

Mesdames et Messieurs, dans le cadre du colloque vous suivrez aujourd'hui différents orateurs de 4 continents, tous professionnels convaincus, exposant chacun une approche novatrice en matière de logements locatifs et convaincu en son for intérieur de l'existence de possibilités meilleures, de mise en place à moindre coût de logements moins chers sur le continent. C'est pour cela qu'entre autres raisons nous leur donnons la parole.

Nous considérons toujours le logement locatif comme une sérieuse opportunité de logement à coût modéré. Certes le logement locatif reste perçu dans l'inconscient collectif comme un palliatif minimaliste à la propriété immobilière, signe distinctif de la réussite sociale. Or pour la plupart des Africains la propriété immobilière demeure inaccessible dans leur localité actuelle, dans 90 pour cent de cas, un africain est incapable d'acquérir sa propre maison.

Cette statistique, ajoutée au creusement des déficits de toutes part sonne comme un appel pressant à un renouveau en matière de réflexion sur des approches novatrices. Le déficit de logements au Ghana est estimé actuellement à 1,7 million d'unités, et l'essor démographique pouvant faire passer la population du pays à 35 millions d'habitants d'ici 2030, on estime à 170 000 unités les besoins en logements du Ghana pour les dix prochaines années.

Non loin de là, au Nigeria le déficit de logements est estimé à 17 millions d'unités par an, et l'essor démographique appelé à faire passer la population du pays au troisième rang dans le monde devant celle des États-Unis en 2050, le déficit est censé doubler.

Le message constant que révèlent ces chiffres, c'est le fait qu'on ne peut plus considérer la propriété du logement comme l'unique moyen permettant de combler le fossé en vue d'un logement à coût modéré pour tous. Force est de constater que le déficit de logements en Afrique doit être résorbé par des solutions variées, dont le logement locatif, il n'y a rien de nouveau à cela; en effet, en Amérique du Nord, en Asie et en Europe on retrouve des maisons louées avec option d'achat, plusieurs autres formules de location-vente; nous pouvons mettre en place les mêmes régimes ici en Afrique, les régimes cadrant avec les réalités locales et les évolutions du marché.

Nous sommes convaincus qu'une approche multiforme absolument nécessaire pour résorber le déficit de logements en Afrique et puisque nous avons opté pour le logement locatif nous devons aussi mettre en évidence ses avantages; ce régime

est porteur d'une grande flexibilité, de la possibilité de choix d'un logement correspondant le mieux au budget familial, et la liberté de choix en matière de responsabilité dans l'entretien de la maison.

Tout en vantant les mérites du logement locatif, il importe également reconnaître que ce secteur d'activité est confronté à de nombreuses difficultés, notamment à l'absence d'un cadre juridique bien défini; il n'y a pas de lois sur les baux locatifs présentant en détail les droits et obligations entre bailleur et locataire et les recours ou compensation pour des locataires lésés, qui le plus souvent sont soumis à des augmentations arbitraires du prix de leur loyer.

Tout en reconnaissant ces limites, nous restons convaincus que le logement locatif peut être une formule crédible pour endiguer le déficit de logements; Il n'a pas vocation à faire s'évanouir le rêve d'accession à la propriété, mais nous voulons attirer l'attention sur un domaine qui a longtemps été négligé, mais qui recèle d'un énorme potentiel pour combler le déficit de logements pour tous les Africains.

Je tiens à exprimer personnellement ma gratitude au nom du conseil d'administration et le personnel de Shelter Afrique au gouvernement et au peuple du Ghana pour avoir accepté gracieusement de nous accueillir cette année. Nous sommes avons hâte de l'ouverture de pistes de collaboration plus nombreuses dans un avenir proche.

Nous vous souhaitons la bienvenue, à vous tous, délégués ayant voyagé de très loin pour participer à la 34^e AGA et au colloque, et vous remercions sincèrement d'être présents au programme d'aujourd'hui.

Merci